

勝浦市公共施設個別施設計画

コミュニティ施設編



カツウラのマスコット
勝浦カッピー

平成31年3月

勝浦市

【 目 次 】

第1章	公共施設個別施設計画について	1
第1節	計画策定の目的	1
第2節	計画の位置付け	2
第3節	計画期間	2
第4節	対象施設	3
第2章	個別施設の状態等	5
第1節	コミュニティ施設の保有状況	5
1	コミュニティ施設の意義・役割	5
2	立地環境	5
3	建築年度別の整備状況	7
4	耐震化の状況	7
第2節	コミュニティ施設の管理・運営状況	8
1	管理主体	8
2	利用時間・休館日	8
3	利用料	8
4	複合化・多機能化の状況	8
5	維持管理状況	9
6	維持管理・運営支出の状況	9
第3節	コミュニティ施設の利用状況	11
第4節	コミュニティ施設の老朽化状況	13
1	調査方法	13
2	調査期間	13
3	調査項目	13
4	劣化度評価	14
第5節	興津集会所移設事業	25
1	検討経緯	25
2	移設計画	27
第6節	コミュニティ施設の現状及び課題	29
第3章	コミュニティ施設の配置方針及び保全方針	31
第1節	検討プロセス	31
第2節	コミュニティ施設の再配置に関する検討	32
1	再配置に係る基本的な考え方	32
2	再配置手法の概要	33
3	施設評価の流れ	34
4	施設評価の結果	35

第3節	コミュニティ施設の配置方針及び保全方針	36
1	コミュニティ施設の目指すべき姿	36
2	対策の優先順位の考え方	37
3	整備水準の考え方	43
4	集会所の配置方針及び保全方針	43
5	青年館・その他集会所の配置方針及び保全方針	45
第4章	実施計画	46
第1節	実施計画	46
第2節	費用の見通し	47
第5章	計画の推進	48

第1章 公共施設個別施設計画について

第1節 計画策定の目的

国は、平成 25 年 11 月にインフラ長寿命化基本計画を定め、国と地方公共団体が一丸となってインフラの戦略的維持管理・更新等を目指すこととしています。その中で、地方公共団体については、行動計画としての公共施設等総合管理計画の策定と行動計画を踏まえた個別施設計画の策定が求められました。

これを受け、本市においては、平成 28 年度に「勝浦市公共施設等総合管理計画（以下、「管理計画」という）」を策定し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針や施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を定めました。

本市は、鵜原理想郷、官軍塚、鵜原・守谷海岸など、太平洋に広がる美しい砂浜とリアス海岸、房総丘陵の山並み、夷隅川沿いの河岸段丘、のどかな田園風景など、海と緑の豊かな自然に恵まれています。本市最大の地場産業である水産業は、首都圏への新鮮な食材の供給基地としての役割を担っています。400 年以上続く勝浦朝市をはじめ、海のレジャー、かつうらビックひなまつり・B級グルメ等のイベント、ゴルフその他リゾートなど本市を訪れる観光客にリピーターが多い傾向があります。

一方で、これらの豊かな自然環境は、急傾斜地の崩壊による土砂災害、津波による浸水被害の素因でもあります。また、近年では、水産資源の減少、不安定な燃油価格、後継者不足等により、厳しい状況が続いています。

人口は昭和 33 年から一貫して減少し続けており、人口減少、少子化・高齢化は一層進展することが見込まれています。例えば、平成年間において、新戸小学校、名木小学校、荒川小学校、行川小学校、清海小学校が閉校しました。郁文小学校も平成 30 年度末で閉校予定です。そのため、興津地区では興津小学校、上野地区では上野小学校、総野地区では総野小学校のみとなりました。中学校も興津中学校、北中学校が閉校し、市内には勝浦中学校 1 校のみとなりました。

以上のような市の現状・課題を踏まえ、「勝浦市公共施設個別施設計画（以下、「本計画」という）」は、将来に向けたビジョンとの整合を図り、公共施設の再配置の視点を盛り込んだ将来的な方向性を示すとともに、計画的な保全・更新の実践による公共施設の長寿命化と財政負担の軽減及び価値ある公共サービスの継続的な提供を実現することを目的としています。

第2節 計画の位置付け

本市の管理計画は、勝浦市総合計画に即した位置づけを有するとともに、まちづくりに関係する総合的な視点を踏まえる必要から、勝浦市都市計画マスタープラン等の整合を図り策定しています。

本計画は、管理計画に即する個別施設計画の一つとして位置づけます。個別施設計画は、管理計画に基づき個別の施設ごと、あるいは施設の類型ごとに、より具体的なメンテナンス（維持管理）の実施計画を示すものです。

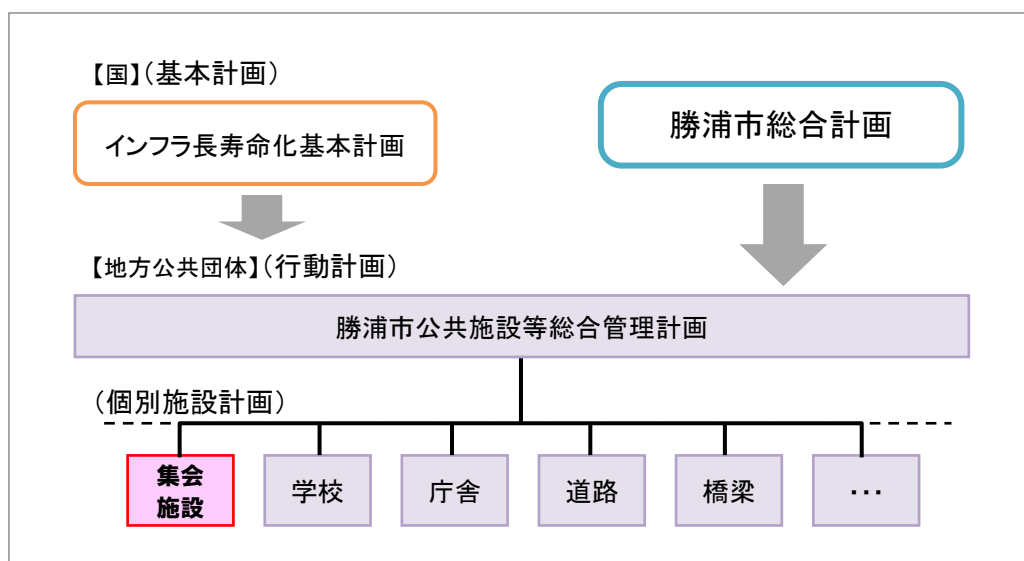


図-1.2.1 個別施設計画の位置付け

第3節 計画期間

本計画の計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とし、具体的な取組と維持更新費用の見込みを計画するものとします。

なお、勝浦市総合計画、勝浦市都市計画マスタープラン、管理計画、再配置方針等の改定、実際の事業の進捗等に合わせて、適宜、必要な見直しを行います。

第4節 対象施設

本計画の対象施設は、建築系公共施設のうち、芸術文化交流センターを除く市民文化系施設（以下、「コミュニティ施設」という）を対象とします。対象施設を表-1.4.1、配置状況を図-1.4.1 にそれぞれ示します。

なお、興津集会所は（元）興津中学校への移設が計画されていますが、本計画では JR 上総興津駅最寄りの興津集会所を検討対象とします。また、宿戸やすらぎの家は 2019 年度から地域へ移譲されるため、本計画の対象としません。

表-1.4.1 対象施設※¹

用途 分類	番号※ ²	施設名称	所在地	建築 年度	構造	階数	延床面積 (㎡)
集会所	2	勝浦集会所※ ³	出水 1297-2	1960	木造	2	504.56
	3	興津集会所※ ^{4,5}	興津 847-1	1973	RC造	2	776.45
	4	上野集会所※ ⁶	植野元宮田 34	1985	RC造	1	251.55
	5	総野集会所	蟹田 159	1984	RC造	1	249.65
青年館	6	大楠青年館	大楠 476	1969	木造	1	78.09
	7	鵜原青年館	鵜原 759-25	1970	木造	1	100.73
	8	関谷青年館	関谷 559	1973	木造	1	81.59
	9	部原青年館	部原 1112-1	1972	木造	2	150.27
	10	松野青年館	松野 691	1970	木造	1	112.95
	11	松部青年館	松部 1226-16	1970	木造	2	120.39
	12	上植野青年館	上植野 746-1	1971	木造	1	72.28
	13	新戸青年館	新戸 579-2	1973	木造	1	67.06
	14	大森青年館	大森 227	1971	木造	1	69.24
	15	吉尾青年館	吉尾 334	1967	木造	1	90.46
	16	原青年館	上野原 735-1	1972	木造	1	67.89
	17	杉戸青年館	杉戸 728	1969	木造	1	108.77
その他 集会所	18	新官区民会館	新官 182-1	1974	木造	2	187.68
	20	中倉農村交流館	中倉 820	2002	木造	1	166.44

※1：平成 30 年 4 月時点

※2：管理計画において市民文化系施設に付番した番号であり、1 番は「芸術文化交流センター」、19 番は「宿戸やすらぎの家」となります。

※3：旧勝浦市役所本館を改修し、1 階を勝浦市図書館、2 階を勝浦集会所として活用しています。

※4：（元）興津中学校の普通教室棟の 1 階を改築し、同規模の集会所を移設する予定です。

※5：興津集会所は、洪水時及び土砂災害時の指定緊急避難場所に指定されています。

※6：上野集会所の和室は「うえの放課後ルーム」として利用されています。

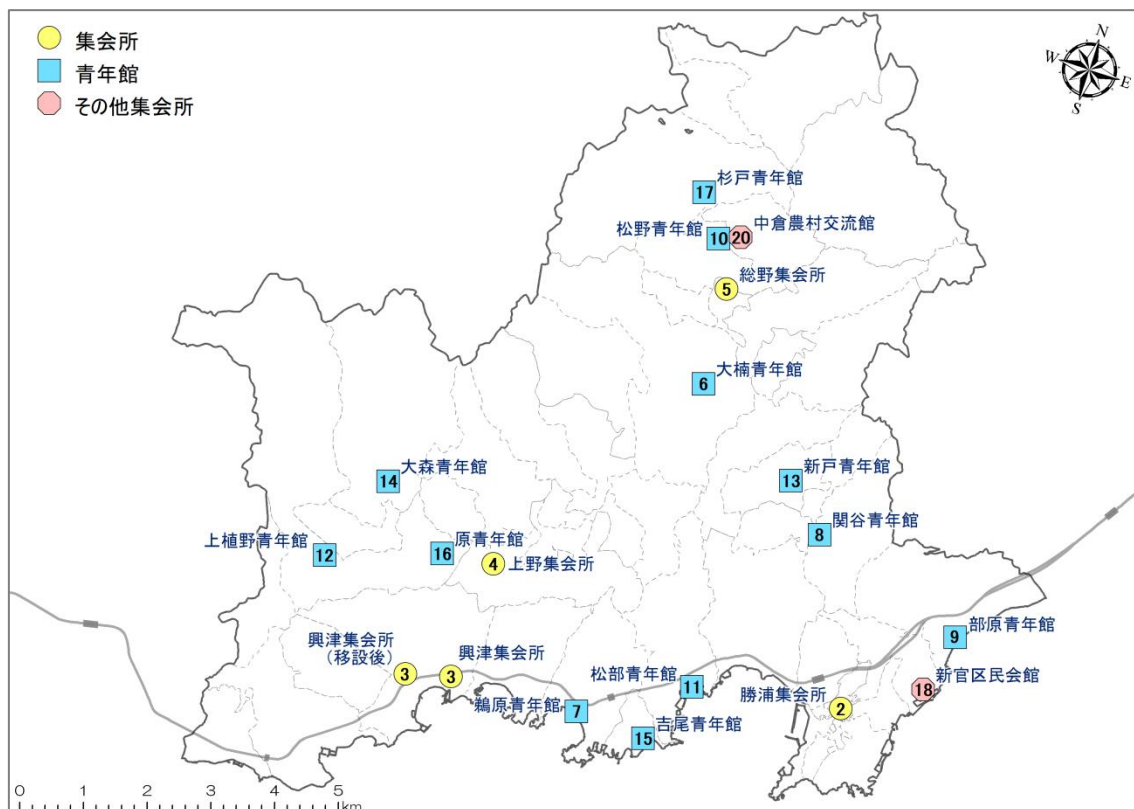


図-1.4.1 対象施設の配置状況

第2章 個別施設の状態等

第1節 コミュニティ施設の保有状況

1 コミュニティ施設の意義・役割

勝浦市総合計画後期基本計画（2017→2022）の中で「地域福祉の体制整備とサービスの充実」が挙げられており、「公共地域福祉活動の場として、小中学校や集会所等の施設の有効活用を図り、福祉の充実を図る」との位置づけが明確化されています。

集会所は、「勝浦市コミュニティ集会所施設設置管理条例」に基づき、「地域住民が連帯感と相互理解をもち、快適で健全な地域社会づくり活動並びに社会教育活動を総合的に推進するため」に設置されている施設です。また、地域活動の拠点施設としての性格を有しており、地域の会合・サークル活動等に利用されています。各集会所は勝浦、興津、上野、総野の各地区に1施設ですが、各集会所の利用にあたっては、4地区の垣根なく、市民であれば利用可能な施設として運営されています。

青年館・その他集会所は、各施設が属する行政区・自治会において、会合・祭り等に利用されています。中倉農村交流館は、県営田園居住空間整備事業（平成7年から平成16年度）の一環として、ほ場の整備、用水路のパイプライン化、集落農道の整備等と合わせて整備された地域コミュニティ施設です。

2 立地環境

勝浦集会所は勝浦旧市街、興津集会所は JR 上総興津駅の至近、上野集会所は上野小学校の隣接、総野集会所は大多喜街道（国道 297 号）沿いの交通至便な立地です。

勝浦集会所の建物は、旧勝浦市役所本館を平成4年度に改築したもので、2階部分と1階和室部分を集会所として利用しています。旧庁舎の一部は解体され、現在は勝浦集会所・勝浦市立図書館の駐車場として利用されています。

