

九十九里町立中央公民館個別施設計画

令和2年10月

九十九里町教育委員会事務局

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	2
5. 施設の利用状況	4
6. 施設の維持管理に係る取組状況	5
7. 施設の状態等	7
8. 今後の施設管理の方向性	8
9. 対策の優先順位	9
10. 施設管理の中長期的な経費の見通し	9

【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。

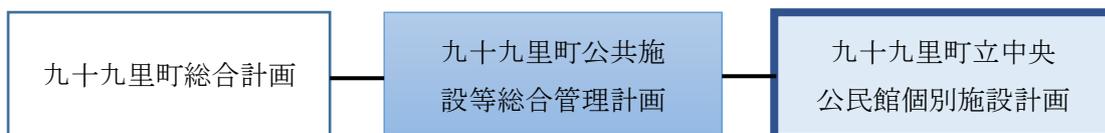
このような状況から、町では、行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成 28 年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

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】

「九十九里町立中央公民館個別施設計画」（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づく九十九里町立中央公民館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、施設整備の進捗状況、社会経済情勢などの動向によって、適宜、計画を見直します。

【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、本町が所管する町民文化系施設のうち、九十九里町立中央公民館（以下「本施設」という。）を計画策定の単位とします。

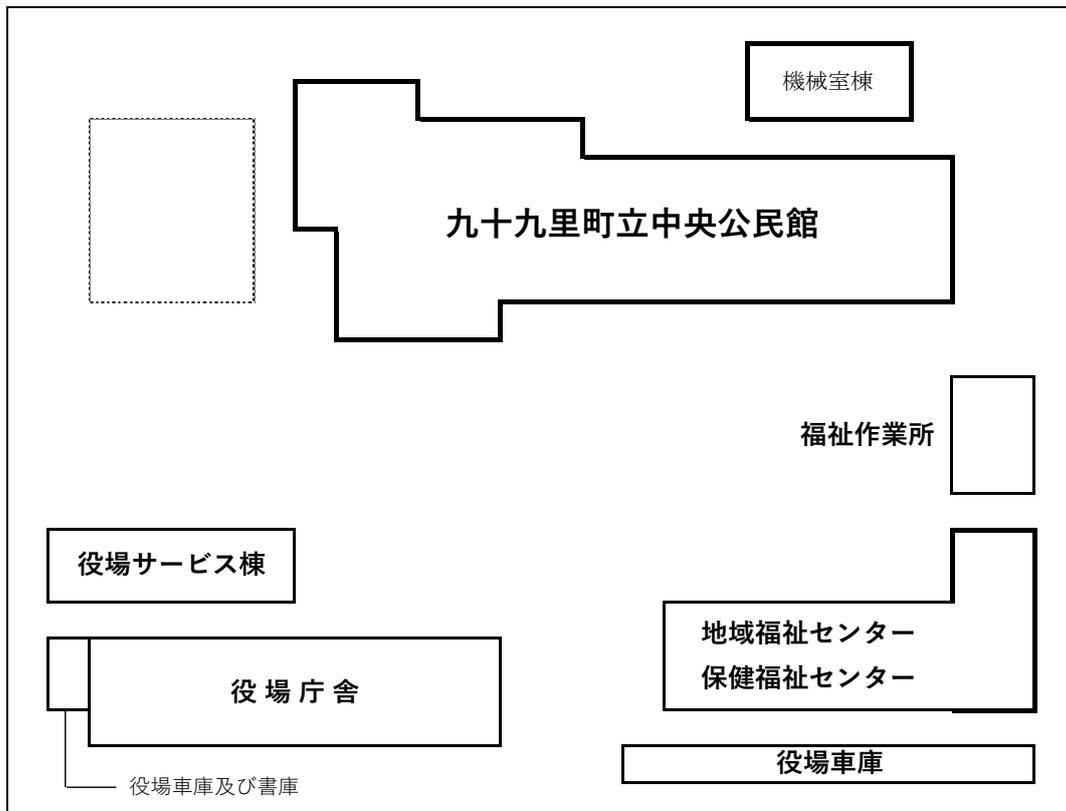
表1 本計画の対象施設

分類	施設名	床面積	構造	建築年月	経過年数
集会施設	九十九里町立中央公民館	2,969.168 m ²	鉄筋コンクリート造/地上3階建	S57.9	38

※別棟の機械室棟（補強コンクリートブロック造平屋建 172.000 m²）は、本施設の給水、空調、電気等機械設備用の付属棟であるため、本計画では本施設の一部としてとらえる。

