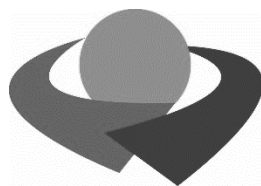


四国中央市公共施設等総合管理計画  
個別施設計画  
(教育集会所施設編)



令和3年3月

四国中央市

所管課 生涯学習課



## 目次

第1	個別施設計画策定の趣旨	1
1	個別施設計画策定の背景	1
2	個別施設計画策定の目的	1
	(1) 安心・安全な施設づくり	1
	(2) 時代の要請に対応した施設づくり	2
3	個別施設計画の期間	2
第2	施設の状況	3
1	役割	3
2	現状や課題	3
4	施設の配置図	4
第3	施設の財政状況及び利用状況	5
2	利用状況	6
3	財政状況等の課題と展望	8
第4	施設の評価	9
1	1次評価（基礎評価）	9
2	2次評価	16
第5	施設の再編方針	18
1	再編の基本的な考え方	18
2	再編の検討結果	19
第6	施設の長寿命化と保全	20
1	長寿命化の必要性	20
2	長寿命化に必要な計画的保全	20
3	長寿命化の方針	20
	(1) 目標耐用年数の設定	20
	(2) 改修周期の設定と改修単価の設定	20
4	計画的な修繕・改修等（予防保全）	21
	(1) 保全部位における改修の優先度及び周期	21
	(2) 部位別の保全手法	22
第7	施設の状態	25
1	施設更新・改修経費の試算	28
	(1) 試算の方法と計画	28
	(2) 試算額の比較	33
	(3) 効果額	34
2	施設の改修等対策計画	34

## 第1 個別施設計画策定の趣旨

### 1 個別施設計画策定の背景

四国中央市は、平成16年4月1日に2市1町1村が合併して誕生しましたが、公共施設等は、合併前の旧市町村が個別の視点でサービスの提供を目的として設置したものがほとんどです。そのため、市内に同類の施設が各地域にあり、逆に特定の地域にしか設置されていない施設があるなど、適正な配置がなされていないのが現状です。

また、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少による税収の減少や扶助費の高止まり等により地方財政が厳しい中、これまでに整備してきた公共施設等が一斉に改修・更新時期を迎えており、多額の費用が必要になると見込まれています。

このような背景から、公共施設等を取り巻く現状や課題等を客観的に把握・整理するとともに、長期的な視点を持って施設の長寿命化や複合化・集約化、機能転換等も含め、適正配置と有効活用による財政負担の軽減・平準化を図り、将来に負担を残さない行財政運営を実現していくことを目的とし、平成29年3月に四国中央市公共施設等総合管理計画（以下「管理計画」という。）を策定しました。

管理計画で示された基本的な方針に基づき、公共施設等マネジメントを推進していくための実行計画として、施設類型別ごとに個別施設計画（以下「個別計画」という。）を策定することとしており、本計画は、「教育集会所施設」を対象として策定するものです。

### 2 個別施設計画策定の目的

個別施設計画は、総合管理計画に基づき、個別の施設ごとの将来の具体的な方針を定める計画として、機能面における施設の現状や課題、将来の需要、建物の状態、再編方針、維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものです。本計画により、行財政運営の効率化と安心安全な施設づくり、時代の要請に対応した施設づくりの推進を図ります。

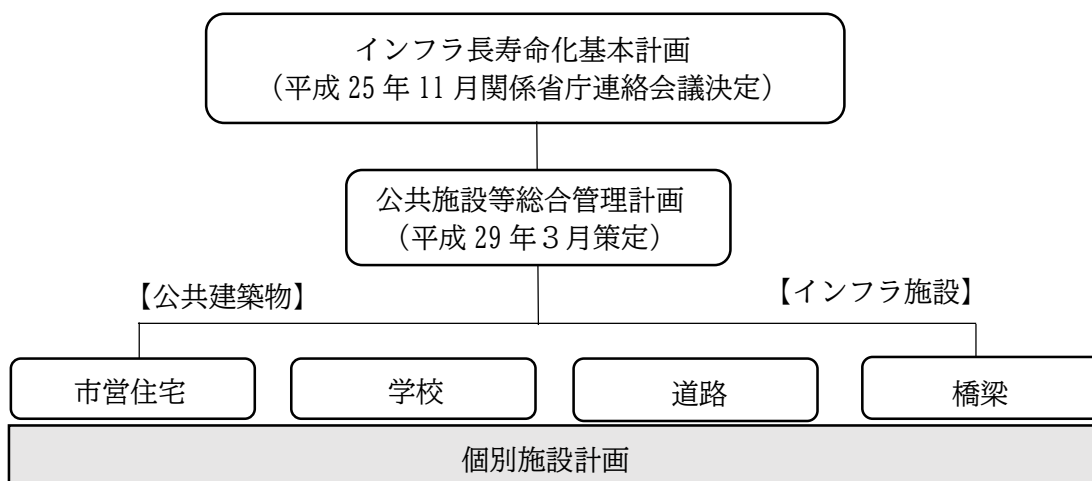
#### (1) 安心・安全な施設づくり

公共施設等を計画的に維持管理していくためには、大規模改修や修繕、定期点検等が必要です。さらに、多くの施設が建設後30年以上経過し、今後は更新費用の増大も見込まれています。公共施設等を適切に維持管理していくため、施設総量を市の財政状況に見合った数へと抑制しつつ、今後も存続させるべき施設の長寿命化を図りながら安心・安全な施設づくりを目指します。

## (2) 時代の要請に対応した施設づくり

機能転換や複合化・集約化などにより施設の総量を抑制しつつ、存続すべき施設は更新の際に質をさらに充実させ、効率的・効果的なサービスの提供等により、時代の要請に対応した公共施設等へと再構築し、持続可能な市政の実現と継続的な行政サービスの提供を図ります。

【公共施設等マネジメント推進計画の体系図】



【管理計画と個別計画の関係】

●公共施設等総合管理計画 2017～2056(40年間)		個別施設計画
<b>◆基本方針</b> ・施設等の現況、将来の見通し及び課題 ・マネジメントの5つの原則等 ※1期(10年)ごとに見直し	<b>◆分野別施設方針 ③</b> ・個別施設計画の内容を反映 ・対象施設の再編の方向性を一元管理 ※1期10年(前期・後期)×4期 ※毎年、データを更新	○基本計画 ○実施計画 ②
<b>◆ガイドライン【職員向け】</b> ・再編の実施方針を具体的に展開するためのマニュアル ※1期(10年)ごとに見直し	<b>◆施設カルテ ①</b> ・施設情報を共有し、施設評価に活用 ・施設評価の段階で、再編の方針決定を行い、その内容を個別施設計画に反映 ※毎年、各担当部署がデータを整備 ※政策推進課がマネジメント	※各担当部署が作成・実施

## 3 個別施設計画の期間

個別計画の期間は、公共施設等の寿命が数十年に及び中長期的な視点が不可欠であることや、管理計画の期間が40年間であることから、2020年度から2056年度まで（短期：策定～2026年度、中期：2027～41年度、長期：2042～56年度）の期間とします。なお、計画のローリングについては、10年間ごとに見直しを行うとともに、歳入減や扶助費等の増、制度変更等が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

## 第2 施設の状況

### 1 役割

教育集会所施設は小中学生の学習会の開催や、地域の人権文化の増進に寄与するなど、本市の重点施策である地域の人権文化のまちづくりの中核的施設の役割を果たしています。

### 2 現状や課題

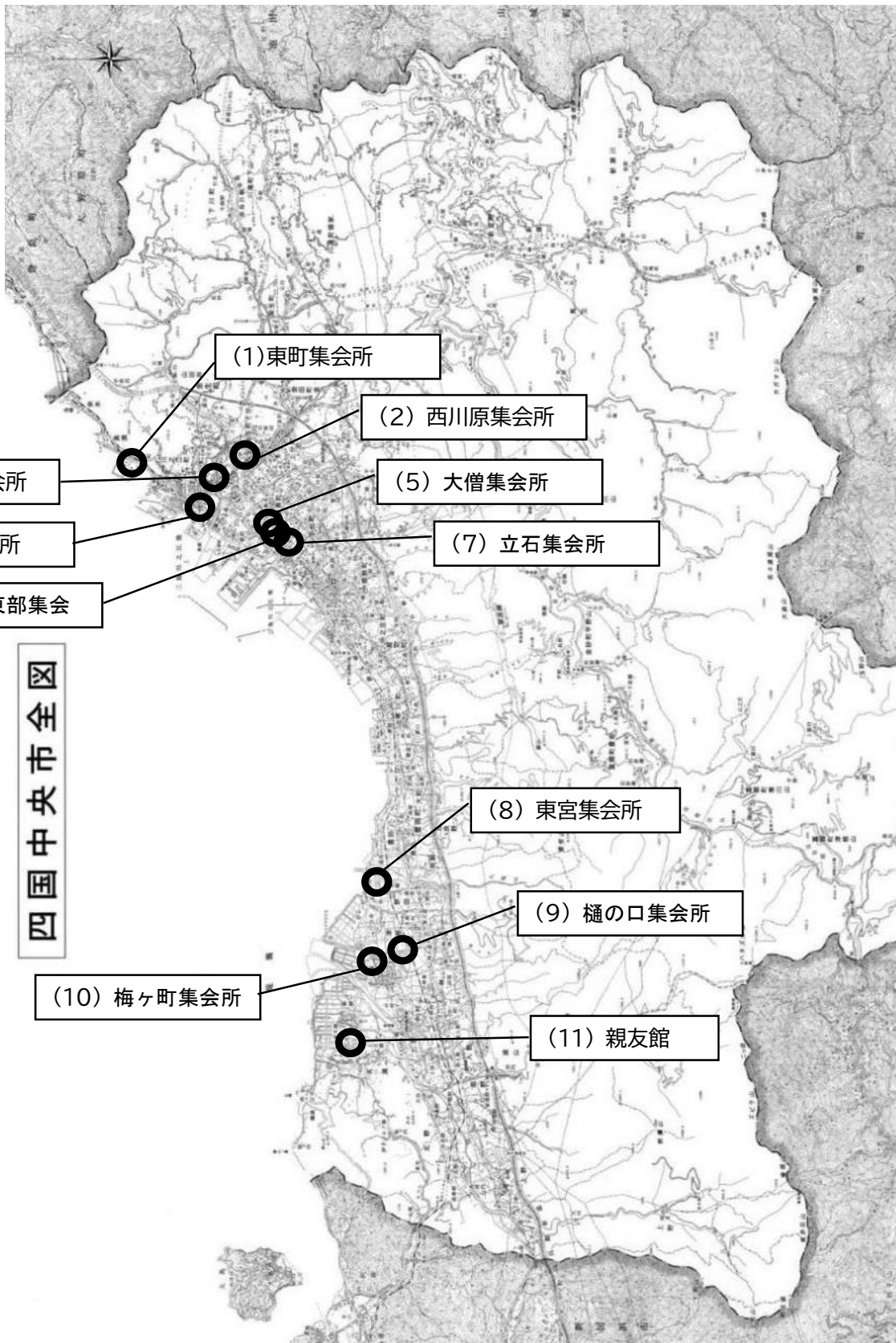
教育集会所施設は、表に示すとおり、11カ所あります。

少子高齢化とともに子ども会の開催も難しくなっており、一部の施設では利用が少なくなった施設もあります。また、施設が昭和50年代以前に建設されたものもあり、老朽化が進んでおり、施設の廃止や機能の見直し等が必要になってきます。

