

平成30年度

美里町コミュニティ施設
長寿命化計画（案）

平成31年 月

宮城県 美里町 まちづくり推進課

目 次 (1/2)

	頁
第1章 目標設定 -----	1
1 コミュニティ施設の長寿命化計画の背景・目的 -----	1
1-1 背景 -----	1
1-2 目的 -----	1
1-3 本計画の位置づけ -----	3
1-4 計画期間 -----	3
1-5 対象施設 -----	4
2 コミュニティ施設の目指すべき姿 -----	7
2-1 現状の課題 -----	7
2-1-1 施設の老朽化 -----	7
2-1-2 ニーズの多様化への対応 -----	8
2-1-3 施設の運営方法の変化 -----	9
2-2 コミュニティ施設の目指すべき姿 -----	10
第2章 実態把握 -----	12
1 コミュニティ施設の運営状況・活用状況等の実態 -----	12
1-1 対象施設 -----	12
1-2 年齢別人口の推移 -----	13
1-3 コミュニティ施設の現状 -----	14
1-3-1 コミュニティ施設の利用状況 -----	14
1-3-2 コミュニティ施設の運営状況 -----	18
1-4 投資的経費の推移 -----	25
1-5 今後の維持・更新コスト(従来型) -----	27
2 コミュニティ施設の老朽化状況の実態 -----	28
2-1 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況の評価 -----	28
2-1-1 劣化点検等 -----	28
2-1-2 劣化状況評価結果 -----	35
2-2 コミュニティ施設に関するヒアリング -----	37
3 今後の維持・更新コストの把握(長寿命化型) -----	40

目 次 (2/2)

	頁
第3章 方針の設定	41
1 コミュニティ施設整備の基本的な方針	41
1-1 コミュニティ施設の規模・配置計画等の方針	41
1-1-1 コミュニティ施設の長寿命化計画の基本方針	41
1-1-2 コミュニティ施設の規模・配置計画等の方針	43
1-2 改修等の基本的な方針	44
1-2-1 長寿命化の方針	44
1-2-2 目標耐用年数，改修周期の設定	45
2 基本的方針等を踏まえた施設整備水準	50
2-1 改修等の設備水準の設定	50
2-1-1 建築物外部	50
2-1-2 屋上・屋根	51
2-1-3 建築物内部	51
2-1-4 外構	52
2-1-5 設備	52
2-2 維持管理の項目・手法等	53
第4章 長寿命化計画の継続的運用方法	69
1 長寿命化の実施計画	69
1-1 改修等の優先順位付けと実施計画	69
1-1-1 改修等の優先順位付	69
1-1-2 コミュニティ施設の実施計画（10年間）	71
1-2 長寿命化のコストの見通し，長寿命化の効果	72
2 長寿命化計画の継続的運用方法	73
2-1 情報基盤の整備と活用	73
2-2 推進体制等の整備	74
2-3 フォローアップ	75

第1章 目標設定

1 コミュニティ施設の長寿命化計画の背景・目的

1-1 背景

美里町（以下、本町）の役場、公民館、図書館等公共建築物の多くは、老朽化が進行しており、経年劣化による損傷や一部施設で耐震性能不足等がみられる状況です。このため、多くの施設に対して修繕が必要な状況が生じています。

一方、本町の総人口は平成29年(2017年)時点で24,582人ですが、平成52年(2040年)では、「美里町人口ビジョン」でかけられている目標人口は19,306人と人口減少が進むと予想され、人口減少による税収の減少が生じることで、今後これら施設を維持管理していくには、大きな財政負担が生じることが予想されます。

このため、平成27年度に策定された「美里町公共施設等総合管理計画」において、今後30年間、持続可能な自治体経営を目指し、投資的経費を削減するため、工事の平準化に加え、公共建築物の長寿命化によって、修繕・更新費の削減を図ることとしました。

本町にあるコミュニティ施設は、学習やサークル活動の場所として現在利用されており、今後もその拠点となっていくと考えられます。しかし、建築から約40年以上が経過した施設では、経年劣化の進行等がみられるために、修繕・改修が必要であり、近年建てられた施設でも部分的な修繕が必要です。

本町の戦略的な目標と全体計画を踏まえ、コミュニティ施設を計画的に保全していくため、劣化状況の把握と部位別の修繕対策、大規模改修等の戦略的な取組を具体化することが課題となっています。

1-2 目的

本業務では、本町の所有する公共建築物のうち、コミュニティ施設を対象に計画的な修繕・改修を可能とする長寿命化計画を策定することを目的とします。具体的には、防災対策の機能維持又は強化、利用者サービス、バリアフリー対策への配慮、地球温暖化等の環境負荷への配慮を念頭に置きながら、管理方式の区分、部位ごとの修繕・改修等の対策コストを算定し、コスト縮減をもたらす平準化した修繕・改築スケジュールを作成することです。

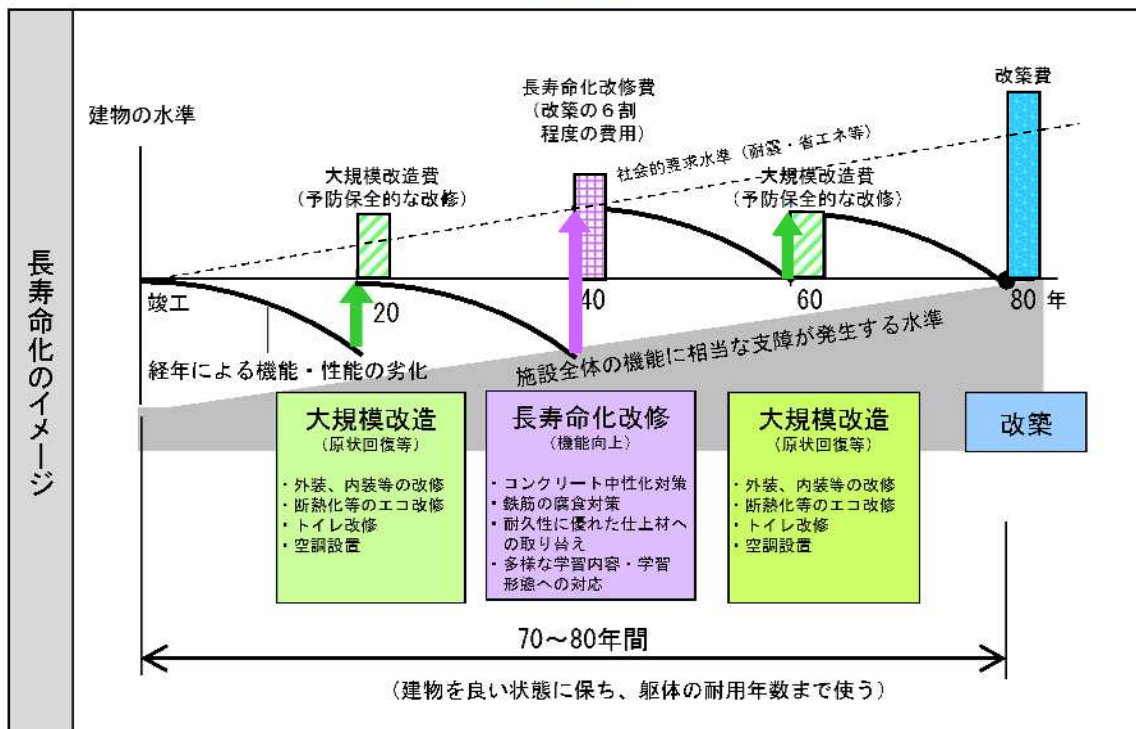
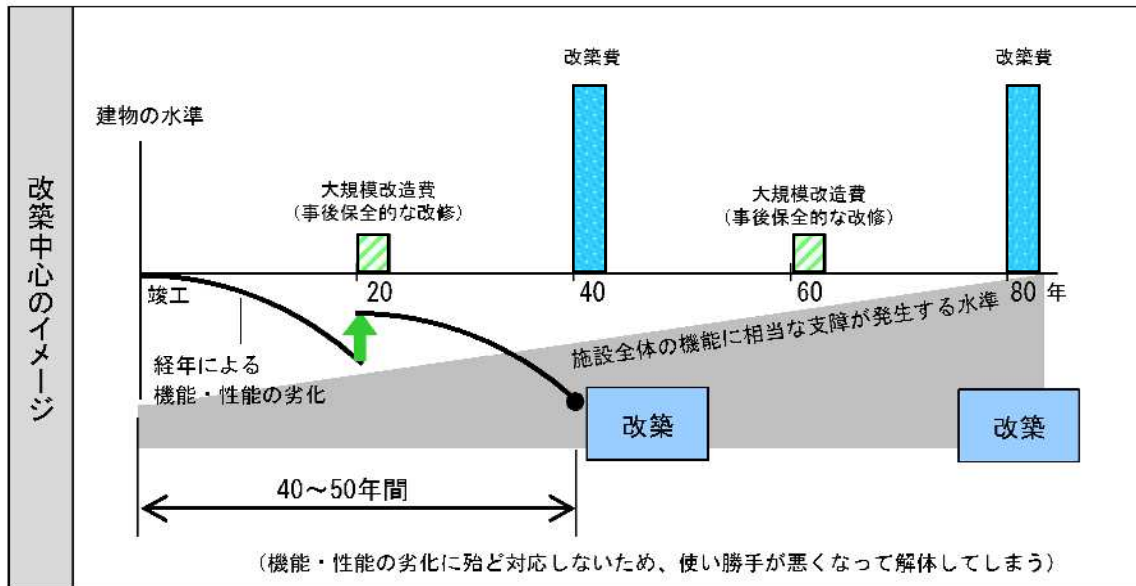


図-1.1.1 改築中心から長寿命化への転換イメージ
 (「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(H29.3)(文部科学省)より)

1-3 本計画の位置づけ

現在、本町では、公共建築物やインフラ全体における整備の基本的な方針として「美里町公共施設等総合管理計画」が策定されており、本計画はその個別計画に位置づけられます。

平成28年3月に策定された「美里町総合計画・美里町総合戦略」において、“学習の場として利用されているコミュニティセンター等の公共施設については、今後も引き続き維持管理に努めていかなければならない”と計画をしており、コミュニティ施設もその対象となります。

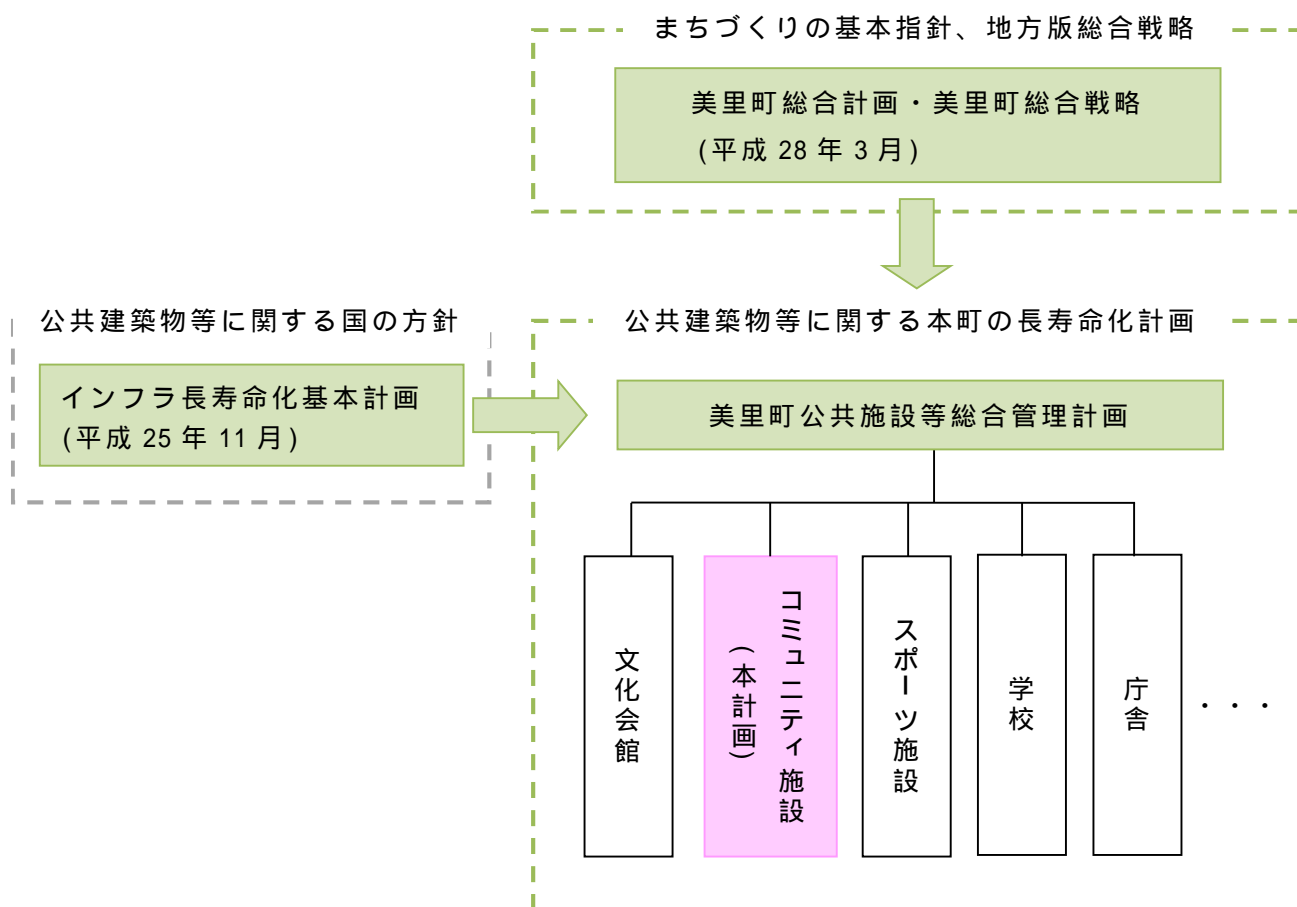


図-1.1.2 本計画の位置づけ

1-4 計画期間

計画期間は平成31年度(2019年度)から平成40年度(2028年度)までの10年間とします。ただし、施設の老朽化状況等の実態を継続的に把握し、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直すことを基本とします。

1-5 対象施設

本計画の対象施設は、本町が所管するコミュニティ施設9施設の延床面積8,697㎡を対象とします。

表-1.1.1 対象施設一覧

用途種別	施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	建設年度
コミュニティ施設	1 中央コミュニティセンター	北浦字駒米 13 番地	1,819	昭和 48 年度
	2 本小牛田コミュニティセンター	南小牛田字町浦 10 番地 8	572	昭和 56 年度
	3 中埜コミュニティセンター	中埜字卯時 3 番地 9	1,284	昭和 58 年度
	4 北浦コミュニティセンター	北浦字道祖神前 7 番地 5	780	平成 2 年度
	5 下小牛田コミュニティセンター	南小牛田字下小牛田 屋敷 37 番地 1	243	平成 5 年度
	6 農村環境改善センター	木間塚字高田 33 番地	1,304	昭和 57 年度
	7 青生コミュニティセンター	青生字和谷地 175 番地 1	742	平成 17 年度
	8 駅東地域交流センター	駅東二丁目 17 番地 4	1,394	平成 19 年度
	9 下二郷コミュニティセンター	二郷字蔵人主二号 10 番地	559	平成 20 年度
対象 計 9 施設		対象施設合計	8,697	



写-1.1.1 中央コミュニティセンター



写-1.1.2 本小牛田コミュニティセンター



写-1.1.3 中埜コミュニティセンター



写-1.1.4 北浦コミュニティセンター



写-1.1.5 下小牛田コミュニティセンター



写-1.1.6 農村環境改善センター



写-1.1.7 青生コミュニティセンター



写-1.1.8 駅東地域交流センター



写-1.1.9 下二郷コミュニティセンター

2 コミュニティ施設の目指すべき姿

2-1 現状の課題

2-1-1 施設の老朽化

本町のコミュニティ施設は9施設あり、今後施設の老朽化に伴う改修費用が発生するため、財政負担の増大が懸念されます。また、農村環境改善センター以外の施設は避難所に指定されているため、安全で安心な施設管理を継続的に行う必要があります。

このため、安全・安心を確保しながら、効率的・計画的な予算配分による維持管理や更新コスト縮減を図ると共に、施設の長寿命化や、ライフサイクルコストの最適化に向けた計画的な保全を推進することが課題となります。



写-1.2.1 耐用年数が異なる部材や設備
(下小牛田コミュニティセンター)



写-1.2.2 避難スペース
(下二郷コミュニティセンター)

2-1-2 ニーズの多様化への対応

運営の主体が教育委員会であった頃は、公民館として社会教育が主な活動でした。現在、自治組織等の団体が運営主体となったコミュニティセンターへと変わったことで、さまざまな目的の事業活動を行うようになりました。本町のコミュニティ施設(コミュニティセンター)においても、幅広い年齢層の住民が参加できる講座・教室の開設やサークル等の開催が今まで以上に行われるようになってきました。

このため、住民の多様なニーズに対応でき、かつ住民が主体となって利用できる施設機能の整備が課題となります。



写-1.2.3 つるし雛教室
(下小牛田コミュニティセンター)



写-1.2.4 子どもの舞教室
(下小牛田コミュニティセンター)



写-1.2.5 子ども講座
ストローシェードとコースター作り
(青生コミュニティセンター)



写-1.2.6 自分発見講座
(本小牛田コミュニティセンター)

2-1-3 施設の運営方法の変化

地方自治法の一部改正に伴う指定管理者制度の導入は、本町においても運営に民間事業者の参入を可能にしたと共に、事業内容の見直し、利用料金制導入といった変化をもたらしました。また、人口減少や少子高齢化の進行による人口構造の変化は、コミュニティ施設において、高齢者向けの講座や、地域でのつながりを広げるための事業等の開催が今まで以上に求められるようになってきました。

このため、指定管理者制度を有効に活用し、住民の多様なニーズに対応できる柔軟な管理運営を行うことが課題となります。



写-1.2.7 駅東サークル発表会
(駅東地域交流センター)



写-1.2.8 ニュースポーツ講座
(下二郷コミュニティセンター)



写-1.2.9 お笑い講座
(農村環境改善センター)



写-1.2.10 町民文化祭
(中央コミュニティセンター)



写-1.2.11 世代間交流 流しそうめん大会
(中埴コミュニティセンター)



写-1.2.12 おとな塾 パウダーアート
(北浦コミュニティセンター)

2-2 コミュニティ施設の目指すべき姿

現状の課題に取り組みながら、将来のコミュニティ施設の目指すべき姿と取組内容を以下に示します。

コミュニティ施設の目指すべき姿

地域住民が主体となって、

協力して地域の課題解決に取り組むまちづくり

住民一人ひとりが学ぶ喜びと尊さを知り、それぞれのライフステージに合った主体的な学習活動を継続的に展開できるよう支援していきます。

そこで、住民が主体的に学び、活動できる機会と場の提供を行います。

方針1．住民が自主的に活動する多様な地域活動の拠点にするために

幅広い年齢層の住民が協力して、地域の課題解決に主体となって取り組むまちづくりを推進していきます。また、ボランティア団体をはじめとする多様な団体の活動を支援していきます。

方針2．地域が主体的に取り組むことができる地域づくりの拠点にするために

地域住民が自ら主体的に地域課題を解決していくためには、地域が自ら取り組み、地域の絆を一層深めていくような地域づくりを目指していかなければなりません。

そこで、高齢者等を地域で支える地域福祉力の向上と、地域で支え合う福祉社会の形成のための各種講座、研修会等を開催しています。また、活動が継続できるよう、地域の集会所等の施設整備と施設修繕を支援します。

