

# つくも学遊館個別施設計画

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. 施設の利用状況	2
6. 施設の維持管理に係る取組状況	3
7. 施設の状態等	5
8. 今後の施設管理の方向性	6
9. 対策の優先順位	7
10. 施設管理の中長期的な経費の見通し	7

## 【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。

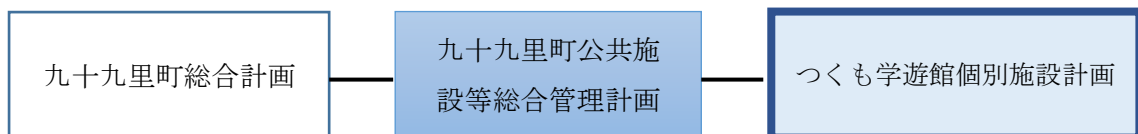
このような状況から、町では、行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成 28 年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

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】

「つくも学遊館個別施設計画」（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づくつくも学遊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、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。

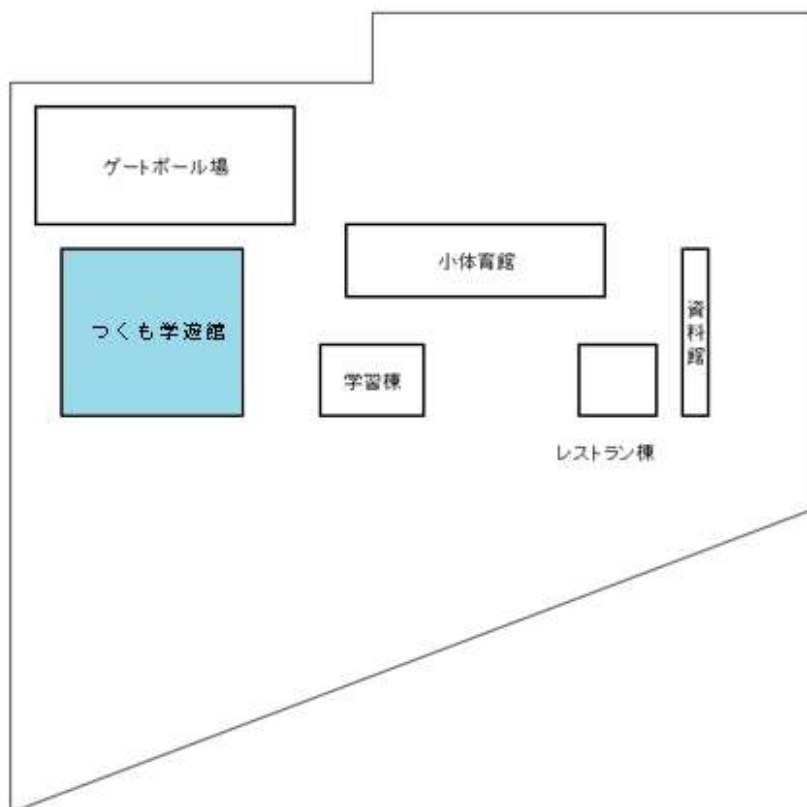
## 【4. 対象施設】

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町民文化系施設のうち、つくも学遊館（以下「本施設」）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
町民文化系 施設	つくも学遊館	1,330.00 m <sup>2</sup>	鉄骨造/平屋建	H11.3	21

敷地内配置



対象施設外観



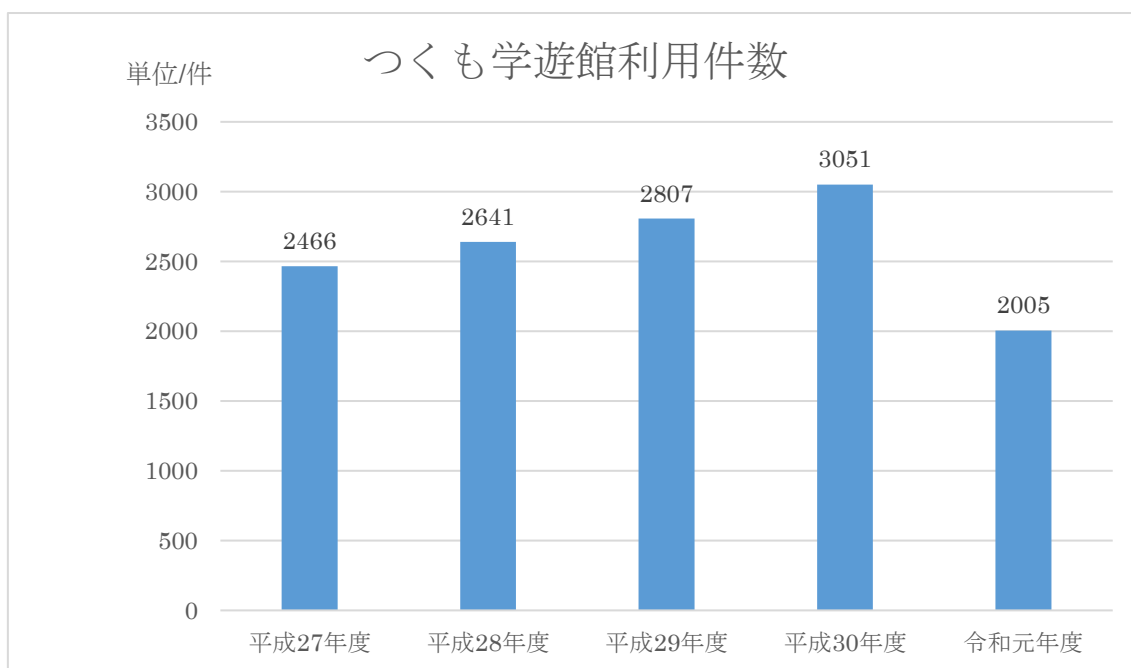
【5. 施設の利用状況】

つくも学遊館は、町民の多様な学習機会を始め健康、生きがいのづ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、調理実習、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。

