

九十九里町
海岸施設個別施設計画

令和2年1月

九十九里町産業振興課

目 次

1. 背 景	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 対象施設	1
5. 対象施設の実態	3
6. 施設の維持管理に係る取組状況	4
7. 施設の状態等	8
8. 今後の施設管理の方向性	9
9. 対策の優先順位	10
10. 施設管理の中長期的な経費の見通し	10

【1. 背景】

公共施設を取り巻く現況は、高度成長期以降に建設された施設の老朽化等を原因とする事故の発生等により、施設の安全性を確保する対策と併せ公共施設の耐用年数に留意した施設の管理体制の整備が求められています。

また、本町においては少子高齢化と人口減少が進むことが想定されており、将来の財政運営は今まで以上に厳しい状況を迎えるものと考えられます。町では人口の減少を抑止するため、平成 28 年 2 月に「九十九里町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、各種施策を掲げ人口減少対策を推進していますが、引き続き人口減少が続くことが想定されています。

特に生産年齢人口の減少は、自主財源である税収確保の面から今後の行財政運営に大きな影響を与えるものであり、早期に人口減少に対応した行財政運営を推進する必要があると考えられます。

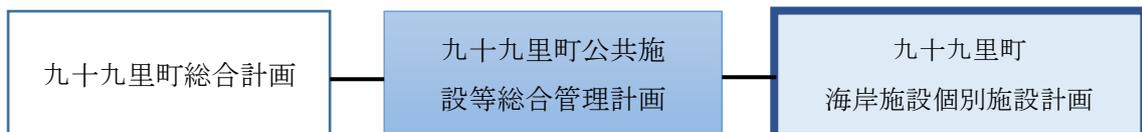
このような状況から、町では行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成 28 年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

この計画に則り、住民ニーズに対応しながら将来人口規模に見合った公共施設等の維持管理を図るため、今後、計画的に公共施設等の総量縮減、再配置、維持管理の効率化を推進することが求められています。

【2. 計画の位置付け】

九十九里町海岸施設個別施設計画（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づく海岸施設の個別施設計画として位置付けます。

関連イメージ



【3. 計画期間】

令和 2 年度から令和 21 年度までの 20 年間とします。ただし、この期間内でも施設の状態、利用状況、社会経済情勢などの動向によって、適宜計画を見直すこととします。

【4. 対象施設】

本計画の対象施設は、総合管理計画で分類された、本町が所管するその他施設のうち、公衆トイレや事務所、ビーチタワーを計画策定の単位とします。

表1 本計画の対象施設（7施設）

分類	施設名	床面積	構造	建築年	経過年数
その他	作田海岸町営駐車場 トイレ・事務所	35 m ²	木造/平屋建て	平成 18 年	築 14 年
	片貝海岸海浜公園町 営駐車場北側トイレ・ 事務所	42 m ²	木造/平屋建て	平成 22 年	築 10 年
	不動堂海岸町営駐車 場北側トイレ・事務所	24 m ²	木造/平屋建て	平成 16 年	築 16 年
	不動堂海岸町営駐車 場南側トイレ・事務所	24 m ²	木造/平屋建て	平成 16 年	築 16 年
	不動堂管理事務所	56.4 m ²	鉄筋コンクリート造/地上 2 階建 て	昭和 60 年	築 35 年
	ビーチタワー	314 m ²	鉄筋コンクリート	昭和 60 年	築 35 年
	商工会前トイレ	24 m ²	鉄筋コンクリート造/平屋建て	平成 9 年	築 23 年

