

古賀市公共施設等総合管理計画

福岡県 古賀市

平成 29（2017）年 3 月策定

令和 4（2022）年 4 月改訂

目 次

第1章 公共施設等総合管理計画の目的等

- 1 公共施設等総合管理計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 公共施設等総合管理計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 3 計画の対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 4 公共施設等総合管理計画の計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 5 策定にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第2章 古賀市の概要

- 1 位置・沿革・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 2 人口動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 3 財政状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

第3章 公共施設等の現状と将来見通し

- 1 対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- 2 施設の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 3 将来の維持費用の見通し・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

第4章 公共施設等の管理に関する基本方針

- 1 公共施設における現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
- 2 全体基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
- 3 目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
- 4 具体的な取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
- 5 計画の進行管理、マネジメント、推進体制・・・・・・・・・・25

第5章 施設の基本方針

- 1 建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
- 2 インフラ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29

参考資料

第1章

公共施設等総合管理計画の目的等

1 公共施設等総合管理計画の目的

わが国では、戦後の急激な人口増加や経済成長などを背景に、全国的に多くの公共施設の整備が進められてきました。これらの公共施設は、建築から数十年を経過するものも多く、老朽化の進行、改修や更新時期の集中、少子高齢化による市民ニーズの変化、脱炭素社会や循環型社会への転換など、取り巻く環境は大きく変わってきています。また一方では、今後生産年齢人口の減少に伴う税収の減少や高齢化に伴う社会保障費の増加などが予測されており、国や自治体では財政運営がさらに厳しさを増すことが予想されています。

本市においても、全国的な傾向と同様の課題を抱えています。公共施設は、教育や福祉、地域活動の拠点として、また災害時における避難所として、さらに道路や橋梁、上下水道なども含め、市民生活に大きな役割を果たしている欠かすことのできない「財産」であり、安全で安心な市民サービスを提供し続けるため、適切な維持（改修・更新）等を行うことは非常に重要です。しかしながらその一方で、将来見込まれる維持費用は、市の財政に大きな影響を与えることが予想され、今後の財政状況を踏まえると、現在保有しているすべての公共施設をこれまでと同様なやり方で維持管理していくことは困難です。

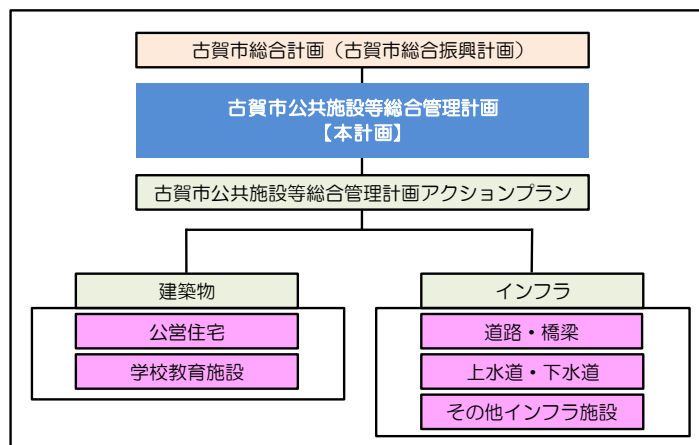
これらの現状を踏まえて、早急に公共施設の需要の変化や管理状況を把握し、中長期的な視点から計画的に維持管理を行うことにより、財政負担の軽減や平準化を図る必要があります。

本計画は、既存の公共施設をできるだけ長持ちさせるとともに、効率的かつ効果的な管理運営を行うため、これからの公共施設のあり方について検討し、将来においても、安全で安心して使い続けられる、価値ある「財産」として継承していくことをめざしています。

2 公共施設等総合管理計画の位置付け

本計画は、本市の最上位計画である「古賀市総合計画（古賀市総合振興計画）」の各政策分野の中で、公共施設面の取り組みに対して横断的な指針を提示するものです。また、「古賀市学校施設長寿命化計画」、「古賀市公営住宅等長寿命化計画」などの個別の公共施設計画については、本計画を上位計画と位置づけ、本計画の方針との整合性を図っていきます。

図表 1-1 計画関係図



3 計画の対象範囲

本計画では、本市が所有し管理する建築物及びインフラを対象としています。

4 公共施設等総合管理計画の計画期間

本計画期間は、平成 29（2017）年度から令和 8（2026）年度までの 10 年間としていましたが、「古賀市公共施設等総合管理計画第 1 期アクションプラン」と整合性を図るために終期を合わせ、令和 12（2030）年度までの 14 年間に延伸します。なお、長期的な視点での検討が必要であることから、維持費用の試算期間は 40 年間としています。

5 策定にあたって

今後、財政状況や公共施設の統合・整理等により基礎データ等の変化が見込まれることから、必要に応じて内容の見直しを行います。なお、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について」（総財務第 75 号平成 26（2014）年 4 月 22 日）で示された「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に準拠し、「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25（2013）年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を参考にしています。

第2章

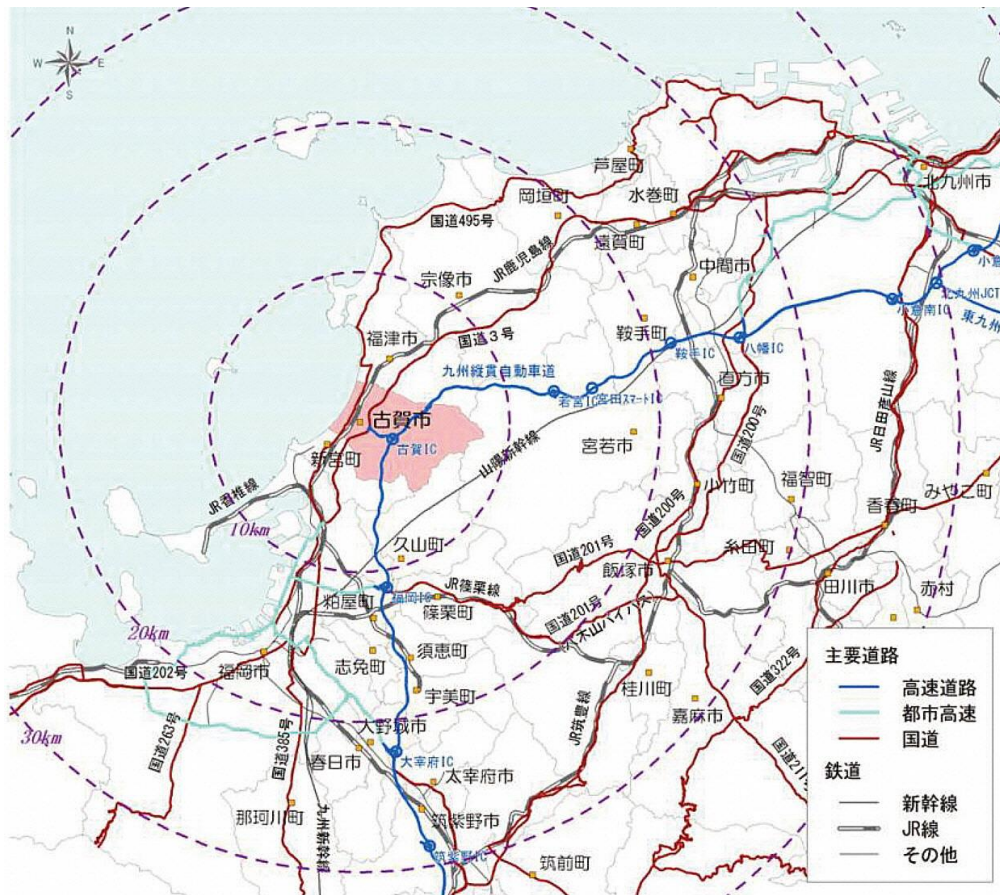
古賀市の概要

1 位置・沿革

(1) 位置

本市は、福岡県の北西部に位置し、東西方向に約 11 km、南北方向に約 7 km、総面積 42.07 km²で、福岡市中心部まで約 15 km の距離にあり、南西部は新宮町、南部は久山町、東部は宮若市、北東部は福津市と接しています。

図表 2-1 位置図



(2) 沿革

明治 22 (1889) 年の市町村制施行で、16 に分かれていた村が席内 (むしろうち) 村、青柳村、小野村の 3 村となり、昭和 13 (1938) 年の町制施行により席内村が古賀町となりました。

その後、昭和 30 (1955) 年に 1 町 2 村が合併し古賀町となり、平成 9 (1997) 年 10 月の市制施行により現在の古賀市となりました。

2 人口動向

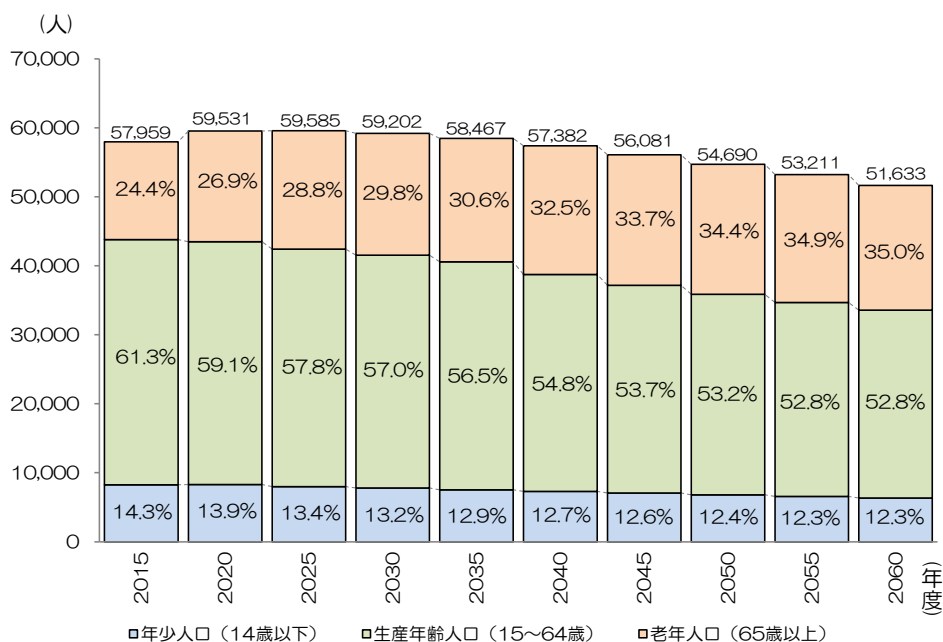
本市の将来の人口については、令和2（2020）年3月に策定された「第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく人口推計値を示します。

（1）人口の動向と将来予測

本市の人口は、国勢調査によると、昭和30（1955）年以降において増加し、令和2（2020）年時点で約5.9万人となっています。しかし、「国立社会保障・人口問題研究所」の推計によると、令和7（2025）年をピークに減少に転じると予測されています。

また、生産年齢人口（15歳～64歳）の割合は年々減少傾向である一方、老年人口（65歳以上）は平成27（2015）年時点の24.4%から令和42（2060）年時点で35.0%と上昇しており、高齢化率は年々増加傾向であることが分かります。これらを考慮して、公共施設の規模や機能等を見直していくことが必要となります。

図表 2-2 将来人口推計パターン別年齢3区分人口



出典：第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2（2020）年3月）
第1期社人研準拠+第2期子ども女性比率（平成30（2018）年推計）

3 財政状況

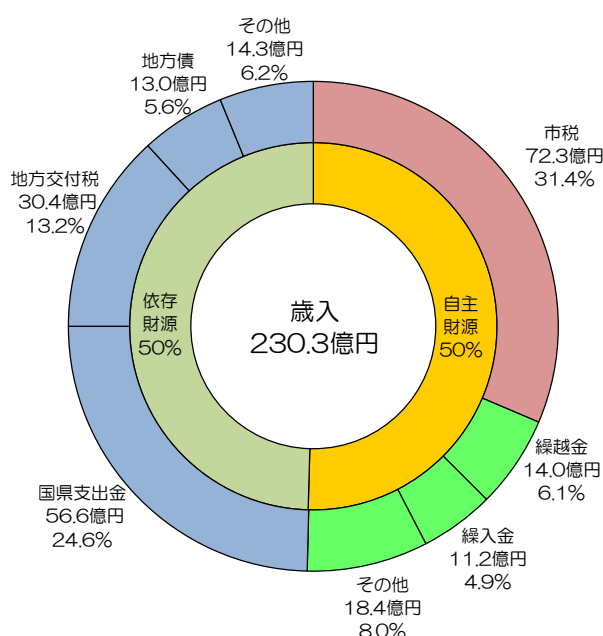
(1) 平成 31 (2019) 年度決算額

平成 31 (2019) 年度普通会計決算の歳入は、230.3 億円です。内訳をみると、市税※¹が 72.3 億円、国県支出金※²が 56.6 億円、地方交付税※³が 30.4 億円となっています。

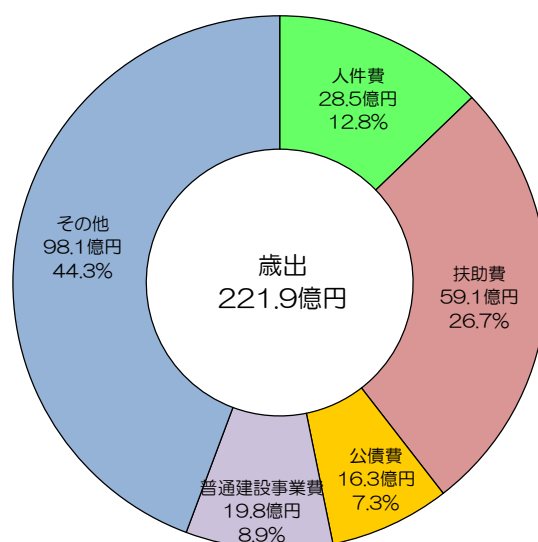
歳入に占める市税の割合は 31.4%です。また、国県支出金の割合は 24.5%、地方交付税の割合は 13.2%で、国県支出金や地方交付税に依存していることがわかります。

一方歳出は、221.9 億円です。内訳をみると、扶助費※⁴が 59.1 億円、人件費が 28.5 億円、公債費※⁵が 16.3 億円、普通建設事業費※⁶が 19.8 億円、その他（物件費、補助費等）が 98.1 億円となっています。歳出に占める義務的経費（人件費、扶助費、公債費）の割合は 46.8%、投資的経費は 8.9%です。

図表 2-3 普通会計決算（歳入）



図表 2-4 普通会計決算（歳出）



▷平成 31 (2019) 年度（令和 2 (2020) 年度は新型コロナウイルスの影響が大きいため前年度分を記載）

- ※1 市民が納める税金のうち、市の収入とされるもの（市民税、固定資産税、軽自動車税、市たばこ税等）
- ※2 市が行う事業に対して、国及び福岡県から使い道を特定して交付される補助金や負担金などの総称
- ※3 地方自治体の財源の不平等を調整するため、国税の一定割合の額が財政力に応じて交付されるもの
- ※4 生活保護法、児童福祉法などの法令に基づいた生活保護費や児童手当などの支給や、市が単独で行う各種扶助の経費
- ※5 施設建設などのために借り入れた市債の元金・利子や一時借入金の利子を支払うための経費
- ※6 道路、学校、公園などの公共施設の建設や用地取得などのための投資的経費（公共事業費）

