

勝浦市個別施設計画

(市民文化系施設（勝浦市芸術文化交流センター）)



カツウラのマスコット
勝浦カッピー

令和 5 年 3 月

勝浦市

目次

第1章	計画の目的等	1
第1節	計画策定の背景・目的.....	1
第2節	本計画の位置付け.....	2
第3節	対象施設.....	3
第4節	計画期間.....	7
第5節	本計画の構成及び策定方法.....	7
第2章	計画の基本的な考え方	8
第1節	公共施設に関する長寿命化の考え方.....	8
第2節	対象施設に関する市の状況や上位計画.....	10
第3節	対象施設のあり方に関する基本的な考え方.....	14
第4節	対策の優先順位の考え方.....	15
第3章	個別施設の状態等	16
第1節	施設の運営状況.....	16
第2節	施設の劣化状況及び劣化度.....	20
第4章	対策内容と実施時期	39
第1節	維持管理及び更新等の方針.....	39
第2節	施設の改修等に関する行動計画表の検討.....	48
第5章	中長期的な経費の見込と今後の課題	50
第1節	今後40年間の更新費用の推計.....	50
第2節	今後の課題.....	52
第6章	計画の継続的運用方針	53
第1節	情報基盤の整備と活用.....	53
第2節	推進体制等の整備.....	53
第3節	計画のフォローアップ.....	53
資料編		54

第1章 計画の目的等

第1節 計画策定の背景・目的

本計画は、勝浦市公共施設等総合管理計画を上位計画とし、市民文化系施設のうち勝浦市芸術文化交流センターを対象とした個別施設計画です（以下、「交流センター」と表す）。

本市においては、平成29年3月に策定した「勝浦市公共施設等総合管理計画」（以下、「管理計画」という。）において、人口減少等により財政状況が厳しさを増す中で、施設総量の縮減や公共施設等の計画的な維持管理の推進に関する各種基本方針を掲げました。

個別施設計画となる本計画では、管理計画の基本的な考え方をさらに具体化し、施設の老朽化状況や利用状況等の実態把握を行ったうえで、施設を長く大切に使う観点からの長寿命化対策を柱とした施設整備方針を定めました。その上で、交流センターの今後10年間にける維持管理及び更新方法等に関する保全対策の内容と実施時期の目安を整理しました。

もちろん、公共施設等の維持管理や更新方法等は、各施設で実施されている事業と密接な関係にあるため、市の財政状況や建物の老朽化状況のみで、保全対策の内容と実施時期を確定させることはできません。

今後は、本計画で明らかにした保全対策の内容と実施時期の目安を踏まえつつ、各事業における諸計画等との整合を図りながら、将来における交流センターのあり方を具体的に定めていくことを予定しています。

●勝浦市芸術文化交流センターの外観



（施設南東側）



（施設南西側）

写真：勝浦市ホームページ

第2節 本計画の位置付け

本計画は、勝浦市総合計画を最上位計画とし、勝浦市公共施設等総合管理計画を直接的な上位計画とする、交流センターを対象とした個別施設計画として位置付けられています。

また、本計画は、国の策定指針及び本市の上位計画をに即して策定しています。

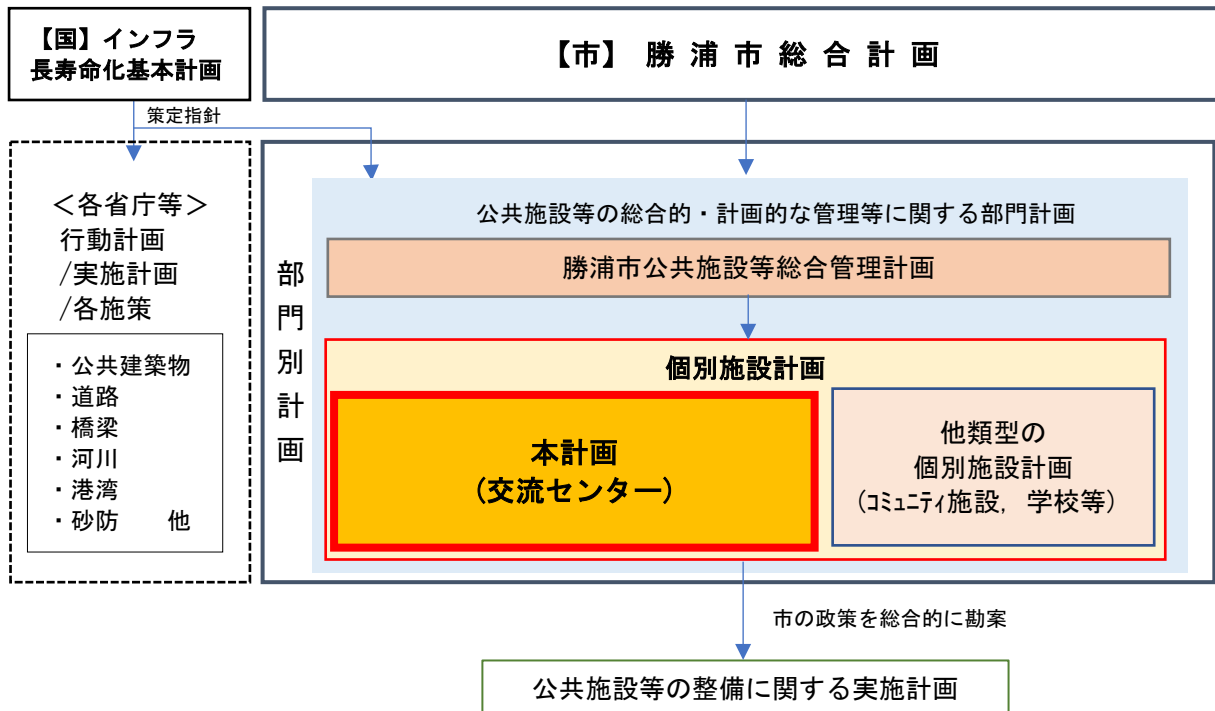


図 1 本計画の位置付け

第3節 対象施設

本計画の対象施設は、令和5年3月31日時点における交流センターであり、建物は2棟です。なお、本施設の愛称はKüste（キュステ）です（ドイツ語で「海岸」を意味します）。

対象施設は、「市民の交流を促進し、芸術文化の振興に資する」ことを目的に設置された市民文化会館の機能を有する施設であり、平成26年（2014年）11月に竣工し、同年12月に供用開始されました。

本計画では、交流センターについて、今後の維持管理及び修繕・更新方法を中心とする行動計画表を整理します。

表 1 対象施設の基本情報

施設基本情報			建物情報						備考 (付帯設備等)
施設細分類	施設名称	所在地	建物用途	建築年度	主要構造	階数	延床面積 (㎡)	耐震化 状況	
ホール施設	勝浦市芸術文化交流センター	沢倉長谷523-1	会館・本館	2014	RC (一部、SRC・S)	地上3階	4,694.72	新耐震	舞台設備
			配電室・電気室	2014	RC	地上1階	195.00	新耐震	—

補足) 主要構造の略称について、本計画においては、以下のとおりに略称を用います。

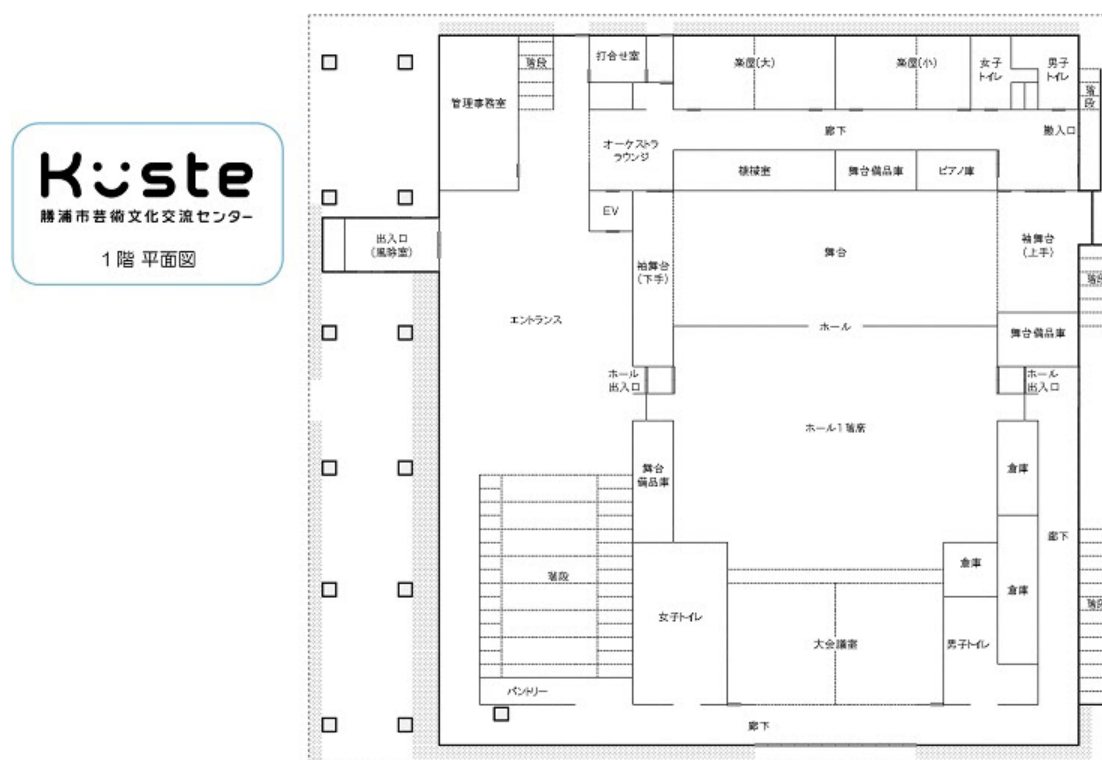
鉄骨鉄筋コンクリート(造)：SRC(造)、鉄筋コンクリート(造)：RC(造)、
鉄骨(造)：S(造)、木(造)：W(造)

【施設情報補足】

●建設場所	勝浦市沢倉523番地の1他（元市営野球場）
●敷地面積	13,194.87㎡
●建築面積	3,147.21㎡
●延床面積	4,694.72㎡
●構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造）
●施設	1階：ホール・大会議室・楽屋（大・小）・管理事務室など 2階：集会施設（和室・調理室・多目的室など） ホール：1階席・2階席として客席数826席（障がい者用：2席） 1階ホール部分は可動式・客席を収納して平土間として 各種イベントや災害時の避難所として利用
●駐車台数	247台（障がい者用：3台）
●開館時間	9時00分から21時00分まで
●休館日	火曜日（年末年始・12月29日から1月3日まで）※臨時休館あり

施設補足情報の出典：勝浦市ホームページ（令和4年12月時点）

●勝浦市芸術文化交流センター 1階 平面図



●勝浦市芸術文化交流センター 2階 平面図

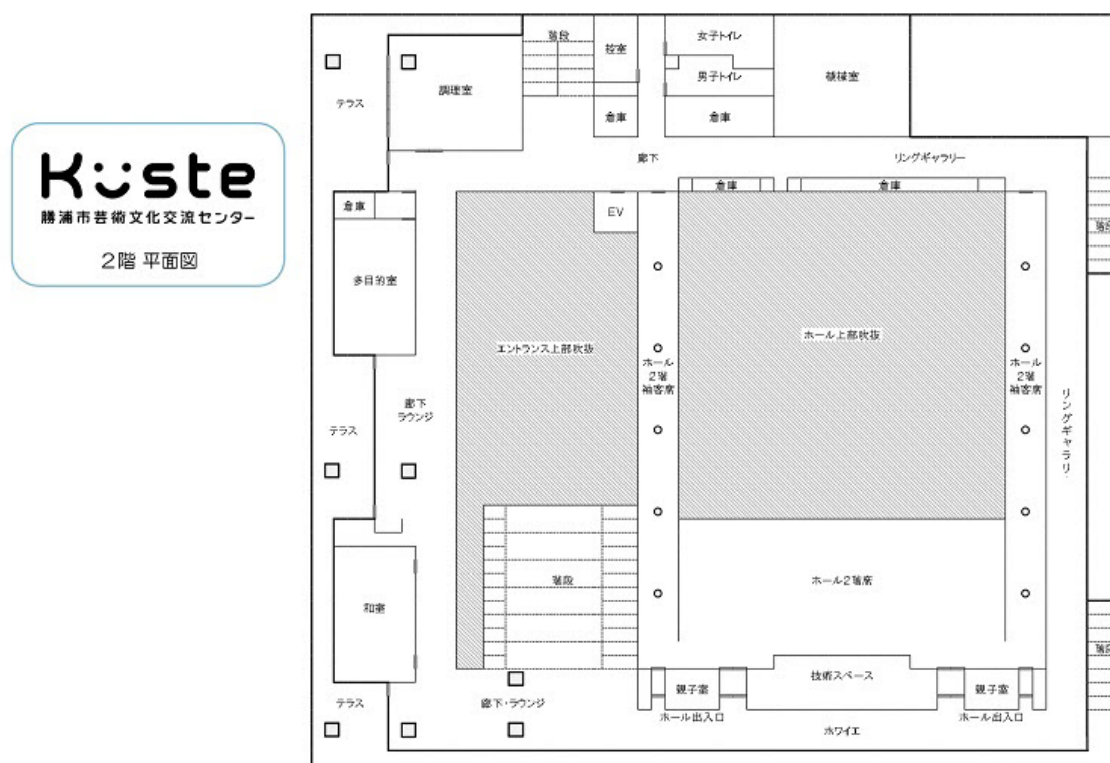
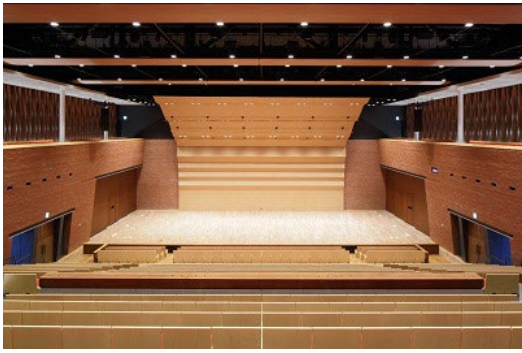


図 2 対象施設の平面図

【施設案内（１／２）】

■ホール（１階・２階）

定員	826 席 (車いす用席：2 席・親子室：2 室)	
面積	1,232 m ² (舞台・客席)	
設備等	舞台設備（照明・音響等）	

■楽屋（大・洋室）（１階）

定員	40 人	
面積	78 m ²	
設備等	化粧台・鏡・モニター・長机・椅子 ※ 間仕切り可（2 部屋）	

■楽屋（小・和室）（１階）

定員	30 人	
面積	58 m ²	
設備等	鏡・モニター・座卓・座椅子 ※ 間仕切り可（2 部屋）	

■大会議室（１階）

定員	75 人（100 人）	
面積	148 m ²	
設備等	長机・椅子・ホワイトボード 各種（CD・BD・DVD）プレーヤー 音響設備 ※間仕切り可（2 部屋）	