※床面積は、中央公民館延床面積 2,797.168 m²と機械室延床面積 172.000 m²の合計とする。

敷地内配置



施設外観

<九十九里町立中央公民館>



<機械室棟>



施設概要

室名	階別	面積 (㎡)	収容人員 (人)
講 堂	1	380.77	320
図書室	1	133.00	40
研修室 (和室)	1	62.68	30
茶 室	1	45.38	10
団体室	1	52.71	12
ロビー第1	1	203.48	55
第1会議室	2	57.35	18
第2会議室	2	96.39	60
研修室 (洋室)	2	56.84	30
調理実習室	2	105.02	37
ラウンジ	2	44.55	16
視聴覚室	3	160.95	104
工芸工作室	3	93.96	17
講義室	3	139.29	100

※事務室及び機械室棟の施設管理部分は除く。

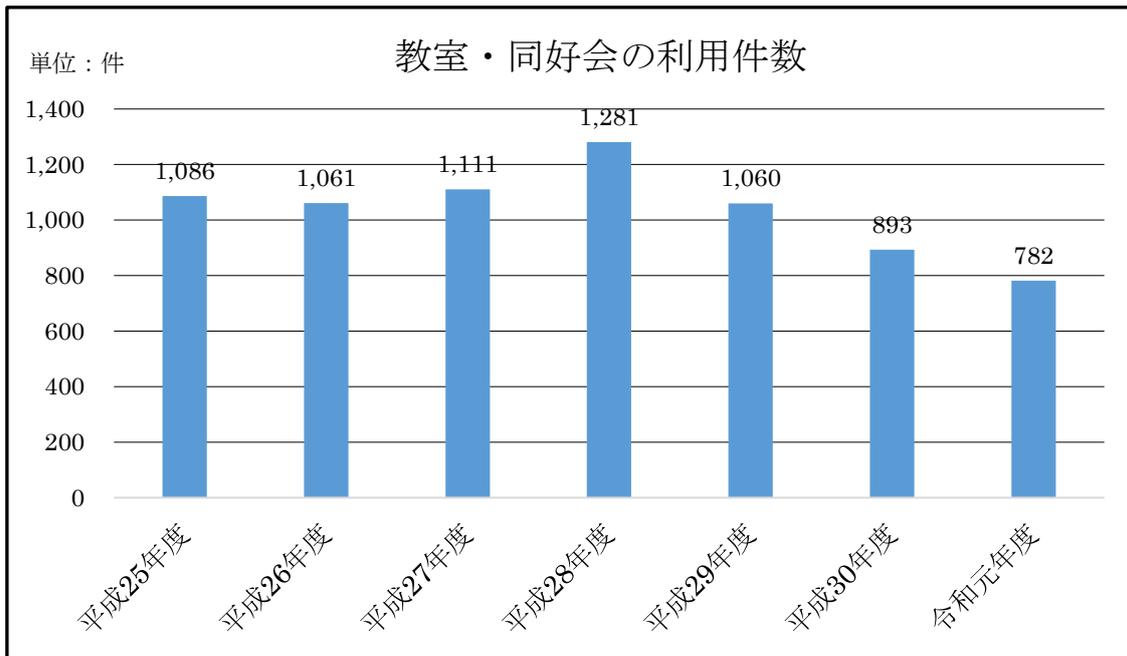
【5. 施設の利用状況】

総合管理計画における本施設の種類は、町民文化系施設の集会施設であるが、本施設は、本町住民のために社会教育を推進する学習施設として建設された公民館であります。

公民館の目的は、住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することにあります。

この理念に則り、本施設では各種教室の企画・開催、自主学習組織である同好会の育成、町民文化祭の開催のほか、各種文化活動の助成に取り組んでおります。

本施設の教室・同好会の利用件数は、平成25年度1,086件、平成26年度1,061件、平成27年度1,111件、平成28年度1,281件、平成29年度1,060件、平成30年度893件、令和元年度782件であります。



