

匝瑳市公共施設個別施設計画

令和 2 年 3 月

匝瑳市

目 次

第1章 計画の目的等	1
1.1 目的	1
1.2 位置づけ	1
1.3 計画期間	1
1.4 対象施設	2
1.5 市有建築物の概要	3
第2章 劣化状況調査及び劣化度評価	6
2.1 劣化状況調査	6
2.2 劣化度評価	6
第3章 長寿命化等の基本方針	11
3.1 長寿命化等の基本方針	11
3.2 目標使用年数の設定	13
3.3 建築物の保全区分	14
3.4 修繕等の方針	15
3.5 施設整備の水準	16
第4章 修繕・更新等費用の見通し	19
4.1 算定条件	19
4.2 算定結果	21
第5章 ロードマップ	26
5.1 施設（棟）別のロードマップの見方	26
5.2 市民文化系施設	28
5.3 スポーツ・レクリエーション系施設	31
5.4 子育て支援施設	34
5.5 社会教育系施設	38
5.6 産業系施設	40
5.7 保健・福祉施設	42
5.8 行政系施設	45
第6章 継続的運用方針	48
6.1 情報基盤の整備と活用	48
6.2 推進体制の整備	48
6.3 フォローアップ	49

第1章 計画の目的等

1.1 目的

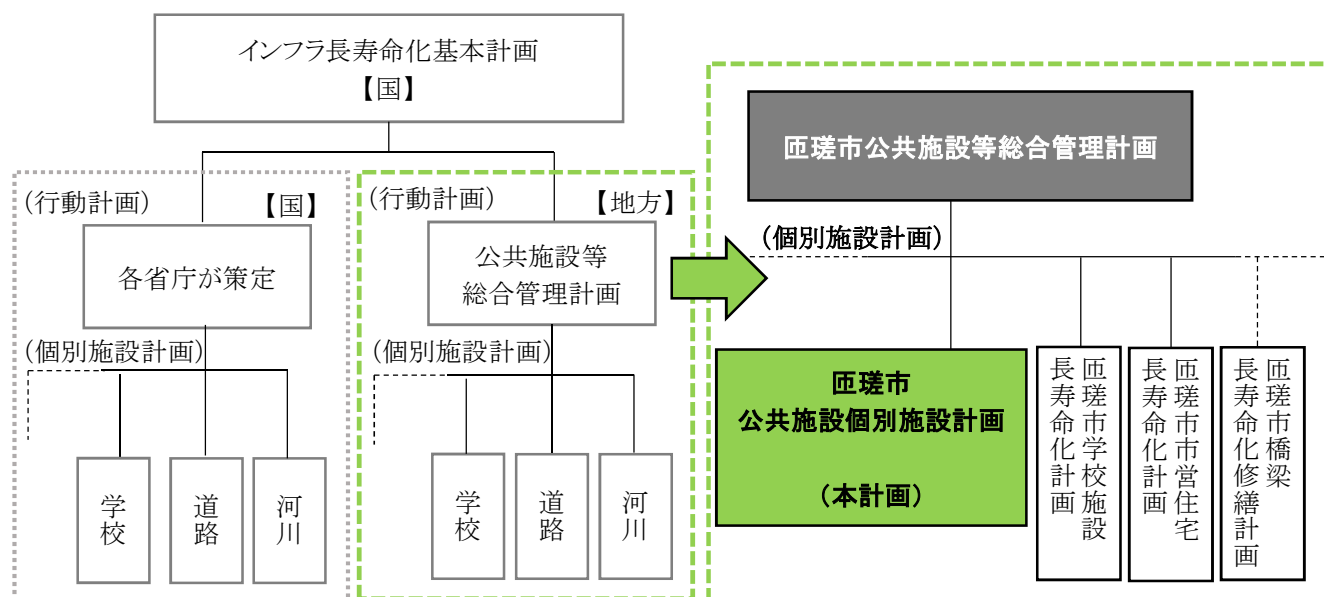
本計画は、「**匝瑳市公共施設等総合管理計画（平成 28（2016）年 2 月）**」の基本方針の一つである「**点検と予防保全的な修繕に基づく施設の長寿命化とランニングコストの縮減**」を推進するための具体的な取組みを示すものです。施設利用者が安全かつ安心して公共施設を利用できるように、建築物の安全性及び機能性を確保し長寿命化を図るとともに、修繕・更新等費用の将来の見通しを把握し財政負担の平準化や縮減を図りながら、計画的な保全を進めることを目的とします。

1.2 位置づけ

本計画は、上位計画である「**匝瑳市公共施設等総合管理計画**」に基づき、市有建築物の計画的な保全に関する事項を示すものです。

※本計画は、「**インフラ長寿命化基本計画**」（平成 25（2013）年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）に規定される個別施設計画に該当します。

図 1－1 本計画の位置づけ



1.3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間とします。なお、維持・更新等コストの試算期間は、中長期的な展望が不可欠であることから、令和 2（2020）年度から令和 42（2060）年度までの 40 年間とします。

また、上位計画等の見直しや社会情勢の変化などの状況に応じて、適宜見直しを行うものとします。

1.4 対象施設

本計画で対象とする施設は、「匝瑳市公共施設等総合管理計画」に定める公共建築物のうち、表1-1に示す13棟（約2.84万㎡）とします。

なお、市の所有する建築物のうち、学校教育施設については「匝瑳市学校施設長寿命化計画」（平成31（2019）年3月）、市営住宅については、「匝瑳市市営住宅長寿命化計画」（平成25（2013）年2月）として、既に計画を策定しています。

表1-1 本計画の対象施設

施設分類	施設名称（棟名称）	延床面積（㎡）	建築年	築年数（年）	構造
市民文化系施設	市民ふれあいセンター	3,898.76	1991	28	RC造
	八日市場公民館	1,562.32	1998	21	RC造
スポーツ・レクリエーション施設	八日市場ドーム	5,441.40	1994	25	RC造
	のさかアリーナ	4,265.00	1994	25	RC造
子育て支援施設	豊栄保育所	529.65	1997	22	RC造
	豊和保育所	496.20	1980	39	RC造
	吉田保育所	528.61	1984	35	RC造
社会教育系施設	八日市場図書館	3,937.12	1998	21	RC造
産業系施設	ふれあいパーク八日市場	681.69	2002	17	S造
保健・福祉施設	保健センター	1,041.91	1986	33	RC造
	野栄福祉センター	1,069.00	1990	29	RC造
行政系施設	匝瑳市役所（本庁舎）	3,853.16	1974	45	SRC造
	匝瑳市役所（議会棟）	1,083.84	1974	45	SRC造

※築年数の基準年は、令和元（2019）年とします。

※構造における「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を意味します。

1.5 市有建築物の概要

本市の所有する公共建築物の総延床面積は約 14.35 万㎡、市民 1 人当たりの延床面積は約 3.92 ㎡です（平成 31（2019）年 1 月 1 日現在）。

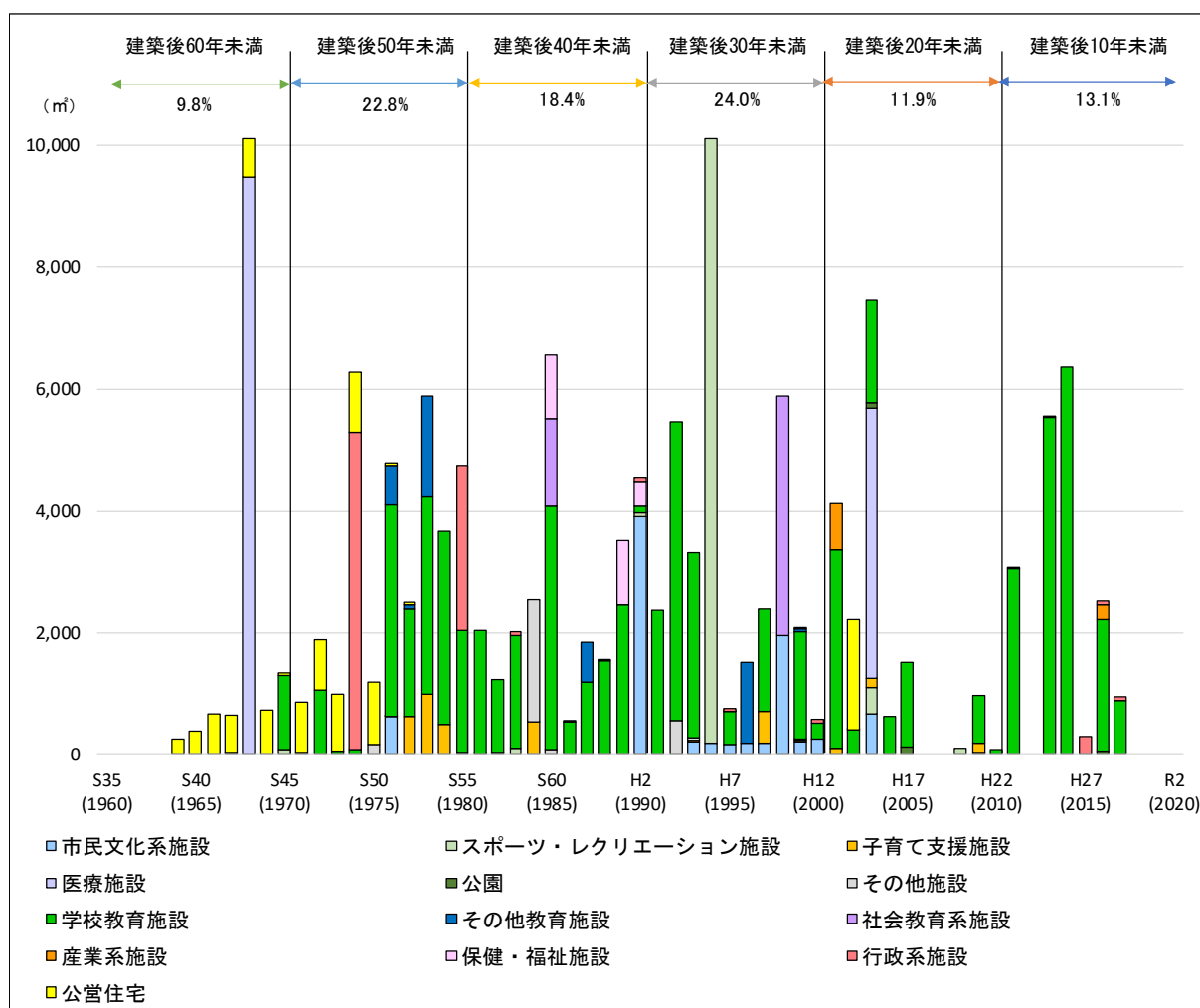
ここでは、市有建築物全体の概要を示し、その上で市有建築物全体と本計画の対象施設との関係を示します。

（１）建築年代の状況

本市の公共建築物の約半数は、平成 2（1990）年以前に建築され、築後 30 年以上が経過しています。本計画期間の満了する 10 年後には、築後 30 年以上の建築物の割合は、全体の 75%以上を占めることとなります。

一方、平成 23（2011）年以降は学校教育施設を中心に施設の新規整備が進んでおり、築年数が 10 年未満の比較的新しい施設も一定の割合を占めています。

図 1－2 市有建築物の用途建築年度別整備状況



（２）施設分類別延床面積の状況

施設分類別の延床面積内訳をみると、小・中学校や学校給食センター、幼稚園などの学校教育施設が 50.0%で、本市の公共建築物の半数を占めています。次いで、医療施設が 9.7%、のさかアリーナ、八日市場ドームなどのスポーツ・レクリエーション施設が 7.5%、公営住宅が 6.9%、市役所などの行政系施設が 6.0%と続きます。

図 1－3 施設分類別延床面積の割合

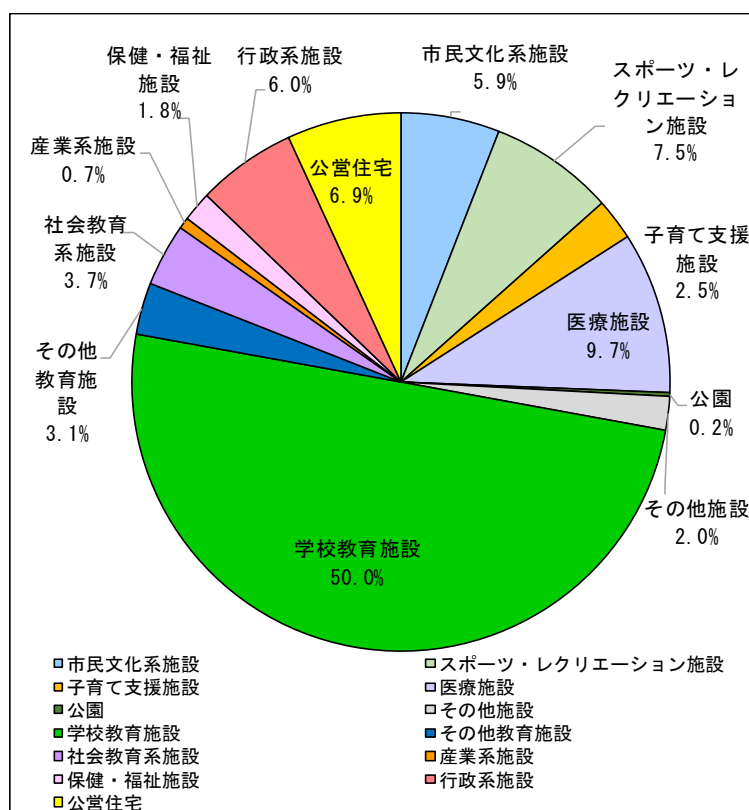
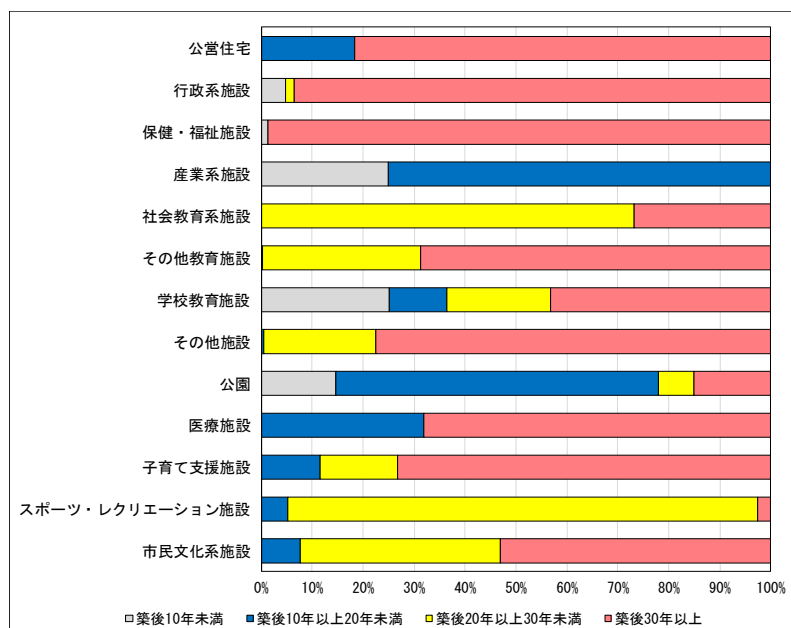


