

勝浦市個別施設計画

(産業関連施設)



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.....	5
第5節	本計画の構成及び策定方法.....	5
第2章	計画の基本的な考え方	6
第1節	公共施設に関する長寿命化の考え方.....	6
第2節	対象施設に関する市の状況や上位計画.....	8
第3節	対象施設のあり方に関する基本的な考え方.....	12
第4節	対策の優先順位の考え方.....	13
第3章	個別施設の状態等	14
第1節	施設の運営状況.....	14
第2節	施設の劣化状況及び劣化度.....	16
第4章	対策内容と実施時期	40
第1節	維持管理及び更新等の方針.....	40
第2節	施設の改修等に関する行動計画表の検討.....	52
第5章	中長期的な経費の見込と今後の課題	54
第1節	今後40年間の更新費用の推計.....	54
第2節	今後の課題.....	56
第6章	計画の継続的運用方針	57
第1節	情報基盤の整備と活用.....	57
第2節	推進体制等の整備.....	57
第3節	計画のフォローアップ.....	57
資料編		58

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、産業関連施設を対象とした個別施設計画です。

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、個別施設ごとに今後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、将来における各施設のあり方を具体的に定めていくことを予定しています。

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、産業関連施設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踏まえつつ、勝浦市観光基本計画（令和3年・勝浦市）などの関連計画とも整合を図りながら策定しています。

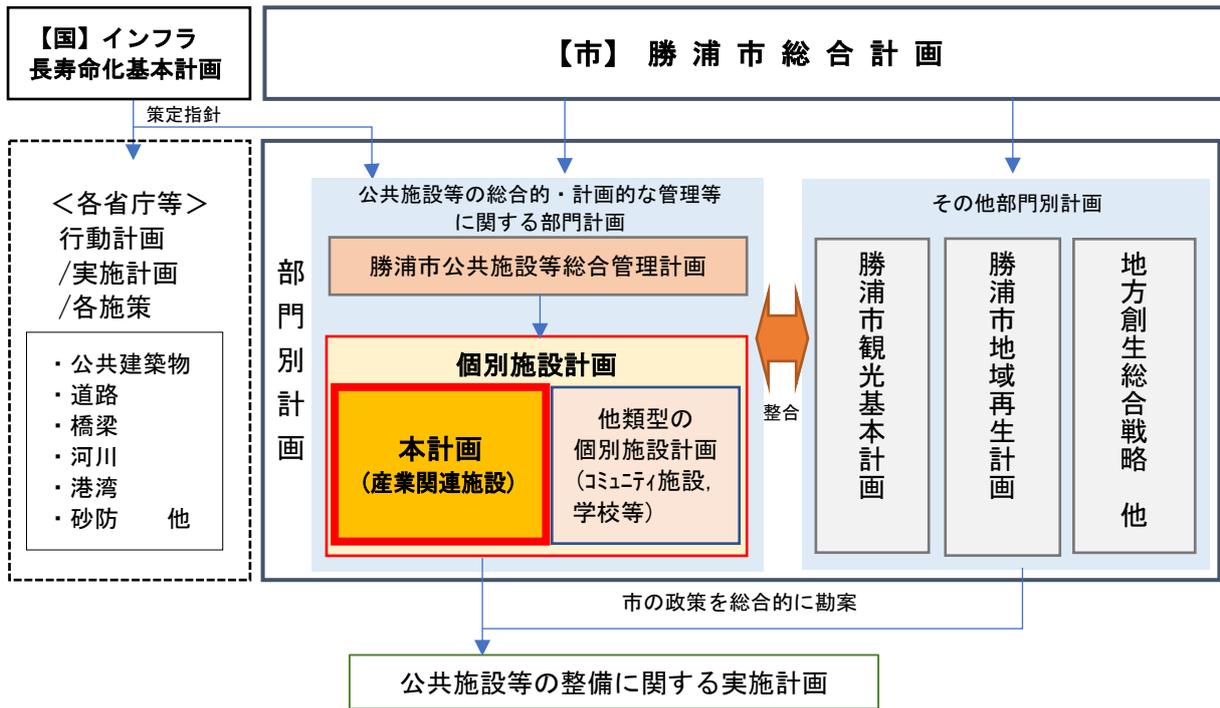


図 1 本計画の位置付け

第3節 対象施設

本計画の対象施設は、令和5年3月31日時点において本市が保有する以下の9施設（建物は9棟）です。

本計画ではこれらの9施設を総称して「産業関連施設」と定義したうえで、対象施設ごとに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。

対象施設のうち「かつうら海中公園滞在型観光施設」は、勝浦海中公園内に位置し、天然温泉スパやレストラン等の集客機能を有する施設です。一方、他の施設は、観光地情報の発信、観光交流の促進、観光客向け休憩施設（東屋）など、観光地や観光施設の機能を補充する役割を担っています。

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	
観光案内所	勝浦駅前観光案内所	墨名八軒嶋33-7	案内所	1994	RC	地上2階	95.21	新耐震	
	鵜原駅前観光案内所	鵜原池ノ谷1686-2	案内所	1965	W	地上1階	15.21	—	
	興津駅前興津・守谷観光案内所	興津平田307-7	案内所	1987	W	地上2階	94.36	—	
観光交流施設	KAPPYビジターセンター	墨名815-56	案内所	1982	S	地上2階	304.20	—	
	かつうら海中公園滞在型観光施設	吉尾234	水泳場 飲食店	2022	RC	地上3階	718.70	新耐震	温泉設備
東屋	鵜原海岸（吉尾側）東屋	鵜原毛戸979	その他	1997	W	地上1階	7.29	—	
	鵜原海岸（鵜原側）東屋	鵜原毛戸1016-1	その他	2014	W	地上1階	7.29	—	
	八幡岬公園東屋	浜勝浦郭内222	その他	2014	W	地上1階	11.32	—	公園施設
	鵜原海岸（中央）東屋	鵜原毛戸1016-3	その他	2008	W	地上1階	7.29	—	

補足 1) 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。

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

補足 2) かつうら海中公園滞在型観光施設については、延床面積 100 ㎡未満の附属建物（浄化槽ポンプ置場・6.4 ㎡、ガス機械室・5 ㎡）は対象外としています。

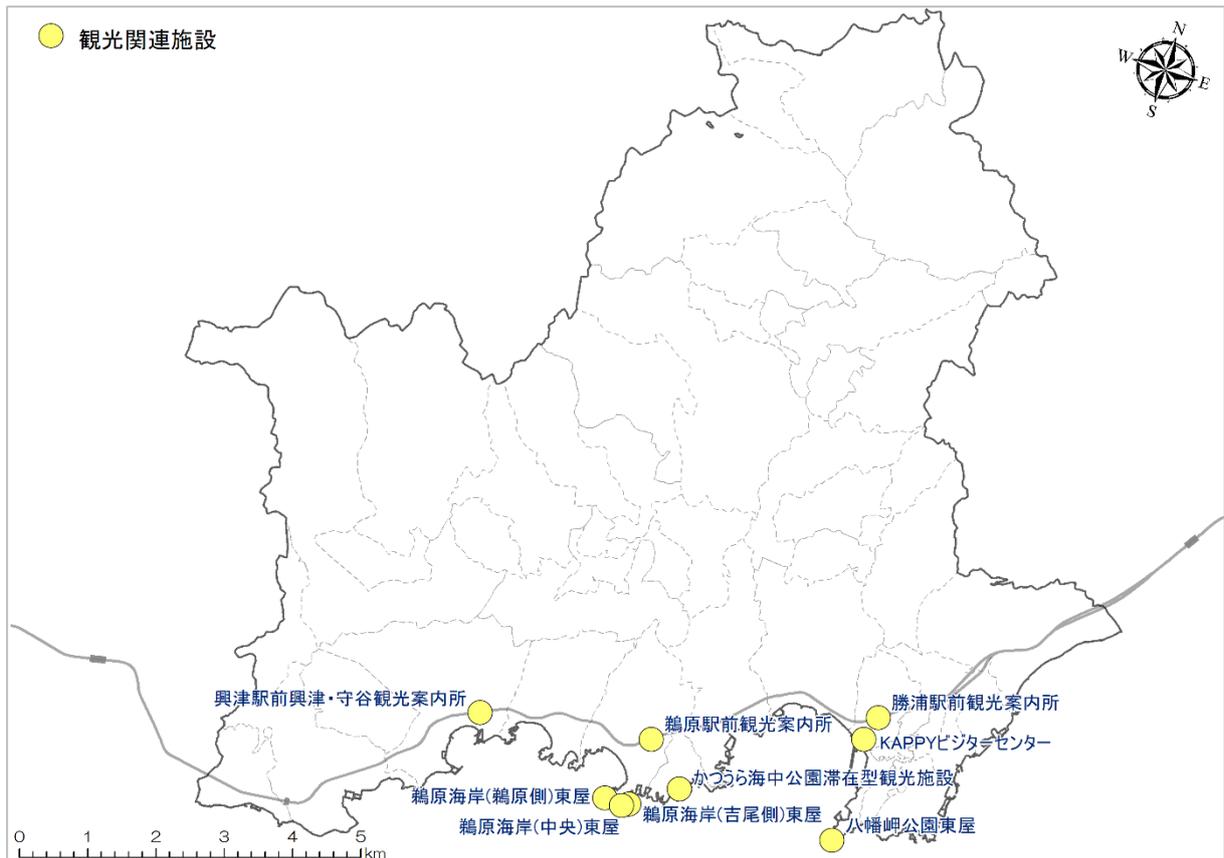


図 2 対象施設の位置図

<p>勝浦駅前観光案内所</p> 	<p>鵜原駅前観光案内所</p> 	<p>興津駅前興津・守谷観光案内所</p> 
<p>KAPPY ビジターセンター</p> 	<p>かつうら海中公園滞在型観光施設</p> 	<p>鵜原海岸（吉尾側）東屋</p> 
<p>鵜原海岸（鵜原側）東屋</p> 	<p>八幡岬公園東屋</p> 	<p>鵜原海岸（中央）東屋</p> 

