

# 社会教育・社会体育施設長寿命化計画

(素案)



令和3年3月

市川三郷町



# 目 次

第 1 章 長寿命化計画の背景・目的等.....	1
1-1 背 景 .....	1
1-2 目 的 .....	1
1-3 計画の位置づけ.....	2
1-4 計画期間.....	2
1-5 対象施設.....	2
第 2 章 社会教育施設・社会体育施設の目指すべき姿.....	3
第 3 章 社会教育施設・社会体育施設の実態.....	4
3-1 施設運営状況・活用状況等の実態.....	4
(1) 対象施設の概要.....	4
(2) ハザードマップ、地域防災情報の状況.....	5
(4) 施設利用者数の推移.....	8
(5) 施設関連経費の推移.....	10
(6) 施設の保有量.....	11
(7) 今後の維持・更新コスト（従来型）.....	11
3-2 施設の老朽化状況の実態把握.....	14
(1) 構造躯体の健全性の状況.....	14
(2) 構造躯体以外の劣化状況.....	15
(3) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）.....	18
第 4 章 社会教育施設・社会体育施設の基本的な方針等.....	20
4-1 施設の規模・配置計画等の方針.....	20
(1) 社会教育施設・社会体育施設の長寿命化計画の基本方針.....	20
(2) 社会教育施設・社会体育施設の規模・配置計画の方針.....	22
4-2 改修等の基本的な方針.....	22
(1) 長寿命化の方針.....	22
(2) 目標使用年数、改修周期の設定.....	22
第 5 章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等.....	24
5-1 改修等の整備水準.....	24
5-2 維持管理の項目・手法.....	26
(1) 点検業務.....	26
(2) 点検結果の活用.....	29

<b>第 6 章 長寿命化の実施計画</b> .....	<b>30</b>
<b>6-1 改修等の優先順位付けと実施計画</b> .....	<b>30</b>
(1) 改修等の優先順位付け.....	30
(2) 直近 5 年の実施計画.....	30
<b>6-2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果～維持・更新の課題と今後の方針～</b> .....	<b>32</b>
(1) 今後の維持・更新コスト（長寿命化の平準化型） .....	32
(2) 課題解決に向けての方策検討.....	32
<b>第 7 章 長寿命化計画の継続的運用方針</b> .....	<b>35</b>
7-1 情報基盤の整備と活用.....	35
7-2 推進体制の整備.....	35
7-3 フォローアップ計画.....	36
<b>資 料 編</b> .....	<b>37</b>

## 第1章 長寿命化計画の背景・目的等

### 1-1 背景

我が国では、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。各地方公共団体では、厳しい財政状況や少子高齢化の進行により、これまで整備してきた公共施設等を同様の手法で維持管理していくことや、全ての施設を保有していくことが難しくなっています。また人口構成等の変化により、公共施設等の利用需要も変化していくことが予想されるため、公共施設等の状況を把握するとともに、適正な供給量や配置を検討することが必要不可欠です。

本町では、2005(平成17)年10月に三珠町・市川大門町・六郷町が合併し、多くの土地や公共施設を保有することとなり、大規模な修繕や更新が見込まれる多数の公共施設等の現状維持は難しい状況にあります。

本町の社会教育施設・社会体育施設は、地域住民にとって生涯にわたる学習・文化活動・スポーツなどの場となり、災害時における避難所としての役割も担っています。これらの施設は、改修済みの一部公民館や、2020(令和2)年度に新築した生涯学習センターなどがありますが、大半は築20年以上が経過しています。中には昭和40年代に建築された施設が築50年以上経過し、老朽化が進行している状況です。

人口減少や少子高齢化の進展、社会保障関連経費の増加などに伴い、本町の財政状況は年々厳しさを増しているため、他の公共施設を含め、町全体の財政計画に基づき適正に維持管理していくことが課題です。

今後の老朽化対策や維持管理を行ううえで、これまでのように施設に不具合があった際に改修を行う従来型の管理から、計画的な点検等により予防保全を行う長寿命化型へ転換し、施設整備に係るコストを総合的に抑制していく必要があります。

### 1-2 目的

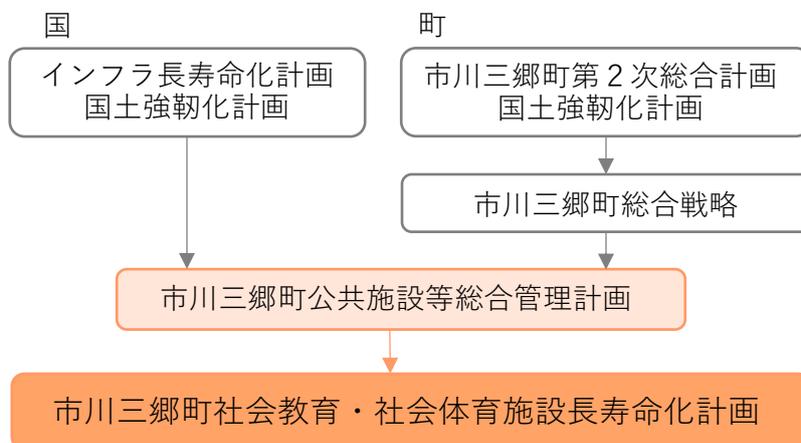
「社会教育・社会体育施設長寿命化計画（以下「本計画」という）」は、本町の地区公民館等の社会教育施設及び、体育館・プール等の社会体育施設について、これまでの整備背景や「市川三郷町教育大綱(平成30年4月)」を踏まえ、総合的な観点から、中長期的視点を持ち、施設の運営・維持管理を行っていきます。

そのために長寿命化及び適正な更新・改修・改築等、維持管理に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図りつつ、社会教育・社会体育施設に求められる機能・性能の確保を目的とします。

なお本計画は「市川三郷町公共施設等総合管理計画(平成29年5月)（以下「総合管理計画」という）」に基づき、社会教育・社会体育施設の個別施設計画と位置付けます。

### 1-3 計画の位置づけ

本計画は市川三郷町公共施設総合管理計画に基づく社会教育・社会体育施設の個別施設計画として位置づけます。



### 1-4 計画期間

計画期間は、2021(令和3)年度から2045(令和27)年度までの25年間とします。

### 1-5 対象施設

本計画の対象施設は、社会教育施設8施設、社会体育施設5施設とします。

表1 対象施設一覧

2020(令和2)年5月1日現在

分類	施設名	住所
社会教育施設	1 市川大門上地区公民館	市川大門63-1
	2 市川大門下地区公民館	市川大門423-1
	3 高田地区公民館	印沢71-1
	4 山保地区公民館	山保6360-1
	5 大同地区公民館	黒沢872-1
	6 生涯学習センター	市川大門1437-1
	7 陶芸工房	印沢71-1
	8 文京交流センター	岩間2920-1
社会体育施設	1 武道館	岩間2968-2
	2 町民大塚体育館	大塚4257
	3 落居体育館	落居2331
	4 大塚プール	大塚4257
	5 上野プール	上野2752-1

## 第2章 社会教育施設・社会体育施設の目指すべき姿

市川三郷町第2次総合計画では、まちの未来像に『自然・歴史・文化を活かした「にぎわい」づくり～子どもたちの未来へ伝統と安心をつなげて～』を掲げ、町民のふるさとへの誇りと愛着の醸成を図る施策として「生涯学習・スポーツの推進」を位置づけています。

また、市川三郷町教育大綱では、基本目標に「ふるさとを愛するまちづくり」「文化や歴史を守るまちづくり」「交流するまちづくり」を掲げています。

図1 市川三郷町の各種計画

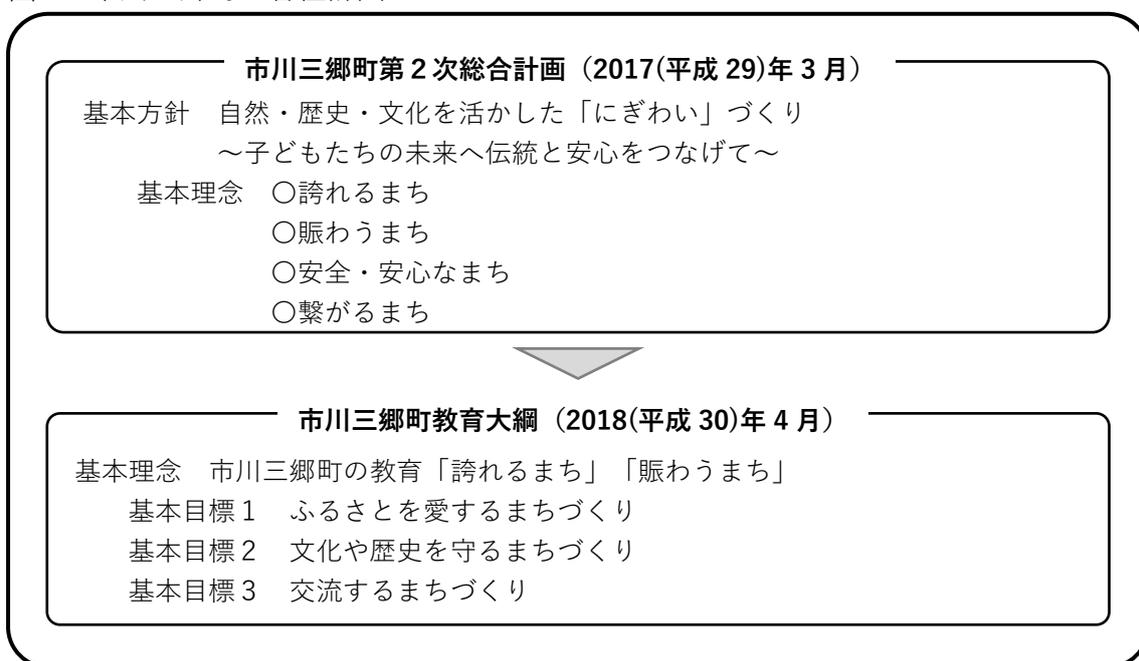
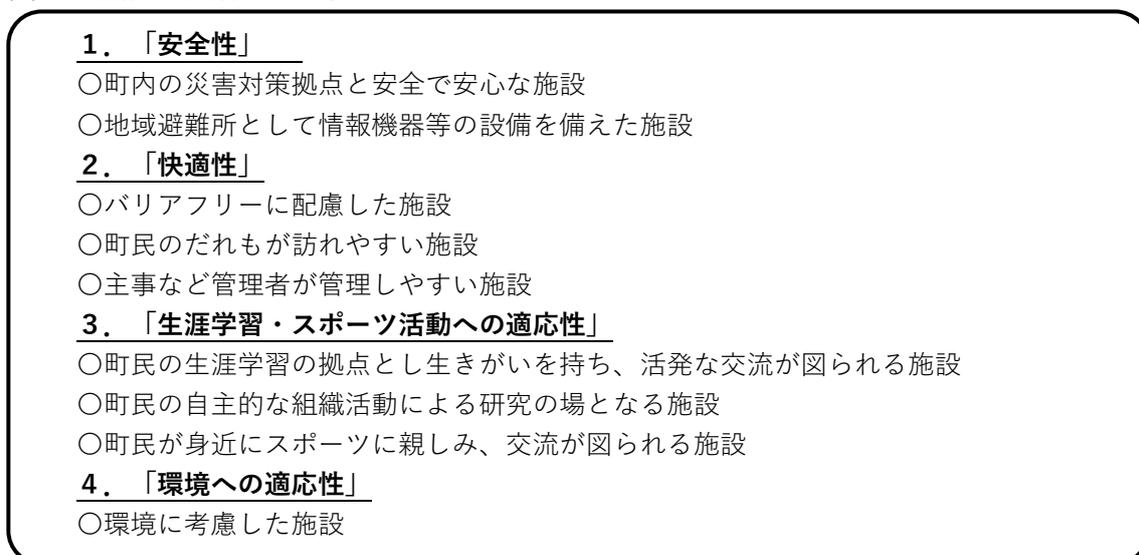


図2 施設の目指すべき姿



## 第3章 社会教育施設・社会体育施設の実態

社会教育・社会体育施設の整備計画を策定するためには、建物の老朽化状況の把握だけでなく、施設利用者数の推移、各施設の維持管理費や改修費などの経費を把握することが重要となります。本章では、社会教育・社会体育施設を取り巻く状況のほか、施設の保有量や将来の維持・更新コスト、施設利用者数等について現状と課題を整理します。

### 3-1 施設運営状況・活用状況等の実態

#### (1) 対象施設の概要

本計画における対象施設は下記(表2)のとおりです。社会教育・社会体育施設の中には、学童クラブや図書館分館、消防詰所、役場出張所として複合的に利用している施設があります。また、プールは近隣小学校児童の利用を兼用しています。