表 1－2 施設分類別延床面積の割合

施設分類	延床面積 (㎡)	割合 (%)
市民文化系施設	8,505.58	5.9
スポーツ・レクリエーション施設	10,755.97	7.5
子育て支援施設	3,584.09	2.5
医療施設	13,915.71	9.7
公園	323.07	0.2
その他施設	2,909.04	2.0
学校教育施設	71,688.37	50.0
その他教育施設	4,448.00	3.1
社会教育系施設	5,379.12	3.7
産業系施設	996.11	0.7
保健・福祉施設	2,546.13	1.8
行政系施設	8,567.75	6.0
公営住宅	9,832.38	6.9
総計	143,451.32	100.0

施設分類別の経過年数をみると、市民文化系施設や子育て支援施設、医療施設、その他教育施設、保健・福祉施設、行政系施設、公営住宅において、築年数が 30 年以上の延床面積割合が半数以上を超える状況にあり、特にこれらの施設分類において、老朽化が進行していることが予想されます。

図 1－4 建築後経過年数別の施設分類別の延床面積割合



(3) 本計画の対象施設の比率

「1.4 対象施設」に示した本計画の対象施設は、表 1-3 のような比率となります。市有建築物全体における対象施設の割合は、延床面積を基準とすると 19.8%とその割合は僅かであるものの、既に個別施設計画の策定が完了している「学校教育系施設」及び「公営住宅」、今後策定を予定する「公園」や病院事業会計に分類される「医療施設」を除外すると、所有施設全体の 59.5%をカバーすることとなります。

対象施設のうち築後 30 年以上の建築物を含む施設分類は、子育て支援施設、保健・福祉施設、行政系施設が該当し、特に行政系施設は、対象施設の全てが築後 30 年以上を経過しており、老朽化の進行が想定されます。

表 1－3 施設用途別本計画対象施設の比率

施設分類	延床面積ベース (㎡)				備考
	A) 全体	B) 本計画対象	C) 比率 B/A	Bにおける築後30年以上の割合	
市民文化系施設	8,505.58	5,461.08	64.2%	0%	
スポーツ・レクリエーション施設	10,755.97	9,706.40	90.2%	0%	
子育て支援施設	3,584.09	1,554.46	43.4%	65.9%	
医療施設	13,915.71	0	0%	本計画対象外	別会計（病院事業会計）
公園	323.07	0	0%	本計画対象外	「都市公園施設長寿命化計画」の策定を予定
その他施設	2,909.04	0	0%	本計画対象外	
学校教育施設	71,688.37	0	0%	本計画対象外	「匠瑤市学校施設長寿命化計画」対象施設
その他教育施設	4,448.00	0	0%	本計画対象外	
社会教育系施設	5,379.12	3,937.12	73.2%	0%	
産業系施設	996.11	681.69	68.4%	0%	
保健・福祉施設	2,546.13	2,110.91	82.9%	49.4%	
行政系施設	8,567.75	4,937.00	57.6%	100.0%	
公営住宅	9,832.38	0	0%	本計画対象外	「匠瑤市市営住宅長寿命化計画」対象施設
合計（全施設）	143,451.32		19.8%		
合計（学校施設、公営住宅、公園、医療施設除く）	47,691.79	28,388.66	59.5%		

第2章 劣化状況調査及び劣化度評価

2.1 劣化状況調査

(1) 劣化状況調査の概要

劣化状況調査マニュアルに基づき、表 2-1 に示す項目について、目視による劣化状況調査を実施しています。

※劣化状況調査結果の詳細は、別途、第 4 章及び「劣化状況調査結果報告書」にとりまとめています。

※劣化状況調査は、台風第 15 号の上陸直後（令和元（2019）年 9 月 9 日～9 月 20 日）に実施しました。

表 2-1 劣化状況調査の主な調査項目

部位・設備等	主な調査項目
構造部	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上り材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・錆・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上り材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

2.2 劣化度評価

(1) 劣化度評価の方法

劣化度評価は、劣化状況調査項目を、表 2-2 に示す評価基準に基づき、4 段階（A～D）で評価しています。

詳細については、匝瑳市公共施設個別施設計画【資料編】「1 劣化度評価の方法」に示すとおりです。

なお、台風第 15 号・第 19 号による損壊などの被害が認められた部位は D 評価とし、早急かつ最優先で災害復旧事業等を実施するものとします。

良好

劣化

ない部位は、D 評価とします。

① 総合評価点

あります。

表 2-3 各棟の部位別劣化度評価

施設分類	棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						
						構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点
市民文化系施設	市民ふれあいセンター	1991	28	3,898.76	RC造	B	B	B	C	B	B	684
	八日市場公民館	1998	21	1,562.32	RC造	B	C	B	C	B	B	628
スポーツ・レクリ エーション系施設	八日市場ドーム	1994	25	5,441.40	RC造	B	D	B	C	B	B	560
	のさかアリーナ	1994	25	4,265.00	RC造	B	B	C	B	B	B	655
子育て支援施設	豊栄保育所	1997	22	529.65	RC造	B	B	C	B	B	B	661
	豊和保育所	1980	39	496.20	RC造	B	C	C	C	B	B	522
	吉田保育所	1984	35	528.61	RC造	B	C	C	C	B	B	530
社会教育系施設	八日市場図書館	1998	21	3,937.12	RC造	B	C	B	C	B	B	628
産業系施設	ふれあいパーク八日市場	2002	17	681.69	S造	B	B	B	B	A	A	780
保健・福祉施設	保健センター	1986	33	1,041.91	RC造	B	B	B	C	B	B	674
	野栄福祉センター	1990	29	1,069.00	RC造	B	B	B	C	B	B	682
行政系施設	匝瑳市役所・本庁舎	1974	45	3,853.16	SRC造	B	C	C	C	C	C	440
	匝瑳市役所・議会棟	1974	45	1,083.84	SRC造	B	C	C	C	C	C	440

※築年数の基準年は、令和元（2019）年とします。

骨造を意味します。

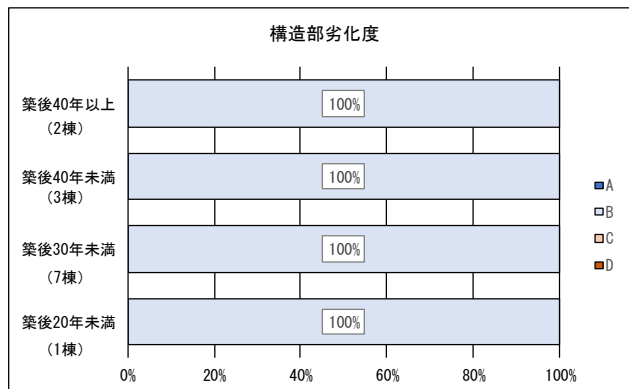
※劣化度評価における「総合評価点」は1,000点満点です。

② 部位別の劣化状況

部位別の劣化度評価について、経過年数別の傾向は、以下に示す①～⑥のとおりです。

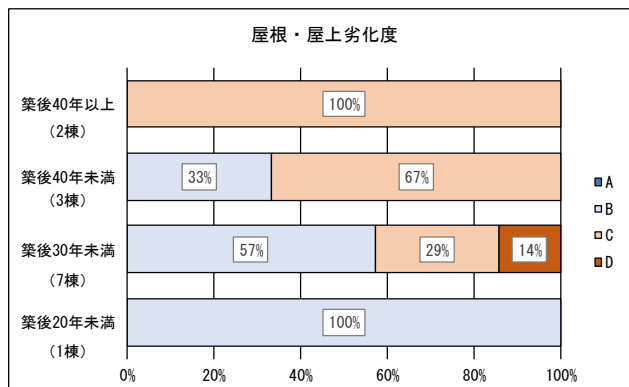
※築年数別の棟数は、「築後 40 年以上（2 棟）」、「築後 30 年以上～40 年未満（3 棟）」、「築後 20 年以上～30 年未満（7 棟）」、「築後 10 年以上～20 年未満（1 棟）」です。