#### 3 対象施設の情報

No.	名称	地域	運営	建築年	耐用年数満了年	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )
(1)	東町集会所	川之江	直営	2001(H13)	2051(R33)	RC造1階	232
(2)	西川原集会所	川之江	直営	1971(S46)	2021(R3)	RC造1階	132
(3)	中之町集会所	川之江	直営	1970(S45)	2020(R2)	RC造1階	136
(4)	浜田集会所	川之江	直営	1977(S52)	2027(R9)	RC造1階	112
(5)	大僧集会所	三島	直営	1987(S62)	2037(R19)	RC造2階	245
(6)	朝日東部集会所	三島	直営	1987(S62)	2037(R19)	RC造2階	245
(7)	立石集会所	三島	直営	1984(S59)	2034(R16)	RC造2階	177
(8)	東宮集会所	土居	直営	1979(S54)	2029(R11)	RC造2階	180
(9)	樋の口集会所	土居	直営	1981(S56)	2031(R13)	RC造1階	201
(10)	梅ヶ町集会所	土居	直営	1982(S57)	2032(R14)	RC造1階	199
(11)	親友館	土居	直営	1990(H2)	2040(R22)	RC造1階	199

#### 4 施設の配置図



### 第3 施設の財政状況及び利用状況

#### 1 財政状況

(単位：円)

No.	名称	経費区分	H26	H27	H28	H29	H30	平均
1	東町 集会所	収入	61,444	53,799	43,242	39,294	43,474	48,251
		支出	291,251	236,635	225,757	223,823	230,232	241,540
2	西川原 集会所	収入	16,358	13,045	18,007	22,252	32,929	20,518
		支出	96,929	93,455	95,306	261,565	117,431	132,937
3	中之町 集会所	収入	32,652	31,918	34,782	37,642	32,095	33,818
		支出	130,348	136,816	118,641	126,490	173,293	137,118
4	浜田 集会所	収入	170,204	171,469	142,485	126,998	127,390	147,709
		支出	265,531	266,655	237,520	273,727	226,668	254,020
5	大僧 集会所	収入	32,607	20,139	18,554	14,424	15,418	20,228
		支出	232,066	219,527	223,710	193,772	203,629	214,541
6	朝日東部 集会所	収入	56,945	56,504	46,537	51,915	47,104	51,801
		支出	243,246	242,734	7,945,416	233,018	210,346	1,774,952
7	立石 集会所	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	0	0	0	0	0	0
8	東宮 集会所	収入	47,149	81,627	80,589	84,853	83,947	75,633
		支出	135,450	503,757	1,268,568	577,142	178,249	532,633
9	樋の口 集会所	収入	100,986	78,150	53,643	46,822	51,564	66,233
		支出	224,855	355,898	186,195	429,513	226,554	284,603
10	梅ヶ町 集会所	収入	41,695	59,017	60,637	58,333	45,405	53,017
		支出	5,463,164	124,741	8,447,798	277,292	117,339	2,886,067
11	親友館	収入	67,246	83,810	95,464	103,991	106,869	91,476
		支出	4,021,897	5,936,740	170,243	10,508,984	201,171	4,167,807

※収入には、光熱水費の地元負担分を計上しています。

※支出には、光熱水費、修繕費を計上しています。

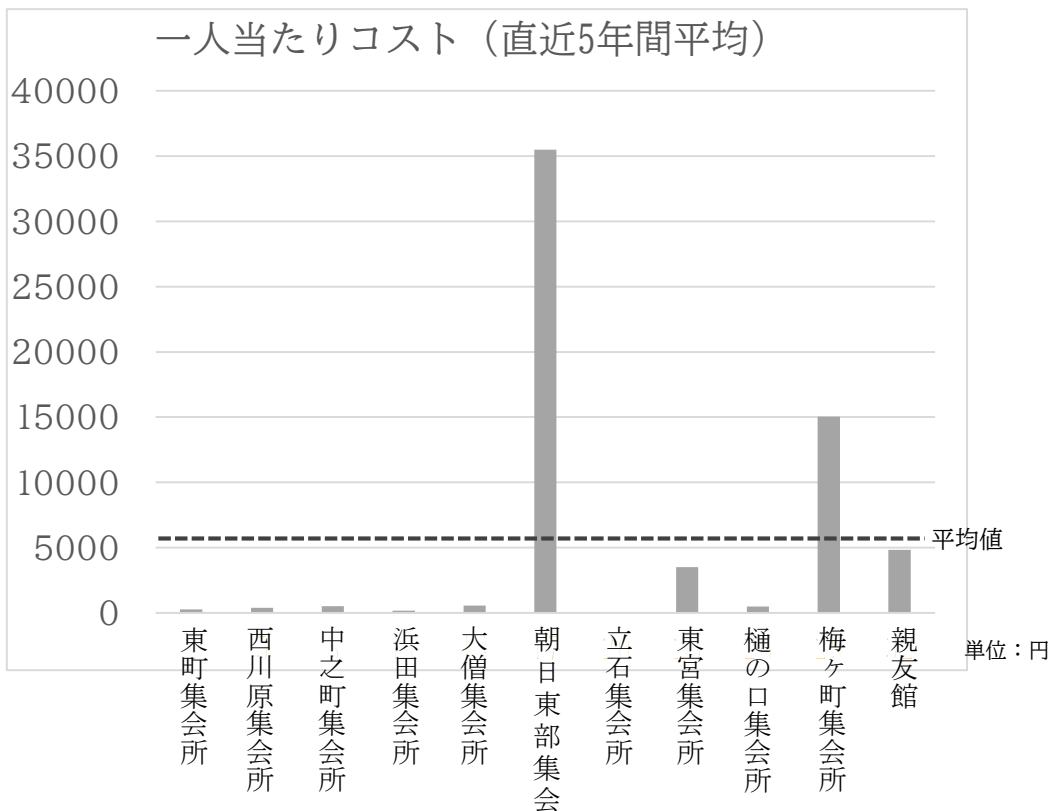
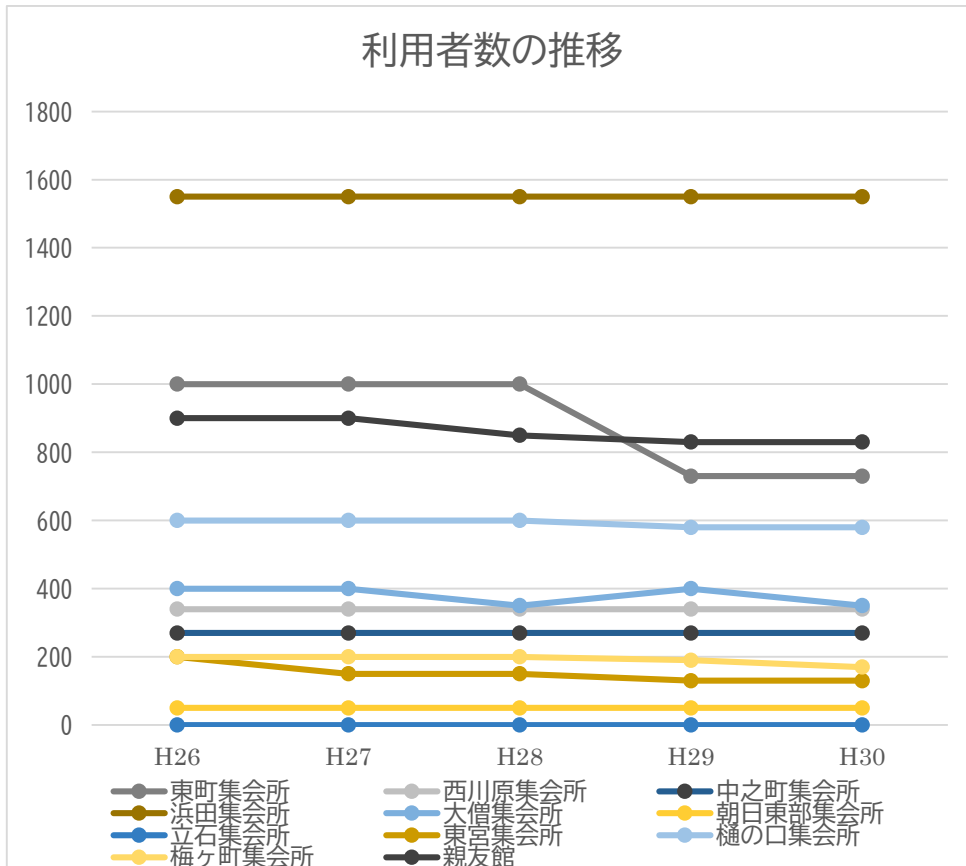


2 利用状況

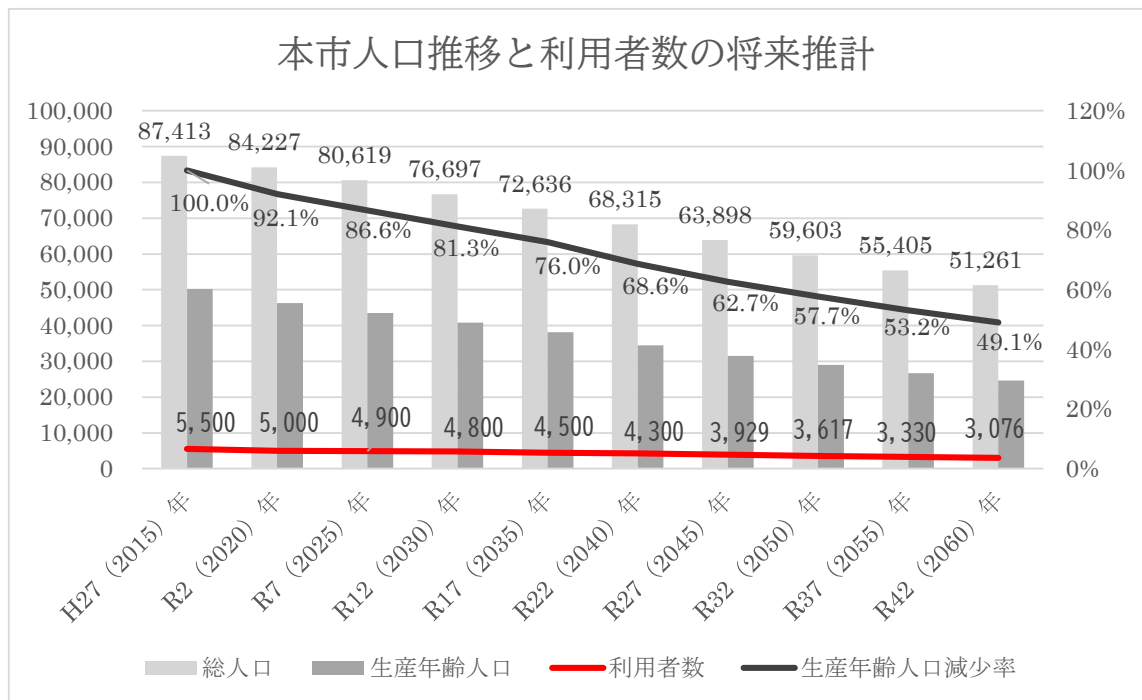
(コスト単位：円)