表2 対象施設一覧

2020(令和2)年5月1日現在

施設名	住所	延床面積 (㎡)	建築年度 西暦(和暦)	築年数	構造	階数	他施設との 複合利用状況
1 市川大門上地区公民館	市川大門63-1	364	1993(平5)	27	RC	地上2	学童クラブ
2 市川大門下地区公民館	市川大門423-1	462	1995(平7)	25	RC	地上2	—
3 高田地区公民館	印沢71-1	486	1977(昭52)	43	RC	地上2	学童クラブ
4 山保地区公民館	山保6360-1	283	1987(昭62)	33	RC	地上2	—
5 大同地区公民館	黒沢872-1	426	2014(平26)	6	S	地上1	大同出張所(役場)
6 生涯学習センター	市川大門1437-1	6,393	2020(令2)	0	RC+S	地上2	—
7 陶芸工房	印沢71-1	10	2018(平30)	2	W	地上1	—
8 文京交流センター	岩間2920-1	292	2004(平16)	16	W	地上2	町立図書館六郷分館
社会教育施設 計		8,717					
1 武道館	岩間2968-2	507	1979(昭54)	41	S	地上1	—
2 町民大塚体育館	大塚4257	880	1978(昭53)	54	RC+S	地上2	消防詰所
3 落居体育館	落居2331	662	1983(昭58)	37	S	地下1地上2	—
4 大塚プール	大塚4257	35	1973(昭48)	47	RC	地上1	大塚小学校
5 上野プール	上野2752-1	73	1969(昭44)	51	CB	地上1	上野小学校 三珠中学校
社会体育施設 計		2,157					
社会教育・社会体育施設 合計		10,873					

・構造凡例：RC－鉄筋コンクリート造、S－鉄骨造、W－木造、CB－補強コンクリートブロック造

図3 市川三郷町の社会教育施設・社会体育施設配置

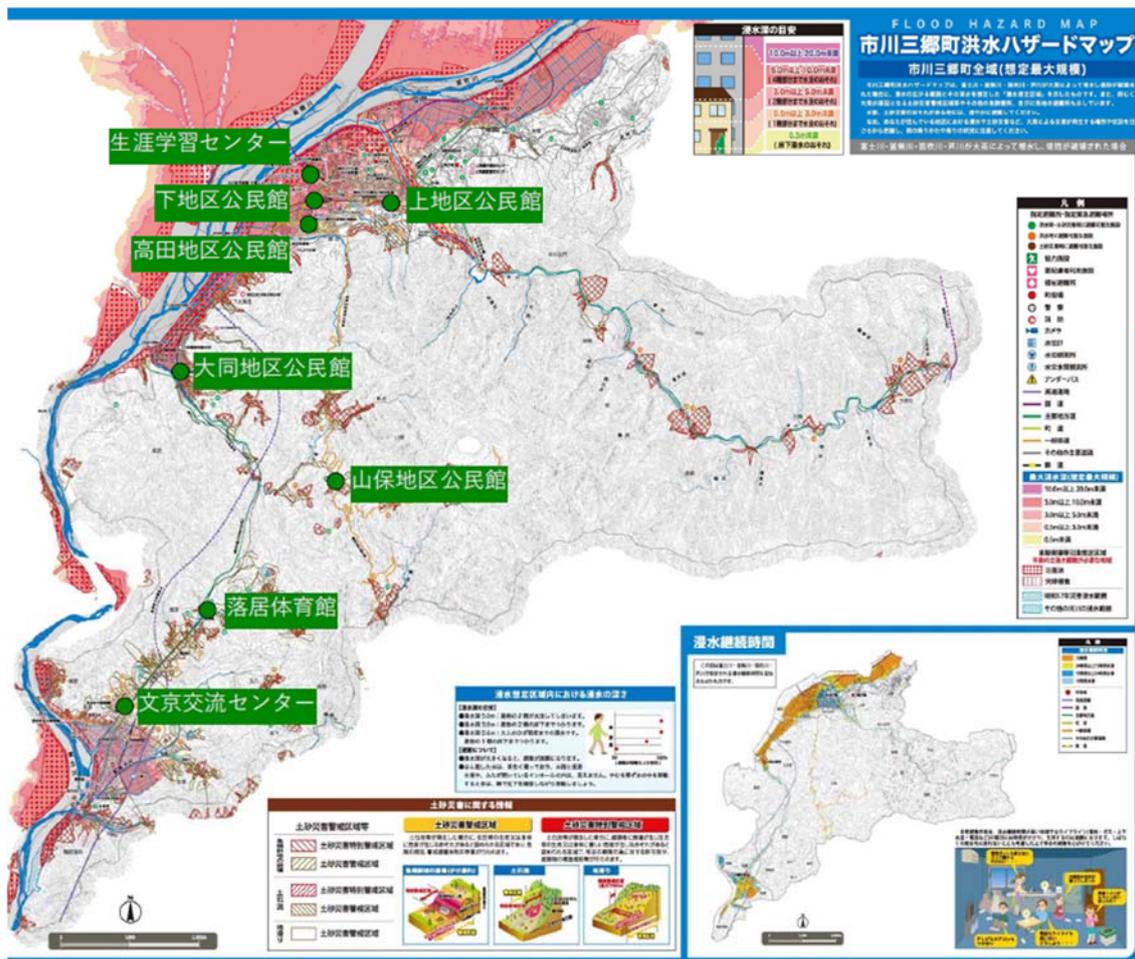


(2) ハザードマップ、地域防災情報の状況

本計画の対象施設のうち、8施設が避難場所に指定されています。

公民館をはじめとする8施設は、地震等の大規模災害が発生した際に、家に戻れなくなった方が一時的に滞在する場所、または災害の危険性がなくなるまで必要な期間一時的に滞在する場所として指定されています。ただし、洪水・土砂災害に対し一部の施設は、その立地特性により避難所に指定されていません。

図4 市川三郷町洪水ハザードマップ



・市川三郷町洪水ハザードマップ（平成31年3月）より

表3 指定避難場所の状況

施設名	洪水時	土砂災害時	地震時
上地区公民館	×	×	○
下地区公民館	×	○	○
高田地区公民館	○（2階以上）	○	○
山保地区公民館	○	○	○
大同地区公民館	×	×	○
生涯学習センター	×	○	○
文京交流センター	○	×	○
落居体育館	○	○	○

### (3) 人口推計

本町の人口推計については、「市川三郷町第2次人口ビジョン（令和2年3月）」にて、2060(令和42)年度時点で総人口9,996人と、人口減少を最小限にとどめた将来の目標を描いています。

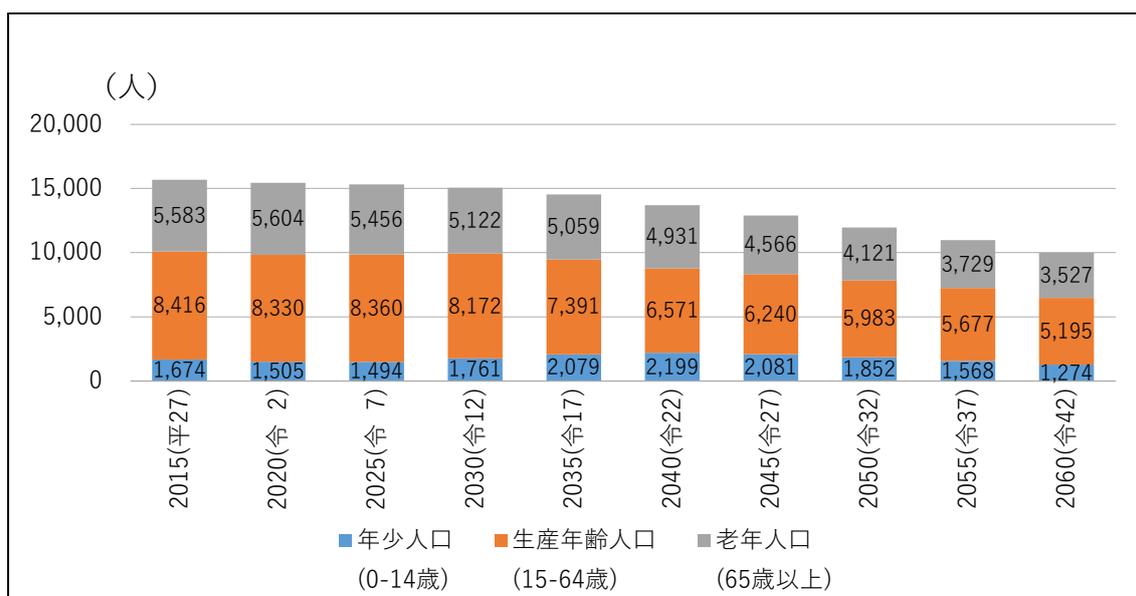
2060(令和42)年度には2015(平成27)年度と比べ、総人口は約36%減少となります。年齢3区分別人口からみると、生産年齢人口が約38%減少と最も多くなり、年少人口は約24%減少する見込みです。老年人口は2020(令和2)年度まで増加しますが、その後は緩やかに減少傾向となります。

表4 年齢3区分別人口の将来推計 (人)

	2015年度 (平27)	2020年度 (令2)	2025年度 (令7)	2030年度 (令12)	2035年度 (令17)	2040年度 (令22)	2045年度 (令27)	2050年度 (令32)	2055年度 (令37)	2060年度 (令42)
年少人口 (0-14歳)	1,674 100%	1,505 90%	1,494 89%	1,761 105%	2,079 124%	2,199 131%	2,081 124%	1,852 111%	1,568 94%	1,274 76%
生産年齢人口 (15-64歳)	8,416 100%	8,330 99%	8,360 99%	8,172 97%	7,391 88%	6,571 78%	6,240 74%	5,983 71%	5,677 67%	5,195 62%
老年人口 (65歳以上)	5,583 100%	5,604 100%	5,456 98%	5,122 92%	5,059 91%	4,931 88%	4,566 82%	4,121 74%	3,729 67%	3,527 63%
総人口	15,673 100%	15,438 99%	15,308 98%	15,055 96%	14,529 93%	13,701 87%	12,888 82%	11,956 76%	10,974 70%	9,996 64%

- ・表中のパーセントは2015(平成27)年度との対比を示します。
- ・計算した数値を四捨五入しているため、年齢3区分別人口の合計と総人口が合わない場合があります。

図5 人口推計結果



#### (4) 施設利用者数の推移

社会教育施設の上地区公民館、高田地区公民館は学童クラブを併設しており、施設利用者数からみると、2施設とも約6割が学童クラブ利用者、残りの約4割が公民館利用者です。山保地区公民館は2017(平成29)年度までは学童クラブを併設していましたが、2018(平成30)年度から学童クラブが別施設へ移転したため、2018(平成30)年度からの施設利用者数が大きく減少しました。

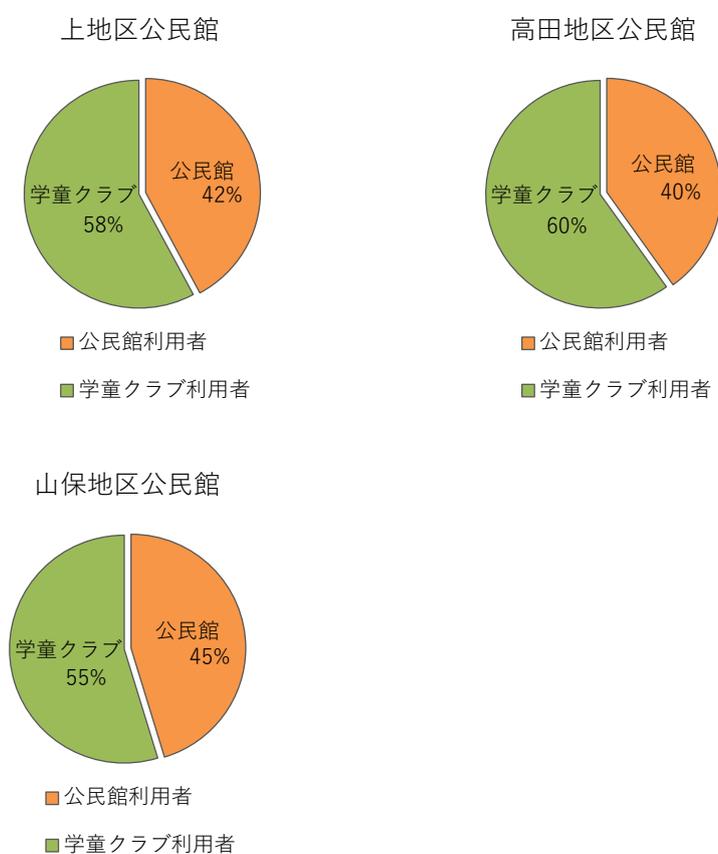
社会体育施設においては、武道館と体育館は平日の夜間や土日などの利用者数が増加傾向にあります。プールは夏季限定で主に児童生徒の利用で、それ以外に近所の幼児などの利用が僅かにある状況です。なお、大塚プールは隣接の大塚小学校、上野プールは近隣の上野小学校と三珠中学校の水泳授業としても利用されています。

表5 過去5年間の施設利用者数の推移 (人)

		2015年度 (平27)	2016年度 (平28)	2017年度 (平29)	2018年度 (平30)	2019年度 (令和)
社会 教育 施設	上地区公民館	8,344	7,812	7,835	9,133	9,703
	(公民館利用者数)	(3,394)	(2,672)	(3,209)	(4,291)	(4,656)
	(学童クラブ利用者数)	(4,950)	(5,140)	(4,626)	(4,842)	(5,047)
	下地区公民館	4,462	3,984	4,266	5,912	4,586
	高田地区公民館	14,743	14,822	18,021	18,840	17,338
	(公民館利用者数)	(5,871)	(5,976)	(6,528)	(7,917)	(7,372)
	(学童クラブ利用者数)	(8,872)	(8,846)	(11,493)	(10,923)	(9,966)
	山保地区公民館	3,377	3,356	3,644	1,402	828
	(公民館利用者数)	(1,075)	(1,854)	(1,778)	(1,402)	(828)
	(学童クラブ利用者数)	(2,302)	(1,502)	(1,866)	—	—
大同地区公民館	3,208	4,194	4,509	4,472	4,371	
生涯学習センター					12,453	
陶芸工房					233	
文京交流センター	4,632	4,819	4,380	4,184	3,586	
社会 体育 施設	武道館	不明	不明	820	1,470	1,390
	町民大塚体育館	470	580	980	780	960
	落居体育館	不明	不明	390	720	640
	大塚プール	不明	8	9	8	不明
	上野プール	不明	38	30	27	26