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。

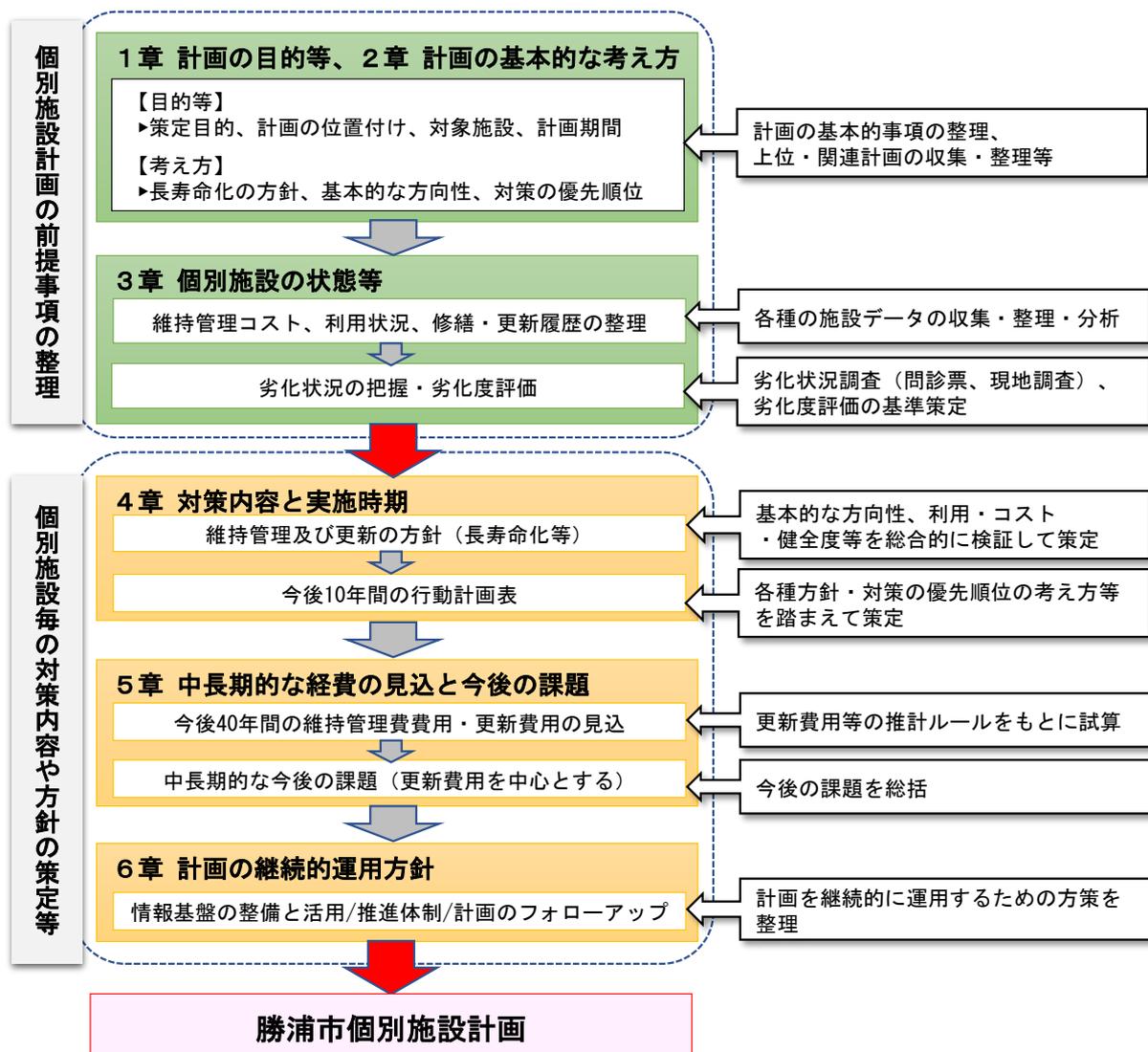


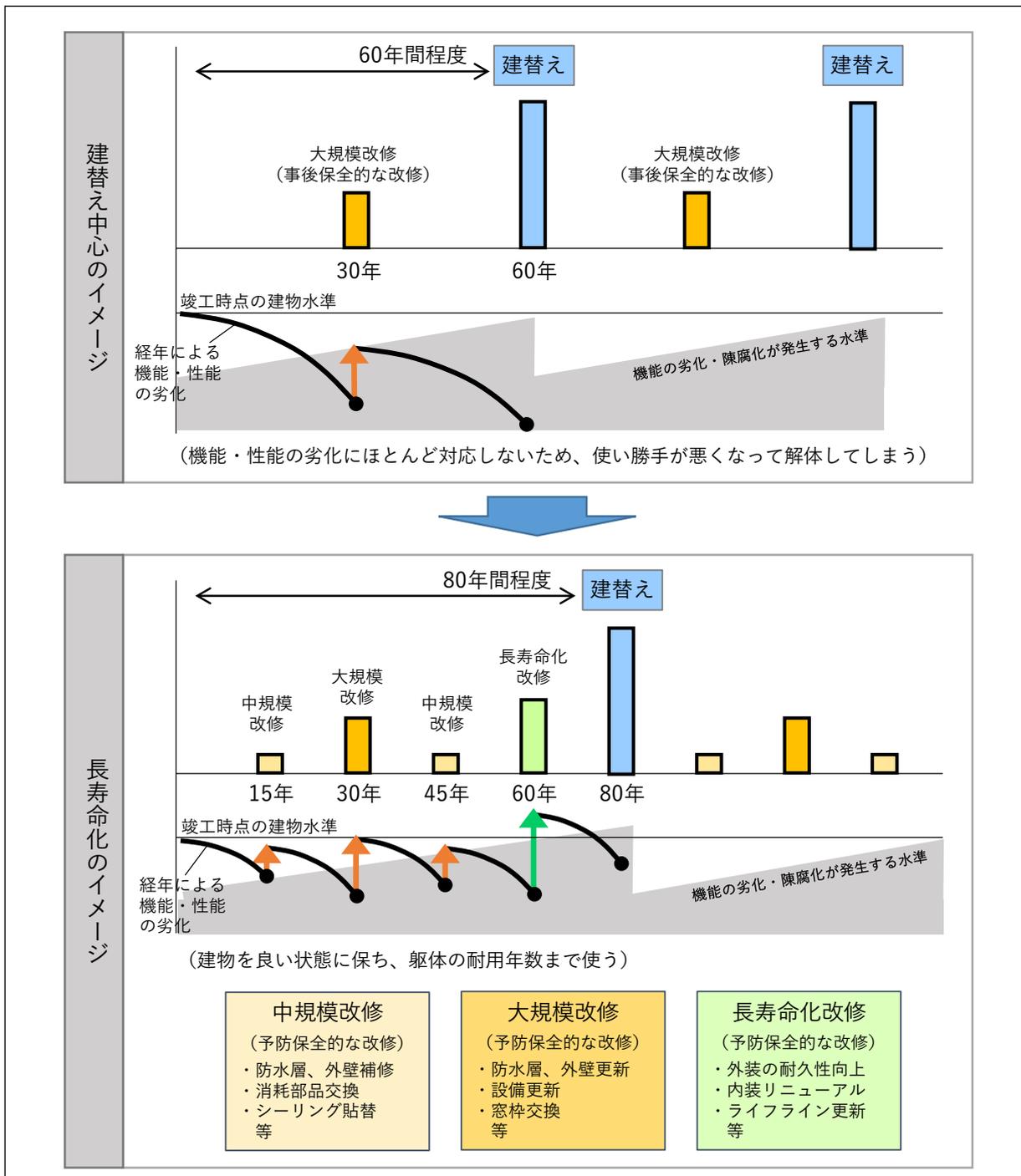
図3 本計画の構成及び策定方法等

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。

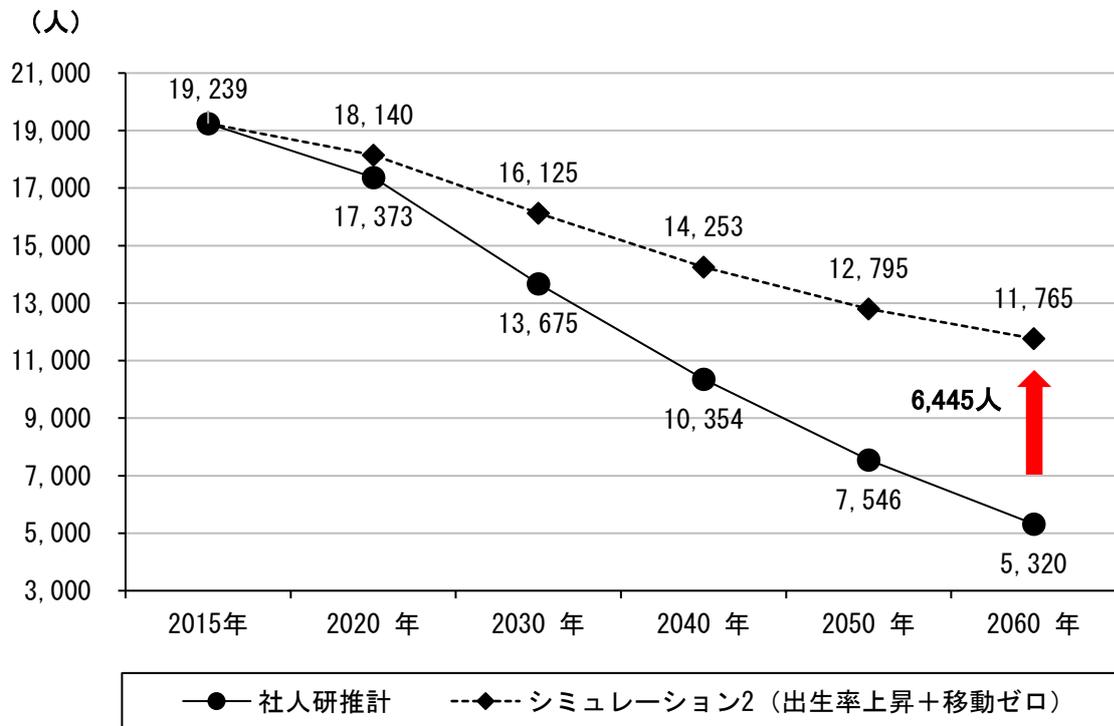


図4 人口ビジョンにおける市の人口推移と長期的な見通し

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。

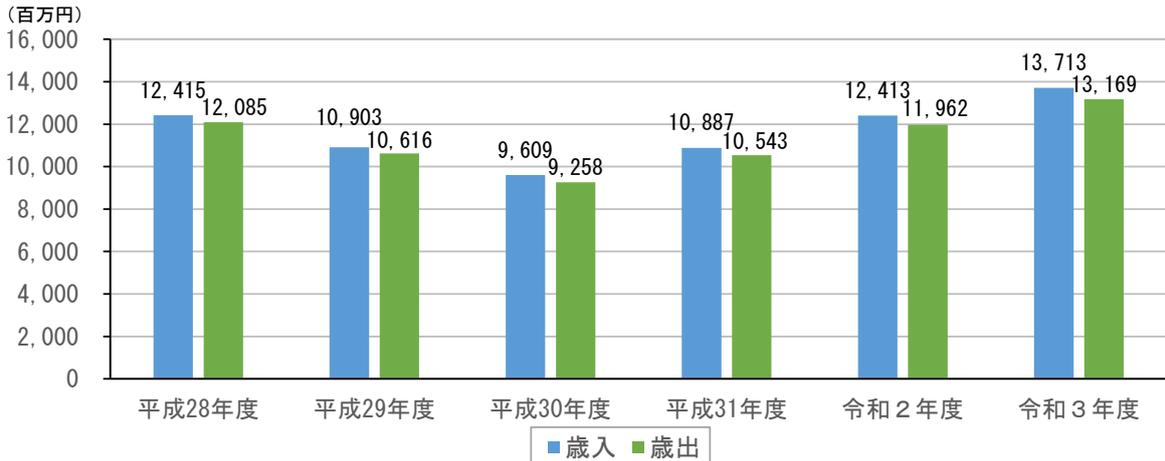


図5 本市の歳入及び歳出（一般会計）

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。

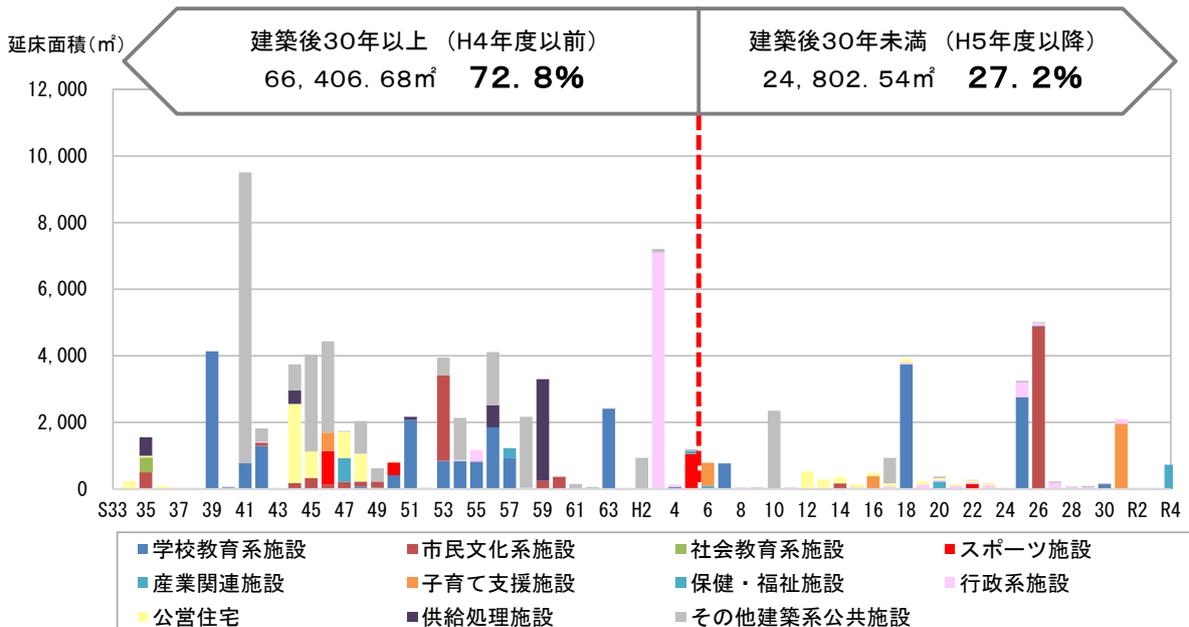


図6 建築年度別延床面積

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、観光の振興に関する事業の方向性を次のように示しています。

※対象施設に関連する内容のみを抜粋

＜基本方針4：人々が活気にあふれるまち（産業・観光振興・交流人口拡大）＞

4-4 観光の振興

（目指すまちの姿）

DMOを中心とした地域連携体制のもとで「海」や「食」などの本市の地域資源が十分に活かされた観光地づくりが進み、多くの観光客でにぎわう、経済が活性化するまちを目指します。

（施策の展開）

①観光資源の開発・強化

●かつうら海中公園整備事業

かつうら海中公園周辺を通年型の観光拠点として整備・維持を図り、滞在型観光を推進します。

＜R 5実施（開始）＞

②観光地としての魅力の向上と発信

●観光宣伝事業

多様な観光資源の魅力や情報を積極的に発信し、観光振興を図ります。

●観光施設等美化整備・維持管理事業

観光施設等の植栽管理等、美化整備及び維持管理を行い、環境と景観に配慮した環境整備を推進します。

●観光周遊行動促進事業

観光地としての一体性を高めるため、点在する観光資源の情報発信・周知等を強化することにより、観光客の周遊を促進します。

＜R 5実施（開始）＞

③オール勝浦での観光地づくり

●観光協会組織強化事業

観光地域づくり法人（DMO）である（一社）勝浦市観光協会を中心とした観光地経営の視点に立った観光地づくりを進めるため、体制づくり等を支援します。

(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】
<p>原則 1：施設総量の縮減によって財政負担を低減します</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③防災（避難場所等）への配慮</p> <p>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</p> <p>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</p>
総量縮減に向けた数値目標
<p>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。</p> <p>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、</p> <p>【目標】公共建築物の延床面積をおおむね 2 割縮減します。</p> <p>【計画達成後における 10 年後の本市の姿】</p> <p>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）</p>
8 つの実施方針
<p>(1) 点検・診断等の実施方針・・・<u>不具合等の早期発見</u></p> <p>(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></p> <p>(3) 安全・安心の確保の実施方針・・・<u>耐震化の推進等</u></p> <p>(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></p> <p>(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></p> <p>(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></p> <p>(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></p> <p>(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></p>
施設類型別の管理に関する基本的な方針 【産業関連施設】
<p>◇ 観光振興は、産業振興の一環として、地域活性化のために重要な施策として勝浦市総合計画に位置付けられており、産業関連施設は、その利用状況と老朽化等の状況を踏まえ、集約化や、他施設との複合化、移転・建替え、改築等を含めた施設のあり方を検討するとともに、地元住民や指定管理者^(注)との協力体制を強化し、施設の利用者数及び市への来訪者（観光客）数の増加を目指します。</p>