方針3．住民による主体的な学習と学びの拠点にするために

住民による主体的な学習の推進と、学びのための環境整備をし、住民が主体的に学び、活動できる機会と場の提供を行います。またそれと同時に、学習の場として利用されているコミュニティセンター等の公共施設については、今後も引き続き維持管理に努めていかなければなりません。

そのために、住民が求めている「学び」のための情報を提供、また関係機関と連携を図りながら、必要な情報の発信と学習機会の提供を行います。そして、学校、家庭及び地域が連携して、子どもたちの社会性を育む地域づくりを進めていきます。

施策の体系



出典「美里町総合計画・総合戦略」美里町（平成28年3月）より抜粋

第2章 実態把握

1 コミュニティ施設の運営状況・活用状況等の実態

1-1 対象施設

コミュニティ施設の延床面積は9施設合わせて、8,697㎡となります。

表-2.1.1 対象施設一覧(再掲)

平成30年4月1日時点

用途種別	施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	建設年度
コミュニティ施設	1 中央コミュニティセンター	北浦字駒米13番地	1,819	昭和48年度
	2 本小牛田コミュニティセンター	南小牛田字町浦10番地8	572	昭和56年度
	3 中埜コミュニティセンター	中埜字卯時3番地9	1,284	昭和58年度
	4 北浦コミュニティセンター	北浦字道祖神前7番地5	780	平成2年度
	5 下小牛田コミュニティセンター	南小牛田字下小牛田屋敷37番地1	243	平成5年度
	6 農村環境改善センター	木間塚字高田33番地	1,304	昭和57年度
	7 青生コミュニティセンター	青生字和谷地175番地1	742	平成17年度
	8 駅東地域交流センター	駅東二丁目17番地4	1,394	平成19年度
	9 下二郷コミュニティセンター	二郷字蔵人主二号10番地	559	平成20年度
対象 計9施設		対象施設合計	8,697	

各施設は主に、多目的ホール・研修室・会議室・調理室・事務室で構成されており、施設によっては和室・視聴覚室・陶芸窯場などがあります。

1-2 年齢別人口の推移

本町の総人口の推移をみると、年々わずかに減少を続けており、平成29年度末の総人口は24,582人となっています。

3階層別人口(平成25年度末から平成29年度末)でみると、5年間で全人口が約2%減少している中で、平成25年度末以降の65歳以上人口は約11%増加、14歳以下人口は約3%減少が生じています。このことから、少子高齢化が進行していることがわかります。

今後人口は減り続けると考えられ、美里町人口ビジョン(平成28年3月)によると、平成52年度には2万人を切ると予想されます。

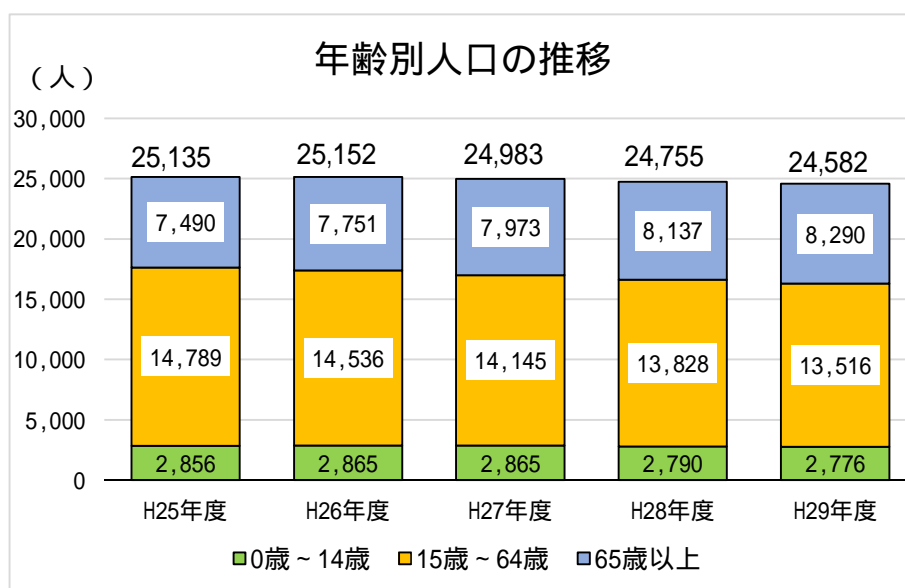


図-2.1.1 年齢別人口の推移(平成29年度末時点)

1-3 コミュニティ施設の現状

1-3-1 コミュニティ施設の利用状況

(1) 開館日数と利用日数

各施設の開館日数と利用日数を表-2.1.2に示します。

開館日数は、9施設全てでほぼ毎日開館しており、過去5年間の平均は約350日となっております。

利用日数について施設別にみると、多くの施設で約200日から350日程度使用されています。ただし、下小牛田コミュニティセンターのみ利用日数(約100日未満)が低い状況です。

表-2.1.2 開館日数と利用日数

(1) 開館日数と利用日数		(単位：日)					
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(中央)	359	359	360	359	359	359	359
施設利用日数(中央)	312	315	320	325	345	324	324
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(本小牛田)	347	347	347	347	348	347	347
施設利用日数(本小牛田)	260	316	313	335	341	313	313
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(中埜)	348	348	349	347	348	347	347
施設利用日数(中埜)	232	181	208	294	319	208	208
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(北浦)	347	347	347	347	348	347	347
施設利用日数(北浦)	265	224	242	291	279	273	273
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(下小牛田)	344	344	344	347	348	347	347
施設利用日数(下小牛田)	64	57	52	59	111	51	51
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(農村環境)	347	347	348	347	348	347	347
施設利用日数(農村環境)	307	309	310	312	306	323	323
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(青生)	318	308	307	347	348	347	347
施設利用日数(青生)	218	182	152	314	302	307	307
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(駅東)	347	347	347	347	348	347	347
施設利用日数(駅東)	315	276	326	329	337	340	340
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
開館日数(下二郷)	347	347	348	347	348	347	347
施設利用日数(下二郷)	190	195	190	248	248	275	275
施設開館日数平均	345	344	344	348	349	348	348
施設利用日数平均	240	228	235	279	288	268	268

(平成32年度以降は計画値)

(2) 施設別の利用者数

施設利用者の推移は、増加傾向となっております。各施設において増減がみられますが、過去5年間で約140,000人から約155,000人へと約10%増加しております。

施設別においては、中央コミュニティセンターや駅東地域交流センター等の人口密度が高い地域の施設においては利用者数が増加しており、その他施設は横ばいまたは減少傾向にあります。

(2) 施設別の利用者数

(単位 : 人)

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
利用者数 (中央)	25,793	25,219	27,779	34,949	42,695	26,000	26,000
利用者数 (本小牛田)	19,503	23,052	22,630	19,101	12,995	20,000	20,000
利用者数 (中埜)	16,205	14,819	14,490	13,664	12,223	15,000	15,000
利用者数 (北浦)	13,774	13,524	12,350	12,946	11,534	12,000	12,000
利用者数 (下小牛田)	2,671	1,557	1,725	1,765	1,540	1,650	1,650
利用者数 (農村環境)	7,912	12,917	13,539	10,029	8,243	12,000	12,000
利用者数 (青生)	11,779	11,094	10,937	12,207	11,453	20,000	20,000
利用者数 (駅東)	39,977	40,293	43,382	41,860	49,567	41,000	41,000
利用者数 (下二郷)	5,870	4,888	4,428	3,496	4,146	5,000	5,000
施設利用者数	143,484	147,363	151,260	150,017	154,396	152,650	152,650

(平成 32 年度以降は計画値)

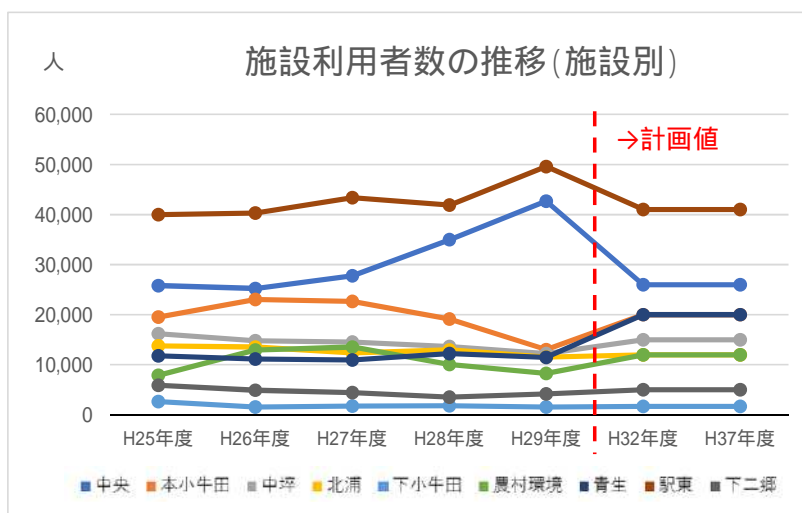
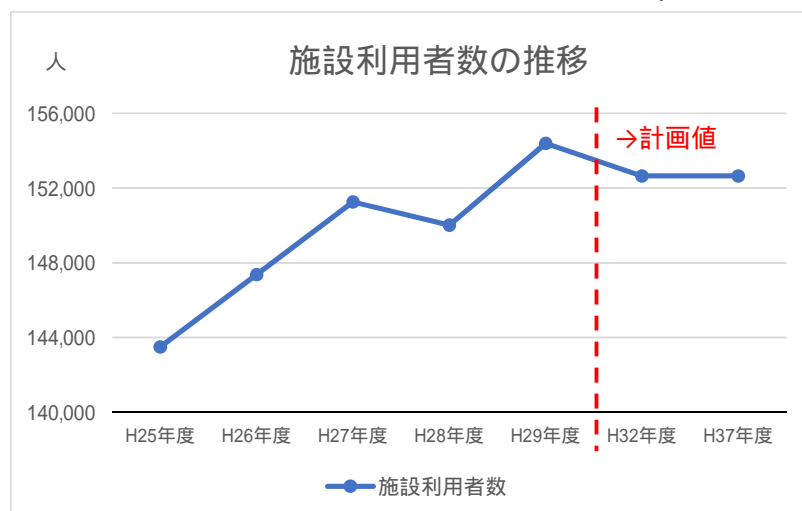


図-2.1.2 施設利用者数の推移

(3) 施設利用率

施設利用率は過去5年間で増加傾向となっております。各施設で開催する教室・講座及びサークル活動での利用により増加していると考えられます。

また、利用日数が少ない下小牛田コミュニティセンターにおいても、近年は利用率が増加していることから、地域住民の自主的な活動が多く行われた結果と考えられます。

(3) 施設利用率

(単位：利用日 / 開館日)

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
利用率(中央)	87%	88%	89%	91%	96%	90%	90%
利用率(本小牛田)	75%	91%	90%	97%	98%	90%	90%
利用率(中埜)	67%	52%	60%	85%	92%	60%	60%
利用率(北浦)	76%	65%	70%	84%	80%	79%	79%
利用率(下小牛田)	19%	17%	15%	17%	32%	15%	15%
利用率(農村環境)	88%	89%	89%	90%	88%	93%	93%
利用率(青生)	69%	59%	50%	90%	87%	88%	88%
利用率(駅東)	91%	80%	94%	95%	97%	98%	98%
利用率(下二郷)	55%	56%	55%	71%	71%	79%	79%
施設利用率 平均	70%	66%	68%	80%	82%	77%	77%

(平成32年度以降は計画値)

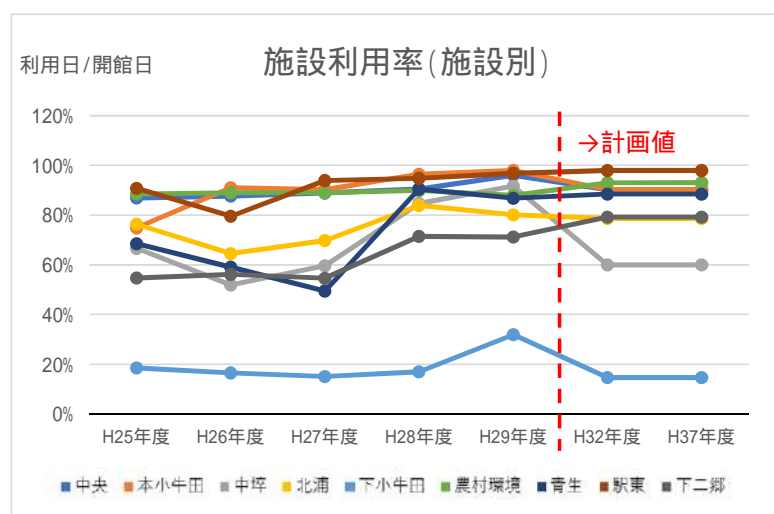
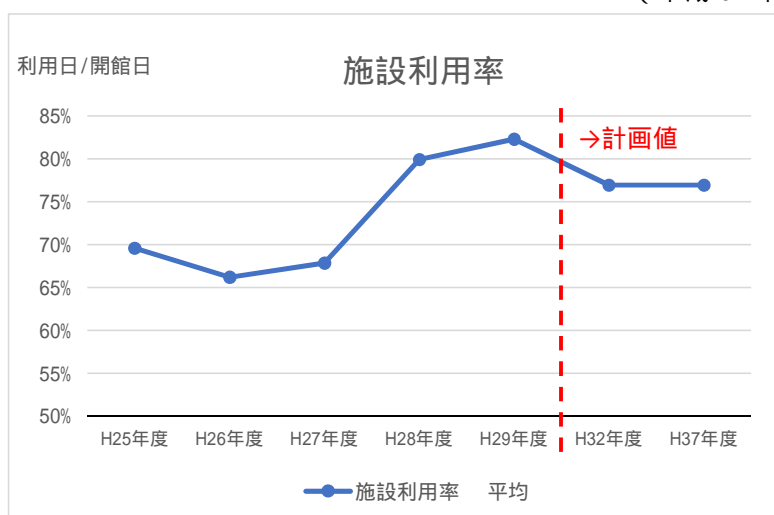


図-2.1.3 施設利用率の推移

(4) 1日当たりの平均利用者数

利用日数と利用者数は増加傾向であります、1日当たりの平均利用者数は減少傾向にあります。これは、各サークル団体の加入者数の減少によるものと考えられます。

駅東地域交流センターや中央コミュニティセンター以外の施設は、1日当たりの平均利用者数が減少しています。このため、各コミュニティ施設において、自主的なサークル活動につながる教室等を多く開催し、利用者増加の取組を引き続き実施する必要があります。

(4) 1日の平均利用者数	(単位：人 / 利用日)						
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
利用者/日数 (中央)	82.7	80.1	86.8	107.5	123.8	80.2	80.2
利用者/日数 (本小牛田)	75.0	72.9	72.3	57.0	38.1	63.9	63.9
利用者/日数 (中埜)	69.8	81.9	69.7	46.5	38.3	72.1	72.1
利用者/日数 (北浦)	52.0	60.4	51.0	44.5	41.3	44.0	44.0
利用者/日数 (下小牛田)	41.7	27.3	33.2	29.9	13.9	32.4	32.4
利用者/日数 (農村環境)	25.8	41.8	43.7	32.1	26.9	37.2	37.2
利用者/日数 (青生)	54.0	61.0	72.0	38.9	37.9	65.1	65.1
利用者/日数 (駅東)	126.9	146.0	133.1	127.2	147.1	120.6	120.6
利用者/日数 (下二郷)	30.9	25.1	23.3	14.1	16.7	18.2	18.2
利用者/日数 平均	62.1	66.3	65.0	55.3	53.8	59.3	59.3

(平成 32 年度以降は計画値)

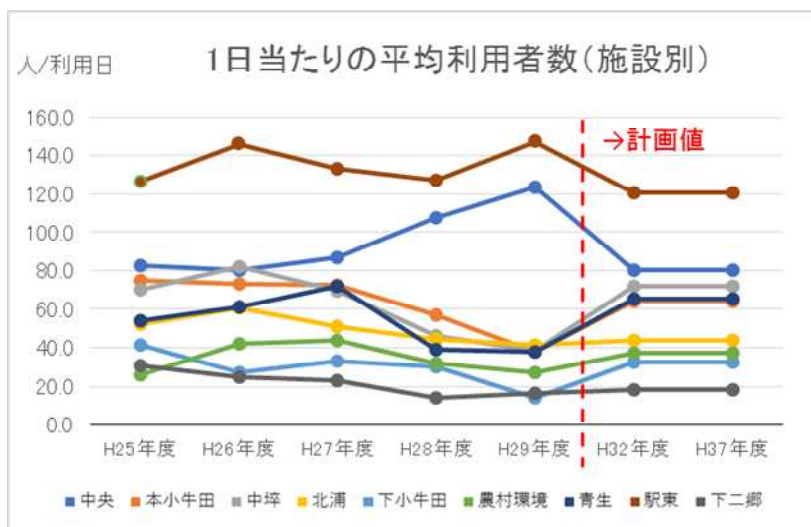


図-2.1.4 1日当たりの平均利用者数の推移

1-3-2 コミュニティ施設の運営状況

(1) 収支

過去5年間（平成25～29年度）の収支を把握するため、各年度の歳入額、歳出額を整理した結果を以下に示します。

歳入は過去5年をみると微増傾向であることがわかります。最も歳入が大きい施設は、駅東地域交流センターとなります。

歳出はおおむね横ばいとなっております。歳出については、中央コミュニティセンター以外の指定管理施設となっているコミュニティ施設は人件費を含んだ金額となっております。

歳入		(千円)					
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
中央CC	155	121	83	171	127	272	272
本小牛田CC	44	44	53	86	71	236	236
中埜CC	87	51	100	106	121	125	125
北浦CC	32	52	62	125	97	174	174
下小牛田CC	0	0	0	0	1	27	27
農村環境改善C	63	62	81	98	61	465	465
青生CC	40	52	44	62	67	132	132
駅東地域交流C	308	311	251	379	344	572	572
下二郷CC	0	0	1	1	1	5	5
合計	729	693	675	1,028	890	2,008	2,008

(平成32年度以降は計画値)