- ・( )内は公民館および学童クラブの利用者数の内訳です。
- ・山保地区公民館の学童クラブは、2018(平成30)年度から保育園へ移転しました。
- ・生涯学習センターと陶芸工房は2019(令和元)年度から使用しています。
- ・大塚プール、上野プールは学校児童の利用者数は含まれていません。

図6 複合利用している施設の利用者数の割合



- ・ 上地区公民館と高田地区公民館は、過去5年間の比率の平均を表しています。
- ・ 山保地区公民館は2015(平成27)年度から2017(平成29)年度の過去3年間の比率の平均を表しています。

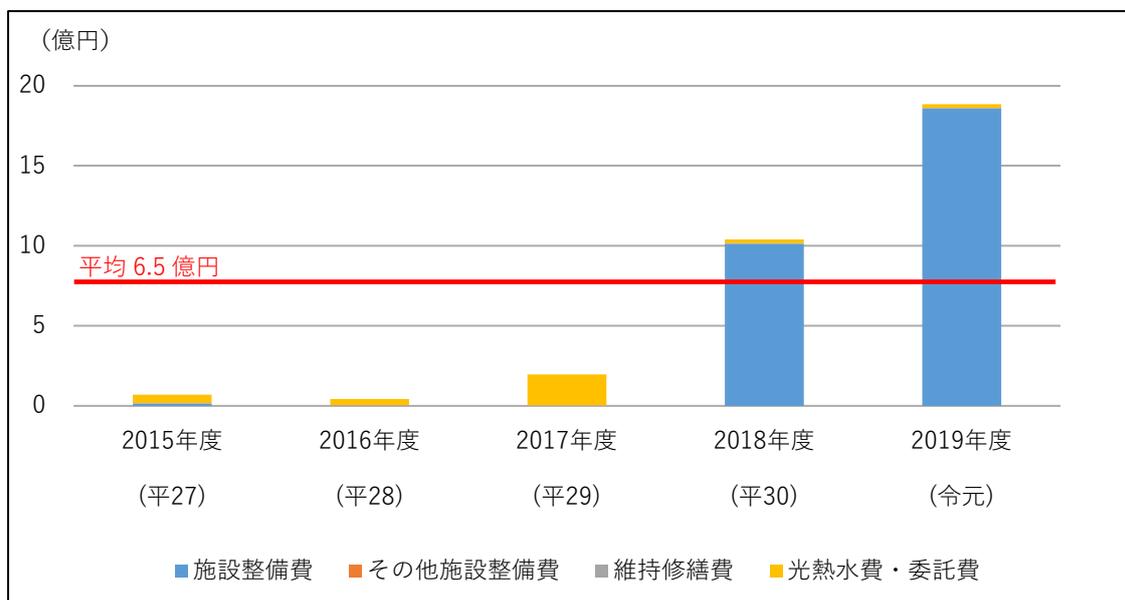
(5) 施設関連経費の推移

2015(平成 27)年度～2019(令和元)年度の 5 年間の社会教育施設・社会体育施設の施設関連経費は、2018(平成 30)年度から 2019(令和元)年度に生涯学習センターの建設事業が行われたため施設整備費が特に大きくなり、5 年間の平均は約 6.5 億円となります。

表 6 過去 5 年間の施設関連経費の推移

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	5年平均
	(平27)	(平28)	(平29)	(平30)	(令和)	
施設整備費	12,599	0	0	1,012,892	1,858,158	576,730
その他施設整備費	797	812	0	0	105	343
維持修繕費	3,653	3,362	1,776	2,778	3,196	2,953
光熱水費・委託費	51,807	37,917	193,817	23,454	23,368	66,073
施設関連経費合計	68,856	42,090	195,593	1,039,124	1,884,827	646,098

図 7 過去 5 年間の施設関連経費の推移

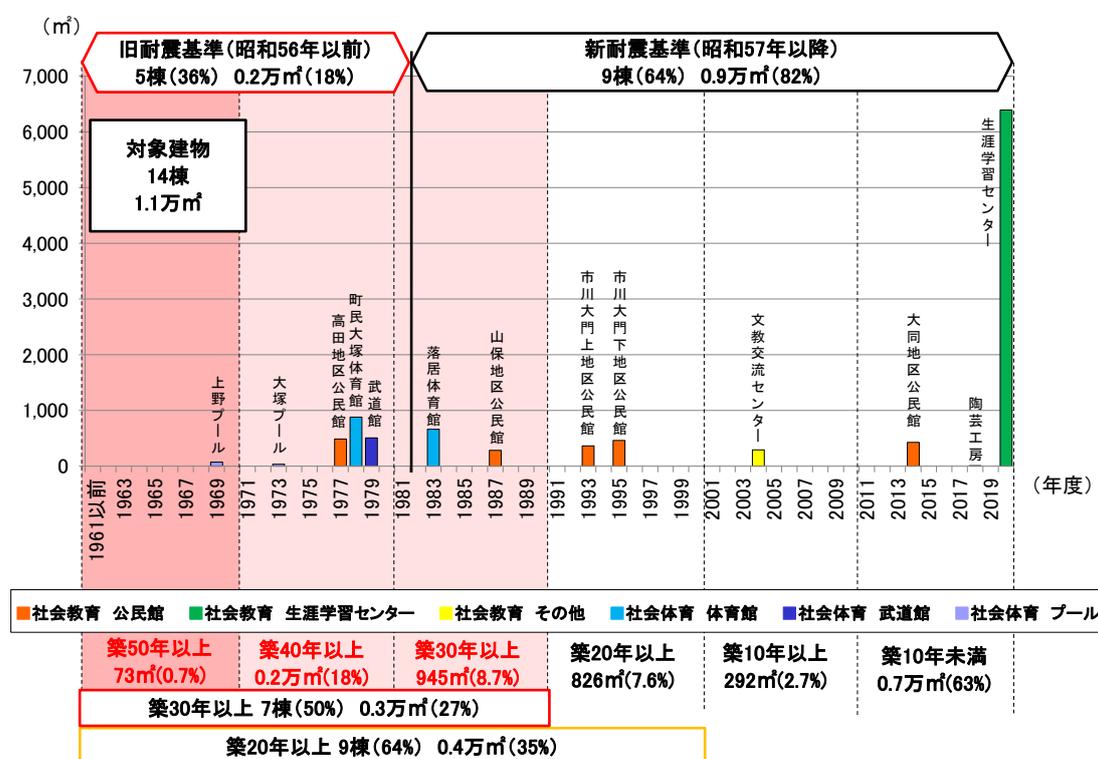


(6) 施設の保有量

町保有の公共建築物 180 棟(延べ面積約 10 万㎡)のうち、社会教育・社会体育施設の本計画対象建物は 14 棟(延べ面積約 1.1 万㎡)です。築年別に見ると、築 20～30 年が約 826 ㎡(7.6%)、築 30～40 年が約 945 ㎡(8.7%)、築 40～50 年で約 0.2 万㎡(18%)、築 50 年以上が約 73 ㎡(0.7%)となり、9 棟(延べ面積約 0.4 万㎡)35%の施設は既に大規模改造の対象時期を経過している状況です。

旧耐震基準(昭和 56 年以前)の建物は高田地区公民館、武道館、町民大塚体育館、大塚プール、上野プールの 5 棟あり、武道館は 2000(平成 12)年に、町民大塚体育館は 2008(平成 20)年に耐震補強工事が完了、高田地区公民館は 2012(平成 24)年に耐震診断を実施し耐震性能を有する建物となっています。

図 8 築年別整備状況



(7) 今後の維持・更新コスト (従来型)

◆ 前提条件・試算条件

今後の維持・更新コストは、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成 29 年 3 月文部科学省)のコスト算出条件に則ります。主な条件は、以下の通りとなります。

- 1). 試算期間は 2021(令和 3)年度から 2060(令和 42)年度までの 40 年間とします。
- 2). 建設から改築までの間隔は 40 年とします。

- 3). 大規模改造の実施は、建設後経過年数 20 年目とします。
- 4). 全ての施設を築年数に応じた時期に、現状と同じ延床面積の改築・改修を行い維持管理するものとします。
- 5). 改築は工事費を 2 年に均等分配して計上します。
- 6). 大規模改造は工事費を単年度で計上します。
- 7). 「早急に対応する必要がある(D評価)」の部位修繕を今後 5 年以内に、「広範囲に劣化がある(C評価)」の部位修繕を今後 10 年以内に実施するものとして費用を計上します。
- 8). 単価は、改築(40 年目)360,000 円/㎡、大規模改造(20 年目)126,000 円/㎡(改築時の 35%)とします。
- 9). プール管理棟は、屋外プール本体及びプールサイドを含めて、20 年目に大規模改造、40 年目に改築を行うものとして「その他施設関連費」へ計上します。ただし 20 年以上経過しているものは、40 年目に改築費用を計上します。
- 10). 2015(平成 27)年度から 2019(令和元)年度までの過去 5 年間に投資した施設関連経費実績額の平均 6.5 億円/年を、今後も維持できると仮定して将来投資見込額とします。
- 11). 各建物の改築、大規模改造の試算上の単価設定は下記とします。

表 7 単価設定一覧

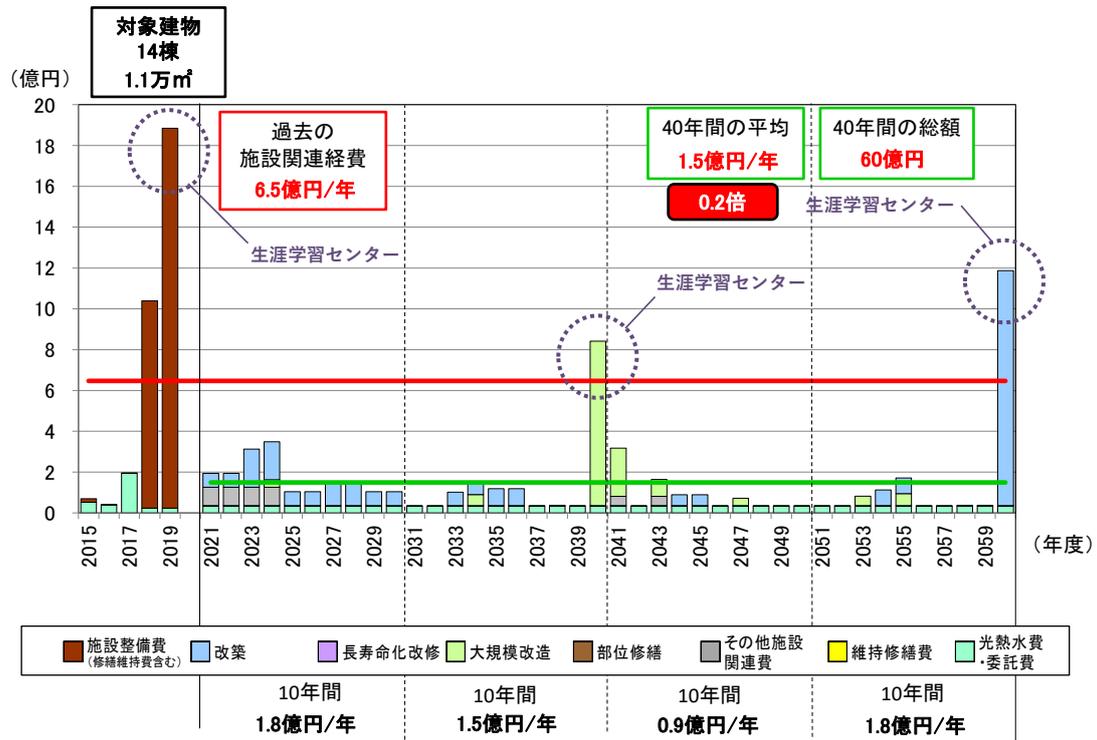
用途	大規模改造(築 20 年目)	改築(築 40 年目)
公民館 体育館・武道館ほか	126,000 円/㎡ ・ 防水改修 ・ 外装、内装等の改修 ・ トイレ改修 ・ 給排水設備改修	360,000 円/㎡ ・ 建替え

◆ 試算結果

約 40 年で建て替えを行う従来型の改修を続けた場合、今後 40 年間の維持・更新コストは総額 60 億円(1.5 億円/年)と見込まれます。過去 5 年間の施設関連経費が平均 6.5 億円/年と大きかったため、今後 40 年間の平均は 1.5 億円/年で施設関連経費の 0.2 倍程度にとどまる結果となりました。

2021(令和 3)年度から 2039(令和 21)年度は、築 40 年以上経過した建物の改築が中心となり、2040(令和 22)年度以降は改築後 20 年経過した建物の大規模改造が中心となります。その中で生涯学習センターは 2040(令和 22)年度に大規模改造、2060(令和 42)年度に改築と他に比べると更新費が大きくなります。