(注) 令和 4 年度までは、KAPPY ビジターセンター及び観光案内所（3 施設）は（一社）勝浦市観光協会の指定管理でしたが、令和 5 年度からは、いずれの施設も直営となります。

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、一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 環境と景観に配慮した環境整備を進めつつ、DMOを中心とした地域連携体制のもとで、観光宣伝事業及び観光周遊行動促進事業等を推進します。

■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 観光振興の観点から、観光客のニーズ等を踏まえ、対象施設の活用のあり方について継続的な改善を図ります。

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の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

観光客数の総数は、平成24年度から令和元年度までの8年間では、毎年度延100万人前後が来訪していますが、微減傾向にあります。目的別では、その他以外としてはイベントと海水浴客がおおむね同水準で多くなっていますが、朝市客は減少傾向にあります。来訪形態別では、日帰り客が宿泊客の2倍～3倍程度で全体の6割から8割程度を占めています。

今後は、ウィズコロナの段階になり、各種の観光振興策の後押しなどにより、来訪客の回復と増加が期待されます。

表4 観光客の推移（各年度末時点）

（単位：人）

年度\区分	計	目的別				日帰り客	宿泊客
		海水浴客	朝市客	イベント	その他		
平成24	1,135,000	206,000	181,000	403,000	345,000	862,000	273,000
25	1,372,000	316,000	198,000	505,000	353,000	1,082,000	290,000
26	1,126,000	309,000	202,000	263,000	352,000	835,000	291,000
27	1,120,000	300,000	164,000	276,000	380,000	824,000	296,000
28	1,083,000	322,000	123,000	278,000	360,000	799,000	284,000
29	991,614	210,350	133,777	301,454	346,033	672,653	318,961
30	1,074,268	322,070	108,450	307,019	336,729	745,663	328,605
令和元	900,383	196,855	76,066	298,333	329,129	588,250	312,133
2	306,460	-	53,636	-	252,824	90,419	216,041
3	327,140	-	46,633	-	280,507	106,596	220,544

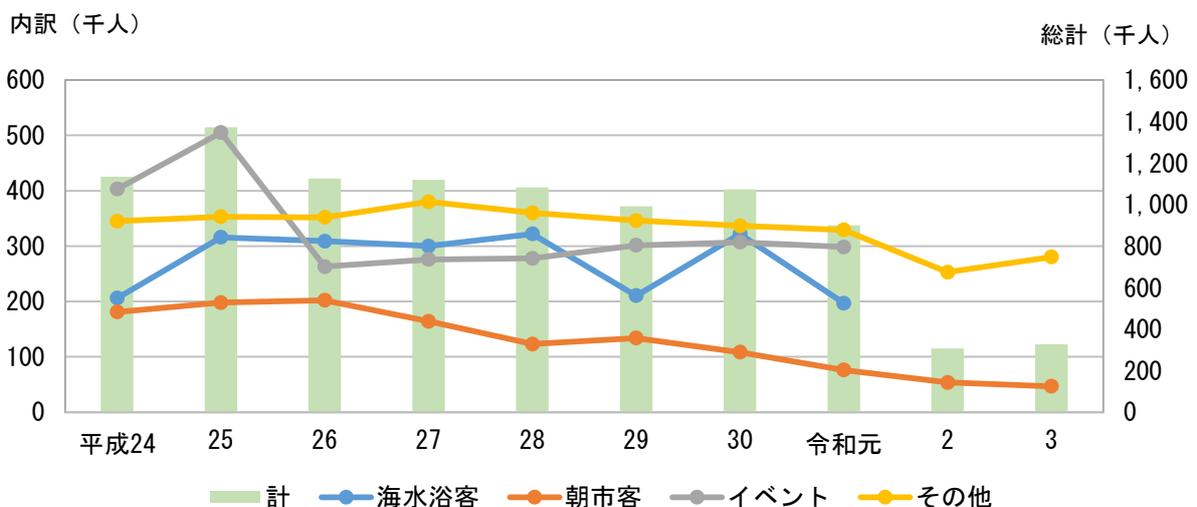


図7 観光客の推移（各年度末時点）

出典（図表）：勝浦市統計書（平成29年版及び令和4年版「数字で見る勝浦市の姿」）

(2) 維持管理について

観光案内所（3施設）及びKAPPYビジターセンターの維持管理は、令和4年度まで一般社団法人勝浦市観光協会に委託していましたが、令和5年度からは市が管理しています。

東屋については、八幡岬公園東屋では公園の清掃・草刈り・公園用地借上料が発生しています（令和3年度・年間約140万円）。その他の東屋については、改修工事を除き、通常の維持管理においては外部に支出を要する費目はありません。

かつうら海中公園滞在型観光施設は、令和4年7月に開館した施設であり、通年の支出合計額は、令和6年度より把握することが可能となります。

(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24（2012）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、比較的小規模な建物が多いため、修繕・補修は少額な傾向にあり、直近では金額の大きな修繕・更新は少ない傾向にあります。

表5 主な修繕・工事履歴（H24年度以降・支出額30万円以上）

支出年度	施設名	部位等	修繕工事概要	支出金額 (千円)
H26	勝浦駅前観光案内所	トイレ	トイレ修繕	378
H28	興津駅前興津・守谷観光案内所	—	維持補修工事（台風9号の被害）	458
H28	八幡岬公園東屋	屋根	屋根修繕工事	518

(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、対象施設ごと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。

こうしたことから、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別性があります。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 6 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の経過年数割合は下表のとおりです。

鵜原駅前観光案内所は、標準使用年数を大幅に超過しており、興津駅前興津・守谷観光案内所も標準使用年数の満了時期が迫っています。この他にも勝浦駅前観光案内所、KAPPYビジターセンター、鵜原海岸（吉尾側）東屋は標準使用年数の半分程度の経過年数です。

東屋の例外を除き、躯体の劣化状況は外部から現認できないことが大部分であるため、標準使用年数を超過している場合はもちろん、標準使用年数の満了が迫る施設については、標準使用年数を目安として建替えや大規模改修等の抜本的な老朽化対策を検討する必要があります。東屋については、日常点検の記録と経過年数を照合し、柱の根元や屋根との接合部等を中心に、躯体である木造の劣化状況をより注意深く確認し、適切な補修・交換を実施していく必要があります。

表 7 経過年数割合等の状況（令和4年度基準^(注1)）

施設	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
勝浦駅前観光案内所	RC	1994	28	60	32	46.7%
鵜原駅前観光案内所	W	1965	57	45	0 ^(注2)	126.7%
興津駅前興津・守谷観光案内所	W	1987	35	45	10	77.8%
KAPPYビジターセンター	S	1982	40	60	20	66.7%
かつうら海中公園滞在型観光施設	RC	2022	0	60	60	0.0%
鵜原海岸（吉尾側）東屋	W	1997	25	45	20	55.6%
鵜原海岸（鵜原側）東屋	W	2014	8	45	37	17.8%
八幡岬公園東屋	W	2014	8	45	37	17.8%
鵜原海岸（中央）東屋	W	2008	14	45	31	31.1%

(注1) 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。

(注2) 鵜原駅前観光案内所は、標準使用年数を超過しているため、残年数は0年としました。

(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 8 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 9 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 10 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	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。

<p>建物全体の劣化度 (%)</p> $= \frac{\sum \{ \text{部位の劣化点} \times \text{配点比重} \}}{\sum \{ \text{部位の最大劣化点 (5点)} \times \text{配点比重} \}} \times 100$

(A : 1点、B : 2点、C : 3点、D (E) : 5点)

表 1 1 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 1 2 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 13 対象施設の建物別・部位別劣化度一覧

施設名称	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
勝浦駅前観光案内所	28	C	C	C	B	C	C			B		B	B	B	
鵜原駅前観光案内所	57	B	C	A	B	A	A					C	C		
興津駅前興津・守谷観光案内所	35	B	A	C	C	B	B			B		B	B	B	
KAPPYビジターセンター	40	C	A	D	B	C	C			C		B	C	C	
かつら海中公園滞在型観光施設	0	A	A	A	A	A	A	A		A		A	A	A	A
鵜原海岸（吉尾側）東屋	25	C	A		D										
鵜原海岸（鵜原側）東屋	8														
八幡岬公園東屋	8	B	A		C										
鵜原海岸（中央）東屋	14	A	A		A										

（注）鵜原海岸（鵜原側）東屋は、柱根元より上部が存在せず、建物部位が無いため、評価外です。

⑤ 対象施設の劣化状況

勝浦駅前観光案内所

(調査・評価結果)