注：※ 定員：机・椅子を使用した場合。（ ）書きは椅子のみを使用した場合。

【施設案内（２／２）】

■多目的室（２階）

定員	30 人（40 人）	
面積	58 m ²	
設備等	長机・椅子・ホワイトボード ・アップライトピアノ ※防音構造・一面鏡張り	

■調理室（２階）

定員	45 人（60 人）	
面積	88 m ²	
設備等	調理台（ガスコンロ・流し台：6 台・ガスオープン：3 台）・テーブル・椅子 ※ 屋外テラスの利用可	

■和室（２階）

定員	30 人（40 人）	
面積	58 m ²	
設備等	炉・床の間・座卓・座椅子 ※ 間仕切り可（２部屋）	

注：※ 定員：机・椅子を使用した場合。（ ）書きは椅子のみを使用した場合。

第4節 計画期間

本計画における計画期間は令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。なお、上記の計画期間内であっても、管理計画や関連する計画の改定に合わせて、適宜、必要な見直しを行います。

第5節 本計画の構成及び策定方法

本計画は、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月・インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）における「Ⅳ.インフラ長寿命化計画等の策定」で示された記載事項の内容に準拠して策定しています。

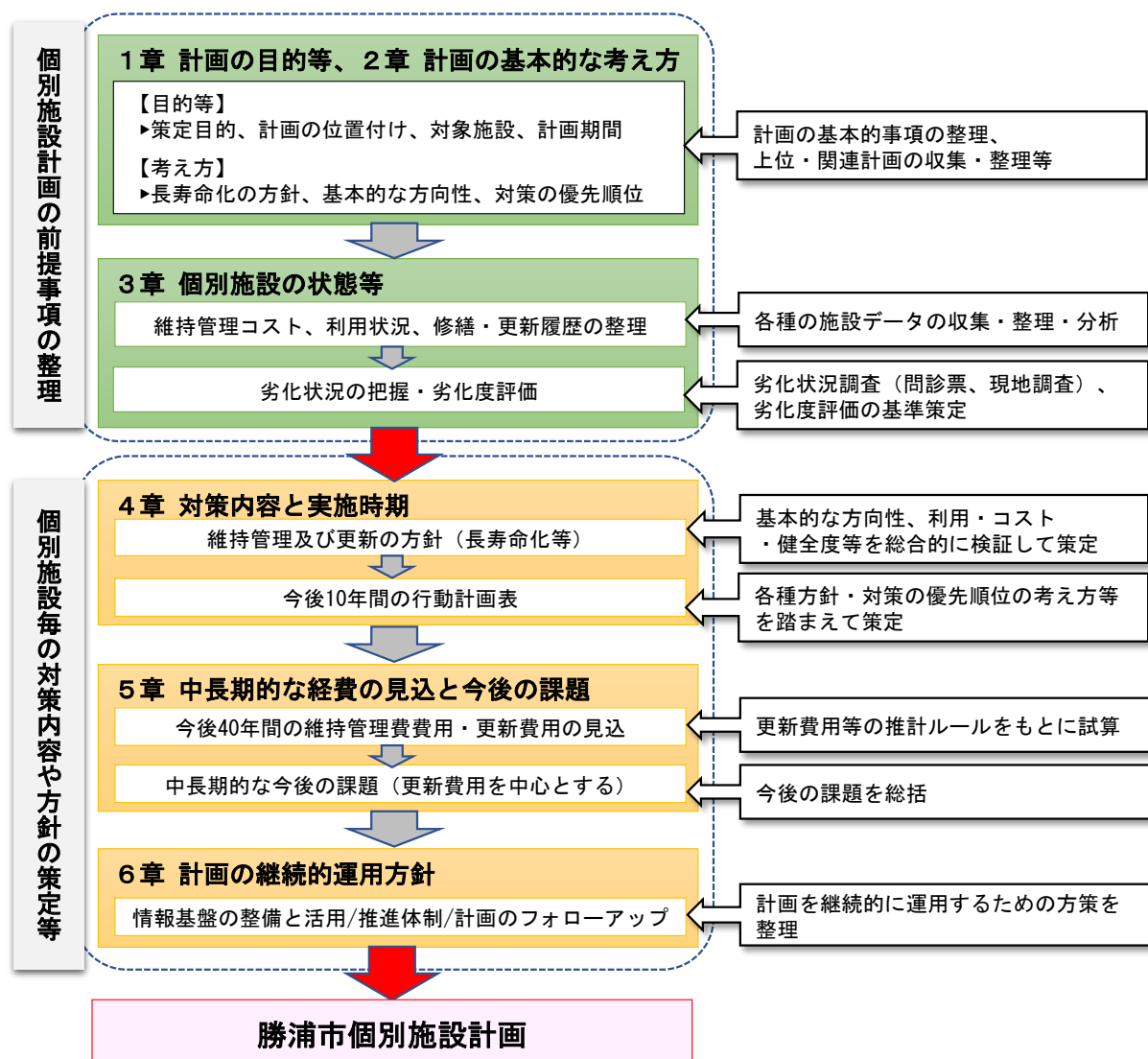


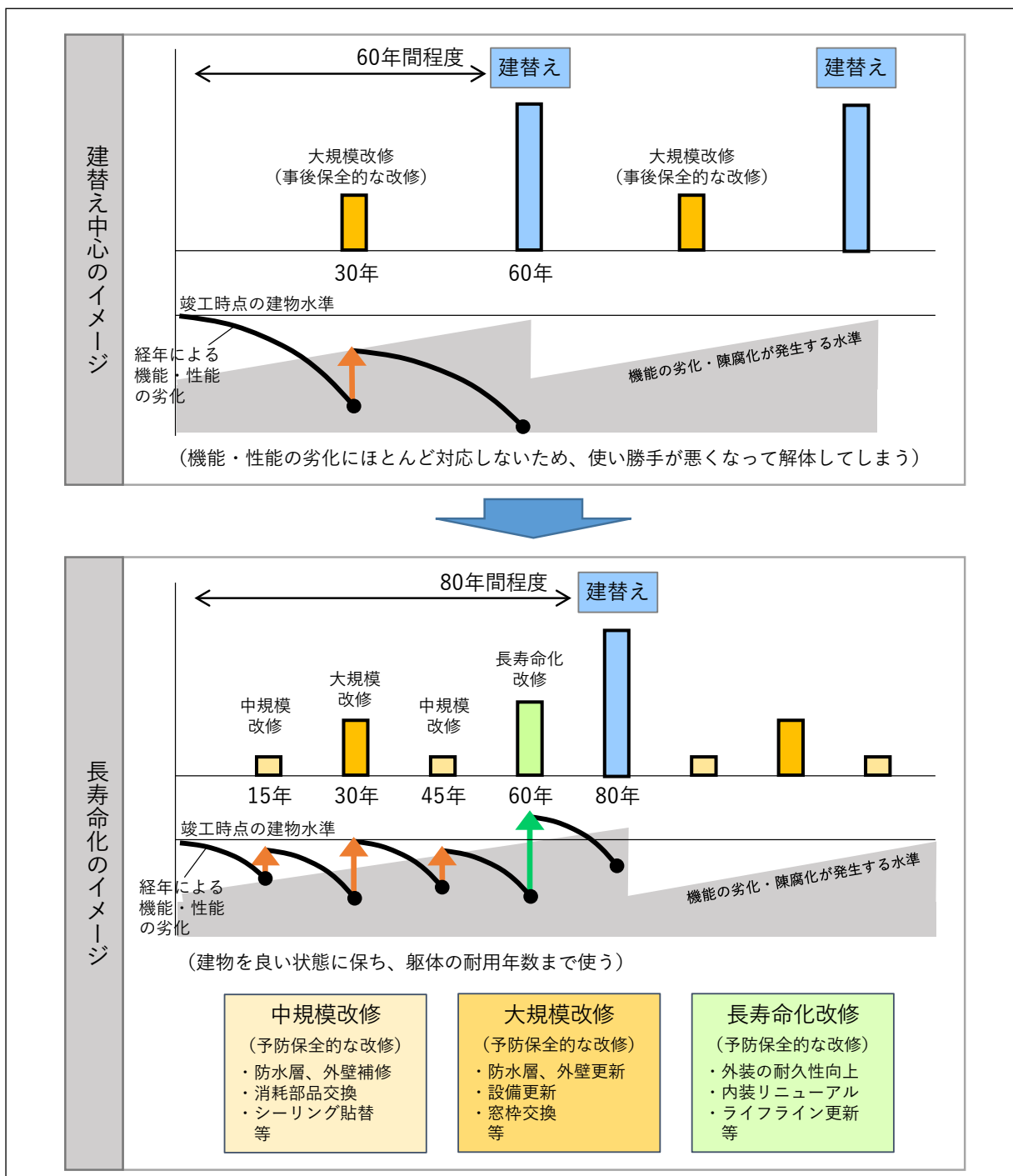
図3 本計画の構成及び策定方法等

第2章 計画の基本的な考え方

第1節 公共施設に関する長寿命化の考え方

施設の長寿命化とは、建物の使用年数に関して、一般的に建物の物理的な使用年限を残したまま機能性や快適性の低下等を要因として建替えが選択されてきたことに対し（建替え中心の更新）、適切な時期に適切なメンテナンスを実施することを中心に捉え、物理的な使用年限近くまで建物を安全・快適・機能的に活用し続けることをいいます（長寿命化による更新）。

<長寿命化のイメージ（SRC・RC・S造の例）>



＜長寿命化型の施設整備への転換＞

施設整備のあり方については、人口増加期や経済成長期には、増大する行政需要に対応するために「新規整備」が重視されてきました。

しかし、現在及び将来においては、人口減少期や厳しい財政事情を踏まえ、既存施設の「長寿命化改修」を中心に施設整備を進め、施設の機能性や安全性を維持しつつ、トータルコスト（維持管理費用、建替費用等）を抑制していくことが重要な課題となっています。

本計画においても、長期に活用することが想定される施設については、長寿命化の視点を重視して、今後の改修計画等を検討します。

従来までの施設整備の考え方（昭和・平成初期）

新規整備重視 『新たに整備する（より大きく、より多く整備する）』視点

人口増加や社会経済の成長に応じて多様化・増大する行政需要に対応するため、公共施設は改修よりも新規整備（建替え含む）が重視されてきました。



「建替え」から「長寿命化」を中心とする「改修」への転換

今後の施設整備の考え方（平成後期・令和）

長寿命化重視 『既存施設を改修する（安全に機能的に長く使う）』視点

人口減少や社会保障費の増大に伴う厳しい財政状況に直面する中、計画的・効率的な行政経営がより一層重視されるようになり、公共施設は新規整備よりも既存の施設を長く大事に使う長寿命化改修等による整備が重視されるようになってきました。

＜広義の長寿命化改修の概要＞

- ① 劣化・損傷箇所の改修・・・劣化の進行や危険箇所の早期解決
- ② 劣化・損傷を予防するための改修・・・計画的な改修（改修費の中長期的な抑制）
- ③ 耐久性・機能性を抜本的に回復させるための更新・改修・・・施設の延命化工事
（狭義の長寿命化改修）
- ④ 用途変更（有効活用）のための改修・・・転用や複合化によって既存施設を有効活用

第2節 対象施設に関する市の状況や上位計画

(1) 市の人口推移と長期的な見通し

本市の人口ビジョンにおいて、社人研推計によると、2060年の本市人口は5,320人まで減少すると推計されています。

しかしながら、直近の合計特殊出生率の改善傾向や、移動人口の推移状況を踏まえると、市の施策による効果が着実に反映されれば、2060年の人口は11,765人となり、社人研推計と比較し、6,445人の施策効果が見込まれます。

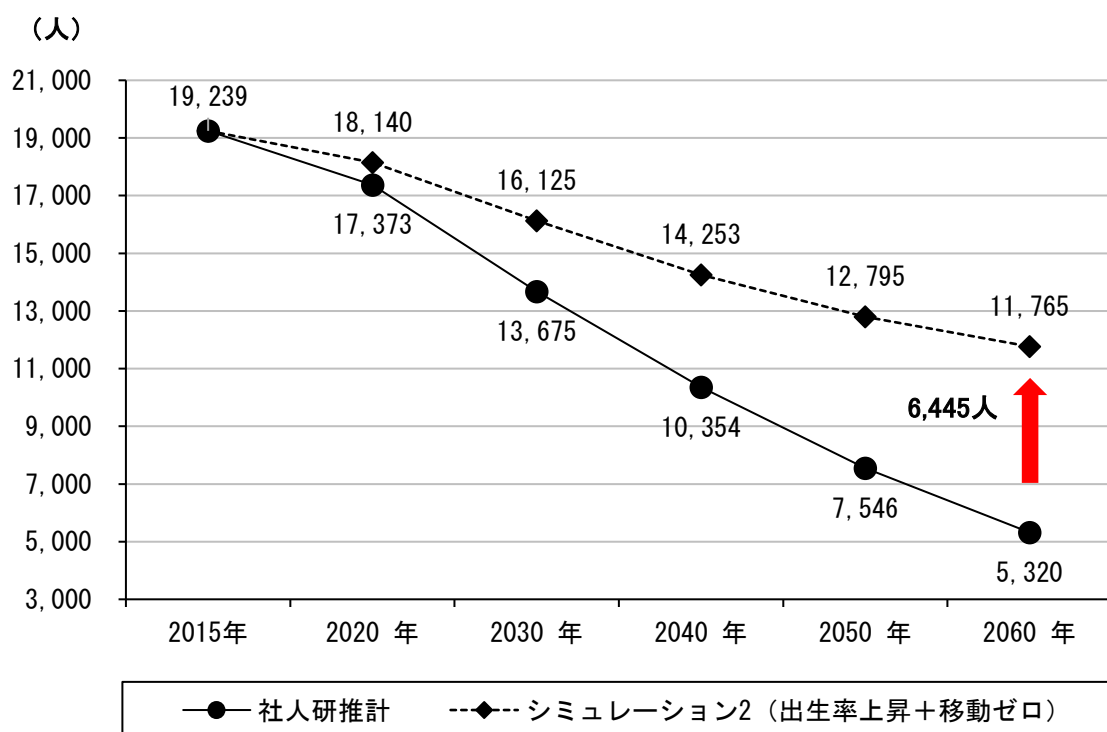


図 4 人口ビジョンにおける市の人口推移と長期的な見通し

データ出典：勝浦市人口ビジョン（令和元年8月・勝浦市）

(2) 一般会計

本市の直近6年間ににおける一般会計の歳入及び歳出の実績をみると、平成28年度以降は約100億円前後から130億円前後の水準で推移しています。なお、直近では、新型コロナウイルス対策関連の事業（令和2年度）、ふるさと納税の増加（令和2年度・3年度）の影響により、歳入・歳出ともにそれぞれ前年度を上回る水準が続いています。