① 構造部



構造部（柱、梁、壁・床、基礎）については、築年数に関わらず、すべて劣化度 B 評価となっています。

② 屋根・屋上

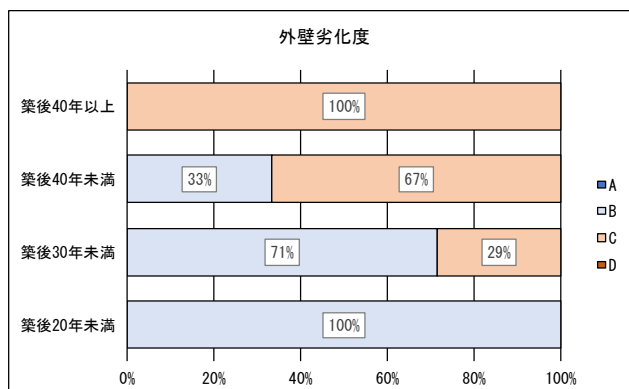


屋根・屋上については、築後 20 年を境に劣化が進行しています。

築後 40 年以上では、全ての棟が劣化度 C 評価となっています。

築後 30 年未満の棟における劣化度 D 評価は、台風 15 号における損壊を受け、評価しています。

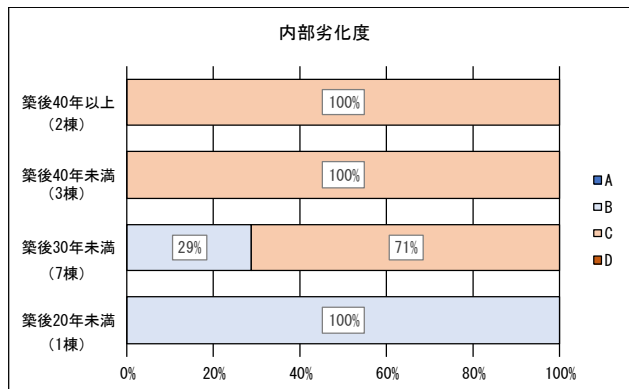
③ 外壁



外壁については、築後 30 年を境に劣化が進行しています。

築後 30 年以上では、5 棟中 4 棟が劣化度 C となっています。

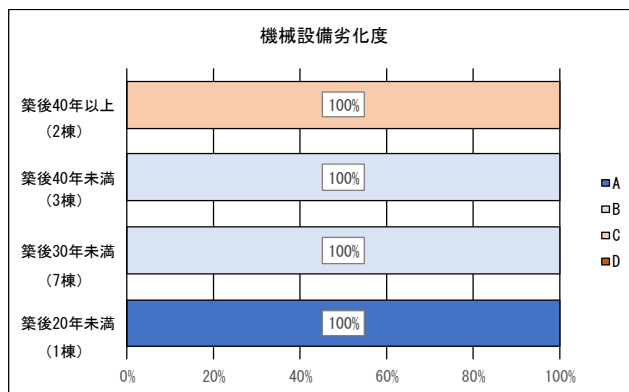
④ 内部



内部（天井、床、壁等）については、建築年及び建物の過半を超える改修工事の実施年度を基準にそこからの経過年数に基づく評価を基本としています。

築後 20 年以上の棟においては、12 棟中 10 棟が劣化度 C 評価となっています。

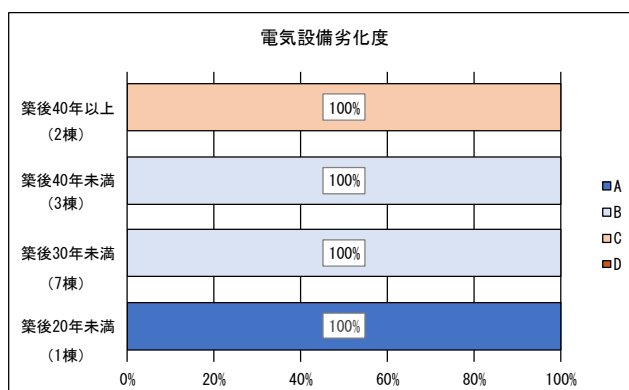
⑤ 機械設備



機械設備については、建築年度及び建物の過半を超える改修工事の実施年度を基準に、そこからの経過年数に基づく評価を基本としています。

築後 20 年以上になると劣化度 B 評価、築後 40 年以上になると劣化度 C 評価と、経年劣化に応じた評価結果が得られています。

⑥ 電気設備



電気設備については、建築年度及び建物の過半を超える改修工事の実施年度を基準に、そこからの経過年数に基づく評価を基本としています。

築後 20 年以上になると劣化度 B 評価、築後 40 年以上になると劣化度 C 評価と、経年劣化に応じた評価結果が得られています。

③ 劣化度評価点の状況

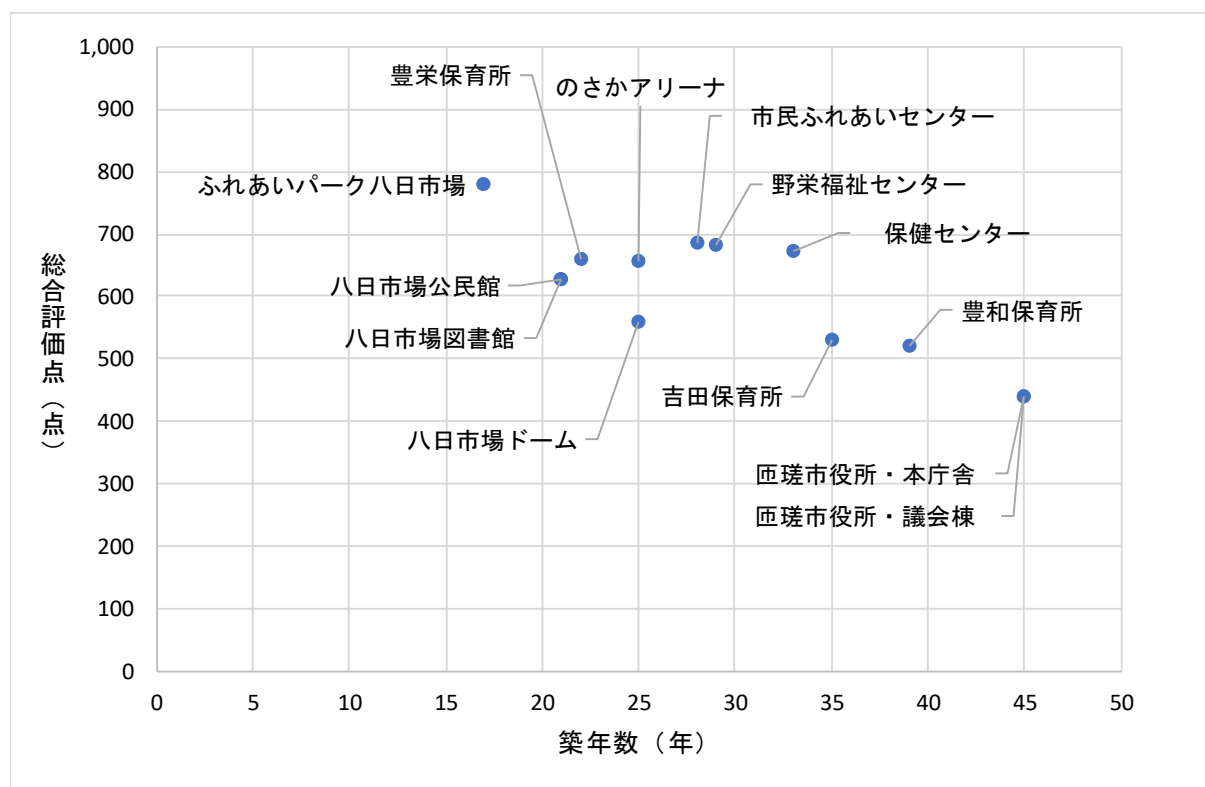
総合評価点の状況は、図 2-1 のとおりです。

築年数の経過とともに建築物の劣化が進行するため、その結果として総合評価点が低くなる傾向が確認できます。

総合評価点が低く劣化の進行が指摘される建築物は、築年数が比較的経過していることに加え、修繕等が適切に行われていない状況が想定されるため、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策が必要です。

一方、総合評価点の高い建築物の多くは、比較的築年数の浅い建築物や大規模改修等を実施した建築物等であり、これらについては、今後も安全かつ長期に渡っての利用を可能とするために、計画的な保全に取り組んでいく必要があります。

図 2-1 築年数と総合評価点の分布状況



第3章 長寿命化等の基本方針

3.1 長寿命化等の基本方針

(1) 上位計画における位置づけ

長寿命化等の基本方針は、本計画の上位計画である「匠瑳市公共施設等総合管理計画」における基本方針のうち、特に建築物の維持管理や長寿命化に関する方針を踏まえて定めます。

「匠瑳市公共施設等総合管理計画」における基本方針は、次のとおりです。

公共施設等の管理に関する基本方針

ア 中長期的な視点でのマネジメント

(ア) 公共施設

- a 保有する公共施設の全体延床面積を、人口減少や人口構造の変化を見据え、今後10年間で10%縮減することを目標とします。
- c 新規の公共施設については、極力単独の施設整備は行わず、施設の複合化・集約化、廃止・統廃合を基本とします。
- c 建設から一定期間を経過した施設については、適宜点検・診断を実施し、地域情勢及び費用対効果を勘案した中で長期的な活用見込みのない施設については、廃止を基本とします。
- d 廃止した施設で、売却・貸付などが見込めず、老朽化によって 周囲に危険や悪影響を及ぼす施設については、解体することを基本とします。
- e 今後の財政推計を踏まえ、公共施設の持つ役割や機能を果たせなくなるような重大な障害が起こる前に、点検と予防的な修繕を実施することにより、施設の健全性を維持しながら長寿命化を図ることにより、ランニングコストの縮減に努めます。
- f 施設によっては既に策定されている計画を基本としながら、本計画との整合性を図り、必要に応じて適宜見直しを行います。

※基本方針のうち、公共建築物に関わる部分を抜粋しています。

（２）長寿命化等の基本方針

建築物は「躯体」と「躯体を囲む内外装及び設備」に区分され、それぞれに耐用年数が定められています。耐用年数を超過すると施設性能の低下をきたす可能性があり、さらに故障等が発生すると、建築物の機能停止を招き施設運営に大きな影響を及ぼすとともに、場合によっては人命に関わる事故も発生しかねません。

そのような事態を生じさせないために、部位及び設備それぞれの劣化状況を的確に把握し、破損や不具合が予見される場合は早めに修繕・更新等を行うことが求められます。一方、劣化の進行が認められない場合は、更新等を先延ばしにすることも考えられます。また、劣化が施設全体に重大な影響を及ぼすおそれのある部位は、仮に機能や性能の低下等が見られなくても、定められた年数に基づいて確実に更新等を実施することも重要となります。

このように建築物の状態を的確に把握し、適切な処置を積み重ねることで、建築物の耐用年数を延伸（長寿命化）させることにより、計画的かつ効果的な施設の保全が可能となります。

本計画では、「匝瑳市公共施設等総合管理計画」の基本方針を踏まえ、対象施設の長寿命化等の基本方針を次のとおり定めます。

方針 1	計画的な維持管理による安全確保と長寿命化の推進
-------------	--------------------------------

劣化状況調査や適切な日常点検、定期点検等を行い、そこから得られる結果に基づき適切な修繕や更新等を実施することで、突発的な故障や不具合等を未然に防止し、建築物の安定性・安全性を確保します。

構造躯体の劣化が著しい場合、改築した場合と比較して長寿命化の費用対効果が低い場合、長期的な活用の見込みがない場合等を除き、原則として建築物の長寿命化を図ります。

一方、長寿命化の効果が十分に認められない場合や周囲に危険を及ぼす場合などは、改築や除却などを検討します。

方針 2	省エネルギー性能の向上と環境負荷の低減
-------------	----------------------------

建築物の修繕や更新にあたっては、エネルギー消費の縮減が見込める設備の導入を進め、施設の性能向上とともに、光熱水費などの施設維持に要するコストの削減を図ります。

同時に、再生可能エネルギーの活用等も含め、環境負荷の低減に対応した設計とします。

方針 3	建築物の機能向上と福祉の充実
-------------	-----------------------

計画的な修繕や更新等に基づき建築物の耐久性を確保するとともに、社会情勢の変化やニーズの変化に応じて新たに要求される施設性能を満たし、地域住民や利用者の利用しやすい施設を目指します。特に、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に基づく性能向上に努め、施設利用の円滑化や福祉の充実のための改善を図ります。

方針 4	財政負担の低減・平準化
-------------	--------------------

計画的かつ効率的な修繕や更新等を実施することで、財政負担の低減及び平準化を図ります。

3.2 目標使用年数の設定

躯体の耐用年数は、表 3-1 に示すとおり、各種法令等で異なります。

本計画では、各種法令等を踏まえて標準使用年数を、「鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造」は 60 年、「鉄骨造」は 45 年と定め、さらに予防保全による長期使用期間の目安として「目標使用年数」を、表 3-2 に示すとおり設定します。

なお、これは理論上の数値であり、立地・気候などの自然や環境条件、建築当時の施工条件、維持管理の状況などにより、大きく変動することが予想されます。そのため、建築物の個別の劣化状況や機能劣化への対応状況等に対する費用対効果などを総合的に判断した上で、目標使用年数に満たない改築も可能なものとします。

表 3-1 各種法令等による躯体構造別の耐用年数

記号	建築物の構造	1. 建築物の耐久計画	2. 建築工事標準仕様書	3. 減価償却	4. 学校施設財産処分	5. 公営住宅の耐用年数	6. 都市再開発法
SRC	鉄骨鉄筋コンクリート造	60	65	事務所用 50	H12 年以前 60	耐火 70	事務所、 図書館等 50
RC	鉄筋コンクリート造			学校用 47	H13 年以降 47		
S	鉄骨造	—	—	事務所用 22～38 学校用 19～34	H12 年以前 40 H13 年以降 34	準耐火 45	事務所、 図書館等 38 学校 34

1. 建築物の耐久計画：建築物の耐久計画に関する考え方（昭和 63（1988）年 10 月 日本建築学会）
2. 建築工事標準仕様書：建築工事標準仕様書（JASS 5 鉄筋コンクリート工事平成 21（2009）年 日本建築学会）
3. 減価償却：減価償却資産の耐用年数に関する省令（改正：平成 30（2018）年 3 月 31 日 財務省令第 31 号）
4. 学校施設財産処分：学校施設の老朽化対策について～学校施設における長寿命化の推進～（平成 25（2013）年 3 月 文部科学省）
5. 公営住宅法：公営住宅法施行令（改正：平成 29（2017）年 12 月 22 日 政令第 319 号）
6. 都市再開発法：都市再開発法施行令（改正：平成 30（2018）年 6 月 6 日 政令第 183 号）

表 3-2 本計画における標準耐用年数と目標使用年数

建築物の構造	標準耐用年数	目標使用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	60 年	80 年
鉄骨造	45 年	65 年

※「建築物の耐久計画に関する考え方」（社団法人日本建築学会）によると、鉄筋コンクリート造の場合、望ましい目標耐用年数の範囲は 50～80 年とされていることから、計画的な保全を行うことにより 80 年程度まで使用できると考えられます。

※「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」（平成 27 年 4 月 文部科学省）によると、鉄筋コンクリート造の物理的な耐用年数は、適切な維持管理（計画的な修繕等の実施）がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には 70 年～80 年程度持たせるような長寿命化が可能とされています。

※以上のことから、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の目標使用年数を 80 年と設定し、鉄骨造についても同様に、計画的な保全を行うことにより、20 年間の使用期間の延長を図るものとします。

3.3 建築物の保全区分

建築物の保全については、劣化状況調査等により劣化の有無や兆候を事前に把握し、計画的な保全を実施する「予防保全」と、劣化や損傷、異常や故障が確認された時点で保全を実施する「事後保全」により、建築物を管理することが基本となります。

本計画で対象としている13棟については、市が所有する公共施設の中でも基幹的なものであることから、今後も安全かつ長期的な利用を図るために、「予防保全」による施設管理を推進するものとし、計画的に部位の修繕・更新を実施します。

表3-3 建築物の保全区分

予防保全	劣化状況調査等により劣化の有無や兆候を事前に把握し、修繕・更新等周期を定めることで計画的に行う保全方法
事後保全	劣化や損傷、異常や故障が確認された時点で対症療法的に行う保全方法

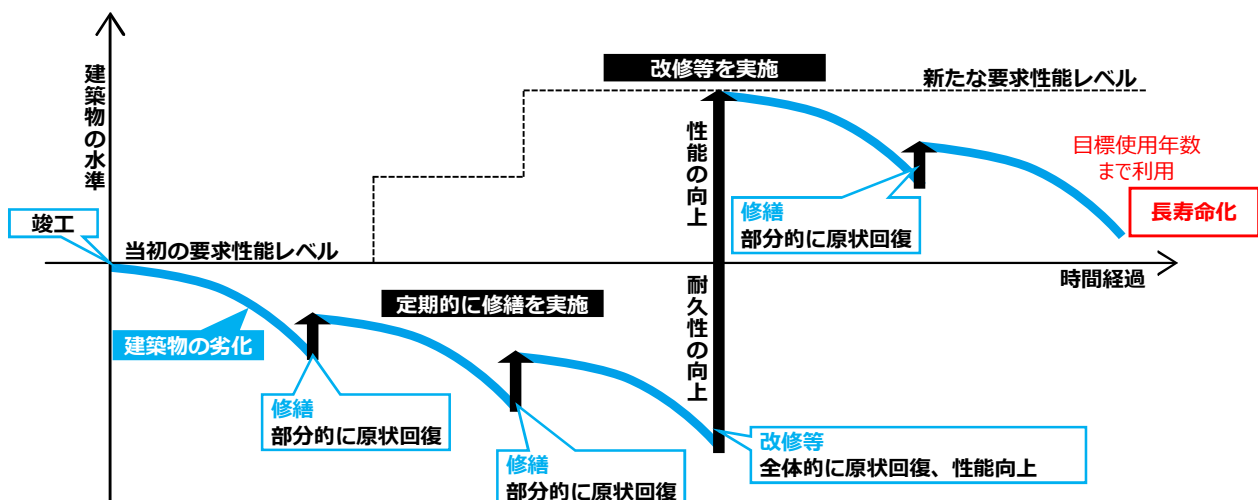
表3-4 修繕、更新の定義

修繕	建物の機能・性能を実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、分解整備等や定期的な小部品の取り換えは除く。
更新	建築部材の全面的な取替え、設備機器・部材全体を取替えること。

資料：平成31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）

また、建築物は、使用年数の経過により部位及び設備ごとに劣化や陳腐化が進行するとともに、バリアフリーや省エネルギーといった要求性能と現状の建築物性能との差が生じることから、定期的な修繕・更新による部分的な原状回復に加えて、全体的に原状回復、性能向上を図る改修等の実施を検討します。

図3-1 予防保全の概念図



3.4 修繕等の方針

(1) 部位別の修繕・更新周期の方針

標準耐用年数及び目標使用年数まで建築物を安全で快適に使用するためには、部位及び設備ごとの劣化に対処するとともに、社会的な要求レベルの変化に対応して建築物の性能を向上させる必要があります。