図9 今後の維持・更新コスト（従来型）



## 3-2 施設の老朽化状況の実態把握

---

### (1) 構造躯体の健全性の状況

建築物は、構造躯体の健全性が確保されてはじめて長期間使用することができますが、施工方法やその後の使用状況、また立地環境により使用できる年数が異なります。このため長寿命化の可否を判断するためには、建物ごとに構造躯体の健全性を評価する必要があります。

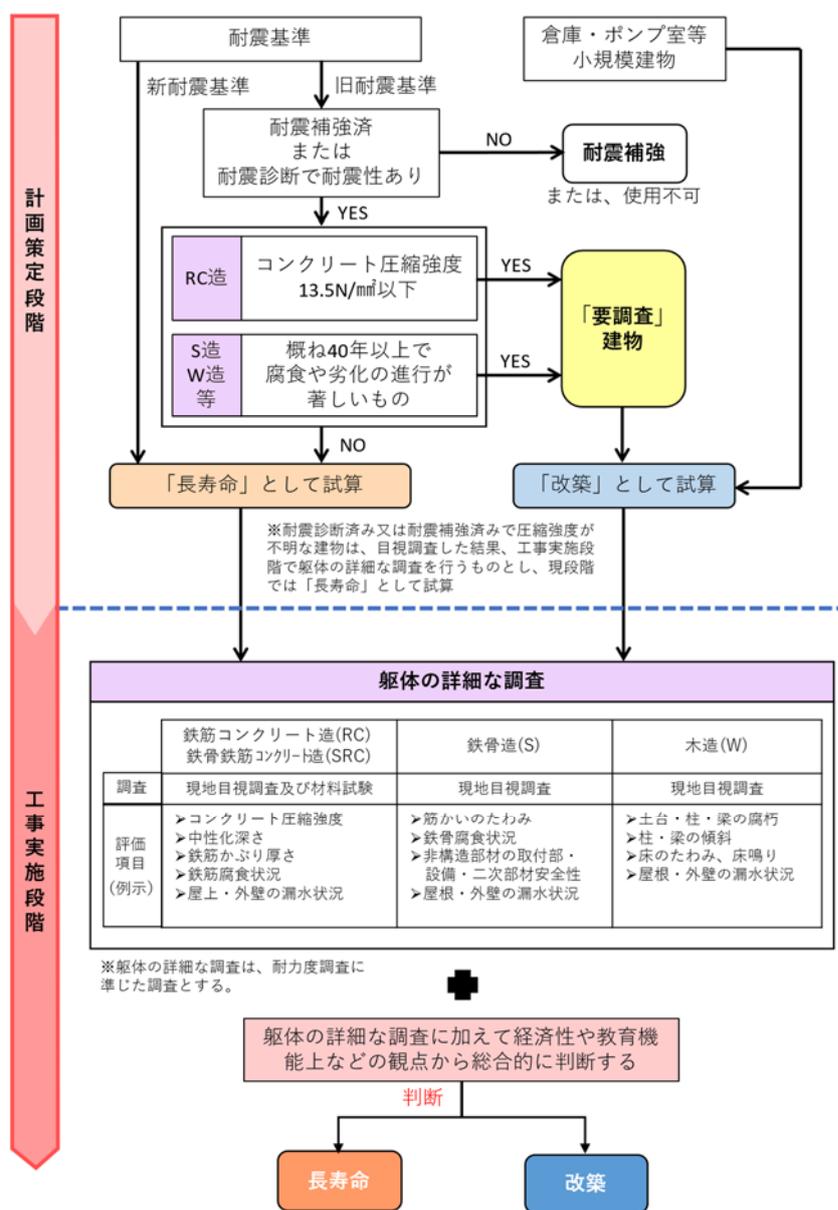
#### ◆ 調査方法

建物の築年度、耐震基準、耐震診断結果および耐震補強の有無を机上調査し、まとめます。なお、鉄骨造や木造の建物は構造部材の腐食状況を目視調査します。

#### ◆ 評価基準

文部科学省の基準では鉄筋コンクリート造の建物のコンクリート圧縮強度が $13.5\text{ N/mm}^2$ 以下の建物について、長寿命化改修とするか改築とするかは「要調査」とされていますので、 $13.5\text{ N/mm}^2$ を基準として構造躯体の健全性を評価します。なお、鉄骨造や木造の建物については、現地確認の結果から概ね築40年以上で腐食や劣化が著しいか否かを基準に評価します。

図 10 長寿命化の判定フロー



(2) 構造躯体以外の劣化状況

躯体以外の劣化状況は、現地調査により劣化度を評価・判定し、長寿命化の実施計画に反映します。

◆ 調査方法

調査は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成 29 年 3 月 文部科学省）」にある劣化状況調査票を参考に用いて、建物を 5 つの部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備）に分け現地調査を行い、その状況を現地写真記録としてまとめます。

◆ 評価基準

劣化状況評価は部位ごとに行います。屋根・屋上、外壁は目視にて、内部仕上げ、電気設備、機械設備は経年数によりA～Dの4段階で評価します。

図 11 評価基準

目視による評価 【屋根・屋上、外壁】		経年数による評価 【内部仕上げ、電気設備、機械設備】	
評価	基準	評価	基準
良好 ▲ A	概ね良好	良好 ▲ A	20年未満
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20～40年
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上
劣化 ▼ D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	劣化 ▼ D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

◆ 健全度の求め方

健全度は、①部位ごとの評価を評価点に換算し、これに②部位のコスト配分率を乗じ、③これら評価点の総和を100点満点で健全度を示します。

①部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分率

部位	コスト配分率
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

$$\text{総和 (部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分率)} \div 60$$

- ・ 100点満点にするためにコスト配分率の合計値で除しています。
- ・ 健全度は、数値が小さいほど劣化が進行していることを示しています。
- ・ 健全度計算例

	評価	→	評価点	×	配分率	=	
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204
2 外壁	D	→	10	×	17.2	=	172
3 内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	=	1,680
4 電気設備	A	→	100	×	8.0	=	800
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292
計							3,148
							÷ 60
健全度							52

表 8 劣化評価の結果一覧

建物基本情報										構造躯体の健全性					劣化状況評価					備考	
通し番号	施設名	用途区分 建物用途	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)		
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/㎡)								試算上の区分
1	市川大門上地区公民館	公民館	RC	2	364	1993	H5	27	新					長寿命	A	B	B	B	B	77	
2	市川大門下地区公民館	公民館	RC	2	462	1995	H7	25	新					長寿命	B	B	B	B	B	75	
3	高田地区公民館	公民館	RC	2	486	1977	S52	43	旧	済	-	H24	16.6	長寿命	C	D	C	C	C	31	2012(H24)耐震診断
4	山保地区公民館	公民館	RC	2	283	1987	S62	33	新					長寿命	B	B	B	B	B	75	
5	大同地区公民館	公民館	S	1	426	2014	H26	6	新					長寿命	A	A	A	A	A	100	
6	生涯学習センター	生涯学習センター	RC+S	2	3,761	2020	H32	0	新					長寿命	A	A	A	A	A	100	
7	生涯学習センター	生涯学習センター	RC+S	2	2,632	2020	H32	0	新					長寿命	A	A	A	A	A	100	
8	陶芸工房	その他	W	1	10	2018	H30	2	新					改築	A	A	A	A	A	100	
9	文京交流センター	その他	W	2	292	2004	H16	16	新					改築	A	B	A	A	A	93	
10	武道館	武道館	S	1	507	1979	S54	41	旧	済	済			長寿命	A	B	C	C	C	55	2000(H12)耐震補強
11	町民大塚体育館	体育館	RC+S	2	880	1978	S53	42	旧	済	済			長寿命	A	A	A	B	B	94	2008(H20)耐震補強
12	落居体育館	体育館	S	3	662	1983	S58	37	新					長寿命	D	D	D	C	C	18	
13	大塚プール	プール	RC	1	35	1973	S48	47	旧					改築	B	B	B	B	B	75	
14	上野プール	プール	CB	1	73	1969	S44	51	旧					改築	B	B	B	B	B	75	プール本体、プールサイド評価【C】

・構造凡例：RC－鉄筋コンクリート造

S－鉄骨造

W－木造

CB－補強コンクリートブロック造

### (3) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

#### ◆ 前提条件・試算条件

今後の維持・更新コストは、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成 29 年 3 月文部科学省）のコスト算出条件に則ります。主な条件は以下となります。

- 1). 試算期間は 2021(令和 3)年度から 2060(令和 42)年度までの 40 年間とします。
- 2). 建設から改築までの間隔は 80 年とします。
- 3). 長寿命化改修実施は、築 40 年目とします。
- 4). 大規模改造実施は、築 20 年目、60 年目とします。
- 5). 全ての施設を築年数に応じた時期に、現状と同じ延床面積の改築・改修を行い維持管理するものとします。
- 6). 改築、長寿命化改修は工事費を 2 年に均等分配して計上します。
- 7). 大規模改造は工事費を単年度で計上します。
- 8). 長寿命化改修の実施が可能か建物毎に判定し、改修周期を設定します。
- 9). 「早急に対応する必要がある(D評価)」の部位修繕を今後 5 年以内に、「広範囲に劣化がある(C評価)」の部位修繕を今後 10 年以内実施するものとして費用を計上します。ただし、改築、長寿命化改修、大規模改造を今後 10 年以内実施する場合を除きます。
- 10). 2015(平成 27)年度から 2019(令和元)年度までの過去 5 年間に投資した施設関連経費実績額の平均 6.5 億円/年を、今後も維持できると仮定して将来投資見込額とします。
- 11). 各建物の改築、長寿命化改修、大規模改造の試算上の単価設定は下記とします。

表 9 単価設定一覧

	改築 (築 80 年目)	長寿命化改修 (築 40 年目)	大規模改造 (築 20・60 年目)
公民館 (RC 造・S 造)	360,000 円/㎡	216,000 円/㎡	108,000 円/㎡
公民館 (木造)	310,000 円/㎡	186,000 円/㎡	93,000 円/㎡
体育館、武道館	330,000 円/㎡	198,000 円/㎡	99,000 円/㎡
生涯学習センター	400,000 円/㎡	240,000 円/㎡	120,000 円/㎡
プール	180,000,000 円/式	—	45,000,000 円/式

#### ◆ 試算結果

長寿命化改修を実施し耐用年数を約 80 年とした場合、今後 40 年間の維持・更新コストは総額 53 億円(1.3 億円/年)となり、従来型の場合の総額 60 億円(1.5 億円/年)と比べて、約 12%の縮減が可能となります。

図 12 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

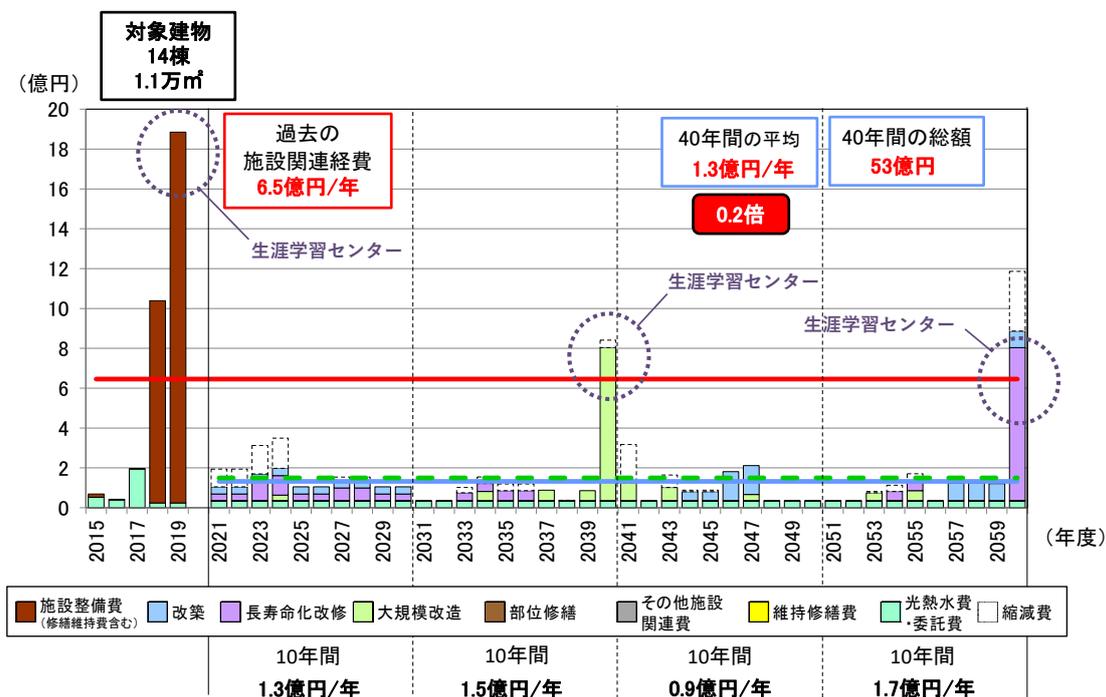
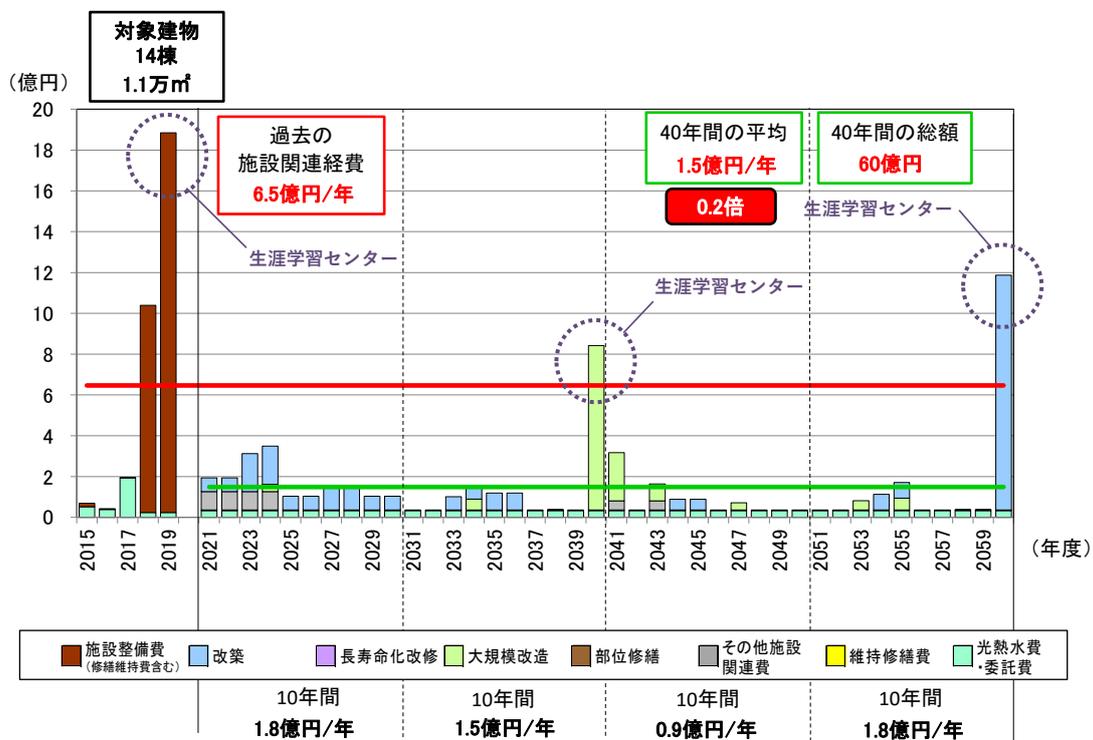