（２）財政状況の傾向

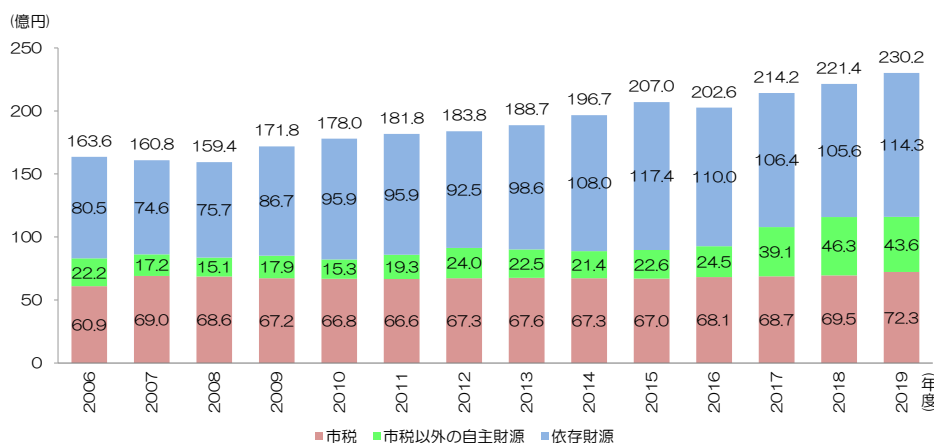
歳入、歳出ともに全体ではこの十数年間で増加傾向にあります。

歳入においては、自主財源の根幹である市税の収入は、平成 19（2007）年度の税源移譲により一時的に増加したものの、その後はおおむね横ばいで推移しています。その後、平成 29（2017）年度から増加傾向にありますが、生産年齢人口の減少に伴い、今後は市税収入の伸びが見込めないことが予想されます。

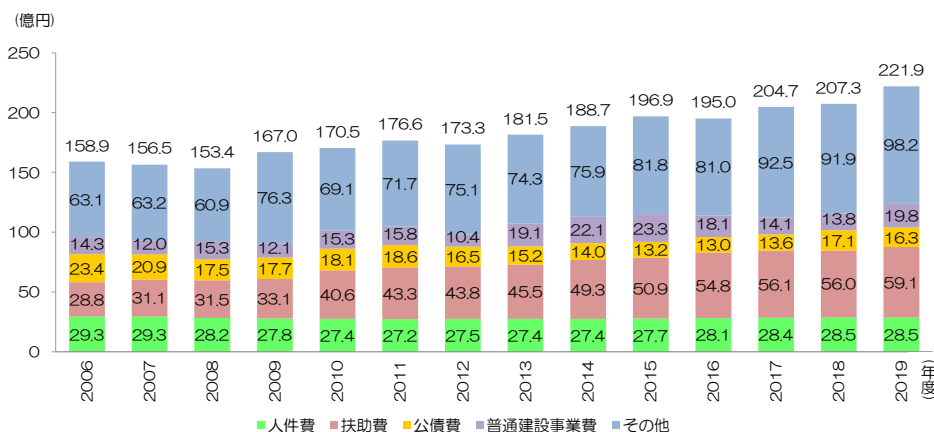
また、歳出においては、扶助費が年々増加しており、平成 18（2006）年度から平成 31（2019）年度で 2 倍以上になっています。高齢化の進展により、扶助費など社会保障費の財政負担は今後、更に増加することが予想されます。

市税収入の伸びが見込めない中、扶助費の増大という厳しい財政運営状況により、今後さらに普通建設事業費などの確保が難しくなる見込みです。

図表 2-5 普通会計決算（歳入）の推移



図表 2-6 普通会計決算（歳出）の推移



第3章

公共施設等の現状と将来見通し

1 対象施設

本市が保有している全施設（行政財産）を対象とします。施設は、総務省の簡易推計モデルの区分表を基に分類しています。

図表 3-1 施設分類

区分	大分類	中分類	延床面積等（㎡）	施設数等	施設
建築物	学校教育系施設	学校	83,216	11	青柳小学校、小野小学校、古賀東小学校、古賀西小学校、花鶴小学校、千鳥小学校、花見小学校、舞の里小学校、古賀中学校、古賀北中学校、古賀東中学校
		その他教育施設	3,265	2	給食センター、あすなろ教室
	市民文化系施設	集会施設	248	2	駅前憩いの広場、旧市民活動支援センター
	社会教育系施設	図書館	3,584	1	図書館・歴史資料館
		その他	12,596	13	中央公民館、交流館、高田共同作業所、高田教育集会所、高田農機具保管庫、鹿部共同作業所、鹿部農機具保管庫、新原農機具保管庫、大人・峠集会所、大人・峠農機具保管庫、文化財収蔵庫、隣保館、ししび交流センター
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	9,708	4	勤労者テニスコート、クロスバールコガ、市民体育館、武道館
	産業系施設	産業系施設	1,934	2	コスモス館、旧勤労者研修センター
	子育て支援施設	幼保・こども園	1,247	1	鹿部保育所
		幼児・児童施設	888	2	千鳥児童センター、米多比児童館
	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	1,325	4	りん、シルバー人材センター、えんがわ、ゆい
		社会福祉施設	3,144	1	千鳥苑
		障がい者福祉施設	150	1	咲
		児童福祉施設	1,056	6	花見学童保育所、花鶴学童保育所、古賀西学童保育所、小野学童保育所、青柳学童保育所、舞の里学童保育所
		保健施設	6,923	1	サンコスモ古賀
	行政系施設	庁舎等	10,344	1	市役所
		消防施設	1,563	18	各コミュニティ消防センター
	公営住宅	公営住宅	20,088	6	鹿部団地、平田団地、千鳥団地、庄団地、花見団地、林田団地
	公園施設	公園施設	807	8	みあげ史跡公園、花鶴が浜公園、鹿部山公園、小野公園、千鳥ヶ池公園、古賀グリーンパーク、堂ノ浦児童公園、薬王寺水辺公園
	その他施設	その他	2,188	8	駅前駐輪場（古賀駅・千鳥駅・ししび駅）、海津木苑、第1～4古紙回収倉庫
	合 計		164,273	92	

インフラ	道路	道路	2,188,935	388,755m	
		橋梁	14,398	152箇所	
	上水道	管延長		192,442m	
		浄水場	1,196	1	浄水場
	下水道	管延長（公共下水道）		273,957m	
		管延長（農業集落排水）		25,696m	
		処理場	24,470	5	水再生センター、西部ポンプ場、千鳥中継ポンプ場、小山田地区農業集落排水処理施設、小野北部地区農業集落排水処理施設

▷令和3（2021）年3月31日現在

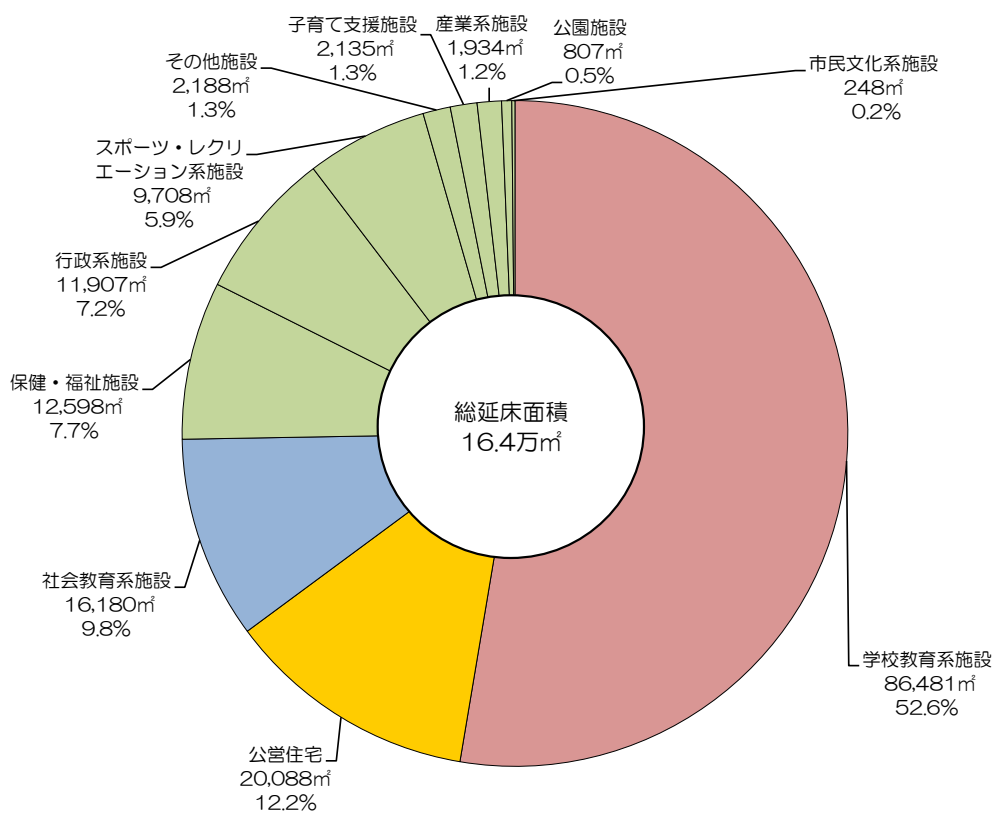
2 施設の現状

(1) 建築物

①施設の数量

本市が保有する施設の延床面積の合計は、令和2（2020）年度末時点で約 16.4 万㎡となっています。内訳をみると、学校教育系施設が 52.6%（約 8.6 万㎡）、公営住宅が 12.2%（約 2.0 万㎡）、社会教育系施設が 9.8%（約 1.6 万㎡）となっており、全体の約 75%を占めています。

図表 3-2 建築物大分類ごとの延床面積



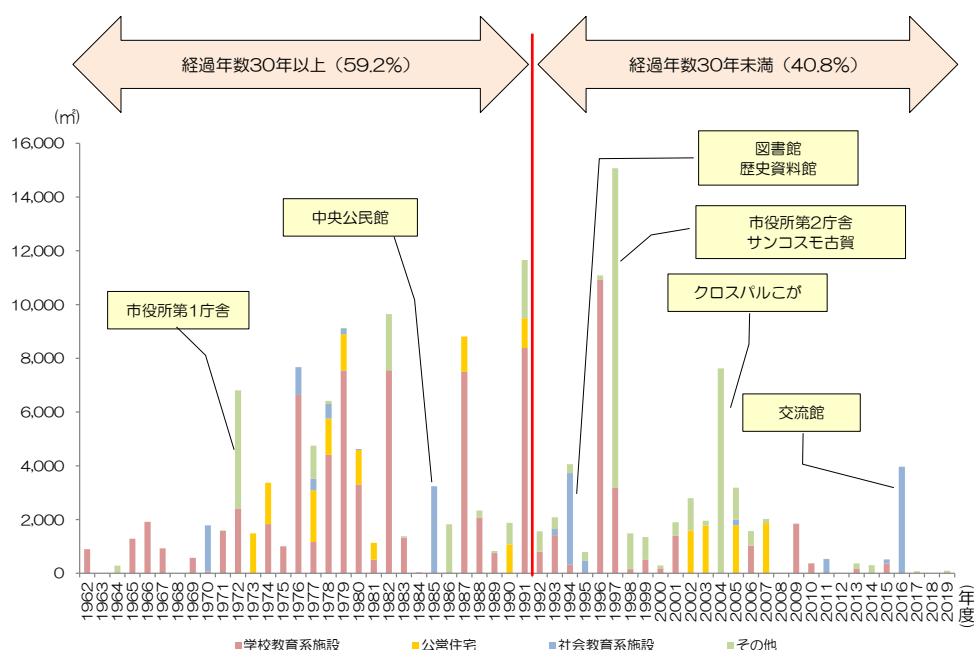
▷令和3（2021）年3月31日現在

②築年度別整備状況

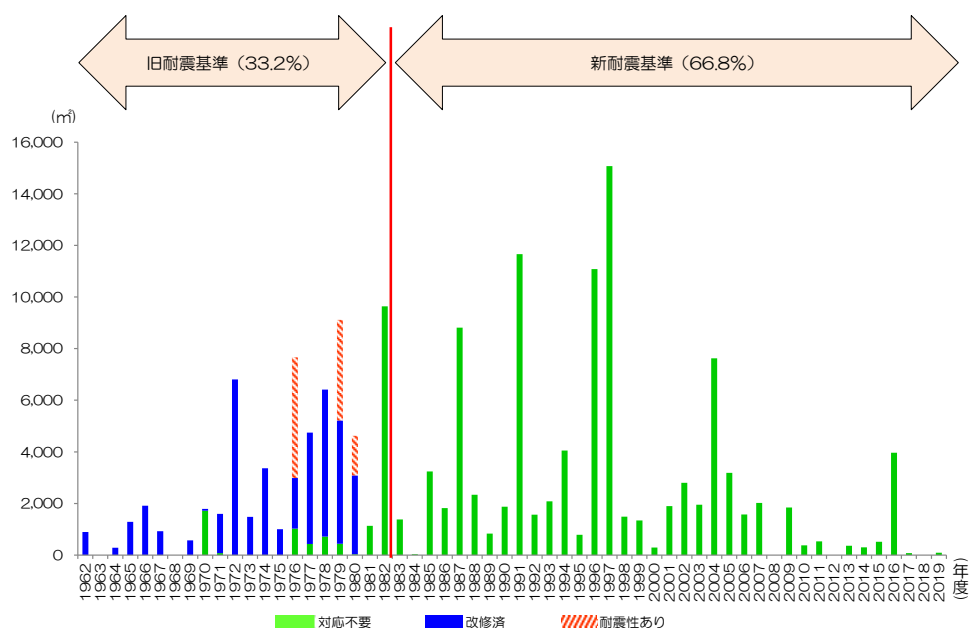
本市が保有する建物の築年度別用途別の近年の延床面積の状況を見ると、建築後 30 年以上の建物が 59.2%、45 年以上が 18.0%となっています。

また、旧耐震基準の建築物（昭和 56（1981）年 6 月以前の建築物）は、全体の 33.2%となっています。

図表 3-3 築年度別用途別整備状況



図表 3-4 築年度別耐震状況



(2) インフラ

下記のデータは令和2（2020）年度末現在のものです。

①道路

道路の実延長は388,755mであり、道路部面積は2,188,935㎡となっています。

②橋梁

橋梁数は152箇所、橋梁面積は14,397.79㎡となっています。このうち、橋長15m未満が123橋（歩行者専用1橋）、橋長15m以上の橋梁は29橋（歩行者専用6橋）あります。

③上水道施設

上水道施設は、昭和32（1957）年12月に供用開始し、管路の総延長は192,442.4mとなっています。また、浄水場の延床面積は1,196㎡となっています。

④下水道施設

下水道施設は、公共下水道が昭和44（1969）年9月、農業集落排水が平成16年（2004）4月に供用開始し、管路の総延長は273,957m（公共下水道）、25,696m（農業集落排水）となっています。また、水再生センター、西部ポンプ場、千鳥ポンプ場、小山田甦水センター、小野北部甦水センターの延床面積の合計は24,470㎡となっています。