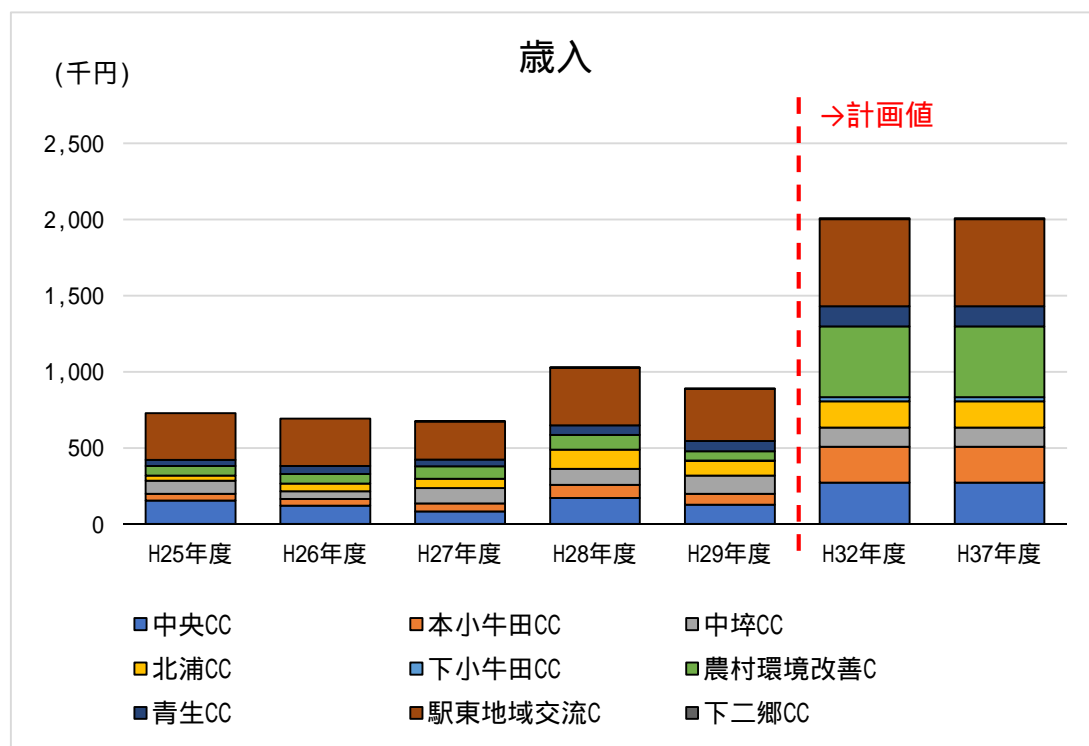


図-2.1.5 コミュニティ施設の年度別歳入の推移

歳出		(千円)					
	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
中央CC	5,621	5,075	5,362	5,738	6,790	11,006	11,006
本小牛田CC	12,706	12,864	19,507	12,596	12,795	18,508	18,508
中埜CC	15,777	15,016	12,797	13,963	13,546	12,993	12,993
北浦CC	20,278	12,397	12,319	12,261	12,937	12,707	12,707
下小牛田CC	2,386	2,097	1,121	1,151	1,183	1,125	1,125
農村環境改善C	6,395	6,870	5,881	7,126	9,626	17,230	17,230
青生CC	5,773	5,659	7,455	7,557	7,243	7,244	7,244
駅東地域交流C	9,777	10,567	10,568	11,937	12,102	10,354	10,354
下二郷CC	1,076	1,082	1,130	1,113	1,313	1,277	1,277
合計	79,789	71,627	76,140	73,442	77,535	92,444	92,444

(平成32年度以降は計画値)

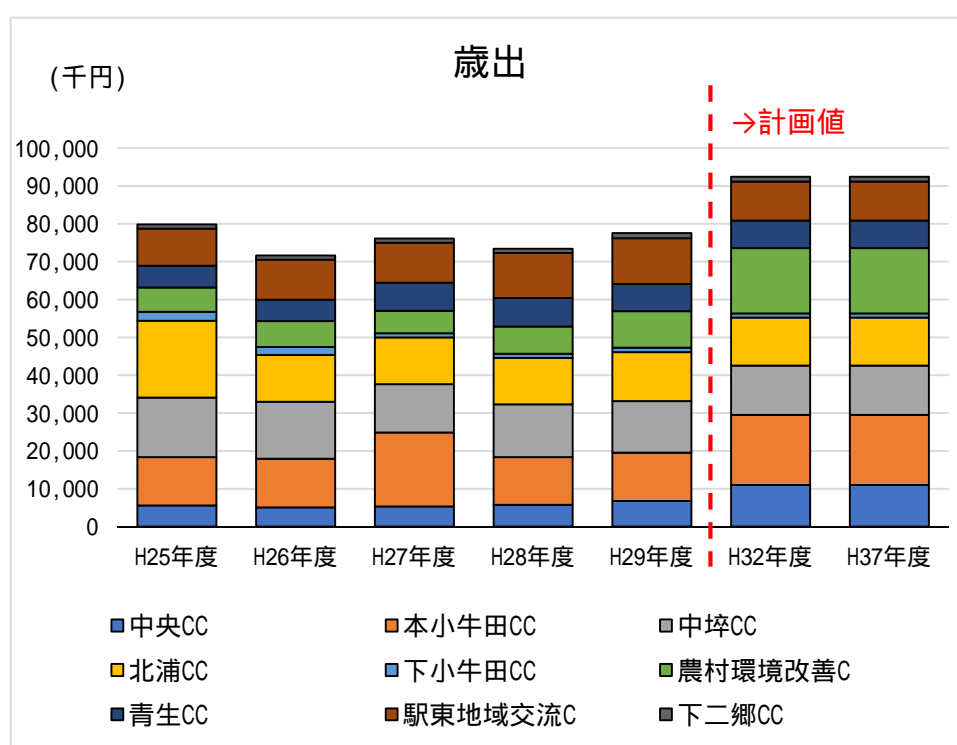


図-2.1.6 コミュニティ施設の年度別歳出の推移

(2) 1日当たりの費用

施設の1日当たりの費用について、利用日数当たり、住民1人当たり、利用者1人当たり、延床面積当たりの費用、計4項目について整理した結果を以下に示します。

利用日数の増加に伴い、利用日数当たりの費用は減少傾向ですが、その他項目については、横ばいまたは増加傾向となっています。

表-2.1.3 1日当たりの費用(4項目)

	単位	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H32年度	H37年度
総人口	(人)	25,135	25,152	24,983	24,755	24,582	23,738	22,610
利用者数	(人)	143,484	147,363	151,260	150,017	154,396	152,650	152,650
利用日数当たりの費用	(千円/日)	331.99	313.69	324.31	263.65	269.64	344.65	344.65
住民1人当たりの費用	(千円/人)	3.17	2.85	3.05	2.97	3.15	3.89	4.09
利用者1人当たりの費用	(千円/人)	0.56	0.49	0.50	0.49	0.50	0.61	0.61
延床面積当たりの費用	(千円/㎡)	9.19	8.25	8.77	8.46	8.93	10.64	10.64

(平成32年度以降は計画値)

1) 利用日数当たりの費用

利用日数当たりの費用は減少傾向にあります。施設の利用ニーズの増加に伴い、施設利用率の増加が生じていることが主な原因となっています。

施設別でみると利用日数の増加が大きい本小牛田、中埜、北浦、青生コミュニティセンターが減少傾向にあります。

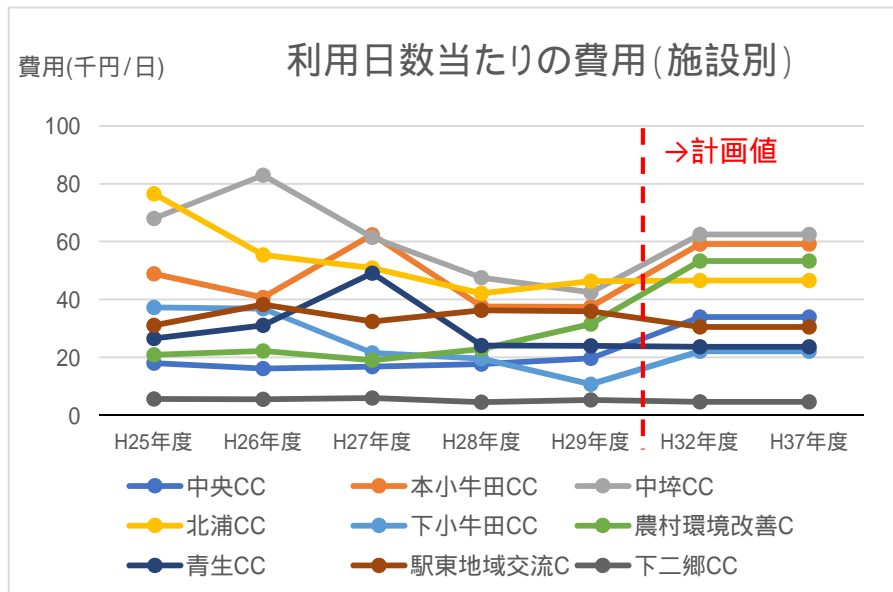
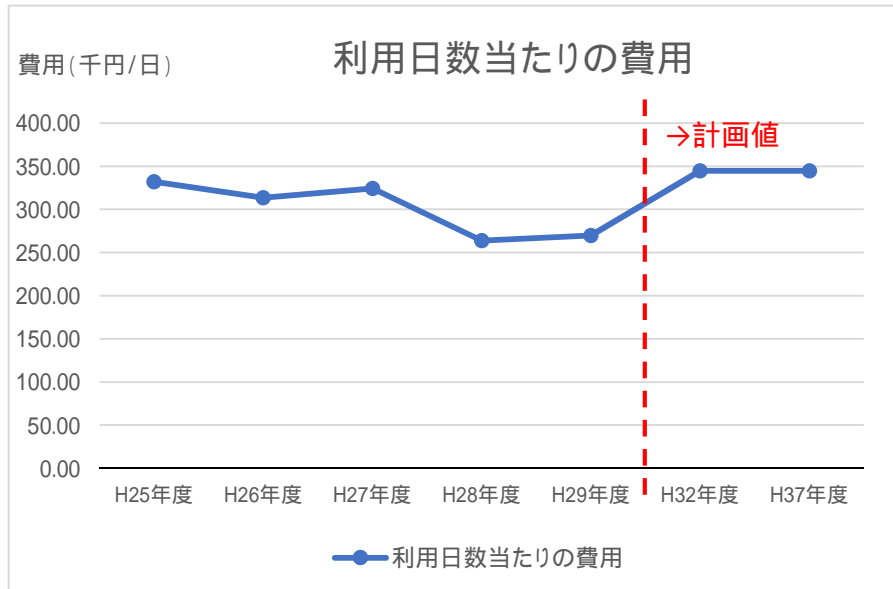


図-2.1.7 利用日数当たりの費用

2) 住民1人当たりの費用

住民1人当たりの費用は微増傾向となります。これは、歳出はほぼ横ばいですが、住民（総人口）の減少が生じていることが主な原因となっています。今後施設の老朽化に伴う修繕費の増加が予測されるため、住民1人当たりの費用は増加傾向になると考えられます。

施設別でみると、農村環境改善センターは増加傾向にありますが、その他施設については、横ばいまたは微増傾向となっております。

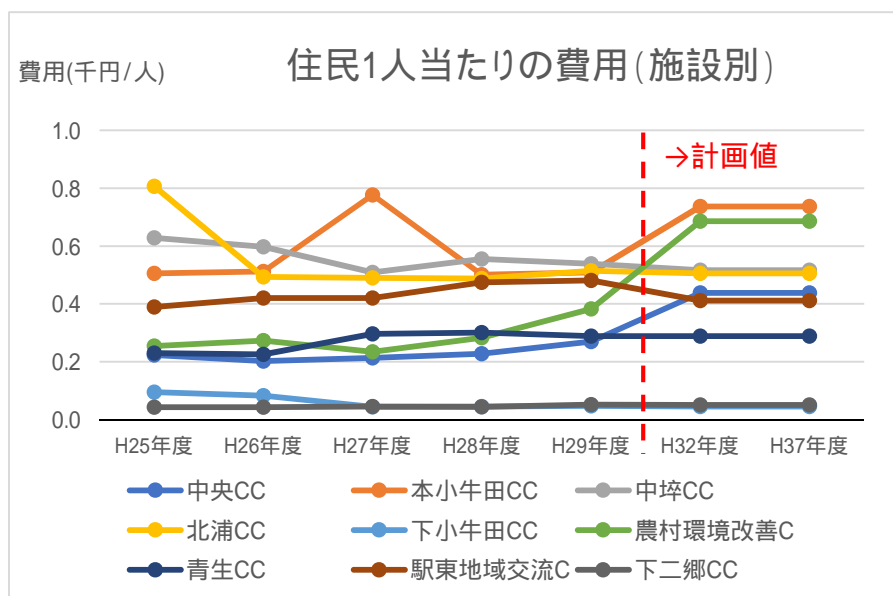
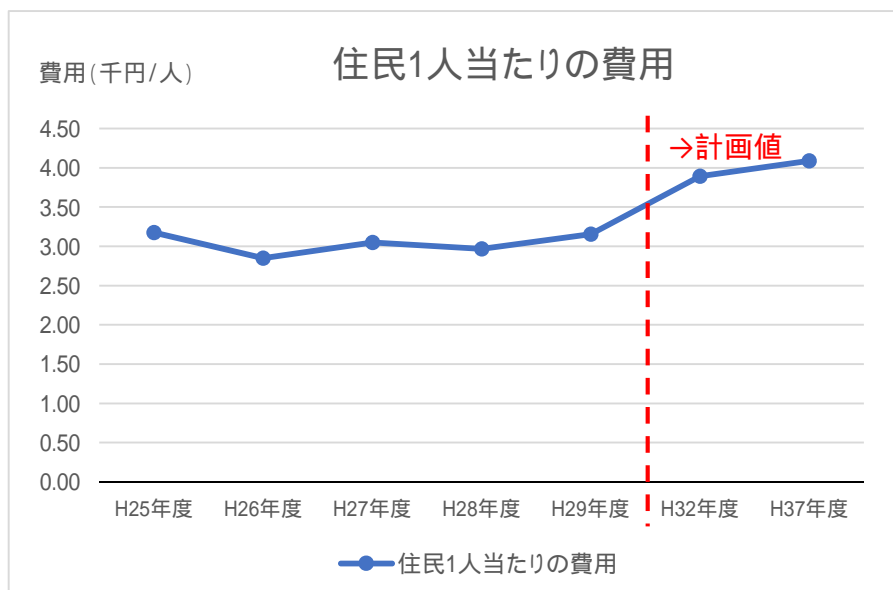


図-2.1.8 住民1人当たりの費用

3) 利用者1人当たりの費用

利用者1人当たりの費用は横ばい傾向にあります。これは、利用者の増加が歳出の増加以上に増えていることが原因と考えられます。

施設別でみると利用者人数の増加が大きい中央コミュニティセンターは減少傾向にありますが、その他施設については、横ばいまたは増加傾向となっております。

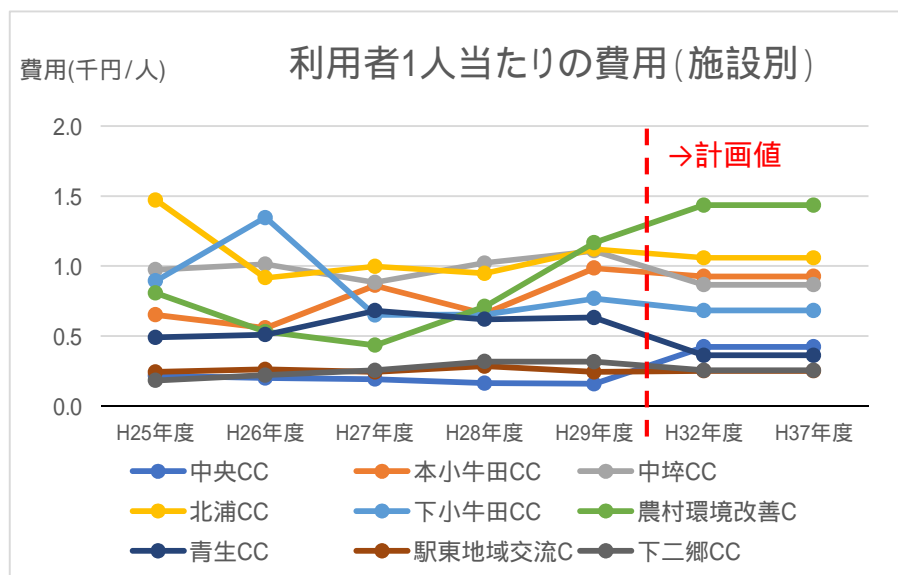
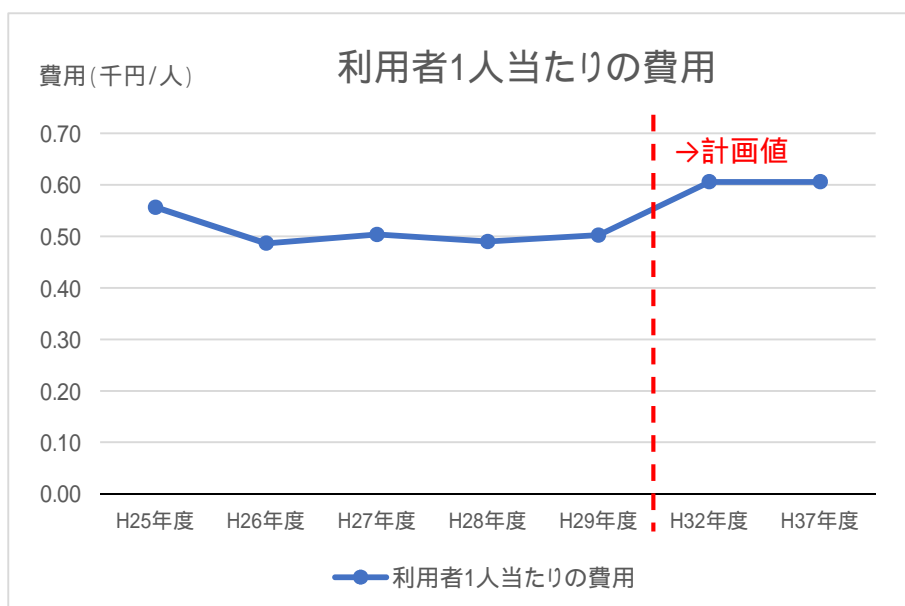


図-2.1.9 利用者1人当たりの費用

4) 延床面積当たりの費用

延床面積当たりの費用については、ほぼ横ばいであります。これは、歳出がほぼ横ばいであるためです。ただし、今後施設の老朽化に伴う修繕費の増加が予測されるため、延床面積当たりの費用は、増加傾向になると考えられます。

施設別でみると、本小牛田コミュニティセンターが最も高い水準で推移しています。これは、施設面積が他施設より狭い施設であることから高い水準で推移しています。

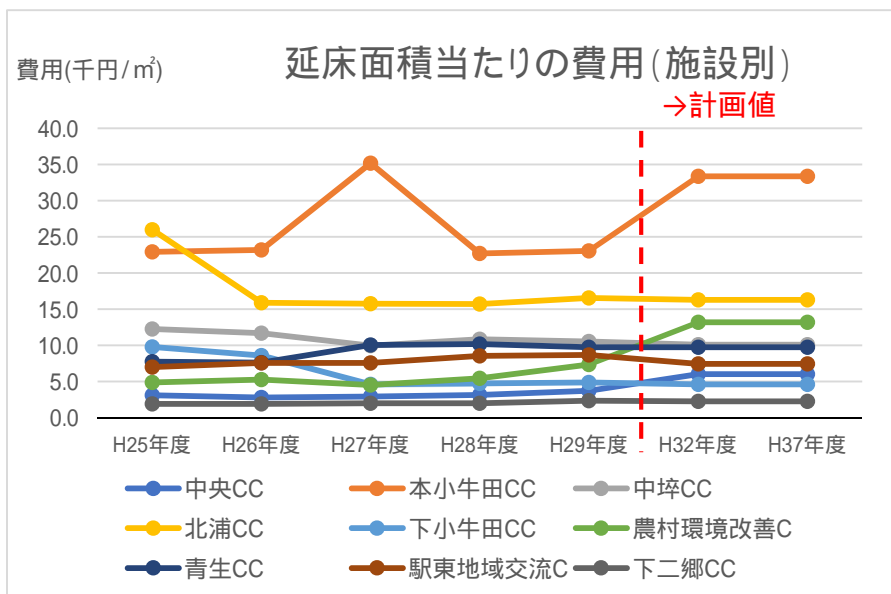
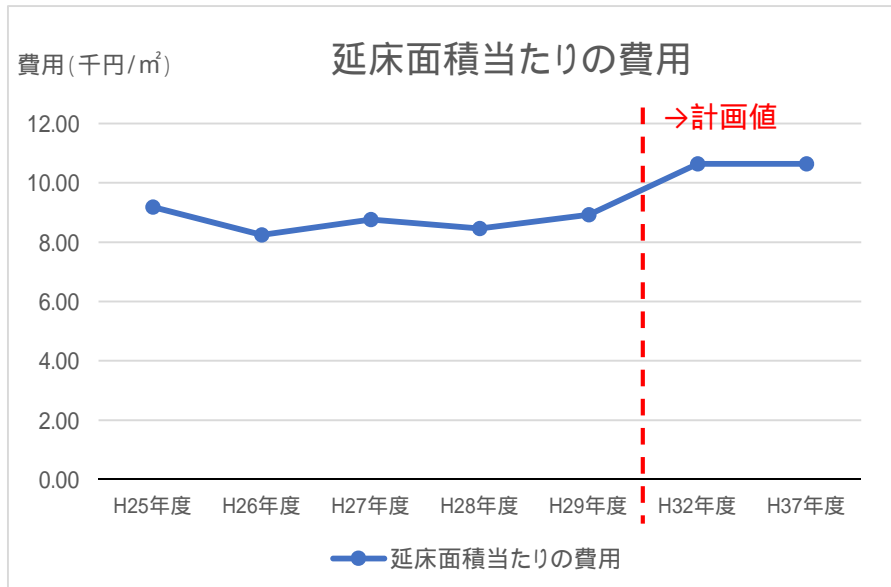


