

真亀川総合公園施設個別施設計画

令和2年3月

九十九里町まちづくり課

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. 各施設の利用状況	3
6. 各施設の維持管理に係る取組状況	4
7. 各施設の状態等	6
8. 今後の施設管理の方向性	7
9. 対策の優先順位	8
10. 施設管理の中長期的な経費の見通し	8

【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、人口の減少を抑制するため、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。

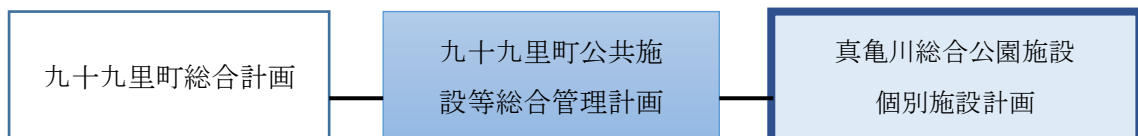
このような状況から、町では、行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成28年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

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】

真亀川総合公園施設個別施設計画（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づく真亀川総合公園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】

本計画の計画期間は、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、都市公園施設の利用状況、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。

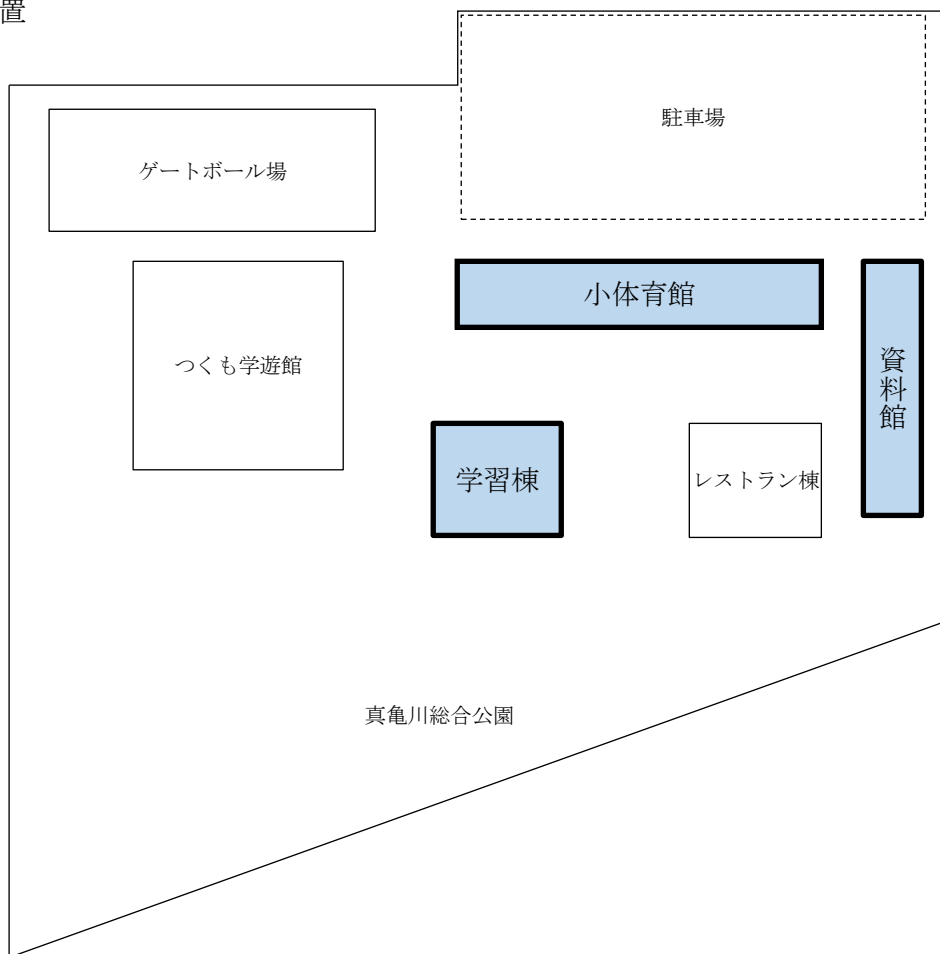
【4. 対象施設】

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社会教育系施設及びスポーツ・レクリエーション系施設のうち、真亀川総合公園内施設である資料館、学習棟、及び小体育館を計画策定の単位とします。

表1 本計画の対象施設

分類	施設名	床面積	構造	建築年	経過年数
社会教育系施設	資料館	204.00 m ²	鉄筋コンクリート造	H11.3	21
	学習棟	207.00 m ²	鉄筋コンクリート造	H11.9	20
スポーツ・レクリエーション系施設	小体育館	582.00 m ²	鉄筋鉄骨コンクリート造	H11.11	20