⑤その他のインフラ

上記に含まれないインフラ施設。

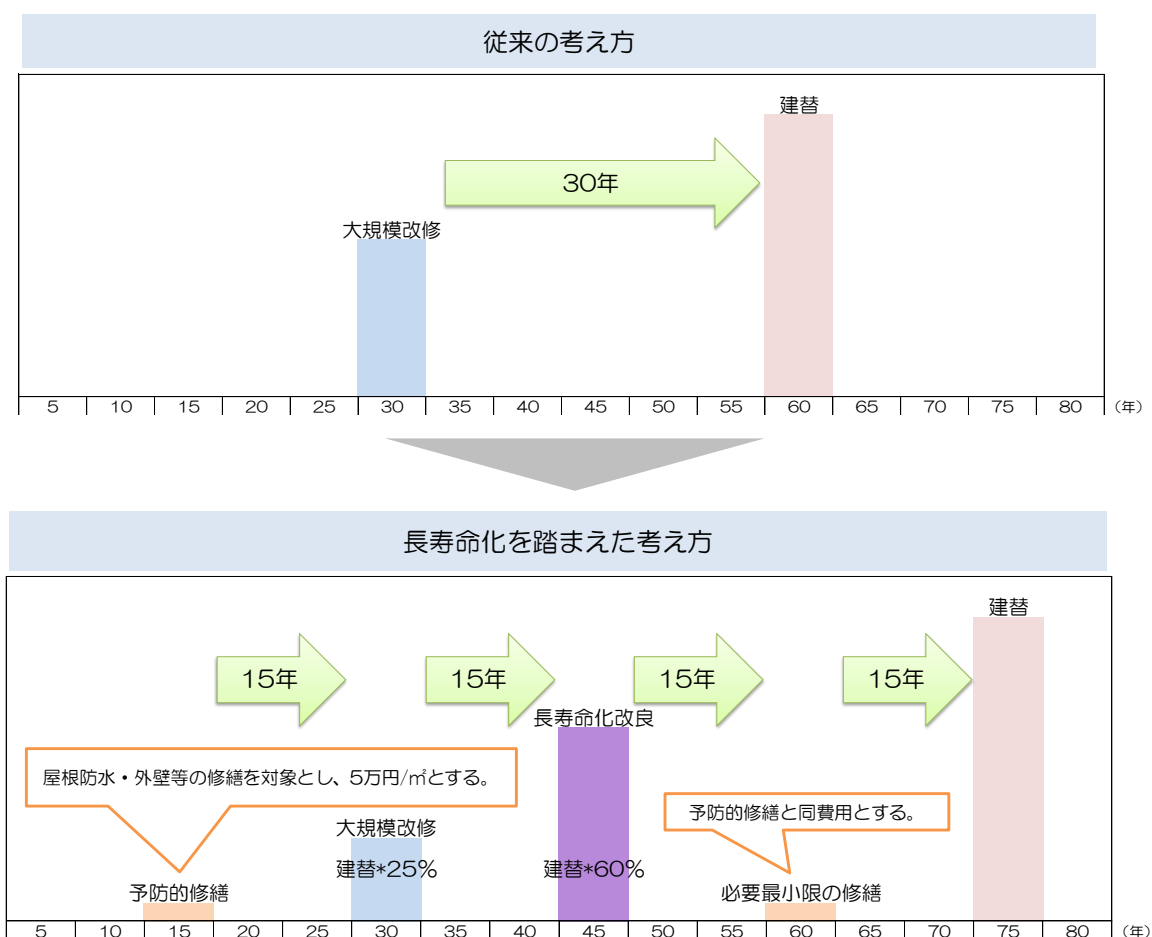
3 将来の維持費用の見通し

平成 28（2017）年度の本計画策定時は、現在保有している全施設を今後も保有し続け、使用目標年数 60 年で更新すると仮定し、30 年で大規模改修を行うこととしています。（総務省の公共施設等更新費用試算ソフト（以下「試算ソフト」という。）を使用）

本計画を改訂するにあたり、長寿命化を考慮し、使用目標年数 75 年で更新すると仮定し、15 年目に「予防的修繕」、30 年目に「大規模改修」、45 年目に「長寿命化改良」、60 年目に「必要最小限の修繕」※を行うこととしています。

なお、いずれの考え方においても 40 年間分の費用を算出しています。また、財政的影響の把握の観点から、インフラも対象としています。

図表 3-5 維持費用見直しの考え方



※以下 15・30・45・60 年目の各取組を改修とする

(1) 試算条件

建築物、インフラそれぞれの試算条件を従来の試算条件、長寿命化を含む試算条件の2通りに区分しました。

図表 3-6 試算条件

区分	従来の試算条件
建築物	・使用目標年数を60年とし、現在の施設と同規模で建替を行う。 ・築後30年に大規模改修を行う。 ・築後31～50年経過の建物については今後10年間で均等に大規模改修を行う。 ・試算ソフトの更新単価を使用する。
インフラ	・道路、橋梁、上水道施設、下水道施設を推計の対象とする。 ・試算ソフトの更新年数及び更新単価を使用する。 ・個別計画が策定されている場合、その条件を優先する。



区分	長寿命化を踏まえた試算条件
建築物	・使用目標年数を75年とし、現在の施設と同規模で建替を行う。 ・築後15年ごとに改修を行う。 ・改修時期を過ぎている場合、直前の改修費用を今後10年間に均等配分する。 ・建替（築後75年）の単価は試算ソフトの建替単価を使用する。 ・大規模改修（築後30年）の単価は試算ソフトの建替単価の25%を使用する。 ・長寿命化改良（築後45年）の単価は試算ソフトの建替単価の60%を使用する。 ・その他（築後15・60年）の単価は5万円/㎡とする。 ・個別計画（学校施設や公営住宅など）が策定されている場合、その条件を優先する。
インフラ	・道路、橋梁、上水道施設、下水道施設を推計の対象とする。 ・試算ソフトの更新年数及び更新単価を基本とする。 ・個別計画が策定されている場合、その条件を優先する。

▷ 詳細な試算条件については、巻末の参考資料に記載

建築物の試算方法は、「従来型」「長寿命化型」「長寿命化型+施設削減」の3パターンを作成し、それぞれの維持費用を比較しました。

図表 3-7 パターン別の試算条件

	改修・建替時期（年）					長寿 命化	施設 削減
	15	30	45	60	75		
パターン A （従来型）	-	○	-	○	-	-	-
パターン B （長寿命化型）	○	○	○	○	○	○	-
パターン C （長寿命化型+施設削減）	○	○	○	○	○	○	○

（2）試算結果

パターン別の建築物の維持費用は、パターン A（従来型）が 753.8 億円、パターン B（長寿命化型）が 522.8 億円、パターン C（長寿命化型+施設削減）が 490.3 億円となりました。

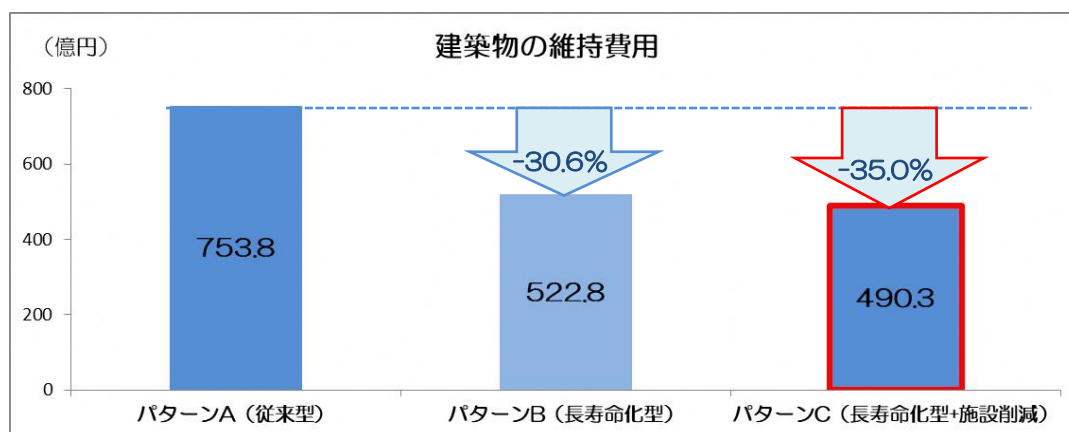
パターン A（従来型）と比較した維持費用は、パターン B（長寿命化型）では 30.6%削減でき、パターン C（長寿命化型+施設削減）では 35.0%削減できる見込みです。

よって、本計画では維持費用が抑えられているパターン C（長寿命化型+施設削減）を採用します。

図表 3-8 建築物の維持費用

（億円）

パターン A（従来型）	753.8
パターン B（長寿命化型）	522.8
パターン C（長寿命化型+施設削減）	490.3



①全ての公共施設

今後40年間の建築物の維持費用は、従来の考え方では753.8億円、長寿命化を踏まえた考え方では490.3億円の見込みとなりました。

また、インフラはいずれの考え方においても個別計画を用いて試算しているため、金額は変わらず726.3億円となります。

建築物とインフラにかかる40年間分の費用は、従来の考え方では総額1,480.1億円、年平均で37.0億円、長寿命化を踏まえた考え方では、それぞれ1,216.6億円、30.4億円かかる試算となりました。

図表 3-9 維持費用内訳

(億円)

区分		従来	長寿命化
建築物	建替	458.4	150.4
	大規模改修	295.4	79.3
	長寿命化改良	—	204.6
	その他修繕	—	55.9
	計	753.8 (18.8)	490.3 (12.3)
インフラ	道路	273.4 (6.8)	
	橋梁	45.0 (1.1)	
	上水道	118.7 (3.0)	
	下水道	289.2 (7.2)	
	計	726.3 (18.2)	
合計		1,480.1 (37.0)	1,216.6 (30.4)

▷ () 内は年平均

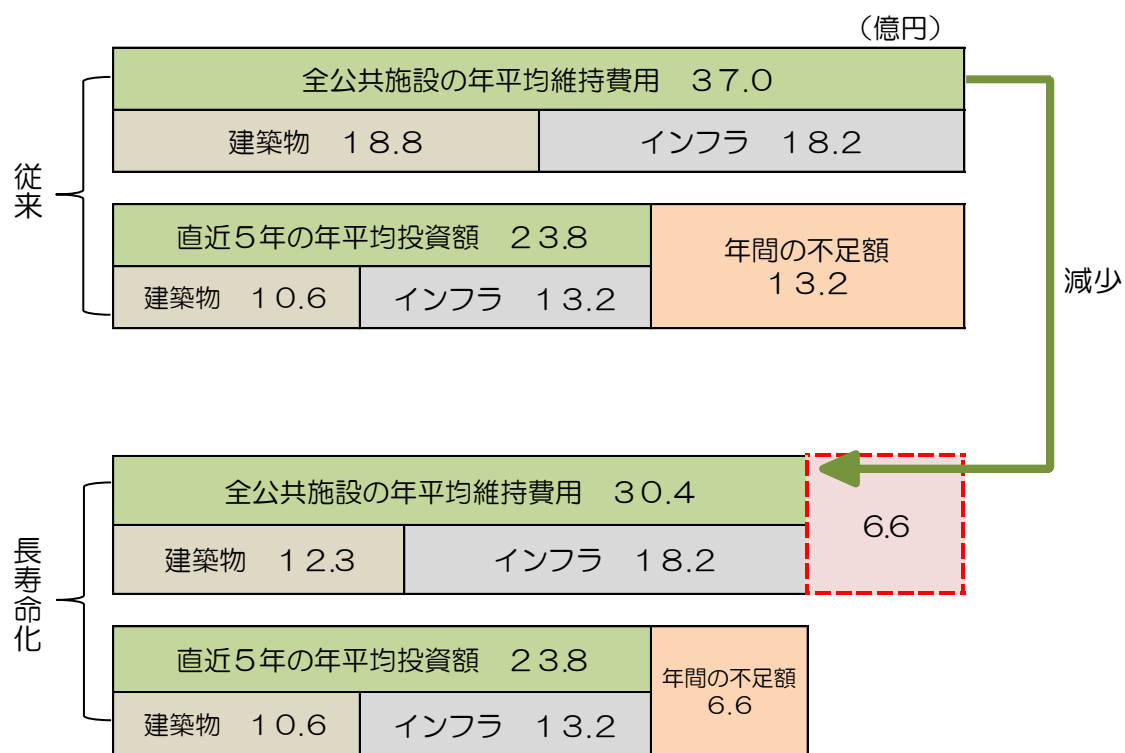
▷ 改訂前と比較して建築物の試算結果が異なるのは、対象の延床面積に変更があったことや計画策定時からこれまで改修を行っていないという前提で試算を行っていないため

従来の考え方で試算された年平均 37.0 億円の維持費用は、直近 5 年※の公共施設等にかかる年平均投資的経費約 23.8 億円の 1.6 倍であり、13.2 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえた考え方で試算された年平均 30.4 億円の維持費用は、同じく 1.3 倍であり、6.6 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえて試算した維持費用は、従来よりも 6.6 億円減額できる見込みです。

図表 3-10 全公共施設等の年平均不足額



※本計画において、直近 5 年とは（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）を指す

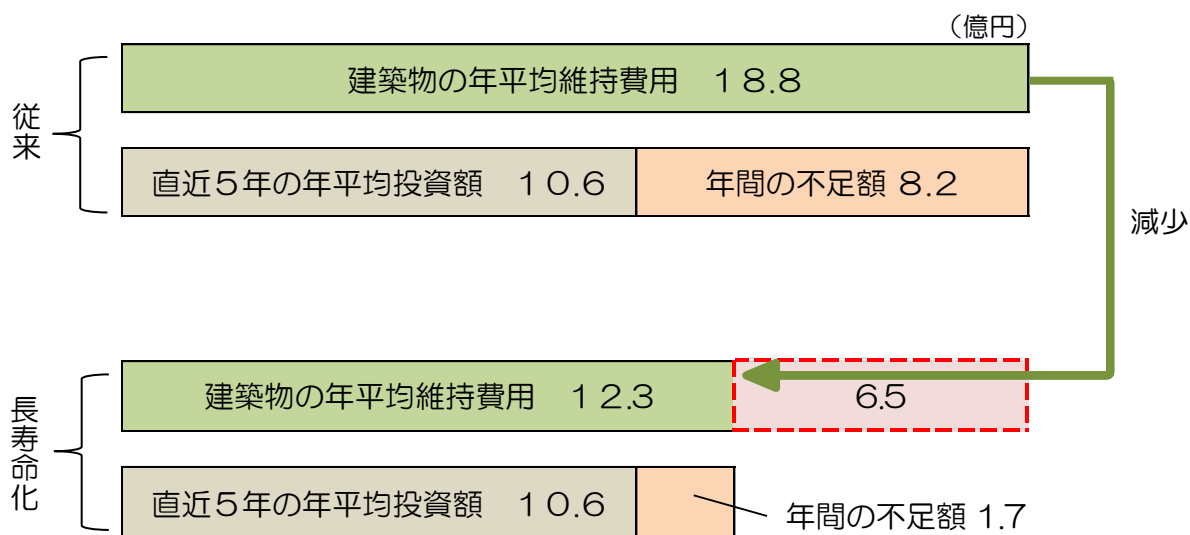
②建築物の年平均不足額

従来の方考え方で試算された建築物の維持費用については、年平均で 18.8 億円かかる試算となりました。直近 5 年の建築物にかかる年平均投資的経費 10.6 億円の 1.8 倍であり、8.2 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえた考え方で試算された建築物の維持費用については、年平均で 12.3 億円かかる試算となりました。直近 5 年の建築物にかかる年平均投資的経費 10.6 億円の 1.2 倍であり、1.7 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえて試算した維持費用は、従来よりも 6.5 億円減額できる見込みです。