【6. 施設の維持管理に係る取組状況】

本施設の主な修繕工事等については、表2のとおりです。

今後の利活用検討により、継続して活用する施設については、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、適切な維持管理にかかる優先順位を検討し、計画的な予防保全に努めていく必要があります。

表2 中央公民館修繕履歴（平成20年度以降）

年度	工事名等	契約金額
H20	中央公民館浄化槽修繕工事	523,950 円
	中央公民館団体室空調設備修繕工事	304,500 円
	中央公民館玄関自動ドア修繕工事（外側）	449,400 円
	中央公民館漏水修繕工事	745,500 円
	中央公民館空調修繕工事	1,344,000 円
	中央公民館舞台吊物設備改修工事	1,533,000 円
	中央公民館1階事務室空調機器修繕工事	193,200 円
H21	中央公民館空調機冷温水機冷媒電磁弁コイル交換工事	228,900 円
	中央公民館空調機器不具合箇所修繕工事	120,750 円
	中央公民館昇降機機能維持工事	630,000 円
	中央公民館トイレ改修工事	743,000 円
	中央公民館防火ダンパー交換工事	140,700 円
	中央公民館外壁補修工事	17,619,000 円

年度	工事名等	契約金額
H21	中央公民館防火シャッター修繕工事	207,375 円
	中央公民館防火ダンパー改修工事	220,500 円
	中央公民館消防用設備改修工事	1,363,950 円
	中央公民館防水補修工事	871,500 円
H22	中央公民館 AHU 空調機ケレン塗装工事	367,500 円
	中央公民館非常用発電設備修繕工事	1,638,000 円
	中央公民館 3 階内壁タイル修繕工事	677,208 円
	中央公民館音響システム改修工事	7,124,250 円
	中央公民館空調設備改修工事	4,410,000 円
H23	中央公民館吸収型冷温水発生機修繕工事	185,850 円
	中央公民館ステージ脇壁面改修工事	1,081,500 円
	中央公民館吸収型冷温水機部品交換工事	164,850 円
	中央公民館 1 階ロビー用 AHU 空調機器修繕工事	160,650 円
	中央公民館講堂用 OA ダンパー交換工事	120,750 円
	中央公民館 1 階非常灯バッテリー交換工事	158,900 円
	中央公民館 2 階・3 階非常灯バッテリー交換工事	170,900 円
	中央公民館高架水槽補修工事	189,000 円
中央公民館 3 階防水改修工事	4,830,000 円	
H24	中央公民館ポンプ室シャッター交換工事	126,105 円
	中央公民館湯沸室電気温水器交換工事	135,200 円
	中央公民館ポンプ裏 SD 交換工事	205,800 円
	中央公民館冷却塔給水管盛替工事	367,500 円
	中央公民館講義室外床張替工事	148,050 円
	中央公民館外構タイル修繕工事	278,775 円
	中央公民館浄化槽囲いフェンス工事	452,492 円
H25	中央公民館冷温水 1 次ポンプ (P2) 修繕工事	189,000 円
	中央公民館 P-2 冷温水一次ポンプモーター交換工事	162,750 円
	中央公民館浄化槽エア管修繕工事	168,000 円
	中央公民館団体室敷居修繕工事	130,000 円
	機械室棟内ガス吸収冷温水機電気計装部品取替工事	504,000 円
	機械室棟 No.2 揚水ポンプ整備修繕工事	609,000 円
H26	中央公民館空調機器保守点検不具合箇所修繕工事	777,600 円
	中央公民館浄化槽ろ過ポンプ及びスクリーン交換工事	257,040 円
H27	中央公民館 2 階トイレ系統排気ファン交換工事	405,000 円