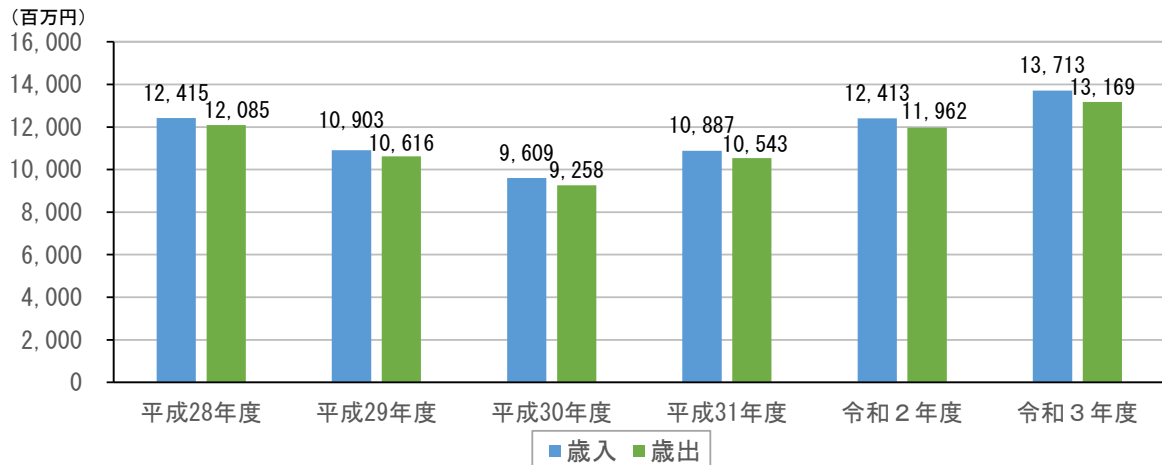


図5 本市の歳入及び歳出（一般会計）

出典：勝浦市決算書

(3) 建築系公共施設全体の保有量（令和5年3月31日時点）

本市の建築系公共施設は総延床面積の72.8%が建築後30年以上を経過しています。

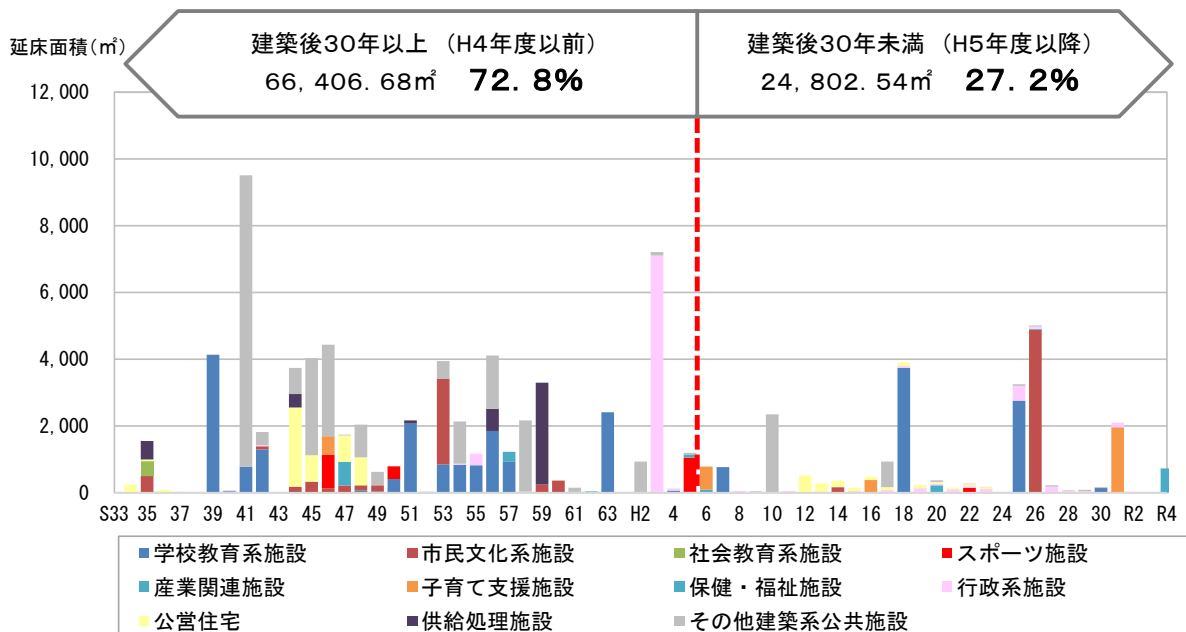


図6 建築年度別延床面積

出典：勝浦市公有財産台帳（建物）

注：用途分類名は管理計画の区分による。

(4) 勝浦市総合計画・前期実施計画（令和5年度～令和8年度）【要約】

本計画の最上位計画である勝浦市総合計画（前期実施計画）においては、生涯学習の推進及び芸術文化の振興等に関する事業の方向性を次のように示しています。

※交流センターに関連する内容のみを抜粋

＜基本方針6：心豊かで元気になれるまち（生涯学習・芸術文化・スポーツ振興）＞

6－1 生涯学習の推進

（目指すまちの姿）

市民のニーズを満たす講座・サークルが充実し、誰もが生涯を通じて自由に学び、また学びを通じて豊かな人生を送ることができるまちを目指します。

（施策の展開）

①市民のニーズに対応した学習機会の提供

●自主的サークル活動支援

自主的にサークル活動を実施している団体の学習場所として、集会所や芸術文化交流センターの利用を促進し、各種教室の開催やサークル活動の充実を支援します。

●市民講座・教室の充実

各種市民講座・教室等を開催し、市民相互の交流と学習機会の場を提供することで、生涯学習の充実を図ります。

②生涯学習の環境整備

●芸術文化交流センターの管理・運営

施設の維持管理及び各種設備の保守点検を適切に行うとともに、業務委託費や光熱水費等に多額の費用を要することから、適正な使用料手数料及び減免措置について、継続的に検討を進めます。

6－2 芸術文化の振興と伝統文化の継承

（目指すまちの姿）

市民が様々な芸術や文化に触れ、心豊かに暮らすことができるとともに、地域で大切に守られてきた文化財・伝統文化を市民と行政が協力して次世代に継承するまちを目指します。

（施策の展開）

①芸術文化活動の振興

●芸術文化等の振興

市民が優れた芸術文化に触れる機会の充実に向けたコンサートなどを実施し、芸術文化の振興を図ります。

●自主的サークル活動支援

自主的にサークル活動を実施している団体の学習場所として、集会所や芸術文化交流センターの利用を促進し、各種教室の開催やサークル活動の充実を支援します。

(5) 勝浦市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定、令和 4 年 3 月改訂）【要約】

管理計画においては、『公共施設等の適正管理に関する三大原則』、『公共建築物の総量縮減目標（数値目標）』及び『各種実施方針（施設類型別の方針含む）』を示しています（計画期間：平成 29 年度～令和 8 年度までの 10 年間）。

公共施設等の適正管理に関する【三大原則】
<u>原則 1：施設総量の縮減によって財政負担を低減します</u> ①施設の集約化・複合化等の推進／②施設の転用の推進／③施設の廃止・除却等の確実な実施 <u>原則 2：生活基盤や地域コミュニティの場を担う機能の維持を図ります</u> ①生活基盤となる公共施設等の機能維持／②地域コミュニティ施設の有効活用 ③防災（避難場所等）への配慮 <u>原則 3：予防保全を中心とした計画的な維持管理を推進します</u> ①施設の長寿命化の推進／②民間活力の活用／③施設の安全性の確保
総量縮減に向けた数値目標
本市では、「原則 1」として掲げた施設総量の縮減について実効性を高めるために、総量縮減に向けた以下の数値目標を設定します。 本市では、計画期間である平成 29 年度から 10 年後（令和 8 年度）までに、 【目標】公共建築物の延床面積をおおむね 2 割縮減します。 【計画達成後における 10 年後の本市の姿】 延床面積：約 6 万 6 千㎡（H27 年度末 約 8 万 2 千㎡よりおおむね 2 割相当を縮減）
8 つの実施方針
(1) 点検・診断等の実施方針・・・<u>不具合等の早期発見</u> (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針・・・<u>点検診断結果を踏まえた修繕等</u> (3) 安全・安心の確保の実施方針・・・<u>耐震化の推進等</u> (4) 長寿命化の実施方針・・・<u>中長期的活用を図る施設は原則として長寿命化</u> (5) ユニバーサルデザイン化の推進方針・・・<u>バリアフリー化の推進等</u> (6) 統合や廃止の推進方針・・・<u>公共施設の将来のあり方検討</u> (7) 地域コミュニティの維持を目的とした再編成の推進方針・・・<u>規模・配置の適正化</u> (8) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針・・・<u>庁内横断的管理</u>
施設類型別の管理に関する基本的な方針 【市民文化系施設・文化施設】
◇ 勝浦市芸術文化交流センターは、自主事業の積極的な実施等により一層の利用者の増加を図るとともに、稼働状況を踏まえて、開館日・開館時間の設定や施設管理者の配置等について柔軟な施設運営を積極的に実施し、維持管理費の低減に努めます。

第3節 対象施設のあり方に関する基本的な考え方

本章で整理した長寿命化の考え方、本市の人口、財政及び公共施設の保有状況、上位計画における公共施設のあり方に関する各種方針等を踏まえ、次章以降で検討する対象施設の方向性等の前提となる「基本的な考え方」を次のとおりに整理します。

■対象施設を取り巻く本市の状況（まとめ）

- ① 公共施設は新規整備よりも既存の施設を長く大事に使う長寿命化改修等による整備が重視されるようになってきました。
- ② 本市の人口は将来的に減少が見込まれています。
- ③ 近年の本市の財政は安定していますが、将来的には人口減少の影響が想定されます。
- ④ 今後、全般的に建築系公共施設の老朽化は顕著となる見通しです。

■上位計画における基本方針（まとめ）

- ① 施設総量の縮減、地域コミュニティ機能の維持及び予防保全を推進します。
- ② 安全管理面の維持管理方針や長寿化の推進など、適切な老朽化対策を重視します。
- ③ 自主事業の積極的な実施等により、利用者の増加を図りつつ、稼働状況に応じた柔軟な施設運営を実施し、維持管理費の低減に努めます。

■対象施設のあり方に関する基本的な考え方

- ① 長寿命化を見据えた予防保全型の施設管理を行います。
- ② 本市が直面する人口減少、財政難、公共施設全般の老朽化の課題を踏まえて、対象施設に関する今後の維持管理・更新を実施します。
- ③ 生涯学習及び芸術文化の振興を目指した対象施設の有効活用を推進します。

第4節 対策の優先順位の考え方

対策の優先順位は、建替え・大規模改修等を計画的に実施するときの優先順位の考え方を予め整理するものです。

整理の基準としては、「重要度」と「緊急度」の二つの視点をもとに、同種類似施設間での優先順位と建物内の部位別優先順位の二つのケースを想定して整理します。

（注）安全性の確保や損害拡大の抑止に関わる緊急的な対応については、計画上の優先順位に関わらず、速やかに応急的修繕や利用停止等の措置を講じます。

●同種類似施設間での優先順位

重要度の視点としては、利用数、防災上の位置付け、代替施設の有無等を考慮します。

緊急度の視点としては、劣化状況（範囲、安全性等）を中心に整理します。

表 2 対策の優先順位の考え方（同種類似施設間）

		【緊急度】：劣化状況（範囲、安全性等）		
		a.（高）	b.（中）	c.（低）
【重要度】： 利用数 防災上の位置付け 代替施設の有無 等	a.（高）	1. 最優先	2. 優先	3. やや優先
	b.（中）	2. 優先	3. やや優先	4. 劣後
	c.（低）	3. やや優先	4. 劣後	5. 最劣後

●建物部位別の優先順位

重要度の視点としては、予防保全の効果（長寿命化効果の大小）、機能的な上下関係（全体設備と個別設備等）、部位の使用頻度等を考慮します。

緊急度の視点としては、劣化状況（範囲、安全性等）を中心に整理します。

表 3 対策の優先順位の考え方（建物部位別）

		【緊急度】：劣化状況（範囲、安全性等）		
		a.（高）	b.（中）	c.（低）
【重要度】： 予防保全の効果 機能的な位置付け 使用頻度 等	a.（高）	1. 最優先	2. 優先	3. やや優先
	b.（中）	2. 優先	3. やや優先	4. 劣後
	c.（低）	3. やや優先	4. 劣後	5. 最劣後

第3章 個別施設の状態等

第1節 施設の運営状況

(1) 利用状況

利用率（実利用時間÷総可能利用時間）を過去4年分で比較すると、コロナ禍前の平成30年度及び平成31年度はホール及び全館平均で30%前後の水準でした。

令和2年度については、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言を受けて2カ月間の閉館となり（4月・5月）、利用率は低下しました。一方、令和3年度になると、ホールを中心にワクチン接種会場として使用され、全体的に利用率が上昇しています。

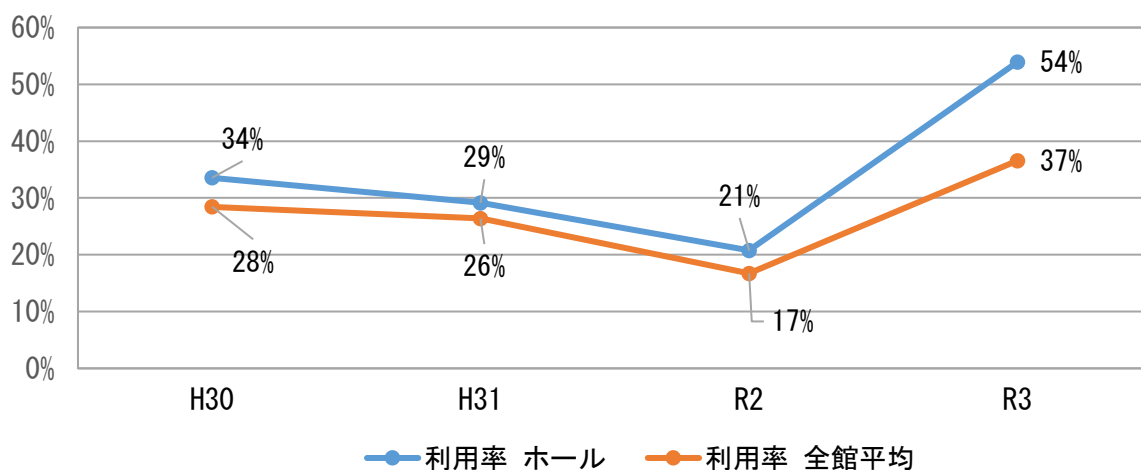


図 7 利用率の推移

出典：芸術文化交流センター集計

平成31年度の部屋別の利用率をみると、大会議室及び多目的室の利用率が高く、調理室、和室、楽屋（小）の利用率は平均を下回っています。なお、ホールは1日1件の予約となるのが通常であり、開館日数の約半分程度の日数は利用されていた実績があります。

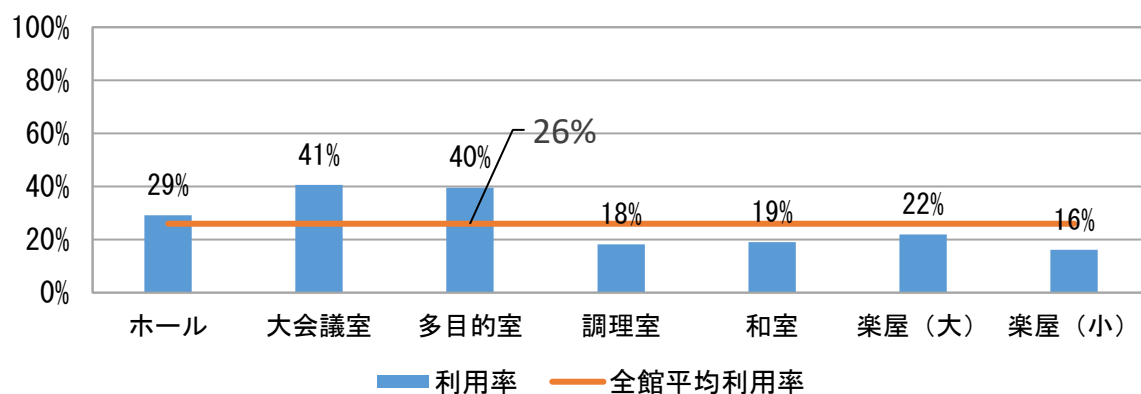


図 8 部屋別の利用率比較（平成31年度）

出典：芸術文化交流センター集計

平成 30 年度・31 年度の利用状況をみると、入場者数（利用者及び来場者の合計）は、全館で年間 9 万人前後であり、とくに平成 30 年度はホールの入場者数が高い割合を占めていました。