部位・設備等の仕様内容によって修繕・更新周期は異なりますが、標準的な修繕・更新周期は、表 3-5 に示すとおりです。

表 3-5 部位別の修繕・更新周期

部位・設備等	主な内容	周期（年）	
		更新	修繕
屋根・屋上	保護防水（保護アスファルト防水等）	※	5～20
	露出防水（アスファルト露出防水、アスファルト露出断熱防水、改質アスファルトシート断熱防水等）	25～40	5～10
	金属葺き（長尺金属板葺き、カラーアルミ板葺き等）	40	10
外壁	タイル張り	50	10
	複層仕上塗材	40	20
	高耐久塗装	20	10
	押出成形セメント板	40	10
	PC カーテンウォール	60	10
外部建具	アルミ製一般窓	40	5～20
	アルミ製ガラリ	40	20
	鋼製扉	※	5～20
	シャッター	30～40	5～10
	ステンレス製自動扉	50	5～20
電気設備	非常照明	25～40	5
	誘導灯	25	1～7
	高圧受配電盤	25～30	6～15
	高圧変圧器盤	25～30	13～15
	高圧コンデンサ盤	30	15
	特高受電盤	25～30	6～15
	特高変圧器盤	30	15
	高圧機器	30	10～15
	特高機器	25～30	10～15
	通信・情報	5～40	5～10
機械設備	空調（冷凍機、冷却塔、空気調和機、空調ポンプ等）	15～40	2～15
	換気（送風機、換気ダクト、換気口等）	30～40	5
	自動制御（自動制御機器類、自動制御盤類、中央監視装置等）	15	5～8
	給排水衛生（給排水ポンプ、給水給湯タンク類、排水配管類等）	15～40	3～20
	昇降機その他（エレベーター等）	30	3～15

※建物の使用年数の間に更新はないものと想定している部材

資料：平成 31 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）

（２）改修等の時期の対応方針

改修等の時期の対応方針は、建築後の経過年数に応じて、表 3-6、表 3-7 のとおり設定します。

表 3－6 改修等の時期の対応方針（RC 造）

建築後 経過年数	対応方針
30 年未満	・主要部位・設備等の定期的な修繕・更新等に力点を置いて対応し、目標使用年数まで使用します。
30 年以上 40 年未満	・建築後おおむね 30～40 年の建物については、劣化状況等を踏まえて、適宜、大規模改修等を実施します。
40 年以上	・建築後おおむね 40～50 年の建物については、劣化状況等を踏まえ、需要があり健全な建物については、長寿命化改修を検討・実施します。長寿命化改修を実施する場合は、基本的には建築後 45 年頃までに実施し、その後、目標使用年数まで使用します。

表 3－7 改修等の定義

大規模改修	内外装や設備などを建築当初の良好な状態に戻す、 <u>原状回復</u> ・外装、内装等の改修 ・断熱化等のエコ改修 ・トイレ改修 ・空調設置 など （経年による機能・性能の劣化への対応）
長寿命化改修	原状回復に加え、躯体の <u>耐久性回復</u> や基本的性能の <u>機能向上</u> ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・耐久性に優れた仕上げ材への取り替え ・新たな要求水準に応じた基本的性能の向上 など （防災機能の強化、省エネルギー化、バリアフリー化等）

※参考：文部科学省学校施設長寿命化計画策定に係る解説書（平成 29（2017）年 3 月）

3.5 施設整備の水準

改修等の実施にあたっては、構造躯体の健全性の回復やライフラインの更新等といった建築物の建築当初の水準に戻すだけでなく、耐久性に優れた仕上げ材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、省エネルギー化、バリアフリー化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基本的性能の向上も図ります。

公共施設に求められる基本的性能は、表 3-8 に示すとおりです。

表 3－8 公共施設に求められる基本的性能

種類	概要
安全性	耐震性、防災性、機能維持性、防犯性
機能性	利便性、ユニバーサルデザイン、室内環境性、情報化対応性
経済性	耐用性、保全性
社会性	地域性、景観性
環境保全性	環境負荷低減性、周辺環境保全性

これから整備される公共施設については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な性能を備えた部位及び設備を採用することとします。また、既存建築物の改修等においては、適用可能な設計を選択して採用することとします。

長寿命化の設計に関する重点事項及び部位の標準水準は、表 3-9、表 3-10 に示すとおりです。

表 3－9 長寿命化の重点事項

性能	内容
可変性	階高を高くするなど、将来の用途変更へ対応が可能なプランとします。
更新性	改修工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とします。
耐久性	各部材について、ライフサイクルコストが最適でかつ耐久性の高いものを選択します。
メンテナンス性	清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とします。
省エネルギー性	自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、省エネルギー対応の設計とします。

表 3－10 部位別標準水準

部位・設備等		内容
構造体	躯体	目標使用年数を、表 3-2 のとおりに定め、長期の使用を基本とします。
	防水、外壁	防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用します。
内装、設備		劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように可能な限り標準品・汎用品を使用します。
バリアフリー		エレベーター、スロープ、多目的トイレ等のバリアフリーに配慮した設備を設置します。
環境負荷の低減（省エネルギー対応）		太陽光発電、LED 照明、高断熱・高気密化等の省エネルギー化に対応した設備を設置します。

第4章 修繕・更新等費用の見通し

4.1 算定条件

(1) 修繕・更新周期の設定

「平成31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）」の標準的な修繕・更新周期を参考に、主要な部位・設備等の修繕・更新周期を、表4-1のとおり設定します。

なお、標準的な修繕・更新周期は、建物の規模及び用途に応じて複数のモデルが設定されていますが、本計画の対象施設については、表4-1に示す「事務所モデル」及び「学校モデル」に基づき試算します。

表4-1 修繕・更新周期

部位・設備等	主な内容	事務所モデル 周期（年）		学校モデル 周期（年）	
		修繕	更新	修繕	更新
建築部位	屋根・屋上	20	30	5	25
	外壁	10	50	20	40
	外部建具	5	40	20	40
電気設備	受変電	15	30	15	30
	通信・情報（防災を含む）	5	25	5	25
機械設備	空調	10	20	7	20
	換気	5	30	10	30
	給排水	5	30	15	30
	消火	—	—	15	30

資料：平成31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）

(2) 改修時期の設定

長寿命化改修の時期は、建物の構造、建築年を踏まえて、表4-2のとおり設定します。

表4-2 長寿命化等の改修時期の設定

建築物の構造	改修時期
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	45年 (長寿命化改修)
鉄骨造	35年 (長寿命化改修)

(3) 修繕・更新、大規模改修等・長寿命化改修、解体等費用の単価設定

○修繕・更新の単価は、「平成 31 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）」を参考に設定します。

○大規模改修等の単価は、総務省公共施設更新費用試算ソフトの設定単価とします。

○長寿命化改修の単価は、大規模改修単価の 1 割増しとします。

※詳細は、匠瑤市公共施設個別施設計画【資料編】「2 修繕・更新等費用の算定」に掲載します。

(4) 建物の劣化を考慮した平準化の設定

① 長寿命化改修の優先度の設定

長寿命化改修の時期が集中している場合は、優先度に応じて改修の時期の先送りを設定します。長寿命化改修の優先順位を明確にするために、劣化度評価の総合評価点から優劣をつけ、点数が低い（劣化が著しい）棟の優先度を「高」とします。

表 4-3 優先度に応じた長寿命化改修の時期の設定

優先度	設定
高	経過年数に応じた周期で長寿命化改修を実施することを想定します。
中	3～5 年間、長寿命化改修を先送りすることを想定します。
低	5～10 年間、長寿命化改修を先送りすることを想定します。

② 部位別の修繕・更新周期

劣化度評価の結果を踏まえて、部位・設備等の修繕・更新の時期や長寿命化改修の時期を調整し、修繕・更新等費用の平準化を図ります。

劣化度評価の区分に応じた修繕・更新等の先送りや前倒しは、表 4-4 のとおり設定します。

表 4-4 劣化度評価区分に応じた平準化の設定

評価区分	設定
A	修繕・更新時期を 5 年先送りします。
B	経過年数に応じた周期で修繕・更新を実施します。
C	劣化が進んでいるため、修繕・更新時期を 3～5 年前倒しします。
D	早急に対応する必要があるため、2 年以内に修繕・更新を実施します。

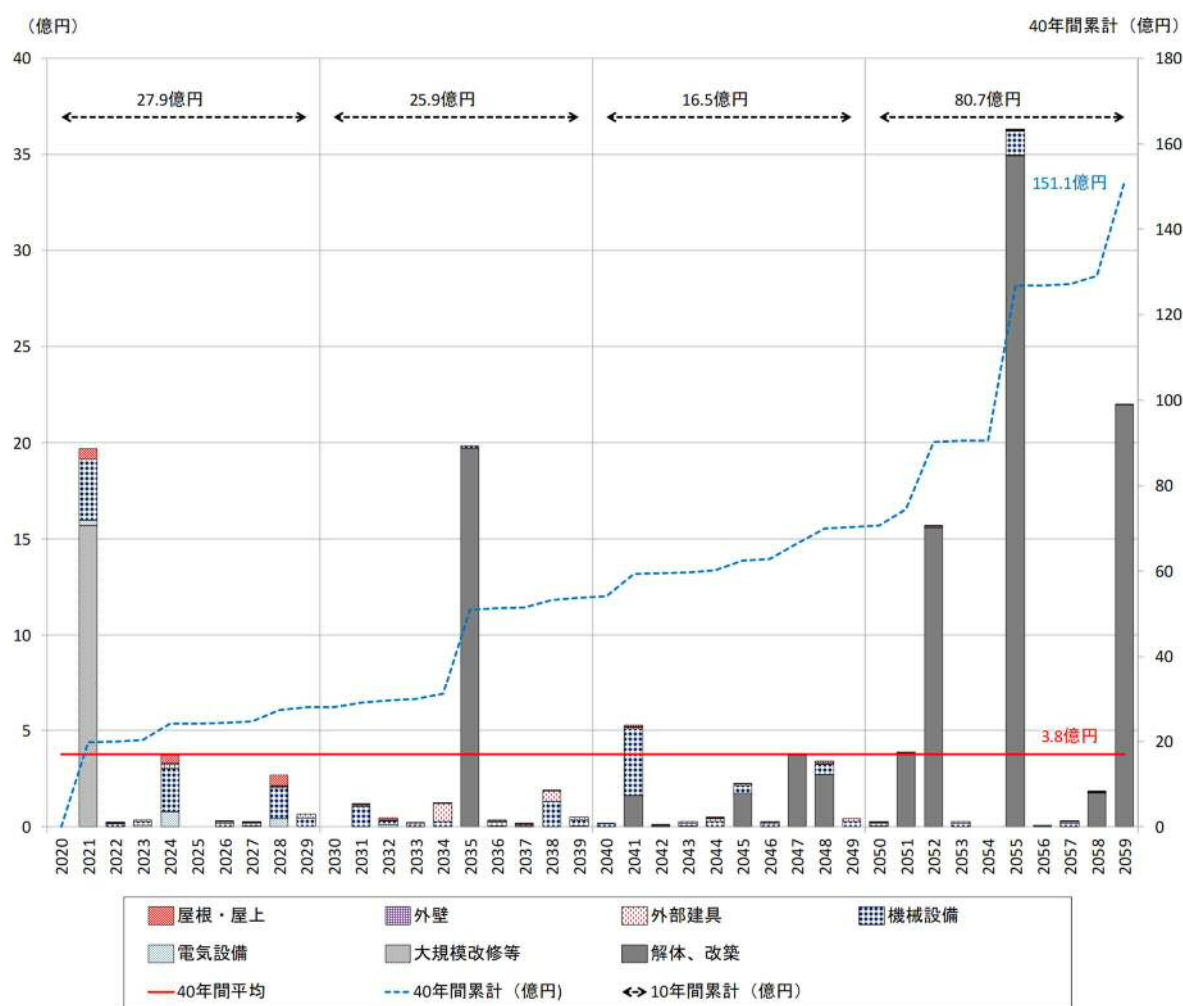
4.2 算定結果

「4.1 算定条件」に記載する条件のもと、対象建物 13 棟に対して、従来どおり改築を中心とする「(1)標準耐用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用」と、長寿命化を図った場合の「(2)目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用」を比較し、長寿命化の実効性を検証します。

(1) 標準耐用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用

- 標準耐用年数まで使用し、改築を行う場合の 40 年間の修繕・更新等費用の合計は、約 151.1 億円、1 年間の平均は約 3.8 億円と試算されます。令和 2 (2020) 年からの 10 年間で約 27.9 億円かかる見込みです。
- これまで多くの建築物が定期的な修繕・更新等を行ってこなかったため、それらの建築物の大規模改修等を令和 3 (2021) 年度に一齐に実施すると仮定した場合、膨大な費用がかかることになってしまいます。
- 令和 17 (2035) 年度以降は、改築の時期を順次迎え、その費用が大きな負担となることが予想されます。