敷地内配置



対象施設外観



資料館



学習棟



小体育館

【5. 各施設の利用状況】

対象施設は、町民の多様な学習機会を始め健康、生きがいつくりの推進を図るため、それぞれの用途に合わせて、研修、会議、同好会活動等で利用できる施設を備えた、世代を超えた交流の場となっています。

また、トレーニングルーム（フィットネスつくも）のトレーニングマシンとリラクゼーションマシンで体力と健康の増進を図ることができ、町民はもとより近隣市の住民からも多数の方が利用されています。

対象施設の内、資料館の開館当初は、観光案内及び写真パネルの資料展示を行っていましたが、現在は一般利用できる公園内施設として貸出されています。

学習棟の開館当初は民間事業者に貸付けを行い、ガラス工芸の体験学習が出来る工房棟として活用されていましたが、民間事業者への貸し付けの終了に伴い用途が見直され、平成 16 年度に改修工事を行い、平成 17 年度から名称を学習棟に変更し、多目的に一般利用できる公園内施設として貸出することとなりました。

小体育館は、小体育室とトレーニングルームからなる、スポーツ・レクリエーション系施設となります。

小体育室は一般利用できる施設として貸出しており、鏡があることからダンス教室等に多く使われています。

また、トレーニングルームはフィットネスジムとして民間事業者に管理運営を委託しています。

過去 5 年間の各施設の利用件数は表 2 のとおりであり、増加傾向にあります。

また、平成 30 年度の利用率につきましては、表 3 のとおりとなります。

トレーニングルームの過去 5 年間の利用者数は、表 4 のとおり平成 29 年度まで増加傾向にありますが、平成 30 年度で 22 人の減少となっております。

表2 過去5年間の各施設利用件数

施設名	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
資料館	公用で使用	公用で使用	23件	135件	229件
学習棟	503件	520件	518件	538件	498件
小体育室	615件	709件	717件	727件	742件

表3 平成30年度各施設利用率

資料館	学習棟	小体育室
25.4%	55.1%	82.2%

表4 過去5年間のトレーニングルーム利用者数

施設名	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
トレーニングルーム	12,864人	13,991人	14,011人	15,516人	15,494人

【6. 各施設の維持管理に係る取組状況】

対象施設の主な修繕履歴については、表4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5 主な修繕履歴

年度	工事・修繕名	金額(円)
H15	浄化槽修繕(メイン水中ブロー1基オーバーホール)	336,000
	電気保安点検時の指摘箇所補修	31,500
	浄化槽修繕(流量調整槽水中ブロー2基オーバーホール)	693,000
H16	資料館事務室流し下部漏水補修	41,475
	小体育室入り口ドアガラス修繕	43,575
	工房棟改修工事(工房棟から学習棟へ名称変更)	6,037,500
H17	資料館ロールスクリーン・小体育館ブラインド修理	52,500
	資料館ガラス修理	134,925
H18	資料館案内センタードア及び壁の修理	15,750
	浄化槽修繕(フロートスイッチ交換)	25,200
	浄化槽修繕(配電盤内沈殿槽タイマー交換)	25,147
	小体育館給湯器修理	10,815
H19	資料館多目的室ガラス修理	139,650
	浄化槽修繕(原水槽フロートスイッチ交換)	37,800

年度	工事・修繕名	金額(円)
H19	浄化槽修繕(流量調整槽水中ブローア交換)	265,000
	学習棟漏電遮断器取替	99,708
H20	落雷による小体育館自動火災報知設備修理	207,900
H21	学習棟床補修	99,750
	小体育館自動ドア修理(無目付センサー交換)	33,600
H22	資料館雨漏り修繕	311,850
	資料館床修繕	252,000
	浄化槽修繕(水中ブローア交換)	679,980
	小体育館外トイレ換気扇修繕	21,700
	資料館樋設置工事(つくも学遊館樋設置工事含む)	1,312,500
H23	浄化槽修繕(ブローア吸込サイレンサー交換)	135,135
	資料館(ロールカーテン設置・窓遮光・ドア隙間)、学習棟(ドア隙間)改修	631,050
	資料館身体障害者用トイレ戸車交換、小体育室水道蛇口交換	15,750
	資料館柱上部木隙間塞ぎ工事	31,500
H23	小体育館設置排煙オペレーター修繕	231,000
	小体育館消防設備修繕(誘導灯バッテリー)	3,150
H24	小体育館消防設備修繕(誘導灯バッテリー)	17,850
	浄化槽修繕(原水ポンプ交換)	79,590
	資料館ドア交換	331,800
	小体育館ドアノブ交換のため	26,250
	浄化槽修繕(流量調整ブローア交換)	360,150
	浄化槽修繕(流量放流ポンプ交換)	105,199
	浄化槽修繕(流量フロートスイッチ交換)	37,800
H25	小体育館身障者用外トイレ便器修繕	85,000
	学習棟床補修	31,500
H26	小体育館手洗器修繕	16,578
	小体育館空調機器修繕(つくも学遊館空調機器修繕含む)	430,000
	小体育館空調機器修繕(基盤交換)	48,600
	小体育館サッシ下端修繕	241,000
H27	学習棟トイレ手洗器修繕	19,980
	小体育館自動券売機修繕	38,880
	小体育館男子更衣室シャワー水栓修繕	8,770
	小体育館シャワー室扉修繕	77,760
	小体育館空調機器修繕	238,680
	小体育館 男子・女子トイレ手洗器水栓交換	37,800