No.	名称	区分	H26	H27	H28	H29	H30
1	東町集会所	利用者数	1000	1000	1000	730	730
		利用者一人当たりコスト	271				
2	西川原集会所	利用者数	340	340	340	340	340
		利用者一人当たりコスト	391				
3	中之町集会所	利用者数	270	270	270	270	270
		利用者一人当たりコスト	508				
4	浜田集会所	利用者数	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550
		利用者一人当たりコスト	164				
5	大僧集会所	利用者数	400	400	350	400	350
		利用者一人当たりコスト	565				
6	朝日東部集会所	利用者数	50	50	50	50	50
		利用者一人当たりコスト	35,499				
7	立石集会所	利用者数	0	0	0	0	0
		利用者一人当たりコスト	0				
8	東宮集会所	利用者数	200	150	150	130	130
		利用者一人当たりコスト	3,504				
9	樋の口集会所	利用者数	600	600	600	580	580
		利用者一人当たりコスト	481				
10	梅ヶ町集会所	利用者数	200	200	200	190	170
		利用者一人当たりコスト	15,032				
11	親友館	利用者数	900	900	850	830	830
		利用者一人当たりコスト	4,835				

※利用者一人当たりコストは5年間の総支出額を5年間の総利用者で割り戻した金額です。



※朝日東部集会所は平成 28 年度に防水・外壁改修を実施。



### 3 財政状況等の課題と展望

教育集会所の運営は地元自治会が行っており、光熱水費の基本料を超えた料金は地元自治会で負担しています。施設の維持修繕は市が行っており、築後20年から30年の間で随時改修を行っていますが、今後施設の老朽化に伴い、維持修繕が増加することが考えられます。

教育集会所の利用者は、子ども会や高齢者サロン、地元自治会の会合等がありますが、少子高齢化が進み、子ども会がなくなっている地域もあり、利用者数も減少傾向にあります。ただ、現在では若い世代が地元に戻ってきている地域もあり、今後子ども会が再開する可能性もあります。

## 第4 施設の評価

### 1 1次評価（基礎評価）

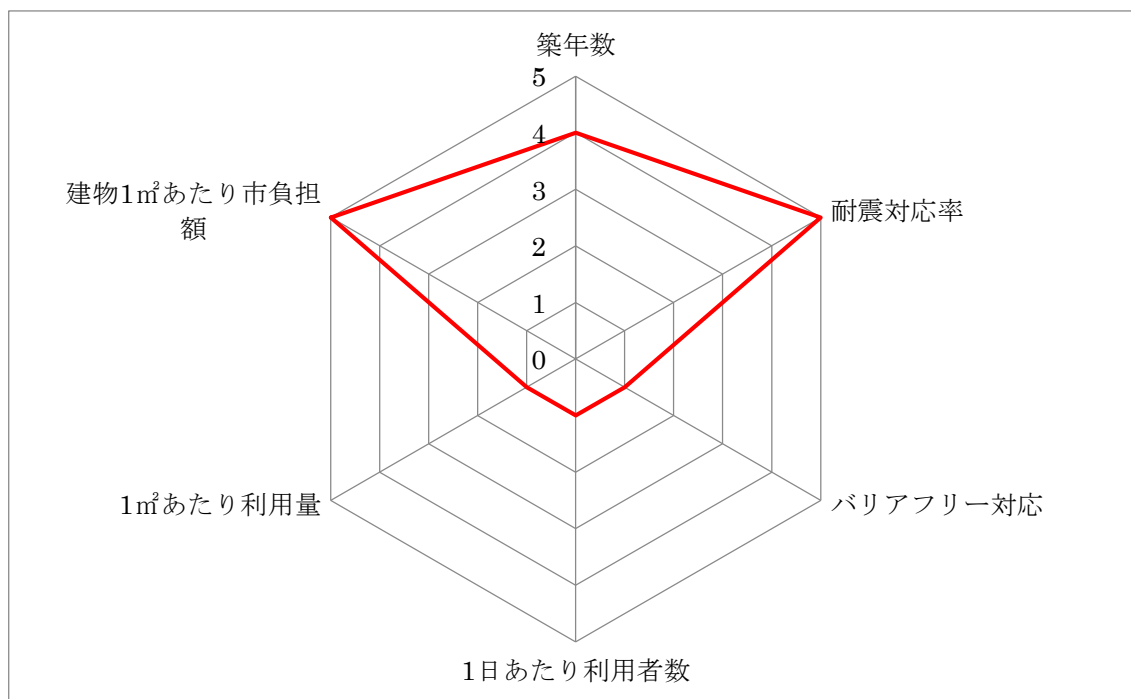
1次評価（基礎評価）は、まず建物の品質及び供給と財務状況の視点から施設の課題を把握するため、管理計画策定の際に整備した施設カルテの情報に基づき、1次評価指標を下表のとおり設定し、レーダーチャートで分析しました。

#### 【1次評価指標一覧】（施設用途（大分類）毎の平均評価に対する相対評価）

評点：建物の品質評価 15点満点、供給・財務評価 15点満点

大項目	中項目	評価項目（各5点）
建物の品質	築年数	経過年数を点数化
	耐震対応率	耐震対応済の延床面積÷延床面積
	バリアフリー対応	バリアフリー対応項目数
供給・財務	1日あたり利用者数	年間利用者数÷日数
	1㎡あたり利用量	年間利用者数÷延床面積
	建物1㎡あたり市負担額	市負担額÷延床面積