図表 3-11 建築物の年平均不足額



③インフラの年平均不足額

a. 道路

道路の維持費用については、年平均で6.8億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の年平均投資的経費2.5億円の2.7倍であり、4.3億円の不足となります。

b. 橋梁

橋梁の維持費用については、年平均で1.1億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の年平均投資的経費0.5億円の2.2倍であり、0.6億円の不足となります。

c. 上水道施設

上水道施設の維持費用については、年平均で3.0億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の年平均投資的経費2.0億円の1.5倍であり、1.0億円の不足となります。

d. 下水道施設（農業集落排水事業含む）

下水道施設の維持費用については、年平均で7.2億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の下水道施設にかかる年平均投資的経費8.2億円の0.9倍であり、投資的経費内に収まる見込みです。

第4章

公共施設等の管理に関する基本方針

1 公共施設における現状と課題

公共施設における現状と課題を下記に示します。

図表 4-1 現状と課題イメージ図

現 状	課 題
・ 築後 30 年を経過している施設が延床面積ベースで 59.2%となっており、施設の老朽化が進んでいる。築後 45 年以上となると 18.0%となり、今後、施設の安全性や品質を保つために改修や建替が必要となる。 ・ 昭和 47（1972）年から平成 9（1997）年頃に公共施設が集中的に建設されたため、同時期に改修や建替の時期が集中する。 ・ これまでの維持管理は事後保全による対応が多く、劣化しやすい。	施設老朽化への対応 ・ 施設の改修や建替時期が重なることを踏まえ、適切な改修による施設の長寿命化により、年度間の財政負担の平準化やライフサイクルコスト※の縮減を図るなど、計画的かつ効率的な施設管理が必要。
・ 生産年齢人口の減少による市税収入の減少や、高齢化の進行による社会保障費の増加により、財源の確保がますます難しくなる。	コスト縮減、総量の見直し ・ 必要な財源の確保とともに費用の縮減が必要。 ・ 機能の重複する施設や利用度が低い施設については集約化や複合化等を検討し、総量の見直しが必要。
・ 公共施設の建設時に求められていた価値観等が時代とともに変化しており、今後も人口減少や人口構成の変化に伴い、市民ニーズが変化していく。	市民ニーズや利用状況の変化への対応 ・ 人口構成や市民ニーズの変化に応じた公共施設の配置や運営が必要。

※施設等の建設・建築費だけでなく、維持管理、運営、修繕、解体までの事業全体にわたり必要な総費用

2 全体基本方針

公共施設における現状と課題、施設の改修や更新にかかる将来コスト試算の結果を踏まえ、以下の3つの見直しの視点から建築物とインフラの全体基本方針を定めます。

【見直しの視点】

- (1) 量の見直し（施設総量の適正化）
- (2) 質の見直し（施設の安全性や利便性の向上）
- (3) コストの見直し（持続可能な財政運営の中で公共施設等のサービス提供）

(1) 建築物

①量の見直し

a. 施設総量の適正化

- ・市民ニーズや施設の特性、費用対効果、財政状況等を踏まえ、施設総量の適正化を図ります。
- ・総量適正化のため、施設の複合化^{※1}や集約化^{※2}、民間施設活用などを推進し、原則として新規の施設は整備しないこととします。

b. 機能の複合化等による効率的な施設配置

- ・市民サービスを行う上で必要な機能については、現施設にこだわらず、周辺の公共施設（建物施設）の立地状況を踏まえ、複合化や集約化を推進します。
- ・効率的な施設配置の中で、必要な機能と市民サービスを維持します。

②質の見直し

a. 予防保全の推進

- ・定期的な点検により劣化状況の把握に努めます。
- ・点検結果を踏まえ、これまでの対症療法的な維持管理（事後保全）から、劣化が深刻化する前の計画的な維持管理（予防保全）への転換を推進します。

b. 長寿命化等の推進

- ・個別計画の策定や点検等を強化し、計画的な改修の実施により施設の長寿命化を図ります。

c. 利便性の向上

- ・利用しやすい施設とするため、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れます。

※1 複数の異なる機能の施設を一つの施設（建物、同一敷地内）にまとめること

※2 複数の類似する機能の施設を1つにまとめること

③コストの見直し

a. 維持費用の縮減と平準化

- ・ライフサイクルコストの視点から、適切な大規模改修を実施し、建替時期の集中を回避することにより、費用の縮減と平準化を図ります。

b. 維持管理費用の適正化

- ・現状の維持管理にかかる費用や業務内容を分析し、適正化を図ります。
- ・改修や建替時には省エネルギー設備などを導入し、費用の縮減を図ります。

c. 民間活力の導入

- ・PPP※³やPFI※⁴などの手法を活用した官民の連携による施設整備や管理、運営方法の見直しを検討し、財政負担の軽減と行政サービスの維持や向上を図ります。また、民間施設の活用についても積極的に検討します。

(2) インフラ

①量の見直し

a. 総量の適正化

- ・道路、橋梁、上下水道等の施設種別ごとの特性を踏まえ、市民生活における重要度や優先度、利用状況を考慮し、中長期的な視点から総量の適正化を図ります。

②質の見直し

a. 予防保全の推進

- ・定期的な点検による劣化状況の把握に努めます。
- ・点検結果を踏まえ、これまでの対症療法的な維持管理（事後保全）から、劣化が深刻化する前の計画的な維持管理（予防保全）への転換を推進します。

b. 長寿命化の推進

- ・道路、橋梁、上下水道等の施設種別ごとの特性を踏まえ、定期的な改修などにより健全な状態を維持しながら長寿命化を図るなど、計画的な維持管理を行います。

※3 Public-Private Partnership の略。行政と多様な構成主体（市民、民間事業者など）との連携により、サービスの向上や事業の効率化・改善を図り、市民サービスを提供していくこと。

※4 Private Finance Initiative の略。民間資金等活用事業。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間資金、経営能力及び技術能力を活用し、効果的かつ効率的に社会資本整備を図る事業手法。

③コストの見直し

a. 維持費用の縮減と平準化

- ・長寿命化などにより、ライフサイクルコストの視点から建替費用を縮減するとともに、建替時期の集中を回避し、歳出予算の縮減と平準化を図ります。

b. 維持管理費用の適正化

- ・現状の維持管理にかかる費用や業務内容を分析し、維持管理費用や使用料等の適正化を図ります。
- ・改修や更新時には新技術などを導入し、維持管理費用の縮減を図ります。

c. 民間活力の導入

- ・PPP や PFI などの手法を活用した官民の連携による施設整備や管理、運営方法の見直しを検討し、財政負担の軽減と行政サービスの維持や向上を図ります。

3 目標

(1) 建築物

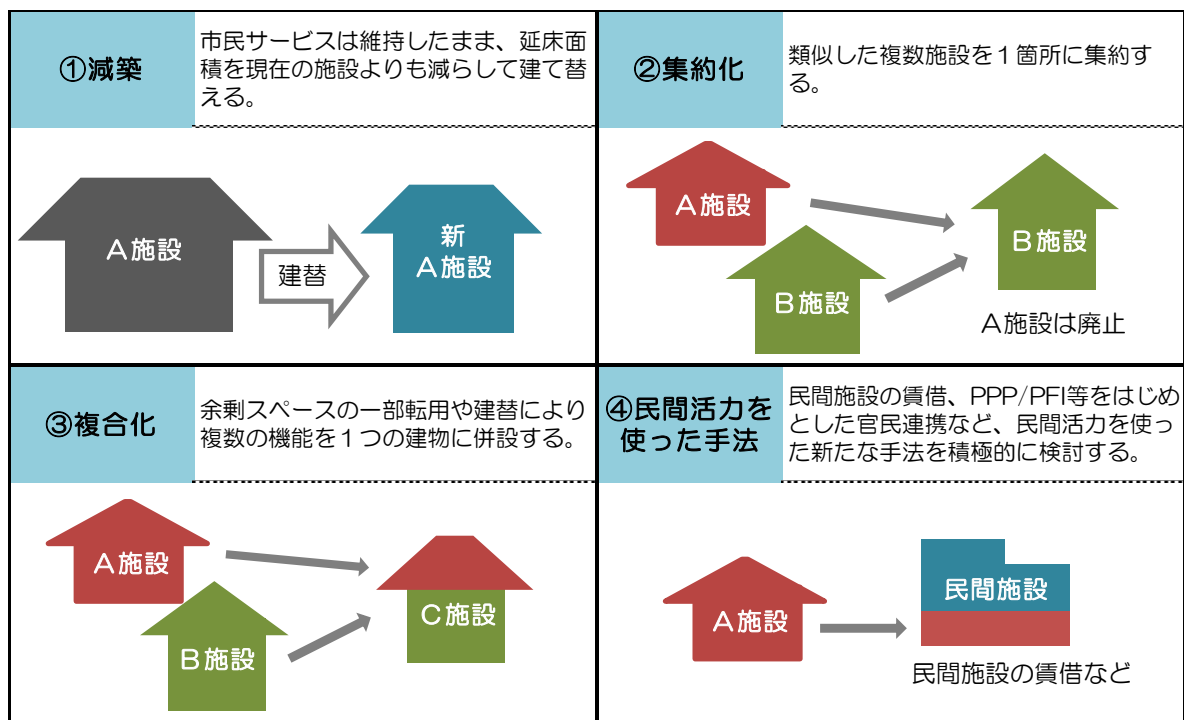
目標	40年間で総延床面積を現在の8割の規模にすることをめざします。
----	---------------------------------

今後40年間の維持費用は、従来の考え方では年平均8.2億円の不足となっていました。今回の改訂において長寿命化や延床面積の削減を図ることで、年平均6.5億円の維持費用の削減ができる見込みです。

しかし、それでも年平均1.7億円の不足が見込まれることから、今後40年間で総延床面積を8割規模とするという目標を継続します。

建替時に延床面積を減らす減築、類似施設の集約化、複数機能をまとめる複合化など、長寿命化と併せて総延床面積の削減に取り組みます。

図表 4-2 目標達成のためのイメージ



(2) インフラ

道路、橋梁、上下水道等のインフラを廃止し、総量を削減することは現実的ではないため、インフラの目標数値の設定はせず、基本方針に則った取組を行います。

4 具体的な取組

（１）点検・診断等の実施方針

日常的・定期的な点検を実施することで劣化状況を把握します。

①日常点検（自主点検）

建物や設備の状況把握を、施設管理者が常時行います。

②定期点検（自主点検）

建物や設備の劣化・破損の状況の把握を、施設管理者や専門業者により３年に１回程度行います。

③法定点検

各種法定点検を、専門業者により周期的に行います。

（２）改修等の実施方針

予防保全型の維持管理を導入し、計画的・効率的に行うことで、ライフサイクルコストの縮減・平準化をめざします。

また、改修・建替の履歴を集積・蓄積し、本計画に反映させ充実を図るとともに、老朽化対策等に活かします。

（３）安全確保の実施方針

利用者の安全確保と資産や情報の保全を目的とし、点検・診断等により施設の耐久性・安全性を評価して、適正な管理を行います。万一の事故・事件・災害に遭遇したときには、損害を最小限にとどめ早急な対応を行います。

（４）耐震化の実施方針

耐震化が義務付けられた施設の対応は全て完了していますが、今後の耐震基準の見直し等には適宜対応します。

（５）長寿命化の実施方針

診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図ります。

①長寿命化による使用目標年数

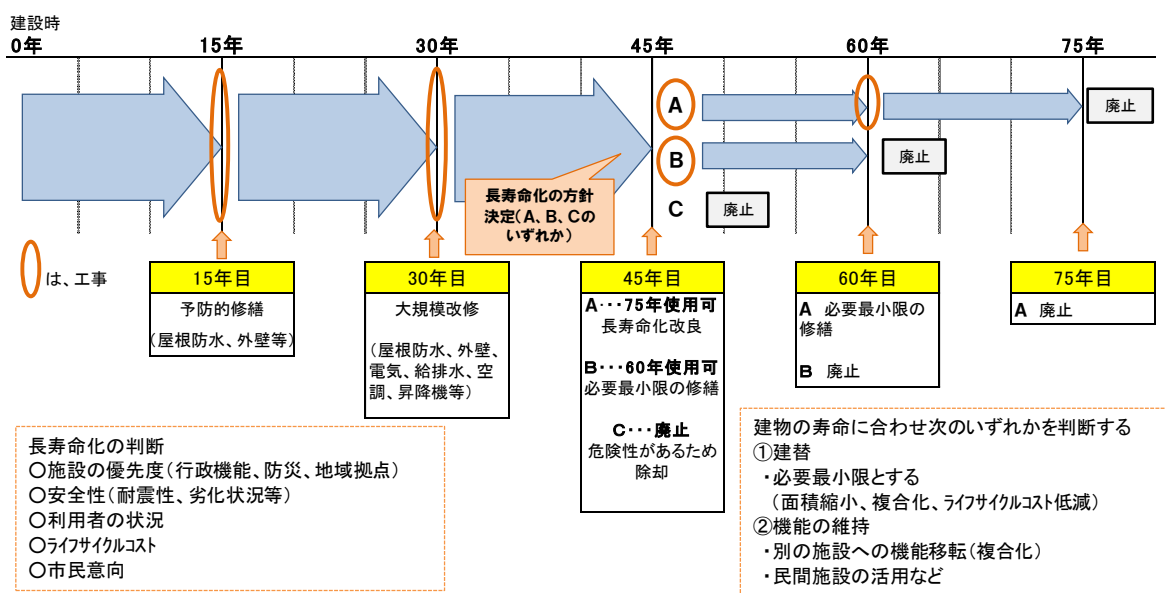
施設の長寿命化を行う場合、使用目標年数を 75 年とします。

なお、個別計画（学校教育施設や公営住宅など）に設定されている場合は、その使用年数とします。

②改修周期の考え方

原則として15年周期で改修を検討します。築後30年までは小規模な改修工事や点検・保守・修繕を行い、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つようにし、築後30年目に大規模改修を行います。その後、築後45年を経過するところで、75年使用可（A）、60年使用可（B）、廃止（C）の判断を行います。

図表 4-3 施設維持の流れイメージ図



(6) 集約化や複合化の実施方針

公共施設の集約化や複合化を実施する際は、施設の機能を維持しつつ、総量を圧縮するという考え方を基本として検討を行います。同一または類似の機能を有する施設については、その施設の利用状況や稼働率、市民ニーズの状況等を総合的に検証し、集約化の検討を進めます。また、機能の異なる施設については、総合的な検証に加えて、異なるサービスを同一敷地内で行うことでの相乗効果や、利用者の利便性向上等の視点から複合化の検討を進めます。