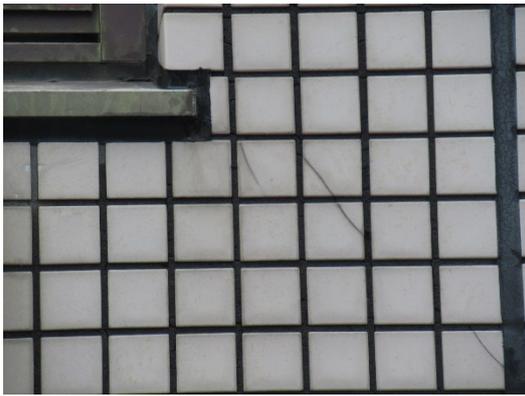
部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	C (広範囲に劣化)	外壁タイルにひびあり (写真 No. 5)
	窓・扉	C (広範囲に劣化)	2 階窓付近から雨水の侵入あり。修繕により改善した箇所もあるが、原因箇所の特定ができず改善していない箇所もある (写真 No. 7、11、12) 便所のハンガードアにばたつきあり (下部の振れ止めが欠落している模様) (写真 No. 8)
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	勾配屋根部分について、遠景からは損傷等は見られない (写真 No. 9)
	外部雑	C (広範囲に劣化)	入口付近の外部天井の劣化 (浮き、止め釘の錆等) (写真 No. 10)
内部		C (広範囲に劣化)	(写真 No. 7、11、12)
個別設備	電気	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	空調換気	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	給排水衛生	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	防災消防	—	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	その他	—	—

総合劣化度	C (広範囲に劣化)
-------	------------

(対象施設の劣化状況)

勝浦駅前観光案内所

(現況写真)

<p>1 外観</p>	<p>2 内観</p>
<p>全景</p>	<p>観光案内所 (1階)</p>
	
<p>3 外壁、窓</p>	<p>4 内観</p>
<p>窓塗装の劣化</p>	<p>便所 (1階)</p>
	
<p>5 外壁</p>	<p>6 外壁</p>
<p>ひび</p>	<p>白華</p>
	

(対象施設の劣化状況)

勝浦駅前観光案内所

(現況写真)

7 窓	8 扉
腐食	ばたつき
	
9 屋根	10 外部天井
—	劣化（浮き、錆等）
	
11 内部	12 内部
壁（開口部）の漏水	壁（開口部）の漏水跡（修繕済）
	

(対象施設の劣化状況)

鶴原駅前観光案内所

(調査・評価結果)

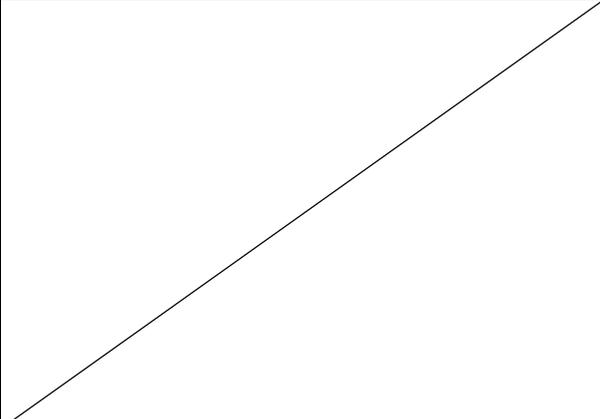
部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	C (広範囲に劣化)	窓まわり外装 (窓枠) が腐食、破損 外壁にひび (写真 No. 4)
	窓・扉	A (概ね良好)	
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	
	外部雑	A (概ね良好)	
内部		A (概ね良好)	
個別 設備	電気	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価)
	空調換気	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価)
	給排水衛生	—	—
	防災消防	—	—
全体 設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	—

総合劣化度	B (部分的に劣化)
--------------	-------------------

(対象施設の劣化状況)

鶴原駅前観光案内所

(現況写真)

<p>1 外観</p>	<p>2 内観</p>
<p>全景</p>	<p>—</p>
 <p>A photograph showing the exterior of the building. It is a small, single-story structure with a white facade and a dark roof. A sign above the entrance reads '鶴原駅前 観光案内所'. There are several posters and maps on the wall to the right of the entrance.</p>	 <p>A photograph showing the interior of the building. It features a long, low white counter with a wooden base. Behind the counter, there are white curtains covering a window. The walls are partially wood-paneled.</p>
<p>3 外壁、窓</p>	<p>4 外壁、窓</p>
<p>—</p>	<p>外壁ひび、窓枠腐食、欠落</p>
 <p>A close-up photograph of a window on the exterior wall. The window has white curtains and a dark frame. The wall around the window shows some signs of wear and discoloration.</p>	 <p>A close-up photograph of a crack in the exterior wall. The crack is visible in the concrete or plaster. In the background, a road and another building are visible.</p>
<p>5 扉</p>	
<p>—</p>	
 <p>A photograph showing the entrance area of the building. There is a glass door leading inside. To the left of the door, there is a large map and some informational posters. The ground in front of the entrance is paved.</p>	 <p>A large diagonal line drawn across the empty space, indicating that there is no specific information or photo to report for this category.</p>

(対象施設の劣化状況)

興津駅前興津・守谷観光案内所

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	A (概ね良好)	—
	窓・扉	C (広範囲に劣化)	雨戸に錆あり (写真 No. 6)
	屋根・屋上	C (広範囲に劣化)	勾配屋根の目視可能な部分について、塗装のはがれ、錆あり (写真 No. 7) 下足置場の屋根材 (小面積) がはがれあり (写真 No. 8)
	外部雑	B (部分的に劣化)	軒樋の部分的な変形により、適切な勾配が確保できず、軒樋から雨水があふれることがある (写真 No. 9)
内部		B (部分的に劣化)	床に若干の凹凸 (浮き) あり (写真 No. 10)
個別設備	電気	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	空調換気	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	給排水衛生	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	防災消防	—	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価)
	その他	—	—

総合劣化度	B (部分的に劣化)
--------------	-------------------

(対象施設の劣化状況)

興津駅前興津・守谷観光案内所

(現況写真)

1 外観	2 外観
全景	全景
	
3 内観	4 外壁、窓
—	—
	
5 扉	6 窓（雨戸）
—	錆
	

(対象施設の劣化状況)

興津駅前興津・守谷観光案内所

(現況写真)

7	屋根	8	屋根
塗装のはがれ、錆		屋根材のはがれ	
			
9	雨樋	10	内部
軒樋の部分的な変形		床の凹凸	
			
11	2階・内観	12	2階・内部（階段）
—		天井のたわみ	
			

(対象施設の劣化状況)

KAPPY ビジターセンター

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	A (概ね良好)	—
	窓・扉	D (早急な対応が必要)	2階窓において開閉しづらい箇所あり (写真 No. 5)
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	—
	外部雑	C (広範囲に劣化)	庇の仕上げ材が部分的に腐朽している (写真 No. 6) 屋根付近の縦樋がはずれている (写真 No. 7)
内部		C (広範囲に劣化)	降雨の際の風向、風力により階段 (写真 No. 8) 及び男子便所壁際 (写真 No. 9) に漏水
個別設備	電気	B (部分的に劣化)	外部 (庇下) の照明器具に錆あり (写真 No. 11)
	空調換気	C (広範囲に劣化)	2階のエアコンが効かない 一部の空調室外機の腐食が進行している
	給排水衛生	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価)
	防災消防	—	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価)
	その他	—	—

総合劣化度	C (広範囲に劣化)
--------------	-------------------

(現況写真)

1	外観	2	内観
	全景		受付、案内所 (1階)
			

(対象施設の劣化状況)

KAPPY ビジターセンター

(現況写真)

3 内観	4 外壁、窓
体験教室 (2階)	—
	
5 窓	6 庇
開閉不良	部分的に腐朽
	
7 雨樋	8 内部
はずれ	壁 (開口部) の漏水
	

(対象施設の劣化状況)

KAPPY ビジターセンター

(現況写真)

9	内部	10	空調室外機
壁（開口部）の漏水		腐食	
			
11	照明器具	12	【参考】外構：手摺
錆		腐食（根元破断）	
			
13	【参考】外構：フェンス	14	【参考】外構：ベンチ
腐食		腐朽、ボルト突出	
			

(対象施設の劣化状況)

かつら海中公園滞在型観光施設

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	A (概ね良好)	(写真 No. 4、5) は、初期不良につき修繕対応中であり、これを除いて評価。
	窓・扉	A (概ね良好)	
	屋根・屋上	A (概ね良好)	目視確認はできていないが、竣工(2022年度)より数か月であることを鑑み評価。
	外部雑	A (概ね良好)	(写真 No. 6) 初期不良があるが、修繕対応中であり、これを除いて再評価。
内部		A (概ね良好)	—
個別設備	電気	A (概ね良好)	—
	空調換気	A (概ね良好)	—
	給排水衛生	A (概ね良好)	—
	防災消防	A (概ね良好)	—
全体設備	電気	A (概ね良好)	—
	空調換気排煙	—	
	給排水衛生	A (概ね良好)	—
	その他	—	