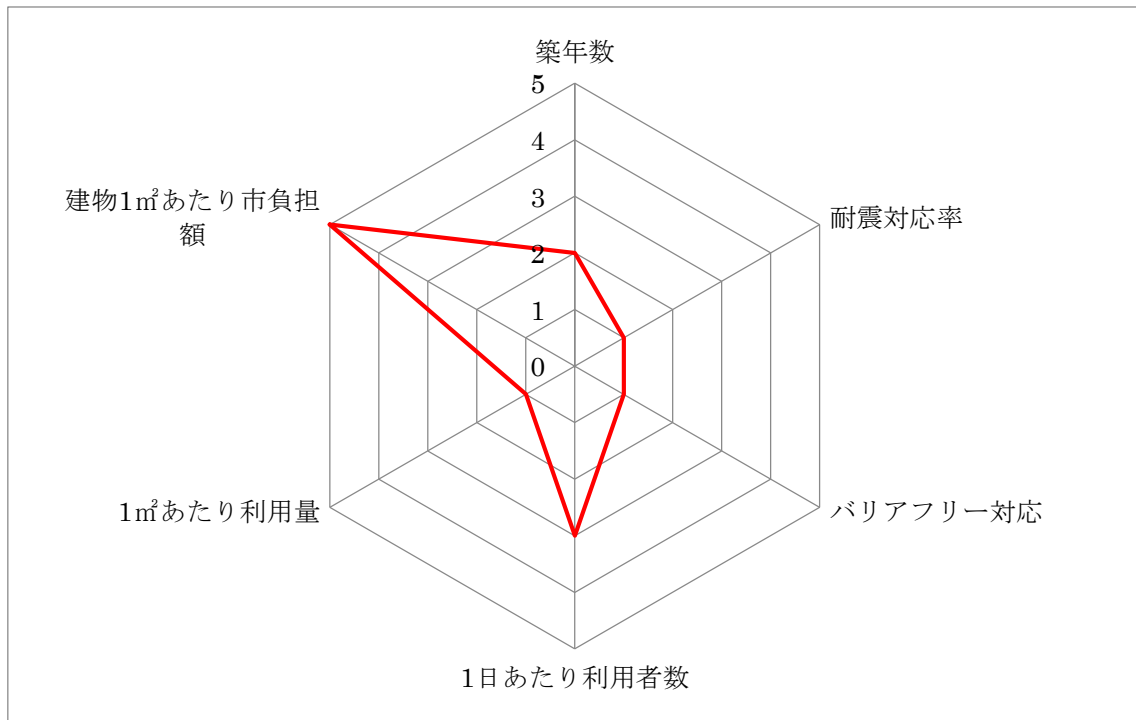
#### (1) 東町集会所



評点：建物の品質評価 10点、供給財務評価 7点

建物の品質、供給・財務のいずれも標準的な評価結果となっています。

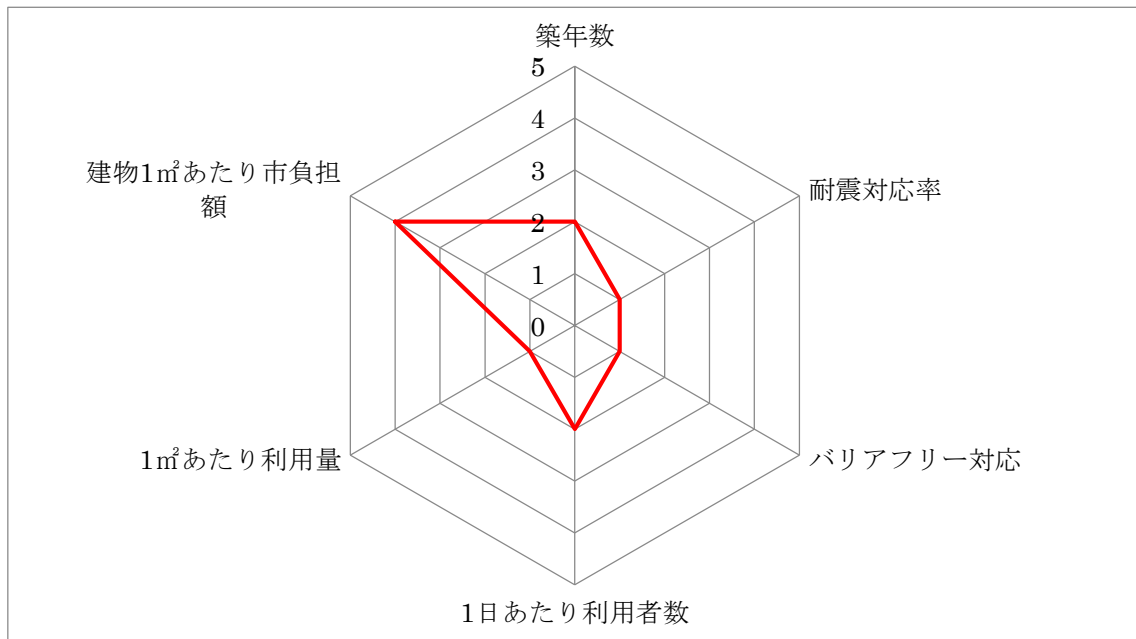
(2) 西川原集会所



評点：建物の品質評価 4 点、供給財務評価 9 点

建物の品質は低く、供給・財務のいずれも標準的な評価結果となっています。

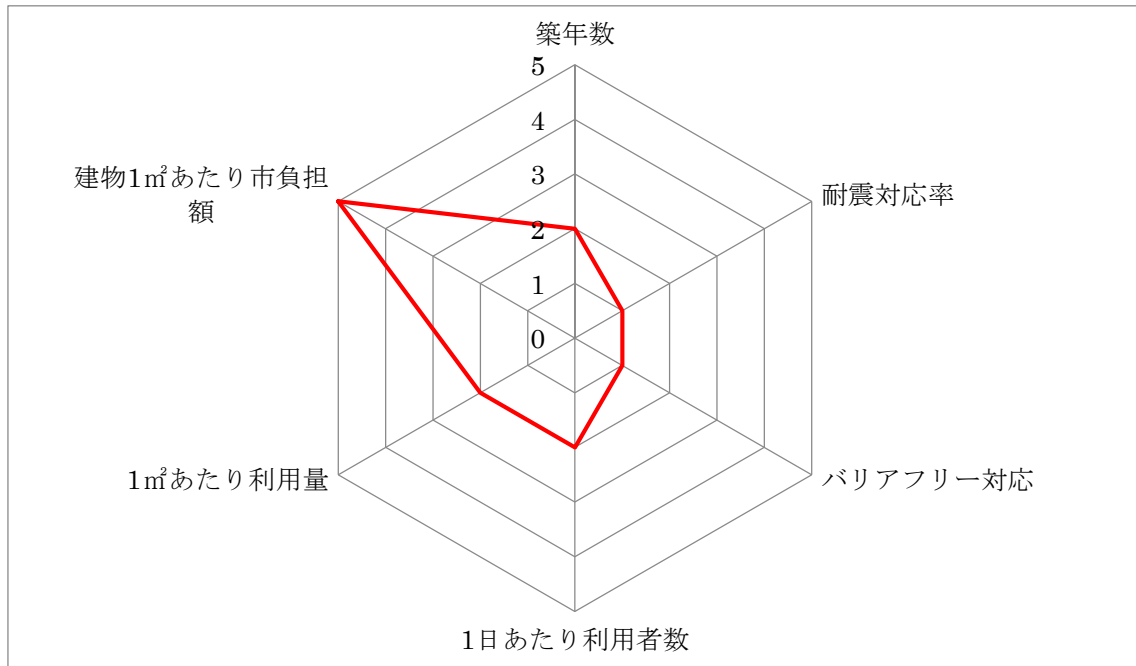
(3) 中之町集会所



評点：建物の品質評価 4 点、供給財務評価 7 点

建物の品質は低く、供給・財務は標準的な評価結果となっています。

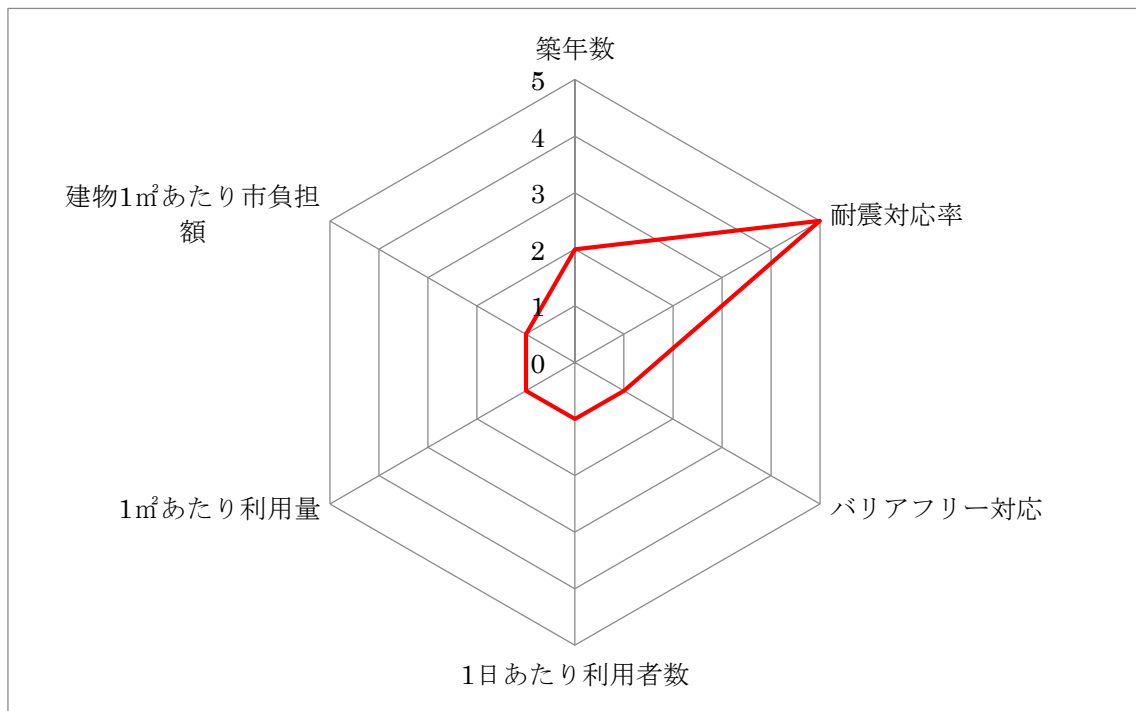
#### (4) 浜田集会所



評点：建物の品質評価 4 点、供給財務評価 7 点

建物の品質は低く、供給・財務は標準的な評価結果となっています

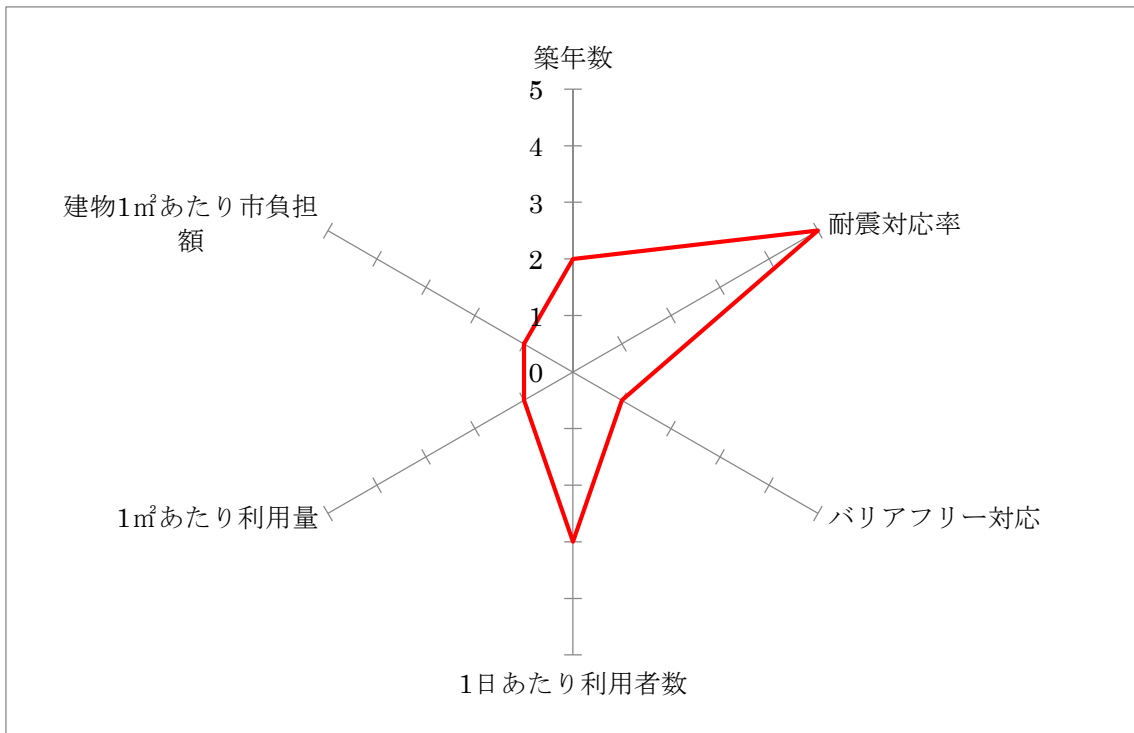
#### (5) 大僧集会所



評点：建物の品質評価 8 点、供給財務評価 3 点

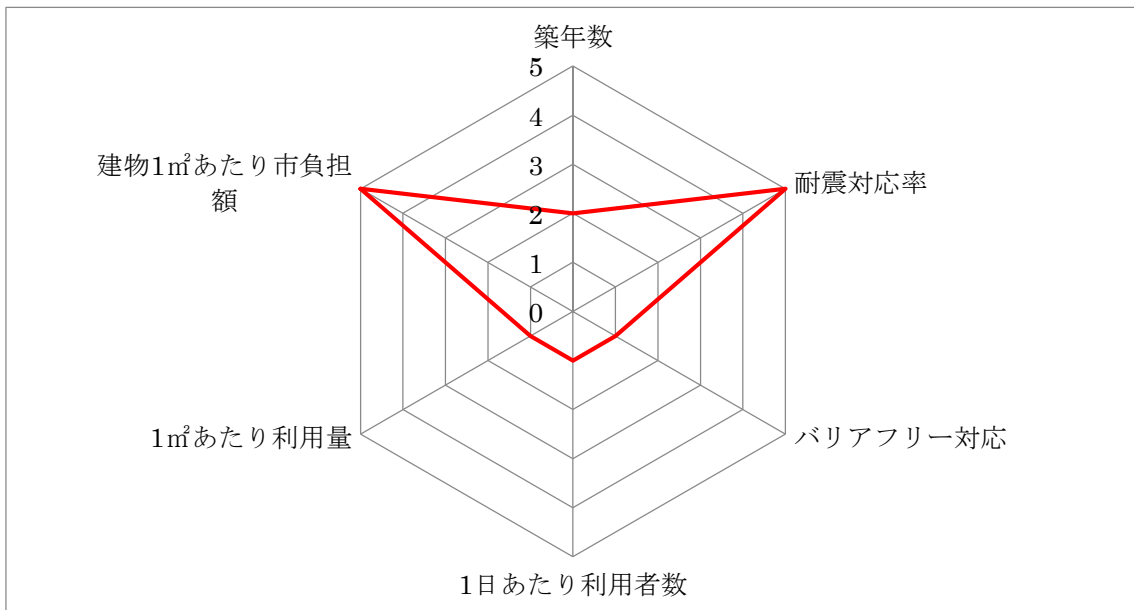
建物の品質は標準的で、供給・財務は低い評価結果となっています

(6)朝日東部集会所



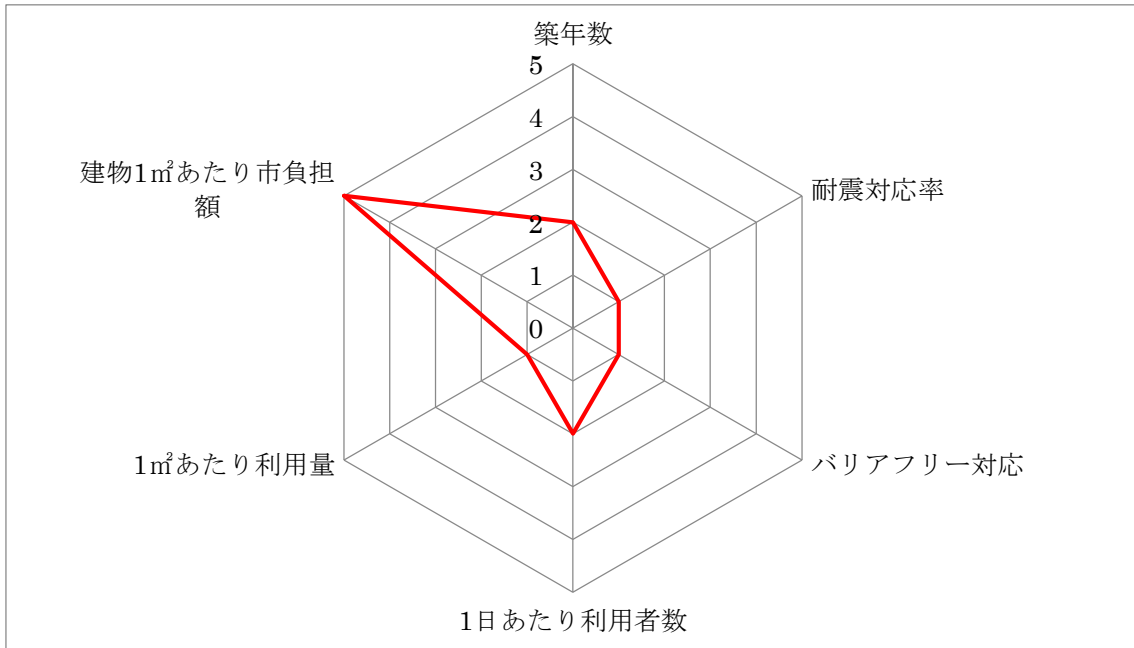
評点：建物の品質評価8点、供給財務評価9点  
 建物の品質、供給・財務は標準的な評価結果となっています