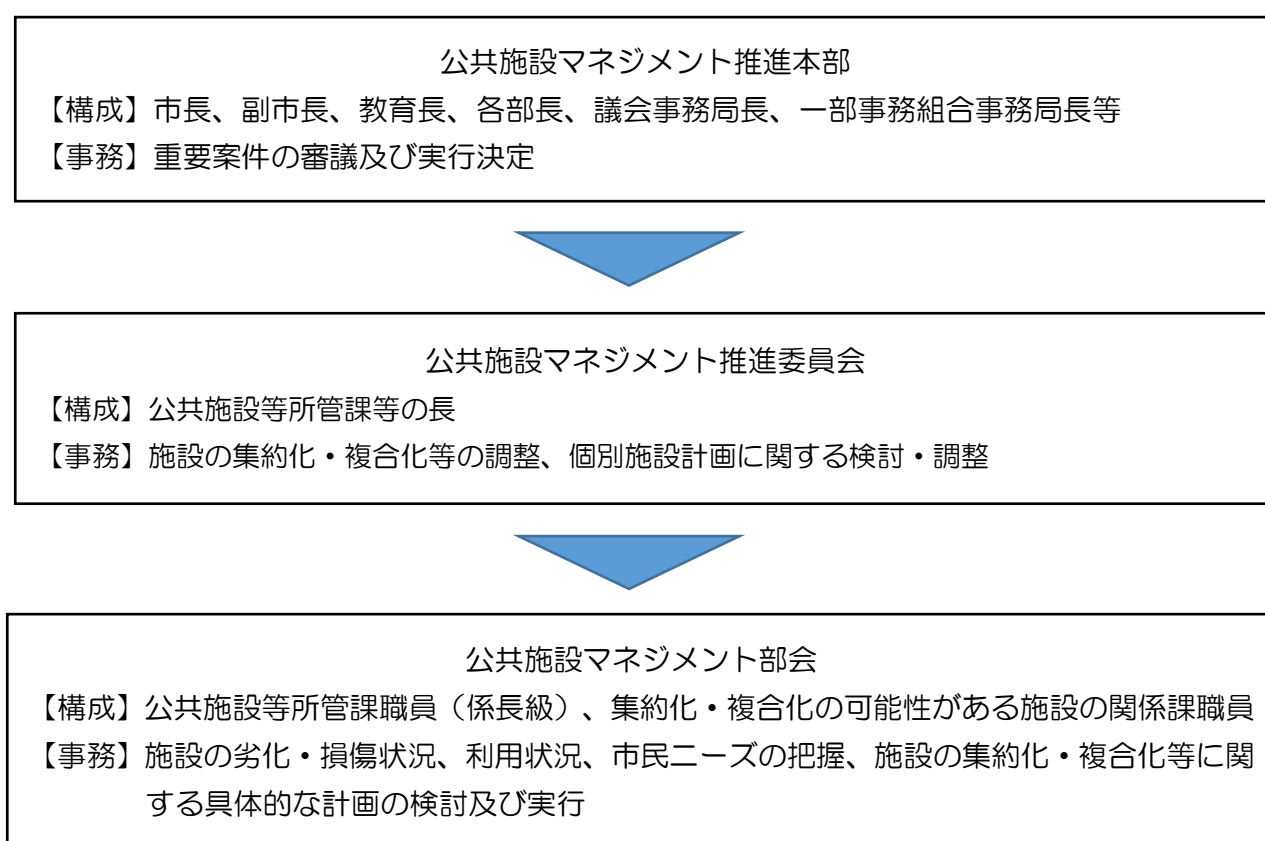
なお、指定避難所となっている施設については、主たる目的の機能の維持と併せて検討します。

5 計画の進行管理、マネジメント、推進体制

市長、副市長、教育長、各部長等で構成する「公共施設マネジメント推進本部」により、計画の変更・実施・進行管理・調整等を行います。また必要に応じて、施設所管課の長で構成する「公共施設マネジメント推進委員会」や施設所管課の係長級や職員で構成する「公共施設マネジメント部会」を開催し、連携を図ります。

なお、各公共施設等の維持管理（営繕補修も含む）や運営（施設サービス等）については、各施設の所管部署が個別に実施します。

図表4-4 庁内の取組体制



また、本計画を着実に進めていくため、定期的に計画の評価、見直しを行うとともに、以下の内容についても取り組みます。

（１）財政との連携

効果的、効率的な公共施設等マネジメント※を実施していくために、財政部局との連携を図ります。

（２）住民との共働

広報紙やホームページ等を活用し、本計画の内容について市民への周知を図ります。

（３）職員の意識改革

職員一人ひとりが公共施設等マネジメントの導入意義を理解し取り組むことで、市民サービスの向上のために創意工夫を実践します。

※本市が保有し、又は借り上げている公共施設等を重要な経営資源と捉え、市民ニーズや人口動態等を踏まえた施設の運営状況、利用状況、老朽化度やトータルコスト等を調査、分析し、最適な保有量の検討、維持管理の適切化、有効活用の実践、効果の検証を定期的に行い、全市的、総合的な視点から効果的かつ効率的な管理運営を推進していくこと

第5章

施設の基本方針

1 建築物

（１）学校教育系施設

- 学校教育施設については、「古賀市学校施設長寿命化計画」による大規模改修を実施し、施設の長寿命化を図ります。また、教育環境に影響を与えない範囲で、市所有施設として多機能化・複合化等により有効活用を図ります。
- 余裕教室については、近隣の公共施設との機能複合化による活用を図ることを検討します。

（２）市民文化系施設

- 施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設保有の必要性を検討します。

（３）社会教育系施設

- 大規模施設については、計画的な点検や維持管理、長寿命化修繕工事等を適切に実施し、施設の長寿命化を図ります。
- 施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設保有の必要性を検討します。

（４）スポーツ・レクリエーション系施設

- 老朽化が進行しているものや内部設備の更新時期を迎えているものなどがあるため、適切な点検・維持管理の実施により利用者の安全を確保します。
- 施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設保有の必要性を検討し、他施設との複合化等の可能性についても検討します。

（５）産業系施設

- 施設保有の必要性を検討します。
- 施設保有の必要性が高いものは長寿命化修繕工事等を適切に実施し、施設の長寿命化を図ります。

（６）子育て支援施設

- 今後の人口動向、利用ニーズを把握し、施設保有の必要性を検討するとともに、他施設との複合化の可能性についても検討します。

（７）保健・福祉施設

- ・高齢者福祉施設と社会福祉施設は、施設設置当初の目的や利用状況等を踏まえ、施設保有の必要性を検討し、施設の用途変更や民間への譲渡等についても検討します。
- ・障がい者福祉施設は、今後行政での維持管理が必要か、譲渡等も含めて検討します。
- ・児童福祉施設として、学童保育所では古賀市子ども・子育て支援事業計画において待機児童数〇人を目標としており、適正な施設規模を確保しながら民営化等について検討します。
- ・サンコスモ古賀は、少子高齢化が進展する中で、健康診断や保健指導など市民の健康増進に関し重要な役割を果たしており、予防保全を行いながら利用しますが、利便性の面から他施設との複合化も含め検討します。

（８）行政系施設

- ・市役所第一庁舎は、昭和 46（1971）年度に建築しています。平成 26（2014）年度の耐震化改修工事により耐震性が確保されていますが、老朽化が進行していることから、大規模な修繕工事を実施し適正な維持補修を行い、機能保全を図ります。
- ・各コミュニティ消防センターについては、消防団の将来的なあり方と併せ、施設の更新等を検討します。

（９）公営住宅

- ・令和 3（2021）年 3 月現在において市が管理する市営住宅は 307 戸であり、「古賀市公営住宅等長寿命化計画」により適正な維持管理を進めていきますが、耐用年数を迎えるものについては、用途廃止や国が検討している民間賃貸住宅等の活用手法について検討します。

（１０）公園施設

- ・安全性に留意して維持管理を行います。
- ・公園設備（トイレ、遊具、休憩設備等）についても、利用状況や優先度等を踏まえ、管理運営費用抑制の手段を検討します。

（１１）その他施設

- ・施設保有の必要性を検討します。また、施設の維持が必要な場合は予防保全を確実にを行い、長期利用ができるように維持管理します。

2 インフラ

(1) 道路

- 安全性の確保を図りながら、財政状況を見据え、計画的に改修を実施することにより削減効果を生み出せるようにします。

(2) 橋梁

- 「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、計画的な維持管理を行い、修繕費用の縮減及び橋梁の延命化を図ります。
- 定期的な点検を実施し、現状把握に努めます。

(3) 上水道

- 安定的に水の供給を行う必要があることから、維持管理にかかるコストと必要となる費用負担等を見込みながら、アセットマネジメントによる改修や更新と併せ耐震化を行います。
- 設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、将来的なコストの縮減に努めます。

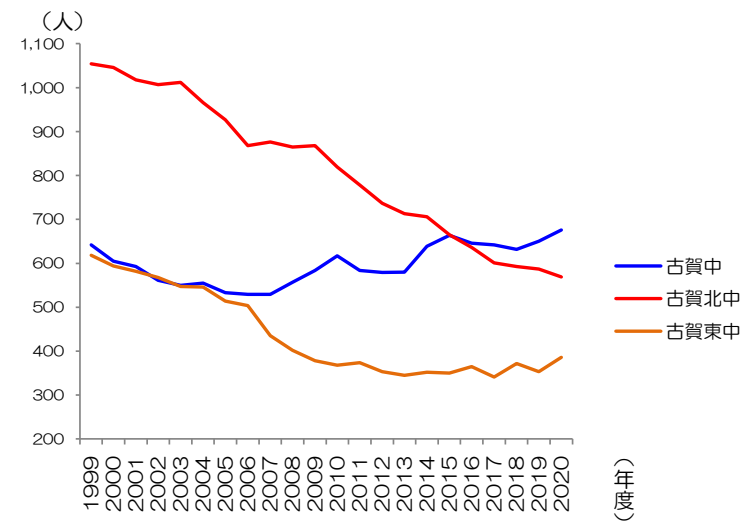
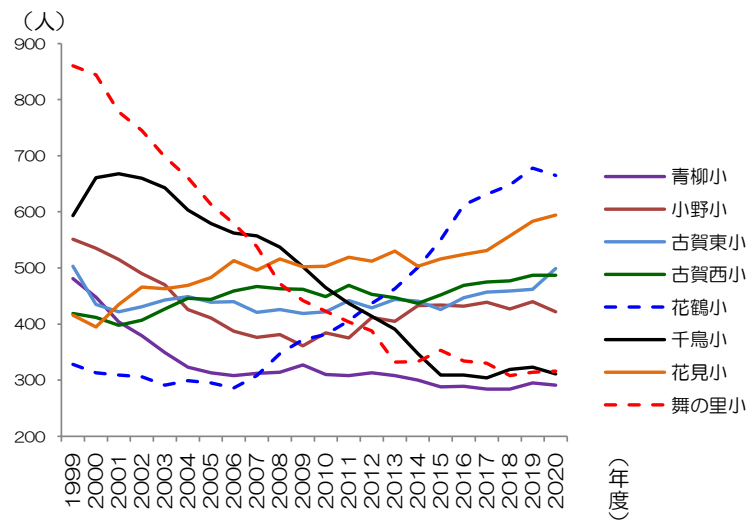
(4) 下水道

- 将来人口の推移、下水道普及率の状況や採算性の確保を見極めながら、「古賀市下水道事業ストックマネジメント計画」による維持改修や更新を行うことで長寿命化を図ります。
- 施設や設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、将来的なコストの縮減に努めます。

參考資料

1 児童・生徒数の推移

児童・生徒数の推移を下記に示します。

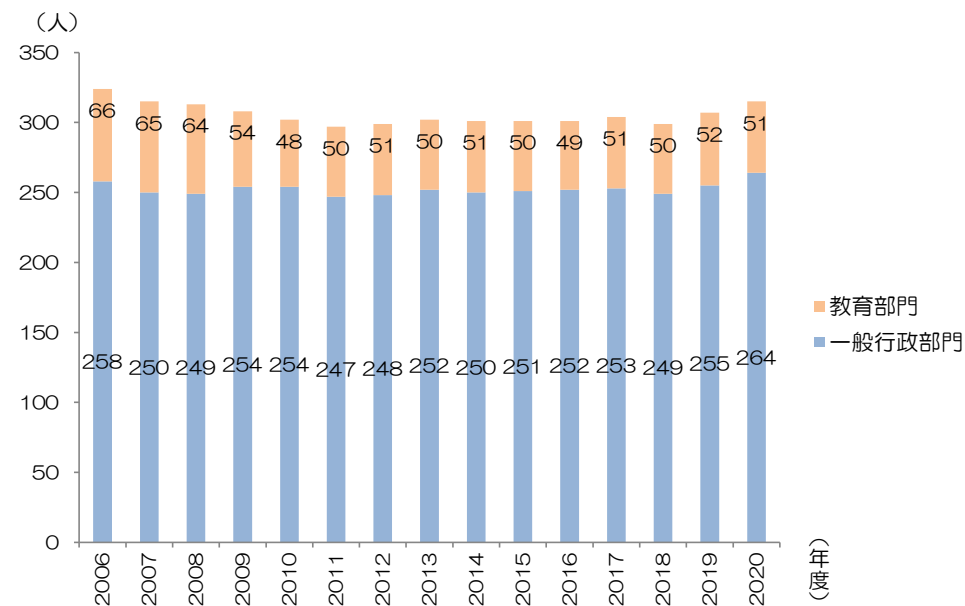


	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
青柳小	481	448	404	379	349	323	313	308	312	314	327	310	308	313	308	300	288	289	284	284	295	291
小野小	551	535	515	490	470	426	411	387	376	381	361	384	375	412	405	433	434	432	439	427	440	422
古賀東小	503	435	422	431	443	449	439	440	421	426	419	422	442	429	444	441	426	447	457	459	462	499
古賀西小	419	412	398	407	427	446	444	459	467	463	462	449	469	453	447	437	452	469	475	477	487	487
花鶴小	328	313	309	306	291	299	295	286	308	347	372	381	406	437	463	501	550	612	631	648	678	665
千鳥小	593	661	668	660	643	603	579	562	557	537	502	465	437	414	391	347	309	309	304	319	323	311
花見小	416	395	435	466	463	469	483	513	496	516	502	503	519	512	530	503	516	524	531	557	583	594
舞の里小	860	844	778	745	698	661	613	579	538	472	442	423	404	388	332	333	353	334	330	308	314	316
小学校計	4,151	4,043	3,929	3,884	3,784	3,676	3,577	3,534	3,475	3,456	3,387	3,337	3,360	3,358	3,320	3,295	3,328	3,416	3,451	3,479	3,582	3,585
古賀中	642	605	593	561	550	555	533	529	529	557	584	617	584	579	580	639	664	646	642	632	650	676
古賀北中	1,054	1,046	1,018	1,007	1,012	966	927	868	876	865	868	819	778	737	713	706	665	636	601	593	587	569
古賀東中	618	594	582	568	547	546	514	504	435	402	378	368	374	353	345	352	350	365	341	372	353	386
中学校計	2,314	2,245	2,193	2,136	2,109	2,067	1,974	1,901	1,840	1,824	1,830	1,804	1,736	1,669	1,638	1,697	1,679	1,647	1,584	1,597	1,590	1,631
合 計	6,465	6,288	6,122	6,020	5,893	5,743	5,551	5,435	5,315	5,280	5,217	5,141	5,096	5,027	4,958	4,992	5,007	5,063	5,035	5,076	5,172	5,216

出典：古賀市「市立小中学校児童生徒数」

2 職員数の推移

一般行政部門及び教育部門の職員数は、概ね 300 人程度で推移しています。



(人)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
一般行政部門	258	250	249	254	254	247	248	252	250	251	252	253	249	255	264
教育部門	66	65	64	54	48	50	51	50	51	50	49	51	50	52	51
合 計	324	315	313	308	302	297	299	302	301	301	301	304	299	307	315