利用された日数を表す「利用日回数」では、大会議室及び多目的室が 8 割と高水準であり、ほぼ毎日利用されている状況でした。ホールについては、約 5 割程度の水準ですが、前述のとおり、ホールは 1 日で予約が競合しにくいため、やや低位の値となっています。

なお、2 月後半から 3 月上旬までは、「かつうらビッグひな祭り」の準備や会場として利用されていました。

表 4 利用状況の実績（平成 30 年度と平成 31 年度の比較）

部屋		入場者数（人）			利用日回数			開館日数あたり利用日回数		
		H30	H31	前年比	H30	H31	前年比	H30	H31	前年比
全館		92,889	87,581	0.9	1,116	1,212	1.1	0.5	0.6	1.1
内訳	ホール	34,947	16,399	0.5	157	138	0.9	0.5	0.4	0.9
	大会議室	19,743	15,208	0.8	244	242	1.0	0.8	0.8	1.0
	多目的室	10,948	12,138	1.1	265	251	0.9	0.8	0.8	1.0
	調理室	5,746	6,844	1.2	123	138	1.1	0.4	0.4	1.1
	和室	5,916	9,231	1.6	115	163	1.4	0.4	0.5	1.4
	楽屋（大）	9,878	15,122	1.5	122	164	1.3	0.4	0.5	1.4
	楽屋（小）	5,711	12,639	2.2	90	116	1.3	0.3	0.4	1.3

（注）開館日数：平成 30 年度・314 日、平成 31 年度・308 日

出典：芸術文化交流センター集計

●利用状況のまとめ

- ① 利用コマ数ベースの利用率では、おおむね 3 割程度が標準と想定されます。
- ② 利用のあった日は、開館日数との比較で、おおむね 5 割から 8 割程度です。
- ③ 令和 2 年度以降は、ワクチン接種会場など、行政目的での利用が多くなっており、施設の利用率は上昇しました。本施設は大規模な多機能施設であるため、今後も、自然災害等の様々な要因で施設の利用率は大きく変化するものと想定されます。
- ④ 部屋別では、大会議室・多目的室の利用が多い傾向にあり、こうした貸館の需要が潜在的にも多いことがうかがえます。

（２） 維持管理費の支出状況

施設関連（土地・建物・設備関連）の維持管理費について、平成 29（2017）年度から令和 3（2021）年度までの 5 力年度分の実績を整理しました。

支出総額の 5 力年平均では、毎年 3,000 万円弱となっています。なお、令和 2 年度は新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言の影響等により、「舞台設備保守点検委託料」を中心に支出が一時的に少なくなりました。

支出の内訳では、委託費の構成割合が高く、そのうち施設維持管理委託関連の「交流センター総合管理業務委託料」（令和 3 年度は 12,375 千円）が大部分を占めています。

表 5 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

項目\年度		H29		H30		R1		R2		R3		5 年平均	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
需用費	光熱水費	6,681	22%	6,554	22%	6,272	21%	5,426	21%	4,588	17%	5,904	21%
	燃料費	3,252	11%	3,064	10%	2,724	9%	3,874	15%	4,323	16%	3,447	12%
	小計	9,933	33%	9,618	32%	8,996	30%	9,300	37%	8,911	33%	9,352	33%
修繕料		179	1%	260	1%	1,225	4%	1,799	7%	380	1%	769	3%
役務費		18	0%	18	0%	216	1%	18	0%	18	0%	58	0%
委託料	施設維持管理委託	16,334	54%	16,403	55%	16,329	55%	11,658	46%	15,044	55%	15,154	53%
使用料・賃借料(土地借上料)		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
人件費		3,513	12%	3,578	12%	2,983	10%	2,590	10%	2,787	10%	3,090	11%
経費合計		29,977	100%	29,877	100%	29,749	100%	25,365	100%	27,140	100%	28,422	100%
(参考)	工事請負費	0	-	0	-	147	-	0	-	1,320	-	293	-
	公有財産購入費	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

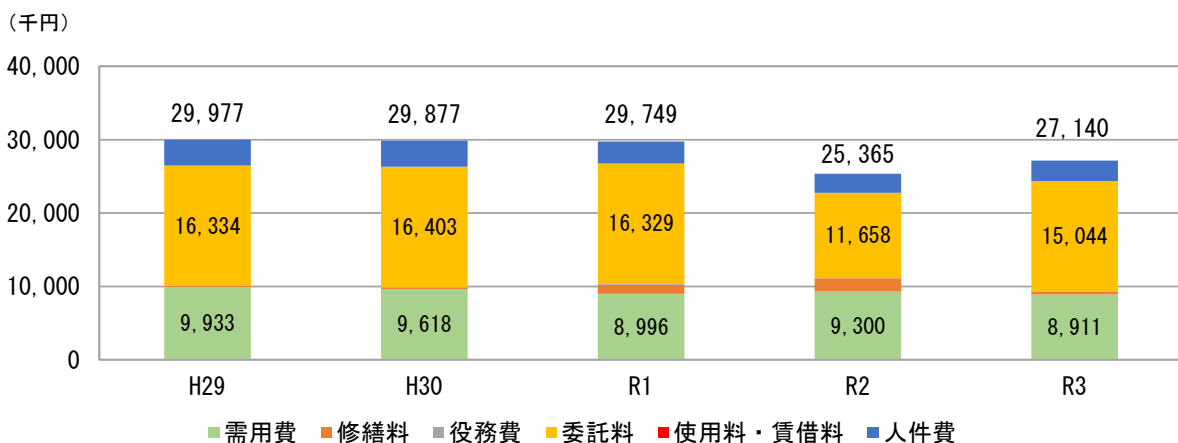


図 9 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

出典：勝浦市財務執行データ

（注）役務費には「建物・設備類の点検手数料等」、人件費には「賃金、会計年度職員報酬等」、委託費のなかで施設維持管理委託費には「警備、清掃、草刈・除草、浚渫、施設運転、包括管理、保守等」が含まれます。

(3) 修繕・更新履歴

対象施設の建物及び付属設備に関する修繕・工事履歴について、平成 27（2015）年度から令和 3（2021）年度までの財務執行データの中から、支出額が 30 万円以上の需用費（修繕料）及び工事請負費を抽出して整理しました。

対象施設は、大規模で多くの設備を備えるホール施設ですが、平成 26（2014）年度に竣工した比較的新しい施設であるため、直近では金額の大きな修繕・更新は実施していません。

表 6 主な修繕・工事履歴（H27 年度以降・支出額 30 万円以上）

支出 年度	部位等	修繕工事概要	支出金額 (千円)
H27	案内板	案内標識板設置工事	999
H31	設備	中央監視装置 U P S 交換	594
H31	設備	空調機（A H U）修繕	429
R02	設備	消防用設備蓄電池交換	374
R03	設備	プロパンガス調整器及びガスメーター交換工事	1,320

（注）支出金額は千円未満を四捨五入。修繕工事に付帯する設計監理費は含みません。

出典：勝浦市財務執行データ

第2節 施設の劣化状況及び劣化度

(1) 意義

本計画において長寿命化を推進し、修繕・改修の計画を立案するうえにおいては、建物の劣化状況を把握することが非常に重要です。

本節では、建物を躯体、仕上げ、設備の大分類に分け、さらに仕上げ及び設備については部位ごとに細分類化し、対象施設の劣化状況と評価結果である劣化度を整理します。

(2) 躯体の劣化度

躯体とは、建物を構成する基礎杭、基礎、土台、構造体となる壁・柱・梁・屋根などのことで、構造体としての建物の根本を形成し、耐震性等の建物の強度を左右する重要な部位です。そのため躯体は仕上げや設備に比較して建設コスト比が高いことが一般的です。

そのため、躯体の劣化度は建物の改修方針や長寿命化の方針に大きく影響します。

躯体の劣化度は、構造、用途、立地条件や使用方法等に左右されるなど建物ごとに個性があります。しかし、躯体は目視での確認が困難であることや劣化や不具合が顕在化しづらく、さらに躯体は建物全体に及ぶため、躯体の詳細調査は容易ではありません。

そこで本計画では、躯体の劣化度は、構造別の標準的な耐用年数と新築時期からの経過年数（令和4年度基準）の状況をもとに把握しました。

躯体の劣化度（机上判定）＝経過年数割合＝経過年数※÷標準的な耐用年数

※経過年数＝新築年度から令和4年度末（2023年3月末）までの経過年数

表 7 躯体の耐用年数表

躯体の構造（略称）	標準的な耐用年数※
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 鉄筋コンクリート造（RC造）／鉄骨造（S造）	60年
軽量鉄骨造（LS造）／木造（W造） コンクリートブロック造（CB造）／その他の簡易な構造	45年

※長寿命化を前提としていない状態における通常の使用に耐えうる使用年限。考え方によってRC造等は60～65年、CB造、W造等は40年～50年など幅がありますがここでは上記年数を基準としました。

前記の基準に基づいて算出した建物別経過年数割合は下表のとおりです。

標準使用年数をベースにした各建物の経過年数割合は、13.3%であり、躯体の標準使用年数の観点から見れば、対象施設は新しい施設であり、一般的には躯体の劣化は生じていないものと推定されます。

ただし、躯体以外の外壁や屋上等のメンテナンスが不十分であると、躯体が風雨に曝されるなどして、鉄筋が腐食するなどして、躯体について急速に劣化が進行するリスクがあることに注意する必要があります。

表 8 経過年数割合等の状況（令和4年度基準）

建物用途	構造	竣工年度	経過年数	標準使用年数	残年数	経過年数割合
		①	②＝2022－①	③	④＝③－②	⑤＝②÷③
会館・本館	RC (一部、SRC・S)	2014	8	60	52	13.3%
配電室・電気室	RC	2014	8	60	52	13.3%

（注）令和4年度基準とは、経過年数について、例えば令和3年度に竣工した建物は、実際の竣工月日に関わらず、「令和4年度には築1年が経過した」というように表し、令和4年度を基準に年度単位で経過年数を算定するものです。

(3) 躯体以外の劣化状況

① 調査部位及び主な調査項目

躯体以外の劣化状況について、目視を中心に調査を行い、建物各部位の劣化度ランクを判定し、各部位の劣化度ランクを基に、建築物全体の劣化度を算出しました。

表 9 調査部位及び主な調査項目

部位			主な調査項目（劣化・不具合の事象）
外 部	外壁		ひび・亀裂、はく離・はく落、内部鉄筋の露出、鉄部の錆、欠損、膨れ、目地劣化、白華、汚れ等
	窓・扉（外部）		建物内部への漏水、開閉不良、パッキン劣化、ガラス割れ等
	屋根屋上		欠損、はがれ、汚れ、防水層の破れ・目地劣化、金属物・取付物のぐらつき・錆等
	外部雑	屋外階段	金属製階段の錆・腐食、 コンクリート製階段のひび・欠損・膨れ等
		外部床	欠損、沈下等
		外部天井・庇	はく落、欠損、ひび等
		バルコニー	排水口の詰まり、防水層の破れ等
		スロープ・手すり	錆、腐食、ぐらつき等
雨樋		破損、詰まり等	
内 部	内部	天井・壁・床	雨漏り、漏水、しみ、はがれ、たわみ、きしみ等
		手すり	ぐらつき等
		窓・扉（内部）	開閉不良、取っ手破損等
個 別 設 備	電気	コンセント・照明・放送・セキュリティ	使用上の不具合、保守・点検業者の指摘事項等
		分電盤・動力盤	
	空調 換気	個別式空調	
		換気扇	
	給排水 衛生	給水・給湯	
		排水（トイレ等）	
	防災 消防	火災報知器、防火扉、排煙装置、消火装置	
		非常放送、非常照明、避難誘導灯	

部位			主な調査項目（劣化・不具合の事象）
全 体 設 備	電 気 設 備	高圧受変電設備 （キュービクル）	保守・点検業者の指摘事項、異常音、異常臭、 使用上の不具合等
		非常電源、予備電源 （発電機、蓄電池）	
	空 調 換 気 排 煙 設 備	中央式空調	
		換気設備	
		排煙設備	
	給 排 水 衛 生 設 備	タンク類（受水槽・ 高架水槽等）	
		配管・排管	
		ポンプ類	
		自動制御装置	
	そ の 他 設 備	エレベータ	
		小荷物専用昇降機	
		その他設備	

② 部位別の劣化度ランク及び判定基準

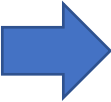
調査結果をもとに、以下の判定基準を適用して4段階の劣化度ランクに分類しました。

なお、設備については、目視確認が困難であることが多く、不具合事象として検知できていない場合も想定されます。そのため、設備の判定基準については、調査によって確認できた状態による劣化度ランクを踏まえ、物理的な耐用年数を念頭において、経過年数によって補正して、最終的な劣化度ランクを判定しています。

表 10 建築部位の劣化度の判定基準

劣化度ランク	状態	想定される対策
A	概ね良好	—
B	部分的に劣化	経過観察、補修
C	広範囲に劣化 (安全上及び機能上問題なし)	補修、修繕、程度や対応について専門家に相談
D (E)	早急に対応する必要がある (安全上又は機能上問題あり)	修繕、更新

表 11 設備の劣化度の判定基準及び補正

劣化度ランク	状態		経過年数	補正結果
A	不具合なし	補正 	10 年未満	補正なし
B	部分的な不具合あり		10 年以上 40 年未満	A→B
C	設備全体の不具合または、 受変電設備、給排水衛生設備の 不具合		40 年以上	A→C
D (E)	防災・消防設備、エレベータの 不具合			B→C C→D

(注1) D評価のうち、より早急な対策が必要と判断されるものは、E評価としています。

(注2) 設備のうち、個別設備の電気、空調換気、給排水衛生及び施設全体にかかる受変電設備、空調設備、給排水設備、昇降機は直近の更新時点からの経過年数により評価を補正しています。

③ 建物全体の劣化度算出

建物全体の劣化度は、部位による劣化進行が建物全体の劣化に影響を及ぼす度合いを考慮し、部位ごとの配点比重を設定して算出しました。

$$\begin{aligned} & \text{建物全体の劣化度（\%）} \\ & = \sum \{ \text{部位の劣化点} \times \text{配点比重} \} / \sum \{ \text{部位の最大劣化点（5点）} \times \text{配点比重} \} \\ & \times 100 \end{aligned}$$