～対象施設外観～

作田海岸町営駐車場トイレ・事務所



片貝海岸海浜公園町営駐車場
北側トイレ・事務所



不動堂海岸町営駐車
場北側トイレ・事務所



不動堂海岸町営駐車
場南側トイレ・事務所



不動堂管理事務所



ビーチタワー



商工会前トイレ



【5. 対象施設の実態】

対象施設は、本町の観光資源となる海岸線に設置され、海水浴やサーフィンをはじめとする様々なマリンスポーツを楽しむ観光客が1年を通じて利用しています。

対象施設となる作田海岸町営駐車場トイレ・事務所、片貝海岸海浜公園町営駐車場北側トイレ・事務所、不動堂海岸町営駐車場北側トイレ・事務所、不動堂海岸町営駐車場南側トイレ・事務所（以下「トイレ・事務所施設」という。）が設置されている各海岸町営駐車場は、年間を通して多くの観光客が利用し、今後も多くの利用者が見込まれることから、中長期的な施設管理方針を定める必要があります。

ビーチタワーについては、本町の観光資源となる重要なシンボルタワーとして多くの観光客に親しまれていること、不動堂管理事務所については、不動堂海岸海水浴場を安全・安心に利用していただくためライフセーバーの監視所として利用していることから、トイレ・事務所施設と同様に中長期的な施設管理方針を定める必要があります。

一方で、商工会前トイレは利用者数が減少していることから、施設維持に係るメンテナンス費用と施設の必要性を考慮し、今後の利用方針を検討する必要があります。

【6. 施設の維持管理に係る取組状況】

施設の主な修繕工事等については、表 2 のとおりとなっています。今後の利活用検討により、継続して活用する場合はメンテナンスサイクルを効率的・効果的に実行する上で、これまでの修繕履歴を参考として適切な維持管理に必要な修繕の優先順位を検討し、計画的な予防保全に努めていく必要があります。

表 2 主な修繕履歴

◇作田海岸町営駐車場トイレ・事務所		
年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 20	浄化槽排水ポンプ交換（2箇所）	150,675
	排水管修理	60,000
平成 21	シャワー用埋込水栓修理	3,675
	トイレ放流ポンプ修理	73,500
	シャワーハンドル修理	3,675
平成 22	身障者用トイレつまり修理	3,150
	シャワー用埋込水栓修理	3,600
平成 23	トイレ放流ポンプ故障に伴う電気ボックス交換	28,000
	トイレ放流ポンプ交換	92,000
	浄化槽内生物ろ過槽つまり修理	89,250
	浄化槽内仕切り壁剥離修理	99,750
平成 24	浄化槽修理	267,750
	男子トイレ小便器ピストンバルブ修理	4,800
平成 27	浄化槽修理	220,000
平成 28	浄化槽定量ポンプ修理	110,000
平成 29	事務所LED照明交換	12,960
	トイレ汚水管つまり修理	27,000
	トイレ浄化槽導入管つまり修理	5,400
令和元	身障者用トイレ引戸修理	400,680
	トイレ排水ポンプ修理	287,170
◇片貝海岸海浜公園町営駐車場北側トイレ・事務所		
年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 22	身障者用トイレつまり修理	10,500
	トイレつまり修理	3,150
	シャワー用埋込水栓修理	3,675
	浄化槽放流ポンプ修理	36,000

年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 22	トイレつまり修理	2,100
	トイレ内部金物交換	9,300
平成 23	男子トイレ小便器フラッシュバルブ調整	3,600
	トイレポンプ修理	5,250
	男子トイレ小便器バルブ修理	6,000
	トイレつまり修理	3,150
	小便器修理	2,100
平成 24	シャワー水栓交換	3,600
	浄化槽修理	29,000
平成 25	女子トイレ便器給水ストレーナー撤去	2,100
	男子トイレつまり修理及び女子トイレボールタップ交換	29,500
平成 26	自家水槽設備修理	380,000
平成 27	シャワー及びトイレ便座修理	20,455
	浄化槽修理	210,000
	女子トイレフロート弁交換	4,020
平成 28	トイレ水栓取付及び漏水調査	4,860
平成 29	トイレ井戸ポンプ修理	183,600
平成 30	男子トイレつまり修理	35,208
	トイレ修理	20,412
	トイレ照明器具修理	25,920
	浄化槽用放流ポンプ交換	54,000
令和元	男子トイレ小便器フラッシュバルブ交換	22,464
◇不動堂海岸町営駐車場北側トイレ・事務所		
年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 18	トイレ足洗い場水栓修理	2,100
	事務室ドア交換	73,500
	外灯カバー交換	10,500
	大便器用蓋交換	3,150
	事務室ポンプ修理	2,625
年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 20	トイレ便器修理	5,700
平成 21	トイレ・シャワー水栓修理	3,675
	トイレ便器修理	4,725
平成 22	トイレつまり修理	5,775