青年館が国道・県道に沿って立地していることは少なく、地域集落内、神社の隣接地に立地しています。

コミュニティ施設の用途地域、災害危険区域、土地所有者を表-2.1.1 に示します。

(1) 用途地域

上野地区及び総野地区の一部の区域を除いた地域は都市計画区域ですが、用途区分が設定されていない地域は「区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）」です。

コミュニティ施設のうち、用途地域区分の区域内の施設は勝浦集会所、興津集会所のみです。そのほかの施設は非線引き都市計画区域内、都市計画区域外となります。

(2) 災害危険区域

勝浦集会所は、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく急傾斜地崩壊危険区域に含まれています。この区域は、がけ崩れに対する規制や対策工事を行うために指定される区域として定められており、建築物の建築、または敷地の造成による切土、掘削、盛土等を行う場合は、千葉県の手許が必要となります。

勝浦集会所及び大森青年館は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）」に基づく土砂災害警戒区域に指定されています。

勝浦集会所、興津集会所、鵜原青年館、部原青年館、松部青年館、吉尾青年館、新官区民会館は、「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく津波浸水想定区域内に立地しています。

(3) 土地の所有状況

集会所のうち市が所有する土地に立地している施設は、興津集会所、上野集会所、総野集会所です。勝浦集会所は借地に立地しています。

集会所・その他集会所のうち、市が所有する土地に立地している施設は松野青年館と新戸青年館です。それ以外の青年館・その他集会所は借地に立地しています。

表-2.1.1 コミュニティ施設の立地環境

施設名称	用途地域	災害危険区域			土地所有者
		急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	津波浸水想定区域	
勝浦集会所	第2種住居地域	○	○	○	寺院用地
興津集会所	近隣商業地域	—	—	○	勝浦市
上野集会所	非線引き都市計画区域	—	—	—	勝浦市
総野集会所	都市計画区域外	—	—	—	勝浦市
大楠青年館	都市計画区域外	—	—	—	神社用地
鵜原青年館	非線引き都市計画区域	—	—	○	団体用地
関谷青年館	非線引き都市計画区域	—	—	—	民地
部原青年館	非線引き都市計画区域	—	—	○	民地
松野青年館	都市計画区域外	—	—	—	神社用地
松部青年館	非線引き都市計画区域	—	—	○	民地
上植野青年館	非線引き都市計画区域	—	—	—	民地
新戸青年館	都市計画区域外	—	—	—	勝浦市
大森青年館	都市計画区域外	○	○	—	民地
吉尾青年館	非線引き都市計画区域	—	—	○	勝浦市
原青年館	非線引き都市計画区域	—	—	—	民地
杉戸青年館	都市計画区域外	—	—	—	神社用地
新官区民会館	非線引き都市計画区域	—	—	○	勝浦市
中倉農村交流館	都市計画区域外	—	—	—	中倉区

※災害危険区域について、「○」は該当する場合、「—」は該当しない場合を示します。

3 建築年度別の整備状況

コミュニティ施設における建築年度別の整備状況を図-2.1.1 に示します。

最も古いコミュニティ施設は勝浦集会所（旧勝浦市役所本館）です。

青年館は1968年度（昭和42年度）から1974年度（昭和49年度）に整備されました。

この時期には興津集会所、新官区民会館も整備され、現状のコミュニティ施設の半数以上である64.0%（床面積比）が整備されました。

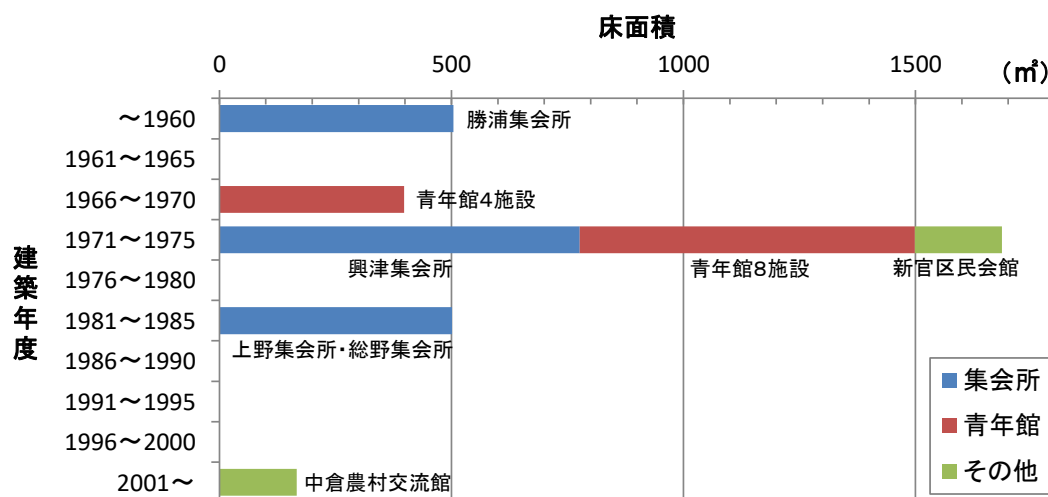


図-2.1.1 コミュニティ施設の整備状況

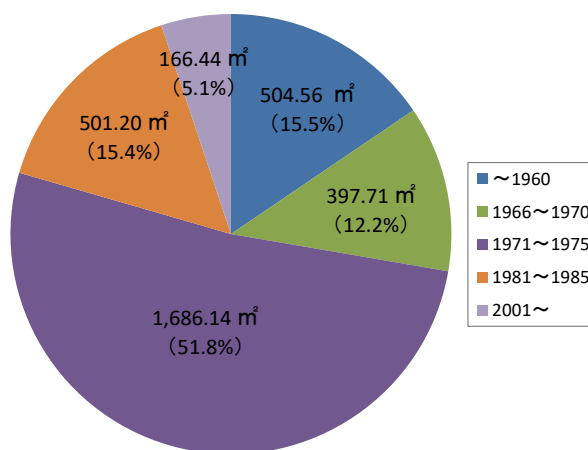


図-2.1.2 コミュニティ施設の整備時期ごとの床面積比率

4 耐震化の状況

コミュニティ施設において、新耐震基準は上野集会所、総野集会所及び中倉農村交流館の3施設のみです。それ以外の集会所及び青年館は旧耐震基準ですが、耐震診断及び耐震改修工事は実施されていません。

第2節 コミュニティ施設の管理・運営状況

1 管理主体

集会所は芸術文化交流センターの管理下であり、職員の直営により運営されています。

青年館は社会教育課、新官区民会館は総務課の管理下ですが、日常的な管理は地元の区へ運営を委託しています。

中倉農村交流館は、指定管理者（中倉区）によって運営されています。

2 利用時間・休館日

集会所は「勝浦市コミュニティ集会施設管理規則」に基づき運営されています。

利用時間及び休館日を表-2.2.1 に示します。

表-2.2.1 集会所の利用時間・休館日

利用時間	午前 8 時 30 分～午後 9 時まで (図書室は午前 9 時～午後 4 時 30 分まで)
休館日	勝浦集会所・総野集会所……月曜日、祝日、年末年始 興津集会所・上野集会所……金曜日、祝日、年末年始

3 利用料

集会所の利用料は「勝浦市コミュニティ集会施設設置管理条例」により定められています。市民以外の者が利用する場合は、5割増の料金となります。

青年館には利用料は設定されていません。

表-2.2.2 コミュニティ施設(集会所)の利用料

種別	昼間:午前 8 時 30 分～午後 5 時 1 時間あたり	夜間:午後 5 時～午後 9 時 1 時間あたり
集会室	390 円	520 円
講義室	390 円	520 円
和室(勝浦・総野)	390 円	520 円
和室(興津・上野)	260 円	390 円
調理室	390 円	520 円

4 複合化・多機能化の状況

コミュニティ施設の複合化・多機能化の状況を表-2.2.3 に示します。

表-2.2.3 コミュニティ施設(集会所)の複合化・多機能化の状況

施設名	複合化・多機能化の状況
勝浦集会所	建物 1 階部分は「勝浦市立図書館」
興津集会所	洪水時及び土砂災害時の指定緊急避難場所
上野集会所	和室は「うえの放課後ルーム」

5 維持管理状況

集会所においては、老朽化、破損等により不具合が発生した場合、施設を所管する芸術文化交流センターが対応しています。上野集会所及び総野集会所には、施設管理のための常勤職員はおらず、利用のあるときに職員が直接出向き開錠しています。いずれの施設も建築から30年以上が経過している施設であり、施設内外において修繕を必要とする不具合が度々発生しています。特に興津集会所では、降雨時の雨漏り、雨漏りによる漏電が発生しており、施設利用に障害がある状態です。また、隣接する倉庫の老朽化が著しく、鉄骨の腐食、モルタル外壁の浮き等が認められます。

青年館・その他集会所においては、老朽化、破損等により不具合が発生した場合、各施設の運営主体である地元の区によって補修されています。具体的には、地元の手によって、外壁塗装、畳の張替えなどが実施されています。しかしながら、施設老朽化による破損頻度が増し、修繕費の捻出が難しい状況となってきたことから、損傷箇所が補修されないまま残されているケースもあります。中倉農村交流館は、コミュニティ施設の中で最も新しい施設ですが、白蟻被害を受け、廊下床の補修を実施しています。

6 維持管理・運営支出の状況

(1) 建築系公共施設の全類型区分の支出状況

平成24年度から29年度までの維持管理・運営支出経費（＝経常修繕費、光熱水費、建物管理委託料、使用料・賃借料、指定管理料、人件費の合計）の平均値を、管理計画の施設類型ごとに足し合わせた図を図-2.2.1に示します。赤い点線の枠は市民文化系施設を表しますが、芸術文化交流センターの運営支出経費を除いた市民文化系施設（本計画の対象施設）についても示しました。

供給処理施設の運営支出経費が突出しており、学校教育系施設、市民文化系施設（芸術文化交流センターを含む）、子育て支援施設がそれに続きます。

芸術文化交流センターを除いた市民文化系施設（本計画の対象施設）の運営支出経費は、他の施設類型の運営支出経費と比べて少ない傾向があります。

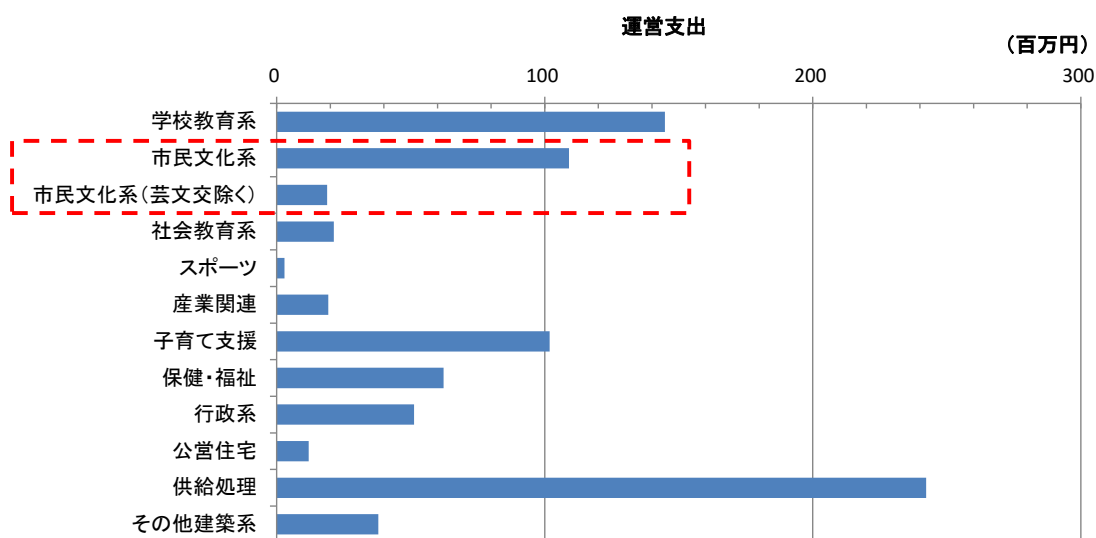


図-2.2.1 施設類型ごとの運営支出の累計

(2) コミュニティ施設の支出状況

表-2.2.4 は、本計画の対象施設における維持管理・運営支出及び支出単価（㎡あたり）を示したものです。本計画の対象施設の中で支出が最も多い施設は勝浦集会所ですが、それ以外の施設の運営支出は、市内の他の施設と比べて少ないことがわかりました。

表-2.2.5 は、維持管理・運営支出の内訳です。集会所は市直営のため人件費が最も大きく、次いで光熱水費が発生しています。なお、勝浦集会所の光熱水費は、勝浦図書館の数値です。

青年館については、日常の維持管理・運営を地域（行政区）に委託しているため、経常的な支出はありません。

新官区民会館は経常修繕費分、中倉農村交流館は指定管理者（中倉区）へ運営委託しているための支出となります。

表-2.2.4 コミュニティ施設の維持管理・運営支出の状況 ①合計

（単位：円）

順位	施設名	維持管理・運営支出の合計	支出単価（㎡あたり）
12	勝浦集会所	13,664,174	27,081
30	興津集会所	1,658,701	2,136
32	総野集会所	1,493,752	5,983
33	上野集会所	1,483,730	5,898
48	中倉農村交流館	442,242	2,657
58	新官区民会館	126,250	673

※順位：「再配置に関する検討」の結果に基づきます。

※本表は、表-2.2.5 に示す各項目の合計値を示します。

表-2.2.5 コミュニティ施設の維持管理・運営支出の状況 ②内訳

（単位：円）

施設名	経常修繕費	光熱水費	建物管理委託費	使用料・賃借料	指定管理料	人件費
勝浦集会所	102,110	2,020,193	155,852	100,800	0	13,305,411
興津集会所	93,700	385,199	152,490	100,800	0	926,512
総野集会所	82,152	345,283	138,840	0	0	927,477
上野集会所	59,108	402,396	84,240	0	0	937,985
新官区民会館	126,250	0	0	0	0	0
中倉農村交流館	0	0	0	0	442,242	0