図 4-1 標準耐用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用

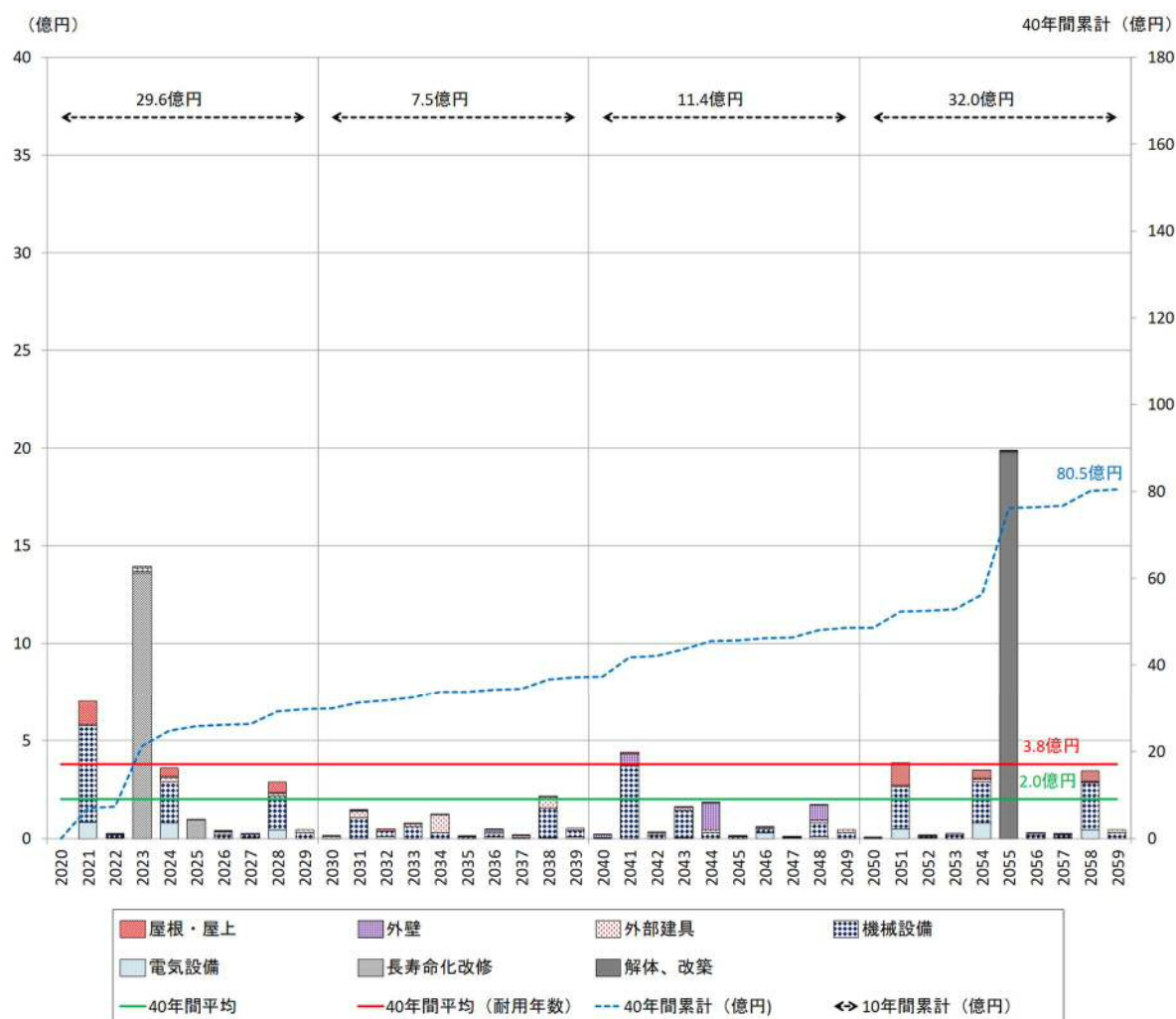


(2) 長寿命化し目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用

① 標準的な修繕・更新周期

- 標準的な修繕・更新周期に基づき、目標使用年数まで長寿命化を図った場合の 40 年間の修繕・更新等費用の合計は、約 80.5 億円、1 年間の平均は約 2.0 億円と試算されます。令和 2 (2020) 年度からの 10 年間で約 29.6 億円かかる見込みです。
- 「(1) 標準耐用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用」と比較すると、40 年間で約 70.6 億円、1 年間の平均で約 1.8 億円と、約 47%の縮減が可能となると試算されます。

図 4-2 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（標準的な修繕・更新周期）

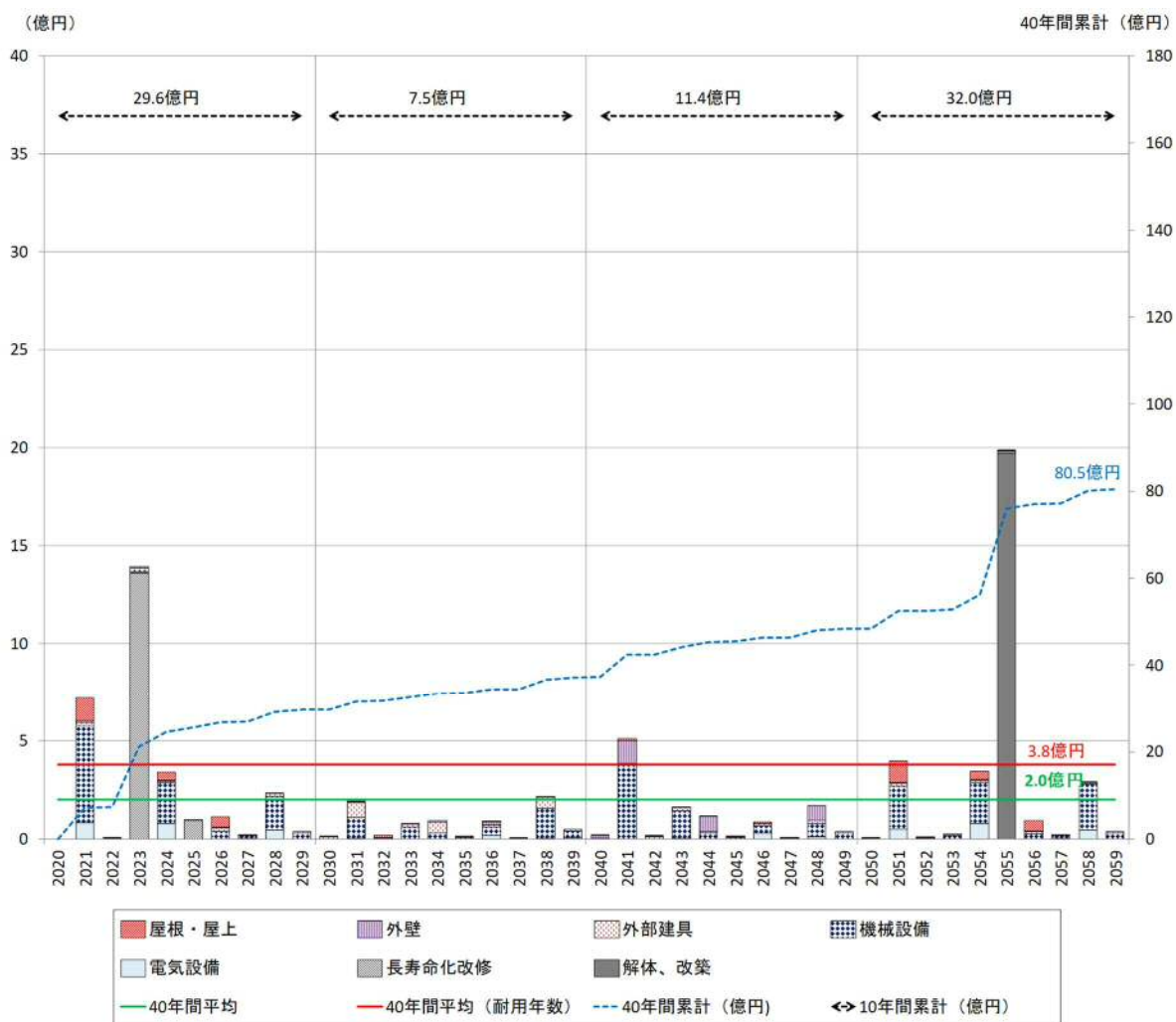


② 劣化度評価を反映し、修繕・更新時期を調整

○長寿命化を図り、さらに劣化状況を踏まえて長寿命化改修や部位別の修繕・更新時期を平準化した場合の40年間の修繕・更新等費用の合計は、約80.5億円、1年間の平均は約2.0億円と試算されます。令和2（2020）年からの10年間で約29.6億円かかる見込みです。

○「（1）標準耐用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用」と比較すると、「①標準的な修繕・更新周期」と同様に、40年間で約70.6億円、1年間の平均で約1.8億円と、約47%の縮減が可能となると試算されます。

図4-3 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



(3) 計画期間内における修繕・更新等費用の内訳

本計画期間（令和2（2020）～令和11（2029）年）における修繕・更新等費用について、特に「(2) ②劣化度評価を反映し、修繕・更新時期を調整」の条件に基づく内訳を示します（表4-5～表4-6）。劣化度評価区分に応じて修繕・更新等の実施時期の調整を図っている場合は、その内容を青字で併記しています。

表4-5 本計画期間における修繕・更新等費用の内訳（1）

棟名	構造	建築年次	部位等	劣化度評価	△：部位修繕、○：部位更新、●：長寿命化改修、★：改築 (金額：千円)									
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
市民ふれあいセンター	RC造	1991	屋根・屋上	B		○ 38,052								
			外壁	B		△ 2,222								
			外部建具			△ 5,302					△ 5,302			
			空調	B		○ 82,927								
			換気			○ 15,634					△ 6,082			
			給排水			○ 69,320					△ 6,199			
			消火											
			受変電	B		○ 31,112								
			通信・情報			○ 7,330					△ 312			
			長寿命化改修											
			改築											
			合計			251,899					17,895			
八日市場公民館	RC造	1998	屋根・屋上	C							○ 15,248			
			外壁	B									△ 891	
			外部建具				△	2,125					△ 2,125	
			空調	B				△ 2,437					△ 8,218	
			換気				△	2,484					○ 6,265	
			給排水										○ 27,778	
			消火											
			受変電	B									○ 12,467	
			通信・情報				○	2,937					△ 125	
			長寿命化改修											
			改築											
			合計					9,983			15,248		57,869	
八日市場ドーム	RC造	1994	屋根・屋上	D		○ 53,108								
			外壁	B					△ 3,102					
			外部建具						△ 7,400					△ 7,400
			空調	B		○ 115,739								
			換気						○ 21,820					△ 8,489
			給排水						○ 96,748					△ 8,652
			消火											
			受変電	B					○ 43,422					
			通信・情報			○ 10,230					△ 435			
			長寿命化改修											
			改築											
			合計			179,077			172,492		435			24,541
のさかアリーナ	RC造	1994	屋根・屋上	B					○ 41,626					
			外壁	C		△ 2,431								
			外部建具			△ 5,800					△ 5,800			
			空調	B		○ 90,717								
			換気						○ 17,103					△ 6,653
			給排水						○ 75,832					△ 6,781
			消火											
			受変電	B					○ 34,035					
			通信・情報			○ 8,018					△ 341			
			長寿命化改修											
			改築											
			合計			106,966			168,596		6,141			13,434
豊栄保育所	RC造	1997	屋根・屋上	B			○ 3,067					△ 387		
			外壁	C										
			外部建具										△ 3,443	
			空調	B		○ 7,405								
			換気								○ 2,187			
			給排水								○ 10,291			
			消火								○ 816			
			受変電	B							○ 3,358			
			通信・情報				○ 1,499				△ 58			
			長寿命化改修											
			改築			7,405	4,566					17,097	3,443	
			合計											
豊和保育所	RC造	1980	屋根・屋上	C										
			外壁	C										
			外部建具											
			空調	B										
			換気											
			給排水											
			消火											
			受変電	B										
			通信・情報											
			長寿命化改修							● 92,789				
			改築							92,789				
			合計								386			
吉田保育所	RC造	1984	屋根・屋上	C		○ 3,061								
			外壁	C		○ 2,706								
			外部建具			○ 7,179								
			空調	B		○ 7,390							△ 3,436	
			換気			○ 2,183								
			給排水			○ 10,271								
			消火			○ 814								
			受変電	B		○ 3,351								
			通信・情報			○ 1,496					△ 58			
			長寿命化改修											
			改築											
			合計			38,451					444		3,436	

表 4－6 本計画期間における修繕・更新等費用の内訳（2）

棟名	構造	建築年次	部位等	劣化度 評価	△：部位修繕、○：部位更新、●：長寿命化改修、★：改築										(金額：千円)										
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029											
八日市場 図書館	RC造	1998	屋根・屋上	C																					
			外壁	B																			△	2,244	
			外部建具					△	5,354														△	5,354	
			空調	B																			△	20,709	
			換気					△	6,142														○	15,788	
			給排水					△	6,260														○	70,002	
			消火																						
			受変電	B																			○	31,418	
			通信・情報					○	7,402														△	315	
			長寿命化改修																						
			改築																						
合計							25,158																		
ふれあい パーク 八日市場	S造	2002	屋根・屋上	B			△	948																	
			外壁	B			△	1,582																	
			外部建具				△	1,520																	
			空調	A																					
			換気																						
			給排水																						
			消火																						
			受変電	A																					
			通信・情報																						
			長寿命化改修																						
			改築																						
合計					4,050																				
保健 センター	RC造	1986	屋根・屋上	B		○	10,169																		
			外壁	B																					
			外部建具			△	1,417																		
			空調	B		○	22,161																		
			換気			○	4,178																		
			給排水			○	18,525																		
			消火																						
			受変電	B		○	8,314																		
			通信・情報			○	1,959																		
			長寿命化改修																						
			改築																						
合計				66,723																					
野栄福祉 センター	RC造	1990	屋根・屋上	B		○	10,433																		
			外壁	B																					
			外部建具																						
			空調	B		○	22,738																		
			換気			○	4,287																		
			給排水			○	19,007																		
			消火																						
			受変電	B		○	8,531																		
			通信・情報			○	2,010																		
			長寿命化改修																						
			改築																						
合計				67,006																					
匝瑳市役 所・本庁舎	SRC造	1974	屋根・屋上	C																					
			外壁	C																					
			外部建具																				△	5,240	
			空調	C																			△	6,011	
			換気																				△	6,127	
			給排水																						
			消火																						
			受変電	C																					
			通信・情報																				△	308	
			長寿命化改修					●	1,059,619																
			改築																						
合計							1,059,619															17,686			
匝瑳市役 所・議会棟	SRC造	1974	屋根・屋上	C																					
			外壁	C																					
			外部建具																				△	1,474	
			空調	C																			△	1,691	
			換気																				△	1,723	
			給排水																						
			消火																						
			受変電	C																					
			通信・情報																				△	87	
			長寿命化改修					●	298,056																
			改築																						
合計							298,056															4,975			

第5章 ロードマップ

本章では、対象施設（棟）の劣化度評価結果や主な劣化状況、計画期間（令和 2（2020）年～令和 11（2029）年）における修繕・更新時期とそれに要する費用をまとめたロードマップを施設分類別に示します。