図-2.1.10 延床面積当たりの費用

1-4 投資的経費の推移

平成25～29年度の5年間の投資的経費は、平均で約7,963千円/年です。過去の投資的経費にばらつきが見られるため、今後は施設の老朽化を考慮した計画的な修繕を実施する必要があります。

平成25年度に金額が大きい理由としては、平成25年度に実施された北浦コミュニティセンターの外装塗替改修工事が原因となります。

表-2.1.4 投資的経費内訳(5ヶ年)

年度	(千円)									合計
	中央CC	本小牛田CC	中埜CC	北浦CC	下小牛田CC	農村環境改善C	青生CC	駅東地域交流C	下二郷CC	
H25年度	2,451	1,034	3,521	8,769	1,301	1,704	0	0	8	18,789
H26年度	541	497	3,088	907	1,020	764	689	0	0	7,506
H27年度	104	7,334	0	0	0	269	497	0	26	8,231
H28年度	212	0	1,032	0	0	767	535	1,274	0	3,821
H29年度	1,073	0	0	0	0	398	0	0	0	1,471
平均	876	1,773	1,528	1,935	464	780	344	255	7	7,963

CC: コミュニティセンター、C: センター

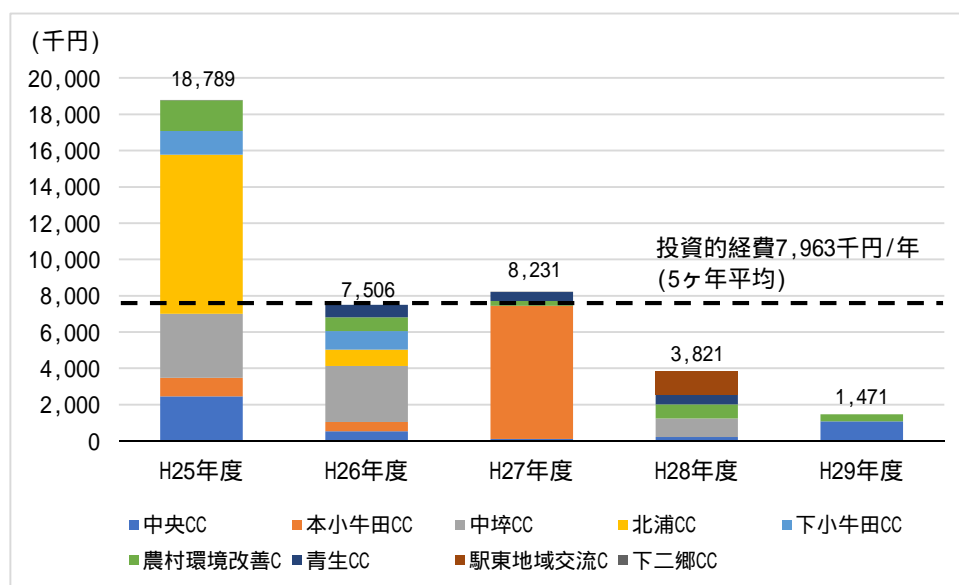


図-2.1.11 コミュニティ施設の投資的経費の推移

【参考】過去10年間の投資的経費の推移

平成20～29年度の10年間の投資的経費は平均で約15,033千円/年となっています。

平成21年度に金額が大きい理由としては、平成21年度に竣工された下二郷コミュニティセンターの建設工事が原因となります。

表-2.1.4 投資的経費(10ヶ年)

年度	中央CC	本小牛田CC	中埜CC	北浦CC	下小牛田CC	農村環境改善C	青生CC	駅東地域交流C	下二郷CC	合計
H20年度	1,979	261	229	181	0	2,703	97	200	6,825	12,474
H21年度	663	911	5,306	751	93	4,546	15	22	45,213	57,520
H22年度	337	2,132	1,165	43	46	337	227	72	0	4,359
H23年度	9,236	1,125	1,423	1,799	329	3,833	10,105	611	579	29,039
H24年度	500	662	0	3,045	163	2,455	0	284	10	7,118
H25年度	2,451	1,034	3,521	8,769	1,301	1,704	0	0	8	18,789
H26年度	541	497	3,088	907	1,020	764	689	0	0	7,506
H27年度	104	7,334	0	0	0	269	497	0	26	8,231
H28年度	212	0	1,032	0	0	767	535	1,274	0	3,821
H29年度	1,073	0	0	0	0	398	0	0	0	1,471
平均	1,710	1,396	1,576	1,550	295	1,778	1,216	246	5,266	15,033

CC: コミュニティセンター、C: センター

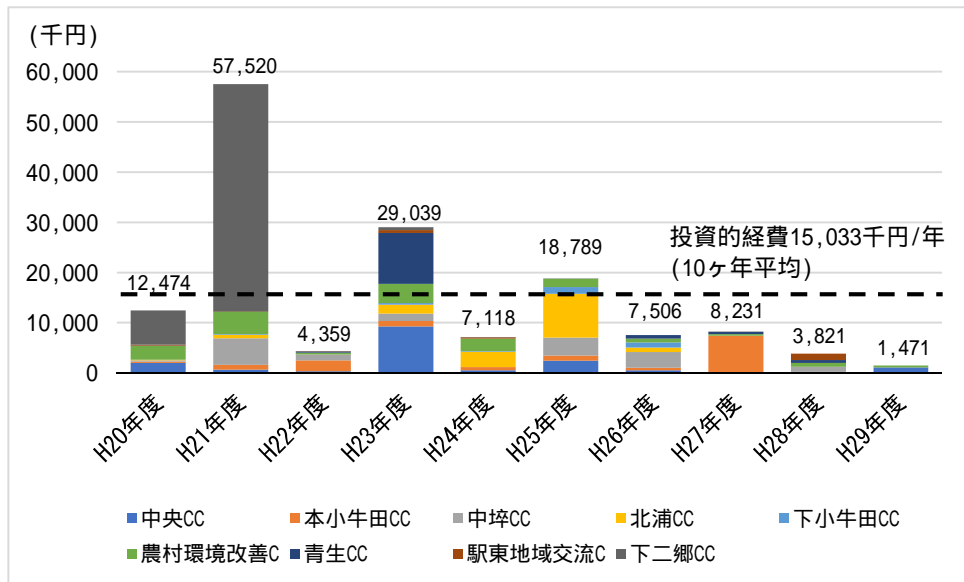


図-2.1.12 コミュニティ施設の投資的経費の推移

1-5 今後の維持・更新コスト(従来型)

60年間で建て替える従来の修繕・改修を実施した場合、今後40年間のコストは総額約38.0億円(約0.95億円/年)必要です。これは、過去5年間の投資的経費の平均約0.08億円/年を約11.9倍上回ります。

計画期間における10年間のコストは総額約10.1億円(約1.01億円/年)となり、過去10年間の投資的経費(年平均)の約12.6倍です。

従来の建て替え中心の整備を今後も実施すると、投資的経費を確保することが困難な状態であるといえます。このため、今後は計画的な維持管理を行い、コミュニティ施設の長寿命化、計画的な修繕計画、減床や統廃合等によって修繕費用の縮減、平準化を図る必要があります。

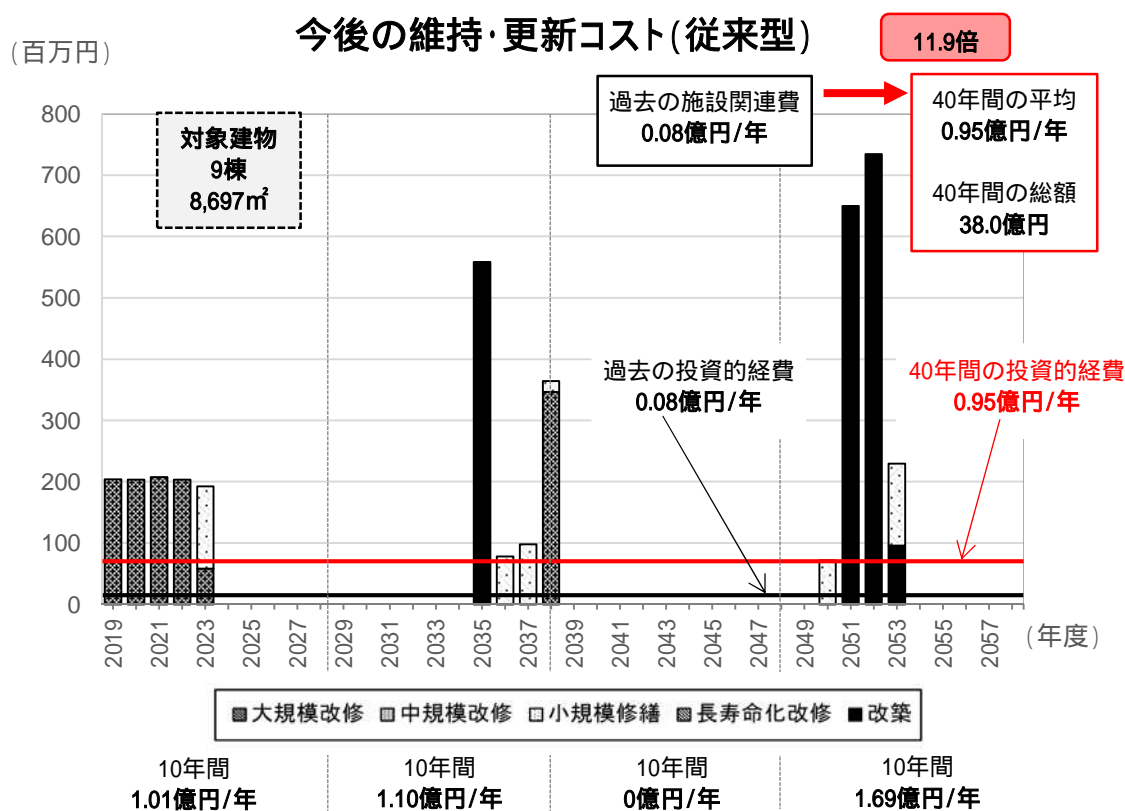


図-2.1.13 今後の維持・更新コスト(従来型)

2 コミュニティ施設の老朽化状況の実態

2-1 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況の評価

2-1-1 劣化点検等

対象施設について、建築基準法第12条の定期報告における目視点検の項目、及び公共建築物の点検マニュアル等の基準類に準拠して目視点検による劣化状況調査を実施しました。

施設の既存資料の収集整理とヒアリングを行い、雨天時の雨漏り、災害時の自然外力の劣化、動線上における老朽化等の日常巡回の記録を把握しました。

【調査実施期間】

日時：平成30年7月4日(水)～7月20日(金)

午前9時～正午 午後1時～5時

表-2.2.1 調査工程表

	施設名称	7/4	7/5	7/18	7/19	7/20	備考
		水	木	水	木	金	
コミュニティ施設	1 中央コミュニティセンター						
	2 本小牛田コミュニティセンター						
	3 中埜コミュニティセンター						
	4 北浦コミュニティセンター						
	5 下小牛田コミュニティセンター						
	6 農村環境改善センター						
	7 青生コミュニティセンター						
	8 駅東地域交流センター						
	9 下二郷コミュニティセンター						

【調査方法】

保守・保全資料の精査、ヒアリングを実施すると共に、建築基準法第12条に基づき、一級建築士等の資格を有する者が建築物（敷地・構造など）及び建築設備等について、損傷・腐食・劣化等の点検・診断を行いました。

目視点検で老朽化状況を判断できないものについては、管理者へのヒアリング結果等により不具合箇所の確認を行い、設備機器については機器等の不良・変形・損傷等の状況により診断を行いました。

【劣化点検対象部位】

表-2.2.2 劣化点検対象部位

点検部位	<p>【敷地】敷地、地盤、堀、擁壁</p> <p>【建築構造】基礎、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、階段、バルコニー</p> <p>【建築仕上げ】屋根、外壁(外装仕上げ材等)、床、天井、壁、窓サッシ等、屋上面、パラペット、笠木、排水構、機械及び工作物(冷却等設備等)、照明器具等、石綿等を添加した建築材料、外壁に緊結された広告板・空調室外機等</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> タイル、石貼り、モルタル等の劣化状況の調査は、歩行者等に危害を与える恐れのある部分は、手の届く範囲でテストハンマーによる打診等により確認を行った。 </p> <p>【防火区画】防火戸、シャッターその他これらに類するもの、防煙壁</p> <p>【排煙設備】排煙口、給気口、排煙機、給気送風機、風道(排煙・給気)、手動開放装置、エンジン直結の排煙機、煙感知器、可動防煙壁</p> <p>【換気設備】排気口、給気口、排気機、給気機、風道、排気筒、排気フード、空調設備(中央管理方式)、防火ダンパー</p> <p>【非常用の照明装置】非常用照明器具(電池内蔵形、電源別置形)、蓄電池、自家用発電装置</p> <p>【給排水設備】給水配管、排水配管、ポンプ、排水再利用配管設備、ガス湯沸器、電気給湯器、衛生器具、飲料用の給水・貯水タンク、排水槽</p>
------	---

【点検判定基準】

点検箇所において劣化、不良箇所があった場合、その状況に応じて下記の4段階の評価を行いました。

表-2.2.3 点検判定基準

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
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) (施設が故障し施設運営に支障を与えている)等

良好
劣化

【点検項目内容】





建築物外部

表-2.2.4 建築物外部 点検項目内容(例)

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
基礎 (基礎)	礎石にずれがないか又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等はないか等 	外部建具 (扉、窓、シャッター)	開閉作動状態、施錠及び解錠に不都合はないか等 
外壁 (外壁躯体)	腐食、変形(鉄骨)はないか等 	外部建具 (ガラス)	ガラスが建具としっかり固定されているか等 
外壁 (仕上材)	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮き及び塗装はく離はないか等 	その他 (<small>いししょう</small> 囲障 ^(*))	本体、基礎部及び支持部材等に著しい損傷、変形、腐食がないか等 
外壁 (シーリング材等)	破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか等 		

屋上・屋根









表-2.2.5 屋上・屋根 点検項目内容(例)

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
屋根・屋上 (露出防水層等)	水溜まり、たい積物、ごみ及び植物はないか等 	屋根・屋上 (ドレン、排水溝、樋)	たい積物、ごみ及び植物による詰まりはないか等 
屋根・屋上 (パラペット)	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮きはないか等 	屋根・屋上 (屋根ふき材)	落下のおそれがあるき裂、損傷、変形、浮き及び腐食はないか等 

(*1) 囲障...法律で、隣り合った建物の所有者が敷地の境界の上に設けた塀・柵などの構築物のこと。

建築物内部

表-2.2.6 建築物内部 点検項目内容(例)

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
壁の室内に面する部分(内壁躯体)	ひび割れ、欠損、さび汚れ(RC・SRC)及びさび、腐食(鉄骨)はないか等 	床・天井(天井の仕上げ材)	著しいずれ、あばれ、き裂、浮き及びはく離はないか等 
壁の室内に面する部分(壁仕上げ材)	あばれ、ひび割れ、浮き及びはく離はないか等 	床・天井(雨漏りの状況)	雨漏り、漏水跡はないか等 
床・天井(内部躯体)	ひび割れ、腐食(鉄骨)はないか等 	内部建具(扉、窓)	破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか等 
床・天井(床の仕上げ材)	欠損、はく離、浮き及び著しい摩耗により滑りやすくなっているかないか等 	内部建具(ガラス)	ガラスが建具としっかり固定されているか等 

外構

表-2.2.7 外構 点検項目内容(例)

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
外構(地盤)	著しい沈下及び浮上はないか等 	外構(桧、側溝)	たい積物、ごみによる排水不良及び損傷はないか等 
外構(舗装)	不陸、陥没、傾斜、摩耗により滑りやすくなっているかないか等 	外構(擁壁)	著しい傾き、ひび割れ、はらみ、転倒のおそれはないか等 

各種設備 (1/2)

表-2.2.8 各種設備 点検項目内容(例)

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
コンセント スイッチ	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類に著しい損傷、変形、腐食がないか等 	空気調和機・エアコン・ファンコイル等	機器本体の固定部にき裂、腐食がないか等 
受変電設備	キャビネット外板に著しい損傷、変形、腐食がないか等 	空調機用屋外機器等	著しい腐食、損傷、異常振動、異音等はないか等 
分電盤 制御盤	著しい損傷、変形、腐食がないか等 	給水配管 排水配管	水漏れがないか等 
電気配線	ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか等 	衛生設備	便器、洗面器に著しいき裂その他の損傷がないか等 
照明器具	非常用照明が点灯するか等 	給水用・空調用・高置・消火用タンク	本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化、または当核部分からタンクの外部に漏水の痕跡がないか等 
避雷針・テレビアンテナ等	支柱は腐食や損傷等がないか等 	ガス配管・油配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ当核部分から外部に漏水油漏れの痕跡がないか等 
排気口 給気口	排気口、給気口に割れ等の著しいき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか等 	湯沸器・コンロ	ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭はしないか等 
換気設備	正常に作動し、排気を行っているか等 	消火栓設備	消火栓箱に著しい損傷、変形、腐食がないか等 

各種設備 (2/2)

表-2.2.9 各種設備 点検項目内容(例)

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
煙感知器・熱感知器・ガス漏れ火災警報設備	著しい汚れや腐食等がないか等 	オイルサービスタンク	オイルタンクに傾きや損傷等がないか等 
自動火災報知設備	受信機、発信機等の機器にほこり等が付着していないか等 	その他	監視カメラ等の機器から異音、発熱がないか等 
ポンプ	本体に損傷、変形、き裂、水漏れ等がないか等 		