※「再配置に関する検討」の結果に基づきます。

※平成24年度から29年度までの各項目の平均値です。

※勝浦集会所の光熱水費は、勝浦図書館の数値です。

第3節 コミュニティ施設の利用状況

平成24年度から29年度までの利用状況を図-2.3.1に示します。

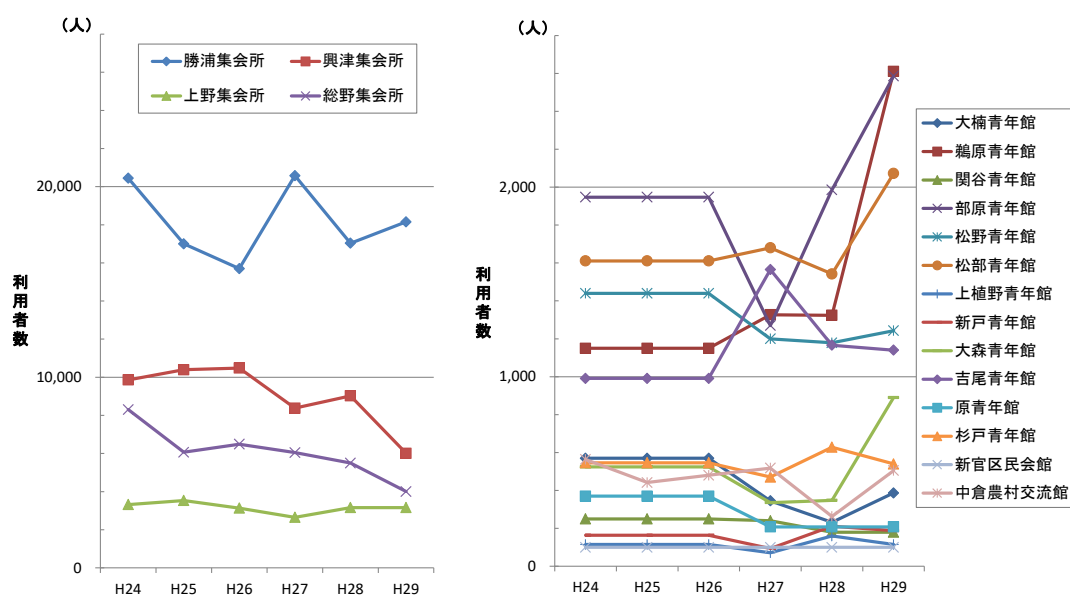


図-2.3.1 コミュニティ施設の利用者数の状況

(1) 集会所

利用者は勝浦集会所が最も多く、次いで興津集会所、総野集会所、上野集会所の順となります。勝浦集会所は多い年で年間利用者2万人を超えることがありますが、利用者が多い年と少ない年があります。興津集会所の利用者は1万人規模でしたが、平成27年度からは減少傾向となり、平成29年度の利用者はおよそ6千人となりました。上野集会所の利用者数はほかの集会所に比べて少ないですが、年間利用者数3千人程度と比較的安定しています。

平成29年度における集会所内の各部屋の利用状況を表-2.3.1に示します。各施設とも、地域のサークル活動・会合等を目的として、集会室、会議室、講義室、和室がよく使用されています。調理室は総野集会所でよく利用されています。

表-2.3.1 集会所施設の各部屋の利用状況(平成29年度)

部屋	勝浦集会所	興津集会所	上野集会所	総野集会所
集会室	12,331 人 (464 件)	—	2,022 人 (114 件)	3,780 人 (248 件)
会議室	—	5,651 人 (417 件)	—	—
講義室	—	2,900 人 (213 件)	—	—
和室	3,354 人 (384 件)	1,821 人 (164 件)	920 人 (58 件)	2,306 人 (189 件)
調理室	—	110 人 (5 件)	193 人 (16 件)	401 人 (32 件)
図書室	—	※利用統計なし	※2	※利用統計なし

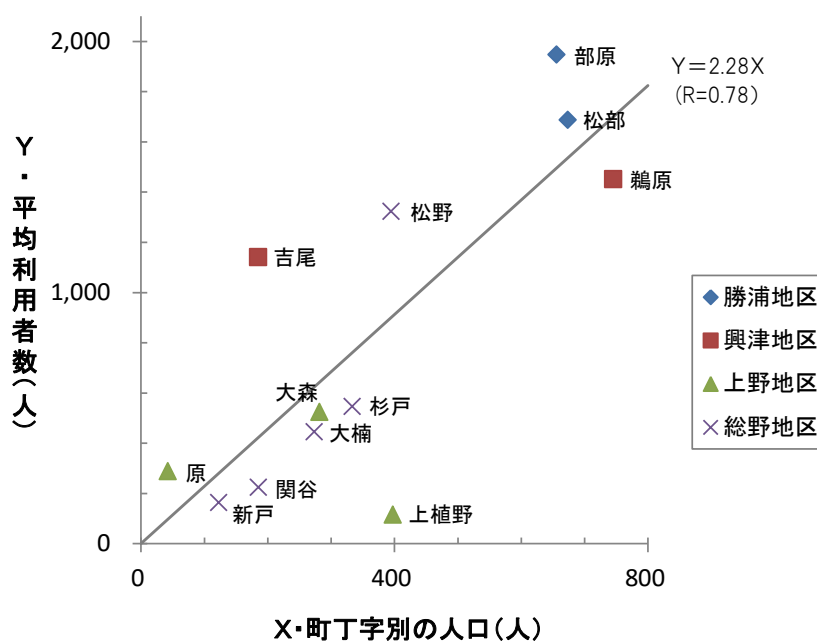
※1:「—」は、各集会所に設置されていない部屋を示しています。

※2: 上野集会所には、和室の図書室と、うへの放課後ルームと共用している和室がありますが、「和室・図書室」の利用者が920人(58件)とされています。

(2) 青年館・その他集会所

年間1千人以上が利用する鶴原、部原、松野、松部、吉尾の各青年館と、それ以外の施設に分類できます。上植野、新戸、関谷、原の4青年館、新官区民会館は、近年、多くても年間200人程度の利用者にとどまっており、利用者の少ない施設です。

図-2.3.2 は、町丁字別人口（地域の人口）に対する青年館の年間利用者数をプロットした図です。地域の人口と利用者数に正の相関があることを確認しました。勝浦地区と興津地区の青年館、及び松野青年館（総野地区）は高利用施設です。吉尾青年館（興津地区）は地域人口が少ないにもかかわらず、高利用施設となっています。残りの総野地区の青年館と上野地区の青年館は低利用施設です。特に、上植野青年館について、地域人口（上野）は決して少なくないものの、年間平均利用者数は最も少ない施設です。



「町丁字別の人口」： 平成30年版 数字で見る勝浦市の姿
「町丁字別世帯人口」(平成30年4月1日現在)
※原青年館の町丁字人口は「上野」を適用
「平均利用者数」： 公共施設調査票(平成24年度～29年度)の平均

図-2.3.2 地域人口に対する青年館の利用状況

第4節 コミュニティ施設の老朽化状況

集会所、コミュニティ施設の老朽化状況を把握するため、目視による建物簡易調査による劣化度調査を実施しました。

1 調査方法

(1) 躯体の健全性

躯体（基礎杭、基礎・土台、構造体となる壁・柱・梁・床・屋根など）に関する専門的な調査は実施していません。躯体の健全性に関しては、経過年数及び基礎・土台、外壁、屋根など建物外部の目視調査により推定しました。

(2) 躯体以外の劣化状況

躯体以外（外壁・屋根などの外装部分、雨樋、窓・扉、建物の床・壁・天井などの内装、各種設備器具）に関する調査は、点検シートに基づく目視調査により劣化状況を把握しました。

2 調査期間

平成30年10月 ～ 平成31年1月

3 調査項目

調査項目を表-2.4.1に示します。

表-2.4.1(1) 劣化度調査の調査項目及び主な点検内容

分野	部位	主な点検内容
外部	基礎(青年館のみ外観を確認)	沈下、隙間、汚れ・苔、蟻道、表面はく離等
	外壁	ひび、剥がれ、穴、外壁材の浮き、付属物の脱落・逸失、汚れ等
	外部開口部(窓・扉)	隙間、腐食、錆、汚だれ、シーリング劣化、歪み、開閉不良等
	外部天井(バルコニー、軒天、庇の下面)	剥がれ、穴、内部の露出、骨組みの錆・塗装剥がれ腐食、しみ、汚れ、全体の歪み等
	外部床(ポーチ床、犬走り)	ひび、損傷、段差、陥没、沈下、傾斜等
	屋外階段	ひび、亀裂、損傷、錆、腐食、ぐらつき、仕上げ材の浮き・はく離、汚だれ等
	雨樋	詰まり、破損、塗装のはげ、錆、苔等
	屋根・屋上	汚れ、水溜り、清掃不良、防水層のめくれ・損傷・ひび・シーリング材の損傷、排水口の詰まり・清掃不良、屋上縁(パラペット)のひび割れ・ふくれ・腐食、手すりの錆等
	バルコニー、濡れ縁	汚れ、水溜り、清掃不良、防水層のめくれ・シーリング材の損傷、排水口の詰まり・清掃不良、手すり壁のひび、手すり上部・手すり壁の仕上げ材の浮き
設備	給水設備	日常の不具合、設備機器の錆・損傷・汚れ・異臭・異音・漏水、保守業者や行政庁からの指摘事項等
	給湯設備(ガス給湯器、ガス瞬間湯沸器)	

表-2.4.1(2) 劣化度調査の調査項目及び主な点検内容

分野	部位	主な点検内容
設備	排水設備	日常の不具合、設備機器の錆・損傷・汚れ・異臭・異音・漏水、保守業者や行政庁からの指摘事項等
	空調設備(エアコン)	
	電気設備	
	エレベータ(該当なし)	
	防災設備	
	その他設備	
内部	天井	剥がれ・欠け・たわみ、ひび、しみ(雨漏り・漏水)
	壁	
	床	
	内部建具、窓回り、扉	作動不良、たわみ、はずれ、破損、漏水等
	給排水器具	作動不良、漏水、異臭、異音、欠損
	ガス器具	
	衛生(便器等)	
	空調換気	
	照明器具	作動不良、球切れ、取付不良

4 劣化度評価

(1) 判定基準

調査結果に基づき、各施設の劣化度ランクを判定しました。

劣化度ランクは、表-2.4.2 の基準に基づき、A～Eの5段階で評価しました。

表-2.4.2 劣化度評価の基準

劣化度ランク	状態
A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上・機能上問題なし)
C	部分的に劣化(安全上・機能上問題なし)、劣化進行の兆し
D	比較的影響の大きな不具合、 広範囲な劣化(安全上・機能上、不具合発生の兆し)
E	早急に対応する必要 (安全上・機能上問題あり、 (躯体の耐久性に影響を与えている)(設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

(2) 評価結果の概要

集会所、青年館・その他集会所における劣化度評価の概要（一覧）を表-2.4.3 及び表-2.4.4 にそれぞれ示します。

表-2.4.3 劣化度調査の結果の概要 ①集会所

番号	施設名称	総合	外部		設備	内部			
				外壁 屋根・屋上			天井	壁	床
2	勝浦集会所	B	B	B C	A	B	A	C	C
3	興津集会所	E	E	E E	Z	D	E	E	E
4	上野集会所	B	C	C A	B	A	A	C	A
5	総野集会所	B	C	B C	B	A	A	B	A

※興津集会所の設備における記号Zは「未評価」を示します。

※外部、内部の内訳は、代表的なもののみ（外壁、屋根・屋上、天井、壁、床）掲示しています。

表-2.4.4 劣化度調査の結果の概要 ②青年館・その他集会所

番号	施設名称	総合	外部		設備	内部			
				外壁 屋根・屋上			天井	壁	床
6	大楠青年館	B	C	A D	B	A	C	A	B
7	鵜原青年館	D	D	E D	D	B	D	D	A
8	関谷青年館	D	D	D A	D	C	D	D	A
9	部原青年館	C	D	D D	A	A	A	A	A
10	松野青年館	D	D	D D	A	A	B	A	A
11	松部青年館	D	D	D D	A	B	D	D	A
12	上植野青年館	B	C	D A	A	B	A	D	A
13	新戸青年館	D	D	A A	A	D	D	D	D
14	大森青年館	B	C	A A	A	A	A	D	A
15	吉尾青年館	D	D	A A	B	C	D	D	C
16	原青年館	D	D	D A	A	B	A	D	B
17	杉戸青年館	C	D	D A	A	B	D	D	A
18	新官区民会館	B	B	A D	A	A	A	D	A
20	中倉農村交流館	A	B	D A	A	A	A	A	A

※外部、内部の内訳は、代表的なもののみ（外壁、屋根・屋上、天井、壁、床）掲示しています。

(3) 個別施設の評価結果の概要

集会所、青年館・その他集会所における劣化度評価の概要（個別施設）を次ページ以降に示します。状況のコメントは、調査実施者による現状報告もしくは現地写真等により技術者が判断した内容となります。

(ア) 集会所

【No2.勝浦集会所】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
2	勝浦集会所	木造	504.56 ㎡	B
		1960 年度	地上 2 階建	
状 況 例				
大きな不具合は確認されなかった。 木造であるため、梁などの躯体が、経年変化によって変形してきている可能性もある。屋根や壁からの雨漏りがないか注意して、メンテナンスを続ける必要がある。 また、設備状況等について現地職員からの定期的な報告などにより状況を把握することが必要である。				
		外部(外壁)	外部(外部床)	
				
		内部(集会室)	内部(開架室)	

【No3.興津集会所】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
3	興津集会所	鉄筋コンクリート造	776.45 ㎡	E
		1973 年度	地上 2 階建	
状 況 例				
各階各部屋での漏水、漏水による天井・壁・床材の亀裂やはがれ、窓回りの変形など、建物全体が、主に雨漏りにより、著しく損傷しており、使用に支障が出ている。最大の原因は、屋上の排水口の清掃を怠ったことにあると思われる。検証は難しいと思われるが、地震による損傷の影響も考えられる。				
		外部(屋上) 		外部(屋外階段) 
		内部(事務室)		内部(階段室)