5.1 施設（棟）別のロードマップの見方

以下に施設（棟）別の状態・ロードマップの見方を示します。

5.2 市民文化系施設

（1）劣化状況

- 市民ふれあいセンターは、内部が広範囲に劣化しています。
- 八日市場公民館は、屋根・屋上、内部が広範囲に劣化しています。

表 5-1 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						総合 評価点
					構造 部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	
市民ふれあいセンター	1991	28	3,898.76	RC造	B	B	B	C	B	B	684
八日市場公民館	1998	21	1,562.32	RC造	B	C	B	C	B	B	628

市民ふれあいセンターの主な劣化状況

部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・屋上のパラベットの仕上げ材に摩耗が見られます。	・外壁に亀裂が見られます。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）

① 施設の基本情報と劣化度評価結果

対象施設（棟）の基本情報（建築年、築年数、延床面積、構造）と劣化度評価結果を再掲しています。

② 主な劣化状況

劣化状況調査にて確認された主な劣化箇所について、部位別に写真、劣化状況摘要、劣化度評価結果（A～D）を掲載しています。

ここでは各部位の代表箇所のみを示し、詳細は別途「劣化状況調査結果報告書」にまとめています。

(2) ロードマップ

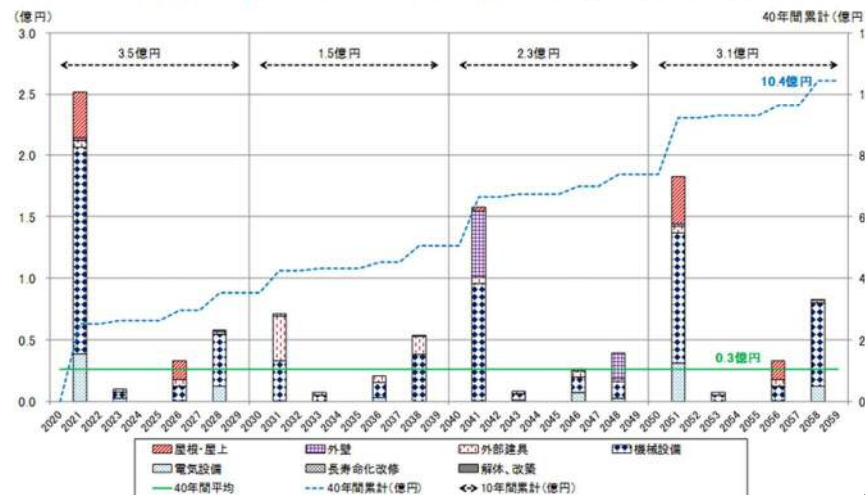
- 市民ふれあいセンターは、令和3（2021）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。
- 八日市場公民館は、令和8（2026）年度頃に屋根・屋上の更新時期を迎えます。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和2（2020）年からの10年間で約3.5億円かかる見込みです。

表5-2 今後10年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
市民ふれあいセンター	市民ふれあいセンター										
	部位別										
	屋根・屋上		更新								
	外壁		修繕								
	外部建具		修繕					修繕			
八日市場公民館	八日市場公民館										
	部位別										
	屋根・屋上							更新			
	外壁									修繕	
	外部建具				修繕					修繕	
	機械設備		更新					修繕		修/更	
	電気設備		更新					修/更		修/更	

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の日安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図5-1 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



③ ロードマップ

建築年度及び、表4-1に示す標準的な修繕・更新周期に基づき、各部位の修繕・更新時期を示しています。各時期は、表4-4に示すとおり、劣化度評価区分に応じて、修繕・更新等の実施時期の調整を図っています。

本表で示す内容は、あくまでも各部位の標準的な修繕・更新周期に基づく概ねの目安であることから、実際に修繕・更新等の対策を行う際は、その時点での劣化の進行具合や財政状況、人員の配置状況等を総合的に勘案しながら、具体的な実施時期を検討するものとします。

④ 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用

対象施設（棟）を目標使用年数まで使用した場合における、今後40年間の修繕・更新等費用の試算結果について、年度別費用、40年間の累積費用、年平均費用を示しています。

試算結果は、表4-4に示すとおり、劣化度評価区分に応じた平準化を図っています。

5.2 市民文化系施設

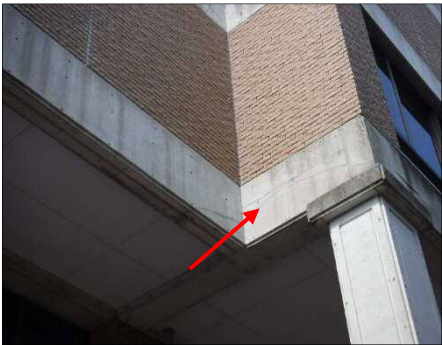
(1) 劣化状況

○市民ふれあいセンターは、内部が広範囲に劣化しています。

○八日市場公民館は、屋根・屋上、内部が広範囲に劣化しています。

表 5 - 1 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						
					構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	総合評価点
市民ふれあいセンター	1991	28	3,898.76	RC造	B	B	B	C	B	B	684
八日市場公民館	1998	21	1,562.32	RC造	B	C	B	C	B	B	628

市民ふれあいセンターの主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・屋上のパラペットの仕上げ材に摩耗が見られます。	・外壁に亀裂が見られます。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡が見られます。	・床に漏水跡が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

八日市場公民館の主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・屋上の防水層が露出しています。	・外壁の仕上げ材に白華が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	B（一部が劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡が見られます。	・内壁の仕上げ材に傷が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

(2) ロードマップ

○市民ふれあいセンターは、令和3（2021）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。

○八日市場公民館は、令和8（2026）年度頃に屋根・屋上の更新時期を迎えます。

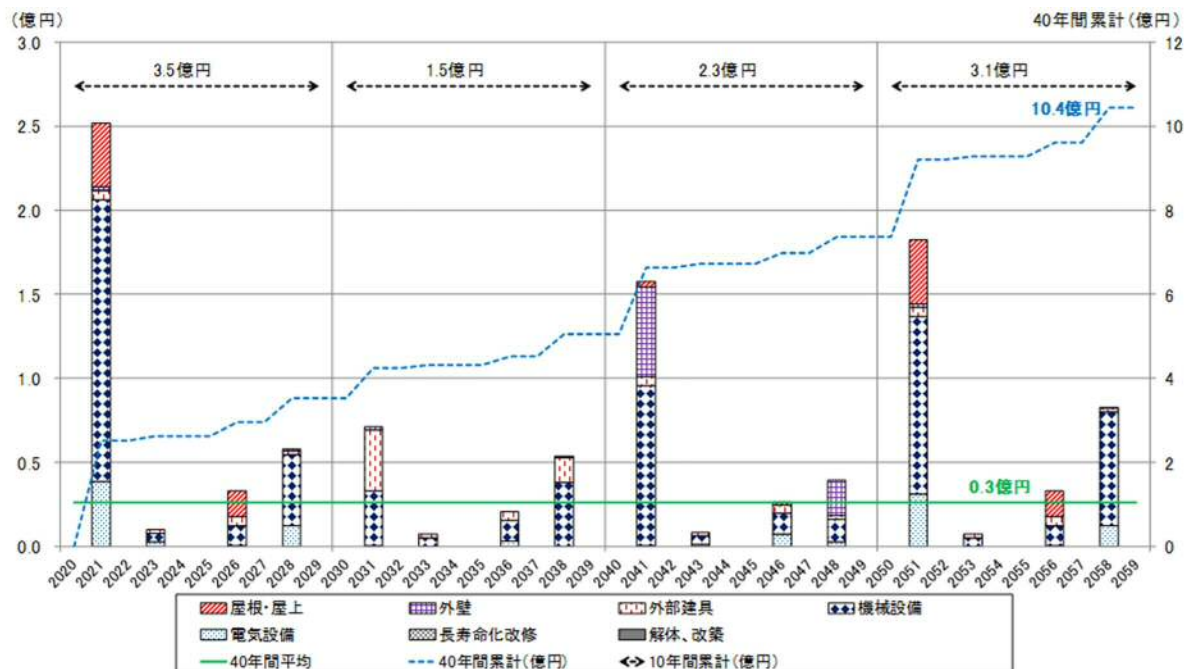
○計画的に修繕・更新等をした場合、令和2（2020）年からの10年間で約3.5億円かかる見込みです。

表5-2 今後10年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
市民ふれあいセンター	市民ふれあいセンター										
	部位別										
	屋根・屋上		更新								
	外壁		修繕								
	外部建具		修繕					修繕			
	機械設備		更新					修繕			
八日市場公民館	八日市場公民館										
	部位別										
	屋根・屋上							更新			
	外壁									修繕	
	外部建具				修繕					修繕	
	機械設備				修繕					修/更	
	電気設備				更新					修/更	

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図5-1 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



5.3 スポーツ・レクリエーション系施設

(1) 劣化状況

○八日市場ドームは、台風第15号・第19号による屋根・屋上の破損が確認されます。

○令和2(2020)年1月において、既に応急復旧工事は完了していますが、雨漏りが恒常的に発生しているため、本復旧に向けた対策が早急に求められています。

○のさかアリーナは、外壁が広範囲に劣化しています。

表5-3 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						総合 評価点
					構造 部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	
八日市場ドーム	1994	25	5,441.40	RC造	B	D	B	C	B	B	560
のさかアリーナ	1994	25	4,265.00	RC造	B	B	C	B	B	B	655

八日市場ドームの主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・屋上の防水層やシーリングが劣化しています。	・外壁のタイルが一部破損しています。
評価	D（早急に対策が必要）	B（一部が劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・内壁の仕上げ材に漏水跡が見られます。	・床の仕上げ材に傷や亀裂が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

のさかアリーナの主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・シーリングが劣化しています。	・外壁のタイルに亀裂が見られます。
評価	B（一部が劣化）	C（広範囲に劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・内壁の仕上げ材に傷が見られます。	・床のタイルが割れています。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）

(2) ロードマップ

○八日市場ドームは、令和3（2021）年度に屋根を改修予定です。

○のさかアリーナは、令和6（2024）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。

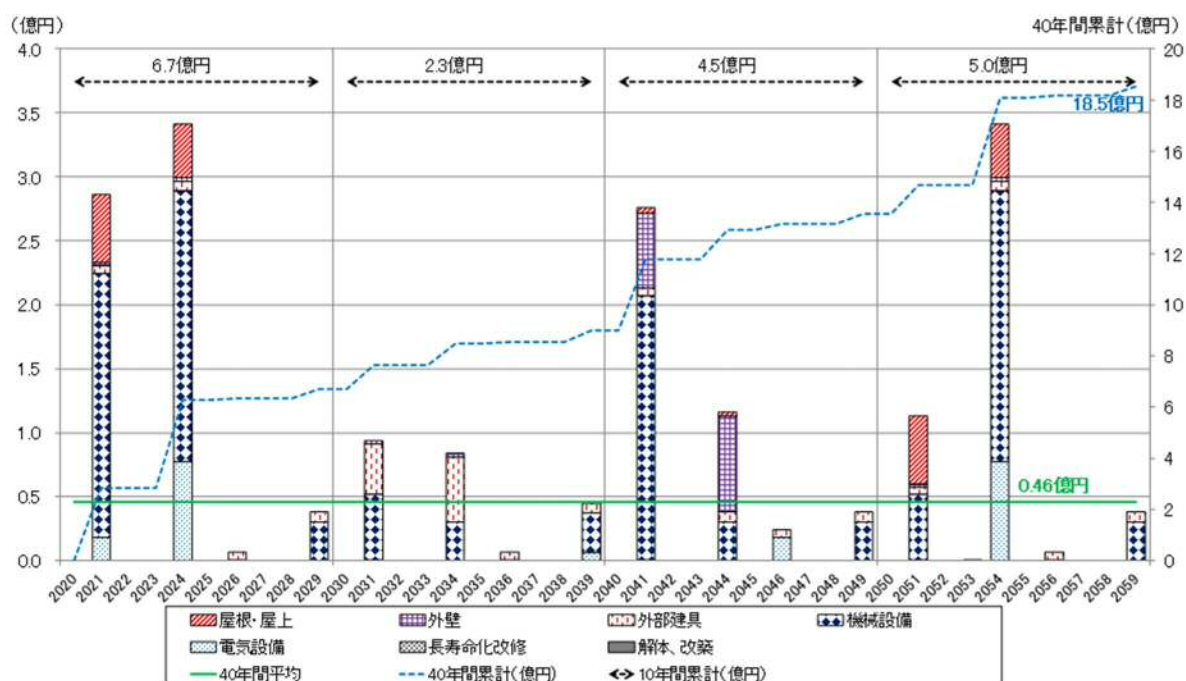
○計画的に修繕・更新等をした場合、令和2（2020）年からの10年間で約6.7億円かかる見込みです。

表5-4 今後10年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
八日市場ドーム	八日市場ドーム										
	部位別										
	屋根・屋上	設計	更新								
	外壁					修繕					
	外部建具					修繕					修繕
	機械設備		更新			更新					修繕
のさかアリーナ	のさかアリーナ										
	部位別										
	屋根・屋上					更新					
	外壁		修繕								
	外部建具		修繕					修繕			
	機械設備		更新			更新					修繕
	電気設備		更新			更新		修繕			

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図5-2 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



5.4 子育て支援施設

(1) 劣化状況

○豊栄保育所は、外壁が広範囲に劣化しています。

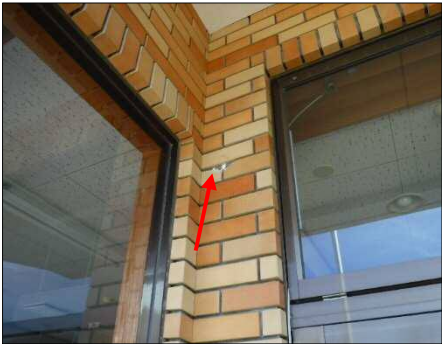
○豊和保育所と吉田保育所は、屋根・屋上、外壁、内部が広範囲に劣化しています。

表 5－5 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						総合 評価点
					構造 部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	
豊栄保育所	1997	22	529.65	RC造	B	B	C	B	B	B	661
豊和保育所	1980	39	496.20	RC造	B	C	C	C	B	B	522
吉田保育所	1984	35	528.61	RC造	B	C	C	C	B	B	530