年 度	工事・修繕名	金額 (円)
平成 23	トイレ修理	5,250
	トイレ換気扇修理	45,675
平成 24	身障者用非常ベル修理	14,175
	紙巻器修理	24,570
平成 27	浄化槽放流ポンプ点検	4,320
平成 28	障がい者用トイレ扉修理	400,680
平成 29	トイレ放流ポンプ交換	77,144
	事務所、トイレ照明器具交換	51,840
	浄化槽フロートスイッチ交換	37,000

◇不動堂海岸町営駐車場南側トイレ・事務所

年 度	工事・修繕名	金額 (円)
平成 16	トイレ水栓修理	2,205
平成 17	ブロワーオーバーホール	99,750
平成 19	トイレ便器交換	72,030
平成 20	外壁補修	21,000
平成 21	トイレ便器修理	5,775
	トイレ湯水ポンプ修理	4,200
平成 22	シャワー用埋込水栓修理	3,675
	トイレ照明器具修理	11,109
	シャワー水栓修理	9,450
	トイレつまり修理	2,100
平成 24	身障者用非常ベル修理	14,175
	トイレ換気扇交換	15,225
平成 27	障がい者用トイレ扉修理	295,000
	男子トイレブース修繕	240,840
平成 28	トイレ修理	323,460
	トイレ電気絶縁改修工事	6,000
平成 30	浄化槽用定量ポンプ交換	56,000

◇不動堂管理事務所

年 度	工事・修繕名	金額 (円)
平成 16	トイレ修理	46,200
平成 18	ガラス修理	16,800
	ドア交換	93,450

年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 19	外鍵修理	14,700
	汚水処理制御盤修理及びブロワー交換	603,750
平成 21	トイレ水漏れ修理	3,150
平成 22	扉交換	54,600
平成 23	ポンプ水揚げ・配管修理	5,250
	自家水ポンプ交換	84,000
	漏水修理	24,000
平成 27	ドアロック修理	15,120
令和元	2階扉の鍵修理	16,200
◇ビーチタワー		
年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 25	フラッグポール修理	588,000
平成 27	ビーチタワー改修工事	878,850
平成 28	支柱錆止塗装工事	74,520
	ビーチタワーリニューアル工事	8,964,000
◇商工会前トイレ		
年 度	工事・修繕名	金額（円）
平成 15	トイレつまり修理	3,150
平成 17	洗面器漏水修理	4,620
	トイレ漏水修理	32,000
平成 18	トイレ漏水修理	126,000
	身障者用引戸取外し修理	63,000
平成 19	排水ポンプ修理	60,900
平成 20	ブレーカ取付け修理	50,000
平成 21	トイレタラップ修理	15,000
平成 22	トイレつまり修理	2,100
平成 25	浄化槽放流ポンプ交換	85,300
平成 27	浄化槽修理	210,000
平成 28	放流管漏水修理	12,000

これまでの修繕履歴の取り組み状況を考察すると、すべての施設が築 10 年を経過し、古い施設では築 30 年を経過していることから各施設で多くの修繕を実施しています。

トイレ・事務所施設については、不特定多数の方が昼夜問わず 24 時間利用できるため、使用頻度が高く故障のリスクが非常に高いと考えられます。

今後、施設を中長期的に活用していく上では、総合管理計画に基づき一定のサイクルで

必要な補修等を行う「予防保全型」の管理により、ライフサイクルコストの縮減に取り組むことが求められます。

商工会前トイレについては、築 23 年、鉄筋コンクリート造の建物であり、これまでの修繕履歴から構造躯体の修繕等は実施していませんが、設備面の修繕は定期的に生じています。設備面の修繕内容は、「予防保全型」の管理ではなく「事後保全型」の管理により対応し、設備の長寿命化を図る修繕等は実施していません。