【近年の修繕工事内容】

表-2.2.10 代表的な修繕工事内容

対象施設	修繕工事内容
中央コミュニティセンター	平成 25 年度 事務室等改修工事 (179 万円) 平成 23 年度 災害補修工事 (145 万円) 平成 20 年度 照明器具営繕工事 (110 万円) 平成 23 年度 受水槽修繕工事 (93 万円)
本小牛田コミュニティセンター	平成 27 年度 外壁改修工事 (695 万円) 平成 23 年度 電気陶芸釜設置工事 (292 万円) 平成 22 年度 冷暖房機器更新工事 (116 万円)
中埜コミュニティセンター	平成 21 年度 雨樋等改修工事 (336 万円) 平成 25 年度 駐車場等補修工事 (328 万円) 平成 26 年度 E X P ジョイント修繕工事 (129 万円) 平成 21 年度 地震被害補修工事 (122 万円)
北浦コミュニティセンター	平成 25 年度 外壁塗装改修工事 (812 万円) 平成 24 年度 消火栓ポンプ等取替工事 (305 万円) 平成 21 年度 地震被害補修工事 (60 万円) 平成 26 年度 トイレ改修工事 (55 万円)
下小牛田コミュニティセンター	平成 25 年度 塗装改修工事 (125 万円) 平成 26 年度 トイレ改修工事 (97 万円) 平成 23 年度 浄化槽修繕 (33 万円)
農村環境改善センター	平成 21 年度 屋根改修工事 (390 万円) 平成 20 年度 屋根改修工事 (216 万円) 平成 24 年度 地下灯油タンク改修工事 (128 万円) 平成 28 年度 高圧気中開閉器修繕業務 (70 万円)
青生コミュニティセンター	平成 23 年度 浄化槽復旧工事 (974 万円) 平成 28 年度 玄関塗裝修繕業務 (53 万円) 平成 27 年度 駐輪場設置工事 (49 万円)
駅東地域交流センター	平成 28 年度 外構改修工事 (127 万円) 平成 24 年度 駐車場照明設置工事 (28 万円) 平成 23 年度 屋外排水修理工事 (25 万円) 平成 23 年度 自動火災報知設備改修工事 (21 万円)
下二郷コミュニティセンター	平成 20 年度 建設工事 (6,074 万円) 平成 20 年度 外構工事 (1,158 万円) 平成 22 年度 運動公園連絡通路設置工事 (473 万円)

修繕工事内容は修繕費が高い直近(平成 20 年度以降)工事の上位を工事金額の高い順に並べている。

2-1-2 劣化状況評価結果

コミュニティ施設について劣化点検を実施しました。

点検の結果、中央コミュニティセンターは、築年数が40年以上経過しており、建築物内部や設備は経年劣化が進行しています。特に設備については停止等の機能不全が生じる可能性があります。

また、農村環境改善センターにおいては、建築物外部のひび割れが生じており、修繕が必要な劣化が確認されました。

その他対象施設については、経年劣化による損傷が多く発生していました。これらの損傷に対しては、予防保全的な修繕が必要です。

表-2.2.11 劣化状況評価結果

施設名	構造	階数	延床面積	建築年度		築年数	耐震性能			劣化状況評価					備考	
				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	建築物外部	屋上・屋根	建築物内部	外構		設備
中央CC	RC造	3階	1,819㎡	1973	S48	44	旧			H30	C	C	D	B	D	劣化点検
本小牛田CC	S造	1階	572㎡	1981	S56	36	旧			H30	C	D	B	B	D	劣化点検
中埜CC	S造	1階	1,284㎡	1983	S58	34	新			H30	C	D	B	B	D	劣化点検
北浦CC	RC+W造	1階	780㎡	1990	H2	28	新			H30	C	C	B	B	C	劣化点検
下小牛田CC	W造	1階	243㎡	1993	H5	24	新			H30	A	C	A	B	C	劣化点検
農村環境改善C	RC造	2階	1,304㎡	1982	S57	35	新			H30	D	D	C	B	D	劣化点検
青生CC	RC+S造	1階	742㎡	2005	H17	12	新			H30	B	C	B	B	C	劣化点検
駅東地域交流C	S造	2階	1,394㎡	2007	H19	10	新			H30	C	C	C	B	C	劣化点検
下二郷CC	W造	1階	559㎡	2008	H20	9	新			H30	A	C	A	B	C	劣化点検

【凡例】A：概ね健全、B：部分的な修繕、C：予防保全的な修繕、D：全面的な修繕
CC：コミュニティセンター、C：センター



写-2.2.1 床(ひび割れ)【D判定】
(中央コミュニティセンター)



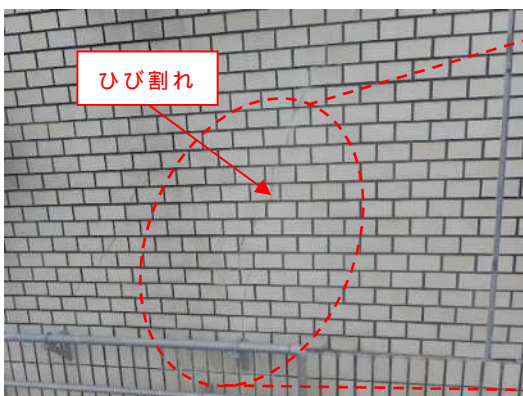
写-2.2.2 床(ひび割れ)拡大写真
(中央コミュニティセンター)



写-2.2.3 ポンプ(発錆・腐食)【D判定】
(中央コミュニティセンター)



写-2.2.4 天井(漏水跡)【C判定】
(駅東地域交流センター)



写-2.2.5 タイル(ひび割れ)【D判定】
(農村環境改善センター)



写-2.2.6 タイル(ひび割れ)拡大写真
(農村環境改善センター)

2-2 コミュニティ施設に関するヒアリング

各施設の管理者に対するヒアリング概要及び結果を以下に示します。

【調査実施期間】

日程：平成30年7月4日(水)～7月20日(金)

【ヒアリング調査項目】

施設における不具合の有無と内容（防水層、外壁その他建築物及び設備の不具合）
 法定点検等における指摘事項の有無と内容
 改善要望

【ヒアリング結果】

施設における不具合の有無と内容（防水層、外壁及び各施設の不具合）

中央コミュニティセンター	3階大ホール東側窓、西側の窓から風雨が強くなると雨水が入ってくる。外壁塗装と外壁の間に水がたまり、疱瘡のような形状となっている。2階、3階の冷暖房装置の効きが悪い(和室西側1台、2階入口1台が不具合)。
本小牛田コミュニティセンター	<p>集会室 長机倉庫の床の割れ・汚れ・沈下、床面沈下による吊り天井の浮き・壁の亀裂/西側倉庫の雨の吹込み/ステージ付近の床の傾斜/ステージ背面カーテンの破れ・ほつれ・汚れ/南側出入口の沈下による床・壁の割れ/手動排煙装置の一部不具合/カーテンの動作不良</p> <p>研修室 床の割れ・汚れ・傾斜/不要な流し台の撤去</p> <p>和室 手動排煙装置の故障/押入れ内の壁の破損</p> <p>事務室 壁の傷み/床の汚れ・割れ</p> <p>身障者用トイレ 床面沈下による吊り天井の浮き・壁の亀裂</p> <p>玄関スロープ 傾斜がきつい</p>
中埴コミュニティセンター	特になし
北浦コミュニティセンター	入口ドアの開閉が重くて開け閉めがしにくい。図書・展示コーナーの床暖設備が劣化による錆等の附着が激しく、カーペットの匂いあり衛生上問題がある。多目的ホール外側雨樋の劣化による雨漏り及び外壁の落下が起きている。
下小牛田コミュニティセンター	特になし

農村環境改善センター	正面玄関の風除室天井から雨漏りがある。外壁の劣化により、タイルと下地に空間があり。多目的ホールの冷房機(2台)故障。ボイラー電源が不良により仮設の状態。男子トイレ・小便器フラッシュバルブの3ヶ所故障(作動不良)。トイレ止水栓の設置(交換・補修作業に止水できず)。玄関足洗いの漏水修理。操作盤内のマグネット・スイッチスケールによる異音(2ヶ所)。非常用照明の再点検(カドニカ電池パックの交換、2階左階段)。ダウンライト照明の照度不足。排水管の詰り。開口部ゆがみ。外装タイル剥がれ。
青生コミュニティセンター	壁紙の破損(事務室、ホール、調理室、廊下、和室)。玄関アプローチ(スロープ)の地下の空洞化。建物基礎際の沈下。駐車場の区画線の老朽化。土留：敷地北側、杭、板の腐食。建物北側調理室と多目的ホールの中で舗装が破損。玄関アプローチ基礎と舗装部(側溝)の沈下。ふれあい広場西側の防風ヒバが以前倒伏。舗装面の劣化。縁石が車の軌道上にあり見えにくい。屋根塗装の老朽化。壁の破損(事務室操作盤壁、多目的ホール北側上部、調理室北側東、廊下集会室入り口の上壁、和室1に2箇所穴あり)。多目的ホールにおいて声の聞き取りにくさ(音が反響する)。多目的ホールのビニール床膨れ。調理室勝手口柱下部の木の腐れ。事務室の床のうき(損傷が大きい部分のみ補修済)。半自動引き戸は修繕済みだが戸の閉まりが悪い。
駅東地域交流センター	扉の塗装の剥がれと枠の錆、屋根笠木シール劣化による錆(外トイレ)。鉄骨の塗装の剥がれ、インターロッキングの沈み、アスファルトのひび割れ、建物南側盛りの沈下(外構)。白網扉の破損とゆがみ、ステージのきしみ、2階点検通路縁破損、ロールカーテン外れ、テラス下の空洞化、壁の膨らみ(一部)、空調ダクト保護材の劣化(多目的ホール)。鉄骨の塗装、サッシ鍵の遊び、廊下化粧板の腐食(エントランスホール)。地下水による火災報知器の誤作動(地下ピット)。カウンターテーブルのずれ、空調の騒音(事務所)。塗り壁の剥がれ、障子・ふすまの壊れ、畳の擦れ(和室)。天井からの雨漏り(談話室・元印刷室)。転落防止ガラス壁のズレと塗装の剥がれ(階段)。収納庫の壁穴、収納庫の扉、給湯室の扉、掃除用具入れの扉外れやすい(大会議室)。扉の鍵が渋い、空調フィルター付近に点検口がない(小会議室)。
下二郷コミュニティセンター	窓枠シーリング劣化による雨漏りあり。外壁塗装の劣化。

法定点検等における指摘事項の有無と内容

中央コミュニティセンター	外壁塗装に水ぶくれ発生。内壁に雨漏り発生。地下貯水槽のポンプが1基のみであり、故障時の予備機能が無いこと(法的には問題無いが、機能的に課題あり)。
本小牛田コミュニティセンター	特になし
中埴コミュニティセンター	特になし

北浦コミュニティセンター	電気保安協会からの指摘で、外部分電盤の劣化に伴う錆等の腐食箇所がある。
下小牛田コミュニティセンター	特になし
農村環境改善センター	非常用放送設備の不良(7月交換工事予定)。消火器、期限切れの設置替え。敷地内のアスファルト、タイル等に段差あり。
青生コミュニティセンター	特になし
駅東地域交流センター	構内第一柱の区分開閉器更新推奨時期 10 年。火災報知器の耐用年数経過。
下二郷コミュニティセンター	特になし

改善要望

中央コミュニティセンター	3階大ホールがボイラーによる冷暖房なので、すべて電気冷暖房装置に。外壁塗装、内壁塗装。貯水槽の地下化(直圧式)の検討。使用水量が当初より少なくてもよい。ボイラーの煙突から水が浸入してきている可能性あり。エアコンは応急処理的につかっている。
本小牛田コミュニティセンター	「施設における不具合の有無と内容」に記載したすべての箇所について、改修を要望する。
中埴コミュニティセンター	特になし
北浦コミュニティセンター	管理運営を行う中で、現在の事務所から来館者の把握が困難で、不審者等への防犯対策上不備が予想される。移設箇所として図書・展示コーナーの半分を利用しパーテーション等の経費の掛からない事務所移設をご検討願いたい。
下小牛田コミュニティセンター	特になし
農村環境改善センター	多目的ホールの暖房が灯油ボイラーのため、エアコンに変更したい。各部屋の冷暖房がFF式のため、エアコンに変更したい。
青生コミュニティセンター	照明の省エネLED化(多目的ホール、集会所、創作活動室、和室1、2)を希望。照明の省エネLED化(外壁灯、水銀灯)を希望。照明の省エネLED化(遊戯室、クラブ室、図書コーナー)を希望。環境対策啓発表示案内(ゴミのポイ捨て、ペット対応)を設置希望。案内表示板(避難経路、避難口、消火器、AED表示)を設置希望。防犯対策として防犯カメラ、防犯ライトを設置希望(以前、人の排泄物あり)。ふれあい広場西側の防風ヒバを防風ネット(コンクリート基礎鉄骨防風網)に変更希望。多目的ホールのフロアリング化を希望。土留工(敷地北側、杭、土留板)の改修を希望。
駅東地域交流センター	町内コミュニティ施設の中で一番利用率が高く利用世代層が広いことから以下の観点から見える優先箇所と考える。 安全に利用するにあたっての優先度... インターロッキング 多目的空調グレーチング 多目的白網戸 施設維持管理における優先度... 外トイレの塗装と錆対策 談話室の雨漏り 多目的の空調保護材 鉄骨の塗装 多目的及び大会議室の壁修繕
下二郷コミュニティセンター	特になし

3 今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）

従来の建て替え中心の修繕・改修から、施設の長寿命化を図るためには、計画的な修繕・改修が必要となります。

施設の長寿命化によってコミュニティ施設を80年間使用した場合、今後10年間の維持・更新コストは総額約12.6億円（約1.26億円/年）となり、従来の建て替え中心の場合の約10.1億円（約1.01億円/年）より総額約2.5億円（約0.25億円/年）のコストが増えますが、40年間でみると総額約14.9億円（約0.37億円/年）削減ができます。

また、充当可能な投資的経費約0.08億円に対しては、まだ約7.3倍のコストが必要となるため、施設の長寿命化のみならず、施設の需要や健全性等を加味した改築計画も今後必要となります。

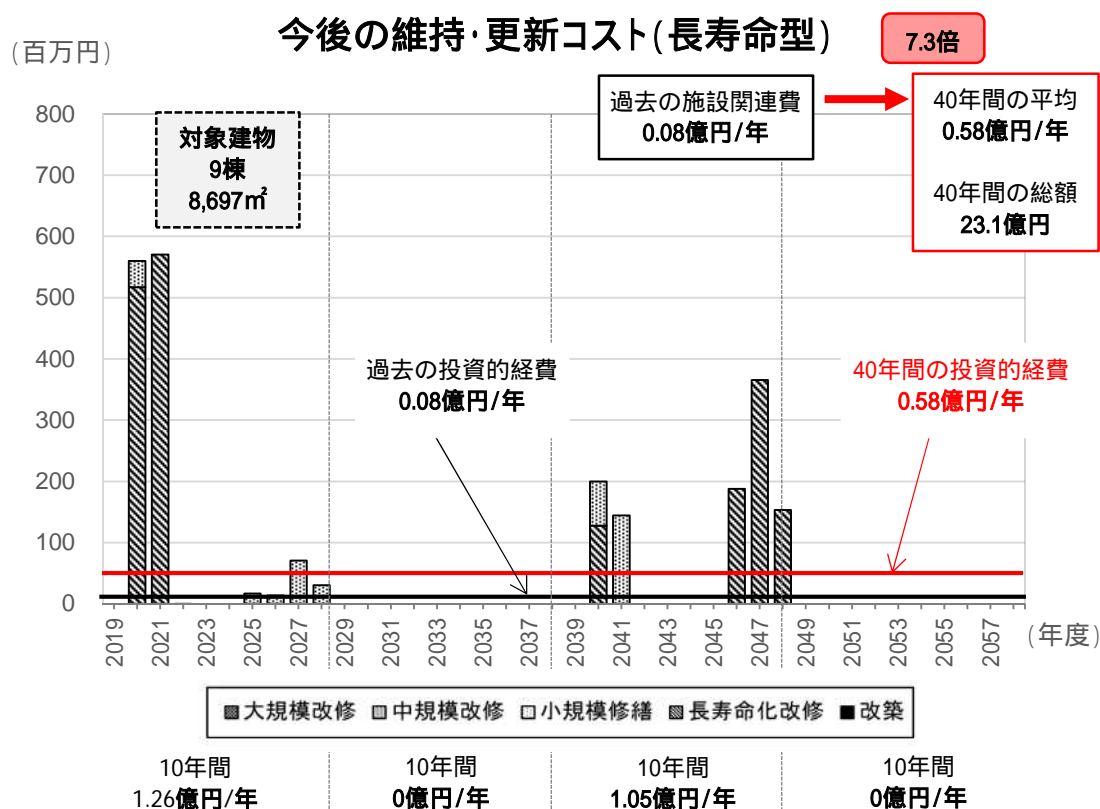


図-2.3.1 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

第3章 方針の設定

1 コミュニティ施設整備の基本的な方針

1-1 コミュニティ施設の長寿命化計画等の方針

1-1-1 コミュニティ施設の長寿命化計画の基本方針

上位計画である、公共施設等総合管理計画の施設類型別基本方針や施設の劣化状況評価結果を受けて、今後のコミュニティ施設の活用方針や長寿命化の基本方針を以下に示します。

<p>公共施設等 総合管理計画の 基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・更新工事の分散・分割による修繕・更新費の平準化【ならず】 ・予防保全型維持管理・長寿命化による修繕・更新費の縮減【のばす】 ・公共建築物の規模の最適化による修繕・更新費用の削減【へらす】
<p>公共施設等 総合管理計画の 施設類型別方針 【コミュニティ施設】</p>	<p><u>点検・診断等の実施方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な点検活動の実施 ・点検結果等のデータ蓄積 <p><u>維持管理・修繕・更新の実施方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な施設保全の実施 ・事後保全と予防保全の併用 <p><u>安全確保の実施方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心な施設管理の実施 <p><u>耐震化の実施方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震対策(耐震診断)の実施 ・非構造部等の耐震化 <p><u>長寿命化の実施方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中長期保全計画(修繕・改築等)の検討 ・予防保全の推進 ・高耐久材料等による長寿命化 <p><u>ユニバーサルデザイン化の推進方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの街づくりに向けた取り組み ・トイレ等の利用環境改善の検討 <p><u>統合や廃止の実施方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・質と量の最適化 <p><u>総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間も含めた維持管理体制の整備



<p>コミュニティ施設 長寿命化計画の 基本方針</p>	<p><u>点検・診断等の実施方針</u></p> <p>定期点検を引き続き実施すると共に、管理者や職員、利用者(地域住民)による清掃活動や点検活動を日常的に行い、不具合の発生と予防保全に努めます。</p> <p>施設本体や設備等の定期点検結果等はデータとして蓄積し、各施設・各部材の劣化状況を把握し、修繕計画に反映します。</p> <p><u>維持管理・修繕・更新の実施方針</u></p> <p>全庁的な視点のもと不要不急な工事は避け、ライフサイクルコストの縮減に資するように、計画的な施設保全に努めます。</p> <p>施設や設備等の重要度や緊急度に応じ、事後保全と予防保全を適切に使い分けながら、ライフサイクルコスト縮減に努めます。</p> <p><u>安全確保の実施方針</u></p> <p>利用者が安全に施設を利用できるようにするため、点検・診断結果等に基づき危険性が認められたものについては、利用状況や重要度等を踏まえ、施設の安全管理に努めます。</p>
--------------------------------------	---