【No4.上野集会所】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
4	上野集会所	鉄筋コンクリート造	249.65 m ²	B
		1985 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
全体に非常にきれいに使われている。外部については、外壁の汚れが少し気になるが、全体的な劣化は見られない。洗浄を行い、建物周囲の植物を適切に除去することで、さらに長寿命化が図られると考えられる。内部は、フローリングに経年劣化は見られるが、掃除がきちんと行われており、適切なメンテナンスがなされている。				
		外部(外壁): 汚れ		外部(外壁(柱)): 欠け
				
		内部(廊下): 良好		内部(図書室): 良好

【No5.総野集会所】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
5	総野集会所	鉄筋コンクリート造	249.65 m ²	B
		1984 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
外壁や屋根などに大きな不具合はみられないが、外部床と舗装面の間に隙間の補修痕や雑草の生育がある。水溜りが早く乾くように泥などを除去し、植物の伐採、枯葉の除去等、建物周りを清潔に保つことが重要である。建物内部は床のフローリングなど木部を中心に経年劣化は見られるが、大きな損傷等はない。今後は不良箇所の発生や設備・機器の作動状況等について、現地職員からの定期的な報告などにより状況を把握することが必要である。				
		外部(外部床)		外部(屋根)
				
		内部(会議室)		内部(和室)

(イ) 青年館・その他集会所

【No6.大楠青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
6	大楠青年館	木造	78.09 m ²	B
		1969 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
壁上部に苔やカビが発生している。建物表面が湿った状態が続くと、木造躯体の劣化にも繋がるので、要注意。 プロパンガス機器の設置はあるが現在は使用していない。流台下の扉が閉まらない状態。				
		外部(外壁):よごれ		
				
		内部(和室・天井):しみ		
				
		外部(基礎・外部床):苔		
				
		内部(台所):たわみ		

【No7.鵜原青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
7	鵜原青年館	木造	100.73 ㎡	D
		1970 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
基礎表面のモルタルはく落、外壁の一部損傷・隙間、窓庇の下面穴などあり。外観から予想される以上に、内部の木造躯体は劣化している可能性がある。 外部天井（軒天）の損傷は、早急に修復すべきである。				
		外部(外壁):すきま		外部(外部天井)
				
		内部(和室):大きな問題なし		内部(台所):天井一部しみあり

【No8.関谷青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
8	関谷青年館	木造	81.59 m ²	D
		1973 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
築年が古い木造家屋なので劣化が進んでいる。外部の塗装がはがれた所や変色したところは塗装の塗り直しを行う必要がある（特に木部）。台所外側の外壁下部など、一部外壁がはがれた箇所は早急に補修が必要である。				
		外部(外壁): はがれ		
		内部(会議室・天井): ふくれ		外部(外部開口部): 木部劣化
				内部(調理室): 器具等の劣化
				

【No9.部原青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
9	部原青年館	木造	150.27 m ²	C
		1972 年度	地上 2 階建	
状 況 例				
基礎、外壁、外部開口部、外部床に部分的なはく離や破損がみられる。				
		外部(外壁): 大きな問題なし		
				
		外部(外部開口部): 窓枠ずれ		
				
		内部(廊下): 良好		
				
		内部(和室): 問題なし		

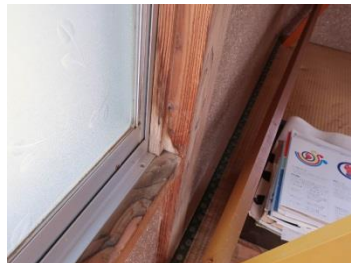
【No10.松野青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
10	松野青年館	木造	112.95 m ²	D
		1970 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
建物が古く、劣化も進んでいる。				
		外 観		外部(基礎): 雑草
				
		内部(和室): 問題なし		内部(台所): 問題なし

【No11.松部青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
11	松部青年館	木造	120.39 m ²	D
		1970 年度	地上 2 階建	
状 況 例				
丁寧に使われているようではあるが、建物の劣化は進んでいる。軒裏の損傷は、建物の急激な劣化に繋がる損傷箇所なので、速やかな修復が必要である。鉄板屋根の再塗装も実施する必要がある。 部屋の内部は天井のたわみ、壁のしみが見られる箇所がある。				
		外部(屋根): 錆		外部(軒天): はがれ
				
		内部(2 階廊下・天井): たわみ		内部(大広間): 問題なし

【No12.上植野青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
12	上植野青年館	木造	72.28 m ²	B
		1971 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
外壁を張替えたり、塗装を施すなど、全体的に丁寧に管理されている。メンテナンスは続けられているが、建物自体は古く、劣化は進んでいると思われる。建物周囲の草取りを続ける必要がある。				
		外観		外部(外部天井):問題なし
				
		内部(和室):劣化		内部(大広間・窓回り):漏水痕

【No13.新戸青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
13	新戸青年館	木造	67.06 m ²	D
		1973 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
外装が綺麗に改修されているため、外観上は劣化がそれほど進んでいないように見えるが、内部を確認すると、雨漏りの形跡もあり、木造躯体は劣化している可能性が高い。				
		外部(基礎):すきま、はがれ		外部(外部開口部):問題なし
				
		内部(玄関・天井):しみ		内部(和室・天井):たわみ

【No14.大森青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
14	大森青年館	木造	69.24 m ²	B
		1971 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
劣化が進んでいる。外部の木部の塗装が必要。軒天は壊れたままになっており、建物の急激な崩壊に繋がる危険があり、早急な修復が必要である。建物全体の劣化度ランクに関わらず、劣化の進行に注意が必要である。				
		外部(外部天井(軒天)): 損傷		
				
		内部(大広間): 問題なし		
				
		外部(外部開口部): 塗装剥げ		
				
		内部(台所・床): たわみ		

【No15.吉尾青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
15	吉尾青年館	木造	90.46 m ²	D
		1967 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
外壁が緑色に塗り直されており、外観から躯体の劣化は分からないが、築年相応の劣化は進んでいると思われる。軒先の再塗装が必要。軒天井が壊れたままになっている部分があり、放置すると、建物全体が急激に劣化する可能性がある。早急に修復する必要がある。内部の天井を見ると、雨漏りの可能性もある。天井裏を確認する必要がある。大雨時には現地で確認する必要がある。		 外部(基礎):劣化  内部(洋室・天井):たわみ		 外部(外部天井(軒天)):破損  内部(台所・壁):破損・はがれ

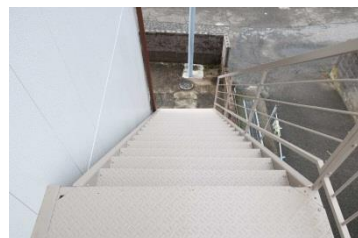
【No16.原青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
16	原青年館	木造	69.24 m ²	D
		1971 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
経年劣化が進んでいることが見て取れる。玄関庇の修復は早急に行う必要がある。外壁は汚れだけでなく劣化も進んでおり、内部の木造躯体の劣化はさらに深刻であることが懸念される。				
		外部(外壁):劣化		
				
		内部(大広間・窓回り):漏水痕		
				
		外部(玄関庇):錆・劣化		
				
		内部(台所・床):たわみ		

【No17.杉戸青年館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
17	杉戸青年館	木造	108.77 m ²	C
		1969 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
丁寧にメンテナンスされているように見受けられるが、壁内部では、木造躯体の劣化が進んでいる可能性も否定できない。軒裏の劣化が進んでいるようなので、要注意である。		 外部(外壁):ひび複数  内部(和室 30 畳):床良好		
		 外部(軒天):歪み・はがれ  内部(台所・天井):しみ		

【No18.新官区民会館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
18	新官区民会館	木造	187.68 m ²	B
		1974 年度	地上 2 階建	
状 況 例				
他の青年館に比べ、それほど劣化は進んでいないように見受けられる。				
		外観		外部(屋外階段):問題なし
				
		内部(広間):問題なし		内部(調理室・床):問題なし

【No19.中倉農村交流館】

No	施設名	構造/床面積/建築年度/階数		劣化度ランク(建物全体)
19	中倉農村交流館	木造	166.44 m ²	A
		2002 年度	地上 1 階建	
状 況 例				
過去に廊下の白蟻被害が発生し修繕済みであるが、他の箇所での被害もありうるため、注意し続ける必要がある。				
		外観		外部(外壁):汚れ
				
		内部(和室):問題なし		内部(調理室):問題なし

第5節 興津集会所移設事業

興津集会所は1973年（昭和48年）10月に竣工し、主として興津地区の地域住民の社会・文化活動等の拠点施設として利用されてきました※注。しかし、平成22年頃には、建物の劣化進行が顕著となり、ひび割れの存在や雨漏りの頻発など、快適で安全な利用における支障が発生するようになりました。そのため、市では、興津集会所の建替え等に関する検討を開始し、地域住民との協議を経て、興津集会所を（元）興津中学校の校舎内へ移設する計画を決定し、平成30年度には建替工事に着手しました。

本節では、移設の検討経緯及び内容について概要を示します。

※注：当初は、興津公民館として竣工されました。「勝浦市コミュニティ施設設置条例」（昭和60年3月23日制定）によって、平成26年12月に興津公民館から興津集会所（コミュニティ集会施設）として、位置付けが変更されました。

1 検討経緯

(1) 移設の検討経緯

移設の検討経緯を表-2.5.1に示します。

表-2.5.1 興津集会所移設の検討経緯

移設検討の時期	移設検討の経緯
平成22年度	○興津公民館の建替えを検討開始（公民館運営審議会）
平成25年度	○興津集会所建替えを実施計画に掲載（平成26年度～29年度） ○興津集会所建替えに関する興津区との協議開始
平成26年度	○芸術文化交流センター建替工事（総工費26億円・平成26年11月竣工） ○興津集会所の建替え計画を保留 ○興津公民館から興津集会所へ位置付け （「勝浦市コミュニティ施設設置条例」平成26年12月）
平成27年度	○市有施設及び学校施設の利活用を検討（庁内検討会） ○興津集会所建替えに関する興津区との協議を再開
平成28年度	○市有施設及び学校施設の利活用検討（市有地活用庁内検討委員会） ○興津集会所建替えに関する興津区との協議（2回） ○興津中学校 閉校
平成29年度	○興津集会所建替えを実施計画に掲載（平成30年度～32年度）

(2) 移設の検討案及び結果

興津集会所の建替え場所については、表-2.5.2 に示す検討が行われた結果、(元) 興津中学校校舎へ移設することとなりました。

表-2.5.2 興津集会所移設先の検討案

候補地	従前地での建替え (JR 上総興津駅前)	(元)興津中学校校舎 への移設	区所有地への移設 (JR 上総興津駅至近)
評価できる点	○興津地区の中心部で あり、鵜原・浜行川等 から見て偏りが無い	○すでにグラウンドや 剣道場の貸出、校舎の ロケ利用、投票所とし て活用されており、さ らなる活用が期待で きる ○工事期間中も並行利 用が可能	○興津地区の中心部で あり、鵜原・浜行川等 から見て偏りが無い ○工事期間中も並行利 用が可能
配慮すべき点	○駐車場の確保 ○工事期間中の代替施 設の確保	○耐震補強 ^{※注} ○校舎躯体・設備の耐用 年数 ○狭い進入路 ○移設後の現集会所建 物の安全管理・早期除 却、跡地利用 ○新設とのコスト比較	○狭い進入路 ○移設後の現集会所建 物の安全管理・早期除 却、跡地利用
概算費用	—	○約 1 億円(解体費用除 く)	—

※注：平成 23 年度時点に市が実施した耐震診断の結果、(元) 興津中学校校舎は、
Is 値 0.59 でした（学校施設の場合、Is 値が 0.7 に満たない場合は耐震補強工
事が必要とされます。Is 値（構造耐震指標）とは、建物の構造的な耐震性能を
評価する指標で、Is 値が大きいほど耐震性が高いことを示します）。

(3) 実施計画

興津集会所の(元) 興津中学校校舎への移設に伴う実施計画の概要を表-2.5.3 に示し
ます。

表-2.5.3 興津集会所の(元)興津中学校校舎への移設に伴う工事等の実施計画

年 度	平成 30 年度	平成 31 年度
実施内容	○耐震補強・改修設計	○耐震補強・改修工事

2 移設計画

(1)位置

移設前と移設先の位置を図-2.5.1 に示します。

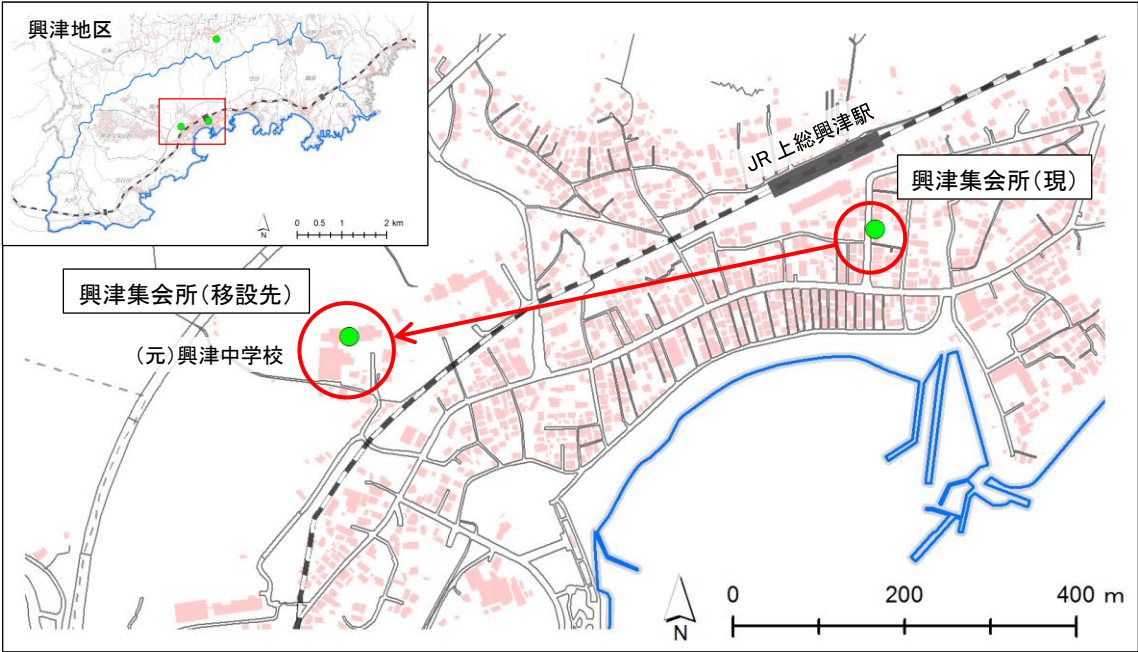


図-2.5.1 移設前と移設後の興津集会所の位置

(2)規模・各部屋の配置

①各部屋の配置

移設前と移設後では各部屋の配置に大きな変更はなく、現状と同等規模としています。
各部屋の配置の関係を図-2.5.2 に示します。

移設前(現在の興津集会所)		移設後((元)興津中学校校舎)	
階	部屋	階	部屋
1 階	ホール	1 階	集会室①
	事務室		集会室②
	講義室		事務室
	図書室		調理室
	和室		図書室
	台所		和室
	浴室		
2 階	展示・談話室		
	和室		
	集会室		
	実習室(調理室)		