当該施設は、施設の必要性和施設維持に係るメンテナンス費用及び設備の予防保全に係る修繕等を行っていないことを踏まえ、築 30 年を迎える令和 8 年度までは使用し、以降は公衆トイレであることから他の利活用が困難なため除却を検討します。

【7. 施設の状態等】

対象施設については、これまで専門業者による構造躯体の点検・診断を実施しておらず、劣化・損傷の把握は、築年数から推測する経年劣化及び目視でしか把握をしていません。

このことから、今後も中長期的に活用するトイレ・事務所施設、不動堂管理事務所、ビーチタワーについては、適切な時期に専門業者による点検・診断を行い施設の状態を把握します。

点検・診断の実施予定時期については、次のとおりとします。

表3 点検・診断時期

施設名	建築年	経過年数	構造	点検・診断時期
作田海岸町営駐車場トイレ・事務所	平成 18 年	14 年	木造/平屋建て	令和 15 年度
片貝海岸海浜公園町営駐車場北側トイレ・事務所	平成 22 年	10 年	木造/平屋建て	令和 19 年度
不動堂海岸町営駐車場北側トイレ・事務所	平成 16 年	16 年	木造/平屋建て	令和 13 年度
不動堂海岸町営駐車場南側トイレ・事務所	平成 16 年	16 年	木造/平屋建て	令和 13 年度
不動堂管理事務所	昭和 60 年	35 年	鉄筋コンクリート造/ 地上 2 階建て	令和 3 年度
ビーチタワー	昭和 60 年	35 年	鉄筋コンクリート造	令和 3 年度

不動堂管理事務所は、海水浴場開設期間中のみライフセーバーの監視所として利用していることから使用期間が限定されており、他の海水浴場と同様に監視所を賃貸借契約により設置することも可能であるため、診断結果によっては、改修に係るイニシャルコストと賃貸借契約によるランニングコストを比較したうえで、施設の長寿命化あるいは除却を検討する必要があります。

【8. 今後の施設管理の方向性】

総合管理計画では、公共建築物は 60 年で更新するという基本方針が示されています。各対象施設についても、表 4 のとおり築 60 年を経過する年までを使用目標年数とすることから、中長期的な活用に向けた施設管理方針を定めます。

施設の劣化に伴い点検や修繕等に要する技術が高コスト化するとともに、改修の範囲の拡大により費用は増加します。中長期的な施設管理の方針は、従来のような施設に不具合があった際に保全を行う「事後保全型」の管理から、計画的に施設の点検・修繕等を行い、不具合を未然に防止する「予防保全型」の管理へと転換を目指し、総合管理計画の指針に基づき築 30 年で大規模改修、築 60 年で更新等を行います。

表 4 使用目標年度

施設名	使用目標年度
作田海岸町営駐車場トイレ・事務所	令和 47 年度
片貝海岸海浜公園町営駐車場北側トイレ・事務所	令和 51 年度
不動堂海岸町営駐車場北側トイレ・事務所	令和 45 年度
不動堂海岸町営駐車場南側トイレ・事務所	令和 45 年度
不動堂管理事務所	令和 35 年度
ビーチタワー	令和 35 年度

※不動堂管理事務所及びビーチタワーの使用目標年度については、令和 5 年度に大規模改修を行った場合における使用目標年度

<点検・診断の実施>

建物を長期的に活用するため、点検は基本的な保全措置であることから適切な点検を実施し、劣化・損傷の把握に努めます。劣化・損傷による影響等の診断・評価を行い対策の優先度を判断します。点検・診断の結果は、保全・点検情報として蓄積し保全計画の作成や老朽化対策に活用します。