(7)立石集会所



評点：建物の品質評価8点、供給財務評価7点  
 建物の品質、供給・財務は標準的中村評価結果となっています

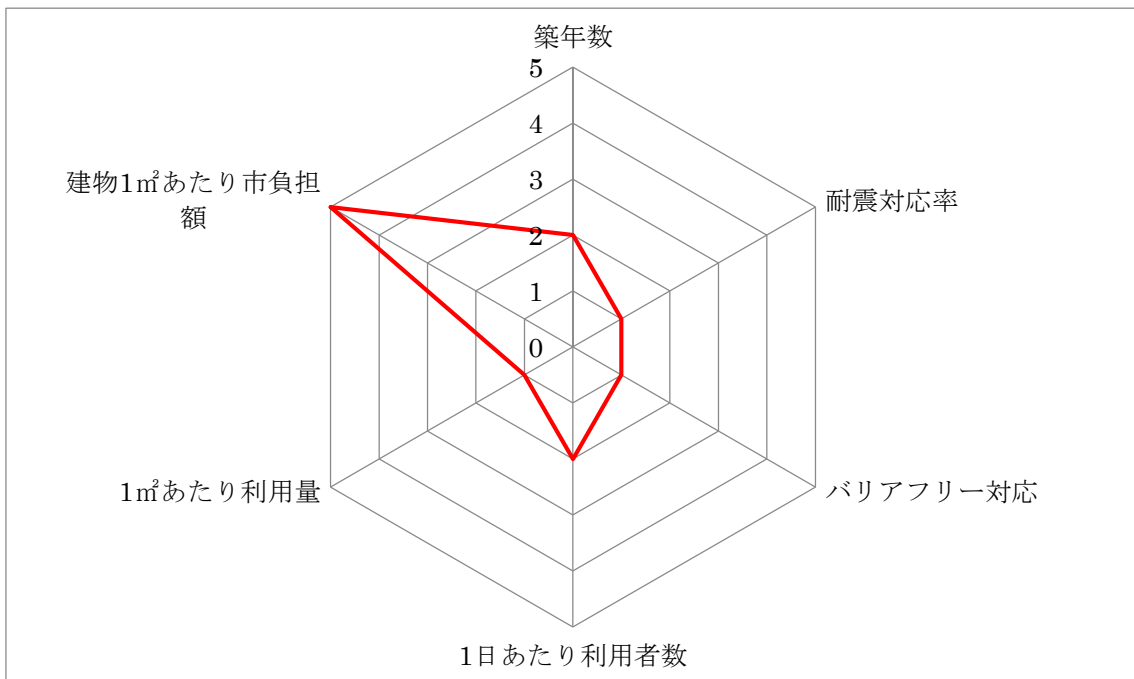
### (8)東宮集会所



評点：建物の品質評価4点、供給財務評価8点

建物の品質は低く、供給・財務は標準的な評価結果となっています

### (9)樋の口集会所

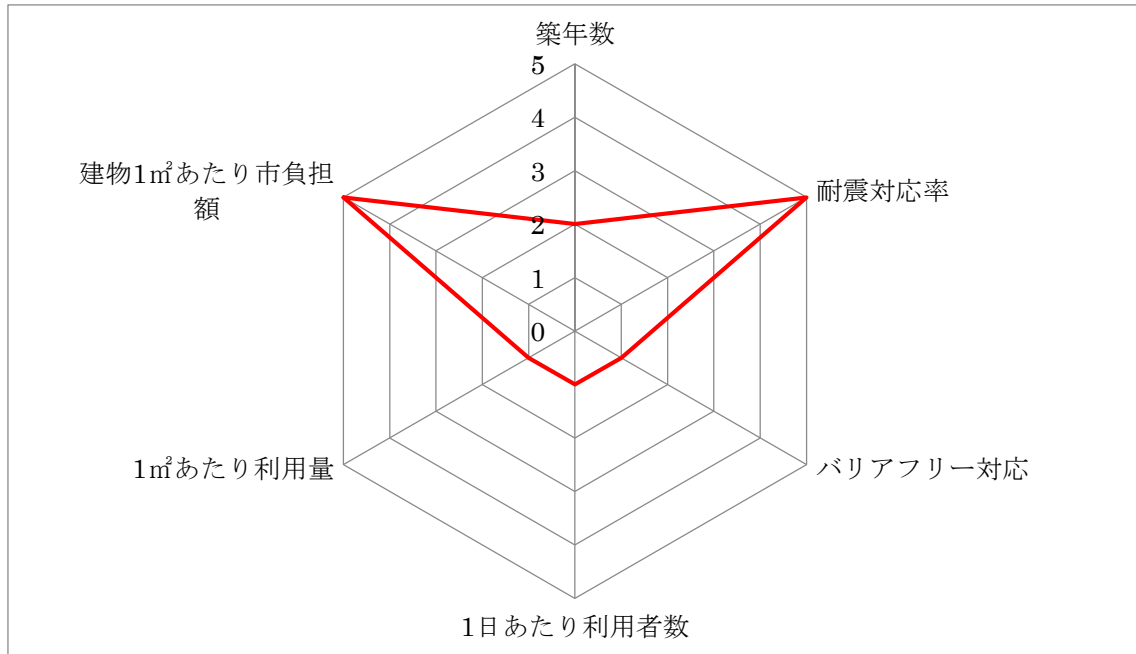


評点：建物の品質評価4点、供給財務評価8点

建物の品質は低く、供給・財務は標準的な評価結果となっています



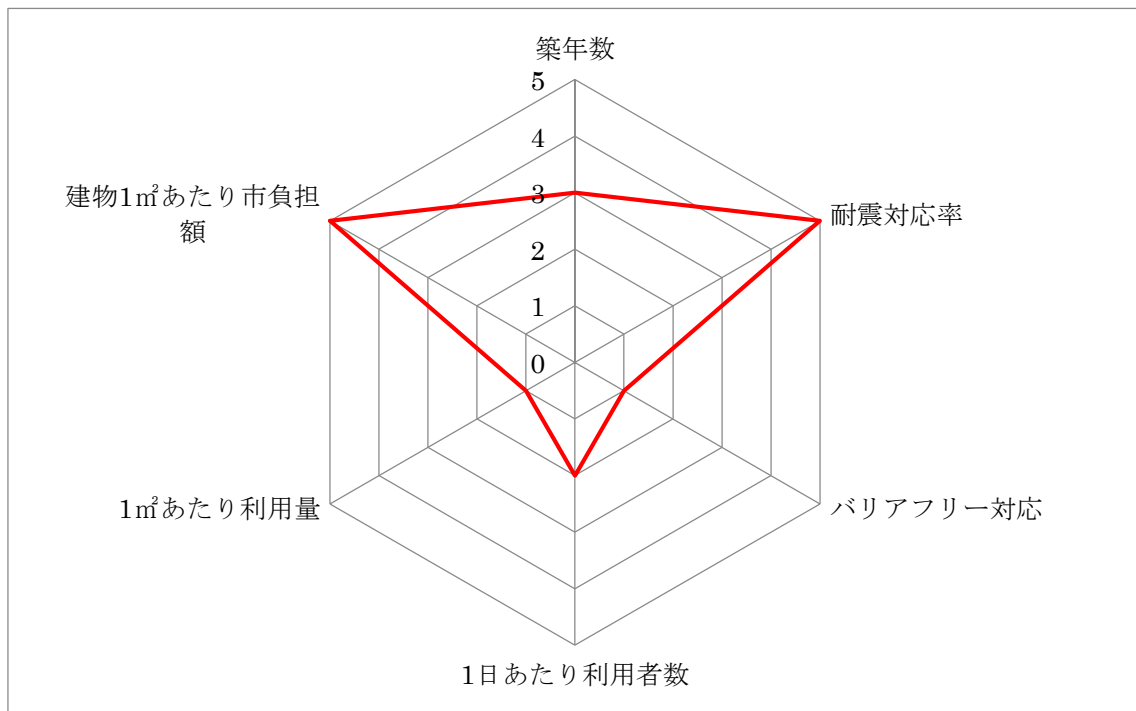
(10)梅ヶ町集会所



評点：建物の品質評価8点、供給財務評価7点

建物の品質、供給・財務は標準的な評価結果となっています

(11)親友館

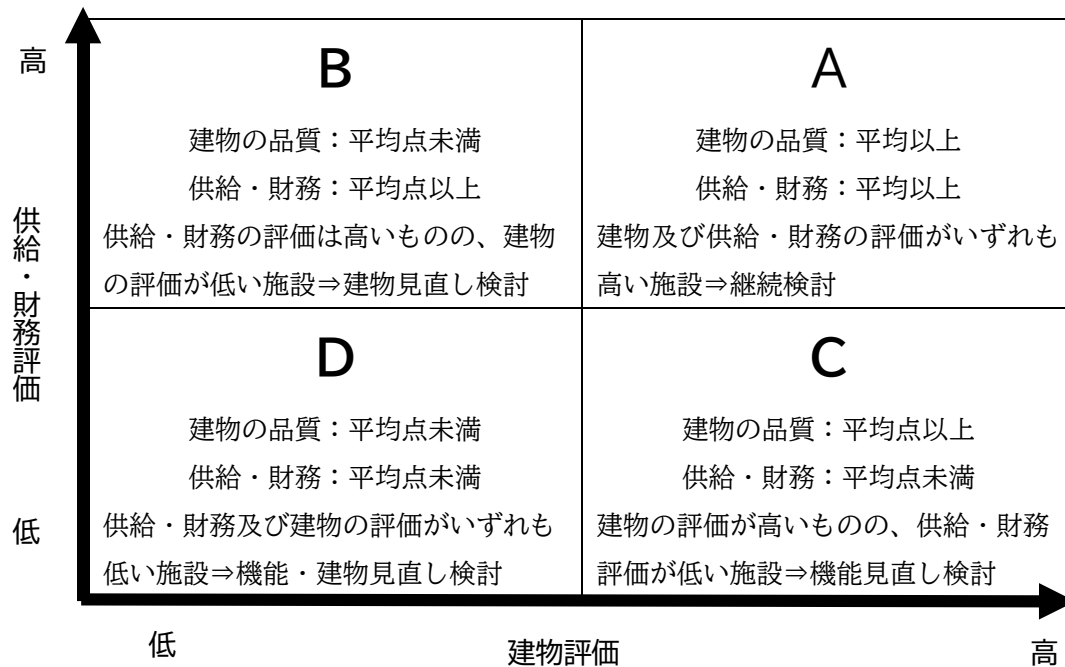


評点：建物の品質評価9点、供給財務評価8点

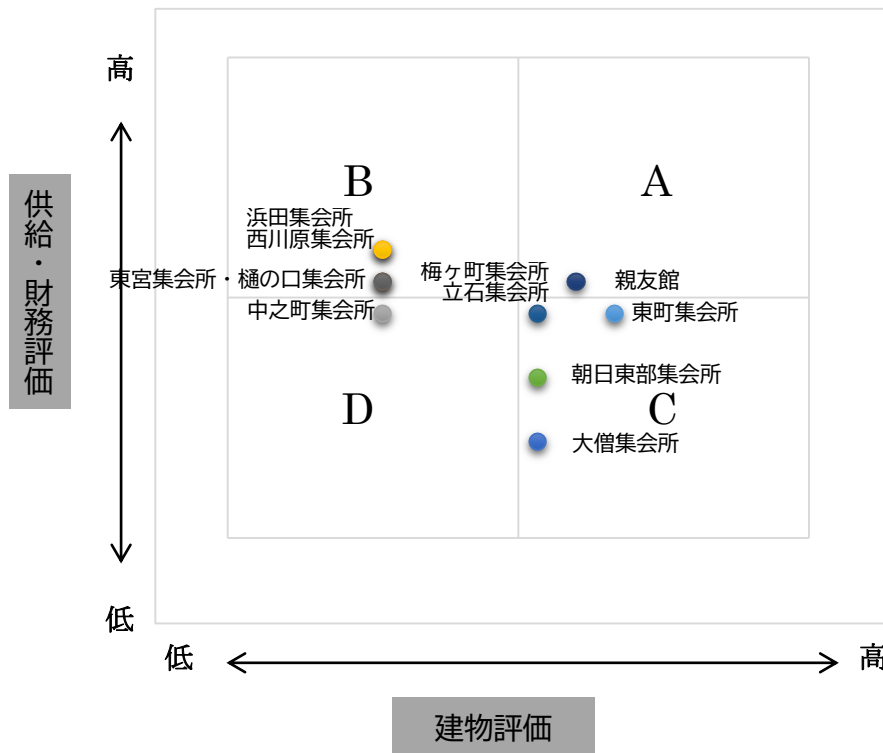
建物の品質、供給・財務は標準的な評価結果となっています

次にレーダーチャートの結果をA、B、C、Dの4段階評価としてポートフォリオで表しました。なお、評価結果の考え方は次のとおりです。

**[1次評価（基礎評価）の結果分類表]**



**1次評価（基礎評価）結果**



## 2 2次評価

1次評価に勘案されていない定性的な要素（公共性、有効性、代替性）について、次の指標に基づき2次評価を行いました。

### [2次評価指標一覧]（評点：30点満点）

大項目	中項目	評価項目(各3点)
1.公共性	(1)公益性	①設置目的の意義は低下していないか ②利用実態は設置目的に即しているか
	(2)必需性	①市の施策を推進するうえでの必要性は高いか ②法律等により設置が義務付けられている施設か
2.有効性	(1)利用度	①過去3年間の利用者数の推移はどうか ②今後の利用者数の見込みはどうか
	(2)互換性	①施設の利用実態から利用圏域はどうか ②近隣に同種、同類の機能を備える施設は存在するか
3.代替性	(1)民間参入の可能性	①民営化が可能な施設か ②管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か

## 2次評価結果

No.	名称	評点	評価結果の概要
(1)	東町集会所	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高く、子ども会も継続して開催しており、有効性も極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(2)	西川原集会所	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高いが、児童の減少により子ども会は休止しています。しかし、今後児童が増えたときには、子ども会の再開の可能性もあります。また地元住民と教員が行う学習会もあり、有効性は極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(3)	中之町集会所	21点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高いが、児童の減少により子ども会は休止しています。しかし、今後児童が増えたときには、子ども会の再開の可能性もあり、有効性は高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(4)	浜田集会所	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高く、子ども会も継続して開催しており、有効性も極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。

(5)	大僧集会所	21点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高いが、児童の減少により子ども会は休止しています。しかし、今後児童が増えたときには、子ども会の再開の可能性もあり、有効性は高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(6)	朝日東部集会所	21点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高いが、児童の減少により子ども会は休止しています。しかし、今後児童が増えたときには、子ども会の再開の可能性もあり、有効性は高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(7)	立石集会所	10点	現在は地元所有の公会堂が地域の集会所としての機能を有しています。電気水道も休止しており、現在は使用されていないことから、有効性は低いと判断します。
(8)	東宮集会所	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高く、子ども会も継続して開催しており、有効性も極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(9)	樋の口集会所	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高く、子ども会も継続して開催しており、有効性も極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(10)	梅ヶ町集会所	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高く、子ども会も継続して開催しており、有効性も極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。
(11)	親友館	22点	住民の教養文化の向上を図る施設として公共性は高く、子ども会も継続して開催しており、有効性も極めて高いと判断します。ただし、地域の集会所としての機能もあり、中期以降は利用状況を判断し、自治会への管理主体の変更も検討します。

## 第5 施設の再編方針

### 1 再編の基本的な考え方

教育集会所は地域と行政、学校を繋ぐ拠点施設としての役割が求められております。

本市においては、11施設ありますが、先述のとおり、多くの施設で少子高齢化の影響により利用者が減少傾向にあり、また、老朽化した施設も多くあります。

以上のことから、次のポイントに着目して、施設の再編と充実を進めるものとします。

#### [再編のポイント]

##### (1) 利用効率の向上

子ども会活動が盛んな地域と子ども会が行われていない地域では、利用者数に大きな開きがあります。今後は、集会所学習会や相談事業を増やすなど地域との繋がりを増やし利用効率の向上を図ります。

##### (2) 施設の安全性の向上と維持管理費の節減

今後も維持が必要な施設は計画的な保全や改修を進めるとともに、立石集会所など利用しなくなった施設については廃止し、施設の安心安全の確保と維持管理費の節減を図るものとします。

##### (3) 時代の要請に対応できる施設づくり

これまでは、子ども会事業が中心でしたが、高齢化による高齢者の増加により、地元自治会などと連携し、高齢者サロンや相談業務など時代に応じた事業を増やしていきます。