出典：総務省「地方公共団体定員管理調査結果」

3 建築年表

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(m ²)
昭和37(1962)	010201	小野小学校	校舎	897.00
昭和39(1964)	060301	米多比児童館	児童館	286.00
昭和40(1965)	010301	古賀東小学校	校舎	1290.00
昭和41(1966)	010302	古賀東小学校	校舎	1914.00
昭和42(1967)	010303	古賀東小学校	校舎	931.00
昭和44(1969)	010304	古賀東小学校	校舎	577.00
昭和45(1970)	031301	文化財収蔵庫	倉庫	574.00
昭和45(1970)	031302	文化財収蔵庫	倉庫	744.00
昭和45(1970)	031303	文化財収蔵庫	倉庫	32.00
昭和45(1970)	031304	文化財収蔵庫	倉庫	66.00
昭和45(1970)	031305	文化財収蔵庫	倉庫	40.00
昭和45(1970)	031306	文化財収蔵庫	渡廊下	38.00
昭和45(1970)	031307	文化財収蔵庫	倉庫	25.00
昭和45(1970)	031308	文化財収蔵庫	倉庫	58.00
昭和45(1970)	031309	文化財収蔵庫	職員休憩室	144.00
昭和45(1970)	010401	古賀西小学校	プール棟	69.00
昭和46(1971)	080101	市役所	便所	20.00
昭和46(1971)	010305	古賀東小学校	プール棟	53.00
昭和46(1971)	010402	古賀西小学校	体育倉庫	57.00
昭和46(1971)	010403	古賀西小学校	校舎	1469.00
昭和47(1972)	080102	市役所	第1庁舎	4375.00
昭和47(1972)	080103	市役所	畜犬舎	13.00
昭和47(1972)	010404	古賀西小学校	校舎	2418.00
昭和48(1973)	090101	花見団地	市営住宅	1486.00
昭和49(1974)	090102	花見団地	市営住宅	1532.00
昭和49(1974)	010306	古賀東小学校	エレベータ	50.00
昭和49(1974)	010405	古賀西小学校	校舎	1785.00
昭和50(1975)	010307	古賀東小学校	校舎	1008.00
昭和51(1976)	010501	花鶴小学校	校舎	4678.00
昭和51(1976)	010502	花鶴小学校	体育館	986.00
昭和51(1976)	010202	小野小学校	体育館	975.00
昭和51(1976)	030801	ししぶ交流センター	事務所	783.00
昭和51(1976)	031101	大人・峠集会所	集会所	247.00
昭和52(1977)	030501	高田教育集会所	集会所	435.00
昭和52(1977)	010101	青柳小学校	校舎	1165.00
昭和52(1977)	090401	千鳥団地	市営住宅	1924.00
昭和52(1977)	070401	千鳥苑	福祉集会所	1222.00
昭和53(1978)	070402	千鳥苑	車庫及び便所	109.00
昭和53(1978)	090402	千鳥団地	市営住宅	1283.00
昭和53(1978)	010901	古賀中学校	校舎	4409.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
昭和53(1978)	090103	花見団地	集会所	70.00
昭和53(1978)	030601	高田農機具保管庫	農機具保管庫	542.00
昭和54(1979)	010902	古賀中学校	体育館	2151.00
昭和54(1979)	010601	千鳥小学校	校舎	3894.00
昭和54(1979)	010903	古賀中学校	部室	156.00
昭和54(1979)	010102	青柳小学校	校舎	170.00
昭和54(1979)	010103	青柳小学校	校舎	1175.00
昭和54(1979)	090403	千鳥団地	市営住宅	1283.00
昭和54(1979)	090404	千鳥団地	集会所	69.00
昭和54(1979)	031201	大人・峠農機具保管庫	農機具保管庫	218.00
昭和55(1980)	010602	千鳥小学校	校舎	419.00
昭和55(1980)	010603	千鳥小学校	体育館	1114.00
昭和55(1980)	010904	古賀中学校	プール棟	150.00
昭和55(1980)	010203	小野小学校	校舎	1625.00
昭和55(1980)	090405	千鳥団地	市営住宅	1283.00
昭和55(1980)	030602	高田農機具保管庫	農機具保管庫	35.00
昭和56(1981)	010604	千鳥小学校	体育倉庫	26.00
昭和56(1981)	010605	千鳥小学校	校舎	257.00
昭和56(1981)	010606	千鳥小学校	校舎	226.00
昭和56(1981)	090201	鹿部団地	市営住宅	631.00
昭和57(1982)	011001	古賀北中学校	校舎	6108.00
昭和57(1982)	011002	古賀北中学校	体育館	1447.00
昭和57(1982)	110401	海津木苑	管理棟	220.00
昭和57(1982)	110402	海津木苑	処理棟	1870.00
昭和58(1983)	110403	海津木苑	車庫	53.00
昭和58(1983)	011003	古賀北中学校	部室	70.00
昭和58(1983)	011004	古賀北中学校	部室	70.00
昭和58(1983)	010204	小野小学校	校舎	172.00
昭和58(1983)	011005	古賀北中学校	プール棟	80.00
昭和58(1983)	010104	青柳小学校	体育館	936.00
昭和59(1984)	011006	古賀北中学校	体育倉庫	34.00
昭和60(1985)	030201	中央公民館	ホール棟	3243.00
昭和61(1986)	030802	ししぶ交流センター	車庫	18.00
昭和61(1986)	010905	古賀中学校	体育倉庫	34.00
昭和61(1986)	050201	旧勤労者研修センター	研修センター	599.00
昭和61(1986)	040301	市民体育館	体育館	1175.00
昭和62(1987)	011007	古賀北中学校	校舎	181.00
昭和62(1987)	011101	古賀東中学校	校舎	6219.00
昭和62(1987)	011102	古賀東中学校	体育館	1096.00
昭和62(1987)	090301	庄団地	市営住宅	1247.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
昭和62(1987)	090302	庄団地	集会所	69.00
昭和63(1988)	010105	青柳小学校	校舎	273.00
昭和63(1988)	011103	古賀東中学校	部室・体育倉庫	376.00
昭和63(1988)	011104	古賀東中学校	プール棟	158.00
昭和63(1988)	100501	千鳥ヶ池公園	管理事務所	242.00
昭和63(1988)	010406	古賀西小学校	体育館	1268.00
昭和63(1988)	100401	小野公園	倉庫	20.00
平成元(1989)	010503	花鶴小学校	校舎	272.00
平成元(1989)	010607	千鳥小学校	校舎	274.00
平成元(1989)	030401	高田共同作業所	共同作業所	10.00
平成元(1989)	010407	古賀西小学校	用務員室	20.00
平成元(1989)	011105	古賀東中学校	校舎	186.00
平成元(1989)	020201	旧市民活動支援センター	事務所	71.00
平成2(1990)	090303	庄団地	市営住宅	1078.00
平成2(1990)	070403	千鳥苑	ゲートボール場	799.00
平成3(1991)	010701	花見小学校	校舎	5227.00
平成3(1991)	010702	花見小学校	体育館	1219.00
平成3(1991)	010205	小野小学校	校舎	680.00
平成3(1991)	010206	小野小学校	多目的ホール	279.00
平成3(1991)	010207	小野小学校	渡り廊下	66.00
平成3(1991)	011008	古賀北中学校	校舎	712.00
平成3(1991)	010703	花見小学校	体育倉庫・便所	50.00
平成3(1991)	010704	花見小学校	プール棟	131.00
平成3(1991)	010906	武道館	柔剣道場	606.00
平成3(1991)	040401	武道館	柔剣道場	648.00
平成3(1991)	010504	花鶴小学校	用務室	20.00
平成3(1991)	090304	庄団地	市営住宅	1108.00
平成3(1991)	070404	千鳥苑	ゲートボール場	799.00
平成3(1991)	060302	米多比児童館	児童館	114.00
平成4(1992)	010106	青柳小学校	校舎	810.00
平成4(1992)	070301	えんがわ	高齢者施設	65.00
平成4(1992)	070201	シルバー人材センター	派遣研修所	437.00
平成4(1992)	080901	小竹コミュニティ消防センター	消防施設	78.00
平成4(1992)	081101	新原コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成4(1992)	081401	薦野コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成5(1993)	010208	小野小学校	用務員棟	19.00
平成5(1993)	011201	給食センター	排水処理槽機械室	29.00
平成5(1993)	010308	古賀東小学校	体育倉庫	93.00
平成5(1993)	010505	花鶴小学校	体育倉庫	20.00
平成5(1993)	010506	花鶴小学校	プール棟	145.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
平成5(1993)	010608	千鳥小学校	プール棟	143.00
平成5(1993)	010107	青柳小学校	体育倉庫	48.00
平成5(1993)	010108	青柳小学校	用務員棟	65.00
平成5(1993)	011106	古賀東中学校	倉庫	23.00
平成5(1993)	010609	千鳥小学校	用務員棟	66.00
平成5(1993)	010705	花見小学校	用務員棟	63.00
平成5(1993)	010109	青柳小学校	倉庫	20.00
平成5(1993)	010209	小野小学校	倉庫	20.00
平成5(1993)	010210	小野小学校	用務員棟	46.00
平成5(1993)	030402	高田共同作業所	共同作業所	165.00
平成5(1993)	070405	千鳥苑	管理人室	9.00
平成5(1993)	100701	堂ノ浦児童公園	休憩室	39.00
平成5(1993)	040101	勤労者テニスコート	倉庫・便所	36.00
平成5(1993)	011009	古賀北中学校	柔剣道場	621.00
平成5(1993)	030502	高田教育集会所	集会所	63.00
平成5(1993)	080801	小山田コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成5(1993)	081801	薬王寺コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成5(1993)	100301	鹿部山公園	管理事務所	85.00
平成5(1993)	081901	筵内コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成6(1994)	011107	古賀東中学校	校舎	206.00
平成6(1994)	030101	図書館・歴史資料館	図書館歴史資料館	3397.70
平成6(1994)	060303	米多比児童館	倉庫	33.00
平成6(1994)	010211	小野小学校	図書室	90.00
平成6(1994)	010507	花鶴小学校	屋外便所	33.00
平成6(1994)	080201	花見コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成6(1994)	080501	高田コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成6(1994)	081301	千鳥コミュニティ消防センター	消防施設	89.00
平成6(1994)	070406	千鳥苑	車庫	31.00
平成7(1995)	070407	千鳥苑	管理人室	67.00
平成7(1995)	080401	古賀コミュニティ消防センター	消防施設	83.00
平成7(1995)	010212	小野小学校	体育倉庫	41.00
平成7(1995)	081501	谷山コミュニティ消防センター	消防施設	90.00
平成7(1995)	081701	米多比コミュニティ消防センター	消防施設	90.00
平成7(1995)	031001	新原農機具保管庫	農機具保管庫	418.00
平成8(1996)	010213	小野小学校	農機具倉庫	19.00
平成8(1996)	010801	舞の里小学校	体育倉庫・便所	56.00
平成8(1996)	010802	舞の里小学校	プール棟	216.00
平成8(1996)	011010	古賀北中学校	校舎	221.00
平成8(1996)	010803	舞の里小学校	体育館	1450.00
平成8(1996)	010804	舞の里小学校	校舎	8596.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
平成8(1996)	011011	古賀北中学校	校舎	360.00
平成8(1996)	080301	久保コミュニティ消防センター	消防施設	90.00
平成8(1996)	081201	青柳コミュニティ消防センター	消防施設	78.00
平成9(1997)	080104	市役所	第2庁舎	4960.00
平成9(1997)	070408	千鳥苑	台所	9.00
平成9(1997)	071301	サンコスモ古賀	保健福祉総合センター	6923.00
平成9(1997)	010309	古賀東小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	010408	古賀西小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	010907	古賀中学校	可燃ごみ保管倉庫	6.00
平成9(1997)	010508	花鶴小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	011202	給食センター	プロパン庫	16.00
平成9(1997)	011108	古賀東中学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	011012	古賀北中学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	011203	給食センター	駐輪場	12.00
平成9(1997)	010110	青柳小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	010706	花見小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	011204	給食センター	給食センター	2845.00
平成9(1997)	011205	給食センター	倉庫及び車庫	159.00
平成9(1997)	011206	給食センター	リサイクルハウス	62.00
平成9(1997)	010805	舞の里小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	010214	小野小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成9(1997)	010610	千鳥小学校	可燃ごみ保管倉庫	8.00
平成10(1998)	110201	J R 古賀駅前駐輪場	警務員詰所	4.00
平成10(1998)	010310	古賀東小学校	体育倉庫・便所	65.00
平成10(1998)	100601	古賀グリーンパーク	管理室・便所	90.00
平成10(1998)	100602	古賀グリーンパーク	受水槽	40.00
平成10(1998)	100603	古賀グリーンパーク	休憩所	94.00
平成10(1998)	100604	古賀グリーンパーク	休憩所	94.00
平成10(1998)	100605	古賀グリーンパーク	倉庫	32.00
平成10(1998)	010215	小野小学校	校舎	95.00
平成10(1998)	080105	市役所	車庫	296.00
平成10(1998)	080106	市役所	車庫	388.00
平成10(1998)	080107	市役所	車庫(バス用)	86.00
平成10(1998)	080108	市役所	水防倉庫	116.00
平成10(1998)	080109	市役所	ごみ保管倉庫	40.00
平成10(1998)	080110	市役所	洗車場	50.00
平成11(1999)	110301	J R 千鳥駅前駐輪場	警務員詰所	3.00
平成11(1999)	071001	小野学童保育所	学童保育所	131.00
平成11(1999)	071201	舞の里学童保育所	学童保育所	131.00
平成11(1999)	011013	古賀北中学校	校舎	361.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
平成11(1999)	011301	あすなろ教室	事務所	70.00
平成11(1999)	011302	あすなろ教室	倉庫	72.00
平成11(1999)	020101	駅前憩いの広場	ポンプ室	3.00
平成11(1999)	081001	庄コミュニティ消防センター	消防施設	80.00
平成11(1999)	081601	町川原コミュニティ消防センター	消防施設	83.00
平成11(1999)	020102	駅前憩いの広場	アトリウム	174.00
平成11(1999)	070701	花見学童保育所	学童保育所	120.00
平成11(1999)	071101	青柳学童保育所	学童保育所	120.00
平成12(2000)	010908	古賀中学校	体育館	157.00
平成12(2000)	070409	千鳥苑	福祉集会所	99.00
平成12(2000)	010311	古賀東小学校	校舎	33.00
平成12(2000)	100402	小野公園	倉庫	9.00
平成13(2001)	100201	花鶴が浜公園	便所	32.00
平成13(2001)	070501	ゆい	福祉集会所	475.00
平成13(2001)	010111	青柳小学校	校舎	1310.00
平成13(2001)	010216	小野小学校	プール棟	84.00
平成14(2002)	050101	コスモス館	複合施設	1184.00
平成14(2002)	090501	平田団地	市営住宅	1526.00
平成14(2002)	090502	平田団地	集会所	69.00
平成14(2002)	100801	薬王寺水辺公園	便所	5.00
平成14(2002)	100802	薬王寺水辺公園	ポンプ室	16.00
平成15(2003)	090503	平田団地	市営住宅	1769.00
平成15(2003)	070901	古賀西学童保育所	学童保育所	184.00
平成16(2004)	070101	りん	高齢者施設	348.00
平成16(2004)	030102	図書館・歴史資料館	こがめルーム	36.00
平成16(2004)	040201	クロスパルこが	健康文化施設	7242.00
平成17(2005)	060101	鹿部保育所	保育所	1026.00
平成17(2005)	060102	鹿部保育所	倉庫	15.00
平成17(2005)	030701	鹿部共同作業所	共同作業所	99.00
平成17(2005)	030901	鹿部農機具保管庫	農機具保管庫	108.00
平成17(2005)	050102	コスモス館	増築	151.00
平成17(2005)	090601	林田団地	市営住宅	1787.00
平成18(2006)	110501	第1古紙回収倉庫	倉庫	8.00
平成18(2006)	010312	古賀東小学校	体育館	1030.00
平成18(2006)	060201	千鳥児童センター	児童館	455.00
平成18(2006)	080601	今在家コミュニティ消防センター	消防施設	83.00
平成19(2007)	070601	咲	生活支援センター	98.00
平成19(2007)	070602	咲	生活支援センター	52.00
平成19(2007)	090602	林田団地	市営住宅	1774.00
平成19(2007)	090603	林田団地	集会所	100.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
平成20(2008)	110601	第2古紙回収倉庫	倉庫	8.00
平成21(2009)	010909	古賀中学校	校舎	1846.00
平成22(2010)	010910	古賀中学校	弓道場	373.80
平成22(2010)	100101	みあけ史跡公園	トイレ	9.00
平成23(2011)	110101	J R ししぶ駅前駐輪場	警務員詰所	4.00
平成23(2011)	031401	隣保館	隣保館	531.00
平成25(2013)	010911	古賀中学校	部室	161.28
平成25(2013)	060103	鹿部保育所	保育所	206.00
平成27(2014)	070801	花鶴学童保育所	学童保育所	301.00
平成27(2015)	010112	青柳小学校	プール棟	56.00
平成27(2015)	010509	花鶴小学校	校舎 増築	308.00
平成27(2015)	110701	第3古紙回収倉庫	倉庫	9.00
平成28(2016)	030301	交流館	屋外トイレ（男子）	16.56
平成28(2016)	030302	交流館	屋外トイレ（女子）	12.00
平成28(2016)	030303	交流館	窯置場	32.24
平成28(2016)	030304	交流館	交流館	3899.28
平成28(2016)	010510	花鶴小学校	職員室	8.00
平成29(2017)	110801	第4古紙回収倉庫	倉庫	9.00
平成29(2017)	030103	図書館・歴史資料館	増床	149.93
平成29(2017)	070802	花鶴学童保育所	学童保育所	69.78
令和元(2019)	080701	鹿部・日吉コミュニティ消防センター	消防施設	95.64

