

日南市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

その他建築物編

令和2年3月

財産マネジメント課

1. 対象施設

平成29年度末現在、財産マネジメント課が所管する「その他建築物」は17施設で、延床面積の合計は6,727.86㎡であります。

No.	施設名称	所在地	総床面積(㎡)	棟数
1	旧ユースホテル	日南市大字隈谷甲2348	673.09	1
2	旧農協深瀬支所倉庫	日南市大字酒谷甲3384-1	100.00	1
3	旧北郷町坂元保育所	日南市北郷町北河内173	379.00	1
4	旧南郷町中村保育所	日南市南郷町中村甲4811-1	360.25	1
5	旧睦の丸保育所	日南市大字吉野方10351-1	150.00	1
6	旧南郷二ツ工場	日南市南郷町湯上679-2	1,316.00	2
7	旧養護老人ホーム和幸園	日南市大字平山86	1,294.59	4
8	マリンロッジ日南	日南市西町588-125	217.26	1
9	旧酒谷第4部消防格納庫	日南市大字酒谷甲3368-3	45.00	1
10	南平地区集会所	日南市時任町20-1	104.00	1
11	材木地区集会所	日南市材木町3-21	156.58	1
12	一般住宅(飢肥八丁目)	日南市飢肥8-2-5-1	66.00	1
13	4号井源泉ポンプ室	日南市大字東弁分乙678-2	49.55	1
14	公用車駐車場	日南市中央通1-2-3	136.21	3
15	旧南郷中央地区体育館	日南市南郷町中村乙7051-109	1,041.00	1
16	旧桜ヶ丘保育所	日南市瀬西1-1-11	540.00	1
17	旧勝目邸	日南市飢肥6-7-10	99.33	1
合計			6,727.86	23

2. 計画期間

令和2年(2020年)度から令和8年(2026年)度までの7年間とし、進捗状況の結果等を踏まえて、適宜、計画を見直すものとします。

3. 対策の優先順位の考え方

(1)施設の役割

施設のほとんどは用途廃止後、普通財産として管理している施設です。

また、公用車駐車場につきましては、駐車場と併せてファイリング文書を保管するための書庫や倉庫として利用しております。

(2)現状と課題

建築後30年以上が経過している施設は14施設となっており、かなり老朽化が進んでおります。特に「旧南郷ニット工場」や「材木地区集会所」につきましては、建築後60年以上が経過しているため、解体について検討する時期にきております。

現在、13施設を貸し付けており、そのうち有償にて貸付を行っている施設は8施設で、残りの5施設は無償にて貸付を行っております。

また、「旧養護老人ホーム和幸園」など、利用計画のないまま保有している施設は3施設で、売却、貸付ともに困難な状況であります。

公用車駐車場内の書庫や倉庫につきましては、庁舎内の倉庫に収納できないファイリング文書等を保管するために活用しております。

(3)今後の施設の考え方

用途廃止となった普通財産でありますので、積極的に売却又は適正な貸付を進め、売却及び貸付が困難な施設につきましては、経過年数に応じて随時解体していきます。

現在、貸し付けている施設につきましては、安全性を確保しながら継続して貸付を行うこととしますが、施設の老朽化の状態に応じて、解体すべき施設につきましては、計画的に解体を進めます。

また、庁舎建設に伴い十分な書庫が確保できるため、公用車駐車場内の書庫につきましては、解体します。倉庫についても書庫に併せて解体し、敷地については、本来の公用車駐車場として使用します。