総合劣化度	A (概ね良好)
--------------	-----------------

(注) ひび、漏水等の初期不良箇所は新築時の施工業者等にて修繕予定のため、これら初期不良は考慮外として評価を実施しました。

(対象施設の劣化状況)

かつら海中公園滞在型観光施設

(現況写真)

1 外観	2 内観
全景	—
	
3 外壁、窓	4 外壁
—	ひびから漏水、白華
	
5 外壁	6 バルコニー裏
打継部から漏水、白華	漏水（床防水に膨れあり）
	

(対象施設の劣化状況)

鵜原海岸（吉尾側）東屋

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	A（概ね良好）	柱等に特に異常は見られなかった。
	窓・扉	—	—
	屋根・屋上	D（早急な対応が必要）	屋根材の広範囲な剥離
	外部雑	—	—
内部			—
個別 設備	電気	—	—
	空調換気	—	—
	給排水衛生	—	—
	防災消防	—	—
全体 設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	—

総合劣化度	C（広範囲に劣化）
--------------	------------------

(現況写真)

1	外観	2	屋根
全景		屋根材の剥離	
			

(対象施設の劣化状況)

鵜原海岸（鵜原側）東屋

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	—	柱根元より上部が存在しない
	窓・扉	—	—
	屋根・屋上	—	(柱根元より上部が存在しない)
	外部雑	—	—
内部		—	—
個別 設備	電気	—	—
	空調換気	—	—
	給排水衛生	—	—
	防災消防	—	—
全体 設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	—

総合劣化度	—
--------------	---

(注) 鵜原海岸（鵜原側）東屋は、柱根元より上部が存在せず、建物部位が無いため、評価外です。

(現況写真)

1	外観	2	柱根元
全景		—	
			

(対象施設の劣化状況)

八幡岬公園東屋

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	A (概ね良好)	柱に汚れが見られるものの特に異常は見られなかった。
	窓・扉	—	—
	屋根・屋上	C (広範囲に劣化)	屋根材の広範囲な剥離
	外部雑	—	—
内部			
個別設備	電気	—	—
	空調換気	—	—
	給排水衛生	—	—
	防災消防	—	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	—

総合劣化度	B (部分的に劣化)
--------------	-------------------

(現況写真)

1	外観	2	屋根
全景		屋根材の剥離	
			

(対象施設の劣化状況)

鵜原海岸（中央）東屋

(調査・評価結果)

部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	A（概ね良好）	柱に汚れが見られるものの特に異常は見られなかった。
	窓・扉	—	—
	屋根・屋上	A（概ね良好）	—
	外部雑	—	—
内部			
個別設備	電気	—	—
	空調換気	—	—
	給排水衛生	—	—
	防災消防	—	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	—

総合劣化度	A（概ね良好）
--------------	----------------

(現況写真)

1	外観	2	屋根
全景		—	
			

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) 維持管理方針の考え方

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。

●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 14 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に下請発注するなど）。

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 15 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	・LED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（VAV）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。 ・BEMS（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) 長寿命化方針の考え方

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。

●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>

○ <u>目標使用年数の設定</u>
✓ 長寿命化の目標使用年数を設定する。
○ <u>詳細調査の実施</u>
✓ 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。
○ <u>費用対効果の検証（工事内容の検討）</u>
✓ 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 16 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 17 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>

<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>改修等の実施時期</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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。

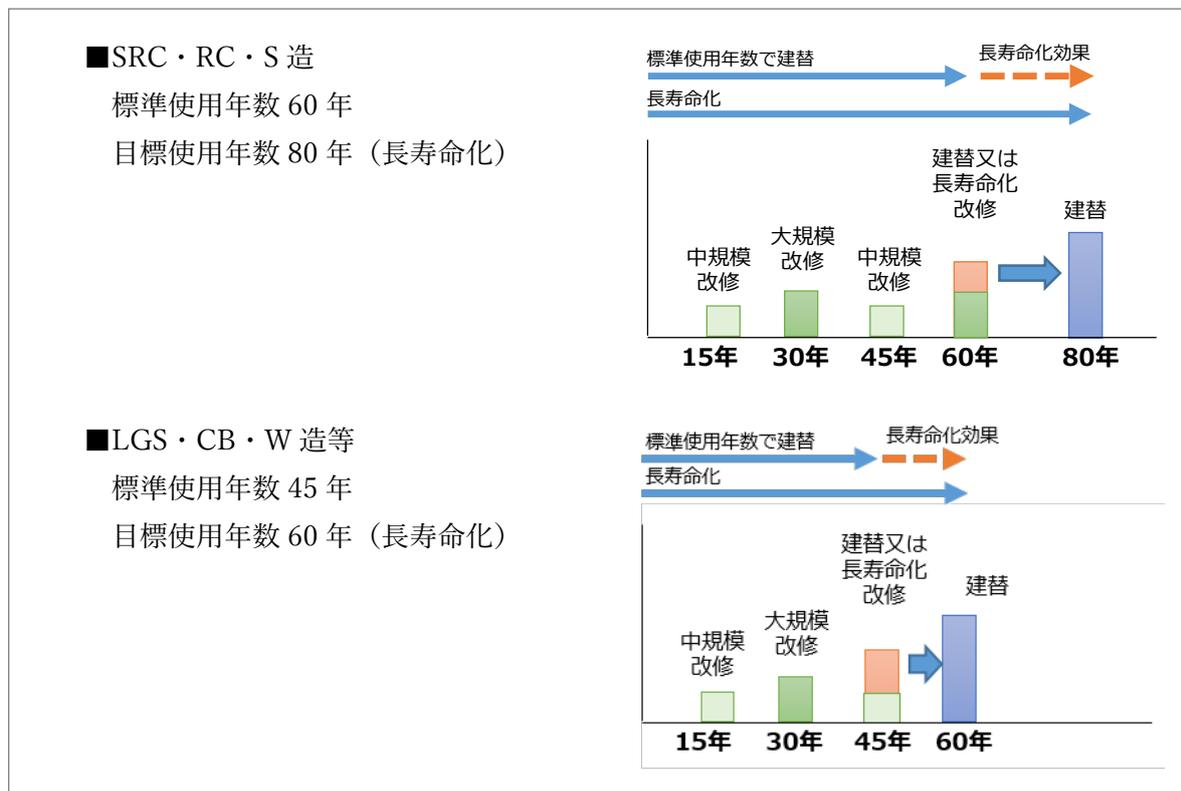


図 8 改修等の基本サイクル

<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 18 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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) 適正配置方針の考え方

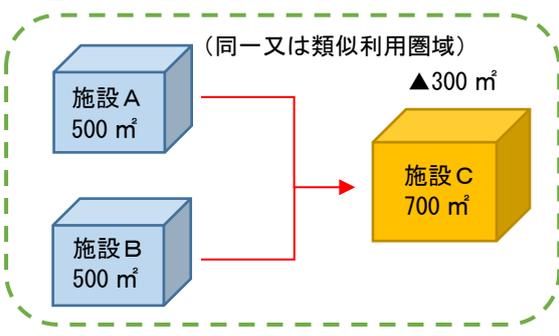
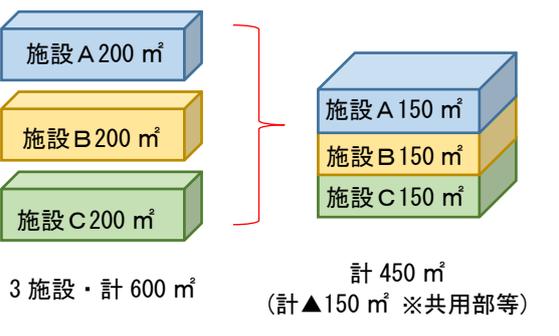
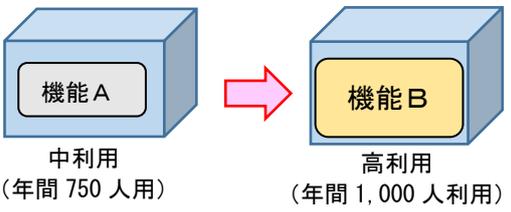
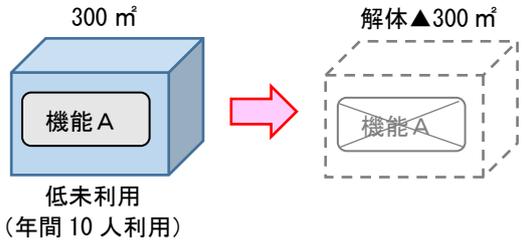
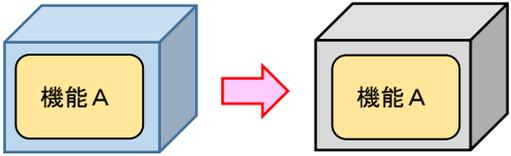
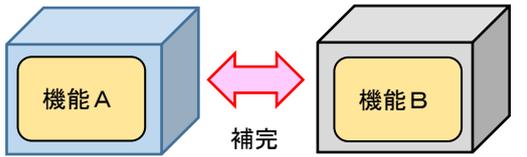
適正配置とは、同種類似施設の集約化を進めたり、複数の施設を同一の建物内に複合化したり、民間団体や近隣自治体などとの連携によって、運営や機能の分担を図ることなど、施設の配置や役割を根本的に見直す対策を総称したものです。