本施設の利用件数は、平成 27 年度 2,466 件、平成 28 年度 2,641 件、平成 29 年度 2,807 件、平成 30 年度 3,051 件の利用件数があり、令和元年度は、12 月末現在で 2,005 件の利用をいただき、町民はもとより、近隣市町の方々にも多く利用されております。

表 2



#### 【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 3 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 3 主な修繕履歴

年度	工事・修繕名	金額 (円)
H15	浄化槽メインブロワー交換修繕	189,000
	浄化槽流量調整ブロワー交換修繕 (真亀川総合公園浄化槽メインブロワー、流量調整ブロワー交換修繕含む)	693,000
H16	ふれあいルーム畳 3 6 畳裏返し修繕	105,840
	浄化槽メインブロワー交換修繕	194,355
H18	男子トイレ洗浄センサー修繕	102,900
	自動ドアセンサー交換修繕	54,600

年度	工事・修繕名	金額（円）
H18	自動ドアエンジンコントローラー交換修繕	189,000
	受付窓口サッシ取付工事	367,500
H19	天窓排煙版オペレーター修繕	92,400
H22	室外機不具合修繕	76,650
	室外機異臭修繕	67,242
	浄化槽配電盤内サーマルマグネット交換修繕	99,750
	浄化槽流量調整ブロワー交換修繕	157,605
	室外機不具合修繕	1,785,000
	室外機不具合修繕	99,750
	つくも学遊館樋設置工事（資料館樋設置工事含む）	1,312,500
H23	室外機ACP-2基盤修繕	208,425
	室外機ACP-1修繕	178,868
	自動ドア不具合修繕	529,725
	浄化槽配電盤リレー・エアー管修繕	116,634
H24	浄化槽流量調整ブロワー交換修繕	171,150
	浄化槽原水ポンプ交換修繕	77,910
	浄化槽流量調整ポンプ修繕	77,910
H25	湯沸室電気給湯器修繕	99,900
	室外機ACP-2修繕	420,000
	室外機ACP-1修繕	551,250
H26	自動ドア不具合修繕	69,120
	室外機ACP-3コンプレッサー交換修繕	430,000
H27	自動ドア不具合修繕	248,400
	ふれあいルーム畳36畳表返し修繕	272,160
	会議室照明器具取替え修繕	70,373
	空調改修工事（研修室1・2、会議室、調理実習室）	3,506,652
H28	自動ドア不具合修繕	248,400
	室外機薬品洗浄及び室内機エアフィルター交換修繕	164,160
	浄化槽原水ポンプ交換修繕	84,240
H29	消防設備修繕	184,680
	台風による屋根修繕	90,720
	男子トイレ小便器洗浄センサー修繕	79,920
	男子トイレ小便器洗浄センサー修繕	79,920
	空調改修工事（ふれあいルーム1・2、メディアサロン、事務室）	5,000,000

年度	工事・修繕名	金額（円）
H30	屋根修繕	778,050
	自動ドアエンジン部品交換修繕	228,960
R1	調理実習室ビルトインコンロ取替工事	70,200
	調理実習室ガラス破損修繕	115,862
	室外機ACP-3スタータ交換修繕	75,816
	浄化槽ばっ気ブロワー修繕	153,360
	女子トイレ及び身障者トイレの洋式トイレ改修工事	759,140

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、平成 27 年度及び平成 29 年度のガスヒーポンエアコンから電気エアコンへの空調改修工事を除き、大規模な修繕は発生していない状況にあります。平成 30 年度に雨漏りによる事後保全的な局所修繕として劣化した部分のシーリング張替による屋根修繕を行いました。また、屋根防水の一般的な耐用年数が 13 年程度であることから、今後、外壁を含め大規模な修繕が必要となることが想定されます。

今後、施設を中長期的に活用していく上では、町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. 施設の状態等】

本施設については、平成 11 年 3 月に竣工し、建築後 21 年が経過した、鉄骨造、平屋建て、延床面積 1,330.00 m<sup>2</sup>の施設であり、都市公園である真亀川総合公園内に位置しています。

本施設は、生涯学習施設として、高齢者から子どもまで幅広く利用できる施設であり、町民の方のみならず、近隣市町の方々にも多く利用されております。

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 4

施設名	建築年	経過年数	構造	点検・診断時期
つくも学遊館	H11.3	21	鉄骨造/平屋建	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つくも学遊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332,500千円、60年目の施設更新費用は532,000千円が見込まれ、概算総費用は約864,500千円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5

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)	
つくも学遊館	1,330.00 m <sup>2</sup>	H11.3	R10	332,500,000	R40	532,000,000	864,500,000

・大規模改修費の単価25万円/m<sup>2</sup>、更新の単価40万円/m<sup>2</sup>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。