※便所、階段、廊下、玄関、倉庫を省略しています。

図-2.5.2 移設前と移設後における興津集会所の各部屋の配置状況

②規模・構造等

移設後の施設面積は、(元)興津中学校校舎1階部分の約780㎡を予定しており、移設前の施設面積(780㎡、倉庫棟を含む)とほぼ同規模です。

(元)興津中学校校舎及び(元)興津中学校敷地内のその他の施設等の現況を、表-2.5.4と表-2.5.5にそれぞれ示します。

表-2.5.4 (元)興津中学校校舎の現況

建物名称	建築年度	延床面積	構造	階層
校舎	昭和 53(1978)年度	2,475 ㎡	鉄筋コンクリート造	地上 3 階

表-2.5.5 (元)興津中学校敷地内のその他の施設等の現況

建物名称	建築年度	延床面積	構造	階層
変電室	昭和 53(1978)年度	23 ㎡	鉄筋コンクリート造	地上 1 階
ポンプ室	昭和 53(1978)年度	12 ㎡	鉄筋コンクリート造	地上 1 階
プロパン庫・石油庫	昭和 53(1978)年度	12 ㎡	鉄筋コンクリート造	地上 1 階
倉庫(005)	昭和 53(1978)年度	40 ㎡	鉄骨造	地上 1 階
倉庫(006)	昭和 61(1986)年度	22 ㎡	鉄骨造	地上 1 階
プール専用付属室	昭和 60(1985)年度	114 ㎡	鉄筋コンクリート造	地上 1 階
室内運動場	平成 5(1993)年度	1024 ㎡	鉄骨造	地上 1 階
柔剣道場	昭和 50(1975)年度	383 ㎡	鉄筋コンクリート造	地上 2 階

※その他：プール×1、グラウンド×1

③改修方法

移設にあたっては、移設前の施設と比較して、以下の主な改良を実施します。

- トイレ改修
- バリアフリー改修
- 省エネルギー化
- 駐車場の整備

(3)整備手法

市の資金による分離発注により設計・建設を行い、市の直営方式により維持管理・運営を行う「公設公営方式」で整備します。

第 6 節 コミュニティ施設の現状及び課題

これまでの状況及び管理計画における指摘事項を踏まえ、本市のコミュニティ施設における現状及び課題を表-2.6.1 に整理しました。

表-2.6.1(1) コミュニティ施設の現状及び課題

分類	施設の現状及び課題 (管理計画より抜粋引用)	ソフト面 (利用、サービス、 配置、機能、運営、 維持管理費用)	ハード面 (老朽化、建物性能、 敷地)	管理計画における 方向性
集会所	○建築後 30 年以上が経過しており、興津集会所では、雨漏りや漏電、ひび割れ等の不具合が発生し、利用に支障をきたしています。 ○勝浦集会所は、市街地中心部の唯一の集会施設であり、投票所としてなど不可欠な利用が多くあります。しかし、1 階が図書館で利用方法に制限があることや、夜間利用時は、施設の開閉に常駐していない市職員が対応する必要があること等が課題となっています。	○運営は市直営であり、地域の会合・サークル活動等により利用されています。 ○集会室・和室がよく利用されています。 ○勝浦集会所は旧市街の高利用施設ですが、土砂災害・津波の危険区域内です。 ○勝浦集会所では人件費が多く発生しています。 ○興津集会所及び総野集会所の利用者が減少傾向にあります。	○勝浦集会所は築 60 年の木造建物ですが、大きな不具合は生じていません。 ○興津集会所は、主に雨漏りにより著しく損傷しており、使用に支障が生じています。 ○上野集会所及び総野集会所について、建物の経年劣化が認められるものの、使用状態は悪くありません。	○地元自治組織と協議の上、自治組織との連携やシルバー人材センター等への建物管理委託を含め、引き続き維持管理費の低減に努めます。 ○特に老朽化が著しい興津集会所については市内の既存施設を改修するなどし、移転を含めた検討を進めます。
青年館	○地元自治組織が運営管理を行っています。 ○昭和 40 年代に相次いで建設され、全ての施設が建築後 40 年以上を経過しており、老朽化が進行しています。 ○屋根、外壁等の破損頻度が増しており、修繕費の捻出が難しくなっています。 ○利用目的が社会教育関係に制限されており、多様な利活用や、用途の転用等が難しいことも課題となっています。 ○北区青年館は閉鎖しましたが、今後の有効利用や除却が課題です。	○地域に運営委託されており、祭り・会合に利用されています。 ○土砂災害・津波の危険区域に含まれる青年館があります。 ○部原、松部、鶴原、吉尾、松野の各青年館の利用者数は年平均 1 千人以上です。 ○上野地区及び総野地区（松野を除く）の青年館の利用者は少ない状態が続いています。	○民地、神社の用地等に立地しています。 ○築 40 年以上が経過した木造建物であり、老朽化の進行が認められます。 ○関谷、松部、大森、吉尾の各青年館には、建物の急激な劣化に繋がる損傷等が認められます。 ○鶴原、新戸、原、杉戸の各青年館は、内部の木造躯体の劣化が懸念されます。	○地元組織が利用に積極的でない場合には当該施設の用途廃止を検討しますが、本来は地域密着型の施設であることから、地域コミュニティの維持を考慮した検討を行います。

表-2.6.1(2) コミュニティ施設の現状及び課題

分類	施設の現状及び課題 (管理計画より抜粋引用)	ソフト面 (利用、サービス、 配置、機能、運営、 維持管理費用)	ハード面 (老朽化、建物性能、 敷地)	管理計画における 方向性
その他 集会所	【新官区民会館】 ○昭和 49 (1974) 年に、市が管理することを条件に寄付を受けて建設したものです。 ○建築後 40 年以上経過しており、老朽化が進行しています。 ○建物の維持管理は市が行っていますが、運営管理は地元自治組織の自主管理により維持されています。 【中倉農村交流館】 ○地元の区に運営を委託（中倉農村交流館は指定管理）しており、維持管理費の低減に努めています。	【新官区民会館】 ○豊浜港最寄りの施設であり、津波浸水想定区域内です。 ○利用者の多い施設ではありません。 【中倉農村交流館】 ○指定管理者である地元（中倉区）が管理運営しています。	【新官区民会館】 ○青年館と同時期に整備された施設ですが、使用状態は比較的良好であり、青年館ほど劣化していないように見受けられます。 【中倉農村交流館】 ○コミュニティ施設の中で建築時期は最も新しく、老朽化等の問題はありますが、過去に白蟻被害が発生したため、注意が必要です。	○地元自治組織と協議の上、自治組織との連携やシルバー人材センター等への建物管理委託を含め、引き続き維持管理費の低減に努めます。

第3章 コミュニティ施設の配置方針及び保全方針

第1節 検討プロセス

コミュニティ施設の配置方針及び保全方針の検討プロセスを図-3.1.1 に示します。

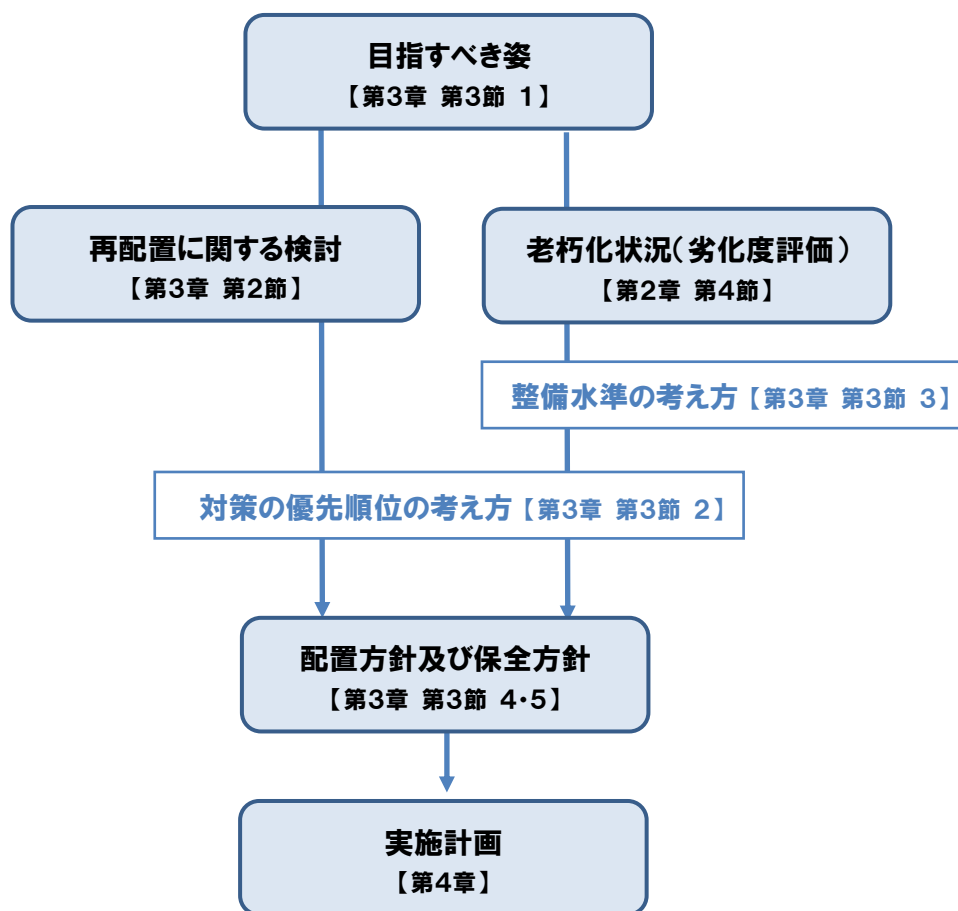


図-3.1.1 配置方針及び保全方針の検討プロセス

第2節 コミュニティ施設の再配置に関する検討

1 再配置に係る基本的な考え方

本市では、管理計画において、【公共施設等の適正管理に関する三大原則】を以下のように掲げました。

公共施設の再配置においては、上の三大原則を踏まえ、【公共施設の再配置に係る基本的な考え方】を大きな方針としました。

【公共施設等の適正管理に関する三大原則】

【原則1】

施設総量の縮減※によって財政負担の軽減を図ります。

- ①同一用途や類似施設の集約化・複合化等
- ②利用率の低い施設や閉鎖した施設の転用等
- ③他用途への有効活用が見込まれない施設の貸付・除却等

【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。

- 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

【原則3】

予防保全を中心とした計画的な維持管理を図ります。

- ①長期的な利用が必要な施設の長寿命化の推進
- ②保守点検や修繕工事等における民間活力の活用
- ③施設の安全性の確保

【公共施設の再配置に係る基本的な考え方】

▶ その1 :市民生活に必要な不可欠な施設は存続を図る。

(解説) 市民生活上のライフラインを支える施設等については、予防保全を中心とした計画的な維持管理によって存続を図り、市民生活の持続可能性を確実なものとしします。

▶ その2 :地域コミュニティの維持に必要な不可欠な施設は存続を図る。

(解説) 防災や社会・文化活動の中心的な拠点となる施設については存続を図り、地域コミュニティの維持・強化によって、市民活動の持続的な発展を目指します。

▶ その3 :利用度の低い施設は積極的に再配置を進める。

(解説) 現に利用度が低い、あるいは利用度の低下が見込まれる施設は、統合等の再配置を進めることで、維持管理費等を抑制しながら市民ニーズとのバランスを図ります。

▶ その4 :老朽化した施設は積極的に再配置を進める。

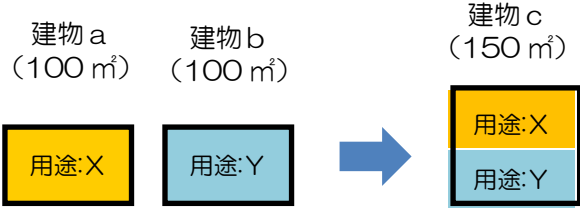
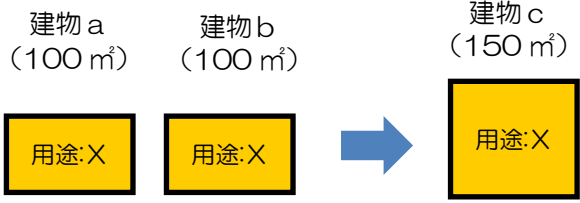
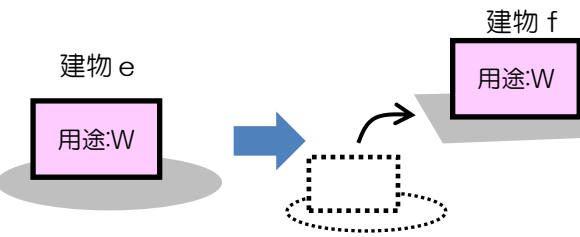
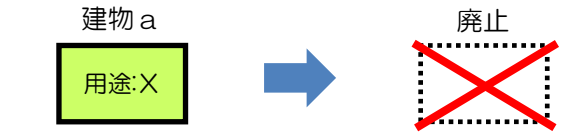
(解説) 老朽化が進行している施設については、利用度や内部価値を踏まえて、建替えのみならず、統合や移設による再配置を進め、更新費用等の抑制に努めます。