4. 施設の状況等

(1) 施設性能

No.	施設名	建築年度	経過年数	構造	耐用年数	残寿命年数 (年)	耐震		大規模改修	
							診断	改修	年度	改修
1	旧ユースホステル	S40年度	52	RC	41	-11	未	未		
2	旧農協深瀬支所倉庫	S57年度	35	S	31	-4	未	未		
3	旧北郷町坂元保育所	S61年度	31	RC	47	16	新	新		
4	旧南郷町中村保育所	S55年度	37	S	34	-3	未	未		
5	旧睦の丸保育所	S62年度	30	W	22	-8	新	新		
6	旧南郷ニット工場	S22年度	70	S	31	-39	未	未		
7	旧養護老人ホーム和幸園	S51年度	41	RC	47	6	未	未		
8	マリンロッジ日南	H9年度	20	W	20	0	新	新		
9	旧酒谷第4部消防格納庫	S56年度	36	RC	38	2	未	未		
10	南平地区集会所	S57年度	35	W	24	-11	新	新		
11	材木地区集会所	S30年度	62	RC	47	-15	未	未		
12	一般住宅(飢肥八丁目)	S57年度	35	W	22	-13	新	新		
13	4号井源泉ポンプ室	S63年度	29	RC	38	9	新	新		
14	公用車駐車場	H12年度	17	S	38	21	新	新		
15	旧南郷中央地区体育館	S49年度	43	RC	47	4	未	未		
16	旧桜ヶ丘保育所	S56年度	36	RC	47	11	済	不		
17	旧勝目邸	S35年度	57	W	22	-35	未	未		

(注1)平成29年度末現在の状況について記載

(注2)複数の建物からなる施設については、主たる建物について記載

※構造:W=木造、RC=鉄筋コンクリート、SRC=鉄筋鉄骨コンクリート、S=鉄骨、LGS=軽量鉄骨、CB=コンクリートブロック

※残寿命年数:耐用年数-経過年数[基準年度-建築年度]

※耐震診断:新=新耐震基準(建築年がS57年以降)、済=旧耐震基準(建築年がS56年以前)であり耐震診断が実施済み、未=旧耐震基準であり耐震診断が未実施、不=旧耐震基準であるが新耐震基準で建てられているため、耐震診断不要

※耐震改修:新=新耐震基準、済=耐震改修が実施済み、未=耐震診断が未実施又は耐震改修が必要であるが未実施、不=旧耐震基準であるが耐震改修が不要

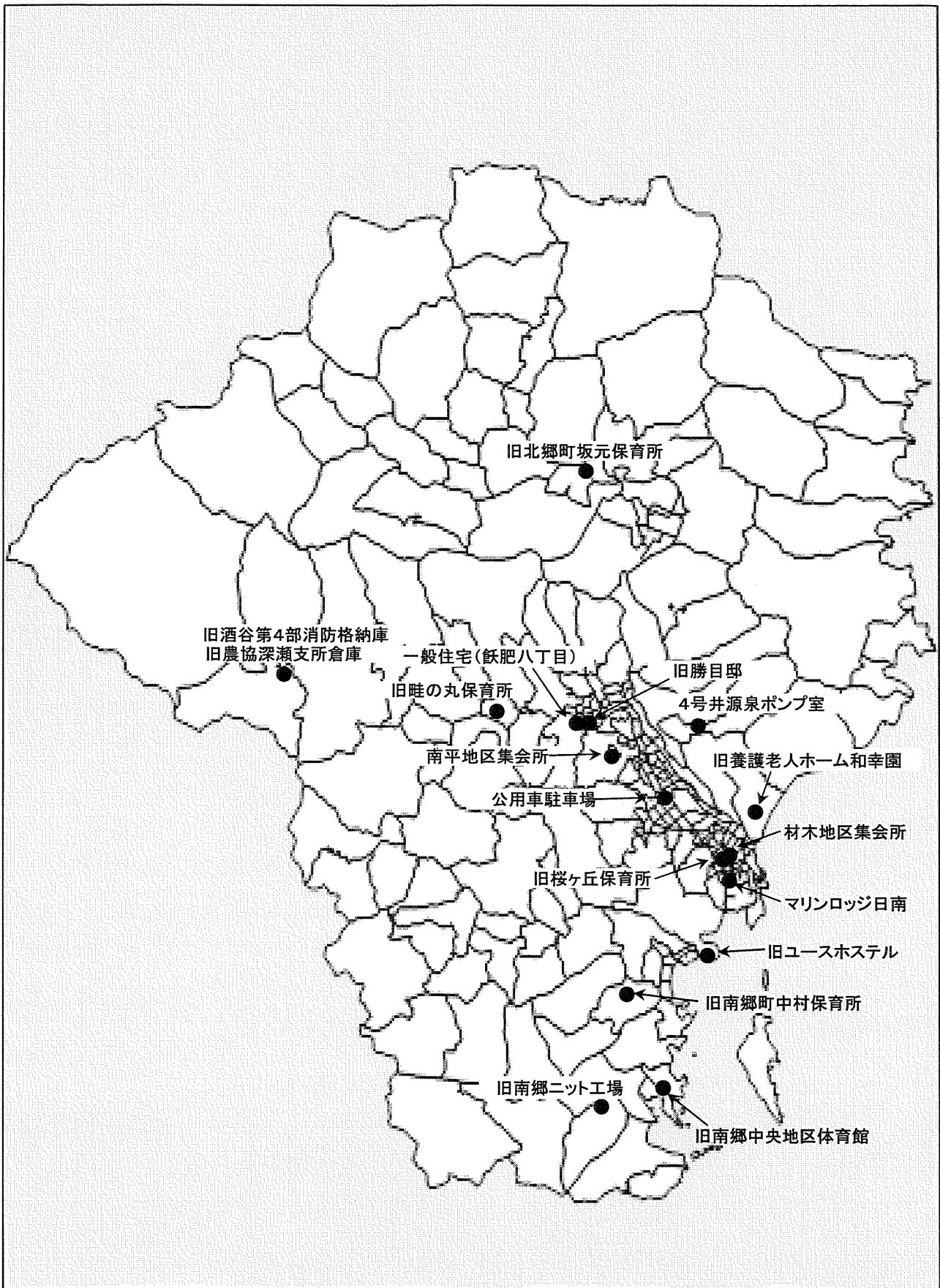
※大規模改修:屋=屋根改修、屋上防水改修、壁=外壁改修、他=設備改修、内装その他改修