年度	工事名等	契約金額
H27	中央公民館吸収冷温水機不具合部品取替工事	363,960 円
	中央公民館冷却塔下部水槽修繕工事	1,144,800 円
	高架水槽・消火用水槽・空調用膨張水槽廻り配管・架台修繕工事	1,564,466 円
H28	中央公民館吸収冷温水機吸収液精製工事	771,120 円
	中央公民館 C T - 1 冷却塔ファンモーター交換修繕工事	1,231,200 円
	中央公民館 P-1 冷却水ポンプ修繕工事	378,000 円
	中央公民館浄化槽用原水ポンプ交換工事	147,960 円
H29	中央公民館ホールタイル修繕工事	335,880 円
	中央公民館エレベーターリニューアル工事	7,992,000 円
	中央公民館柱上開閉器 (P A S) 取付け工事	697,680 円
H30	中央公民館ガス警報器交換工事	498,960 円
	中央公民館吸収冷温水機抽気ポンプ取替工事	561,600 円
R 1	中央公民館自動ドア開閉装置取替工事	384,480 円
	中央公民館空調設備冷却水ヘッダー用差圧調整弁取替工事	486,000 円
	中央公民館空調設備冷却塔ファンモーター交換工事	669,600 円
	中央公民館冷温水ポンプ更新工事	2,024,000 円
	中央公民館吸収冷温水機溶液調整工事	359,700 円
	中央公民館 1 階事務室内空調設備改修工事	1,537,596 円

これまでの修繕工事等の取組み状況を考察すると、施設に不具合が生じた場合に対処する「事後保全」型の管理に終始している現状にあります。

平成 16 年には、隣接していた「いわし博物館」の爆発事故の影響により、本施設のガラス修繕工事、外壁の防水工事、連絡通路の修繕工事等を実施しており、平成 20 年以降では、外壁・内壁の補修のほか、給排水・空調設備に関する補修が増加してきております。

今後、本施設を中長期的に活用し、引き続き、地域住民の学習施設としてその使命を果たしていくためにも、一定のサイクルで必要な補修等を行う「予防保全」型への転換が求められます。

【7. 施設の状態等】

本施設は、昭和 57 年 9 月に竣工し、建築後約 38 年が経過した、鉄筋コンクリート造、3 階建て、延床面積 2,969.168 m²の施設であり、本町における社会教育活動のための学習施設です。

施設管理の面では、構造・躯体の専門的調査は未実施であります。建築後の経過年数と躯体の状況並びに空調・給排水、電気設備等の修繕状況から、施設・設備の老朽化がうかがえ、早期の大規模改修が必要であります。

特に空調設備については、老朽化による設備の故障が頻発し本町の社会教育活動のための学習施設の拠点としての機能が十分に果たせない状況であることから、空調設備の改修が喫緊の課題となっております。

このことから、今後も中長期的に活用するため、早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

施設名	建築年月	経過年数	構造	点検・診断時期
九十九里町立 中央公民館	S57.9月	38年	鉄筋コンクリート造/地上3階建	R3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 年で更新する基本方針が示されています。

本施設では、築 60 年となる令和 24 年までを使用目標年数とすることから、中長期的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ていきます。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ます。

なお、築 30 年以上が経過していることから、総合管理計画の指針に基づき早急に点検・診断等を実施します。大規模改修については、施設の複合化などを検討のうえで、施設運営の必要性を判断し改修又は更新を行います。

<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おり、すでに30年経過しているものについては、今後10年間で大規模改修を実施することが想定されております。

本施設は、既に築後38年が経過していることから、早期に計画を検討し、令和5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かか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九十九里町立中央公民館のみであることから、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】

本施設の改修、更新にかかる費用を、実額工事費及び総務省の資産ソフトを用いて算出します。

表4

施設名	床面積 (㎡)	建築年月	大規模改修		施設更新		費用合計 (円)
			時期	費用(円)	時期	費用(円)	
九十九里町立 中央公民館	2,969.168	S57.9	R5	742,292,000	R24	1,187,667,200	1,929,959,200

・大規模改修費の単価 25 万円/㎡、更新の単価 40 万円/㎡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。