（A：1点、B：2点、C：3点、D（E）：5点）

表 12 劣化度算出において設定する部位の配点比重

区分	配点	細分	細分配点
建物外部（外装材、外部建具等）	360	外壁	117
		窓・扉	78
		屋根・屋上	141
		外部雑	24
建物内部（内装材、内部建具等）	340	内部	340
電気設備	100	電気（個別）	33
		電気（全体）	67
給排水衛生設備	130	空調換気排煙	62
		給排水衛生	68
その他（昇降機含む）	70	防災消防	30
		その他	40
計	1000	計	1000

※ 部位の配点比重は、改修工事における概ねのコスト配分を基に算出しています。

表 13 劣化度に応じた建物全体の劣化度ランク

ランク	建物全体の劣化度の目安
A	25%未満
B	25%以上 45%未満
C	45%以上 65%未満
D（E）	65%以上

④ 対象施設の劣化度一覧

建物全体の劣化度は、部位による劣化進行が建物全体の劣化に影響を及ぼす度合いを考慮し、部位ごとの配点比重を設定して算出しました。

表 14 対象施設の建物別・部位別劣化度一覧

棟名称	建物 延床面積	建築年度	経過 年数	総合 劣化度	外部				建物 内部	全体設備				個別設備			
					外壁	窓・扉	屋根 屋上	外部雑		電気	空調換 気排煙	給排水 衛生	その他	電気	空調	給排水 衛生	防災 消防
会館・本館	4694.72	2014	8	B	B	C	B	A	B	B	C	B	A	B	B	A	A
配電室・電気室	195.00	2014	8	B	A	B	B	A	A					A			

⑤ 対象施設の劣化状況

会館・本館

●外壁

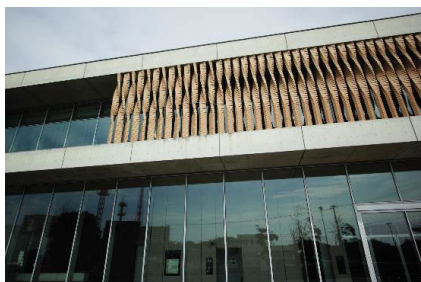
劣化度：

B（部分的に劣化）

（調査コメント）

- コンクリート打ち放し仕上のため、一部に雨水の痕などの汚れが目立ちますが、全体としては大きく劣化していません。
- 屋上の外壁の一部に内部鉄筋の錆を原因とするコンクリート剥離がありました。
- 煉瓦積みスクリーンが目立った劣化はありません。

（現況写真）

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外観
	コメント	全体としては大きな不具合は見当たらない。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	一部に黒い汚れが付いている（雨だれの痕）。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	外壁の一部が黒く汚れている。雨だれが原因と思われる。
	階	屋上
	部屋・位置	ハイサイド窓の横
	部位	外壁
	コメント	屋上塔屋の外壁、躯体内部鉄筋の錆による躯体コンクリートの爆裂。

(対象施設の劣化状況)

会館・本館

●窓・扉（外部）

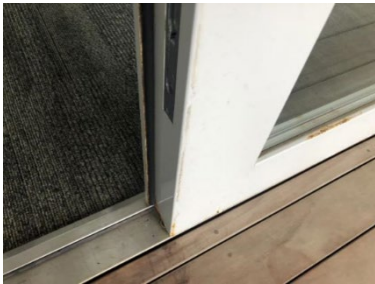
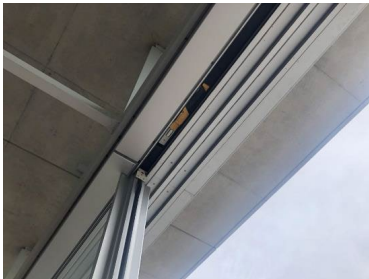
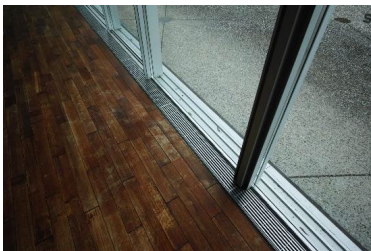
劣化度：

C（広範囲に劣化）

(調査コメント)

- 塩害による鋼製建具の錆、アルミ金物の腐食。丸落としのレバーが腐食し固着。鋼製部材は早めのケレンと再塗装が望ましいです。
- 1階東側の大きな外部サッシ電子錠の作動不安定です。
- サッシ部材断面が小さくガラス面積は大きいいため、長期荷重による変形の可能性があります。小まめなメンテナンスが必要です。

(現況写真)

	階	2階
	部屋・位置	テラスへの出入り口
	部位	外部建具
	コメント	塩害によって鋼製建具の表面が錆びている。
	階	2階
	部屋・位置	テラスへの出入り口
	部位	外部建具
	コメント	アルミ製の丸落としのレバーが腐食し、動かなくなっている。
	階	1階
	部屋・位置	廊下
	部位	外部建具
	コメント	巨大なアルミ引き戸上部の電子錠に不具合。
	階	1階
	部屋・位置	廊下
	部位	外部建具
	コメント	可動部分（引き戸）。優れた意匠設計によって部材断面寸法が小さく納められているが、耐久性には懸念が残る。

(対象施設の劣化状況)

会館・本館

●屋根・屋上

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 露出シート防水の状況は良好ですが、局所的に水溜まりの跡は見られます。形状が複雑なため、入隅部に土埃が溜まる傾向にあり、定期的な清掃が必要です。
- 排水口にも土埃が溜まり、草が生えているので、清掃が必要です。
- 金属笠木、水切り、外壁材廻りシールの経年劣化は進んでいます。シールの一部に欠けがあります。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	全体として良好に保たれているが、わずかに水溜まりの痕が残る。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	排水口に雑草が生えていた。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	屋根材やシールの劣化が進んでいる。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	シールの一部が欠けている。

（対象施設の劣化状況）

会館・本館

●外部雑

劣化度：

A（概ね良好）

（調査コメント）

- コンクリート製の屋外階段には大きな劣化はありません。（金属製階段は存在せず）
- 外部床（ピロティ）にも大きな劣化はありません。
- 2階外周のテラス床のウッドデッキの下地が木製です。塩害を考慮すると鋼製よりも適している可能性もありますが、経年劣化に注意が必要です。
- テラス下面にあたる軒天井の排水口廻りの汚れが目立っています。
- テラスのウッドデッキにも大きな劣化はありませんが、下部の防水が見えにくいためメンテナンス上は注意が必要です。
- 外壁面から突出した雨樋は存在せず、躯体スラブ周縁の排水溝があるのみです。小まめに清掃する必要があります。

（現況写真）

	階	2 階
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	2 階ギャラリー（外部歩廊）のウッドデッキ下地（不具合無し）。
	階	1 階
	部屋・位置	外部
	部位	外部雑
	コメント	外部歩廊下面の軒天井の雨水放流口。周囲が少し黒く汚れている。

(対象施設の劣化状況)

会館・本館

●内部

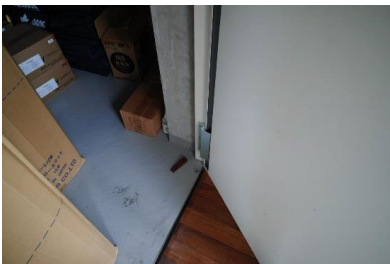
劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 舞台床木製フローリングに衝撃による欠けがあります。日射による膨張収縮が原因と考えられますが、1階廊下床木製フローリングに亀裂が見られます（木工用ボンドで応急措置済）。
- 1階災害用備蓄庫の鋼製扉が開閉時に床を擦っています。隠し丁番の変形が原因と考えられます。

(現況写真)

	階	1階
	部屋・位置	ステージ
	部位	床
	コメント	ステージ床に衝撃によると思われる亀裂
	階	1階
	部屋・位置	廊下
	部位	床
	コメント	1階廊下床フローリングに日射が原因とおもわれる亀裂。
	階	1階
	部屋・位置	1階災害備蓄庫
	部位	床、扉（内部）
	コメント	1階災害備蓄庫の鋼製扉の特殊な丁番。扉が垂れているため、調整が必要。
	階	1階
	部屋・位置	1階災害備蓄庫
	部位	床、扉（内部）
	コメント	1階災害備蓄庫の鋼製扉の特殊な丁番。扉が垂れているため、調整が必要。

(対象施設の劣化状況)

会館・本館

●個別設備（電気）	劣化度：	B（部分的に劣化）
-----------	------	------------------

(調査コメント)

- 全体的な不具合について、運営者、保守点検業者からの指摘はありません。
- 1階ピロティ土間、複数の埋め込み照明のガラスが割れています。

(現況写真)

	階	1 階
	部屋・位置	外部
	部位	照明
	コメント	ピロティ床埋め込み照明のガラスの割れ。

会館・本館

●個別設備（空調・換気）	劣化度：	B（部分的に劣化）
--------------	------	------------------

(調査コメント)

- 和室前の空調の結露水排出に不具合があり、水が吹出口から垂れることがあります。
- 多目的室換気扇と排気口を結ぶダクトに錆びが発生し、点検口の開閉に支障があります。

(現況写真)

	階	2 階
	部屋・位置	廊下
	部位	空調換気
	コメント	2階和室前廊下天井のA C吹出口。結露水が垂れることがある。

(対象施設の劣化状況)

会館・本館

●個別設備（給排水衛生）

劣化度：

A（概ね良好）

(調査コメント)

- 不具合について、運営者、保守点検業者からの指摘はありません。
- ほとんど使用されていないシンクがわずかにあり、カランから垂れた水垢が固着しています。

(現況写真)

	階	2 階
	部屋・位置	控室（1）の前の給湯コーナー
	部位	給排水衛生
	コメント	ほとんど使われていないシンクに水垢が付いている。

会館・本館

●個別設備（防災消防）

劣化度：

A（概ね良好）

(調査コメント)

- 不具合について、運営者、保守点検業者からの指摘はありません。

会館・本館

●全体設備（電気設備）

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 不具合について、運営者、保守点検業者からの指摘はありません。

会館・本館

●全体設備（空調換気排煙設備）

劣化度：

C（広範囲に劣化）

(調査コメント)

- ファンベアリングに異音があり、Vベルトと中性能フィルタは要交換です
- ファンランナーは汚れがあり、駆動部(ファンベアリング)から異音、交換の検討が必要です。
- 排煙オペレータの一部が開閉不良です。経年劣化による腐食・錆・変形、ゴムパッキンは交換が必要です。

(対象施設の劣化状況)

会館・本館

●全体設備（給排水衛生設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）
----------------	------	------------------

(調査コメント)

- 2022 年 2 月、浄化槽検査時、ばっ気型スクリーン槽の水位が低く、汚水が短絡、要改善です。

会館・本館

●全体設備（その他の設備）	劣化度：	A（概ね良好）
---------------	------	----------------

(調査コメント)

- 不具合について、運営者、保守点検業者からの指摘はありません。

<老朽化の状況>

- ① 竣工後 8 年を経っており、目立つところに大きな劣化はありません。しかし、屋上の外壁や外部廻りの金属製建具、内部のフローリングなど、各部には劣化があります。
- ② ホールの空調を稼働させる際に、中央監視装置において警報が発令され、調査したところ、機械室内のチラー用リモコンが室内温度上昇に伴い動作不良を起こしていたことが原因でした。室内温度を下げるための空調機器の設置がないことから、直接リモコンを冷やすこととし、簡易的な扇風機を設置し現在に至っています。今後、根本的な改善が必要です。
- ③ 舞台装置などに特殊な機構が採用されています。利用状況に関わらず、定期的な運転確認を行うなど、機能の維持に努めることが望ましいです。

<必要な対策>

【即時】

- ① 1 階東側の大きな外部サッシ電子錠の作動不良
- ② 1 階災害用備蓄庫の鋼製扉の隠し丁番
- ③ 2 階機械室（3）に設置されたチラー用リモコンの動作不良（室内温度上昇に伴うもの。ホール空調稼働時に中央監視装置において警報が発令されたことがある。）

【今後継続して】

- ① 外部の排水溝、排水口の清掃

【5 年以内】

- ① 内部鉄筋の錆を原因とするコンクリート剥離
- ② 塩害による鋼製建具の錆、アルミ金物の腐食。丸落としのレバーが腐食
- ③ 1 階ピロティ土間、複数の埋め込み照明のガラスの割れ

【10 年以内】

- ① 2 階外周のテラス床のウッドデッキの経年劣化
- ② 屋上防水の点検
- ③ 外構、木製のベンチや植栽廻り金属部材の経年劣化

(対象施設の劣化状況)

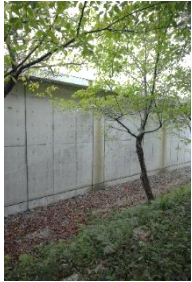
配電室・電気室

●外壁	劣化度：	A（概ね良好）
-----	------	---------

(調査コメント)

- RC 打放し仕上げです。正面側は、わずかに錆び汁や汚れがありますが、おおむね綺麗な状態に保たれています。
- 樋が存在せず、軒天から直接雨水を放流しているため、背面に大きな汚れがあります。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	正面側は全体としては大きな不具合や汚れは無し。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	背面、軒下の雨水放流口からの雨水噴出により外壁に汚れ。

配電室・電気室

●窓・扉（外部）	劣化度：	B（部分的に劣化）
----------	------	-----------

(調査コメント)

- 窓はなく、鋼製扉と鋼製およびアルミ製ガラリがあるのみです。
- 一部の鋼製扉の枠に錆びがあり、錆汁も垂れています。放置すると急激に劣化する可能性もあるため、早めの対処が望ましいです。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部建具
	コメント	鋼製建具枠の錆。

(対象施設の劣化状況)

配電室・電気室

●屋根・屋上	劣化度：	B（部分的に劣化）
--------	------	------------------

(調査コメント)

- 排水口に土埃が溜まっている様子と、水溜まりの痕が見えます。排水口に近接して樹木が覆いかぶさっており、枯葉が大量に溜まる可能性もあります。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	排水口廻りの汚れと水溜まりの痕。

配電室・電気室

●外部雑	劣化度：	A（概ね良好）
------	------	----------------

(調査コメント)

- 陸屋根の排水口から直接雨水を放流しているため、樋は存在しません。

配電室・電気室

●内部	劣化度：	A（概ね良好）
-----	------	----------------

(調査コメント)

- ポンプ室の床の端部にわずかにしみがあります。

(現況写真)

	階	1 階
	部屋・位置	ポンプ室
	部位	床
	コメント	ポンプ室内部の床のしみ。

配電室・電気室

●個別設備（電気）	劣化度：	A（概ね良好）
-----------	------	----------------

(調査コメント)

- 特に異常や劣化は確認せず。管理者からの報告もありません。

(劣化度調査のまとめ)

配電室・電気室

<老朽化の状況>

- ① 内部、外部共に、きれいに保たれています。
- ② 頑丈かつ単純な建物であるため、劣化も進んでおらず、内部の防音壁の状況も良好です。しかし海に近い場所に立つため、外部鉄部の錆が目立ちます。早めのケレンや再塗装を小まめに行うことが望ましいです。
- ③ 給排気グリルから塩分を含む湿気が流入し、さらにダクト内部が錆びる可能性もあるので注意が必要です。