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。

●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
<p>◆近隣の同種施設を1か所に効率的に集約</p> <p>(同一又は類似利用圏域) ▲300㎡</p>  <p>施設A 500㎡</p> <p>施設B 500㎡</p> <p>施設C 700㎡</p>	<p>◆他用途の小規模単独施設を1か所に移転</p>  <p>施設A 200㎡</p> <p>施設B 200㎡</p> <p>施設C 200㎡</p> <p>3施設・計600㎡</p> <p>施設A 150㎡</p> <p>施設B 150㎡</p> <p>施設C 150㎡</p> <p>計450㎡ (計▲150㎡ ※共用部等)</p>
転用	廃止
<p>◆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)</p>  <p>機能A</p> <p>機能B</p> <p>中利用 (年間750人用)</p> <p>高利用 (年間1,000人利用)</p>	<p>◆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</p>  <p>300㎡</p> <p>機能A</p> <p>低未利用 (年間10人利用)</p> <p>解体▲300㎡</p> <p>機能A</p>
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）
<p>◆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</p> <p>市：所有・運営 民間：所有・運営</p>  <p>機能A</p> <p>機能A</p> <p>(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)</p>	<p>◆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</p> <p>本市：所有・運営 近隣市町：所有・運営</p>  <p>機能A</p> <p>機能B</p> <p>補完/相互利用</p>

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9 集約化等のイメージ

(4) 対象施設の維持管理・更新等の方針

上位計画の考え方や対象施設の劣化度等を踏まえ、各施設に関する維持管理、長寿命化及び適正配置の各方針を次のとおりに整理しました。

<観光案内所>

●共通

項目	内容
現状と課題	来訪客を対象に、観光案内業務等を行う施設ですが、観光客が減少する一方、SNS等を活用した観光情報の取得など、来訪客の観光行動が変化しており、施設のあり方を検討する必要があります。
今後の方針	観光行動の状況に合わせ、必要に応じ、施設用途の変更等を検討します。

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
勝浦駅前観光案内所	所在地	墨名八軒嶋 33-7	築年度	1994
	延床面積	95.21 m ²	経過年数	28年
	構造	RC	総合劣化度	C (広範囲に劣化)
	現状と課題	観光案内所の利用者数は減少が顕著ですが、併設するトイレは需要があり、建物は存続が望ましいです。		
	今後の方針	勝浦駅前観光案内所として継続使用し、外壁等の改修のほか、トイレは機能改良を計画的に実施します。		
鵜原駅前観光案内所	所在地	鵜原池ノ谷 1686-2	築年度	1965
	延床面積	15.21 m ²	経過年数	57年
	構造	W	総合劣化度	B (部分的に劣化)
	現状と課題	近年は利用者数の減少が顕著で、用途廃止を検討しており、建物は築年を考慮すると解体が相当です。		
	今後の方針	用途廃止及び解体を進めます。		
興津駅前興津・守谷観光案内所	所在地	興津平田 307-7	築年度	1987
	延床面積	94.36 m ²	経過年数	35年
	構造	W	総合劣化度	B (部分的に劣化)
	現状と課題	近年は利用者数の減少が顕著で、これまで2階部分は、地区集会所としての利用されていましたが、令和4年度をもって市に返還されました。		
	今後の方針	観光行動の状況に合わせ、必要に応じ、施設用途の変更等を検討します。		

<観光交流施設>

●共通

項目	内容
現状と課題	本市において、観光の振興は地域経済の活性化に不可欠な施策であり、情報発信や滞在時間の増加を図るために、観光交流施設の機能は重要性が増しています。
今後の方針	利用者の安全性及び快適性の向上を図るために、施設の不具合や損傷を早期に発見・改修し、観光交流施設に期待される機能を適切に発揮できるようにします。

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
	KAPPY デジタルセンター	所在地	墨名 815-56	築年度
延床面積		304.20 m ²	経過年数	40 年
	構造	S	総合劣化度	C (広範囲に劣化)
	現状と課題	令和4年度まで指定管理者による管理が行われてきた観光交流施設ですが、建物等には要改修箇所が複数あります。		
	今後の方針	安全性・機能性に係る、窓の開閉不良、空調機器の不具合及び外構の不良箇所を優先的に改善します。		
	かつうら海中公園 滞在型観光施設	所在地	吉尾 234	築年度
	延床面積	718.70 m ²	経過年数	0 年
	構造	RC	総合劣化度	A (概ね良好)
	現状と課題	温泉施設や厨房施設を有するため、専門技術的なメンテナンス及び周期的な設備類の更新が必要です。		
	今後の方針	点検・補修等の履歴をデータ管理し、保守点検業者の提案等も踏まえて、計画的な予防保全を推進します。		

<東屋>

●共通

項目	内容
現状と課題	景勝地に設置している休憩施設ですが、海岸沿いの強い風雨にさらされる環境下にあるため、建物の劣化・損傷が生じやすく、こまめなメンテナンスが必要です。
今後の方針	日常的なメンテナンスのほか、劣化・損傷の状況を踏まえ、20年から30年程度の周期で大規模改修又は建替えを実施するなど、安全性・機能性の確保に努めます。

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
鵜原海岸（吉尾側）東屋	所在地	鵜原毛戸 979	築年度	1997
	延床面積	7.29 m ²	経過年数	25 年
	構造	W	総合劣化度	C (広範囲に劣化)
	現状と課題	屋根材に一部剥離があるほかは、目立った不具合はありません。		
	今後の方針	今後も継続して点検・補修を実施します。		
鵜原海岸（鵜原側）東屋	所在地	鵜原毛戸 1016-1	築年度	2014
	延床面積	7.29 m ²	経過年数	8 年
	構造	W	総合劣化度	—
	現状と課題	安全性を確保する観点から、現状では応急的に屋根・柱を撤去しています。		
	今後の方針	利用状況などを踏まえながら、屋根の再設置を検討します。		
八幡岬公園東屋	所在地	浜勝浦郭内 222	築年度	2014
	延床面積	11.32 m ²	経過年数	8 年
	構造	W	総合劣化度	B (部分的に劣化)
	現状と課題	屋根材に一部剥離があるほかは、目立った不具合はありません。		
	今後の方針	今後も継続して点検・補修を実施します。 公園施設との一体的なメンテナンスを実施します。		
鵜原海岸（中央）東屋	所在地	鵜原毛戸 1016-3	築年度	2008
	延床面積	7.29 m ²	経過年数	14 年
	構造	W	総合劣化度	A (概ね良好)
	現状と課題	現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	今後も継続して点検・補修を実施します。		

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に整理しました。

表 19 施設の改修等に関する行動計画表

施設名	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
勝浦駅前 観光案内所	大規模改修 (屋根、外壁等の外装全般 の改修等)	2354 万円	—	—
鵜原駅前 観光案内所	解体	85 万円	—	—
興津駅前興津 ・守谷観光案内所	—	—	長寿命化改修	1155 万円
KAPPY ビジター センター	修繕(外構手摺、窓交換) 中規模改修	1816 万円	—	—
東屋(4施設)	屋根修繕	10 万円	—	—
かつら海中公園 滞在型観光施設	経常修繕	800 万円	経常修繕	800 万円
小計		5066 万円		1955 万円
合計(概算費用の合計)				7021 万円

注：表中の金額は設計費を含む概算費用です。端数処理の関係で内訳の合計は小計に一致しません。

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

対象施設に関する保全対策の概算費用を試算した結果、建替え中心の概算費用に比べ、長寿命化中心の概算費用では40年間の総額で約1,600万円、約3%の維持更新費用の縮減となる見通しです。なお、長寿命化中心の概算費用においては、KAPPY ビジターセンターの長寿命化対策とその後の建替えが40年以内に生じます。