<p>コミュニティ施設 長寿命化計画の 基本方針</p>	<p><u>耐震化の実施方針</u> 災害時には地域住民の避難所になるため、必要となる耐震対策に努めます。 非構造部については、落下等による利用者被害を与える可能性があるため、引き続き耐震対策に努めます。</p> <p><u>長寿命化の実施方針</u> 継続的な点検活動や維持管理データの蓄積に加え、施設の長寿命化に資する修繕や改築等を検討し、施設の長寿命化に努めます。 また、コミュニティ施設の老朽化改築等を行う際は、環境に配慮した付加価値を加えた改築検討、高耐久材料等による長寿命化対策についても検討しライフサイクルコストの縮減に努めます。</p> <p><u>ユニバーサルデザイン化の推進方針</u> あらゆる施設利用者が、移動しやすく利用しやすい施設づくりに向けて取り組みを進めます。特に、様々な障がいがある人や高齢者、乳幼児連れ・妊婦の方々が、安心して利用できる安全で利用しやすい施設の整備を目指します。</p> <p><u>統合や廃止の実施方針</u> 施設機能の最適化の実現に向け、品質・供給・財務の3つの視点で基礎的な施設評価に努めます。施設評価結果や人口構成の変動、財政状況等を踏まえ、施設の集約化・複合化、統廃合、転用、売却・払下げ、除却及び民間活用等を視野に入れ、施設の最適化に努めます。</p> <p><u>総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</u> 適正管理に必要な体制について、民間活用等も含めた体制構築を検討します。</p>
--------------------------------------	--

1-1-2 コミュニティ施設の規模・配置計画等の方針

本町のコミュニティ施設は9施設あり、各施設が点在しております。

すべての施設でサークル活動が行われているなど利用者ニーズが高い施設であり、適切な維持管理を継続的に実施することが求められています。

今後、老朽化に伴う修繕費用の増加が想定されるため、施設の利用状況等に応じた建て替えの際に規模の見直し等を検討することで修繕費用の低減を図る必要があります。

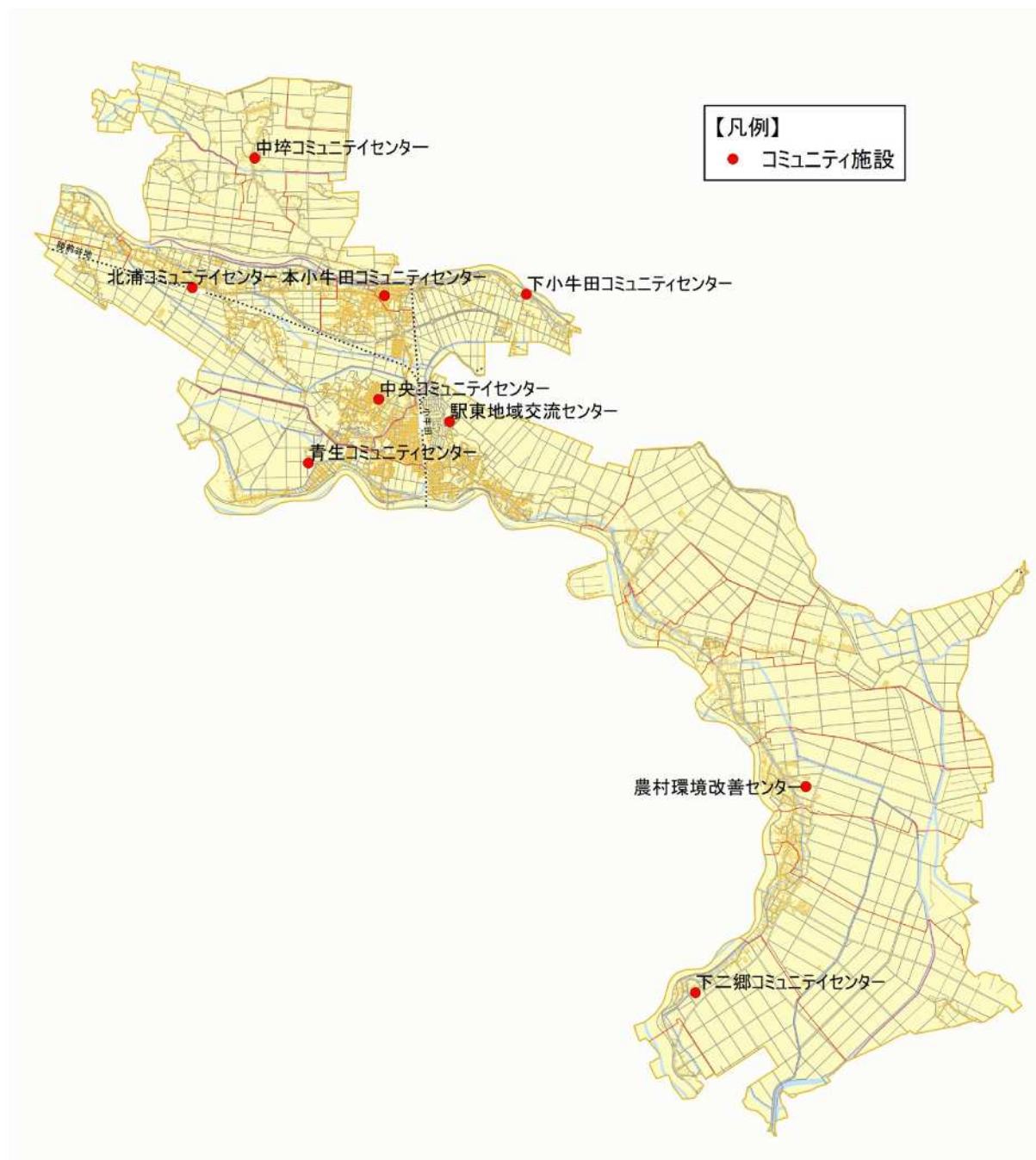


図-3.1.1 コミュニティセンター施設位置図

1-2 改修等の基本的な方針

1-2-1 長寿命化の方針

学習の場として利用されているコミュニティ施設については、定期的な点検の実施や施設の老朽化や機能の低下が生じる前に予防的な修繕を行うことが重要です。

このことから、現状の建て替え中心若しくは事後保全の維持管理(建て替え年数60年)から予防保全による長寿命化改修によって、建物の長寿命化(建て替え年数80年)に切り替えることが必要です。これによって長期に渡り修繕・改修コストを縮減し、安全・安心なコミュニティ施設の提供が可能になります。

今後は、以下の修繕・改修サイクルを基本に施設の延命化を行います。

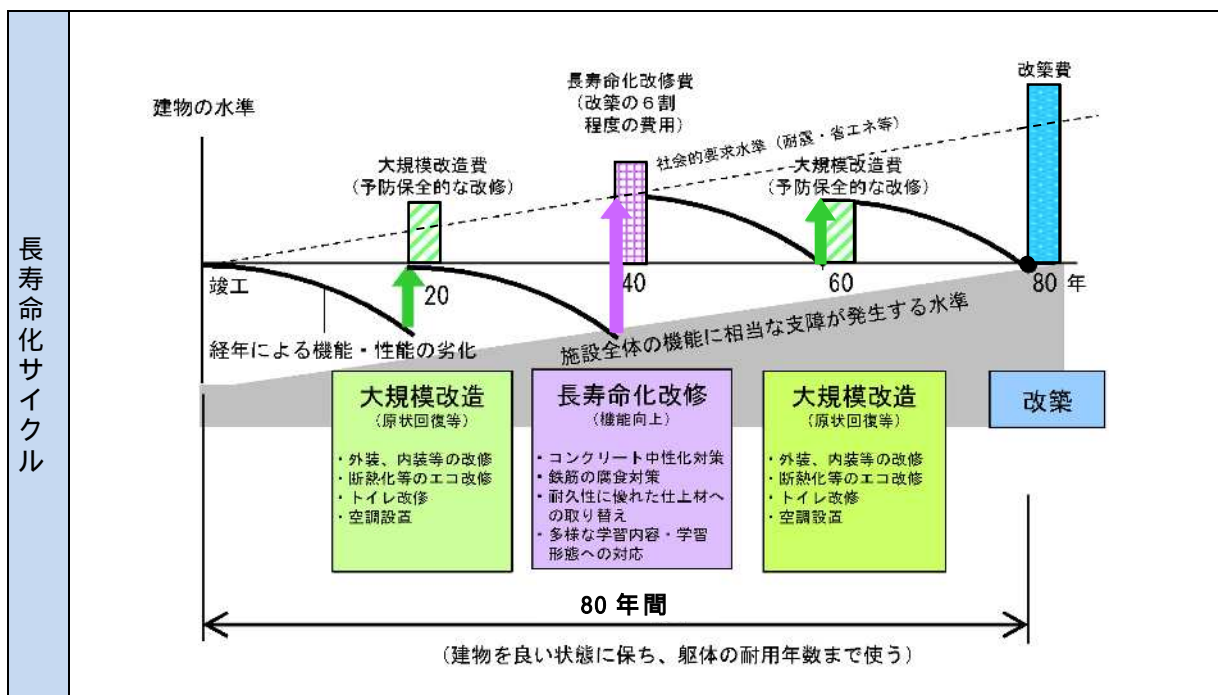
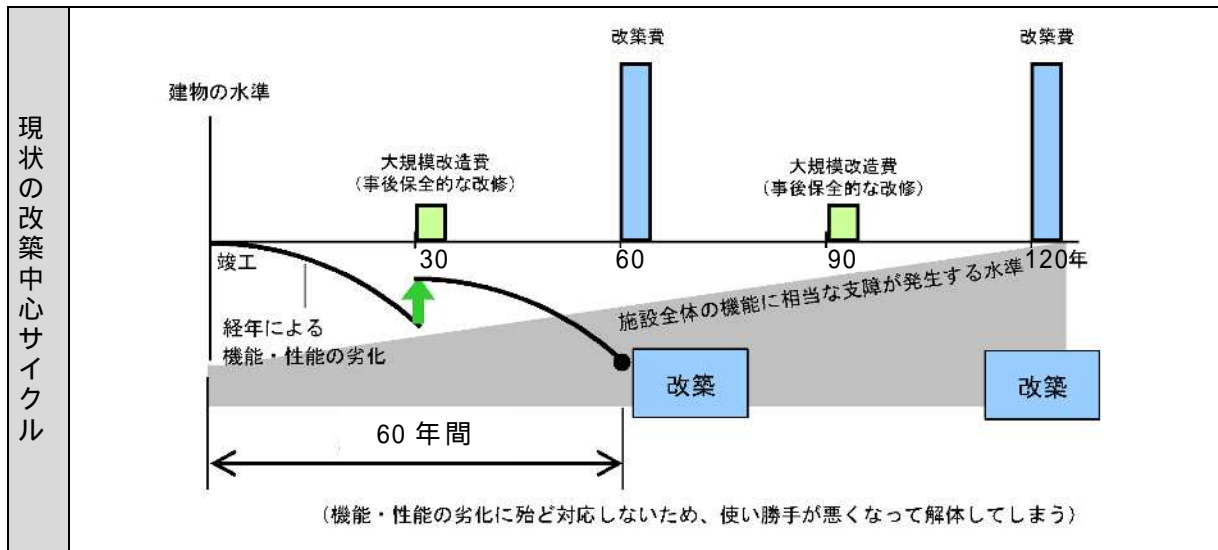


図-3.1.2 長寿命化の修繕・改築サイクルイメージ

1-2-2 目標耐用年数、改修周期の設定

(1) 目標耐用年数の設置

目標耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」((社)日本建築学会)の目標耐用年数の設定方法を参考に設定します。

対象施設となるコミュニティ施設は、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造の構造となります。

目標耐用年数は、50～80年の幅があります。

構造躯体の劣化を進行させないため、定期的な点検により不具合を早期に発見し、適切な予防保全対策を実施することで、耐用年数を80年に伸ばすことを目標とします。

表-3.1.1 建築全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別						
	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の品質の場合			
学校 官庁	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 60以上
住宅 事務所 病院	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
店舗 旅館 ホテル	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
工場	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上

Y₀は目標耐用年数を示す記号である。

建築物の耐久計画に関する考え方((社)日本建築学会)より

表-3.1.2 目標耐用年数の級(区分別)

目標耐用年数の級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 100	100年	80～120年	80年
Y ₀ 60	60年	50～80年	50年
Y ₀ 40	40年	30～50年	30年
Y ₀ 25	25年	20～30年	20年

Y₀は目標耐用年数を示す記号である。

建築物の耐久計画に関する考え方((社)日本建築学会)より

(2) 改修周期の設定

コミュニティ施設を構成する部材は、使用部位や材質等に応じた耐用年数の目安があります。これら部材を計画的に修繕することで、施設全体の長寿命化につながります。

一般的に建物の外部塗装や屋根(シート防水)等の設備は、15～20年の更新が望まれています。このため、設備の改修周期は20年とし、施設本体の耐用年数を80年まで延命化を図ります。

ただし、現状の本町の投資的経費の実績値を考慮すると、全ての設備を改修周期20年で工事するのは困難です。このため、緊急性や重要性等を考慮し、施設本体の長寿命化修繕改修を優先的に実施します。

また、比較的大規模な修繕工事においては、その工事と関連した部位を同時に措置することが合理的となり、修繕費用の低減を図ることが可能となります。

表-3.1.3 改修周期と改修内容(例)

パターン					長寿命化パターン			
改修・更新時期					20年	40年	60年	80年
実施内容					中規模改修	長寿命化改修	中規模改修	改築(建替え)
						躯体以外を更新	予防保全	
大分類	中分類	小分類	更新周期(年)	目標耐用年数(年)				
建築	屋上・屋根	屋根防水	20	20	撤去・新設	躯体補修含む	撤去・新設	
		外壁塗装・シーリング	15	20	撤去・新設	躯体補修含む	撤去・新設	
	建築物外部	外部建具AL	40	40				
		外部建具S	30	40				
	建築物内部	床、巾木、壁、天井	30	40		躯体補修含む		
		内部建具	30	40				
外構	外構	外構	30	40				
		緑化		40				
		舗装	30	40				
設備	電気	照明設備	20～30	40				
		コンセント設備	20	40				
		非常用照明設備	20	40				
		誘導灯設備	20	40				
		動力設備(監視制御)	20～30	40				
		受変電設備	30	40				
		自家発電設備	30	40				
		警報設備(火災報知等)	20	20	交換		交換	
		電話設備	20～30	40				
		テレビ共同受信設備	20	20	交換		交換	
		電気時計設備	20～30	40				
		拡声設備	20～30	40				
		避雷設備	30	40				
	空調	空調	20	20	オーバーホール		オーバーホール	
		冷却塔	15	20	オーバーホール		オーバーホール	
		換気設備	20	20	オーバーホール		オーバーホール	
		ポンプ	20	20	オーバーホール		オーバーホール	
		配管・ダクト・タンク類	25～30	40				
	衛生	給水設備	20	20	オーバーホール		オーバーホール	
		給湯設備	15	20	オーバーホール		オーバーホール	
排水設備		15	20	オーバーホール		オーバーホール		
ポンプ		15	20	オーバーホール		オーバーホール		
衛生器具		30	20	交換		交換		
配管・ダクト・タンク類		20～30	40					
消火設備		30	40					
消火ポンプ	20	20	オーバーホール		オーバーホール			

平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト(財団法人建築保全センター)参照

(3) 改修単価の設定

改修単価については、平成31年度新営予算単価(国土交通省)より設定を行いました。
各施設の改修単価は、構造や延床面積の違いにより異なるため、対象毎に設定しました。

表-3.1.4 コミュニティ施設の改修単価(その1)

		RC造1F+S造(屋根)						RC造2F			
		北浦CC			青生CC			農村環境改善C			
		改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	
建築	躯体	102,486	0.66	220,440	98,553	0.55	209,000	82,533	0.58	187,340	
	仕上	93,028			87,985			83,296			
電気設備	電力設備	下記以外	0.15	50,100	24,492	0.12	45,600	30,639	0.19	61,370	
		非常用照明設備			3,220			3,220			3,220
		誘導灯設備			790			790			790
	受変電自家発電設備	8,325			0			7,488			
	通信設備	6,590			7,000			10,445			
	その他	外灯			1,127			4,739			337
機械設備工事	空調和設備	30,056	0.1	33,400	37,986	0.12	45,600	32,637	0.12	38,760	
	給排水衛生設備	11,098	0.05	16,700	12,970	0.04	15,200	10,645	0.04	12,920	
	消火設備	2,730			0			0			
	エレベーター										
特殊設備等											
外構	外構	5,260	0.04	13,360	5,260	0.17	64,600	6,290	0.07	22,610	
	構内緑化	569			15,455			1,864			
	構内舗装	11,478			45,886			19,178			
整地等(解体等)		17,980		17,980			17,980	0.07			
小計		317,769			362,316			307,342			
地域別工事費指数		1.05			1.05			1.05			
指数計算後		333,658			380,432			322,709			
丸め(採用値)		334千円/㎡			380千円/㎡			323千円/㎡			

表-3.1.5 コミュニティ施設の改修単価（その2）

		RC造3F			S造1F					
		中央CC			本小牛田CC			中塚CC		
		改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)
建築	躯体	83,100	0.57	174,990	142,821	0.69	284,970	122,797	0.65	239,850
	仕上	73,190			128,924			105,065		
電気設備	電力設備	下記以外	0.2	61,400	32,022	0.12	49,560	37,989	0.15	55,350
		非常用照明設備			3,220			3,220		
		誘導灯設備			790			790		
		受変電自家発電設備			7,488			0		
		通信設備			8,110			8,334		
		その他 外灯			0			794		
機械設備工事	空調調和設備	42,030	0.16	49,120	40,900	0.11	45,430	39,451	0.12	44,280
	給排水衛生設備	12,540	0.06	18,420	18,358	0.05	20,650	13,093	0.05	18,450
	消火設備	2,730			0			2,730		
	エレベーター	0								
特殊設備等										
外構	外構	6,290	0.01	3,070	5,180	0.03	12,390	6,290	0.03	11,070
	構内緑化	0			5,329			2,362		
	構内舗装	0			11,023			12,584		
整地等(解体等)		17,980			7,040			7,040		
小計		291,998			404,735			362,196		
地域別工事費指数		1.05			1.02			1.02		
指数計算後		306,598			412,830			369,440		
丸め(採用値)		307千円/㎡			413千円/㎡			369千円/㎡		

表-3.1.6 コミュニティ施設の改修単価（その3）

		S造2F			W造1F						
		駅東地域交流C			下小牛田CC			下二郷CC			
		改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	改築単価 (円/㎡)	比率	設定単価 (税抜)	
建築	躯体	122,795	0.6	237,000	85,040	0.67	264,650	76,760	0.57	205,200	
	仕上	104,732			170,250			119,220			
電気設備	電力設備	下記以外	39,225	0.16	63,200	34,320	0.15	59,250	24,180	0.1	36,000
		非常用照明設備	3,220			3,220			0		
		誘導灯設備	790			790			0		
		受変電自家発電設備	7,488			0			0		
	通信設備	9,075	16,590			9,700					
	その他	外灯	0			0			0		
	機械設備工事	空調和設備	41,767			0.11			43,450		
給排水衛生設備		13,626	0.08	31,600	21,230	0.06	23,700	29,640	0.09	32,400	
消火設備		0			0			0			
エレベーター		13,999									
特殊設備等											
外構	外構	6,290	0.05	19,750	2,910	0.01	3,950	5,180	0.13	46,800	
	構内緑化	488			0			5,606			
	構内舗装	16,717			5,532			38,496			
整地等(解体等)	7,040			7,040			7,040				
小計	387,251			386,772			352,932				
地域別工事費指数	1.02			1.02			1.02				
指数計算後	394,996			394,507			359,990				
丸め(採用値)		395千円/㎡			395千円/㎡			360千円/㎡			

2 基本的方針等を踏まえた施設整備水準

2-1 改修等の整備水準の設定

施設の改修の際は、利用者（地域住民、職員、指定管理者等）が安全・安心にサークル活動をはじめとした多様な活動を行えることを目的とし、社会ニーズの動向や財政状況を踏まえた計画的かつ効率的な施設改修を行っていきます。