(2) 利用状況

No.	施設名	総床面積(㎡)	年間コスト(円)	㎡当たりコスト(円)	利用状況
1	旧ユースホステル	673.09	322,333	479	有償貸付中
2	旧農協深瀬支所倉庫	100.00	0	0	無償貸付中
3	旧北郷町坂元保育所	379.00	-71,497	-189	有償貸付中
4	旧南郷町中村保育所	360.25	0	0	無償貸付中
5	旧睦の丸保育所	150.00	-35,170	-234	有償貸付中
6	旧南郷ニット工場	1,316.00	-54,180	-41	有償貸付中
7	旧養護老人ホーム和幸園	1,294.59	0	0	無
8	マリンロッジ日南	217.26	-376,514	-1,733	有償貸付中
9	旧酒谷第4部消防格納庫	45.00	0	0	無償貸付中
10	南平地区集会所	104.00	0	0	無償貸付中
11	材木地区集会所	156.58	5,400	34	無償貸付中
12	一般住宅(飢肥八丁目)	66.00	-52,110	-790	有償貸付中
13	4号井源泉ポンプ室	49.55	0	0	無
14	公用車駐車場	136.21	0	0	書庫、倉庫
15	旧南郷中央地区体育館	1,041.00	0	0	無
16	旧桜ヶ丘保育所	540.00	39,557	73	有償貸付中
17	旧勝目邸	99.33	-508,217	-5,116	有償貸付中