図 13 今後の維持・更新コスト（従来型）再掲



## 第4章 社会教育施設・社会体育施設の基本的な方針等

### 4-1 施設の規模・配置計画等の方針

本町では公共施設マネジメントに取り組むにあたり、総合管理計画における数値目標として、2016(平成28)年度から2045(令和27)年度の30年間に施設保有量(延べ面積)の約20%縮減を目標としています。施設保有量の縮減や、総合管理計画における基本方針等を踏まえ、社会教育施設・社会体育施設の方針を設定します。

#### (1) 社会教育施設・社会体育施設の長寿命化計画の基本方針

総合管理計画における公共施設マネジメントの基本方針、施設類型ごとの基本方針を踏まえ、社会教育施設と社会体育施設の基本方針を設定します。

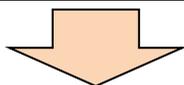
表10 社会教育施設・社会体育施設の長寿命化計画の基本方針

#### 公共施設マネジメントの基本方針

■ 既存施設の有効活用と最適配置(規模)
① 新設の抑制 ② 利用需要に応じた規模縮減や統廃合 ③ 利用率や余裕空間を踏まえた複合化・多機能化
■ 時代とともに変化するニーズへの対応(質)
① ニーズに合わない施設の用途見直し ② 類似機能を持つ施設の一元化・複合化 ③ ユニバーサルデザインの導入 ④ 防災機能の強化 ⑤ 環境負荷低減の取り組み
■ 適切な管理運営によるコスト縮減(コスト)
① 計画的な維持管理による長寿命化 ② 維持管理費に対する各種コスト縮減対策の実施 ③ 官民連携の導入 ④ 維持管理財源の確保

## 施設類型ごとの基本方針

<b>■ 町民文化系施設</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 施設の老朽度、地域性、町民ニーズ、必要性等を踏まえ、周辺の施設との集約化・多機能化、用途転用等を検討します。</li><li>✓ 建築物の定期点検を適切に推進します。現況調査で施設の劣化状況を把握し計画的に修繕・更新を実施することにより長寿命化を図ります。また、施設設備の安全確保にも努めます。</li><li>✓ 管理・運営については、町民の力を活用するなどの自主管理等も検討します。</li></ul>
<b>■ スポーツ・レクリエーション施設</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ スポーツ施設、レクリエーション施設は基本的に存続する方向とします。</li><li>✓ 施設の老朽度、地域性、町民ニーズ・利用状況、必要性等を踏まえ、周辺の施設との集約化・多機能化、用途転用等を検討していきます。</li><li>✓ 建築物の定期点検を適切に推進します。現況調査で施設の劣化状況を把握し計画的に修繕・更新を実施することにより長寿命化を図ります。また、施設設備の安全確保にも努めます。</li><li>✓ 指定管理者制度導入や業務委託を検討し、コストの縮減等を図ります。</li><li>✓ 法定点検、日常点検の適切な実施により、施設の劣化・故障を早期に発見し、構造躯体に与える影響を把握して適切な対応を図ります。</li></ul>



## 社会教育施設・社会体育施設の長寿命化計画の基本方針

<b>■ 基本方針1 計画的な保全による長寿命化の推進</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 点検・診断の実施により予防保全と計画的な修繕・改修を図り、社会教育施設・社会体育施設の長寿命化を推進します。</li><li>✓ 施設の老朽度、地域性、利用状況を踏まえ、周辺施設との集約化等を検討していきます。</li></ul>
<b>■ 基本方針2 生涯学習の機会の創出</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 公民館施設は、生涯学習センター（i fセンター）を拠点に事業を充実させ、町民が自らの意思で積極的に学び、生涯学習などで得られた成果を発表する場、異世代の文化交流の場となり、地域の活性化に繋がる施設整備を目指します。</li></ul>
<b>■ 基本方針3 住民のスポーツ活動の推進</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 町民の誰もが身近にスポーツに親しみ、交流が図れるコミュニティの場として、スポーツ施設の整備・充実を図り利用者の拡大に努めます。</li></ul>

## (2) 社会教育施設・社会体育施設の規模・配置計画の方針

社会教育施設と社会体育施設の規模は、地域性と町民ニーズと利用状況等を踏まえ、適時適切な見直しを行います。

社会教育施設と社会体育施設の配置計画は、施設の規模の見直しに伴い、地域ごとにハザードマップで示された洪水、土砂災害等の警戒区域に立地する施設の移転、他施設との複合化等、防災機能の強化を含めて必要設備の整備を踏まえた計画を検討します。

## 4-2 改修等の基本的な方針

---

### (1) 長寿命化の方針

本町が所有する社会教育施設の半数が築 25 年から築 43 年を経過し、社会体育施設は全てが築 37 年から築 51 年を経過しています。既存施設の調査の結果、構造躯体の健全度が高いことから、老朽化に伴う改善を進めるなかで長寿命化を図り、中長期的な維持管理コストの縮減を目指します。

### (2) 目標使用年数、改修周期の設定

目標使用年数は、総合管理計画では 60 年と設定していますが、文献等によると物理的には更なる長寿命化が期待できることから、本計画の対象施設においてはこれを見直します。そこで「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、構造別に以下のように設定します。鉄筋コンクリート造の建物のうち、構造躯体の健全性調査を実施した建物については、その調査結果も参考に設定します。木造の建物は、構造躯体の気候的条件や、各部位、部材、設備機器等の耐久性能のほか、建物用途などを考慮し設定します。

改修周期は、劣化する建物の部位や設備の性能・機能が実用上支障を生じさせると考えられる 20 年を目安に設定します。

表 11 目標使用年数および改修等周期

構造種別	目標使用年数	大規模改造の実施時期	長寿命化改修の実施時期
鉄筋コンクリート造 鉄骨造	80年	築20年 築60年	築40年
木造	40年	築20年	—

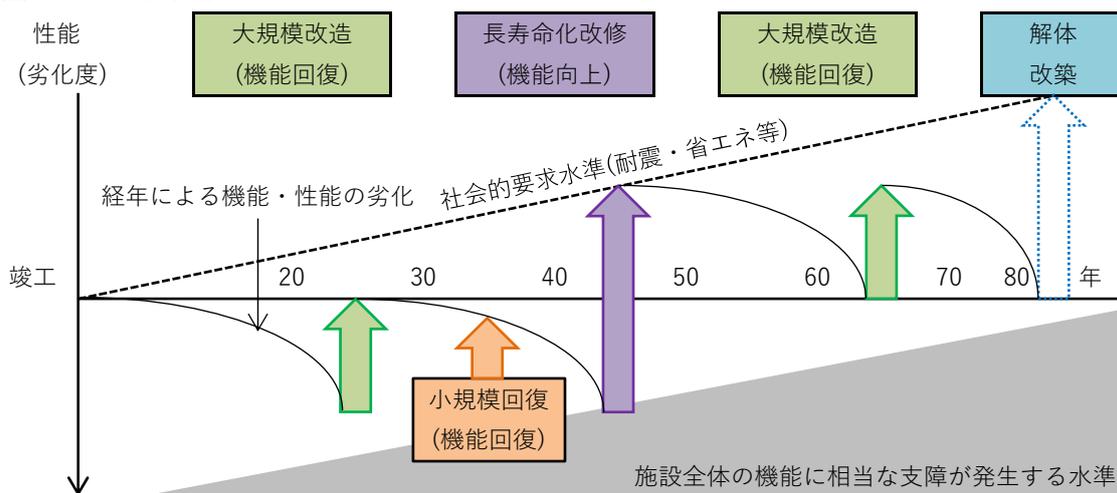
※鉄骨造及び木造の建物は状況によりこの限りではありません。

表 12 整備種別と整備内容

整備内容	整備方法	新築				長寿命		大改		改築
	経過年数	0	10	20	30	40	50	60	70	80
外壁、屋上防水				●		●		●		
内装、配管、配線				△		●		△		
空調機器、熱源		○	●	○	●	○	●	○		
衛生機器、空調ダクト						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

長寿命：長寿命化改修      大改：大規模改造  
 ●：全面改修または更新      ○：オーバーホール      △：一部改修

図 14 長寿命化のイメージ



## 第5章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

### 5-1 改修等の整備水準

整備水準は「4-2 改修等の基本的な方針」に示した「(1) 長寿命化の方針」に基づき施設の種類ごとに設定します。これについて文部科学省は、「学校施設の長寿命化計画策定の手引」において、「改修（特に長寿命化改修）の実施に当たっては、単に数十年前の建築時の状態に戻すのではなく、構造体の長寿命化やライフラインの更新等により建物の耐久性の向上とともに、省エネ化や多様な学習形態による活動が可能となる環境の提供など、現代の社会的な要請に応じるための改修を行うことが重要である。」としています。

本計画においてもこのような考え方に基づいて、「第2章 社会教育施設・社会体育施設の目指すべき姿」において示した指針等を取り入れ、現在だけではなく将来的な社会教育・社会体育施設の安全性や快適性、耐久性等を見通した施設整備を進めていきます。

また、建築物は完成した時点から時間の経過と共に劣化が進行します。劣化の進行は建築物の部位により差があり、構造に重大な影響を与える場合もあるため、優先的に予防保全を実施すべき部位、あるいは、事後の保全でも支障がない部位等、部位ごとの状況に応じ対策を講じます。

図 15 整備事業と改修項目・仕様

整備事業		長寿命化改修(築 40 年)		大規模改造(築 20・60 年)		
整備水準	改修項目(整備レベル)				(修繕レベル)	(既存レベル)
部位	高	低				
躯体	コンクリートの改質・中性化抑制等		クラック補修		鉄筋コンクリート	
	鉄骨接合部の破損補修・腐食対策				鉄骨	
外部	屋根	金属屋根葺替え、カバー工法		フッ素樹脂塗装	既存のまま	金属屋根
	防水	既存撤去、防水改修		カバー工法	部分補修	シート防水
	外壁	防水型複層塗材		複層薄塗材	部分補修	複層塗材
		外壁材張替え		爆裂・クラック・浮き補修		ALC パネル
	外部建具	サッシ取替え	ガラス取替え	シーリング打替え		アルミサッシ
その他	手摺等取替え(アルミ・SUS)		手摺等取替え(スチール)	手摺等鉄部塗装	鉄・アルミ・SUS	
内部	内装	全面撤去、新設(下地共)	全面撤去、新設(仕上のみ)	床補修・塗装	既存のまま	フローリング
				床張替え	既存のまま	塩ビ系床材
		壁・天井塗装	既存のまま	塗装・クロス・ボード		
	トイレ	全面撤去、新設(乾式化)		床補修、壁・天井塗装		既存のまま
洗浄機能付便座		洋式化			和式・洋式	
造作・家具	全面撤去、新設		一部撤去、新設		既存のまま	既存のまま
設備(機器)	全面撤去、新設(配管共)		全面撤去、新設		既存のまま	一部取替え