整備水準の設定においては、安全面、機能面、環境面やライフサイクルコスト等を考慮し設定します。

2-1-1 建築物外部

- (1)気候的な条件や経年に対し、汚れにくく、変容しにくい材質のものや燃えにくい材料を使用します。
- (2)剥離や剥落の危険性が少ない工法とします。特に、地震時においても脱落・破損等しないような工法を選定します。
- (3)外壁のひび割れ等の劣化については、適切な補修を行います。使用する材料は長寿命で耐久性に優れたものとします。また、建物全体の調和を保ちながら、芸術的、文化的な要素を取り入れたものとします。
- (4)外壁・外部建具周りのシーリングは、防水性・水密性等が高い材料を使用し、改修時には更新（打ち替え）を行います。
- (5)屋内の熱の損失及び外気の影響等を低減させ、居住性を向上させるため、外壁への断熱材の使用、外部建具に使用するガラスの複層ガラス化等、断熱性能が向上する材料を選定し、環境負荷低減を図ります。



駅東地域交流センター

2-1-4 外構

- (1) 囲障は、防犯面を考慮し、周辺からの見通しを妨げるブロック塀等は避け、視線が通り死角を作らないフェンス等を採用します。ブロック塀は安全面からも避けます。
- (2) ユニバーサルデザインの観点から、来館者が迷わずに出入口に到達できるよう、案内図やサインを計画的に設置します。

案内図、サインの例



駅東地域交流センター

2-1-5 設備

- (1) 設備機器・システムは、環境負荷の低減に配慮すると共に、初期コスト、維持管理費用を総合的に考慮した上で選定します。
- (2) 音響機器や映像機器は、メンテナンスを考慮し過剰な設備とせず、使用頻度に応じて持ち運び可能な機器等とします。
- (3) 施設のあらゆる場所で、様々なメディアに対応できるよう、床仕上げ、配線等に柔軟性を持たせた計画とします。
- (4) 照明設備は、落下防止措置を講じると共に、必要に応じ、破損防止の措置を講じます。
- (5) 照明設備は、環境負荷低減の観点から、人感センサー等を利用した方式を選定します。
- (6) カーボンマネジメントの取組として、照明器具のLED化を進めます。
- (7) 非常時に利用者の速やかな避難行動を促すことができるよう、停電時にも対応できる放送設備を整備します。
- (8) 防犯や防災を目的として、施設周辺を照明する常夜灯の設置検討を行います。
- (9) 不審者の侵入や接近を防ぐため、防犯カメラや赤外線センサー等の防犯設備の設置検討を行います。
- (10) 空調・換気設備は、快適な時間を過ごすことができるよう適切な能力を有するものを選定します。
- (11) 乳児連れの方等にも配慮した、だれでもトイレの整備を行い、衛生器具はだれでも使いやすいものを選定します。

だれでもトイレ



駅東地域交流センター

2-2 維持管理の項目・手法等

コミュニティ施設の維持管理を効率的・効果的に実施するため、点検項目を 建築物外部、 屋上・屋根、 建築物内部、 外構、 設備に分類し、各点検項目について、4段階評価で劣化状況、修繕・更新の要否の判定を実施します。

日常点検を行い、下表の調査項目について劣化状況を確認するように努めます。

建築設備等の点検については、別途設備毎の定期点検を実施。

表-3.2.1 点検結果報告書（その1）

点検結果報告書															
					管理者：										
施設名	中央コミュニティセンター				全景写真添付 点検日										
所管課															
用途															
構造・階数															
延べ面積															
建築年															
劣化状況															
分類	劣化状況			修繕・更新の要否											
建築物外部															
屋上・屋根															
建築物内部															
外構															
設備															
劣化状況評価															
	建築物外部	屋上・屋根	建築物内部	外構	設備	備考									
中央コミュニティセンター															
総評															
※点検判定基準															
点検箇所において劣化、不良箇所があった場合、その状況に応じて下記の4段階の判定を行う。															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">評価</th> <th style="width: 90%;">基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A 良好</td> <td>劣化無し</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B</td> <td>部分的に劣化（安全上、電路上、問題無し）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C</td> <td>広範囲に劣化（安全上、電路上、不具合発生が懸念） 早急に対応する必要がある （安全上、電路上、要観あり）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">D 劣化</td> <td>（軽微の劣化は修繕が必要） （軽微が重篤な劣化状態に進展を伴っている）等</td> </tr> </tbody> </table>						評価	基準	A 良好	劣化無し	B	部分的に劣化（安全上、電路上、問題無し）	C	広範囲に劣化（安全上、電路上、不具合発生が懸念） 早急に対応する必要がある （安全上、電路上、要観あり）	D 劣化	（軽微の劣化は修繕が必要） （軽微が重篤な劣化状態に進展を伴っている）等
評価	基準														
A 良好	劣化無し														
B	部分的に劣化（安全上、電路上、問題無し）														
C	広範囲に劣化（安全上、電路上、不具合発生が懸念） 早急に対応する必要がある （安全上、電路上、要観あり）														
D 劣化	（軽微の劣化は修繕が必要） （軽微が重篤な劣化状態に進展を伴っている）等														

表-3.2.2 点検結果報告書（その2）

施設名		点検日			
		点検者			
建築物の外部（1）					
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号	
基礎	基礎	沈下に伴う著しいひび割れはないか又は建具開閉等に支障はないか			
		礎石にずれがないか又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等はないか			
木造	土台	内部に及ぶ腐食はないか			
	柱、梁	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害はないか又は緊結金物にさび、腐食等はないか			
外装仕上げ	外壁躯体	外部の躯体ひび割れ、欠損、さび汚れ、はく落(RC・SRC)及びさび、腐食、変形(鉄骨)はないか			
		ゆがみ、反り及び張り出しはないか			
	タイル、石等、仕上材	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮き及び塗装はく離はないか			
	シーリング材等	破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか			
外部建具	扉、窓、シャッター	開閉作動状態、施錠及び解錠に不都合はないか			
		扉・窓と枠、枠と建築物がしっかり固定されているか			
		破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか			
	ガラス	ガラスが建具としっかり固定されているか			
		破損、鉄線のさびはないか			
	自動扉	自動扉の開閉機能に障害はないか			
著しいさび、腐食がないか					
障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか					

表-3.2.3 点検結果報告書（その3）

施設名		点検日		
		点検者		
建築物の外部(2)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
外部 建具	自動扉	自動扉床感知式の場合、マット等床検知部のはく離、浮き、変形等により歩行に支障となっていないか		
	排煙口、排煙窓、排煙用手動開放装置	排煙口、排煙窓が障害物等により作動が妨害されていないか故障等により機能は損なわれていないか		
		手動開放装置に損傷、変形、腐食がないか		
外部 階段	手すり	著しい腐食や変形、ぐらつきはないか		
	その他	鉄骨造の場合、塗装等のはがれやさび等がないか		
		コンクリート造の場合、鉄筋のさび汁が発生していないか又仕上げ材のき裂、はく落等がないか		
		階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障がないか		
	屋根又は支柱の著しいき裂、損傷、腐食がないか			
その他	困障	本体、基礎部及び支持部材等に著しい損傷、変形、腐食がないか		
		本体、基礎部及び支持部材等接合ボルトにゆるみや脱落がないか		
その他特記事項				

表-3.2.4 点検結果報告書（その4）

施設名		点検日		
		点検者		
屋上・屋根				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
屋根・屋上	保護層	水溜まり、たい積物、ごみ及び植物繁茂はないか		
		ひび割れ若しくは浮きはないか又は伸縮目地材が欠落等はないか		
	露出防水層	水溜まり、たい積物、ごみ及び植物はないか		
		ひび割れ、破断、しわ、ふくれ、めくれ、ずり落ち、変色等はないか		
	パラペット	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮きはないか		
		笠木・金物の変形、さび、腐食、損傷及び取付に緩みはないか		
		シーリング材の破断、ひび割れ、だれ、変色及びはく離はないか		
	ドレン排水溝樋	たい積物、ごみ及び植物による詰まりはないか		
		さび、腐食、破損、塗装劣化及び取付に不具合はないか		
	屋根ふき材	落下のおそれがあるき裂、損傷、変形、浮き及び腐食はないか		
接合部に金物に緩みはないか				
その他特記事項				

表-3.2.5 点検結果報告書（その5）

施設名		点検日		
		点検者		
建物内部(1)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
面壁する室内分に	内壁躯体	ひび割れ、欠損、さび汚れ(RC・SRC)及びさび、腐食(鉄骨)はないか		
		ゆがみ、反り及び張り出しはないか		
	壁仕上げ材	あばれ、ひび割れ、浮き及びはく離はないか。		
床・天井	内部躯体	ひび割れ、欠損、さび汚れ(RC・SRC)及びさび、腐食(鉄骨)はないか		
		ゆがみ、反り及び張り出しはないか		
	床の仕上げ材	欠損、はく離、浮き及び著しい摩耗により滑りやすくなっていないか		
	天井の仕上げ材	著しいずれ、あばれ、き裂、浮き及びはく離はないか		
	雨漏りの状況	雨漏り、漏水跡はないか		
内部建具	扉、窓	開閉作動状態、施錠及び解錠に不都合はないか		
		扉・窓と枠、枠と建築物がしっかり固定されているか		
		破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか		
	ガラス	ガラスが建具としっかり固定されているか		
		破損、鉄線のさびはないか		
	防火扉	撤去された防火扉はないか		
		本体と枠に、防火性機能を損なうおそれのある著しいき裂その他の損傷、変形、腐食がないか		
		扉の引きずり等作動時に支障がないか		
		ヒンジ、ドアクローザー等の金物に異常、損傷がないか		
		防火扉及びくぐり戸の開閉機能に著しい障害がないか		

表-3.2.6 点検結果報告書（その6）

施設名				点検日			
				点検者			
建物内部(2)							
点検部位		点検項目		判定	状況	写真番号	
内部階段	手すり	著しい腐食や変形、ぐらつきはないか					
	その他	階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障がないか					
		仕上げ材にき裂、損傷、浮き等がないか					
その他	タラップ	さび、腐食はないか					
		変形、腐食、ぐらつきはないか					
	点検廊下	さび、腐食はないか					
		変形、腐食、ぐらつきはないか					
	窓掃除用丸環等	さび、腐食はないか					
		変形、腐食、ぐらつきはないか					
	出入口周り	周辺地盤との隙間、沈下による段差はないか					
	ダンパー・防水ダンパー	ダンパーの開閉不良、動作不良を起こしていないか					
		防災ダンパーが閉状態になっていないか					
		ダクトとの接続部のボルト、ナットにゆるみがないか					
	その他特記事項						

表-3.2.7 点検結果報告書（その7）

施設名		点検日			
		点検者			
外構					
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号	
外構	地盤	著しい沈下及び浮上はないか			
	舗装	不陸、陥没、傾斜、摩耗により滑りやすくなっていないか			
	樹、側溝	たい積物、ごみによる排水不良及び損傷はないか			
	擁壁	著しい傾き、ひび割れ、はらみ、転倒のおそれはないか			
		水抜き孔の詰まりはないか			
	ハンドホール	内部に水が溜まっていないか			
		内部に管口の止水材(シーリング材)の浮き、脱落がないか			
障害者用誘導ブロック等	ぐらつき、欠損、はく離、浮き又は変退色がないか				
その他特記事項					

表-3.2.8 点検結果報告書（その8）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係（1）				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
コンセント スイッチ	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	作動時にスパーク、発煙がないか			
	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類から異臭がないか			
受変電設備	キャビネット外板に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	異音、異臭がないか			
分電盤 制御盤	著しい損傷、変形、腐食がないか			
	扉開閉部に損傷、変形がないか			
	高温状態、振動、異音、異臭がないか			
	内部機器に変色、変形、破損または、さび等の腐食がないか			
	支持金物にぐらつきがないか			
	防水パッキン等に変形、損傷はないか			
電気配線	電気露出配管及び配線に損傷がないか			
	ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	ボックス類及び支持金物等にぐらつきがないか			
	ボックス類に部分的な高温状態、振動がないか			
ケーブルラック・バスダクト	ケーブルラック、バスダクト及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	ケーブルラック、バスダクトの接合部のボルト、ナットにゆるみがないか			
その他特記事項				

表-3.2.9 点検結果報告書（その9）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係（2）				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
照明器具	入切の作動及び点灯は正常か			
	照明器具類及び支持金物等に損傷、変形、腐食がないか			
	異音、異臭がないか			
	非常用照明が点灯するか			
避雷針・テレビアンテナ等	支柱は腐食や損傷等がないか			
	避雷針の突針、支持管に著しい傾き、曲がり、ぐらつきがないか			
	避雷導線接続部にゆるみ、脱落、断線がないか			
	接地用端子箱の端子等にゆるみ、脱落、断線がないか			
自動制御機器	自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で著しい損傷、変形がないか			
	自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で周囲に複写機などの発熱体はないか			
自家発電設備	本体に著しい損傷、変形、き裂、水漏れ等がないか			
	本体及び燃料槽又は冷却水系統配管に油漏れ、水漏れがないか			
	本体の固定部にき裂、腐食がないか			
	本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか			
	本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
排気口 給気口	排気口、給気口、ドアガラリ、防虫網に通気不良の原因となる塵埃又はその他の障害物がないか			
	排気口、給気口に割れ等の著しいき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか			

表-3.2.10 点検結果報告書（その10）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(3)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
換気設備	正常に作動し、排気を行っているか			
	本体から異音、異常振動、異臭がないか			
空調・換気用ダクト	ダクトの保温材がはく離又は漏れてないか			
	ダクトから空気の漏れはないか			
	ダクトの接続部のボルト、ナットにゆるみがないか			
	ダクトに異音、異常振動がないか			
	ダクトの支持、固定部にぐらつき、き裂、腐食がないか			
空気調和機・エアコン・ファンコイル等	加湿器から十分な噴霧が行われているか			
	エアフェイリターは汚れ等で目詰まりしていないか			
	機器からの異常振動、異音等はないか			
	内部のドレンパン等に著しい腐食がないか また排水状況は良好か			
	機器本体の固定部にき裂、腐食がないか			
空調機用屋外機器等	機器本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか			
	機器本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
	著しい腐食、損傷、異常振動、異音等はないか			
空調機用屋外機器等	本体の固定部にき裂、腐食がないか			
	本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか及びアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
その他特記事項				

表-3.2.11 点検結果報告書（その11）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(4)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
送風機	正常に作動するか			
	本体に損傷、変形、き裂がないか			
	本体から異音、異常振動、異臭がないか			
	モーター部分等に異臭がないか			
	ファンベルトに傷がないか			
	本体の架台部分にき裂、腐食がないか			
	本体の架台固定用又は吊り用アンカーボルトにゆるみがないか			
	本体架台固定用又は吊り用アンカーボルト周囲のコンクリートに著しいき裂、その他損傷がないか			
排煙機	正常に作動するか			
	本体に損傷、変形、き裂がないか			
	本体から異音、異常振動、異臭がないか			
	モーター部分等に異臭がないか			
	ファンベルトに傷がないか			
	排煙風道及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	予備電源での起動、運転が可能か			
	始動用蓄電池に著しい損傷、変形、腐食がないか			
始動用蓄電池に液漏れがないか				
その他特記事項				

表-3.2.12 点検結果報告書（その12）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係（5）				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
給水配管 排水配管	水漏れがないか			
	保温材が濡れていないか			
	給水器具よりの吐水状況が良好か、さびが混じっていないか			
	排水器具よりの排水状況が良好か			
衛生設備	便器、洗面器に著しいき裂その他の損傷がないか			
	器具にぐらつきがないか			
	排水金具、排水管、トラップ等の接続部の緩み、水漏れ、腐食及び損傷がないか			
	トラップの封水に異常がないか			
	水圧及び吐水時間に異常がないか			
	自動水栓の作動に異常がないか			
給水用・空調用・高置・消火用タンク	本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化、または当核部分からタンクの外部に漏水の痕跡がないか			
	タンクの水位調節用電極棒、ボールタップに著しい損傷、変形、腐食がないか			
	オーバーフロー管からタンク内部の水が流出していないか			
	オーバーフロー管は間接排水の確保がされているか又防虫網に損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ、当核部分からタンクの内部に虫等の侵入の可能性がないか			
	コンクリート基礎に著しいき裂等の損傷、又は基礎が不動沈下していないか			
	タンク及び架台等の固定ボルトにゆがみがないか			

表-3.2.13 点検結果報告書（その13）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(6)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
ガス配管・油配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ当該部分から外部に漏水油漏れの痕跡がないか			
	配管の保温材がはく離又は濡れていないか			
	配管に異音、異常振動、ぐらつきがないか			
	配管から異臭がしないか			
湯沸器・コンロ	ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭はしないか			
	ガス管にひび割れなどの劣化はないか			
	ガス湯沸器、電気温水器などの支持金物に著しい変形、腐食、ぐらつきがないか			
	流し台に著しいき裂、その他損傷がないか			
熱源機器	本体に損傷、変形、き裂がないか			
	本体から異音、異臭がないか			
	本体の固定部にき裂、腐食がないか			
	本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか			
	本体の固定部のアンカーボルト周辺のコンクリートにき裂がないか			
消火栓設備	消火栓箱に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	消火栓箱の扉開閉部に損傷、変形がないか又開閉に不具合はないか			
スプリンクラー	スプリンクラー設備等ヘッドに著しい傾き、変形、腐食等がないか			
その他特記事項				

表-3.2.14 点検結果報告書（その14）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(7)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真番号
煙感知器・熱感知器・ガス漏れ火災警報設備	著しい汚れや腐食等がないか			
	異音、発熱がないか			
自動火災報知設備	受信機、発信機等の機器にほこり等が付着していないか			
	受信機、発信機等の機器から、異音、発熱がないか			
	インターホンに雑音等が入っていないか			
ポンプ	本体に損傷、変形、き裂、水漏れ等がないか			
	本体から異常振動、異音がないか			
	機器本体の固定部にき裂、腐食がないか			
	機器本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか			
	機器本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
冷却塔	著しい腐食、異常振動、異常音等はないか			
	固定部にき裂、腐食がないか			
	固定部のアンカーボルトにゆるみがないか			
	固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
	ブロー装置や薬液注入装置の作動状態は良好か			
その他特記事項				

表-3.2.15 点検結果報告書（その15）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(8)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
オイルサーピスタン ク	防油堤内に漏油がないか			
	オイルタンクに傾きや損傷等がないか			
その他	監視カメラ等の機器から異音、発熱がないか			
	監視カメラ遠隔操作において、操作指示に従い作動する か			
	監視カメラ等の支持金物・支持等にぐらつき、傾き及び 著しいさび等の腐食がないか			
	オイルタンクの付近に可燃物はないか。また、上部が駐 車スペースとなっていないか			
	オイルタンクの浄化槽等が埋設されている場合、地表面 の損傷等はないか。また、マンホールの割れ、変形、ぐ らつきはないか			
その他特記事項				

表-3.2.16 点検結果報告書（その16）

写真台帳

施設名		点検日	
		点検者	
全体写真		総評	
写真貼付 高さ 8 cm			
劣化状況写真			
部 材 名		写 真 番 号	
写真貼付 高さ 7 cm		写真貼付 高さ 7 cm	
コ メ ン ト		コ メ ン ト	
部 材 名		写 真 番 号	
写真貼付 高さ 7 cm		写真貼付 高さ 7 cm	
コ メ ン ト		コ メ ン ト	