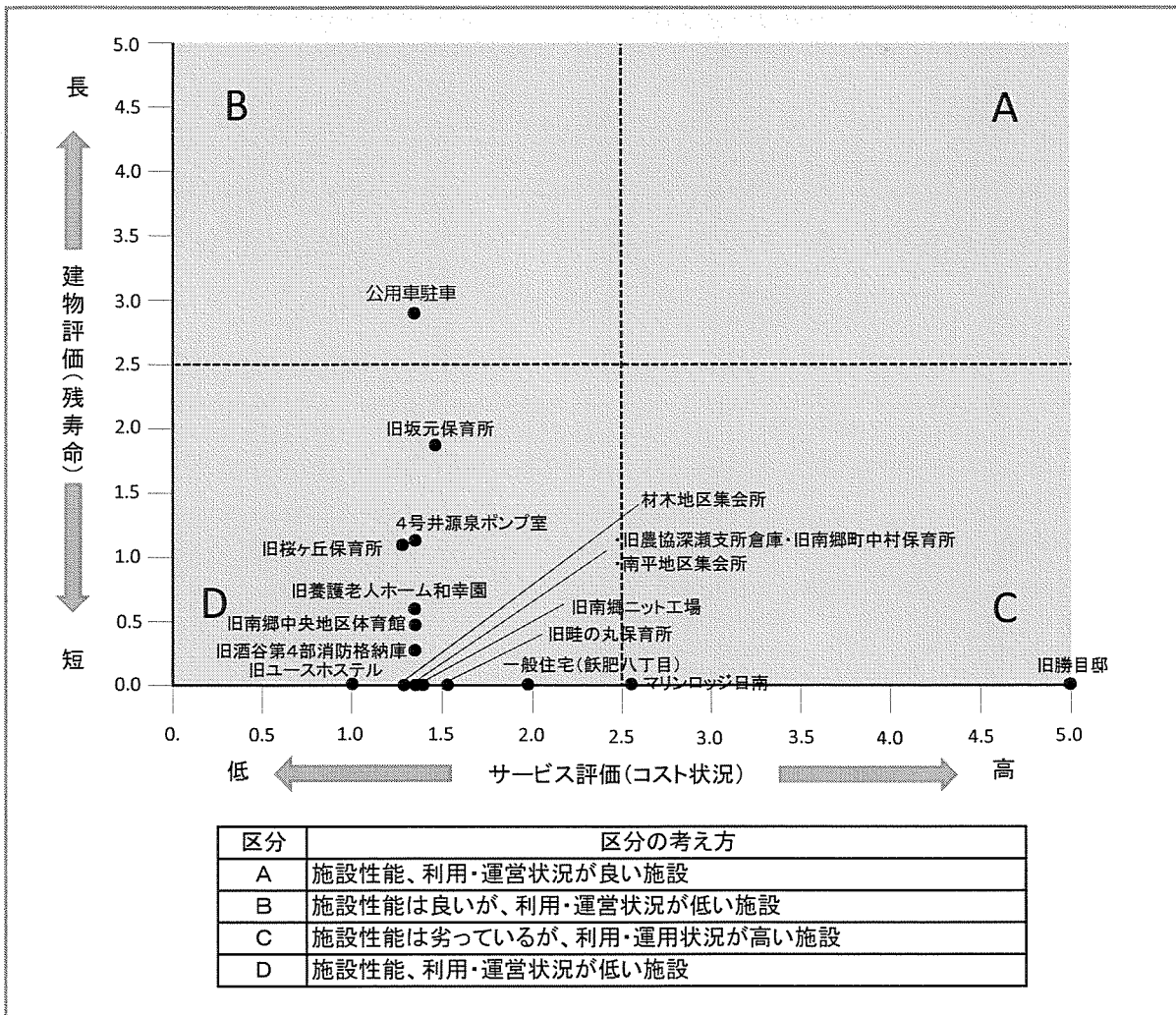
(注) 年間コストは、過去3年間(H27～29年度)の平均を記載

5. 施設配置状況



6. ポジショニング分析(施設評価)結果

各施設の施設性能(ハード面)と運営状況(ソフト面)の重要な2つの指標について、数値化し、施設の特徴や傾向を4つの区分(A、B、C、D)に分けて表したものです。



【施設評価の考え方】

縦軸: 建物評価の点数

○残寿命年数

施設の残寿命年数を計算し、建物の評価点を出す(5段階評価で5点満点)。マイナス評価の場合は、0点とする。

〈計算式〉

耐用年数 - (基準年度(2017年度) - 築年度) = 残寿命年数

(残寿命年数 / 耐用年数) × 5点 = 残寿命年数の点数

例) 平成4年度(1992年度)建築された、鉄筋コンクリートの庁舎の場合

50(耐用年数) - (2017 - 1992) = 25 (残寿命年数) / 50(耐用年数) × 5点 = 2.5点(残寿命年数の点数)