<必要な対策>

【即時】

特に無し

【今後継続して】

- ① 屋根面とその排水口の清掃
- ② ダクト内部の錆の確認（内部のグリルから錆汁が垂れていないか定期的に確認）

【5年以内】

外部鉄部のケレンと再塗装

【10年以内】

- ① 屋根の防水の点検（劣化が発見されれば修繕）
- ② 外壁下部から内部に雨水の浸透がないか点検し、発見されれば RC 躯体の打ち継ぎ目地のシールの修繕

第4章 対策内容と実施時期

第1節 維持管理及び更新等の方針

(1) 維持管理の方針

維持管理は、点検、清掃、補修、運営（利用者対応等）など、日常的・定期的を実施される各種の業務の総称であり、施設管理におけるもっとも基本的な業務といえます。

維持管理を適切に実施することで、施設を円滑に運営できるだけでなく、将来的に必要な大規模改修の費用を抑制したり、改修時期を先延ばししたりすることもできます。

さらに、維持管理に要する費用は経常的に発生し、長期的な視点で見ると累積額は非常に多額になるため、維持管理の効率化は、市の財政運営や人材の有効活用に関して大きな影響を及ぼします。

こうした維持管理の位置づけや特徴を踏まえ、本計画では、維持管理の方針を以下のとおり整理します。

維持管理の方針
【現状と課題】 ◇ 職員による点検を実施しているほか、法定点検や保守点検は専門業者に委託することで、不具合箇所等の早期発見及び早期改善を図っています。 今後は、建物や設備は順次更新時期を迎えるため、職員及び保守点検業者との連携を一層緊密に図り、点検・補修を適切に実施することが必要です。 ◇ 運営面では、市による直営体制で対応しており、自主事業から新型コロナウイルスのワクチン接種まで、幅広いニーズに柔軟かつ機動的に対応しています。 今後は、直営体制を維持するとしても、限られた人員で業務を遂行するために、維持管理業務の効率化に継続的に取り組む必要があります。
【今後の方針】 ① 建物や設備の更新時期への対応を見据え、点検及び修繕履歴のデータ管理の充実とその活用を図ります。また維持管理費用の低減を見据えて、包括管理委託の導入可能性についても検討します。 ② 運営面では、限られた人員で、施設の維持更新への適切な対応を図るほか、自主事業の充実や環境対策等の様々な社会的要請にも応えるため、機械化・デジタル化・施設利用方法の見直しによって業務の効率化を図ります。

●補足：維持管理の取組みについて

<職員による点検業務の適正化>

施設の点検は法定点検のみならず、施設を管理する職員も実施する必要があります。

公共施設においては、施設の設置目的、利用者の属性・利用頻度・利用内容などに応じて点検を実施する必要があり、職員による点検業務を適正化する観点や取組の概要を以下のとおり整理します。

表 15 点検業務を適正化する観点と取組の概要

適正化する観点	取組の概要
主体の適正化	●職員向け技能教育を推進する（研修会、書籍、オンライン講習等も活用） →建築法規、設備仕様、事故・不具合事例など
時期の適正化	●不具合による影響範囲や不具合発生の特徴を踏まえて点検する →日常の点検（扉・廊下・トイレなどの日常的に利用頻度の高い部位など） →季節ごとの点検（夏・冬前の空調機器、落葉時期の雨樋・排水溝など） →地震・台風後の点検（屋根や外壁などにおける外装材・外部建具の剥がれ・損傷など） →大きな催事前の点検（来場者の導線及び会場の内部・設備類など）
内容の適正化	●使用する頻度が低い場所や設備、あまり見ない部位も点検する →長期未使用の部屋・設備、閉じたままの窓扉、裏側の外壁、非常口・非常階段など
方法の適正化	●点検シート活用、不具合事象の記録化（写真・動画撮影、異音の音声記録など） →次回点検への活用、施設管理責任者や専門業者への報告を意識した情報取得など

<包括管理業務委託>

これまでは、課ごと、施設ごと、設備ごと、年度ごとなどに区分して民間業者に施設の保守管理等を個別に委託していたものを、受託した民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に維持管理ができるよう、複数業務や複数施設の維持管理を複数年で包括的に委託することを指します（例えば、包括管理業務受託者に一括発注し、包括管理業務受託者は市内事業者等の下請発注するなど）。

包括管理業務委託の導入にあたっては、対象施設や対象業務の選別、担い手となる企業の実態調査などを行い、公共団体、民間企業、市民の三者にとってメリットのある取り組みにする必要があり、多くの自治体にとって検討課題のひとつとなっています。

<省エネ化・省資源化>

本市では、地球温暖化防止対策の一環として、「地球温暖化対策の推進に関する法律」第21条に基づき、勝浦市の地球温暖化対策の取り組み方針等を明らかにし、事務及び事業により排出される温室効果ガスの削減目標を示した「勝浦市地球温暖化防止対策実行計画^(注)」を策定し、省エネ化・省資源化の様々な取り組みを進めています。

このうち、公共施設等の維持管理や修繕・更新の際に、再生可能エネルギーの導入や環境省指定先進的高効率設備機器一覧等に掲げるトップランナー設備機器の採用など、庁舎・出先機関、インフラ施設等、各施設の省エネルギー化を図ることにより、温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいます。

(注) 現在は、第3次勝浦市地球温暖化防止対策実行計画（事務事業編）を策定し、計画期間を2018年度～2030年度までの13年間としています。

表 16 地球温暖化防止対策のうち、施設設備等の取り組み

① 維持管理等における取り組み

項目	取り組み内容
照明	・ 照明機器等の定期的な清掃及び保守点検。
空調	・ 温湿度センサーやコイル、フィルター、送風口などの定期的な清掃。 ・ 室外機周辺の草や植木の除去。
建物	・ 省エネ診断などの受診。

② 新設・改修・更新時の取り組み

項目	取り組み内容
照明	・ L E D照明や省エネ型の高効率照明の導入・更新。 ・ 人感センサーの導入。 ・ 照明対象範囲の細分化。 ・ 照度補正や調光制御のできる照明装置の導入・更新。
空調	・ エネルギー消費効率の高い空調設備の導入・更新。 ・ 全熱交換器の導入。 ・ 空調対象範囲の細分化。 ・ 可変風量制御（V A V）方式の導入。
建物	・ 高断熱ガラスや二重サッシの導入。 ・ 太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入。 ・ 未利用エネルギー（太陽熱・廃熱・風水力発電など）の導入。 ・ B E M S（ビル・エネルギー管理システム）の導入。 ・ デマンド（需要電力）制御の導入。
公用車	・ 次世代自動車、低燃費・低公害車（ハイブリッド車・電気自動車など）の導入。

出典：第3次勝浦市地球温暖化防止対策実行計画（事務事業編） 2018年度～2030年度
「第6章 目標達成に向けた取り組み第6章 目標達成に向けた取り組み」より転載
（勝浦市・平成31年3月）

(2) 長寿命化の方針

長寿命化は、建替え工事よりも低廉な費用で建替えに類する長期の延命を図ることに主眼を置いて、劣化・不具合箇所の大規模改修を図るとともに、旧式化した設備類を最新式に交換するなどの対策を総称したものです。

長寿命化は、建替え工事費用の節約が最大の効果とされますが、費用面以外でも、改修工事をしながら施設の運営を継続できる点や、解体工事による廃材を少なくすることで自然環境への負荷を低減する点も、長寿命化の効果として着目されます。

ただし、長寿命化が真に効果を発揮するためには、劣化不具合の進行や拡大を抑制するために日頃からこまめな修繕を実施することや、施設が機能停止をしないように、計画的に設備を更新するなど、予防保全を推進することが不可欠となります。

こうした長寿命化の位置づけや特徴を踏まえ、本計画では、長寿命化の方針を以下のとおりに定めます。

長寿命化の方針
【現状と課題】 ◇ 現状では施設の長期利用を念頭において、日常的・定期的な維持管理や改修を適切に実施しています。 　　今後は、より具体的に本計画等に基づく中長期的観点からの改修や更新に取り組む必要があります。 ◇ 本施設は市民文化活動の推進を目指し、優れた機能美と空間演出にも趣向を凝らした施設の設計となっており、本市のシンボルとなるに相応しい施設のひとつです。 　　そのため、今後の大規模な改修等にあたっては、本施設の建築上の特性を損なうことが無いように十分な配慮が求められます。
【今後の方針】 ① 今後 20 年以内程度で想定される長寿命化対策工事としては、設備類の周期的な更新と建物不具合箇所の部分的改修に取り組みます。その際には、環境負荷の低減を十分に踏まえた計画とします。 ② 今後大規模改修を実施する際には、建築専門家等の知見も活用しながら、本施設の建築上の特性を十分に踏まえた改修を実施していきます。

●補足：長寿命化対策の考え方について

ここでは、長寿命化対策を計画する際における基本的事項を整理します。

<長寿命化において検討する事項等>

- 目標使用年数の設定
 - ✓ 長寿命化の目標使用年数を設定する。
- 詳細調査の実施
 - ✓ 実際に長寿命化が可能かどうかについては、改修前の調査において判定する。
- 費用対効果の検証（工事内容の検討）
 - ✓ 一律に長寿命化を行うことでかえって改修工事の時期や費用が集中する場合などは、長寿命化の可能性に関わらず、積極的な建替えも視野に検討する。
 - ✓ 長寿命化改修においては、物理的寿命の延命だけでなく、社会的ニーズへの適合や、リニューアルによる需要の喚起など、施設としての再生を視野にいれ、費用対効果を検証しながら改修内容を検討する。

<長寿命化の目標使用年数>

長寿命化における目標使用年数等は、既存文献等¹を参考として、建物の構造別に以下のとおり設定します。

表 17 長寿命化の目標使用年数

構造	標準使用年数（※）	目標使用年数
SRC・RC・S造	60年	80年
LGS・CB・W造	45年	60年

（※）標準使用年数は、長寿命化の目標使用年数に対して、長寿命化改修を実施しない場合に想定する建替え時期（物理的な寿命とは限らない）として設定しています。

¹ 「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）等を参考として設定しています。同文献において構造種別や用途に応じて設定している目標耐用年数の範囲、建物使用の実態等を考慮して設定しました。

<長寿命化を含む改修等について>

改修等とは、本計画において、下表に示す施設保全に係る内容（用語の定義）のうち、改修、建替え、解体・除却、新設を指すものとします。また、「更新」は部位や設備の改修（取替含む）又は建物の建替えを意味し、改修・建替えと同義です。

表 18 改修等の内容（用語の定義）

用語	内容
改修	改修…施設の機能・性能を初期の水準以上まで戻す。 改良…施設の機能向上を図る。 注 本計画では改良も改修に含めて扱います。
中規模改修	おおむね 10 年から 20 年で耐用年数が到来する部位・設備の更新及び部分的な更新や補修を中心とした改修
大規模改修	おおむね 25 年から 30 年で耐用年数が到来する部位・設備の更新を中心とした改修
長寿命化改修	大規模改修又は中規模改修の内容に加え、施設の機能向上や機能更新（リニューアル）に対応し、建物使用年数を延伸する改修
修繕	建物・設備の機能を支障のない状態にまで戻す。
更新	建物の建替え（改築）、外装材・内装材の全面的な張替えや塗替え、建具等の取替え、設備機器の取替えなどを行う。
建替え（改築）	既存の建物を取り壊し、新しい建物を建築する。
解体・除却	既存の建物を取り壊す。
新設	建物を新しく建築する。
維持管理	整理整頓、清掃、点検、補修を行う。
点検・保守	点検に基づき、設備機器の状態に応じて調整、清掃、洗浄、給油、部品交換等を行う。

<改修等において検討する事項等>

○ <u>改修等の実施時期</u>
✓ 部位や設備の耐用年数を基にした周期的な実施を目安として設定し、計画的・予防的な改修等の実施することで、維持管理・更新等に係る費用の軽減・平準化を図る。
○ <u>長寿命化の視点</u>
✓ 老朽化に伴う改修及び建替えのほか、時代ニーズに適応した機能更新について積極的に検討し、施設利用の安全性の維持・確保とともに、機能性・快適性の向上を図るよう努める。
○ <u>施設の方向性との整合性</u>
✓ 改修を含む保全対策の実施に当たっては、施設の方向性を踏まえることにより、費用対効果を高める。

<改修等の基本サイクル>

建物の各部位や設備の耐用年数を基に、以下の周期的な実施を目安として改修等の基本的なサイクルを設定します。なお、実際の工事時期は、各建物の状態や使用見込み等を踏まえて、時期が前後することがあります。

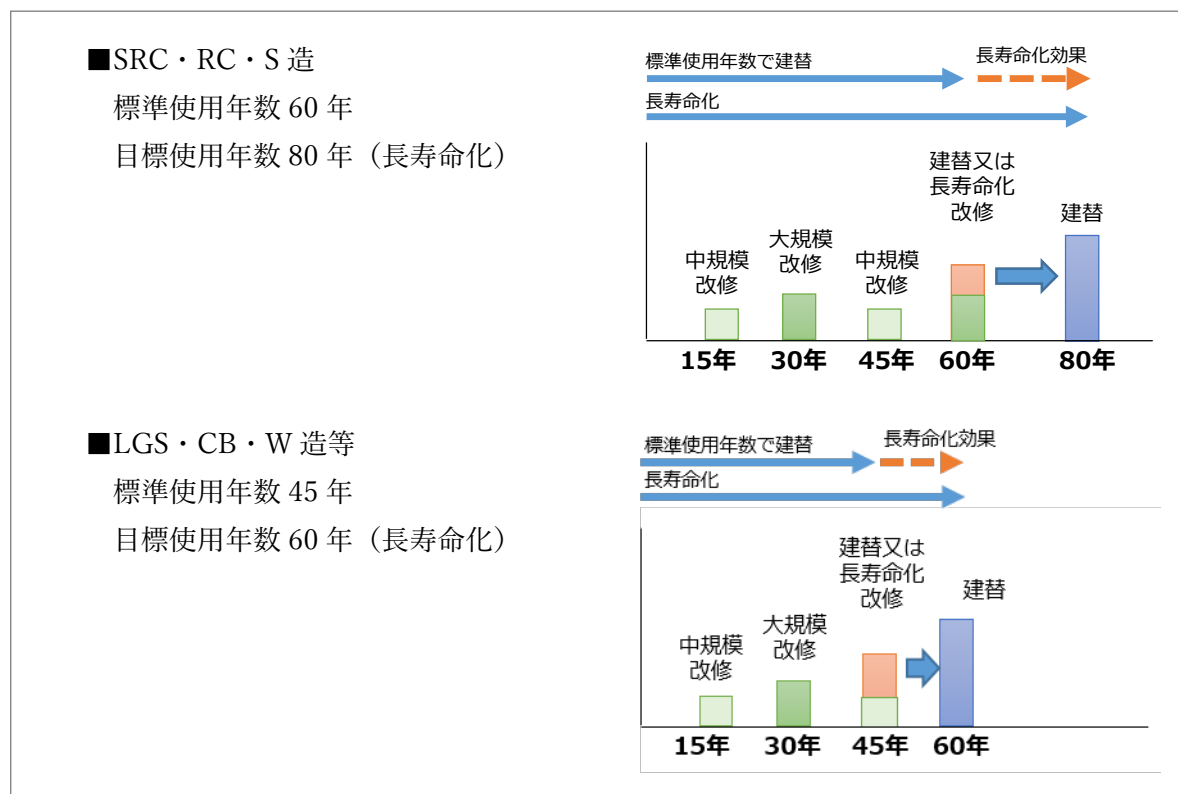


図 10 改修等の基本サイクル

<改修等の工事内容>

改修等の工事内容は、以下の内容を基準として、適宜、実態に合わせたものとします。

表 19 改修等の主な工事内容例

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	- 屋上防水・屋根・外壁・外部開口部の部分修繕 - 内部壁の部分修繕、設備消耗部品の交換 - ルームエアコン更新等
大規模改修	- 屋上防水・屋根・外壁の全面塗直しや張替 - 外部開口部の取替、空調換気設備更新 - 給水ポンプ・タンク類更新、内部壁の全塗装・張替 - 受変電設備更新等
長寿命化改修	- 大規模改修の内容に加えて、給排水配管の取替 - 内装リニューアル（床、壁、天井の取替含む）等