##### (4) 利便性への配慮

教育集会所は地域の自治会館的な役割も持っており、地域ごとに必要な施設です。

ただし、地域に自治会館があり、子ども会も行われていないところは、地元と協議のうえ、施設を廃止していきます。

## 2 再編の検討結果

「第4 施設の評価」及び前述の「1 再編の基本的な考え方」を踏まえ検討した総合評価（再編の方針）は次のとおりです。

立石集会所は現在利用されておらず、地元自治会と協議のうえ廃止し、教育集会所の機能を地元の公会堂や近隣の教育集会所に集約を検討します。

他の施設は、短期に地元自治会と施設の利用状況などを検討し、方向性を定め、中期以降に施設の移譲や施設の廃止、又は近隣施設への統合を進めます。

施設名	総合評価（再編の方針決定）						再編の 方向性
	機能			建物			
	短期	中期	長期	短期	中期	長期	
東町集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
西川原集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
中之町集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
浜田集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
大僧集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
朝日東部集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
立石集会所	移転			廃止			近隣の教育集会所や 地元公会堂へ移転
東宮集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
樋の口集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
梅ヶ町集会所	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲
親友館	継続	継続		維持	管理主体 変更		建物を地元自治会 へ移譲

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、

長期：2042(R24)～2056(R38)年度

## 第6 施設の長寿命化と保全

### 1 長寿命化の必要性

これまでの公共施設等の老朽化に対する対策は、建替えが一般的でしたが、今後は、現在の施設の総量に対し、施設の改修・更新にかけられる予算が限られていることから、建替えによる老朽化対策から転換し、施設を計画的に維持保全して長寿命化を図ることにより、単年度の建替えコストを軽減していくことが必要です。

施設の長寿命化と管理計画で示した施設の総量縮減施策を併行して進めていくことにより、改修・更新費用の縮減を図る必要があります。なお、これらのコスト縮減の取り組みの下、必要な施設整備に優先順位をつけ、中長期的な視点により計画的な保全・更新を行うことにより、財政負担の平準化を図り、適切な公共施設等の整備を実施していく必要があります。

### 2 長寿命化に必要な計画的保全

これまでは、施設の機能が著しく低下した場合は、建替えれば良いという考え方があり、建物更新に予算の重きが置かれていたため、壊れたら直す＝事後保全が中心でしたが、一定の性能水準を保ちながら長く使っていくためには、建物の使用年数を考慮したうえで、適切な措置を行う計画的保全が必要です。

従来「古くなったら建替え」「故障したら直す」から計画的な保全予算の確保に大きく転換する必要があります。

また、今後、長期間使用すべきでない施設に大規模な改修を実施することは合理的ではないため、施設量の縮減を見据えた保全計画が必要となります。

### 3 長寿命化の方針

前述の考えに基づき、今後も使い続ける施設の長寿命化を持続的に実現し、将来の改修・更新費用を軽減していくための基本的な方針を定めます。

#### (1) 目標耐用年数の設定

施設の長寿命化を実現するため、一般的な建築物の耐久性や施設の状況等を考慮しつつ、適した目標耐用年数を定めます。

本市の公共施設等の目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）に示された上限値の80年（鉄筋コンクリート造、鉄骨造）、50年（木造）と設定しており、教育集会所施設についても同様の設定とします。

#### (2) 改修周期の設定と改修単価の設定

目標耐用年数まで建物を使用することを前提とし、計画的保全を実施するため定期

的な改修を行います。改修の規模（鉄筋コンクリート造等）は次表のとおりです。

#### 【改修規模】

中規模改修	竣工後 20 年～30 年目と 50 年～60 年目を目途に実施する改修で、屋上防水や外壁補修、設備機器の更新等を行います。主に建物の機能回復を目的とします。
大規模改修 (長寿命化改修)	50 年目を目途に実施する改修で、昭和 56 年の建築基準法改正前の建物に実施します。中規模改修の項目に加えて、耐震化を行います。主に施設の延命を目的とします。

施設の建替えの更新費用の試算に当たっては、建替えについては総務省が公表している「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における単価を活用しています。大規模改修（長寿命化改修）等の更新費用の試算に当たっては、教育集会所は、小規模の施設であり、これまでの改修時の実績と学校などの耐震工事の実績から施設に係る中規模改修、大規模改修の単価を、次表のとおりとします。

#### 【改修等単価】

中規模改修	防水・外壁塗装工事	改修単価 5 万円/m <sup>2</sup>
大規模改修 (長寿命化改修)	耐震・防水・外壁塗装工事	改修単価 10 万円/m <sup>2</sup>
建替え	社会教育系施設 解体費含む	更新単価 40 万円/m <sup>2</sup>

## 4 計画的な修繕・改修等（予防保全）

### (1) 保全部位における改修の優先度及び周期

躯体のうち、延命化及び安全性の向上につながる外部に面する部位や、主要な設備部材など、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分を保全対象部位として [表イ] のとおり選定し、同表の改修周期に基づき計画的な修繕・更新を行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。また、部位ごとの優先対応度による保全の分類を [表ア] のとおり設定します。

なお、改修周期は、「平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター編集発行）」を参考に、これまでの改修工事の実績等を勘案して設定します。ただし、建築部位の劣化は、施設周辺の環境や利用者による使用頻度等の状況により異なることから、定期的な点検等により外観上の劣化や損傷を確認したうえで、計画的に対応を行います。



**【表ア】 優先対応度による保全の分類**

優先対応度	部位ごとの保全の分類
A	建築物への影響が大きいため計画保全とするべき部位
B	点検時の不具合の状況により、故障や停止する前に計画保全を行うことが望ましい部位
C	劣化や故障等が発生した時点での保全対応で足りる部位