▶ その5 :維持管理費及び更新費用が多額の施設は積極的に再配置を進める。

(解説) 維持管理費等のコスト負担が多額の施設は、統合や民間移譲等の再配置によって支出の抑制を図り、行政機能の持続可能性を確実なものとしします。

2 再配置手法の概要

公共施設等の総量縮減や配置最適化（統合・廃止等）に係る各手法を以下に示します。

手法の種類とイメージ	効果
統合（複合化） …用途の異なる施設を同一の建物内に配置します。 	複合化によって共用部分を中心に削減が可能であり、維持管理費用や更新費用等の削減が見込まれます。 交通利便性の高い施設に複合化した場合には、利用者のアクセスが向上し利用率の向上につながる場合があります。維持管理の効率化も期待できます。
統合（集約化） …用途が類似する施設を一つの箇所にまとめます。 	集約化によって用途の重複した部屋（特に低稼働の部屋等）、維持管理費用、更新費用等の削減が見込まれます。 施設が供給過剰な場合や、稼働率等を勘案して運営を効率化する場合に有効な手法です。
移設 …対象施設を他の場所に移します。 	移設後に、他施設と集約化・複合化した場合には延床面積が減少することがあります。 移設後に単独施設としても、従前より小規模とした際には延床面積が減少します。
廃止（解体） …対象施設を廃止し、建物を解体撤去します。 	廃止した施設分について、施設数と延床面積が減少します。 また、用途廃止後の市有地は、代替地、売却等の活用が考えられます。
移譲 …対象施設を市の保有対象から除外し、民間等に施設を譲渡します。 	市の施設数は減少しますが、施設の機能及び建物（及び土地）は原則として移譲先に引き継がれます。
転用 …施設の位置や延床面積を引き継いで、用途のみを変更します。 	既存の建物を活用しながら、新たなサービス需要に応えることができます。転用によって設備や内装が変更することがありますが、原則として延床面積は減少しません。

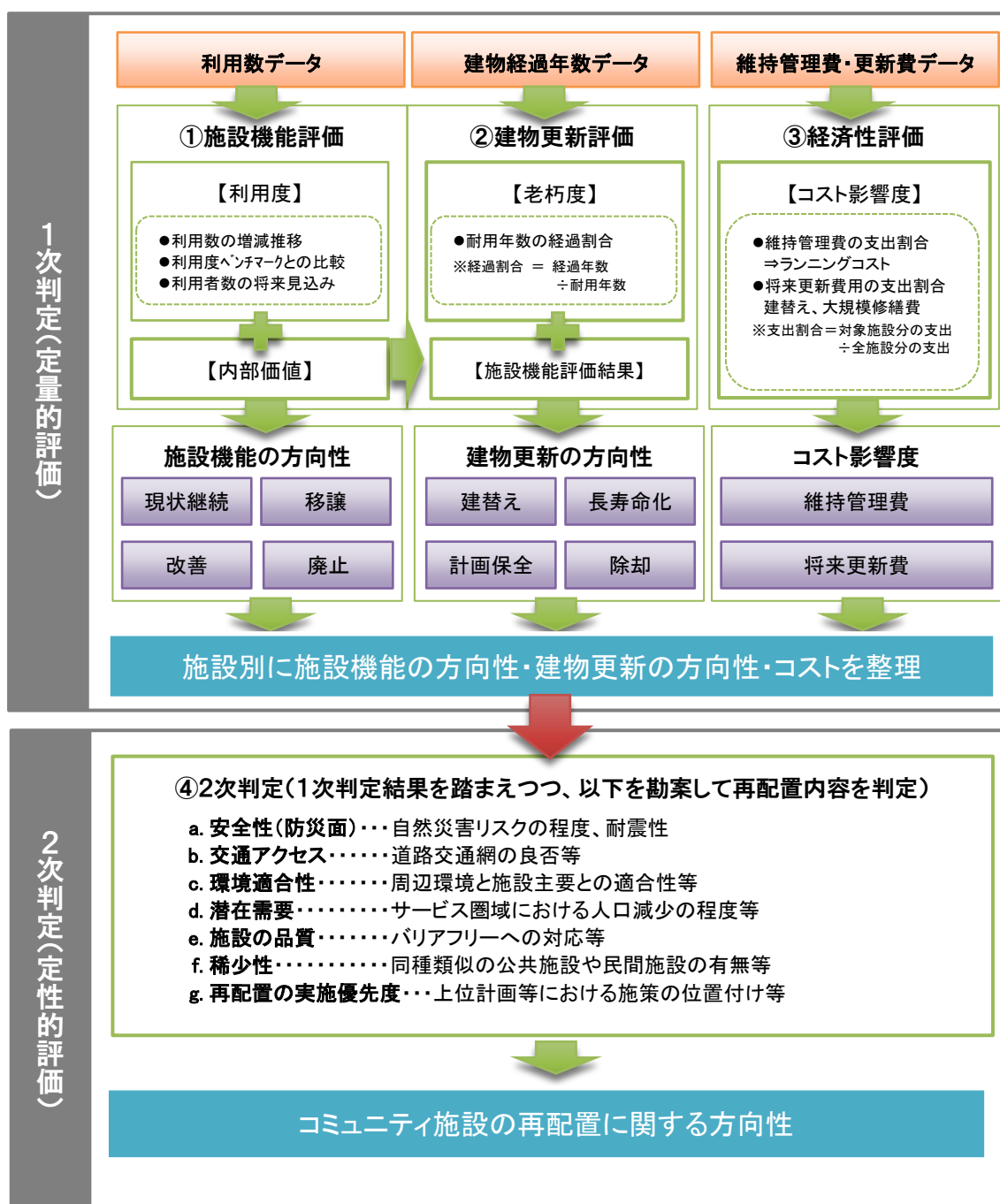
注：上に示した手法以外にも、機能継続を図りながら延床面積を縮小（減築）する手法があります。

3 施設評価の流れ

コミュニティ施設の再配置に関する検討を行いました。検討の流れを以下に示します。

1次判定では、施設の利用状況及び行政施設としての位置づけの重要性（内部価値）から「①施設機能評価」、経過年数（老朽度）から「②建物更新評価」、維持管理費・更新費用の面から「③経済性評価」を行い、定量的な視点に基づく各施設の再配置の方向性について検討しました。

その結果を受けて、2次判定では、施設の周辺環境等に基づく定性的な評価を行い、各施設の再配置の方向性を検討しました。



4 施設評価の結果

(1) 1次評価

①施設機能評価・・・利用度／内部価値

集会所4施設の中で、増減数が安定している上野集会所のみが「現状継続」として評価されました。青年館は、直近6ヵ年の平均が年間1千人以上の利用実績のある鶴原・部原・松部・吉尾の青年館が「現状継続」となりますが、松野青年館はわずかに利用数で減少が目立ち、「改善」として評価されました。そのほかの青年館・その他集会所は、利用数が相対的に少ないため、「改善」として評価されました。

②建物更新評価・・・老朽度／施設機能評価

勝浦集会所、全12の青年館（老朽度：高）、新官区民会館は、「建替え」（勝浦集会所、鶴原・部原・松部・吉尾の各青年館）、「建替え又は除却」（前出以外の青年館、新官区民会館）として評価されました。興津集会所、総野集会所（老朽度：中）は、「長寿命化、転用又は除却」として評価されました。

上野集会所（施設機能評価では現状維持）は「長寿命化」となりました。

③経済性評価・・・維持管理費・更新費用

高コスト施設の評価が低くなるため「低」評価、逆に低コスト施設を「高」評価とし、その中間を「中」評価としました。各施設の評価結果は以下のとおりです。

「低」： 勝浦集会所、興津集会所

「中」： 上野集会所、総野集会所、鶴原・部原・松野・松部・杉戸の5青年館、新官区民会館、中倉農村交流館

「高」： 大楠・関谷・上植野・新戸・大森・吉尾・原の7青年館

(2) 2次評価

集会所について、総野集会所は、「安全性（防災面）」において高評価ですが、「環境適合性」は、総野地区の中では郊外に位置するため低評価とされました。総野集会所以外の3集会所は、防災面又は耐震性に課題を抱えており、「安全性（防災面）」は低評価とされました。興津集会所は、指定避難場所であるため、「施設の品質」において相対的にやや高評価とされました。

青年館及びその他集会所について、全体的に将来の人口減少の影響が大きく、「潜在需要」は低評価とされました。また、バリアフリー対応が非対応であることなどから、「施設の品質」も低評価とされました。さらに、地元団体への運営委託がされており、同種類施設の複数存在することから、市の公共施設としての「稀少性」も低評価とされました。

第3節 コミュニティ施設の配置方針及び保全方針

1 コミュニティ施設の目指すべき姿

本市において、集会所は、勝浦、興津、上野、総野の各地区において、地域住民が文化・スポーツなどのサークル活動、集会・会合などのコミュニティ活動等を行う場として機能・存在しており、今後も、住民同士の交流や活動を通して、本市の地域コミュニティの活性化と、住民が主体となった地域づくりを行うための拠点施設の一つとすることを目指します。

青年館は、地縁など身近な生活圏域を基本とした行政区が活動するための施設として、機能・存在していますが、全ての行政区に市が所有する青年館が配置されているわけではありません。独自で集会施設を所有している行政区もあります。青年館の実質的な維持管理・運営は、行政区に委ねられています。行政区は、区域の住民にとって相互の連絡、会合、祭り、共有財産の管理などを行う、地域社会の維持・形成のための重要な組織・団体です。よって、青年館（区単位の集会施設）という施設の配置にはこだわらず、また、区に加入していない住民がいることも考慮しつつ、各区の実状に応じて、区の活動を維持・継続し、本市における良好な地域社会の維持・形成を行っていく集会施設のあり方を目指すものとします。

・集会所…住民の社会・文化活動を通して地域コミュニティの活性化と住民主体の地域づくりに貢献する拠点施設

・集会施設（青年館など）…良好な地域社会の維持・形成に資する区の活動の場として利用される施設（市保有施設に限らない）

2 対策の優先順位の考え方

(1) 対策の定義

本計画の実施計画で示す対策は、以下の内容とします。

①配置方針に係る対策

再配置手法に準じて表-3.3.1 のとおりとします。

表-3.3.1 配置方針に係る対策

対策	内容
統合(複合化)	用途の異なる施設と同一の建物内に配置する。
統合(集約化)	用途が類似する施設を一つの箇所にとめる。
移設	対象施設を別の場所に移す。
廃止	対象施設の用途を廃止します。
移譲	対象施設を市の保有から除外し、民間等に施設を譲渡します。
転用	施設の位置や延床面積を引き継いで用途のみを変更します。
縮小	機能継続を図りながら施設の延床面積を縮小します(減築や移設、建替などを伴う)。

②保全方針に係る対策

本計画においては表-3.3.2 のように定義します。

表-3.3.2 保全方針に係る対策

対策	内容
建替	施設が使用していた既存の建物の代わりに新しい建物を新設して使用する。
除却	建物を解体・除却する。
大規模修繕 (大規模改修)	機器設備、外壁、屋上、屋根、窓枠、床や畳など部位ごとの全体的あるいは広範囲にわたる更新(取替ややり替え)で、故障発生予防、劣化進行防止、不具合の修復などのための措置を行う。
修繕	故障、損傷に対する機能回復、修復のための措置を行う
機能向上改修	社会的な要求水準に合致させることを目的として、機器設備、各部位の性能向上、仕様・部材の変更等を行う。大規模修繕(大規模改修)の内容が結果的に機能向上となる場合はある。
長寿命化改修	建物をできるだけ長く使用することを目的として、機器設備、各部位の更新(取替)、性能向上、仕様・部材の変更等を行う。大規模修繕(大規模改修)や機能向上改修の内容を含む概念と定義する。

※実施計画において、詳細調査や工事設計の実施は含んでいません。

※実施計画において、現在における標準的な水準に基づく工事費用を前提としていますが、試算上は、対策前と同等の仕様として想定しています。明らかな仕様相違となる機能向上改修や、長寿命化改修を想定した試算とはしていません。

(2) 長寿命化と目標使用年数

本計画の実施計画で示す対策は、以下の内容とします。

①長寿命化

公共施設の建築物は、一般的に建築から 30～40 年程度の後に建替えられる例が多く見られ^{※注 1}、その要因としては、建物・設備の劣化進行や、社会的要求水準に対する陳腐化などによって、建物の快適性、機能性が損なわれ始めた頃に、大規模修繕などのタイミングをあわせて建替えが選択されてきたことが挙げられます。しかし、本来、建物そのもの（躯体部分）は、適切なメンテナンスを実施すれば、より長期に供用できる可能性があり^{※注 2,3}、そのことが長期間での建物維持更新費用の縮減につながります。

このことから、本計画において「長寿命化」とは、適切なタイミングで適切なメンテナンスを実施することで、建物を物理的な寿命近くまで長持ちさせて使用することとし、目標とします。

※注 1：公共施設の標準的な建替えサイクルについて、千葉県では建築後 30～40 年程度（千葉県県有施設長寿命化指針 H23. 12）、神奈川県では建築後 30 年程度（神奈川県県有施設長寿命化指針 H14. 12）、川崎市では 35 年（学校は 45 年、住宅は 50 年）（公共建築物長寿命化に向けた実施方針 H25. 3）と報告されています。

※注 2：日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説（2009 年 2 月改定）」では、コンクリートの設計基準強度 F_c に応じて、その耐久性能（耐久性基準強度 F_d ）を定めていることから、主要な躯体コンクリートの強度に基づいて、建築物の供用限界期間が推定できます。例えば、鉄筋コンクリート造において標準的な供用を計画する場合は、大規模改修が不要な期間を 65 年、骨組みの大規模な補修が必要となる期間を 100 年として計画し、そのための耐久設計基準強度を 24N/mm^2 以上とすることとしています。

※注 3：勝浦集会所（木造 2 階建て）は、昭和 35（1960）年の建設から平成 30（2018）年度現在で 58 年間にわたり供用され続けています。

②目標使用年数

本計画における長寿命化の目標使用年数は、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考として、市のコミュニティ施設の実態を勘案し、構造別に次のように設定します。