(3) 適正配置の方針

適正配置とは、同種類似施設の集約化を進めたり、複数の施設を同一の建物内に複合化したり、民間団体や近隣自治体などとの連携によって、運営や機能の分担を図ることなど、施設の配置や役割を根本的に見直す対策を総称したものです。

こうした適正配置の取組みは、必要な公共サービスの機能維持を図りながら、大規模改修や建替え時期を迎える老朽化施設を中心に余剰施設の縮減を図り、施設の維持更新に要する費用を大幅に縮減することを狙いとしています。

本市では長期的な人口減少と厳しい財政事情を直視し、本計画の上位計画である管理計画においては施設の大幅な縮減を目標として掲げています。

目下のところでは、本施設が適正配置の検討対象となるものではありませんが、集約化、民間や近隣自治体との連携の視点は、効率的な施設運営を実現する観点からも重要であるため、本計画では、適正配置の方針を以下のとおりに定めます。

適正配置の方針
【現状と課題】 ◇ 本施設のホール機能については、市内はもとより夷隅郡内においても中核的な位置付けを有しています。一方で市内及び夷隅郡内では人口減少が続く見込みであるため、施設の稼働率の維持や有効活用は、今後より一層深刻な検討事項となります。 ◇ 本施設は、生涯学習、文化振興、市民交流などの様々な機能を担っており、市内の多くの公共施設の機能を代替・補完する側面があります。そのため、効率的な公共施設の活用を目指している本市としては、市内の公共施設の移転、建替え、転用、集約化などの適正配置を検討する際には、必ず本施設の活用のあり方も含めて検討する必要があります。
【今後の方針】 ① 人口減少下において、本施設の有効活用を図るためには、市民参画、民間活用、近隣自治体との連携など、様々な手法を駆使して、施設の稼働率の維持や有効活用について検討を進めます。 ② 多機能かつ大規模な本施設の特性を踏まえ、市内の公共施設の適正配置を検討する際には、本施設の活用のあり方も含めて一体的な検討を図るよう留意します。

●補足：適正配置に係る各手法のイメージ

適正配置は、単に建物床面積等の縮減を図ることだけを目的とするのではなく、運営コストを縮減することや、利用度を向上させることも目的として実施することが重要な視点となります。

集約化	複合化
◆近隣の同種施設を1か所に効率的に集約 (同一又は類似利用圏域) 施設 A 500 m² 施設 B 500 m² 施設 C 700 m² ▲300 m²	◆他用途の小規模単独施設を1か所に移転 施設 A 200 m² 施設 B 200 m² 施設 C 200 m² 3 施設・計 600 m² 施設 A 150 m² 施設 B 150 m² 施設 C 150 m² 計 450 m² (計▲150 m² ※共用部等)
転用	廃止
◆既存建物を継続使用しつつ、より高い利用ニーズの機能へ転換 (※必要に応じて建物の一部改修) 機能 A 中利用 (年間 750 人用) 機能 B 高利用 (年間 1,000 人利用)	◆建物の利活用も機能の改善も見込めない場合には、施設を廃止し、建物を解体 300 m² 機能 A 低未利用 (年間 10 人利用) 解体▲300 m²
他①：民間移譲（又は長期貸付）	他②：広域連携（広域的な相互利用）
◆施設(土地・建物)所有権を民間に売却し、運営も移譲しつつ、機能は継続 市：所有・運営 民間：所有・運営 機能 A 機能 A (売却以外に、施設の維持管理費用の大部分を借受人が負担する長期貸付により、市が施設を保有するコストを低減)	◆近隣自治体との間で相互に不足する機能を補い合って、相互利用を図ることで、施設整備の重複を避けて投資費用を抑制 本市：所有・運営 近隣市町：所有・運営 機能 A 機能 B 補完 / 相互利用

注 モデル内の数値はすべて例であり基準を示すものではありません。

図 11 集約化等のイメージ

第2節 施設の改修等に関する行動計画表の検討

(1) 行動計画表の意義

行動計画表は、対象施設について整理した各基本方針を達成するために、今後、財源を確保して計画的に実施していくことが求められる対策内容と概算費用を計画期間内のスケジュールに反映させ、実施時期の目安とするものです。

なお、行動計画表は目安であり、今後、施設の課題や検討事項を踏まえながら、各対策の具体的なスケジュールを策定していく必要があります。

また、各対策の実施にあたっては財源や人員の状況に応じて優先順位を付けて取り組む必要が想定されるため、「対策の優先順位の考え方（目安となる考え方）」を踏まえて、各種対策を実施します。

(2) 行動計画表

計画期間内における施設の改修等に関する行動計画表を次のとおり整理しました。

表 20 施設の改修等に関する行動計画表

施設名	部位	対策スケジュール(計画期間 10 年間)			
		前期 (R5～R9)		後期 (R10～R14)	
		主な対策内容	概算費用	主な対策内容	概算費用
勝浦市芸術文化交流センター (会館・本館)	建築	排煙オペレータ、自動ドア修繕	1520万円	排煙オペレータ、自動ドア修繕	230万円
		床修繕	60万円	外壁、外部開口部(窓・扉)、屋上防水、ウッドデッキ床等の中規模改修	3570万円
	舞台設備	ホール設備更新(音響・照明、観覧席制御装置等)	3460万円	ホール設備更新(音響・照明、観覧席制御装置等)	830万円
	電気設備	非常用照明バッテリー交換	140万円	非常用照明バッテリー交換、大会議室 AV 設備改修	6470万円
	空調換気設備	空調機器更新、中央監視・自動制御装置更新	1.00億円	中央監視・自動制御装置更新	1380万円
	給排水衛生設備	—	—	更新(排水ポンプ)	210万円
	その他設備	修繕・更新(エレベータ、その他設備)	830万円	修繕・更新(エレベータ、その他設備)	750万円
	建築・設備共通	設計	1410万円	設計	1260万円
		経常修繕	390万円	経常修繕	310万円
(配電室・電気室)	建築・設備	—	—	中規模改修(設計含む)	940万円
小計			1.78億円		1.60億円
合計(概算費用の合計) (会館・本館、配電室・電気室)					3.38億円

注：表中の金額は概算費用です。端数処理の関係で内訳の合計は全体に一致しません。

第5章 中長期的な経費の見込と今後の課題

第1節 今後40年間の更新費用の推計

対象施設について、40年間の推計期間における保全対策の概算費用を試算した結果、推計期間内には建替え時期及び長寿命化改修時期が到来しないため、建替え中心の場合と長寿命化中心の場合において、いずれの概算費用も約21億7千万円となる見通しです。

ただし、51年目の更新費用は、建替え費用が約23億円であるのに対し、長寿命化改修費用は約9億円で、約14億円の節約につながる見通しです。したがって、長期的な観点からは長寿命化型の予防保全を推進する必要性がうかがえます。

●建替え型の維持更新費用（長寿命化せずに全て建替えを想定）

（百万円）

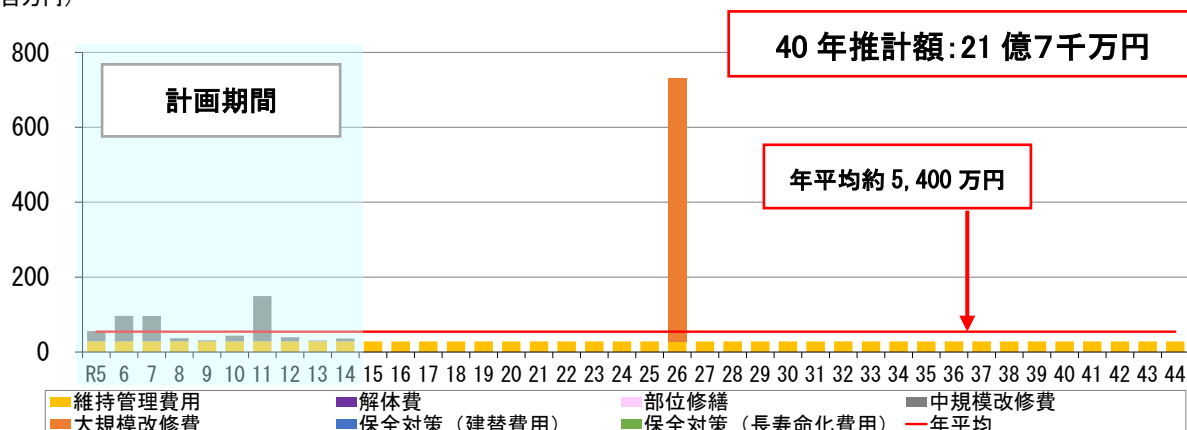


図 12 維持更新費用の推計（建替え型）

●長寿命化型の維持更新費用（長寿命化中心の維持更新を想定）

（百万円）

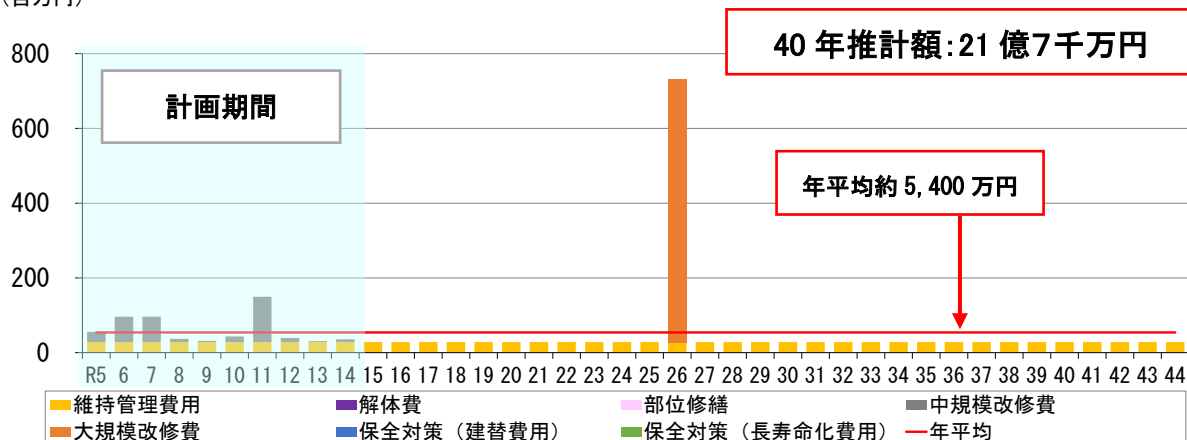


図 13 維持更新費用の推計（長寿命化型）

●補足：維持更新費用の試算条件

本章における維持更新費用の試算条件は以下のとおりです。

<推計期間>

- 令和5年度から令和44年度までの40年間

<更新サイクル>※RC造、S造

- 中規模改修・・・・・・・・・・新築から15年目と45年目（木造は15年目のみ）
- 大規模改修・・・・・・・・・・新築から30年目（木造も同じ）
- 建替え・・・・・・・・・・新築から60年目（木造は45年目）
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・新築から60年目（木造は45年目）
- 長寿命化改修後の建替え・・・・長寿命改修後から20年目（木造は15年目）

（長寿命化による目標使用年数80年・木造は60年）

（補足）・建替え後の中規模改修、大規模改修は上記の「新築」を「改築」に読み替える。

・推計期間より前の改修費用及び建替え期間は考慮外とする。

<維持更新費用>

- 維持管理費用・・・・・・・・・・過去5年分の維持管理費用平均額（光熱水費等）
- 部位修繕費用・・・・・・・・・・躯体以外の劣化状況調査等による要修繕箇所に対する修繕費用を個別に算出
- 中規模改修・・・・・・・・・・建替え費用の約10%相当額（※）
- 大規模改修・・・・・・・・・・建替え費用の約30%相当額（※）
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・建替え費用の約40%相当額（※）
- 建替え・・・・・・・・・・対象施設の建設費総額（※）

※設計監理費：工事価格の10%相当額を含む

更新の際に必要な解体費：56,000円/㎡

表 21 改修等の主な工事内容例（再掲）

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	◆ 屋上防水・屋根・外壁・外部開口部の部分修繕 ◆ 内部壁の部分修繕、設備消耗部品の交換 ◆ ルームエアコン更新等
大規模改修	◆ 屋上防水・屋根・外壁の全面塗直しや張替 ◆ 外部開口部の取替、空調換気設備更新 ◆ 給水ポンプ・タンク類更新、内部壁の全塗装・張替 ◆ 受変電設備更新等
長寿命化改修	◆ 大規模改修の内容に加えて、給排水配管の取替 ◆ 内装リニューアル（床、壁、天井の取替含む）等

第2節 今後の課題

(1) はじめに

本計画は個別施設計画として、対象施設について現況の把握及び評価を行い、基本方針や具体的な行動計画表の取りまとめを行いました。

対象施設は本計画において「長寿命化」等の基本方針を示しましたが、対象施設の今後の維持・更新費用は莫大な金額に及ぶものと推計しています。

そこで、対象施設の行動計画を適切に推進する観点から、今後の課題を整理します。

(2) 今後の課題

対象施設は、現在は竣工後8年程度で、これまでは大規模な修繕を要することはありませんでした。しかし、今後は設備の主要部品の交換や屋上・外壁等の補修も必要となる見込みです。そのため、計画期間内に想定される中規模改修を踏まえて、具体的な工事スケジュールの策定と財源の確保に取り組んでいく必要があります。

また、計画期間内の中規模改修も含め、継続的に予防保全型の維持管理を推進していくためには、点検及び修繕履歴のデータ管理を推進する必要もあります。

さらに、対象施設は、新型コロナウイルス感染症対策の予防接種会場として活用されるなど、市民生活に不可欠な機能を発揮していますが、今後も様々な役割を果たすことが想定されます。そのため、庁内での連携はもちろん、県・近隣市町等との広域的な連携及び民間との連携も積極的に図り、対象施設の有効活用を一層推進していく必要があります。

これらの課題に取り組むにあたっては、施設の運営・維持管理体制について、不断の見直しを図っていく必要もあります。

第6章 計画の継続的運用方針

第1節 情報基盤の整備と活用

今後、固定資産台帳及び施設管理台帳を活用し、対象施設に関する施設の基本情報、光熱水費などの維持管理費用、工事履歴や点検情報を一元管理していくものとします。

施設管理台帳のデータは、施設性能評価や保全整備コスト算定、また継続的な施設管理に活用できるよう、記載項目や内容を設定します。

第2節 推進体制等の整備

本計画を継続的に運用していくために、施設所管課を中心に、庁内の技術職員、財政課と連携し、全庁的な体制で取り組んでいくものとします。

また、対象施設の維持管理については、施設管理者による日常点検や保守点検業者による各種点検報告書を活用して、不具合箇所の早期把握と改修等の対応を図っていくものとします。