豊栄保育所の主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・屋上の防水層が摩耗し、変色しています。	・外壁に亀裂、変色が見られます。
評価	B（一部が劣化）	C（広範囲に劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡が見られます。	・内壁の仕上げ材に亀裂が見られます。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）

豊和保育所の主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・パラペットに亀裂、染みが見られます。	・外壁に亀裂が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡が見られます。	・内壁の仕上げ材に亀裂、剥がれが見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

吉田保育所の主な劣化状況		
部位	外壁	外壁
写真		
状況	・外壁タイルに破損が見られます。	・外壁に亀裂が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天窓に漏水跡が見られます。	・内壁の仕上げ材に破損が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

(2) ロードマップ

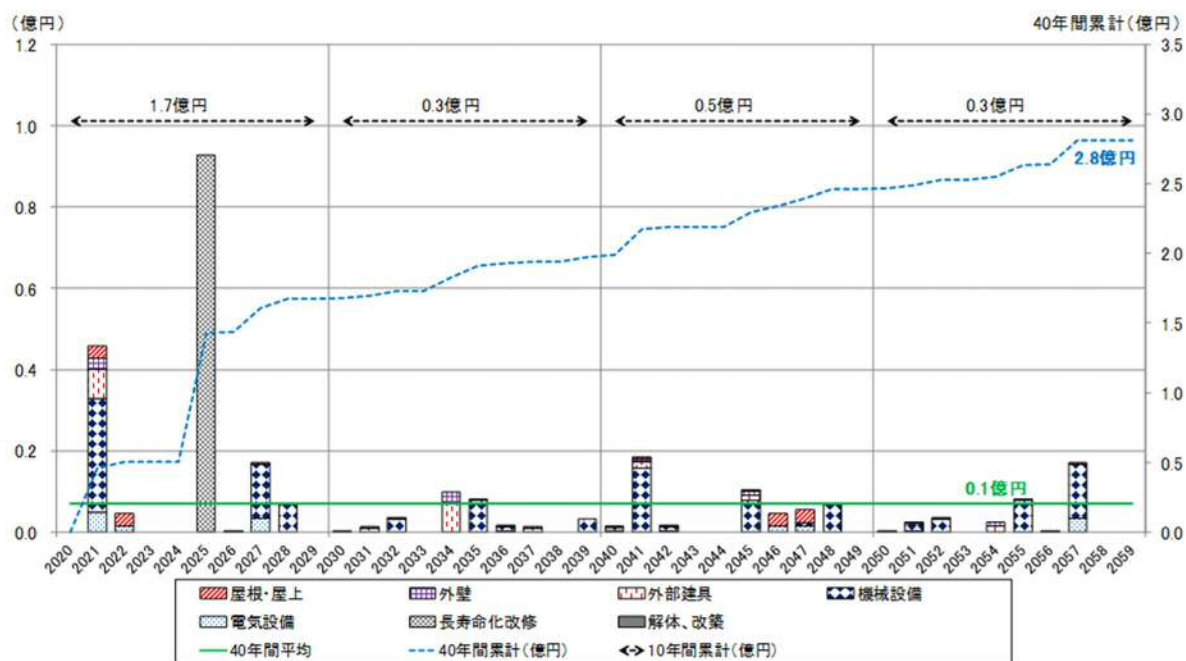
- 豊栄保育所は、令和4（2022）年度頃に屋根・屋上の更新時期を迎えます。
- 豊和保育所は、令和7（2025）年度頃に長寿命化改修を実施することを検討します。
- 吉田保育所は、令和3（2021）年度頃に屋根・屋上、外壁などの更新時期を迎えます。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和2（2020）年からの10年間で約1.7億円かかる見込みです。

表5-6 今後10年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
豊栄保育所	豊栄保育所										
	部位別										
	屋根・屋上			更新					修繕		
	外壁										
	外部建具										
	機械設備		更新						更新	修繕	
豊和保育所	豊和保育所										
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具										
	機械設備										
吉田保育所	吉田保育所										
	部位別										
	屋根・屋上		更新					修繕			
	外壁		更新								
	外部建具		更新								
	機械設備		更新							修繕	

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図5-3 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



5.5 社会教育系施設

(1) 劣化状況

○八日市場図書館は、屋根・屋上、内部が広範囲に劣化しています。

表 5 - 7 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						
					構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	総合評価点
八日市場図書館	1998	21	3,937.12	RC造	B	C	B	C	B	B	628

八日市場図書館の主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・床が摩耗しています。シーリングが劣化しています。	・外壁の仕上げ材に亀裂が見られます。
評価	C (広範囲に劣化)	B (一部が劣化)
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に亀裂が見られます。	・内壁の仕上げ材に亀裂が見られます。
評価	C (広範囲に劣化)	C (広範囲に劣化)

(2) ロードマップ

○八日市場図書館は、令和 8（2026）年度頃に屋根・屋上の更新時期を迎えます。

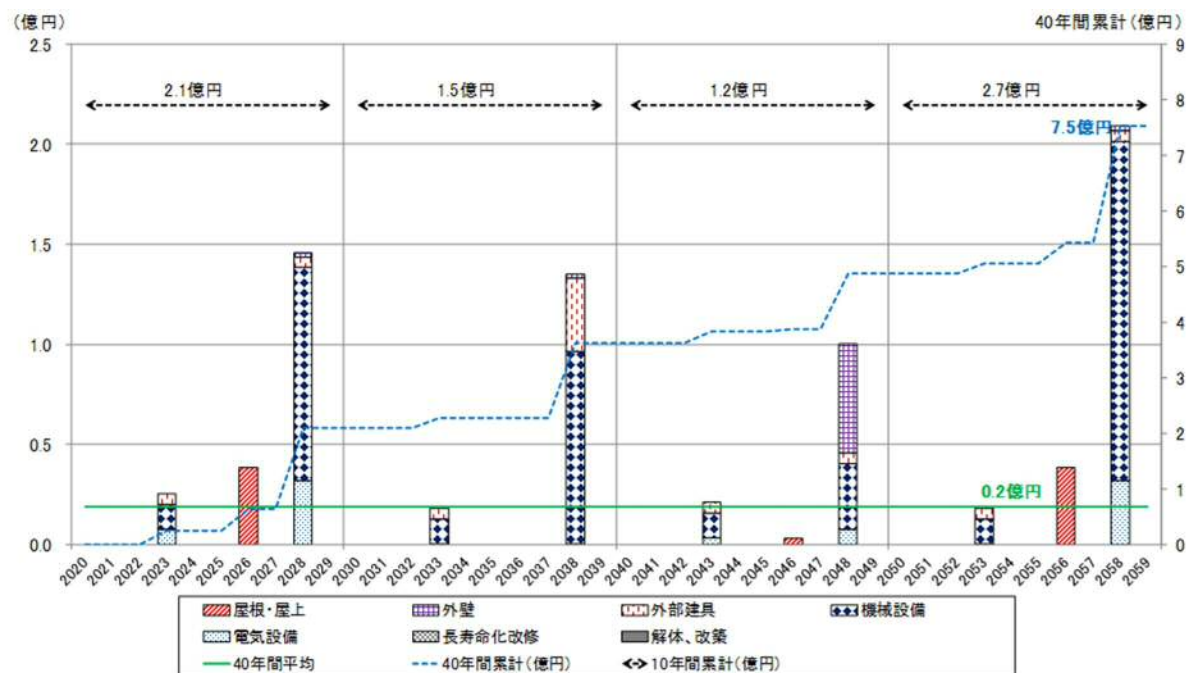
○計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2（2020）年からの 10 年間で約 2.1 億円かかる見込みです。

表 5－8 今後 10 年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
八日市場図書館	八日市場図書館										
	部位別										
	屋根・屋上							更新			
	外壁									修繕	
	外部建具				修繕					修繕	
	機械設備				修繕					修/更	
	電気設備				更新					修/更	

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図 5－4 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



5.6 産業系施設

(1) 劣化状況

○ふれあいパーク八日市場は、屋根・屋上、外壁、内部の一部が劣化しています。

表 5 - 9 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						
					構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	総合評価点
ふれあいパーク八日市場	2002	17	681.69	S造	B	B	B	B	A	A	780

ふれあいパーク八日市場の主な劣化状況		
部位	外壁	外壁
写真		
状況	・外壁の仕上げ材に変色が見られます。	・シーリングに劣化が見られます。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡が見られます。	・内壁の仕上げ材に亀裂が見られます。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）

(2) ロードマップ

○ふれあいパーク八日市場は、令和 4（2022）年度頃に屋根・屋上、外壁などの修繕時期を迎えます。

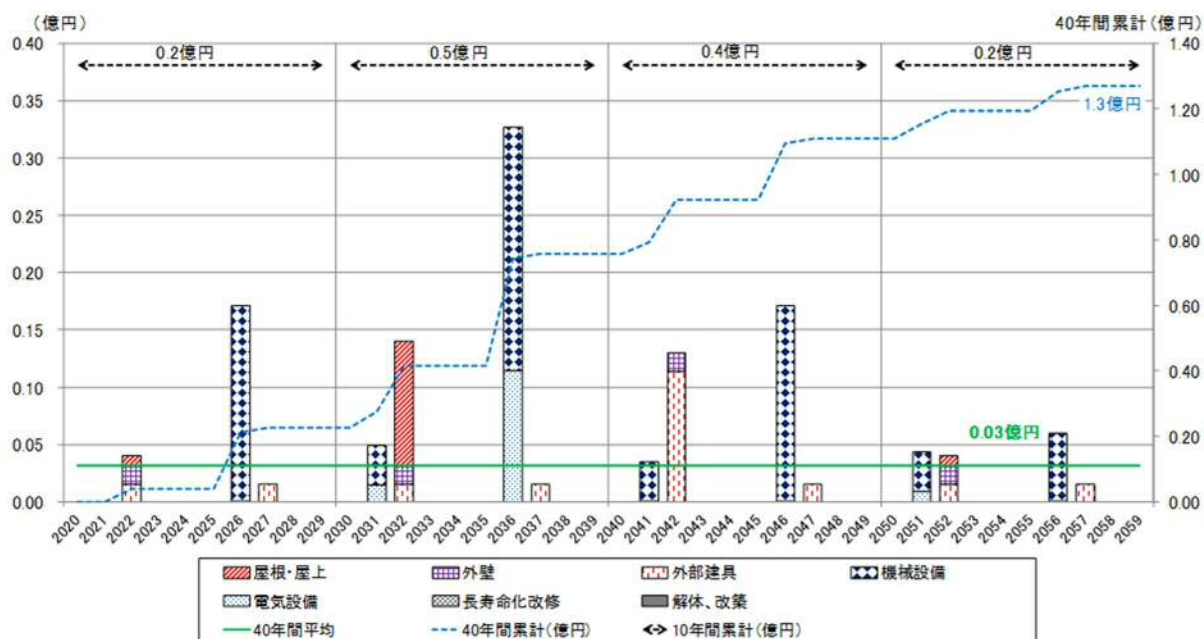
○計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2（2020）年からの 10 年間で約 0.2 億円かかる見込みです。

表 5－10 今後 10 年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
ふれあいパーク八日市場	ふれあいパーク八日市場										
	部位別										
	屋根・屋上			修繕							
	外壁			修繕							
	外部建具			修繕					修繕		
	機械設備							修/更			
	電気設備							修繕			

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図 5－5 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



5.7 保健・福祉施設

(1) 劣化状況

○保健センターと野栄福祉センターは、内部が広範囲に劣化しています。

表 5-11 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						
					構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	総合評価点
保健センター	1986	33	1,041.91	RC造	B	B	B	C	B	B	674
野栄福祉センター	1990	29	1,069.00	RC造	B	B	B	C	B	B	682

保健センターの主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・防水層に浮きが見られます。	・シーリングが劣化しています。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井の仕上げ材に漏水跡が見られます。	・内壁のタイルに浮きが見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

野栄福祉センターの主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・床が磨耗し、劣化が見られます。	・外壁タイルに亀裂が見られます。
評価	B（一部が劣化）	B（一部が劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・内壁の仕上げ材に亀裂が見られます。	・床材に摩耗が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

(2) ロードマップ

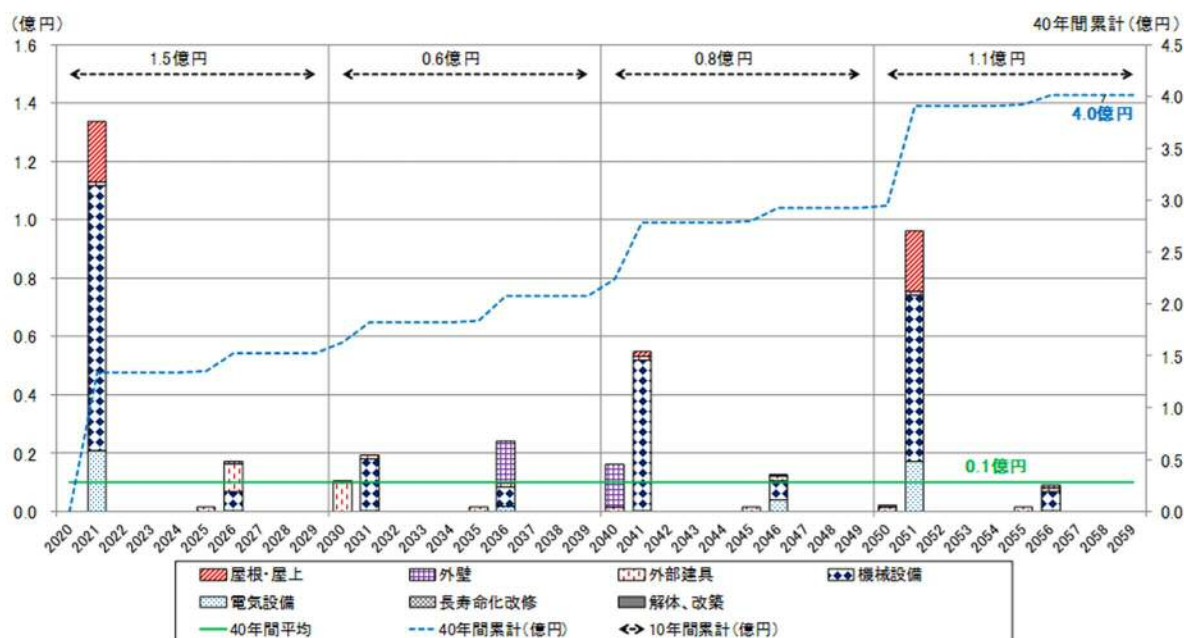
- 保健センターは、令和3（2021）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。
- 野栄福祉センターは、令和3（2021）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和2（2020）年からの10年間で約1.5億円かかる見込みです。