**【表イ】 ○○施設保全対象部位**

工種	番号	対象部位	具体的内容	優先対応度	改修周期
建築	①	屋根	屋上防水、屋根葺材等	A	15～30年
	②	外部仕上げ	外壁（シーリング含む）	A	15～40年
	③	外部建具	金属製建具、シャッター	C	15～40年
	④	内装仕上げ	室内（床・壁・天井仕上げ）塗装等	C	15～40年
電気	⑤	防災設備	自動火災報知装置、非常警報設備	B	15～20年
機械	⑥	空気調和設備	冷温水発生機、冷却塔、エアコン等	B	15～30年
	⑦	給排水衛生設備	給水管、排水管、ポンプ、衛生器具	C	15～30年
	⑧	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等	B	15～40年
	⑨	消火設備	屋内消火栓、スプリンクラー、消化ポンプ	B	15～30年
その他	⑩	外構等付帯設備	塀、門扉	C	10～40年

## （２） 部位別の保全手法

従来の不具合が生じてから改修等を行う事後保全的な管理方法を見直し、計画的に改修等を行う予防保全の考え方に転換するため、部位別の保全手法を明記します。

### ア 建築

#### （ア） 屋根（通番①）

屋根は、屋上防水層や屋根葺材等により構造躯体や室内への雨水等の浸入を防ぎます。構造躯体に比べ寿命の短い防水層等が劣化すると、防水効果が薄れ漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷、さらには内部の損傷につながります。そのようなことから、漏水を未然に防ぐため、計画的な改修を実施していきます。

### (イ) 外部仕上げ（通番②）

外壁は、年月の経過に伴い、仕上げ材のタイルのひび割れや建具まわりのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、建物に付属する看板等も経年劣化します。

外壁のタイルやモルタル及び看板等の落下により、人や物を傷つける危険性があるため、計画的な改修を実施していきます。

### (ウ) 外部建具（通番③）

外部建具等は、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が異なりますが、日常の使用による不具合や作動状況により不具合の確認が可能であるため、発見された損傷や故障の状態に基づき随時対処していきます。

### (I) 内装仕上げ（通番④）

室内の内装仕上げは、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が大きく異なるものの、日常的に確認が可能であるため、発見された劣化及び破損状況に基づき随時対処していきます。

## イ 電気設備

### (ア) 防災設備（通番⑤）

防災設備は、劣化すると火災時に警報が鳴らないなど、機能が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、消防法では、機器の点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回行うことが義務づけられています。点検により発見された不具合は、速やかに対処し、設備の機能を維持します。

## ウ 機械設備

### (ア) 空気調和設備（通番⑥）

空気調和設備は、故障等により停止すると、市の業務の執行にも支障が生じるため重要な設備です。

当該設備は、施設の規模や用途によりさまざまなものがありますが、大規模施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空気調和設備機器、送風機、ポンプ類等の機器の組み合わせを基本として整備されています。また、近年では、マルチ型のヒートポンプを用いる施設が増加しています。

#### ① 冷温水発生機等

冷温水発生機等は、空調設備の一つとして重要な部位であり、故障により建物

全体の空調の機能が停止すると、施設の環境に悪影響を及ぼし、最悪、利用停止につながることから、定期点検の中で不具合があれば、速やかに対処し設備の機能を維持します。

## ② ヒートポンプエアコン等

ヒートポンプエアコン等は、比較的小規模な設備であり、室内機の空調範囲が建物全体ではなく、諸室による個々の空間にて構成されています。日常点検や日々の動作確認を組み合わせるにより、エアコンの状態を確認し、漏水や排水不良等に不具合があれば、速やかに対処して設備の機能を維持します。

## (I) 給排水衛生設備（通番⑦）

給排水衛生設備は、劣化して漏水等が発生すると、施設の機能に支障を及ぼす恐れがあり、水質に影響が生じる場合、施設利用者の健康を損なう恐れがあるほか、漏水により水資源が無駄になるばかりでなく、室内環境へ悪影響を及ぼす恐れがあります。また、ポンプ類が劣化すると、断水につながる危険性があります。

そのようなことから、建築物の衛生的環境の確保に関する法律では、貯水槽の清掃を1年に1回、排水に関する設備の清掃を6か月に1回行うことが義務づけられており、日常の点検の機会や法定点検等により不具合を確認し、速やかに対処し設備の機能を維持します。

## (I) 換気・排煙設備（通番⑧）

機械換気設備が劣化すると、換気能力不足による室内環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。また、建築基準法や消防法に定める機械式の排煙設備が劣化すると、火災発生時に機器が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、機器の法定点検が義務づけられています。日常の点検や法定点検により発見された不具合や故障は、速やかに対処し設備の機能を維持します。

## (I) 消火設備（通番⑨）

消火設備が劣化すると、火災発生時にポンプやスプリンクラーが使用できないなど、重大な事故となり市に損害が生じる恐れがあります。最悪は人命に係る事故につながることから、消防法では、6か月に1回の法定点検が義務づけられています。点検により発見された不具合の状況により、速やかに対処し設備の機能を維持します。

## 第7 施設の状態

「第6 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等(予防保全)」に基づき、施設を適切に維持していくうえで、現在の施設の各部位を点検し状態を把握します。

点検部位は、「(1) 保全部位における改修の優先度及び周期」において、延命化及び安全性の向上や、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分として示した「[表イ] ○○施設保全対象部位」の14項目とし、各部位ごとの評価は次の表記のとおりとします。

評価	状態
1	概ね良好
2	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上の問題なし
3	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上の低下の兆し見られる
4	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上の問題があり、早急な対応が必要である
—	該当のないもの

点検部位ごとの調査結果は、次表のとおりです。

施設の状態（劣化状況）と対策予定

1～3は前表に示す劣化度を表す

No.	点検部位 優先対応度 名称 対策予定年度	建築				電気	機械				他	備考
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	
		A	A	C	C	B	B	C	C	B	C	
(1)	東町集会所 (2001年築)	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	
(2)	西川原集会所 (1971年築)	1	1	1	2	—	1	1	1	1	1	
(3)	中之町集会所 (1970年築)	2	2	1	1	—	1	1	1	1	1	
(4)	浜田集会所 (1977年築)	1	1	1	1	—	1	1	1	1	1	
(5)	大僧集会所 (1987年築)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
(6)	朝日東部集会所 (1987年築)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
(7)	立石集会所 (1984年築)	4	2	2	2	2	2	2	2	2	1	

(8)	東宮集会所 (1979年築)	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
(9)	樋の口集会所 (1981年築)	4	4	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	3	
		2020	2020	2020	2020										
(10)	梅ヶ町集会所 (1982年築)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
(11)	親友館 (1982年築)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	
														2020	

- (1) 樋の口集会所は、屋根や外壁また外構に亀裂が発生するなど相当劣化しており、内部天井も野生動物の侵入と雨漏りにより傷みがひどく、早めの改修が必要です。外部建具や内装仕上げは劣化が見られるものの、劣化状況は「2」であり、修繕費用の平準化を図る計画の中で、適当な時期に修繕を施します。
- (2) 親友館は、ブロック塀に亀裂が発生しており、早めの改修が必要です。
- (3) 立石集会所は、屋根や外壁また外構に亀裂が発生していますが、解体を予定するため、修繕は行いません。
- (4) 他の集会所は、特に問題がありませんので、今後計画的な改修等により、適切に施設を維持していきます。

## 第8 施設の改修時期と対策費用

### 1 施設更新・改修経費の試算

本計画期間の2056年度までに必要な施設の改修や更新等にかかる対策費用を試算します。費用の試算に当たっては、「第6 施設の長寿命化と保全」で示した改修周期と改修単価等を使用します。

「単純更新（従来）型」と「長寿命化・再編型」で試算します。

#### (1) 試算の方法と計画

##### ア 単純更新（従来）型

統廃合などの再編は行わず、既存の建物と同規模の建物を維持することとし、従来建替えの時期と考えてきた、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）に基づく耐用年数満了期に、同規模の建物に建替える計画とします。社会教育関係施設の耐用年数は、50年で、建替え単価は40万円/㎡とします。

維持修繕にかかる費用については、実績値または見積額等を用いて算出します。

なお、前表の「施設の状態（劣化状況）と対策予定」において、状態が「丁」で優先対応度が「A」となっている樋の口集会所の屋根及び外部仕上げと、状態が「丁」で優先対応度が「C」となっている親友館のブロック塀については、安全性や衛生等に配慮し、早期に修繕することとします。

（時期：年度、単位：千円）

改修等区分		東町集会所 2001年築	西川原集会所 1971年築	中之町集会所 1970年築	浜田集会所 1977年築	大僧集会所 1987年築
建替え	時期	2051(R33)	2021年(R3)	2020年(R2)	2027年(R9)	2037年(R19)
	費用	92,800	52,800	54,400	44,800	98,000
	費用計					
維持管理 ・修繕費	種別	修繕料・委託料等※				
	時期	各年※				
	費用					
	種別					
	時期					
	費用					
	種別					
	時期					
	費用					
費用計						
合計額						

改修等区分		朝日東部集会所 1987年築	立石集会所 1984年築	東宮集会所 1979年築	樋の口集会所 1981年築	梅ヶ町集会所 1982年築	親友館 1990年築
建替え	時期	2037(R19)	2037年(R19)	2029年(R11)	2031年(R13)	2032年(R14)	2040年(R22)
	費用	98,000	71,200	72,000	80,400	79,600	79,600
	費用計	823,600					
維持管理 ・修繕費	種別	修繕料・委託料等※					
	時期	各年※					
	費用	18,000					
	種別				屋根外壁改修		ブロック塀改修
	時期				2020年		2020年
	費用				9,000		8,500
	種別						
	費用計	17,500					
合計額		859,100					

※ 例年の維持修繕料の実績と見積額、貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・  
自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料の合計額を毎年度  
計上した。

## イ 長寿命化・再編型

「第5 施設の再編方針」で示した再編を行うとともに、「第6 施設の長寿命化と保全」で示した改修及び保全を行います。

なお、教育集会所は小規模の施設であり、これまで、20年から30年程度での改修を行っているため、今後は基本的に中規模改修を行うこととします。ただし、昭和56年の建築基準法改正前に建築している建物については、耐震化も考慮し、大規模改修を行うこととします。また、中期以降は地元自治会へ移譲することとしているため、中期に改修を行い移譲します。

### (7) 長寿命化改修等計画

(時期：年度、単位：千円)

工事等区分		東町集会所 2001年築	西川原集会所 1971年築	中之町集会所 1970年築	浜田集会所 1977年築	大僧集会所 1987年築
中規模改修	時期	2030～2032				2036～2038
	費用	11,600				12,250
	費用計					
大規模改修	時期		2027～2029	2027～2029	2030～2032	
	費用		13,200	13,600	11,200	
	費用計					
新築(建替え)	時期					
	費用					
解体工事	時期					
	費用					
建替え等費用計						
合計						



工事等区分		朝日東部集会所	立石集会所	東宮集会所	樋の口集会所	梅ヶ町集会所	親友館
		1987年築	1984年築	1979年築	1981年築	1982年築	1990年築
中規模改修	時期				2020		2020
	費用				9,000		8,500
	時期	2036~2038				2033~2035	2039~2041
	費用	12,250				9,950	9,950
	費用計	73,500					
大規模改修	時期			2033~2035	2039~2041		
	費用			17,700	20,100		
	費用計	75,800					
新築（建替え）	時期						
	費用						
解体工事	時期		2021~2026				
	費用		4,700				
建替え等費用計		4,700					
合計		154,000					