点検・診断の方法については、職員による通常点検及び専門業者による詳細点検等により行います。職員による点検については、別途チェックシートを作成し計画的な予防保全に活用します。

<予防保全管理の実施>

適切な点検・診断の保全措置により、劣化・損傷が軽微である早期段階で把握し修繕を行うことで劣化・損傷の進行を事前に防止し、修繕にかかる費用の縮減を図ります。

中長期的にその性能や機能を良好な状態に保つよう、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う計画保全に努めます。

<大規模改修の実施>

総合管理計画では、公共建築物は 30 年で大規模改修する基本方針が示されています。

このことから、今後も活用していく施設については、大規模改修を行い、経年劣化した部分の回復や建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げるよう努めます。

<更新等の実施>

総合管理計画では、公共建築物は60年で更新すると基本方針が示されていることから、本計画においても使用目標年数を築60年として、その時期を目途に建物の更新を検討します。

今後、築60年を経過する前に建物の状態を点検・診断し、更新或いは長寿命化改修に係る経費の比較を十分に検討し方向性を定めます。

【9. 対策の優先順位】

中長期的に活用するトイレ・事務所施設、不動堂管理事務所、ビーチタワーに係る対策のうち、トイレ・事務所施設の4施設については必要性及び築年数並びに施設の構造はほぼ同一であることから、対策を実施する際の優先順位はつけないものとします。

施設については、トイレ・事務所施設、不動堂管理事務所、ビーチタワーの3つに分類し、対策の優先順位の方向性を定めます。

トイレ・事務所施設は、各海岸の町営駐車場に設置され、駐車場利用者のトイレ及び当該駐車場の料金徴収業務の際の事務所として利用しており、不動堂管理事務所やビーチタワーと比較して、対策を実施する際の優先順位は最も高いと考えられます。

ビーチタワーは、本町の観光シンボルであり観光客や地域住民の憩いの場としての機能を有しております。不動堂管理事務所は、リース契約により、仮設プレハブハウス等を設置することで代替えが可能であること、また、施設の点検・診断結果によっては除却も考えられるため対策を実施する際の優先順位は最も低いと考えられます。

このことから、次のとおり対策を実施する際の優先順位を定めます。

表5 優先順位

優先順位	施設
1	トイレ・事務所施設
2	ビーチタワー
3	不動堂管理事務所

【10. 施設管理の中長期的な経費の見直し】

各施設の改修、更新にかかる費用を実額工事費及び総務省の試算ソフトを用いて算出します。

建設後30年目で行う大規模改修の費用、60年目の施設更新費用は表6のとおりと予測されます。

施設管理のあり方は継続して検討し、ライフサイクルコストの縮減や費用の平準化を図ります。

表6 施設管理の中長期的な経費

施設名	床面積	建築年	大規模改修		施設更新		費用合計
			時期	費用	時期	費用	
作田海岸町営駐車場 トイレ・事務所	35 m ²	平成 18	令和 17	7,000 千円	令和 47	12,600 千円	19,600 千円
片貝海岸海浜公園町 営駐車場北側トイレ・ 事務所	42 m ²	平成 22	令和 21	8,400 千円	令和 51	15,120 千円	23,520 千円
不動堂海岸町営駐車 場北側トイレ・事務所	24 m ²	平成 16	令和 15	4,800 千円	令和 45	8,640 千円	13,440 千円
不動堂海岸町営駐車 場南側トイレ・事務所	24 m ²	平成 16	令和 15	4,800 千円	令和 45	8,640 千円	13,440 千円
不動堂管理事務所	56.4 m ²	昭和 60	令和 5	11,280 千円	令和 35	20,304 千円	31,584 千円
ビーチタワー	314 m ²	昭和 60	令和 5	62,800 千円	令和 35	113,040 千円	175,840 千円
合 計	-	-	-	99,080 千円	-	178,344 千円	277,424 千円

・大規模改修費の単価 20 万円/m²、更新の単価 36 万円/m²は、総務省公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成 28 年度版）を用いた。