表5-12 今後10年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
保健センター	保健センター										
	部位別										
	屋根・屋上		更新								
	外壁							修繕			
	外部建具		修繕					更新			
	機械設備		更新					修繕			
野栄福祉センター	野栄福祉センター										
	部位別										
	屋根・屋上		更新								
	外壁										
	外部建具						修繕				
	機械設備		更新					修繕			
	電気設備		更新					修繕			

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図5-6 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



5.8 行政系施設

(1) 劣化状況

○匝瑳市役所の本庁舎と議会棟は、屋根・屋上、外壁、内部などが広範囲に劣化しています。

表 5-13 施設の劣化状況

棟名称	建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造	劣化度評価						
					構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	総合評価点
匝瑳市役所・本庁舎	1974	45	3,853.16	SRC造	B	C	C	C	C	C	440
匝瑳市役所・議会棟	1974	45	1,083.84	SRC造	B	C	C	C	C	C	440

匝瑳市役所・本庁舎の主な劣化状況		
部位	屋根・屋上	外壁
写真		
状況	・屋上の床面が摩耗しています。	・外壁が広範囲にわたり変色しています。亀裂や破損も見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡、破損が見られます。	・内壁の仕上げ材に亀裂が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

匝瑳市役所・議会棟の主な劣化状況		
部位	外壁	外壁
写真		
状況	・外壁の仕上げ材に亀裂が見られます。	・外壁の仕上げ材が変色しています。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）
部位	内部	内部
写真		
状況	・天井に漏水跡が見られます。	・内壁の仕上げ材に亀裂が見られます。
評価	C（広範囲に劣化）	C（広範囲に劣化）

(2) ロードマップ

○匝瑳市役所の本庁舎と議会棟は、建築後45年が経過し、劣化が進んでいるため、令和5(2023)年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。

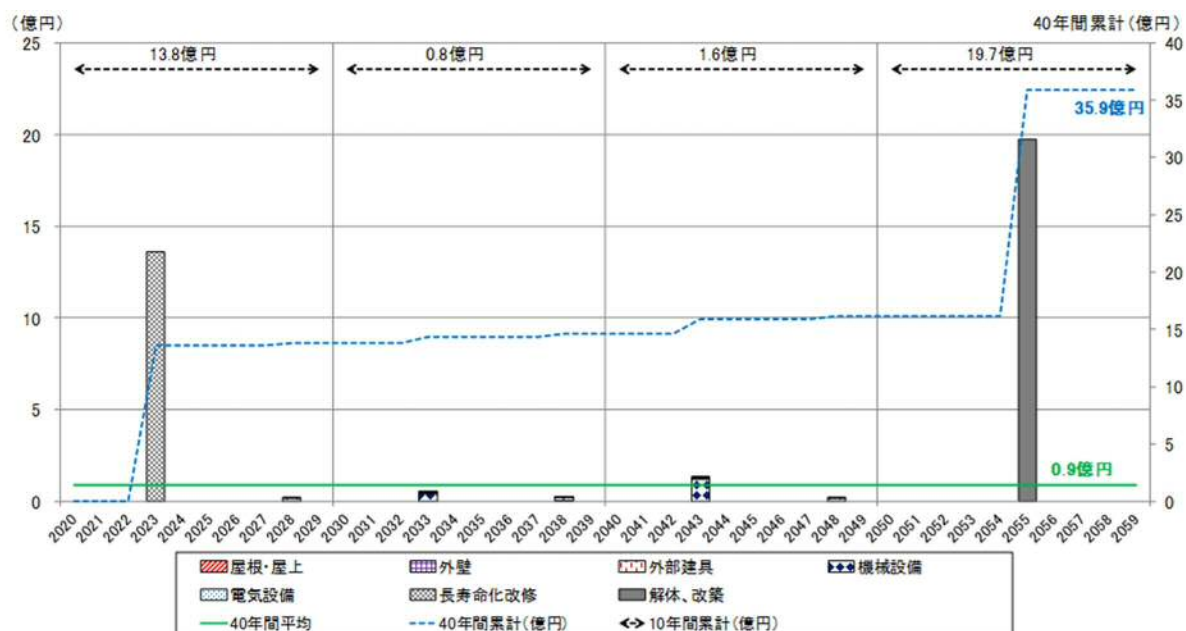
○計画的に修繕・更新等をした場合、令和2(2020)年からの10年間で約13.8億円かかる見込みです。

表5-14 今後10年間のロードマップ

施設名称	棟名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
匝瑳市役所・本庁舎	匝瑳市役所・本庁舎	仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事						
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具									修繕	
	機械設備									修繕	
匝瑳市役所・議会棟	匝瑳市役所・議会棟	仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事						
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具									修繕	
	機械設備									修繕	
	電気設備									修繕	

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

図5-7 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）



第6章 継続的運用方針

6.1 情報基盤の整備と活用

所管部署ごとに管理されている建築物の基本情報、維持管理費、修繕履歴等の情報について、施設カルテを活用した一元管理を推進します。施設カルテは、毎年度の更新を基本とすることで、最新の施設情報を効率的に活用できる環境を整備します。

また、計画的に保全を進めていく上では、建築物の老朽化や不具合の状況を把握することが重要となることから、マニュアルに基づく劣化状況調査及び劣化度評価を定期的の実施し、建築物の現状把握に努めるとともに、その結果を本計画にフィードバックすることで、計画の精緻化を図ります。

6.2 推進体制の整備

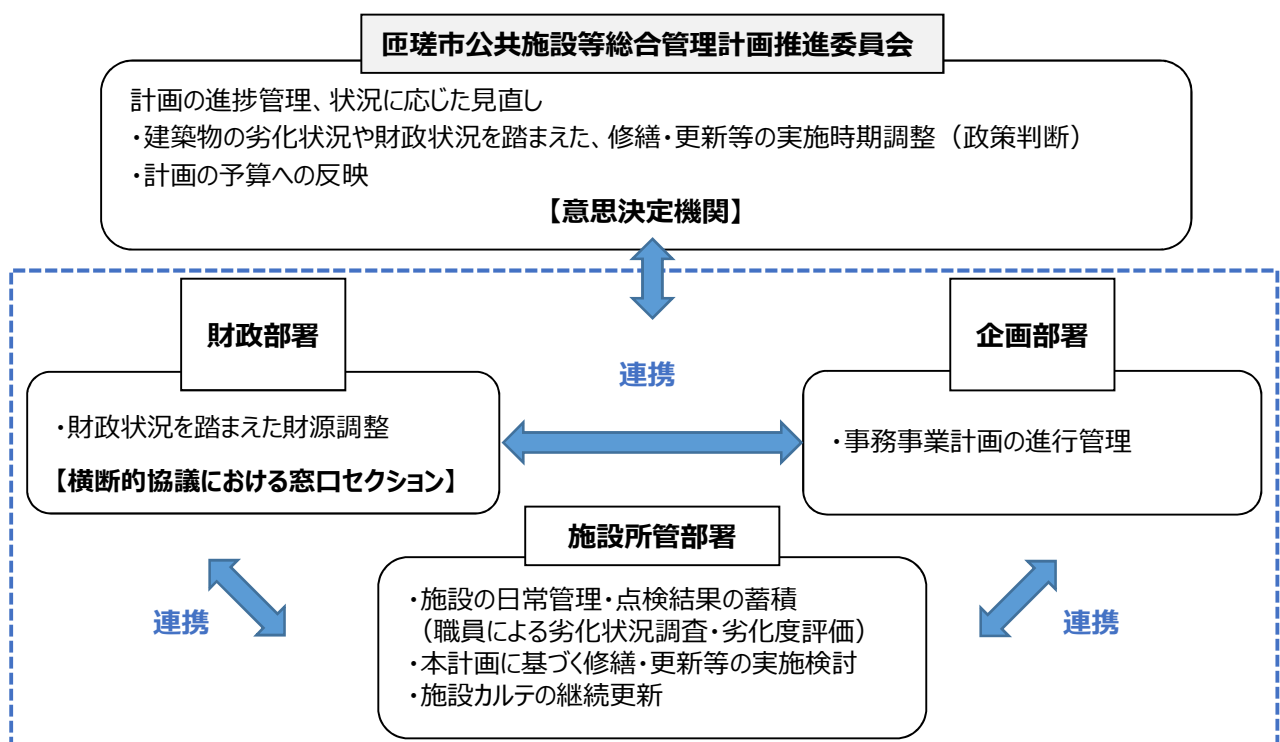
財政状況が厳しい中、本計画に基づいて建築物の保全を着実に推進するためには、毎年度に予定される修繕・更新等の対策に対し、適正な予算配分を行う必要があります。

そのために、ロードマップに示される個々の対策の計画・構想及び予算要求段階から、施設所管部署、財政部署、企画部署が横断的に協議する場を設け、予定される対策の優先度や具体的なスケジュールの調整を図ります。

また、これらの全体調整を図る機関として、既存の「匠瑤市公共施設等総合管理計画推進委員会」を運用し、推進体制の強化を図ります。

全庁的な連携体制を整備することで、個々の建築物に対する対策と本計画の整合性が確保されるとともに、庁内横断的な事業計画の検討も円滑化し、保全の適正化が期待できます。

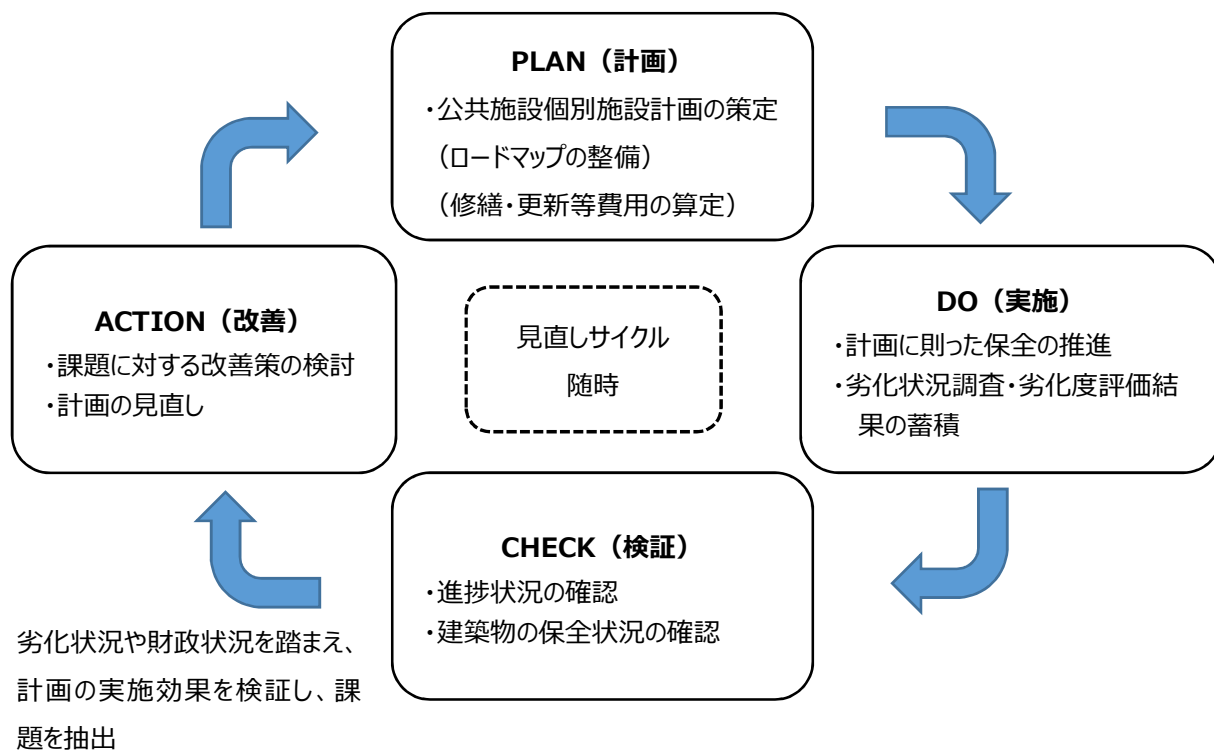
図6-1 計画の推進体制



6.3 フォローアップ

本計画の実行性を確実なものとするために、PDCA サイクルに基づいた進捗管理を行います。特にロードマップの見直しに関しては、劣化の進行具合や修繕・更新等の実施状況、財政状況等を評価した上で定期的に行うものとします。

図 6－2 PDCA サイクル



主な用語の定義

長寿命化	建築物を将来にわたって長く使い続けるため、耐用年数を延ばすこと。
保全	建物や設備が完成してから取り壊すまでの間、その性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。保全のための手段として、点検・診断、改修等がある。
予防保全	損傷が軽微である早期段階から、機能・性能の保持・回復を図るために修繕等を行う、予防的な保全のこと。なお、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う保全のことを「計画保全」という。
事後保全	老朽化による不具合が生じた後に修繕等を行う、事後的な保全のこと。
維持管理	建物や設備の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けるため、建物や設備の点検・診断を行い、必要に応じて建物の改修や設備の更新を行うこと。
更新	既存の建物や設備を新しく改めること。建物の場合は、「改築」と同義ととらえてよい。
改築	建物を建て替えること。
修繕	経年劣化した建物や設備の部分を、既存の物とおおむね同じ位置におおむね同じ材料、形状、寸法の物を用いて原状回復を図ること。
改修	経年劣化した建物の部分又は全体の原状回復を図る工事や、建築物の機能・性能を求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。
長寿命化改修	長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げる改修を行うこと。