#### (イ) 保全計画

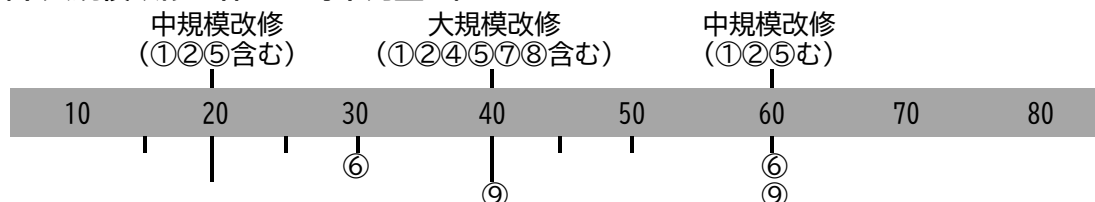
「第6 施設の長寿命化と保全、[表イ] ○○施設保全対象部位」に基づき、施設・設備の種類や性能等により改修周期を設定し、「第7 施設の状態、施設の状態（劣化状況）と対策予定」に示す劣化状況を勘案のうえ、改修時期を計画します。

維持管理にかかる費用については実績値や見積額等を用います。

廃止又は建替え予定で使用期限が短い建物については、原則として計画的な修繕は実施しませんが、(ア)の試算と同様に、樋の口集会所の屋根及び外部仕上げと親友館のブロック塀の改修については、安全性や衛生等に配慮し、早期に修繕することとします。

なお、次に示すものは現時点で考えられるものであり、施設の適切な維持管理のため、「第6 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等（予防保全）」に基づき、施設の経年劣化に伴う部位の修繕・改修工事等は適宜実施します。

#### (中大規模改修と保全の時系列整理)



保全計画一覧（維持管理・修繕費）

工種	番号	対象部位	名称	東町集会所	西川原集会所	中之町集会所	浜田集会所	大僧集会所	
			築年	2001年築	1971年築	1970年築	1977年築	1987年築	
			改修周期	改修年度					費用（千円）
建築	①	屋根	20年	中規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時	
	②	外部仕上げ	20年	中規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時	
	③	外部建具	40年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処					
	④	内装仕上げ	40年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処					
電気	⑤	受変電設備	25年	—	—	—	—	—	
				—	—	—	—	—	
				—	—	—	—	—	
	⑥	非常用電源設備	30年	—	—	—	—	—	
⑦	防災設備	20年	—	—	—	—	—		
			点検により発見された不具合は速やかに対処						
⑧	中央監視設備	15年	—	—	—	—	—		
			—	—	—	—	—		
機械	⑨	空気調和設備	30年	発見された不具合や故障は速やかに対処					
	⑩	給排水衛生設備	30年	不具合が確認され次第速やかに対処					
	⑪	換気・排煙設備	25年	—	—	—	—	—	
				発見された不具合や故障は速やかに対処					
	⑫	消火設備	20年	—	—	—	—	—	
点検により発見された不具合は速やかに対処									
⑬	昇降機設備	30年	—	—	—	—	—		
他	⑭	外構等付帯設備	30年	不具合が確認され次第速やかに対処					

保全計画一覧 (維持管理・修繕費)

工種	番号	対象部位	名称	朝日東部集会所	東宮集会所	樋の口集会所	梅ヶ町集会所	親友館
			築年	1987年築	1979年築	1981年築	1982年築	1990年築
			改修周期	改修年度				
			費用(千円)					
建築	①	屋根	20年	中規模改修時	大規模改修時	2020 4,000	中規模改修時	中規模改修時
	②	外部仕上げ	20年	中規模改修時	大規模改修時	2020 5,000	中規模改修時	中規模改修時
	③	外部建具	40年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処				
	④	内装仕上げ	40年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処				
電気	⑤	受変電設備	25年	—	—	—	—	—
	⑥	非常用電源設備	30年	—	—	—	—	—
	⑦	防災設備	20年	—	—	—	—	—
	⑧	中央監視設備	15年	—	—	—	—	—
機械	⑨	空気調和設備	30年	発見された不具合や故障は速やかに対処				
	⑩	給排水衛生設備	30年	不具合が確認され次第速やかに対処				
	⑪	換気・排煙設備	25年	発見された不具合や故障は速やかに対処				
	⑫	消火設備	20年	点検により発見された不具合は速やかに対処				
	⑬	昇降機設備	30年	—	—	—	—	—
他	⑭	外構等付帯設備	30年	2020 8,500 不具合が確認され次第速やかに対処				

(その他経費)

手数料・委託料等※	各年	10,000
-----------	----	--------

※「ア 単純更新(従来)型」と同様に、例年の維持修繕料の実績と見積額、貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料の合計額を毎年度計上した。

合計		19,400
----	--	--------

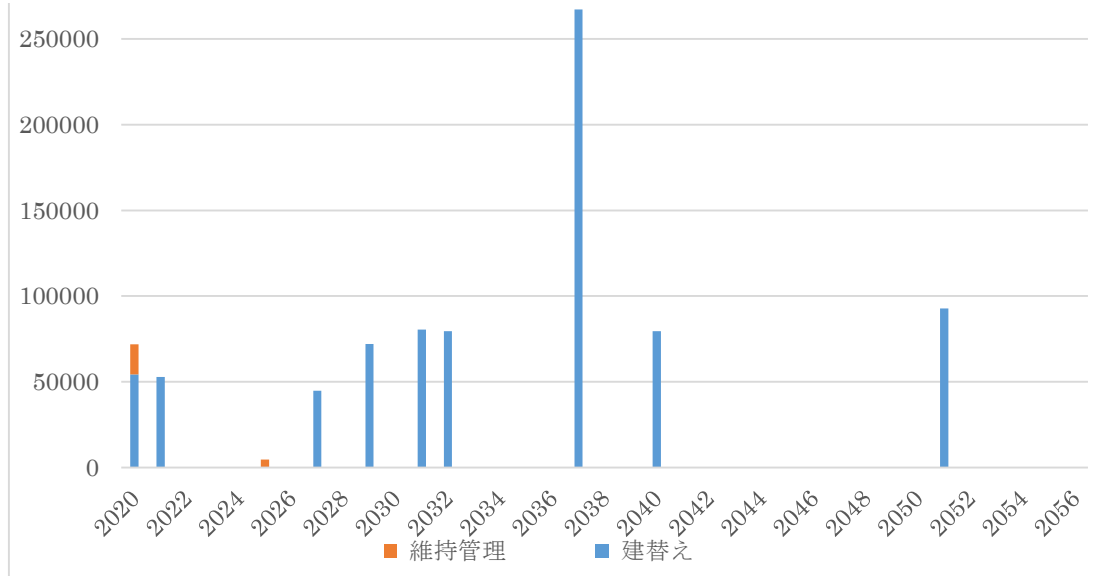
## (2) 試算額の比較

前述の「(1) 試算の方法と計画」による試算額の比較は、次のとおりです。

### ア 単純更新（従来）型

単位：千円

単純更新（従来）型 859,100 千円



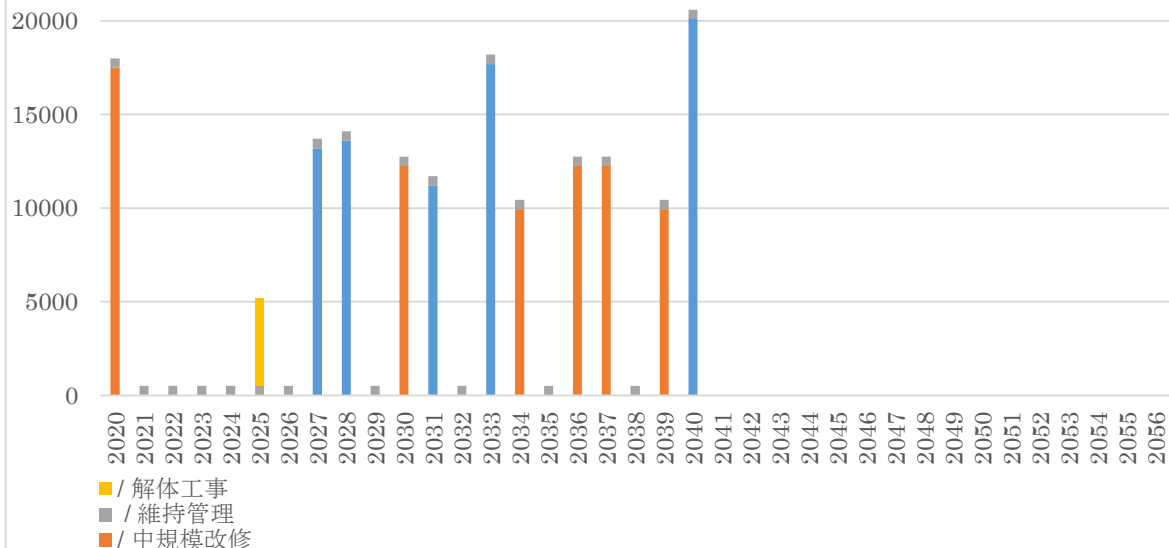
建替え費用 823,600 千円

維持修繕費用 35,500 千円

### イ 長寿命化・再編型

長寿命化・再編型 164,000 千円

単位：千円



大規模改修費用 75,800 千円

中規模改修費用 73,500 千円

維持修繕費用 10,000 千円

解体工事費用 4,700 千円

### (3) 効果額

「長寿命化・再編型」による場合は、6億9千万円の経費節減が見込まれます。

類型	試算額
単純更新（従来）型	859,100 千円
長寿命化・再編型	164,000 千円
効果額（差額）	695,100 千円

## 2 施設の改修等対策計画

前述の「長寿命化・再編型」による改修等の対策計画を整理します。

### 改修等対策計画と費用見込み（時系列一覧）

計画期間	予定年度	対策の名称等	費用見込み (千円)
短期	2020	樋の口集会所屋根・外壁改修工事	9,000
	2020	親友館ブロック塀改修工事	8,500
	2021～2026	立石集会所解体工事	4,700
中期	2027～2029	中之町集会所大規模改修工事	13,600
	2027～2029	西川原集会所大規模改修工事	13,200
	2030～2032	東町集会所中規模改修工事	11,600
	2030～2032	浜田集会所大規模改修工事	11,200
	2033～2035	東宮集会所大規模改修工事	177,00
	2033～2035	梅ヶ町集会所中規模改修工事	9,950
	2036～2038	大僧集会所中規模改修工事	12,250
	2036～2038	朝日東部集会所中規模改修工事	12,250
	2039～2041	親友館集会所中規模改修工事	9,950
	2039～2041	樋の口集会所大規模改修工事	20,100

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、

長期：2042(R24)～2056(R38)年度

改修等対策計画と費用見込み（施設毎・時系列）

（単位：千円）

No.	計画期間 年度 名称	短期	中期			長期			備考
		2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	
(1)	東町集会所		●→ 2030～2032 中規模改修 11,600						
(2)	西川原集会所		●→ 2027～2029 大規模改修 13,200						
(3)	中之町集会所		●→ 2027～2029 大規模改修 13,600						
(4)	浜田集会所		●→ 2030～2032 大規模改修 11,200						
(5)	大僧集会所			●→ 2036～2038 中規模改修 12,250					
(6)	朝日東部集会所			●→ 2036～2038 中規模改修 12,250					
(7)	立石集会所	●→2021～2026 解体工事							

No.	計画期間 年度 名称	短期	中期		長期			備考
		2025	2030	2035	2040	2045	2050	
(8)	東宮集会所			●→ 2033~2035 中規模改修 17,700				
(9)	樋の口集会所	● 2020 防水・外壁改修 9,000				●→ 2039~2041 大規模改修 20,100		
(10)	梅ヶ町集会所			●→ 2033~2035 中規模改修 9,950				
(11)	親友館	● 2020 ブロック塀改修 8,500				●→ 2039~2041 中規模改修 9,950		