表-3.3.3 目標使用年数

建築物の構造		適用	目標使用年数 (採用値)	(参考)望ましい 目標耐用年数の 範囲
鉄筋コンクリート造	築 35 年以上	興津集会所 (移設後の建物)	60年	50～80年
	築 35 年未満	上野集会所 総野集会所	80年	
木造(住宅、事務所)		勝浦集会所	65年	50～80年
		青年館 その他集会所	50年	30～50年

※興津集会所は移設が決定していることから、移設先である（元）興津中学校の目標使用年数として設定しています。

※日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」では、建築物の構造種別や用途に応じて等級を定め目標とする耐用年数の範囲を設定しており、これを参考としています。「住宅・事務所・病院」用途の鉄筋コンクリート造は 50 年～80 年（普通品質の場合）、木造は 30 年～50 年、「学校・官庁」用途の木造は 50 年～80 年が望ましい目標耐用年数の範囲として設定されており、勝浦集会所については、元市役所庁舎（官庁）であったことから 65 年の目標耐用年数としました。

※築 35 年未満（おおむね平成元年以降に建築）の鉄筋コンクリート造については、建築基準法の新耐震基準への改正（昭和 56 年）や、構造計算上求められるコンクリートの設計基準強度が増加していることから、目標使用年数を 80 年として計画します。ただし、大規模修繕の機会等をとらえて建物詳細調査を実施し、躯体の健全性を確認の上、目標使用年数を検証するものとします。

◆参考：目標使用年数と法定耐用年数の違い

○法定耐用年数・・・「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号）において定められた耐用年数で目標使用年数とは異なります。固定資産における減価償却を算出するために税法で定められた年数ですので必ずしも建物の寿命そのものと合致するものではありません。固定資産台帳、公共施設等総合管理計画ではこの耐用年数を使用しています。

(3) 対策の優先順位の考え方

実施計画における対策の内容及び実施時期は、配置方針と保全方針から導きました。配置方針は、再配置方針、コミュニティ施設の現状、コミュニティ施設の目指すべき姿を踏まえて決定し、保全方針は、老朽化状況（経過年数及び劣化状況調査の結果）と配置方針を踏まえて決定しました。

①対策の内容

- ・「移設」「建替」「長寿命化」「移譲」等の内容とします。
- ・「移譲」は、移譲にあたって現状で必要最低限の「修繕」の実施を、「移設」「建替」「長寿命化」は、建物を維持するための「大規模修繕（大規模改修）」及び「修繕」の定期的な実施を対策の内容に含めます。

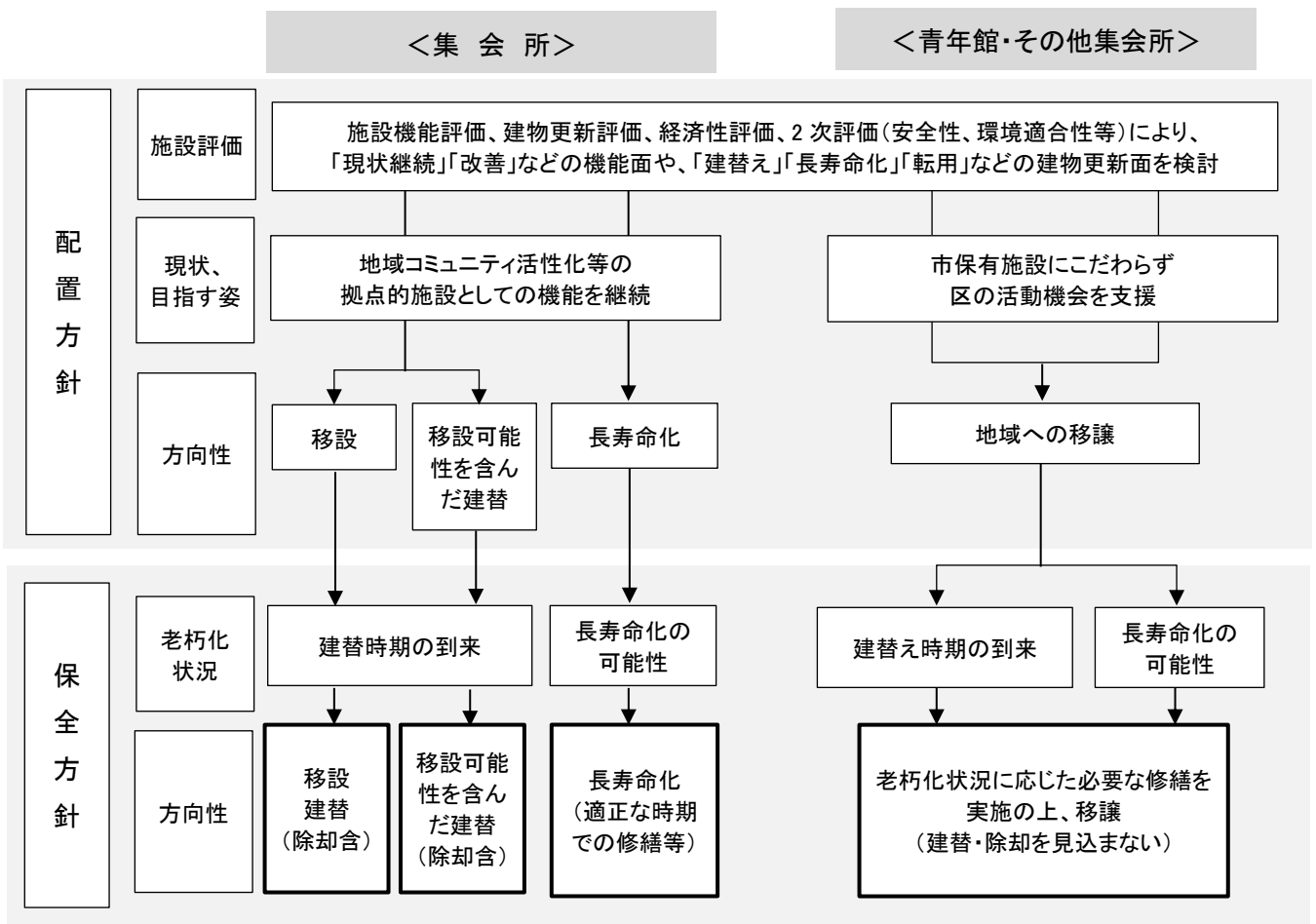


図-3.3.1 対策の選定の流れ

②対策の実施時期

- ・「移設」「建替」「長寿命化」「移譲」等の実施時期は、建替想定時期をもって行うものとします。
- ・建替想定時期は、目標使用年数（表-3.3.3）をもってその時期とします（興津集会所は移設事業の計画時期をもって当該時期とします）。

- ・大規模修繕及び修繕の実施時期は、部位ごとの標準的な修繕周期と劣化状況調査の結果から設定します（表-3.3.4、表-3.3.5）。
- ・建替、移譲の前の一定時期（10 年間）は、大規模修繕を行わないものとして設定します。
- ・これらの設定を元に、大規模修繕工事については、実施時期に近い工事の時期を合わせるなどの調整の上、計画します。修繕の実施は、不具合が発生してから対応することを前提とした事後保全での計画とします。

表-3.3.4(1) 部位ごとの大規模修繕及び修繕の実施周期

主な仕様	更新 周期	更新 単価 係数	修繕類型	修繕 周期	対象 数量 係数	修繕 単価 係数	適用施設
外部							
屋根・屋上							
アスファルトシングル葺き	20 年	1. 537	破 損 修 理 ＋ コ ー ト 塗 替	5 年	1. 000	0. 554	総野集会所、上野集会所、 吉尾、中倉
金属屋根（カラー鉄板折板）	25 年	3. 234	部分修理	5 年	0. 050	3. 234	勝浦集会所、 大楠、鶴原、部原
アスファルト露出防水	20 年	1. 492	部分修理	5 年	0. 050	1. 492	興津集会所
瓦葺き（粘土）	20 年	2. 342	部分修理	5 年	0. 050	2. 342	関谷、原、松野、 上植野、新戸、大森、 杉戸、松部、新官
外壁							
押し出し成型セメント板	35 年	1. 627	部分修理	15 年	0. 020	1. 627	新官区民、中倉農村
吹付け仕上げ（薄付け仕上げ 塗材）	20 年	3. 891	部分修理	5 年	0. 050	3. 891	勝浦集会所、興津集会所、 総野集会所、上野集会所、 鶴原、部原、関谷、原、 吉尾
鋼製パネル仕上げ	30 年	1. 463	部分修理	5 年	0. 020	1. 463	大楠、松野、上植野、 新戸、大森、杉戸
外壁モルタル塗り・タイツ下 地モルタル塗り	30 年	2. 142	部分修理	5 年	0. 030	2. 142	松部
外部開口部							
アルミサッシ+単板ガラス	35 年	1. 921	部分修理	10 年	0. 150	1. 704	（共通）
外部雑							
バルコニー、雨どい、外部床、 スロープ、屋外階段、サイン 等一式	30 年	1. 664	部分修理	5 年	0. 120	1. 664	（共通）
内部							
内装（床・壁・天井）							
床：フローリング、壁：クロス、 天井：岩綿吸音板	19 年	1. 706	部分修理	7 年	0. 030	1. 706	（共通）
内部窓・扉							
スチールパーティション、自動 ドア、木製建具（片開きフ ラッシュドア）等	20 年	1. 28	付 属 金 物 交 換 な ど	5 年	0. 150	0. 390	（共通）
内部雑							
内部雑（本棚、食器棚、流し 台、什器、作業台、舞台設備、 浴室、木製家具、サイン、手 すり、カーテンレール等）	29 年	1. 517	部分修理	8 年	0. 079	1. 363	（共通）
設備							
電気設備							
電気設備（照明器具、受変電、 自家発電、太陽光発電、舞台 設備（電気））	21 年	1. 231	定常修理、 部品交換、 定期点検	5 年	0. 626	0. 188	（共通）

表-3.3.4(2) 部位ごとの大規模修繕及び修繕の実施周期

主な仕様	更新 周期	更新 単価 係数	修繕類型	修繕 周期	対象 数量 係数	修繕 単価 係数	適用施設
エレベータ (該当なし)							(共通)
防災設備							
煙感知器・熱感知器	20 年	1. 259	修繕なし	なし	なし	なし	(共通)
給排水衛生設備							
②湯沸器, 衛生器具, 厨房機器, 消火機器, 配管類	21 年	1. 514	部品交換、 部分修理、 修繕なし、 分解整備等	7 年	0. 983	0. 253	(共通)
空調設備							
個別式 (ルームエアコン) 及び換気扇として	10 年	1. 067	部品交換	5 年	1. 000	0. 098	(共通)

※本表における更新周期（大規模修繕の周期に該当）、更新単価係数は、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（平成 26 年 3 月 公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）」を参考にして設定しました。
 ※複数仕様の組合せ（内装、給排水衛生設備等）は、各部材の更新周期や更新単価係数の平均値を採用しました。
 ※更新単価係数は、更新時の既存部材に係る撤去費、搬出費、発生材処分費要が考慮されています。

表-3.3.5 劣化状況調査の結果における実施時期の調整

劣化度ランク	状態
A	劣化調査年からのサイクル年後
B	劣化調査年からのサイクル年の1/4前倒し
C	劣化調査年からのサイクル年の2/4前倒し
D	劣化調査年からのサイクル年の3/4前倒し
E	劣化調査年からのサイクル年の4/4前倒し(翌年に実施)
Z	調整なし(建築年からのサイクル)

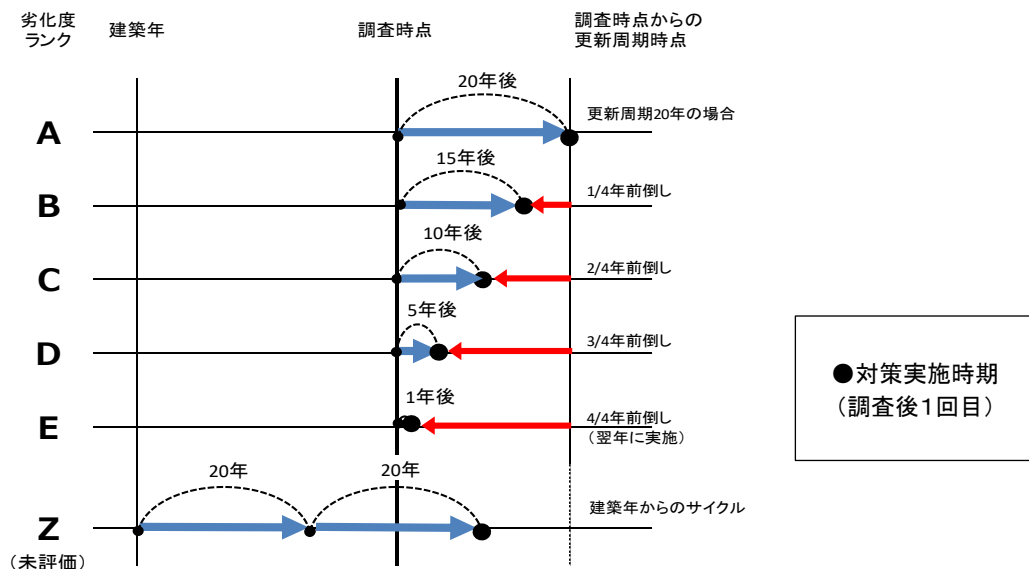


図-3.3.2 対策実施時期の調整のイメージ

3 整備水準の考え方

建替えや大規模修繕の機会をとらえたコミュニティ施設の整備にあたって、以下の点は、可能な限り配慮すべきこととします。

- バリアフリー、ユニバーサルデザイン化
千葉県福祉のまちづくり条例等への適合
- 省エネルギー、低炭素化
エネルギー効率がよい、環境負荷の少ない部材や設備への転換
- 木材利用の促進、木質化
公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律に即した利用促進

4 集会所の配置方針及び保全方針

(1) 基本的な考え方

集会所は、地域コミュニティ活性化、住民が主体となった地域づくりの拠点施設としてその機能を継続するものとします。配置に関しては、現状どおり市内の4地区（勝浦、興津、上野、総野）に各1施設、合計4施設を配置するものとしますが、各地区の住民の利便性を妨げない立地条件であれば、移設や複合化など設置場所や建物利用のあり方について、状況に応じて柔軟にその可能性の検討を行います。