第4章 長寿命化計画の継続的運用方法

1 長寿命化の実施計画

1-1 改修等の優先順位付けと実施計画

コミュニティ施設の長寿命化は、利用者の安全性の確保、今後の投資的経費の削減を行うため早急に実施すべき課題です。ただし、限られた財源の中、全ての工事を実施することは、困難な状態にあります。

このため、コミュニティ施設に対して実施した劣化状況調査結果を基に、施設の劣化状況を評価し、優先度・緊急度を決定し、整備順位を設定します。


1-1-1 改修等の優先順位付け

(1) 評価基準


屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価します。

【評価基準】

- ・目視による評価（屋根・屋上、外壁）

	評価	基準
良好  劣化	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	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） （施設が故障し施設運営に支障を与えている）等

- ・経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）

	評価	基準
良好  劣化	A	20年未満
	B	20～40年
	C	40年以上
	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）より

(2) 健全度の算定

健全度は、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化します。部位の評価点、部位のコスト配分を以下表のように定め、健全度を100点満点で算定しました。

部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

部位のコスト配分

評価	評価点
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

健全度

総和(部位の評価点×部位のコスト配分)÷60

100点満点にするためにコスト配分

健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(文部科学省)より

(3) 健全度の算定と優先順位付け結果

劣化状況調査結果を基に施設の劣化状況を評価し、整備順位を設定した結果を以下に示します。

整備順位は、中央コミュニティセンター(29.8点)、農村環境改善センター(41.4点)、駅東地域交流センター(44.7点)、本小牛田コミュニティセンター、中埴コミュニティセンター(45.5点)、北浦コミュニティセンター(57.7点)、青生コミュニティセンター(60.7点)、下小牛田コミュニティセンター、下二郷コミュニティセンター(72.2点)の順となります。

表-4.1.1 健全度の算定結果

施設名	構造	階数	延床面積	建築年度			耐震性能			劣化状況評価					健全度(100点満点)	備考	
				西暦	和暦	築年数	基準	診断	補強	調査年度	建築物外部	屋上・屋根	建築物内部	外構			設備
中央CC	RC造	3階	1,819㎡	1973	S48	44	旧			H30	C	C	D	B	D	29.8	劣化点検
本小牛田CC	S造	1階	572㎡	1981	S56	36	旧			H30	C	D	B	B	D	45.5	劣化点検
中埴CC	S造	1階	1,284㎡	1983	S58	34	新			H30	C	D	B	B	D	45.5	劣化点検
北浦CC	RC+W造	1階	780㎡	1990	H2	28	新			H30	C	C	B	B	C	57.7	劣化点検
下小牛田CC	W造	1階	243㎡	1993	H5	24	新			H30	A	C	A	B	C	72.2	劣化点検
農村環境改善C	RC造	2階	1,304㎡	1982	S57	35	新			H30	D	D	C	B	D	41.4	劣化点検
青生CC	RC+S造	1階	742㎡	2005	H17	12	新			H30	B	C	B	B	C	60.7	劣化点検
駅東地域交流C	S造	2階	1,394㎡	2007	H19	10	新			H30	C	C	C	B	C	44.7	劣化点検
下二郷CC	W造	1階	559㎡	2008	H20	9	新			H30	A	C	A	B	C	72.2	劣化点検

【凡例】A：概ね健全、B：部分的な修繕、C：予防保全的な修繕、D：全面的な修繕
CC：コミュニティセンター、C：センター

1-1-2 コミュニティ施設の実施計画（10年間）

現状では、今後10年間に必要となる投資的経費(約12.6億円)を過去5年間の投資的経費の平均(約0.08億円)で平準化することは困難な状況です。このため、劣化状況調査結果を基に維持工事の優先度を考慮し、各年度の工事予算の平準化を図る必要があります。

以下に今後10年間のコミュニティ施設の実施計画を示します。必要となる投資的経費は、年間約1.26億円となります。

表-4.1.2 コミュニティ施設の実施計画（10年間）

		単位(万円)									
		2019年度 (H31年度)	2020年度 (H32年度)	2021年度 (H33年度)	2022年度 (H34年度)	2023年度 (H35年度)	2024年度 (H36年度)	2025年度 (H37年度)	2026年度 (H38年度)	2027年度 (H39年度)	2028年度 (H40年度)
中央コミュニティセンター	建築物外部		4,212								
	屋根・屋上		2,237								
	建築物内部		7,054								
	外構		1,201								
	電気		9,940								
	空調		7,902								
	衛生		2,709								
本小牛田コミュニティセンター	建築物外部			2,407							
	屋根・屋上		1,204								
	建築物内部			3,911							
	外構			1,256							
	電気		2,589								
	空調			2,386							
	衛生			1,071							
中埜コミュニティセンター	建築物外部			4,403							
	屋根・屋上			2,202							
	建築物内部			7,155							
	外構			2,781							
	電気			6,651							
	空調			5,167							
	衛生			2,072							
北浦コミュニティセンター	建築物外部										
	屋根・屋上		898								
	建築物内部		245								
	外構										
	電気		242								
	空調		1,143								
	衛生										
下小牛田コミュニティセンター	建築物外部		442								
	屋根・屋上		644								
	建築物内部										
	外構										
	電気		189								
	空調		460								
	衛生										
農村環境改善センター	建築物外部		3,650								
	屋根・屋上		1,825								
	建築物内部			5,931							
	外構			3,742							
	電気		7,200								
	空調			4,469							
	衛生			1,457							
青年コミュニティセンター	建築物外部								721		
	屋根・屋上							787			
	建築物内部										
	外構										
	電気							251			
	空調							679	679		
	衛生										
駅東地域交流センター	建築物外部		80								1,498
	屋根・屋上		100								2,069
	建築物内部										
	外構										
	電気										522
	空調				89						2,766
	衛生										40
下二郷コミュニティセンター	建築物外部		22								715
	屋根・屋上										1,042
	建築物内部										
	外構										
	電気										252
	空調										981
	衛生										57
合計	0	56,185	57,063	89	0	0	1,717	1,400	6,895	3,048	

【計画期間10年間の投資的経費総額 12.6億円(1.26億円/年)】

1-2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

今後40年間のコストの総額を見ると、従来型よりも長寿命化型のほうが14.9億円(約0.37億円/年)削減されます。ただし、過去の投資的経費を上回り、予算が不足することが想定されます。

このため、今後は起債等を活用し、施設修繕の優先度に合わせて計画的な予算確保が必要となります。

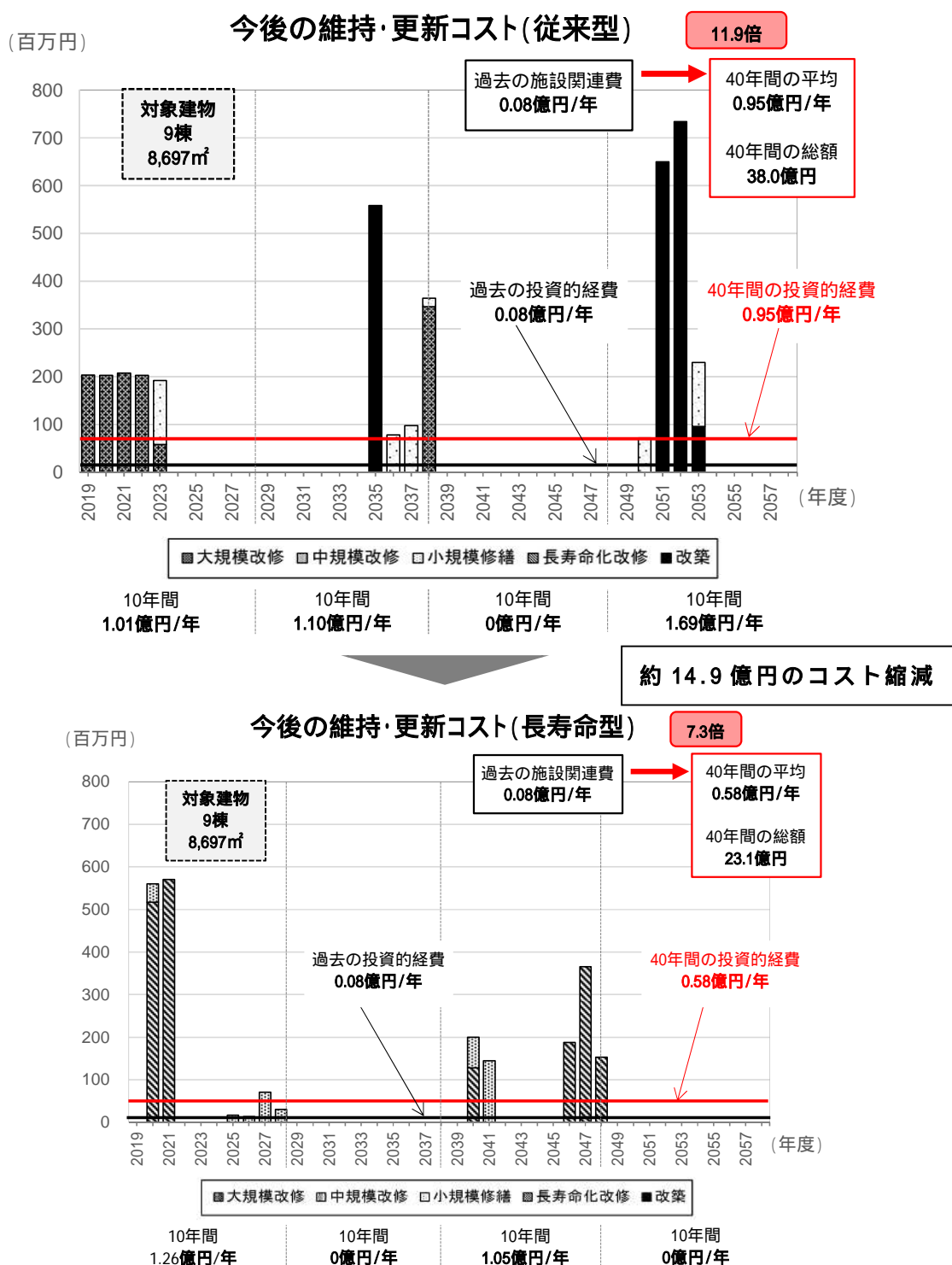


図-4.1.1 従来型と長寿命型の今後の維持・更新コスト

2 長寿命化計画の継続的運用方法

2-1 情報基盤の整備と活用

コミュニティ施設の点検・診断の結果は、今後の維持管理・更新の基礎資料となる重要な情報です。このため、記録・保存し、今後の維持修繕に活用する必要があります。また、点検・診断後に修繕等を行った場合の修繕履歴についても、同様に記録することで、効率的な維持管理を行うことが可能となります。

蓄積するデータ内容は、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、修繕履歴、劣化情報、改修工事メニュー、修繕要望等となります。これら情報を施設管理台帳に取りまとめを行い、適切に一元管理することで、コミュニティ施設の状況を把握し、改修内容や改修時期について、総合的に判断することができ、効率的な修繕・更新が可能となります。

< 施設管理台帳の活用 >

施設の基本情報、修繕履歴や劣化情報(点検・診断結果)、改修工事メニュー等をコミュニティ施設ごとにまとめた施設管理台帳を作成し、一元管理を行います。施設管理台帳は、計画的な維持保全のための基礎データとして活用し、各施設の修繕・更新の優先順位の決定を行い、効率的な維持管理に活用します。

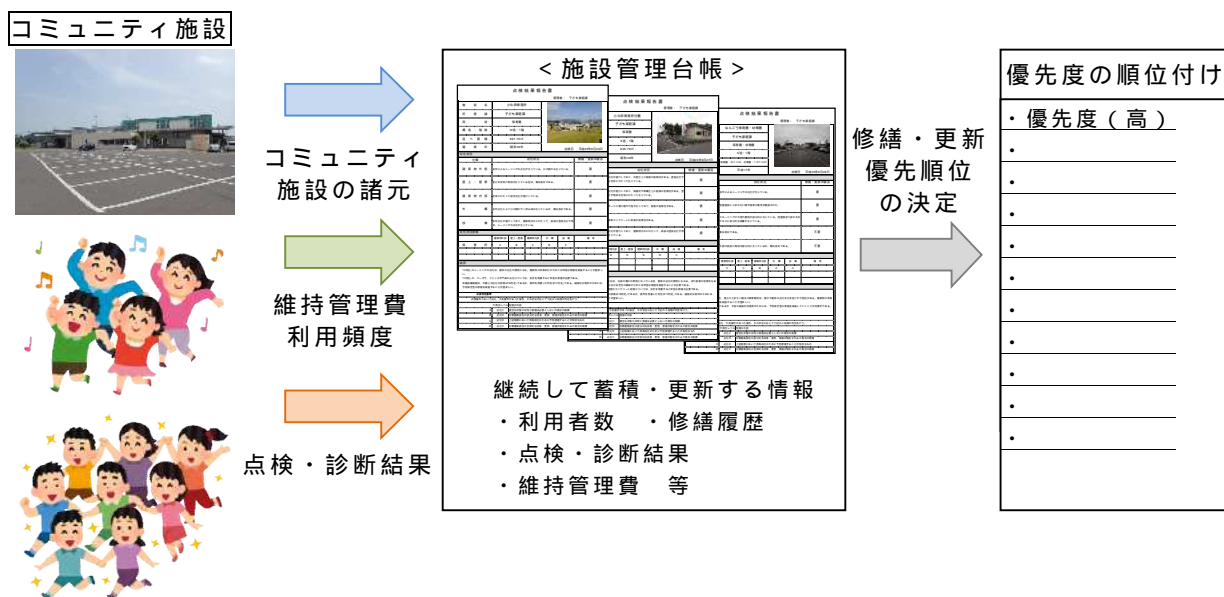


図-4.2.1 施設管理台帳の活用イメージ

2-2 推進体制等の整備

コミュニティ施設を効率的に維持管理するには、公共施設の施設情報を一元管理すると共に、定期的に情報更新を行う必要があります。これら情報を基に、コミュニティ施設の修繕・更新費を平準化することで、財政負担の軽減を図ります。

また、施設の長寿命化を確実に実施するためには、コミュニティ施設の日常点検や定期点検を確実に実施することで、老朽箇所や危険箇所の早期発見と事後保全から予防保全への転換が可能となり維持・修繕費用の低減が図れます。さらに、関係部署との情報共有を図ることで、予算や工事の調整・協力が可能となり、コミュニティ施設の長寿命化計画を推進できます。

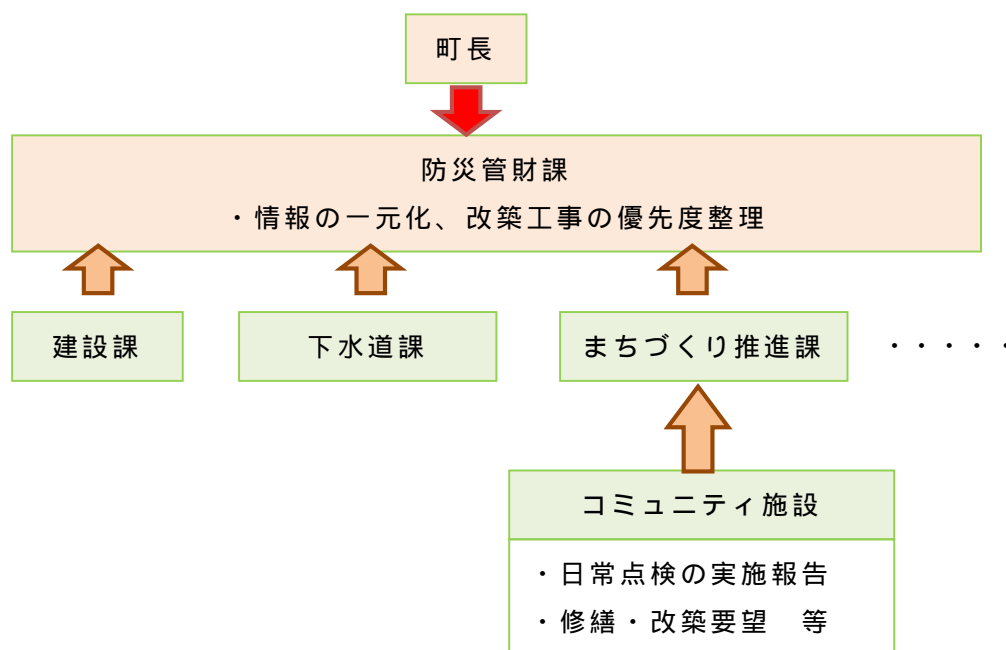


図-4.2.2 推進体制イメージ（美里町公共施設等総合管理計画より）

2-3 フォローアップ

本計画を確実に実行するためには、適切な進捗管理が必要です。

このため、計画に基づいたコミュニティ施設の維持修繕の実施、実施した結果の評価、評価結果に基づいた計画の見直しを行うPDCAサイクルを構築することで、進捗管理を行います。

計画の見直しについては、上位計画である「美里町公共施設等総合管理計画」同様5年とします。

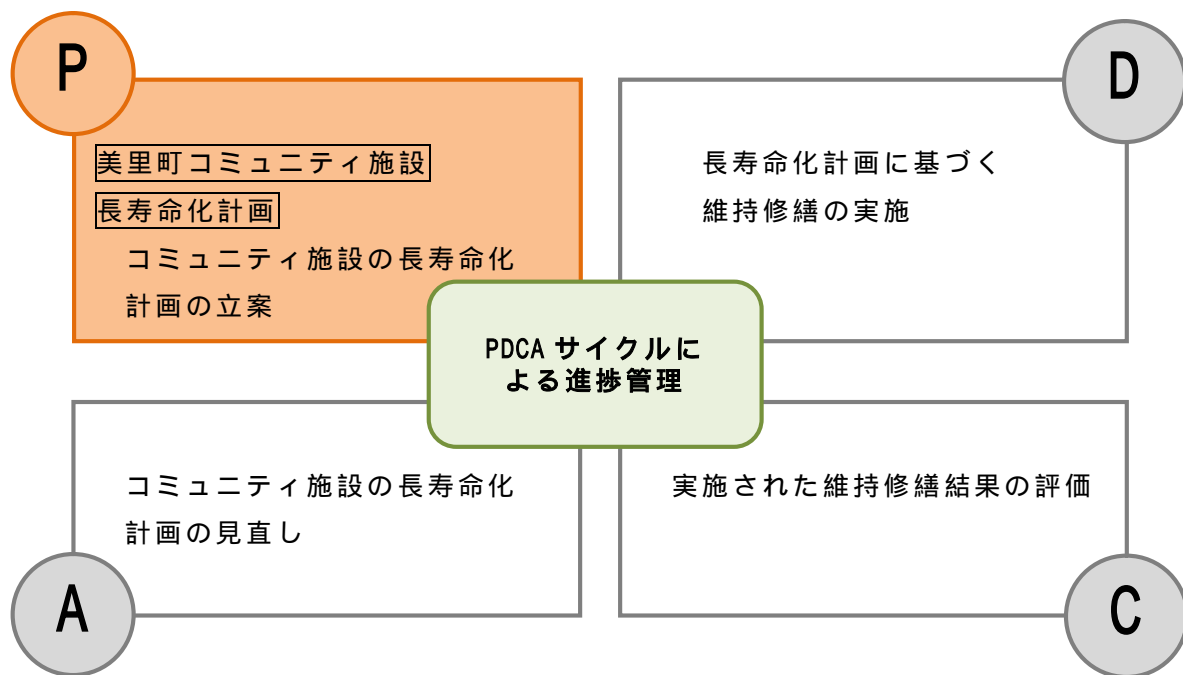


図-4.2.3 PDCA サイクル図