部位		改修項目(機能向上)				(既存レベル)
省エネ化	建築	外断熱工法		Low-E 複層ガラス	内断熱工法	内断熱・単板ガラス
	電気設備	LED 照明器具に取替え		LED 照明器具に取替え	太陽光発電設備	蛍光灯
	給排水衛生	節水型器具に取替え(自動洗浄・水洗)				水洗トイレ
	空調設備	ヒートポンプマルチエアコン	全熱交換器	エアコン	FF 式暖房機	中央方式
バリアフリー化	建築	スロープ	誘導ブロック	点字紙	音声案内	無し
	トイレ	多機能トイレ	車椅子用トイレ			車椅子用トイレ
	エレベーター	車椅子対応	常用			無し
	階段昇降機	階段昇降機	段差解消機			無し
防災・防犯	建築			非構造部材の耐震化		未実施
	自家発電設備	非常用自家発電設備		小型発電機		無し
	インターホン	モニター付				玄関
	防犯カメラ	防犯カメラ				無し
	給排水設備	災害時飲料用受水槽(SUS)		災害時飲料用受水槽(FRP)		無し

## 5-2 維持管理の項目・手法

---

施設を長期間活用していくためには、各施設の老朽化状況を把握し、予防保全型の維持管理を行うことで適切な状態を保持し続ける必要があります。

そのためには、施設の日常的な点検に始まり、計画的な維持保全、施設の基礎情報や保守記録などの一元的な管理が必要になります。なかでも、保全計画の基礎となる最も重要な部分が、各施設で実際に行う点検業務となり、点検結果を活かした修繕を行うことが重要になります。

### (1) 点検業務

建築基準法第8条では、建築物等の維持保全について「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」と定めています。

点検には、法律によって一定期間毎に行うことを義務付けられている法定点検と、それ以外に施設管理者等が建築物の異常・劣化を目視等にて調査する自主点検があります。法定点検は、建築物の規模や設備の性能等から対象となるものを規定しており、機能・性能の維持に欠かせず計画的に実施する必要があります。また、自主点検については、不具合箇所の早期発見が重要であるため、法定点検と同様に実施する必要があります。いずれも機能・性能の維持には欠かせないことから、計画的かつ着実に実施する必要があります。

#### ◆ 法定点検

一定規模以上の施設の法定点検は、建築基準法第12条により建築物の構造等について3年または2年に一度、有資格者により損傷・腐食その他の劣化の状況を点検することが定められています。また、このほかにも消防法、電気事業法、水道法等による点検があり、設備点検は建築基準法第12条点検でも、建築設備、防火設備の点検が義務付けられています。

法定点検については建築士、その他有資格者等が、定められた時期に規定項目に従い点検を実施し、県知事等へ報告します。

#### ◆ 自主点検

自主点検には、日常業務の中で建物が安全な状態にあるか常に意識して実施する「日常点検」と、梅雨入り前、台風時期の前などに日常業務で確認できない場所を含めて実施する「周期点検」があります。

自主点検については施設管理担当者が、不具合箇所報告&対応記録シート、点検のポイント（資料編参照）を用いて実施します。また、専門業者が第12条点検に合わせて施設ごとに劣化調査を行い「劣化状況調査票」に記録して報告します。

表 13 法定点検一覧

	根拠法令 点検・調査名	点検対象 規模・設備等	所管・調査者	実施 時期	実施年							
					1	2	3	4	5	6	…	
法定点検	建築基準法 第12条第1項点検	建築物(公民館等) ① 3階以上 100㎡超 ② 対象床面積の合計 (客席)200㎡以上 ③ 地階にあるもの 100㎡超	[所管] 生涯学習課 ↓ ・専門業者に委託	2年毎 1回	●		●		●			→
		建築物(体育館等) ① 3階以上 100㎡超 ② 対象床面積 2,000㎡以上	[建築士 特定建築物調査員 建築設備検査員 防火設備検査員]	3年毎 1回	●			●				→
	建築基準法 第12条第3項点検	建築設備 換気、非常用照明 防火設備 防火扉・防火シャッター		3年毎 1回	●	●	●	●	●	●		→
	消防法 総合点検 ※機器点検は6ヶ月毎	消防用設備 消火設備、警報設備、 避難設備	[所管] 生涯学習課 ↓ ・消防設備業者に委託	1年毎 1回	●	●	●	●	●	●		→
	電気事業法	受電設備 高圧受電設備	[所管] 生涯学習課 ↓ ・電気保安事業者に 委託	1箇月 1回	●	●	●	●	●	●		→
	水道法	飲料用の受水槽 有効貯水量 10㎡超	[所管] 生涯学習課 ↓ ・保安事業者に委託	1年毎 1回	●	●	●	●	●	●		→
	フロン排出規制法	エアコンディショナー (圧縮機の定格出力 7.5~50kW未滿)	[所管] 生涯学習課 ↓ ・専門業者に委託	3年毎 1回	●			●				→

表 14 自主点検一覧

	根拠法令 点検・調査名	点検対象 規模・設備 等	所管・調査者	実施 時期	実施年						
					1	2	3	4	5	6	…
自主点検	設備機器点検	施設全体	[所 管] 生涯学習課 ↓ ・専門業者に委託	—	設備機器毎の定期点検						→
	劣化度調査		建築物（公民館） [所 管] 生涯学習課 ↓ ・専門業者に委託	2年毎 1回	●		●		●		→
			建築物（体育館等） [所 管] 生涯学習課 ↓ ・専門業者に委託	3年毎 1回	●		●				→
	日常点検		[所 管] 生涯学習課 ↓ ・施設管理担当者が 実施	毎月末	○	○	○	○	○	○	→
	周期点検		[所 管] 生涯学習課 ↓ ・施設管理担当者が 実施	季節毎 1回	○	○	○	○	○	○	→

●：委託された専門業者等が点検

○：施設管理担当者が点検

図 16 劣化状況調査票

通し番号				施設番号			調査日		
施設名					建物名				
棟番号				建築年度	年度(      年度)				
構造種別	延床面積	m <sup>2</sup>		階数	地上	階	地下	階	

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容					
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある				
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある				
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある				
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 (                      )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない				
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある				
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ				
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている				
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 (                      )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある				
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある				
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽				
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容及び12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
0 / 100点

(2) 点検結果の活用

教育委員会は、法定点検及び自主点検の結果をもとに現地の状況を確認し、施設ごとに点検結果を一元的に取りまとめ、保有施設の基礎情報や劣化度の評価、工事履歴等の記録を蓄積します。

点検結果のなかで予防保全が必要となる部位・部材については、各種点検結果に基づきその対策を実施し、施設の効率的な維持管理に繋げていきます。

## 第6章 長寿命化の実施計画

### 6-1 改修等の優先順位付けと実施計画

#### (1) 改修等の優先順位付け

長寿命化改修等は「表 11 目標使用年数及び改修等周期」で示した周期に基づいた実施を基本とします。本計画対象施設で、高田地区公民館、武道館、町民大塚体育館、大塚プールが築 40 年以上、上野プールが築 50 年以上経過している状況にあり、長寿命化改修等の実施が不可欠となります。これら施設が長寿命化の改修時期を迎えることにより、今後は事業が集中する見込みであり、財政上の負担増により実施困難が予想されます。

そのため、本計画では施設の長寿命化を図り、財政負担の軽減と予算の平準化を行うことが目的の一つであり、各建物改修等の優先順位付けが必要です。改修等の優先順位付けの基準を表 15 に示し実施計画を行います。

表 15 改修等の優先順位付けの基準

1. 原則として、築年数が経過している施設から大規模改造及び長寿命化改修を実施します。
2. 築 40 年以上で大規模改造がされていない施設は、他の施設との調整を図ったうえで、早期に長寿命化改修を実施します。
3. 劣化状況評価による健全度が低いものは、施設の利用状況等も考慮し、長寿命化改修、改築等の判断を行います。
4. 建物規模、工事規模に応じて、更新費用を各年度に極力均等となるように振り分けます。

#### (2) 直近 5 年の実施計画

改修等の優先順位付けを基に今後 5 年間の実施計画を行います。

社会教育施設については、高田地区公民館が築 40 年以上経過していますが、公民館利用者、学童クラブ利用者とも増加傾向であるため、2023(令和 5)年度に改築を計画します。

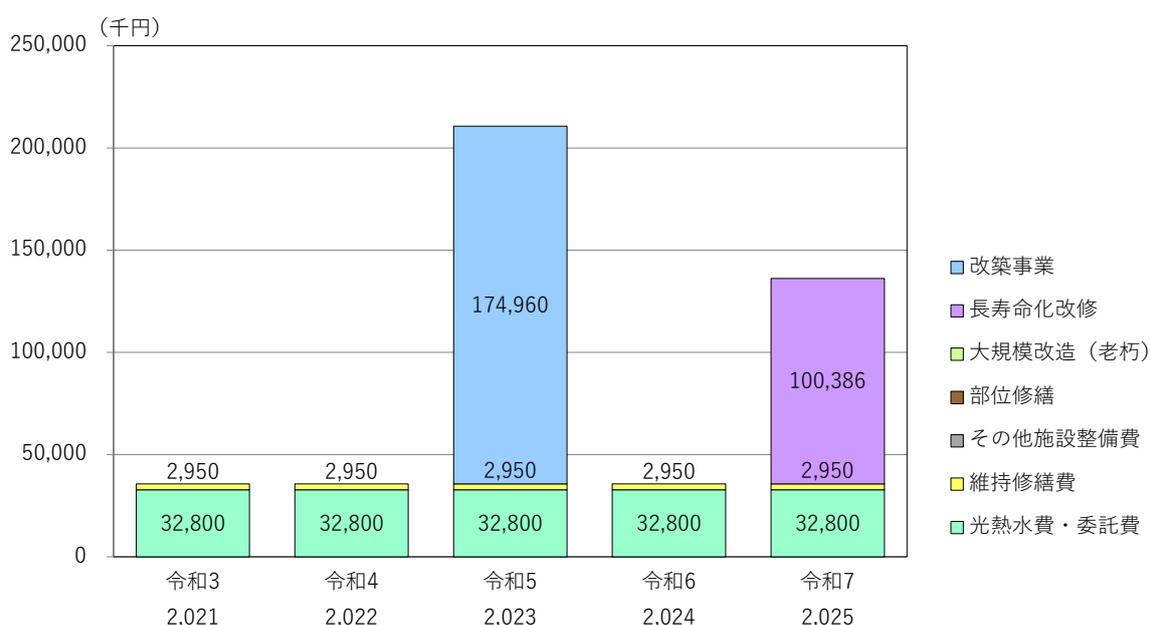
社会体育施設については、屋根の漏水があり劣化状況評価が最も低い、落居体育館の部位修繕を 2021(令和 3)年度に実施予定です。また、耐震改修後 25 年を経過する武道館は 2025(令和 7)年度に長寿命化改修を計画します。

表 16 今後 5 年の個別施設の整備計画

(千円)

事業名称	2021		2022		2023		2024		2025		
	令和3		令和4		令和5		令和6		令和7		
	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	
施設整備費	改築事業				高田地区 公民館	174,960					
	長寿命化改修								武道館	100,386	
	大規模改造(老朽)										
	部位修繕										
	その他施設整備費										
	維持修繕費		2,950		2,950		2,950		2,950		2,950
	光熱水費・委託費		32,800		32,800		32,800		32,800		32,800
合計		35,750		35,750		210,710		35,750		136,136	

図 17 今後 5 年の個別施設の整備計画



## 6-2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果～維持・更新の課題と今後の方針～

---

### (1) 今後の維持・更新コスト（長寿命化の平準化型）

#### ◆ 整備概要

本計画対象の社会教育施設及び社会体育施設の将来的な維持管理に関して、老朽化施設の改築や用途廃止を含めた計画とします。

実施計画においては、高田地区公民館の改築、落居体育館の将来的な用途廃止を計画するほか、現状施設の改築及び長寿命化改修、大規模改造を計画とします。

また、改築及び長寿命化改修、大規模改造は、施設規模の大きい生涯学習センターの長寿命化改修を2年に均等分配して計上します。その他の施設は単年度事業とし、今後の試算期間40年間の維持・更新コストの平準化を図ります。

#### ◆ 試算結果

長寿命化型と比べ、今後の試算期間40年間の維持・更新コストは総額48億円(1.2億円/年)となり5億円程度の縮減となります。これは、高田地区公民館の改築に伴う将来の長寿命化改修時期と、生涯学習センター(体育館)の長寿命化改修時期が試算期間である40年間以降に送られたことと、落居体育館の用途廃止による維持・更新コストが縮減されたことによるものです。

平準化については、生涯学習センター(生涯学習館・図書館)と生涯学習センター(体育館)の事業をそれぞれ2年に分けた計画とします。また、計画期間内における各種事業を年間1事業に抑えることで、各年の財政負担を極力減らすものとします。

以上により「図 18 今後の維持・更新コスト（長寿命化の平準化型）」及び「表 17 計画期間内の実施スケジュール」により実施を目指すものとします。

### (2) 課題解決に向けての方策検討

本計画対象施設の維持管理においては、今後も人口減少や利用状況の推移を見ながら、将来的には他の公共施設等との複合化や共用化を行い、複数施設の集約化により施設保有面積の縮減を図ることも検討していきます。