10年間における建物の保全方針としては、「移設」「建替」「長寿命化」のいずれかとします。いずれも、機能は継続とすることから、定期的な修繕及び大規模修繕を実施し、建物を長く維持するよう努めます。

(2) 施設ごとの方針

①勝浦集会所

配置方針
○土砂災害及び津波による影響が懸念されるものの、施設機能には稀少性があるため、施設機能（サービス）の改善によって機能の現状継続を図ります。
○他の施設の建替え時には、集会所との複合化を可能な限り検討に含めます。
保全方針
○建替想定時期までに、集会所及び図書館のあり方について、様々な手法、選択肢を検討し、合わせて建築態様（整備水準等）に関する検討を行います。
○建替え想定時期としては、目標使用年数として65年（2025年度）と設定しています。仮にあと10年程度（2030年頃まで）、維持・使用が可能な場合でも、屋根と外壁の改修、外部建具の逐次補修が必要となる可能性があり、また概ね5年後から庇などの附属部位の修繕費が増加する可能性もあるため、基本的には建替（移設を含む）を検討します。
○なお、延命措置が可能かどうかについて判断する場合は、過去の修繕履歴も踏まえた上で、屋根、天井裏、建物内壁の状態（雨漏り箇所、クロスの剥がれの箇所などの壁の内部）などに関するより詳細な調査を実施し、保全状態を見極めた上で、使用可能年数を再度判断するものとします。

②興津集会所

配置方針
○興津中心部から離れた場所への移設による利用度の低下、津波による影響が懸念されるものの、施設機能には稀少性があるため、施設機能（サービス）の改善によって機能の現状継続を図ります。 ○津波避難タワー等の機能も兼ねる多面的な有効利用を進めます。
保全方針
○（元）興津中学校への移設後は、（元）学校校舎全体の維持管理について計画的に実施します。具体的には、校舎全体にわたる定期的な清掃や、使用可能性のある設備機器の定期的な点検等について行い、修繕等の必要箇所は早期に修復するよう努めます。 （元）学校校舎の目標使用年数は 60 年としており、計画上の残存使用年数は約 20 年であることから、大規模修繕の実施については、緊急性の他、（元）学校校舎全体の活用方針、詳細調査等による躯体の健全度判断、費用対効果を考慮した上で決定することとします。 ○移設後の（元）興津集会所の建物については、除却を進めます。除却までの間は、建物倒壊、漏電火災、部品破損などの危険を防止するため、立入禁止措置や定期的な点検、清掃などの実施により安全確保に努めます。

③上野集会所・総野集会所

配置方針
○人口減少による利用度の低下が懸念されるものの、施設機能には稀少性があるため、施設機能（サービス）の改善によって機能の現状継続を図ります。
保全方針
○日常の点検、清掃、補修などのメンテナンスの実践と、定期的・計画的な修繕及び大規模修繕の実施によって、建物の長寿命化を図ります。

5 青年館・その他集会所の配置方針及び保全方針

(1) 基本的な方針

青年館・その他集会所は、身近な地域コミュニティである「区」における活動の場の一つとして存在・機能していますが、全ての区において市が保有する施設を利用しているものではありません。市有施設を利用している場合でも実態としては日常的な管理・運営は区に任されており、必ずしも市が保有を継続し、運営する必要性は高くありません。したがって、地元の区との協議を行いながら、基本的には市の保有からは除外し、区への移譲を進める方針とします。なお、青年館・その他集会所の土地について市有地はわずかですが、施設の移譲にあたって土地が市有地の場合には、その使用に関する協議も合わせて実施します。

全ての青年館及び新官区民会館においては建築後 40 年から 50 年経過しており、今回の目視調査で確認できた劣化の状態以上に、内部の木造躯体は劣化が進行している可能性もあります。移譲にあたっては、市は、予算の範囲において、劣化の進行を食い止めるため最低限の修繕を実施することを基本とします。

移譲の時期については、築 50 年となる青年館が複数あることや劣化状況に大差はないことから、経過年数順に実施するものとして計画します。また、修繕の実施時期については、劣化状況を考慮し、早急な対応が必要なものを優先的に行うものとします。

移譲後は、「勝浦市集会施設整備費補助金交付要綱」に基づく集会施設の新築、改築、補修等に対する補助により、地域の集会施設整備・維持管理への支援を継続します。

中倉農村交流館は、建築から 20 年未満ではありますが、構造が木造であることから、今後、建物・設備等に不具合が発生する可能性があります。指定管理者制度を活用し、施設の適正管理に努めることとします。

(2) 施設ごとの方針

①青年館・新官区民会館

配置方針
○地元区と協議の上、区への移譲を進めます（市の保有施設としては廃止）。
保全方針
○移譲の時期を見据えて修繕を実施します。特に利用者が多い吉尾、部原、松野、松部の各青年館については、早期の修繕を検討します。

②中倉農村交流館

配置方針
○指定管理者制度を活用し、施設の適正管理に努めます。
保全方針
○日常的な維持管理とともに適切な修繕を行い、現状継続を図ります。

第4章 実施計画

第1節 実施計画

10年間の実施計画を記します。

【集会所】

No	施設名	面積 (㎡)	構造	階層	建築 年度	目標使 用年数	築年数 (2018 年度)	合計 【10年間】	2019年～2023年	2024年～2028年
2	勝浦図書館集会所	504.6	木造	2	1960	65	58	建替・解体 104,544,832 修繕 663,496	建替検討 修繕	建替・解体 修繕
3	興津集会所	776.5	鉄筋コン クリート	2	1973	46	45	建替 160,880,440 修繕 7,205,068	移設	修繕
4	上野集会所	251.6	鉄筋コン クリート	1	1985	80	33	大規模修繕 14,254,131 修繕 4,182,019	修繕	大規模修繕
5	総野集会所	249.7	鉄筋コン クリート	1	1984	80	34	大規模修繕 8,384,870 修繕 4,069,045	修繕	大規模修繕
	合計							304,183,901		

※合計欄は建替・解体、大規模修繕、修繕の金額（単位：円）

【青年館】

No	施設名	面積 (㎡)	構造	階層	建築 年度	目標使 用年数	築年数 (2018 年度)	合計 10年間	2019年～2023年	2024年～2028年
6	大楠青年館	78.09	木造	1	1969	50	49	修繕 577,210	修繕・移譲	
7	鶴原青年館	100.7	木造	1	1970	50	48	修繕 1,162,485	修繕・移譲	
8	関谷青年館	81.59	木造	1	1973	50	45	修繕 718,245	修繕	移譲
9	部原青年館	150.3	木造	2	1972	50	46	修繕 1,395,888	修繕 移譲	
10	松野青年館	113	木造	1	1970	50	48	修繕 644,109	修繕・移譲	
11	松部青年館	120.4	木造	2	1970	50	48	修繕 1,030,851	修繕・移譲	
12	上植野青年館	72.28	木造	1	1971	50	47	修繕 257,946	修繕・移譲	
13	新戸青年館	67.06	木造	1	1973	50	45	修繕 281,022	修繕 移譲	
14	大森青年館	69.24	木造	1	1971	50	47	修繕 239,411	修繕 移譲	
15	吉尾青年館	90.46	木造	1	1967	52	51	修繕 900,719	修繕・移譲	
16	原青年館	67.89	木造	1	1972	50	46	修繕 622,225	修繕	
17	杉戸青年館	108.8	木造	1	1969	50	49	修繕 675,636	修繕・移譲	
18	新官区民会館	187.7	木造	2	1974	50	44	修繕 942,266	修繕	
20	中倉交流館	166.4	木造	1	2002	50	16	大規模修繕 1,300,296		大規模修繕
	合計							10,748,309		

※合計欄は建替・解体、大規模修繕、修繕の金額（単位：円）

第2節 費用の見通し

10年間の費用見通しは、以下のとおりです。

表-4.2.1 10年間の費用見通し

（単位：円）

施設分類	修繕	大規模修繕	建替え	除却	合計
集会所	16,119,628	22,639,001	229,556,992	35,868,280	304,183,901
青年館・その他集会所	9,448,013	1,300,296	0	0	10,748,309
合計	25,567,641	23,939,297	229,556,992	35,868,280	314,932,210

第5章 計画の推進

(1) 施設所管課における具体的な計画の検討【Plan】

本計画が示す施設の方向性や保全対策の実施時期等に基づき、施設所管課において、より精緻で具体的な維持更新の計画を策定することが必要です。

策定にあたっての留意点は、以下のとおりです。

①整備水準

本計画が試算の条件とした施設の仕様は標準的なものを設定していますが、所管課において具体的な計画を策定する際には、社会的要求や施設の個別的課題を踏まえて、整備水準を設定する必要があります。

②施設の方向性

所管課における具体的な計画の検討の際に、本計画で示した方向性を踏まえて、庁内横断的な視点で検討を行う必要があります。

例えば、統廃合等に対するソフト・ハード面での柔軟性の確保、必要なサービス（機能）の選択と残し方、残さない施設の活用や処分方法など、施設の維持更新に係る財政負担の軽減と新たな財源創出を念頭において、具体的なあり方を構築していくことが求められます。

③配置対策及び保全対策の実施時期

本計画が示す各施設の大規模修繕等の実施時期及び費用は、一定の基準に基づき画一的に算出したものであり、所管課においてはこれを指針としながらも、より実態に即した中期・短期の修繕計画等を策定する必要があります。

実際の工事实績や、使用頻度、使用形態、許容される状態水準などを考慮の上、必要に応じて建物詳細調査を実施するなどして、計画期間内に実現性のある内容として計画することが必要です。

(2) 継続的な点検診断等の実施と計画への反映【Do、Check、Action】

本計画の進捗管理及び評価にあたって、以下のことに取り組んでいきます。

①継続的な点検診断等の実施と計画への反映

本計画の策定段階で実施した職員による建物簡易調査について定期的に実施し、本計画の進捗管理と、公共施設等の保全に関する職員の意識や技術の向上、全庁的な取組体制の拡充を行います。

②点検診断結果や工事情報等の管理・活用

点検診断結果や工事实績を管理し、計画の検証や改訂に活かします。

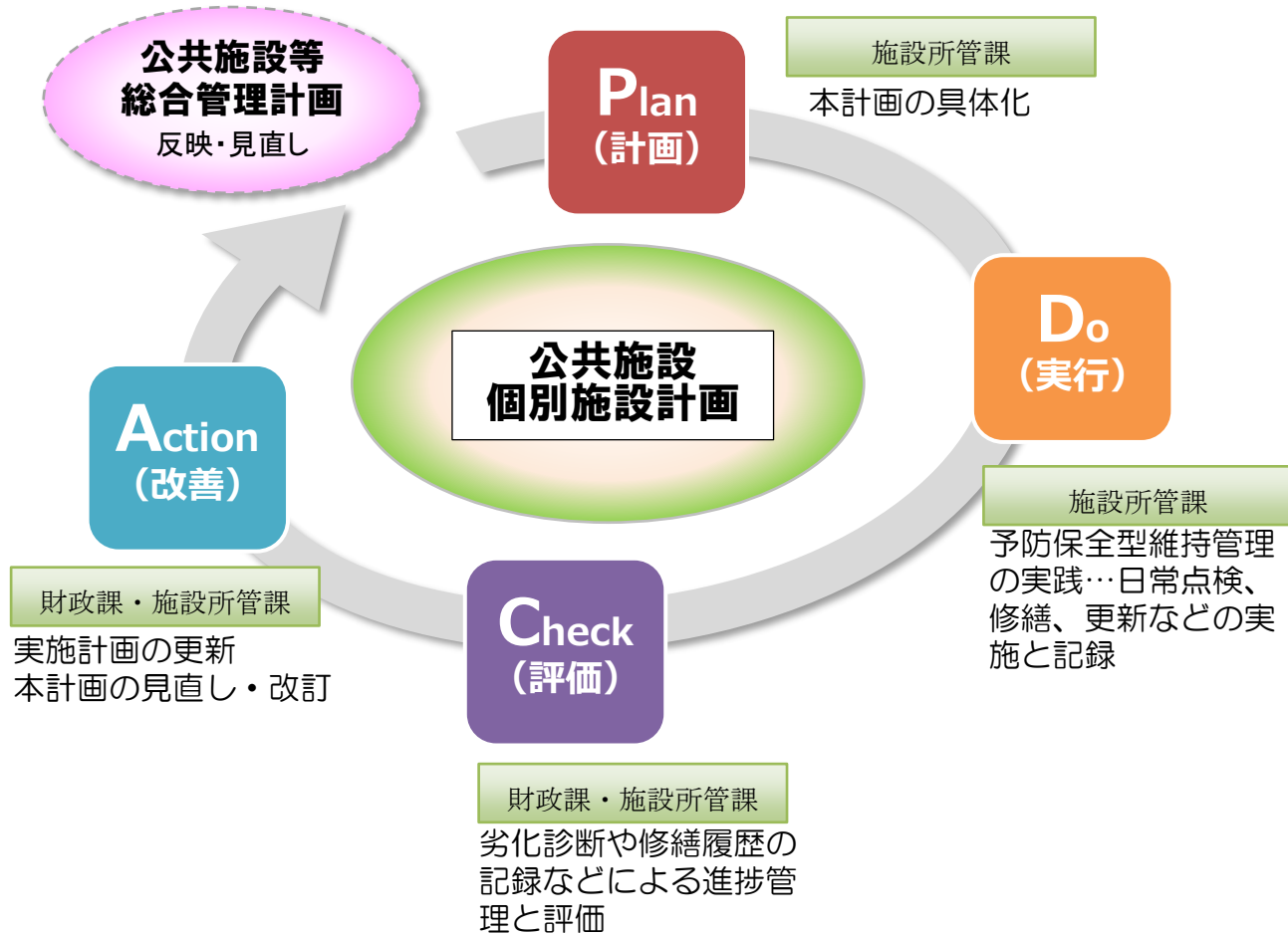


図-5.1.1 計画の推進(PDCA サイクル)

勝浦市公共施設個別施設計画
コミュニティ施設編

発行年月／平成３１（２０１９）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）

F A X ０４７０－７３－３９３７