横軸: サービス評価の点数

○㎡当たりのコスト

㎡当たりコストが最も小さい施設を5点、最も大きい施設を1点とし、その他の点数は数値に応じて比例配分する。

不明の場合は0点とする。

※過去3年間(H27~29年度)の平均により算定。

7. 適正化計画

現状や課題、今後の考え方を踏まえ検討した適正化計画は次のとおりです。

(1) 今後の方針

No.	施設名称	方針内容
1	旧ユースホステル	飲食店に店舗として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて売却についても検討していく。
2	旧農協深瀬支所倉庫	民間団体に倉庫として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行う。
3	旧北郷町坂元保育所	R元年度より民間企業に事業施設として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて売却についても検討していく。
4	旧南郷町中村保育所	地元の自治会に倉庫として貸し付けているが、敷地が私有地であるため解体する。
5	旧畦の丸保育所	NPO法人に事業施設として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて売却についても検討していく。
6	旧南郷ニット工場	民間企業に倉庫として貸し付けているため、しばらくの間継続して貸付を行うが、建築後70年が既に経過し老朽化が進んでいるため解体する。また、可能であれば敷地と併せて売却処分する。
7	旧養護老人ホーム和幸園	新庁舎建設期間中、倉庫として利用する。新庁舎建設後は、利用計画がないため解体する。
8	マリンロッジ日南	飲食店に貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行う。
9	旧酒谷第4部消防格納庫	民間団体に倉庫として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行う。
10	南平地区集会所	南平地区に集会所として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて南平地区への譲渡についても検討していく。
11	材木地区集会所	材木地区に集会所として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととするが、建築後60年以上が既に経過しているため、安全性が保てない状態となった場合は解体する方向で検討していく。
12	一般住宅(飢肥八丁目)	民間企業に事業施設として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて売却についても検討していく。
13	4号井源泉ポンプ室	利用計画がないため解体する。
14	公用車駐車場	公用車駐車場内の書庫と倉庫については、庁舎建設後、解体する。
15	旧南郷町中央地区体育館	利用計画がなく建築後40年以上が既に経過し老朽化が進んでいるため解体するが、可能であれば、敷地と併せて売却処分する。
16	旧桜ヶ丘保育所	NPO法人に事業施設として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて売却についても検討していく。
17	旧勝目邸	民間企業に宿泊施設として貸し付けているため、契約が続くまでの間、継続して貸付を行うこととし、併せて売却についても検討していく。

(2) 計画期間内(7年)の対策内容及び対策費用

(単位:百万円)

No.	施設名	棟名称	項目	計画期間							
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
1	旧ユースホステル	店舗	対策内容 対策費用								
2	旧農協深瀬支所 倉庫	資材保管庫	対策内容 対策費用								
3	旧坂元保育所	保育所	対策内容 対策費用								
4	旧中村保育所	保育所	対策内容 対策費用								解体 13
5	旧睦の丸保育所	保育所	対策内容 対策費用								
6	旧南郷ニット工場	倉庫1	対策内容 対策費用				解体 21				
		倉庫2	対策内容 対策費用				解体 28				
7	旧養護老人ホーム 和幸園	管理棟及び 居室	対策内容 対策費用							解体 44	
		機械室	対策内容 対策費用							解体 1	
		倉庫	対策内容 対策費用							解体 1	
		生活相談室	対策内容 対策費用							解体 1	
8	マリンロッジ日南	店舗	対策内容 対策費用								
9	旧酒谷第4部消防 格納庫	車庫	対策内容 対策費用								
10	南平地区集会所	公民館	対策内容 対策費用								
11	材木地区集会所	集会所	対策内容 対策費用								
12	一般住宅(飢肥八 丁目)	住宅	対策内容 対策費用								
13	4号井源泉ポンプ 室	ポンプ室	対策内容 対策費用								解体 2
14	公用車駐車場	書庫	対策内容 対策費用								解体 2
		仮設書庫	対策内容 対策費用								解体 1
		倉庫	対策内容 対策費用								解体 2
15	旧南郷町中央地 区体育館	体育館	対策内容 対策費用					解体 39			
16	旧桜ヶ丘保育所	保育室	対策内容 対策費用								
17	旧勝目邸	主屋	対策内容 対策費用								
合計							49	39	48.6	19.9	