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
昭和49(1975)	120101	浄水場	浄水場	805.00
平成11(1999)	120102	浄水場	汚泥脱水機械室	327.00
平成11(1999)	120103	浄水場	高圧電気室	64.00

建築年度	建物コード	施設名称	建物名称	面積(㎡)
昭和45(1970)	130201	西部ポンプ場	ポンプ場	770.00
昭和51(1976)	130101	水再生センター	管理本館	10349.00
昭和51(1976)	130102	水再生センター	水処理棟	2829.00
昭和52(1977)	130103	水再生センター	汚泥消化タンク等	1589.00
昭和52(1977)	130104	水再生センター	汚泥濃縮タンク棟	491.00
昭和52(1977)	130105	水再生センター	汚泥濃縮タンク棟	283.00
昭和62(1987)	130301	千鳥中継ポンプ場	ポンプ場	101.00
平成9(1997)	130106	水再生センター	水処理棟	705.00
平成12(2000)	130107	水再生センター	汚泥処理棟	6745.00
平成15(2003)	130401	小山田地区農業集落排水処理施設	下水処理場	146.00
平成28(2016)	130501	小野北部地区農業集落排水処理施設	排水処理施設	462.00

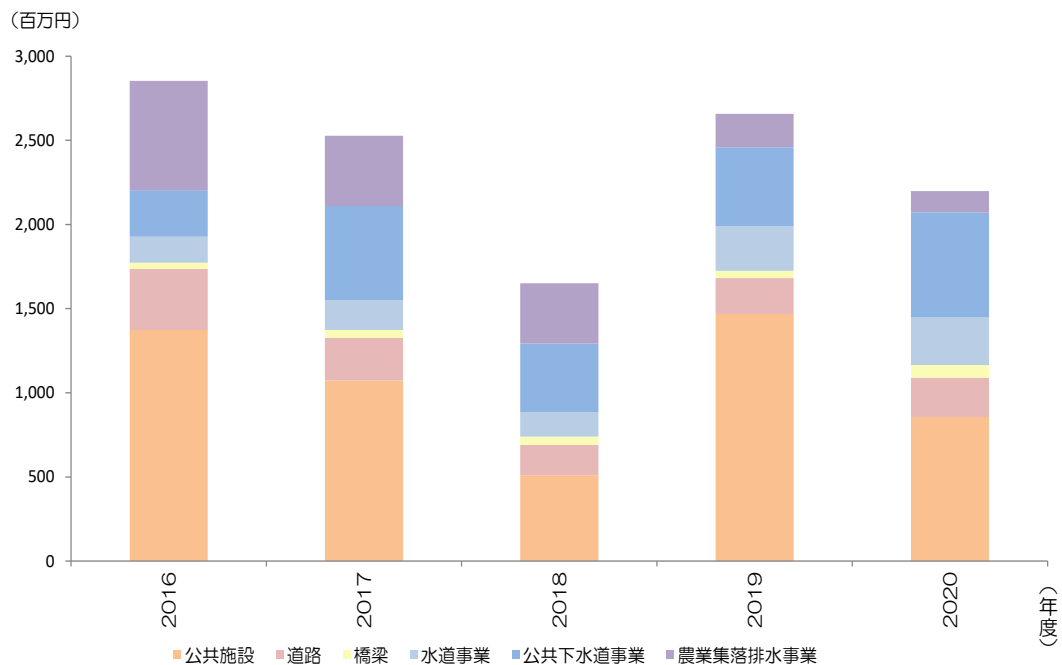
4 施設別収支一覧

施設 コード	施設名称	延床面積 (㎡)	収入合計 (円)	支出合計 (円)	人件費 (円)	指定管理料 (円)	支出内訳				1㎡当りの コスト (円/㎡)
							施設維持管理費(円)				
							維持管理・修繕	改修	更新等	その他	
0101	青柳小学校	6,036	186,100	12,912,440	1,181,263	0	3,942,180	880,000	0	6,908,997	2,139
0102	小野小学校	5,116	186,100	17,018,641	1,241,763	0	3,407,250	6,237,000	0	6,132,628	3,327
0103	古賀東小学校	7,052	186,100	14,329,341	1,241,763	0	4,702,630	0	0	8,384,948	2,032
0104	古賀西小学校	7,094	263,700	9,946,056	1,241,763	0	727,450	0	0	7,976,843	1,402
0105	花鶴小学校	6,478	186,100	12,189,024	1,241,763	0	3,027,420	0	0	7,919,841	1,882
0106	千鳥小学校	6,427	186,100	10,696,396	1,241,763	0	2,294,160	0	0	7,160,473	1,664
0107	花見小学校	6,698	186,100	11,738,983	1,241,763	0	2,501,400	0	0	7,995,820	1,753
0108	舞の里小学校	10,326	186,100	14,325,004	1,241,763	0	3,991,655	0	0	9,091,586	1,387
0109	古賀中学校	9,444	200,200	22,770,299	2,754,263	0	7,408,225	0	0	12,607,811	2,411
0110	古賀北中学校	10,273	200,200	48,280,342	2,754,263	0	1,440,072	0	0	44,086,007	4,700
0111	古賀東中学校	8,272	200,200	11,525,030	2,693,763	0	1,150,721	0	0	7,680,546	1,393
0112	給食センター	3,123	275,035	175,890,735	12,100,000	0	13,213,783	21,406,729	0	129,170,223	56,321
0113	あすなろ教室	142	0	1,797,282	1,512,500	0	60,984	0	0	223,798	12,657
0201	駅前憩いの広場	177	6,000	539,204	302,500	0	84,150	0	0	152,554	3,046
0202	旧市民活動支援センター	71	58,000	740,300	605,000	0	135,300	0	0	0	10,427
0301	図書館・歴史資料館	3,584	95,250	22,884,164	5,747,500	0	813,230	1,760,000	0	14,563,434	6,386
0302	中央公民館	3,243	2,287,559	33,025,921	3,630,000	0	305,745	6,600,000	0	22,490,176	10,184
0303	交流館	3,960	7,923,619	22,587,728	3,630,000	0	1,387,210	302,500	0	17,268,018	5,704
0304	高田共同作業所	175	0	228,106	121,000	0	104,867	0	0	2,239	1,303
0305	高田教育集会所	498	0	3,080,628	2,299,000	0	0	0	0	781,628	6,186
0306	高田農機具保管庫	577	0	1,525,046	121,000	0	17,600	1,380,500	0	5,946	2,643
0307	鹿部共同作業所	99	0	136,542	121,000	0	11,733	0	0	3,809	1,379
0308	ししお交流センター	801	0	3,533,126	2,299,000	0	126,247	0	0	1,107,879	4,411
0309	鹿部農機具保管庫	108	0	134,446	121,000	0	11,733	0	0	1,713	1,245
0310	新原農機具保管庫	418	0	153,194	121,000	0	23,467	0	0	8,727	366
0311	大人・峠集会所	247	0	3,023,216	2,299,000	0	0	497,200	0	227,016	12,240
0312	大人・峠農機具保管庫	218	0	258,406	121,000	0	17,600	116,600	0	3,206	1,185
0313	文化財収蔵庫	1,721	0	2,511,344	2,178,000	0	99,110	0	0	234,234	1,459
0314	隣保館	531	202,266	5,029,615	2,299,000	0	165,000	0	0	2,565,615	9,472
0401	勤労者デニスコート	36	0	937,323	569,708	0	0	0	0	367,615	26,037
0402	クロスバルこが	7,242	0	45,937,261	2,904,000	26,000,000	5,007,200	0	0	12,026,061	6,343
0403	市民体育館	1,175	2,384,443	7,520,838	569,708	0	25,520	0	0	6,925,610	6,401
0404	武道館	1,255	160,900	1,646,789	569,708	0	617,320	0	0	459,761	1,312
0501	コスモス館	1,335	6,012,495	9,997,641	2,299,000	0	1,455,900	0	0	6,242,741	7,489
0502	旧勤労者研修センター	599	160,600	3,845,715	1,815,000	0	721,600	0	0	1,309,115	6,420
0601	鹿部保育所	1,247	24,608,900	6,739,931	1,512,500	0	1,241,680	497,200	0	3,488,551	5,405
0602	千鳥児童センター	455	0	3,781,911	1,028,500	0	52,000	0	0	2,701,411	8,312
0603	米多比児童館	433	0	1,068,192	484,000	0	0	0	0	584,192	2,467
0701	りん	348	0	8,525,548	665,500	7,843,000	0	0	0	17,048	24,499
0702	シルバー人材センター	437	256,887	790,460	363,000	0	427,460	0	0	17,048	1,809
0703	えんがわ	65	7,100	375,607	302,500	0	0	0	0	73,107	5,779
0704	千鳥苑	3,144	3,301,330	46,460,708	2,601,500	34,210,000	2,195,600	1,210,000	0	6,243,608	14,778
0705	ゆい	475	295,400	1,225,496	423,500	0	15,950	0	0	786,046	2,580
0706	咲	150	3,000	428,103	121,000	0	199,760	0	0	107,343	2,854
0707	花見学童保育所	120	15,525,457	19,092,669	90,750	0	34,320	0	0	18,967,599	159,106
0708	花鶴学童保育所	370	22,921,015	31,049,486	151,250	0	0	0	0	30,898,236	83,918
0709	古賀西学童保育所	184	11,165,918	16,754,680	90,750	0	0	0	0	16,663,930	91,058
0710	小野学童保育所	131	11,537,698	19,017,700	90,750	0	48,620	0	0	18,878,330	145,173
0711	青柳学童保育所	120	11,548,944	12,019,446	90,750	0	111,650	0	0	11,817,046	100,162
0712	舞の里学童保育所	131	6,662,972	8,929,847	90,750	0	333,520	990,000	0	7,515,577	68,167
0713	サンコスモ古賀	6,923	13,141,600	109,506,949	6,534,000	0	5,283,630	58,916,249	0	38,773,070	15,818

施設 コード	施設名称	延床面積 (㎡)	収入合計 (円)	支出合計 (円)	人件費 (円)	指定管理料 (円)	支出内訳				1㎡当りの コスト (円/㎡)
							施設維持管理費 (円)				
							維持管理・修繕	改修	更新等	その他	
0801	市役所	10,344	1,447,311	123,312,717	2,843,500	0	5,496,700	62,515,200	0	52,457,317	11,921
0802	花見コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0803	久保コミュニティ消防センター	90	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	141
0804	古賀コミュニティ消防センター	83	0	1,292,555	12,705	0	1,279,850	0	0	0	15,573
0805	高田コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0806	今在家コミュニティ消防センター	83	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	153
0807	鹿部・日吉コミュニティ消防センター	96	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	133
0808	小山田コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0809	小竹コミュニティ消防センター	78	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	163
0810	庄コミュニティ消防センター	80	0	1,075,910	12,705	0	1,063,205	0	0	0	13,449
0811	新原コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0812	青柳コミュニティ消防センター	78	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	163
0813	千鳥コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0814	麓野コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0815	谷山コミュニティ消防センター	90	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	141
0816	町川原コミュニティ消防センター	83	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	153
0817	米多比コミュニティ消防センター	90	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	141
0818	薬王寺コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0819	庭内コミュニティ消防センター	89	0	12,705	12,705	0	0	0	0	0	143
0901	花見団地	3,088	6,093,900	6,588,942	786,500	0	4,775,248	0	0	1,027,194	2,134
0902	千鳥団地	5,842	15,423,400	6,270,759	1,210,000	0	4,148,332	0	0	912,427	1,073
0903	鹿部団地	631	2,202,400	238,205	121,000	0	106,700	0	0	10,505	378
0904	庄団地	3,502	11,677,700	66,343,253	665,500	0	979,266	63,814,300	0	884,187	18,944
0905	平田団地	3,364	10,955,550	9,565,740	665,500	0	6,780,591	0	0	2,119,649	2,844
0906	林田団地	3,661	12,686,000	3,670,288	665,500	0	859,540	0	0	2,145,248	1,003
1001	みあけ史跡公園	9	0	433,955	81,403	0	0	0	0	352,552	48,217
1002	花鶴が浜公園	32	0	1,068,704	525,170	0	132,000	0	0	411,534	33,397
1003	鹿部山公園	85	0	2,497,345	2,017,554	0	0	0	0	479,791	29,381
1004	小野公園	29	0	3,201,156	2,268,744	0	0	0	0	932,412	110,385
1005	千鳥ヶ池公園	242	0	8,412,561	5,146,681	0	956,780	1,199,110	0	1,109,990	34,763
1006	古賀グリーンパーク	350	0	16,139,294	9,843,501	0	0	121,880	0	6,173,913	46,112
1007	堂ノ浦児童公園	39	0	124,412	124,412	0	0	0	0	0	3,190
1008	薬王寺水辺公園	21	0	880,801	554,579	0	22,000	99,440	0	204,782	41,943
1101	J R しず駅前駐輪場	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1102	J R 古賀駅前駐輪場	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1103	J R 千鳥駅前駐輪場	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1104	海津木苑	2,143	0	43,767,983	19,481,000	0	1,109,900	0	0	23,177,083	20,424
1105	第1古紙回収倉庫	8	15,570	15,125	15,125	0	0	0	0	0	1,891
1106	第2古紙回収倉庫	8	28,985	15,125	15,125	0	0	0	0	0	1,891
1107	第3古紙回収倉庫	9	8,290	15,125	15,125	0	0	0	0	0	1,681
1108	第4古紙回収倉庫	9	15,735	15,125	15,125	0	0	0	0	0	1,681
1201	浄水場	1,196	0	4,281,960	665,500	0	3,517,600	0	0	98,860	3,580
1301	水再生センター	22,991	959,543,590	682,737,276	10,345,500	0	11,006,215	274,330,400	0	387,055,161	29,696
1302	西部ポンプ場	770	0	2,754,200	847,000	0	453,640	0	0	1,453,560	3,577
1303	千鳥中継ポンプ場	101	0	1,741,647	423,500	0	0	0	0	1,318,147	17,244
1304	小山田地区農業集落排水処理施設	146	3,337,880	5,458,886	302,500	0	0	0	0	5,156,386	37,390
1305	小野北部地区農業集落排水処理施設	462	33,333,350	57,924,810	1,149,500	0	126,500	0	0	56,648,810	125,378