図 18 今後の維持・更新コスト（長寿命化の平準化型）

- ・各施設の事業を単年度事業とします。（生涯学習センターを除く）
- ・年間1事業に抑えます。
- ・生涯学習センターは「生涯学習館・図書館」と「体育館」の事業年度を分けて実施とします。

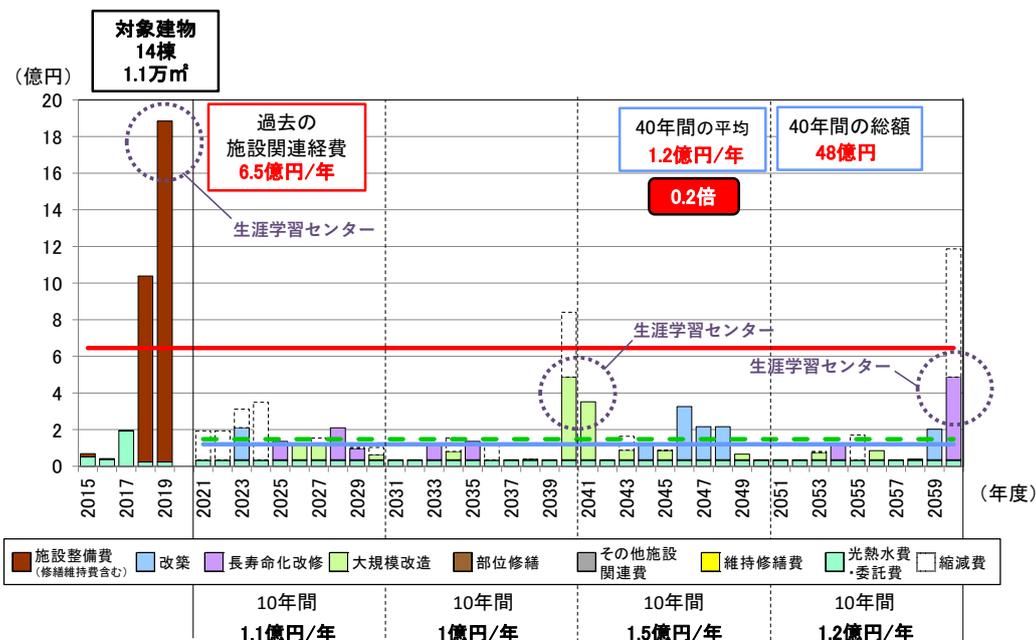
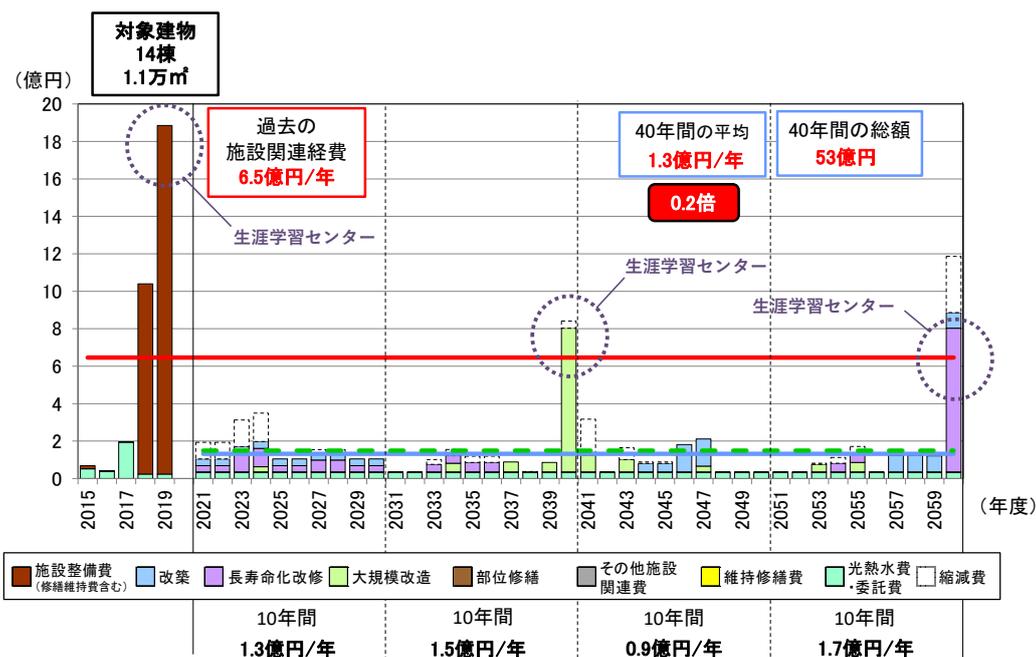


図 19 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）再掲

- ・各施設の改築と長寿命化改修は2箇年事業とします。（大規模改造は単年度事業）
- ・築年数により規則的に、改築(80年)、長寿命化改修(40年)、大規模改造(20・60年)の実施時期とします。



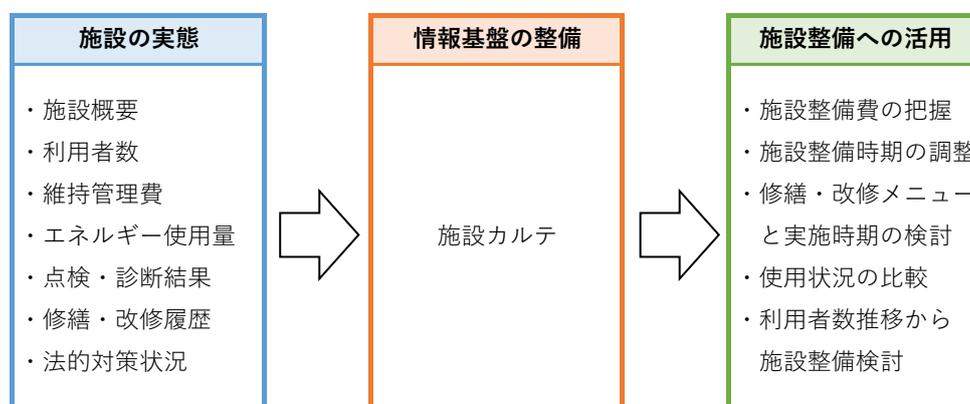


## 第7章 長寿命化計画の継続的運用方針

### 7-1 情報基盤の整備と活用

本計画の見直し・更新を行うには、「社会教育施設・社会体育施設の実態」で把握した施設利用状況、点検・診断結果や過去の修繕・改修履歴等、施設の状態を一元的に蓄積したうえで、それらの情報を活用し、施設整備費の把握、修繕・改修メニューとその実施時期の検討を行います。

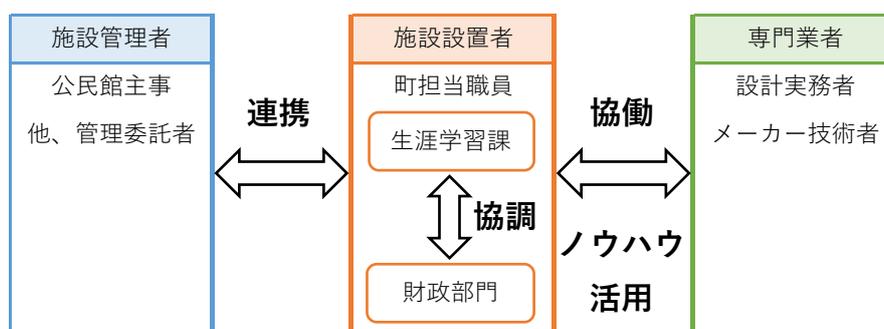
図 20 情報活用のイメージ



### 7-2 推進体制の整備

社会教育・社会体育施設長寿命化計画を継続的に運用するには、施設設置者(町職員)と施設管理者(公民館主事等)の連携が重要になります。点検・診断や計画の見直しにおいて専門知識が必要な場合、技術的知見を有する職員が必要となるため、職員一人ひとりの役割に応じた能力の向上が必要となります。そのため、求められる資質や技能を高めるための研修を実施して意識啓発を進めます。職員を十分確保できない場合は、専門業者のノウハウを活用し体制の充実を図ります。

図 21 推進体制



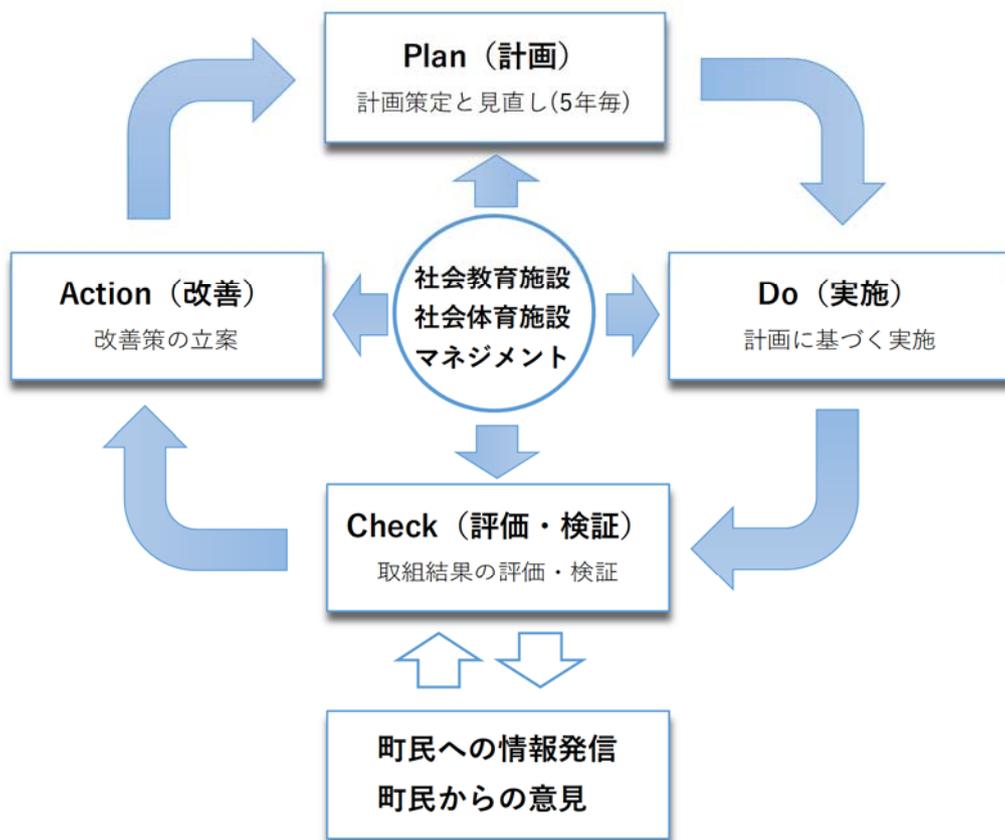
### 7-3 フォローアップ計画

本計画は、「市川三郷町教育大綱」や、「市川三郷町第2次総合計画」を踏まえたうえで、今後の社会教育・社会体育施設の長寿命化改修等の整備の方向性を示すものです。

本計画は、計画期間を25年間と設定していますが、町の財政状況や環境の変化に合わせて、5年ごとに見直します。その際には、計画の進捗状況や目標達成状況を把握するとともに、日常点検や法定点検の結果から施設の老朽化に関する状況評価を行います。

また、社会教育・社会体育施設は町民の生活に深く関係するため、これらの情報を町民と共有できるよう、議会や町民に随時情報を発信し町全体で意識の共有化を図ります。

図22 業務サイクル（P D C Aサイクル）



## 資料編

## 資料1 不具合箇所報告&対応記録シート

※出典：(一財) 建築保全センター [ [https://www.bmmc.or.jp/system4/jFM\\_houkoku.html](https://www.bmmc.or.jp/system4/jFM_houkoku.html) ]

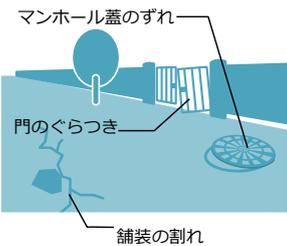
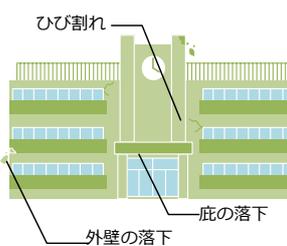
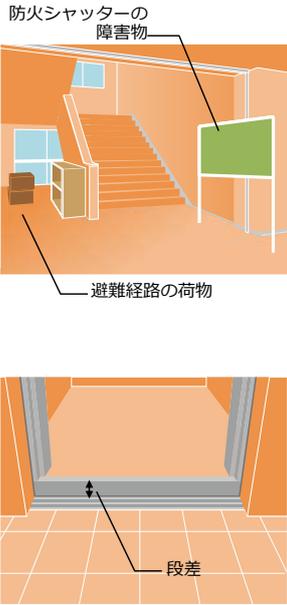
不具合箇所報告&対応記録シート			
施設名			施設No.
担当者	電話		
▼不具合箇所の報告		報告日/ 令和 年 月 日 ( )	
点検日		不具合の場所	
令和 年 月 日 ( )			
不具合の内容			
不具合箇所の写真		拡大写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか
			<input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃)
			<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
備考			
▼対応の記録			
対応日/ 令和 年 月 日 ( )			
対応の方法	<input type="checkbox"/> 予算を伴う修繕等 (修繕費 円、修繕業者名 ) <input type="checkbox"/> 施設管理者による改善 <input type="checkbox"/> 応急処置 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
対応の内容			
対応箇所の写真		拡大写真	過去に類似の対応を行ったことがあるか
			<input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃)
			<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
備考			