第3節 計画のフォローアップ

本計画は、対象施設の改修や改築（建替え）の優先順位を設定するものであり、改修等の実施年度及び事業費は、勝浦市総合計画の実施計画において精査するものとします。

本計画の行動計画表（P49・表20）を中心とする進捗状況等については、おおむね5年毎に検証を行うとともに、上位計画の改定や施設の状況の変化等に応じてフォローアップを実施し、PDCAサイクルに沿った進捗管理を行うものとします。

資料編

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（1 / 3）

点検チェックシート										総合劣化度	
施設棟番号			延床面積 (㎡)			建築年度					
施設名称			構造			経過年数					
棟名称			点検者氏名								
点検日 (西暦) 年 月 日											
外部	劣化・不具合の事象				局所的な場合	所見なし	コメント	評価	再評価		
外壁	☐ ひび・亀裂（幅2mm程度以上）、はく離・はく落・欠損（タイル等浮き・はがれ含む）				局所的	☐	所見なし				
	☐ 内部鉄筋の露出、外部鉄部（鉄柱等）の錆				局所的	☐					
	☐ 基礎、土台部分の亀裂、腐朽、沈下、欠損				局所的	☐					
	☐ 仕上げ材のはがれ、膨れ、ひび、錆汁、目地劣化				局所的	☐					
	☐ 白華、汚れ、苔、チョーキング				局所的	☐					
窓・扉 (外部)	☐ 建物内部への雨漏りや漏水				局所的	☐	所見なし				
	☐ 開閉不良（がたつき、変形）				局所的	☐					
	☐ 窓・扉まわりの錆、腐食、パッキンの劣化				局所的	☐					
	☐ ガラス等の割れ、ひび、欠損				局所的	☐					
屋根 屋上	☐ 屋根・屋上を目視点検できない				局所的	☐	所見なし				
	☐ （勾配屋根）屋根材の欠損、はがれ、損傷、錆、腐食、汚れ、変色等				局所的	☐					
	☐ （露出防水）防水層の膨れ、めくれ、破れ				局所的	☐					
	☐ （保護防水）防水層の損傷、ひび、目地劣化				局所的	☐					
	☐ 屋上防水の汚れ、排水不良、排水口の詰まり				局所的	☐					
	☐ トップライトの破損、内部への雨漏り、漏水				局所的	☐					
	☐ パラペット、笠木、安全柵、取付物(タラップ、アンテナ等)の錆、腐食、欠損、ぐらつき				局所的	☐					
外部雑	屋外階段	金属製	☐ 錆、腐食、欠損、ぐらつき等	局所的	☐	所見なし					
		コンクリート製	☐ 著しい汚れ、ひび、欠損、仕上げ材の膨れ、めくれ等	局所的	☐						
	外部床		☐ 欠損、沈下等	局所的	☐						
	外部天井・庇		☐ はく落、欠損、ひび等	局所的	☐						
	バルコニー	☐ 排水口の詰まり、排水不良、汚れ等		局所的	☐						
		☐ 防水層の膨れ、めくれ、破れ、ひび、目地劣化		局所的	☐						
		☐ 手すり壁のひび、亀裂、損傷、金属部の錆、ぐらつき		局所的	☐						
	スロープ手すり等		☐ 錆、腐食、ぐらつき	局所的	☐						
	雨樋		☐ 破損、詰まり、錆、塗装はがれ、汚れ、金具の欠損等	局所的	☐						

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。外壁は東西南北いずれか1面以上に全体的であれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（2／3）

点検チェックシート					総合劣化度			
施設棟番号			延床面積 (㎡)			建築年度		
施設名称			構造			経過年数		
棟名称			点検者氏名					
内部		劣化・不具合の事象	局所的な場合	所見なし	コメント	評価	再評価	
内部	天井・壁・床	☐ 雨漏りや漏水（継続中）	局所的 ☐	☐ 所見なし				
		☐ しみ、ひび、欠け、穴、仕上材のはがれ、摩耗	局所的 ☐					
		☐ 天井の脱落・たわみ等	局所的 ☐					
		☐ 床のきしみ・沈下等	局所的 ☐					
	手すり	☐ ぐらつき等	局所的 ☐					
	窓・扉（内部）	☐ 開閉不良、取っ手の破損等	局所的 ☐					
個別設備		劣化・不具合の事象	局所的な場合	設備有無	コメント	評価	再評価	
電気	コンセント・照明	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	放送・セキュリティ	☐ 交換の必要	局所的 ☐					
	分電盤・動力盤	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
		☐ 頻繁にブレーカーが落ちる	-					
空調換気	個別式空調	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	換気扇	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 無				
給排水衛生	給水・給湯	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	排水（トイレ等）	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 無				
防災消防	火災報知器、防火扉、排煙装置、消火装置	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 有				
	非常放送、非常照明、避難誘導灯等	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
▼自由記述欄								
※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。外壁は東西南北いずれか1面以上に全体的にあれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。								

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（3／3）

点検チェックシート						総合劣化度		
施設棟番号			延床面積（㎡）			建築年度		
施設名称			構造			経過年数		
棟名称			点検者氏名					
▼以下は、施設の代表建物のみ記述				*設備有の場合にチェック				
全体設備		劣化・不具合の事象		更新年度 (西暦)	設備 有無	コメント	評価	再評価
電気 設備	高圧受変電設備 (キュービクル)	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有				
		☐ 異常音、異臭等						
	非常電源、予備電源 (発電機、蓄電池)	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
		☐ 異常音、異臭等	-					
空調 換気 排煙 設備	中央式空調	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有				
		☐ 使用上の不具合						
	換気設備	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
		☐ 使用上の不具合	-					
	排煙設備	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-					
		☐ 開閉不良	-					
給排水 衛生 設備	タンク類（受水 槽・高架水槽等）	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有				
		☐ 架台の錆や腐食、ぐらつき						
	配管・排管	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
		☐ 漏水や詰まり	-					
	ポンプ類	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-					
		☐ 漏水	-					
	自動制御装置	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-					
		☐ 使用上の不具合	-					
その他 設備	エレベータ	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有				
		☐ 使用上の不具合						
	小荷物専用昇降機	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 無				
		☐ 使用上の不具合						
	その他設備 ()	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-					
		☐ 使用上の不具合	-					

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。

総合劣化度 /100点

●主要部位の保安全管理区分

部位大分類		部位中分類	保全の管理区分
建 築	屋根・屋上	屋根、屋上、トップライト、笠木、手すり	予防保全
		樋（とい）	事後保全
	外部	外壁、カーテンウォール、シーリング	予防保全
		軒天井	事後保全
	外部建具	外部開口部（窓・扉）	予防保全
	内部	天井、壁、床、内部建具	事後保全
電 気 ・ 機 械 設 備	受変電	高圧機器、高圧受配電盤、高圧変圧器盤、高圧コンデンサ盤、特高機器、特高受電盤、特高変圧器盤	予防保全
	通信・情報	テレビ共同受信、映像・音響、拡声、構内交換、構内情報通信網、情報表示（時刻表示）、情報表示（出退表示）、電線類、誘導支援（インターホン）、誘導支援（呼出）	事後保全
		防犯・セキュリティ	予防保全
	通信・情報（防災）	自動火災報知、ガス漏れ火災警報、自動閉鎖、非常警報	予防保全
	電力	照明器具、照明制御装置、制御盤、電線保護物類、電線類、配線器具類、分電盤、OA盤	事後保全
		照明器具（非常照明）、照明器具（誘導灯）	予防保全
	電力貯蔵・発電	直流電源装置、ディーゼル発電装置（非常用）、交流無停電電源装置（UPS）	予防保全
	昇降機その他	エレベータ、その他昇降機	予防保全
給 排 水 衛 生 設 備	空調・換気等	空調・換気、排煙	予防保全
	給排水衛生	給水給湯タンク類、給水ポンプ、給水給湯弁類、給湯ボイラー、給水給湯配管類、排水ポンプ、排水配管類、ろ過機・滅菌機等	予防保全
		水栓、衛生陶器類等	事後保全
	自動制御	計器、自動制御機器類、自動制御盤類、中央監視装置	予防保全
	消火	屋外消火栓、屋内消火栓、消火ポンプ、消火配管類、連結送水管、スプリンクラー、その他消火	予防保全

●改修・更新等工事の対象部位及び内容

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修				
外部	屋上防水	塗膜防水（ウレタン系）	25	予防保全	○ 部分修繕	● 全面塗直し・ 張替え	● 全面塗直し・ 張替え				
		アスファルト防水（保護層有）＋押えコンクリート	—								
		露出シート防水	25								
	屋根	スレート瓦葺、アスファルトシングル葺き、折板、鋼板葺き	40	予防保全	○ 部分修繕	● 全面取替え	● 全面取替え				
	外壁	複層仕上塗材（コンクリート下地）	40	予防保全	○ 部分塗直し シーリング 部分補修	● 全面塗直し、 シーリング 取替え	● 全面塗直し （板は張替え）				
		窯業系サイディング	30								
		ALC 版	35								
		高耐久塗装（コンクリート面）	20								
		タイル張り（密着・磁器質）	50								
		カラー鉄板（一般塗装）	10								
		シーリング	20								
	外部開口部	アルミ製一般窓	40	予防保全	○ 部分修繕 シーリング 部分補修	● 全取替え	● 全取替え				
		カーテンウォール	60								
		建具周囲シーリング	20								
		鋼製シャッター（重量）	40								
		鋼製シャッター（軽量）	30								
		排煙ホーレタ（操作盤、予備電源、開閉式窓部品、駆動装置等）	20								
		自動ドア開閉装置	10					予防保全	● 取替	● 取替	● 取替
		電気錠	10								
	屋外階段	コンクリート製（外壁に準ずる）	25	予防保全	○ 部分修繕	● 全面塗直し	● 全面塗直し （金属製は取替え）				
屋外鉄骨階段 塗装品		30									
外部雑	雨樋（竖樋（塩ビ製））	25	事後保全	○ （防水・外壁に準ずる）	● （防水・外壁に準ずる）	● （防水・外壁に準ずる）					
	雨樋（竖樋（鋼））	20									
	バルコニー（防水）	25	予防保全								
	ボード製軒天（けい酸カルシウム板）	40	事後保全								
	手すり（ステンレス）	50	予防保全	○ 部分補修	○ 部分補修	● 取替え					
	手すり（アルミ）	40									
	手すり（鋼製メッキ）	35			● 取替え						
	手すり（スチール）	30									

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
内部	床	ビニル床シート張り	60	事後保全	—	—	● 張替え
		フローリング張り	50				
	壁	EP 塗り (コンクリート下地)	20	事後保全	○ 部分塗装 部分張替え	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り EP (軽鉄下地)	40				
		ボード張りクロス (軽鉄下地)					
	天井	塗装 (合成樹脂エマルジョンペイント)	10	事後保全	—	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り (岩綿吸音板)	40				
	内部建具 ・ 内部雑 (戸、固定家 具、手すり等)	木製建具	20	事後保全	—	○ 一部取替え	● 取替え
		自動ドア開閉装置	10				
		和室造作	25				
		固定家具 (流し台)	20				
		手すり (木製)	25				
		手すり (スチール)	30				
		エクスパンションジョイント (金物)	40				
		階段ノンスリップ	25				
電気 設備	高圧受変電	屋外 受電盤	25	予防保全	○ 塗装、部品交換	● 機器更新	● 機器更新
		高圧変圧器盤 500kVA					
	非常用発電、 予備電源	ディーゼル発電機	30	予防保全	○ バッテリー等交換	● 機器更新	● 機器更新
		蓄電池	20				
	太陽光発電	発電モジュール	25	事後保全	○ パワーコン更新	● 更新	● 更新
		パワーコンディショナ	15				
	中央監視	中央監視制御装置	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	送通信・情報・ 放	ケーブル	40	事後保全	—	●更新	●更新
		電線管 (屋外露出)	30				
		電話交換機	20				
		スピーカー (屋内)	25				
	放送 (防災) 通 信・情報・	自動火災報知 (受信機、 総合盤、自動閉鎖、非常 警報等)	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新
	照明設備 ・ 配線	電線	40	事後保全	○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		電線管 (屋外露出)	30				
		スイッチ・コンセント	35				
		照明器具 (蛍光灯)	25				
		LED 灯 (直付・埋込)	30				
		LED 灯 (ダウンライト)	15				
		非常照明・誘導灯	25				
		分電盤・制御盤	30				
	映像・音響	操作卓、プロジェクタ、 マイク	20	事後保全	○ 部分更新	● 更新	● 更新

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
空調 設備	空調 (中央式)	空調ホース（貫流）	15	予防保全	—	● 更新	● 更新
		温水発生機	30				
		冷凍機（吸収・遠心）	20				
		冷却塔（FRP製・鋼板製）	20				
		空気調和機（AHU）	20				
		空気調和機（FCU）	～ 30				
		全熱交換機	24				
		空調ポンプ	20				
		空調タンク類	30				
		空調配管類（冷温水・冷 却水・蒸気・冷媒）	30				
		空調配管類（還水）	15				
		空調弁類・計器	15				
	空調 (個別式)	マルチパッケージ形空調機（屋 外機）	20 ～	事後保全	● 更新 （室内機、ルー ムエアコン）	● 更新 （室外機含、 換気設備込）	● 更新 （室外機含、 換気設備込）
		マルチパッケージ形空調機（室 内機）カセット形	30				
		ガスヒートポンプエアコ ン（屋外機）	15 ～ 30				
		ルームエアコン	10				
	自動制御	電子式温度検出器・電子 式湿度検出器	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	中央監視	（電気）	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	換気	換気ダクト	40	事後保全	—	—	●
		換気口（換気ガラリ、排 気フード）	30	事後保全		● 更新	更新
	排煙設備 (排煙機)		30	予防保全	—	● 更新	● 更新

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
給排水・衛生設備	給排水ポンプ		20	予防保全	—	● 更新	● 更新
	タンク類	FRP 型タンク	30	予防保全			
	配管	塩ビライニング鋼管、 架橋ポリエチレン管	30	予防保全			
	ろ過機		30	予防保全			
	弁類、自動制御、滅菌機等	減圧弁	20	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
		滅菌機 電子温度検出器	15				
	衛生器具等	便器 洗面器 手洗い器	40	事後保全	○ 取替え (45 年目)	—	● 取替え
昇降機	昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
防災設備	消火設備	屋外消火栓	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
		屋内消火栓					
		消火配管類					
		消火ポンプ					
	火災報知設備	火災報知器（受信機）	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

参考：「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）」、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（BELCA）」等より抜粋して編集

勝浦市個別施設計画
(市民文化系施設(勝浦市芸術文化交流センター))

発行年月/令和5年3月

発 行/勝浦市

編 集/勝浦市役所 財政課

〒299-5292

勝浦市新官1343番地の1

電 話 0470-73-6651(直通)

FAX 0470-73-3937