▷令和2（2020）年度

5 投資的経費



(百万円)

区分	分類	2016	2017	2018	2019	2020	計	平均	区分別
建築物	公共施設	1,373	1,074	510	1,469	856	5,282	1,056	1,056
インフラ	道路	362	252	180	213	234	1,242	248	1,321
	橋梁	38	47	49	42	75	252	50	
	水道事業	154	175	144	264	281	1,019	204	
	公共下水道事業	276	562	408	470	627	2,342	468	
	農業集落排水事業	650	417	358	199	126	1,750	350	
合計		2,853	2,527	1,650	2,658	2,199	11,887	2,377	2,377

6 公共施設等の維持管理に関する事項

(1) 公共施設診断の対象となる評価項目

評価項目		内 容
安全性	① 安全性	敷地安全性（耐災害）、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
	② 耐久性	建物部位（構造・外装など）の耐久性・劣化状況
	③ 耐用性	経過年数と耐用年数、変化に対する追従性、計画的な保全・大規模改修
	④ 保全性	維持容易性、運営容易性、定期検査の履行
	⑤ 適法性	建築法規、消防法、条例
機能性	⑥ 不具合性	施設各部位（構造・仕上・付帯設備・建築設備）の不具合性
	⑦ 快適性	施設快適性（室内環境・設備）、立地利便性
環境性	⑧ 環境負荷性	施設の環境負荷性（省エネ、有害物質除去など）
社会性	⑨ 社会性	地域のまちづくりとの調和、ユニバーサルデザイン（バリアフリー化）
	⑩ 顧客満足度	顧客満足度
	⑪ 施設充足率	地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰スペース
	⑫ 供給水準の適正性	供給数量適正性（敷地面積、建物面積など）
	⑬ 施設利用度	施設利用率、空室率
経済性	⑭ 体制・組織の妥当性	統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性
	⑮ 点検・保守・改修コストの適正性	点検・保守費、清掃費、警備費、改修費・大規模改修費、更新費
	⑯ 運用コストの適正性・平準化	運用費、水道光熱費
	⑰ ライフサイクルコストの適正性	ライフサイクルコスト

出典: FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)を参考に作成

(2) 標準的な日常、定期管理業務

項 目		内 容
日常業務	施設の日常巡視点検	建物の構造部、仕上げ部分、各設備などを主として点検をする
	計画修繕・計画改修	あらかじめ計画されていて実施中の修繕・改修の点検
	24時間修繕受付	突発的な修繕およびヘルプデスク業務
	日常の環境保全	日常の清掃、植栽、廃棄物の処理、飲料水の計測など
	警備保安	日常の警備、防犯、入退館管理
	事故や災害など緊急事態に対する業務	事故や災害など緊急事態に対する日常の備え
定期業務	法定業務	法令にしたがって、日常および定期に保全し、機能・性能の劣化或いは環境衛生の問題について各種の検査・想定などを行い、必要な修繕・改修を早期に実施し適法な状態を保つと同時に行政庁へ報告する
	自主業務	施設の保全、省エネルギー管理、日常・定期・特別清掃などの環境衛生管理、施設の診断および修繕・改修、図書類の管理、各種の記録など

出典: BELCA、(社)東京ビルメンテナンス協会の「建築物清掃標準仕様・建築物品質評価表」、全国ビルメンテナンス協会の「清掃業務品質インスペクター制度」、(株)日本ビル新聞社の「ビルメンテナンスの積算と見積」を参考に作成

(3) 適法性の主な管理項目

項 目		内 容
適法性管理	関連法規適法性	建物に関する法令
		建築基準法、耐震改修促進法、品確法、学校保健安全法、医療法、児童福祉法、駐車場法、文化財保護法、建築物管理法、労働安全衛生法
		消防に関する法令
		消防法
		条例に関する法令
		各種条例
	定期検査の履行	環境に関する法令
		廃棄物処理法、グリーン購入法、省エネルギー法、公害防止法
		不動産に関する法令
		不動産登記法、宅地建物取引業法、借地借家法
		建物定期検査
		消防用設備等点検、昇降機定期検査、水質・水道施設の検査、空気質検査、特殊建築物の定期検査
		建築設備定期検査
		建築設備の定期検査、ガス消費機器の調査、電気工作物の調査、自家用電気工作物の点検

(4) 長期修繕・中期修繕・改修計画

項 目		内 容
長期修繕計画	保全項目の選定と分類	建築外部、内部、電気設備、防災設備、機械設備、その他の設備
	計画作成と改定の時期	建物竣工時に作成するのが望ましい 竣工から10年～15年程度で改定
	劣化診断	現地調査は行わない「ヒアリング」による簡易診断 現地調査を行う「目視又は機器等」による診断
	長期修繕計画の設定期間	50年程度を目安
	長期修繕計画の作成単位と対象	建物単位に作成 10年経過している建物は、最初の劣化診断を行い、実態を長期修繕計画に反映
	長期修繕計画の精度	あくまでも計画値なので大まかな費用と更新時期が、把握できればよい 中期修繕・改修計画の過程で段階的に高めればよい
	データベース化	計画的な保全を行うためのデータは膨大な量になる 中期修繕・改修計画の経緯を保全単位で登録したり、写真や省エネ効果等と併せて記録
中期修繕・改修計画	中期修繕・改修計画の期間設定と内容	期間設定は、5年～10年 長期修繕計画の中から計画期間内の範囲で更新が予定されている保全項目を抽出し、一覧表を作成
	技術的な見直し	保全費用や更新時期の見直しと再設定などの技術的検討を行い、劣化判断を反映した中期修繕・改修計画を策定
	戦略的・財務的な見直し	戦略的・財務的な観点から中期の保全予算を見直したうえで作成し、繰り返し検討

出典: 総解説ファシリティマネジメント追補版を参考に作成

(5) 施設の安全確保に係る項目

項 目			内 容
耐 久 性	耐用年数	経過年数	経過年数の割合（％）
		耐用年数（償却）	法定耐用年数
	耐久性	構造材耐久性	構造耐用年数と築年との差
		外壁・屋根耐久性	外壁・屋根耐用年数と改修年との差
不 具 合	構造	付属設備耐久性	設備耐用年数と改修年との差
		基礎・躯体	沈下・亀裂・欠損の状況
		土台	腐食、欠損の状況
	外部仕上	柱・梁、壁、床等	亀裂、脱落、腐食、欠損、ゆるみの状況
		屋根	排水良否、雑草有無、防水層膨れの状況
		外壁・屋根	剥落、落下、ひび割れの状況
	内部仕上	窓枠、サッシ、ガラス	腐朽、ゆるみ、シーリングの状況
		天井	たるみ、亀裂、剥落、落下の有無
		内壁	割れ、はがれ、変色の有無
	付帯設備	床	割れ、はがれ、変色の有無
		煙突、屋外階段	傾斜、亀裂、腐食、剥落、支持金具の状況
	建築設備	広告塔、吊看板等	浮き上がり、腐食、ゆるみの状況
		電気設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況
		給排水衛生設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況
		空調換気設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況
		搬送設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況
		その他設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況

項 目			内 容
敷地の安全性	自然災害回避性	地震、土砂、浸水災害	液状化、警戒区域、危険区域等の有無
		敷地安全対応策	地盤沈下、地盤崩壊、湿潤地域の有無
		緊急自動車接近	道路幅員
		地盤調査結果	軟弱地盤、盛土、埋立地の有無
建物の安全性	構造安全性	基礎の安全性	安全要件の満足度
	耐震安全性	建築年	昭和56（1981）年6月以前
		耐震補強	有無
		免震、制震	有無
火災の安全性	対落雷安全性	避雷針	有無
	耐火、避難、消火安全性	延焼防止、避難経路確保、消火活動・経路確保	防火性能、避難路の状況、防火設備の状況
生活環境の安全性	空気質安全性	空気質安全性の確保	ホルムアルデヒド・トルエン等の状況
	水質安全性	水質検査	有無
	傷害・損傷防止性	転倒・転落防止性	転倒・転落防止に対する安全要件の満足度
		落下物防止性	落下物防止に対する安全要件の満足度
	有害物質排除性	アスベスト、PCB、フロン・ハロン対策	排除状況
	公害防止性	日照・通風障害、電波障害、外構の維持	防止要件の満足度、保全要件の満足度

出典: FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)を参考に作成

(6) 住民合意のステップ

ステップ	住民サービスの水準の変化	行政サービスの考え方	施設マネジメント
1	住民への痛みを求めない初動的取組	現状の水準を維持した住民サービス	施設類型毎に使用方法等を改善する取組 (先進自治体のノウハウを活かした取組)
2	一定の住民負担を前提とした現状の住民サービスの低下を招かない取組	行政サービスの質の改善を目指した取組	一定の生活圏毎に施設機能を再編成 (集約化・複合化)
3	財政収支見通しに基づいた痛みを伴う取組	行政サービスの見直しによる一部住民サービスの質の低下も想定した取組	財政見通しから見た保有可能な施設ボリュームの実現(減築・廃止)
4	市の施設管理の役割を明確化する取組	民間主体による施設管理	維持管理費が最小化できる設計・管理運営 (PFI等の導入)

7 更新費用シミュレーション条件

(1) 更新費用の推計額

一般財源負担見込額みを把握することが困難であるため、事業ベースでの計算とします。

(2) 計算方法

耐用年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定して計算します。

延床面積×更新単価

(3) 更新単価

公共施設等更新用試算ソフト（総務省）の更新費用を採用しています。

長寿命化を踏まえた改修等の単価は、予防的修繕は5万円/㎡、大規模改修費は「建替×25%」、長寿命化改良費は「建替×60%」、建替費用は従来型の建替費用としています。

従来単価		(万円/㎡)
施設用途	大規模改修	建替
学校教育系施設	17	33
市民文化系施設	25	40
社会教育系施設	25	40
スポーツ・レクリエーション系施設	20	36
産業系施設	25	40
子育て施設	17	33
保健・福祉施設	20	36
行政系施設	25	40
公営住宅	17	28
公園	17	33
その他	20	36

長寿命化単価（1/3）公共施設				（万円/㎡）	
施設用途	予防的修繕	大規模改修	長寿命化改良	建替	
学校教育系施設	5	8.3	19.8	33	
市民文化系施設	5	10.0	24.0	40	
社会教育系施設	5	10.0	24.0	40	
スポーツ・レクリエーション系施設	5	9.0	21.6	36	
産業系施設	5	10.0	24.0	40	
子育て施設	5	8.3	19.8	33	
保健・福祉施設	5	9.0	21.6	36	
行政系施設	5	10.0	24.0	40	
公園	5	8.3	19.8	33	
その他	5	9.0	21.6	36	

長寿命化単価（2/3）公営住宅			(万円/㎡)
施設用途	長寿命化改良		建替
	①屋根防水	②外壁改修	
公営住宅	1.4	2.7	28

長寿命化単価（3/3）学校施設

（万円/㎡）

施設用途	部位改修	大規模改修・長寿命化改良・建替		
		①大規模改修	②長寿命化改良	③建替
学校教育系施設	3	6.5	15.6	26

インフラ

施設用途	更新年数（年）	更新単価
道路	15	4.7
橋りょう（RC、PC、石、木橋）	60	425
橋りょう（鋼橋）	60	500
上水道	導水管・送水管	162
	配水支管（φ50VP）	35
	配水支管（φ75VP）	38
	配水支管（φ100DIP）	75
	配水支管（φ150DIP）	85
	配水支管（φ300DIP）	125
	配水本管	162

▷下水道の単価について

古賀市下水道事業ストックマネジメント計画の単価を採用する

（４）平準化

従来の平準化

試算開始年に築後 31～50 年の建築物に関して、
大規模改修の費用を 10 年間で平準化

施設の維持更新は、「第４章 公共施設等の管理に関する基本方針 ４ 具体的な取組み（５）長寿命化の実施方針 ②改修等の周期の考え方」に基づき実施することとなっています。

現時点、本来実施すべき対策が行われていないことから、長寿命化の平準化は以下の方法で行いました。

長寿命化の平準化

改修時期を過ぎている場合、直前の改修費用を 10 年間で平準化
（令和 3（2021）年～令和 12（2030）年）

- 築後 16～29 年 15 年の予防的修繕
- 築後 31～44 年 30 年の大規模改修
- 築後 46～59 年 45 年の長寿命化改良
- 築後 61～65 年 60 年の必要最小限の修繕
- 築後 66 年～ 何も行わない（試算しない）

▷試算開始年に築後 15、30、45、60 年の建築物は築年数に応じた改修のみを行う
（平準化しない）

(5) 維持に必要とする期間

築後	従来の考え方	長寿命化を踏まえた場合
15		予防的修繕 (1 年間)
30	大規模改修 (2 年間)	大規模改修 (2 年間)
45		長寿命化改良 (2 年間)
60	建替 (3 年間)	必要最小限の修繕 (1 年間)
75		建替 (3 年間)

(6) 施設名称 (通称)

施設名称		種別
通称	正式名称	
給食センター	学校給食共同調理場	学校教育系施設
あすなろ教室	教育支援センター	
クロスパルこが	健康文化施設	スポーツ・レクリエーション系施設
りん	介護予防支援センター	保健・福祉施設
シルバー人材センター	高齢者労働能力活用センター	
えんがわ	高齢者生きがいづくり支援センター	
千鳥苑	社会福祉センター	
ゆい	地域活動サポートセンター	
咲	障がい者生活支援センター	
サンコスモ古賀	保健福祉総合センター	
古賀グリーンパーク	総合健康文化公園	公園施設

古賀市公共施設等総合管理計画

発行年月：令和4年4月

発 行：福岡県 古賀市

編 集：古賀市 総務部 管財課

〒811-3192 福岡県古賀市駅東一丁目 1-1

T E L 092-942-1168（直通）

F A X 092-942-3758