年度	工事・修繕名	金額(円)
H27	資料館水栓修繕	14,342
H28	小体育館空調機器修繕(室外機オーバーホール及び部品交換)	191,376
	小体育館空調機器修繕(フィルタ清掃)	31,320
	小体育館空調機器修繕(台風停電被害による室外機作動不良)	99,360
	小体育館男子シャワールーム給湯器修繕	17,280
	小体育館男子更衣室シャワー水栓部品交換修繕	7,020
	小体育館 誘導灯器具修繕	37,800
	資料館 ガラス修理	34,560
	浄化槽修繕(メインブロー交換、吸込サイレンサー交換)	825,120
H29	小体育館空調機器修繕(冷媒漏れ修繕)	594,000
	小体育館空調機器修繕(パワーユニット基盤交換)	199,800
	小体育館照明器具修繕(小体育室照明器具修繕)	29,160
	小体育館空調機器修繕(室外機排気サイレンサー交換)	369,101
	小体育館消防設備修繕(スポット型感知器交換)	127,440
H30	小体育館男子シャワールーム給湯器修繕	249,000
	学習棟屋根修繕	522,950
	小体育館サッシ下端補修	55,650
R1	小体育館自動ドア修繕	245,160

これまでの修繕工事等の取組み状況を考察すると、比較的新しい施設であることから、用途変更のための改修や利便性向上のための樋設置工事を行ってはいるが、大規模な修繕は発生していない状況にあります。

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」型での管理に取り組むことで、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。

【7. 各施設の状態等】

対象施設については、都市公園である真亀川総合公園内に位置しており、平成 11 年 3 月から 11 月の竣工で、建築後約 20 年が経過しています。

また、施設管理の面では、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ため、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 6

施設名	建築年	経過年数	構造	点検・診断時期
資料館	H11.3	21	鉄筋コンクリート造	R8 年度
学習棟	H11.9	20	鉄筋コンクリート造	R8 年度
小体育館	H11.11	20	鉄筋鉄骨コンクリート造	R8 年度

【 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。

本計画の対象施設についても、築 60 年を経過する令和 41 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、施設の複合化や廃止などを検討した結果、継続して施設を運営する必要があると判断した場合には、築 30 年で大規模改修、築 60 年で更新等を行います。

<公共施設としての必要性の検討>

総合管理計画では、公共建築物について、複合化や廃止により、延べ床面積を 25%削減する目標が定められており、少子高齢化や人口規模にあわせて施設の統廃合等を図り、施設面積の縮減に取り組むことが求められます。施設の改修等にあたり、今後の施設需要の変化や、費用対効果を検証し、施設を継続して運営する必要性があるか判断します。

<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。また、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。なお、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、修繕にかかる費用を縮減します。

また、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、令和 10 年度を目途に大規模改修を行い、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、更新ある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】

本計画における対象施設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。

【10. 施設管理の中長期的な経費の見通し】

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は表 6 のとおりとなることが予測されます。

このため、施設管理のあり方を検討し、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 7

施設名	床面積	建築年	大規模改修		施設更新		費用合計(円)
			時期	費用(円)	時期	費用(円)	
資料館	204.00 m ²	H11.3	R10	51,000,000	R40	81,600,000	132,600,000
学習棟	207.00 m ²	H11.9	R10	51,750,000	R40	82,800,000	134,550,000
小体育館	582.00 m ²	H11.11	R10	116,400,000	R40	209,520,000	325,920,000
合計	-	-	-	219,150,000	-	373,920,000	593,070,000

- ・社会教育系施設の大規模改修費の単価 25 万円/m²、更新の単価 40 万円/m²及び、スポーツ・レクリエーション系施設の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。