資料2 日常点検のポイント

# 日常点検のポイント

施設の保全のために、特に日々気をつけてチェックしていただきたいポイントについてまとめました。安全で事故のない施設のため、皆さんでチェックしましょう。

点検日/令和 年 月 日 ( )

<p><b>屋外の点検</b></p>  <p>マンホール蓋のずれ 門のぐらつき 舗装の割れ</p>	<p><b>① 舗装のひび割れ・陥没・損傷</b> 人が落ちたり、つまずいたりする箇所はありませんか。危険な箇所は、カラーコーンなどで注意喚起をして早急に修理しましょう。</p> <p><b>② マンホールや溝蓋の外れ・損傷・腐食</b> 人が落ちたり、つまずいたりする箇所はありませんか。危険な箇所は、カラーコーンなどで注意喚起をして早急に修理しましょう。</p> <p><b>③ 門やフェンスの傾き・腐食・変形</b> ぐらつきがあり倒れそうな場合は、カラーコーンなどで注意喚起をして早急に修理しましょう。</p>
<p><b>建物外部の点検</b></p>  <p>ひび割れ 庇の落下 外壁の落下</p>	<p><b>④ 外壁や庇(ひさし)の亀裂・浮き</b> 人が歩くルート of the 壁や庇を確認しましょう。落下しそうな部分を見つけた場合は、直下を立入禁止にし〇〇課に連絡して下さい。</p> <p><b>⑤ 金属製の手すり・金具の傷みやぐらつき</b> 触った人が落ちる可能性はありませんか。取り付けられているものが落ちそうになっていませんか。</p> <p><b>⑥ エアコン室外機の異常音・異臭等</b> いつもと違う臭いや音がありませんか。異常ランプが点灯していませんか。</p>
<p><b>建物内部の点検</b></p>  <p>防火シャッターの障害物 避難経路の荷物 段差</p>	<p><b>⑦ 高所にあるものの落下</b> エアコン・電気器具など、上部にあるものに傷みやぐらつきはありませんか。天井点検口はきちんと閉まっていますか。</p> <p><b>⑧ 避難経路(防火戸・廊下・階段・非常口)</b> 避難する時に、邪魔になるものが置いてありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。</p> <p><b>⑨ 避難器具(避難はしご・救助袋)</b> 器具の周囲や着地点に障害物はありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。</p> <p><b>⑩ 消防設備等(消火器・消火栓・火災報知器・排煙オペレーター)</b> 各設備の操作に障害となる物はありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。</p> <p><b>⑪ エアコン室内機の異常音・異臭等</b> いつもと違う臭いや音がありませんか。異常ランプが点灯していませんか。</p> <p><b>⑫ ガス漏れ警報器の電源・有効期限</b> 電源が落ちていたり、有効期限が切れていませんか。有効期限が切れていたら、ガス会社に連絡してください。</p> <p><b>⑬ エレベーターの出入口</b> 出入口に段差が発生していませんか。異常がある場合は、すぐに使用禁止とし〇〇課に連絡してください。</p>

資料3 周期点検ポイント

## 周期点検のポイント【梅雨・台風前】

梅雨の長雨や、台風の強風と大雨に備えた点検のポイントについてまとめました。

点検日/令和 年 月 日 ( )

### 屋外の点検



#### ① 樹木の根本の腐朽、支柱の錆び・腐食

突風で根本から倒れると危険です。異常がある場合は転倒防止の対策やカラーコーンを置き、立入禁止にするなど対策をしましょう。



#### ② 高所にあるものの落下

通路に上からの落下物の危険性はありませんか。異常があれば迂回させるなどの対策をしましょう。



### 建物外部の点検



#### ③ トップライトの損傷・割れ

利用者の転落を防ぎましょう。漏水の原因にもなりますので、雨天が続く前に修理しておきましょう。



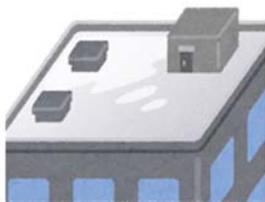
#### ④ 屋上の金属類・雨どい・取付金具のぐらつき・腐食・変形

避雷針やアンテナ、タラップ、手すりなど屋上にあるものを確認しましょう。へりには近づかずに安全な場所から目視で確認します。



#### ⑤ パラベットの亀裂・損傷

落下すると危険です。また漏水の原因にもなります。亀裂の大きい場合は撤去して応急処置をするなど、落下を防ぎましょう。



#### ⑥ 排水ドレン・側溝の汚れ、目地の詰まり、樋の詰まり

防水層に大きなひび割れやめくれはありませんか。ドレンや側溝は清掃しましょう。目地の雑草も雨漏りの原因になります。



#### ⑦ 煙突や鉄塔の亀裂・損傷・錆び

基礎も含めて亀裂や損傷がないか確認しましょう。強風で転倒すると危険です。



#### ⑧ 備品、鉢植えなどの放置

強風や地震で落下する危険があります。屋上やベランダ、庇（ひさし）には物を置かないようにしましょう。



### 建物内部の点検



#### ⑨ 照明器具の球切れ・汚れ

清掃で明るくなります。雨天が続く前にきれいにしましょう。

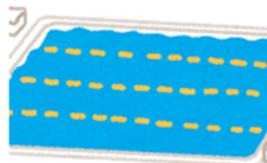


#### ⑩ エアコンの清掃・異臭・異音

エアコンの利用開始前にはフィルターの掃除を行いましょう。節電にもなります。室外機の周辺は物を置かないようにしましょう。



### プールの点検



#### ⑪ プール内やプールサイドの段差・亀裂

裸足で歩くので、怪我につながりやすい場所です。



#### ⑫ プール周辺フェンスの破損

肌が露出しているので擦り傷や切り傷に直結します。破損部分にはテープを巻くなど応急処置をしましょう。



#### ⑬ プール用のトイレ、更衣室の確認

プールの時期に利用頻度上がる通路などを合わせて確認しましょう。濡れている場所があれば、漏水の可能性あります。



# 周期点検のポイント【行事前】

大勢の方が集まる行事に先立ってチェックしていただきたいポイントをまとめました。安全で事故のない行事を実施するために、年に2回ほど行いましょう。

点検日/令和 年 月 日 ( )

## 屋外の点検



- 
**① 舗装のひび割れ・陥没・損傷**  
 体育館の周辺など、日常点検していない場所も改めて確認しましょう。来館者が多い通路は特に気をつけましょう。
- 
**② 手すりのぐらつき・腐食・損傷**  
 待機場所や観覧席、トイレへの通路など、お年寄りや幼児などが寄りかかって転倒することを防ぎましょう。
- 
**③ 門やフェンスの傾き・腐食・変形**  
 普段使用していない門やブロック塀、フェンスも確認しましょう。駐輪場や待機場所となる周囲は特に注意してみましょう。
- 
**④ 防球ネット、掲揚台、遊具のぐらつき・腐食・変形**  
 外部に設置されている工作物が原因の怪我を防ぎましょう。異常を見つけた場合は近づけないよう注意喚起しましょう。
- 
**⑤ 樹木の根本の腐朽・支柱の錆びや腐食**  
 根本から倒れると危険です。通路や人溜りになる場所は特に注意しましょう。
- 
**⑥ 側溝や排水溝の詰まり**  
 イベントをきっかけに、日常点検していない範囲も確認しましょう
- 
**⑦ 高所にあるものの落下**  
 通路や観覧席付近などに上からの落下の危険性はありませんか。外灯やスピーカーなどの金具の確認をしましょう。

## 体育館内部の点検



- 
**⑧ 体育館や屋外の放送設備の不具合**  
 予行演習の際に発覚しても間に合いません。非常放送も含めて早めに確認しましょう。
- 
**⑨ 体育館の床の段差・ささくれ**  
 来館者はスリッパを利用されます。運動靴よりも脱げやすいので、改めて確認しておきましょう。ささくれは撤去しておきましょう
- 
**⑩ トイレの漏水・異臭等**  
 漏水や照明の球切れはありませんか。臭いがこもっていませんか。

## その他必要箇所の点検

法定点検での指摘事項や、施設ごとに特有のことから必要な項目があれば加えましょう。

-  \_\_\_\_\_
-  \_\_\_\_\_
-  \_\_\_\_\_

# 周期点検のポイント

避難器具や消火設備についてチェックしていただきたいポイントについてまとめました。

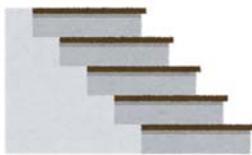
点検日/令和 年 月 日 ( )

## 屋内の点検



- 
**① 避難経路の障害物・可燃物**  
 避難する時に、邪魔になるものが置いてありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。
- 
**② 防火戸周辺の障害物・可燃物**  
 避難する時に、邪魔になるものが置いてありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。
- 
**③ 避難器具・消火設備・非常ベル・排煙窓周辺の障害物**  
 各設備の操作に障害となる物はありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。
- 
**④ 非常用進入口前の障害物**  
 周囲に障害物はありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。
- 
**⑤ 非常用照明や誘導灯の破損・球切れ**  
 避難の際の重要な目印です。点検の上、球切れの場合はすぐに交換して備えましょう。

## 建物外部の点検



- 
**⑥ 屋外階段の障害物・可燃物**  
 避難する時に、邪魔になるものが置いてありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。
- 
**⑦ 屋外階段の亀裂・錆び等**  
 普段、頻繁に利用しないので、訓練前に点検しましょう。以上がある場合は〇〇課に連絡して下さい。

## その他必要箇所の点検

法定点検での指摘事項や、施設ごとに特有のことから必要な項目があれば加えましょう。

- 
**⑧ 前回指摘事項の経過観察**  
 災害時に危険な個所とらないか経過観察を行い、劣化等が進行している場合には〇〇課に相談しましょう。
- 
 \_\_\_\_\_
- 
 \_\_\_\_\_

## 避難経路を点検する際の視点

- 避難時に使わない経路も忘れずに点検しましょう  
 1つの経路が使用不能となった場合に備えて、部屋からの避難経路は原則2つ以上設けられています。
- いつでもだれでも避難できるようにしておきましょう  
 外階段に出るためのドアや、階段室1階から外へ出るためのドアは、ほとんどの場合で避難経路となっています。いつでもだれでも内側から開けられる状態にしておく必要があります。
- 廊下も重要な避難経路です できるだけ物を置かないようにしましょう。

# 周期点検のポイント【平常時】

法定点検は時点の点検でしかありません。施設を安全に保つためには施設関係者の継続した点検が必要です。年に1回以上皆さんでチェックしましょう。

点検日/令和 年 月 日 ( )

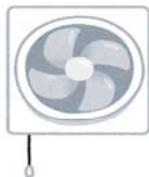
## 屋外の点検



## 建物外部の点検



## 建物内部の点検



## その他必要箇所の点検

法定点検での指摘事項や、施設ごとに特有のことから必要な項目があれば加えましょう。



### ① 擁壁のふくらみ・亀裂

ふくらみや大きな亀裂はありませんか。水抜きパイプは詰まっていませんか。擁壁の不具合につながります。〇〇課に連絡して下さい。



### ② 斜面の亀裂・変形・沈下

斜面が崩れると危険です。異常を感じたら〇〇課に連絡して下さい。



### ③ 建具の不具合・変形・損傷等

サッシの開閉・施錠に問題はありませんか。ガラスが割れていませんか。怪我の原因になると共に防犯上も問題があります。



### ④ ポンプ・タンク類の変形・異常音・異臭

設備機器のある位置、警報の出る場所を知っておきましょう。基礎や取付部分も含めて損傷がないか、水漏れがないかも確認しましょう。



### ⑤ 高架水槽・受水槽の変形・異常音・異臭

設備機器のある位置、警報の出る場所を知っておきましょう。基礎や取付部分も含めて損傷がないか、水漏れがないかも確認しましょう。



### ⑥ キュービクル・分電盤・配電盤の異常音・異臭・発熱

外部から目視でわかる範囲で結構です。いつもと違うことを感じたら〇〇課に連絡して下さい。



### ⑦ 電気幹線のはずれ・垂れ下がり・損傷

外部から目視でわかる範囲で結構です。異常感じたら〇〇課に連絡して下さい。



### ⑧ 床・壁のささくれ・段差

床や壁に突起や段差ができていませんか。床のシートがよれて段差になっていませんか。ちょっとしたことが怪我の原因になります。



### ⑨ トイレや蛇口まわりの漏水

外部や内部を問わず、トイレや蛇口まわりに漏水はありませんか。水たまりになると滑って危険です。すぐに止水しましょう。



### ⑩ コンセントやガスコックのカバーの損傷・紛失

感電やコックが破損してのガス漏れなど危険です。すぐに修理しましょう。



### ⑩ 換気扇の故障

変な臭いは異常音がありませんか。正常に作動していますか。適切な換気が必要です。すぐに修理しましょう。










社会教育・社会体育施設長寿命化計画

令和3年3月

発行・編集：市川三郷町 生涯学習課

住所：〒409-3601

山梨県西八代郡市川三郷町市川大門 1790-3

電話：055-272-1101（代表） / FAX：055-272-2525