●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）

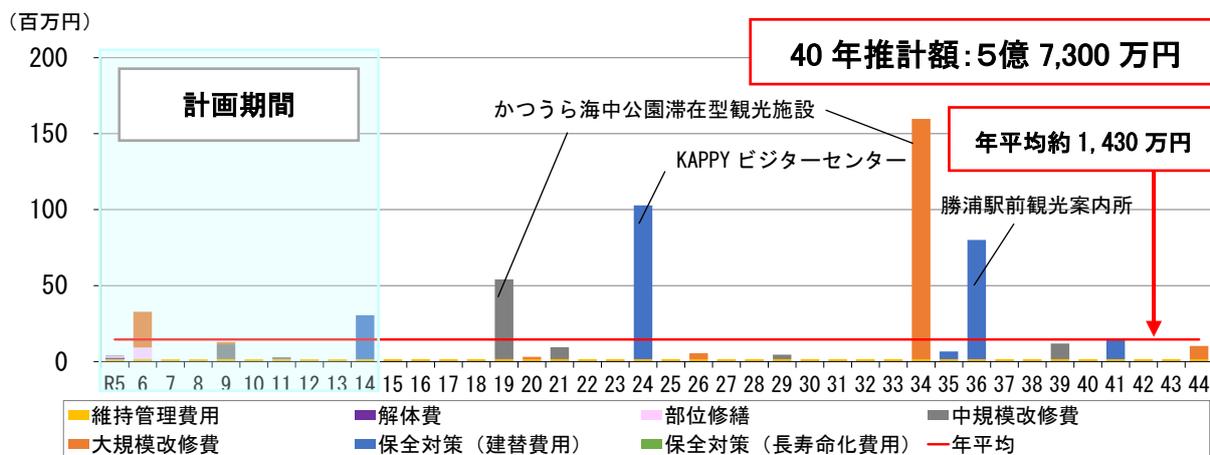


図 10 維持更新費用の推計（建替え型）

●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）

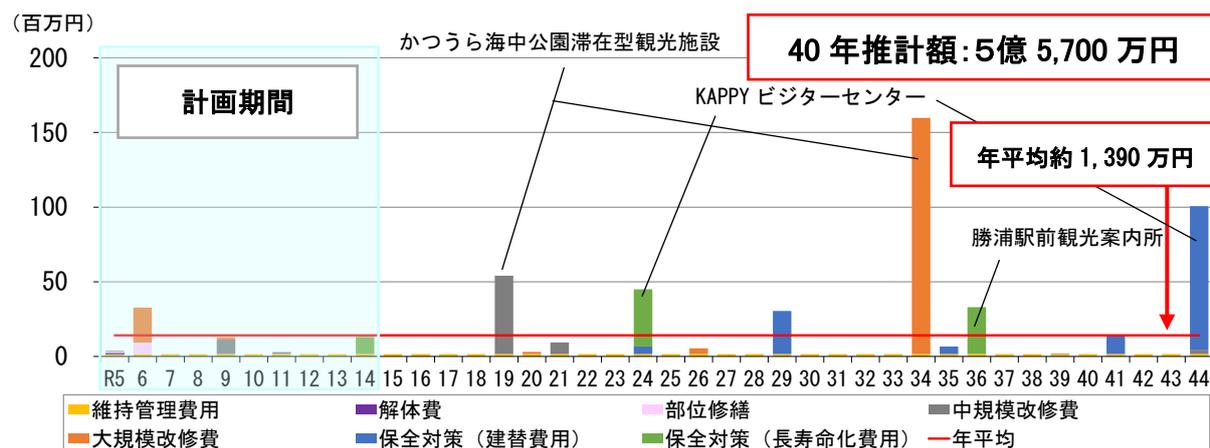


図 11 維持更新費用の推計（長寿命化型）

（補足）各グラフ内の施設名は主な対策を注記

本計画に基づいて長寿命化による計画的保全を推進した場合、40年間で約1,600万円（約3%）の維持更新費用が縮減可能な見通しです。

●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。
 ・東屋は簡易的な建物であるため、事後保全にて対応し、建替えのみを想定する。

<維持更新費用>

- 維持管理費用・・・・・・・・・・工デンの経常修繕費相当額のみを計上
- 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10%相当額
- 大規模改修・・・・・・・・・・建替え費用の30%相当額
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・建替え費用の40%相当額
- 建替え・・・・・・・・・・固定資産台帳の取得価額に設計監理費及び解体費を加算
 ※設計監理費：取得価額の10%相当額
 ※解体費：56,000円/m²

表 20 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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。

対象施設の今後については、点検・補修をはじめ、長寿命化、用途変更、解体等の基本方針を示しており、長期の40年の維持更新費用も多額になる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、本市にとって重要な施策である「観光振興」に不可欠な施設です。

そのため、施設利用者の利便性や快適性を損なうことのないように、施設の安全性や機能性の維持に努めていく必要があります。

とくに令和4年度（2022年度）に竣工した「かつうら海中公園滞在型観光施設」については、温泉設備も備える比較的規模の大きい施設であるため、設備類を中心に計画的な更新を図ることで、施設の安全性及び機能性の維持とライフサイクルコストの低減を実現していく必要があります。また、観光案内所等の他の施設についても、現状の老朽化事象を踏まえて、施設が有する本来の機能を十分に発揮できるよう、大規模改修や長寿命化改修に計画的に取り組む必要があります。

こうした施設保全上の対策の実施にあたっては、維持管理費用の支出の適正化や補助金等の積極的な活用を図り、財源の確保にも努めていく必要があります。

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（P53・表19）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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 内部鉄筋の露出、外部鉄部（鉄柱等）の錆	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 基礎、土台部分の亀裂、腐朽、沈下、欠損	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 仕上げ材のはがれ、膨れ、ひび、錆汁、目地劣化	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 白華、汚れ、苔、チョーキング	局所的	<input type="checkbox"/>			
窓・扉 (外部)	<input type="checkbox"/> 建物内部への雨漏りや漏水	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 開閉不良（がたつき、変形）	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 窓・扉まわりの錆、腐食、パッキンの劣化	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> ガラス等の割れ、ひび、欠損	局所的	<input type="checkbox"/>			
屋根 屋上	<input type="checkbox"/> 屋根・屋上を目視点検できない	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> （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	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> （露出防水）防水層の膨れ、めくれ、破れ	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> （保護防水）防水層の損傷、ひび、目地劣化	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 屋上防水の汚れ、排水不良、排水口の詰まり	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> トップライトの破損、内部への雨漏り、漏水	局所的	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>			
外部雑	屋外階段	金属製	<input type="checkbox"/> 錆、腐食、欠損、ぐらつき等	局所的	<input type="checkbox"/>	
		コンクリート製	<input type="checkbox"/> 著しい汚れ、ひび、欠損、仕上げ材の膨れ、めくれ等	局所的	<input type="checkbox"/>	
	外部床		<input type="checkbox"/> 欠損、沈下等	局所的	<input type="checkbox"/>	
	外部天井・庇		<input type="checkbox"/> はく落、欠損、ひび等	局所的	<input type="checkbox"/>	
	バルコニー		<input type="checkbox"/> 排水口の詰まり、排水不良、汚れ等	局所的	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 防水層の膨れ、めくれ、破れ、ひび、目地劣化	局所的	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 手すり壁のひび、亀裂、損傷、金属部の錆、ぐらつき	局所的	<input type="checkbox"/>	
	スロープ手すり等		<input type="checkbox"/> 錆、腐食、ぐらつき	局所的	<input type="checkbox"/>	
雨樋		<input type="checkbox"/> 破損、詰まり、錆、塗装はがれ、汚れ、金具の欠損等	局所的	<input type="checkbox"/>		

※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）

総合劣化度

点検チェックシート

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	<input type="checkbox"/> 雨漏りや漏水（継続中）	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 所見なし			
		<input type="checkbox"/> しみ、ひび、欠け、穴、仕上材のはがれ、摩耗	局所的 <input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/> 天井の脱落・たわみ等	局所的 <input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/> 床のきしみ・沈下等	局所的 <input type="checkbox"/>				
	手すり	<input type="checkbox"/> ぐらつき等	局所的 <input type="checkbox"/>				
窓・扉（内部）	<input type="checkbox"/> 開閉不良、取っ手の破損等	局所的 <input type="checkbox"/>					
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	<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有			
	放送・セキュリティ	<input type="checkbox"/> 交換の必要	局所的 <input type="checkbox"/>				
	分電盤・動力盤	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-	<input type="checkbox"/> 無			
		<input type="checkbox"/> 頻繁にブレーカーが落ちる	-				
空調換気	個別式空調	<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有			
	換気扇	<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 無			
給排水衛生	給水・給湯	<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有			
	排水（トイレ等）	<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 無			
防災消防	火災報知器、防火扉 排煙装置、消火装置	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-	<input type="checkbox"/> 有			
	非常放送、非常照明、避難誘導灯等	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-	<input type="checkbox"/> 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）

総合劣化度

点検チェックシート

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)	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	<input type="checkbox"/> 有			
		<input type="checkbox"/> 異常音、異臭等					
	非常電源、予備電源 (発電機、蓄電池)	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-	<input type="checkbox"/> 無			
		<input type="checkbox"/> 異常音、異臭等	-				
空調 換気 排煙 設備	中央式空調	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	<input type="checkbox"/> 有			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合					
	換気設備	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-	<input type="checkbox"/> 無			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	-				
	排煙設備	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-				
		<input type="checkbox"/> 開閉不良	-				
給排水 衛生 設備	タンク類(受水 槽・高架水槽等)	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	<input type="checkbox"/> 有			
		<input type="checkbox"/> 架台の錆や腐食、ぐらつき					
	配管・排管	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-	<input type="checkbox"/> 無			
		<input type="checkbox"/> 漏水や詰まり	-				
	ポンプ類	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-				
		<input type="checkbox"/> 漏水	-				
自動制御装置	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-					
	<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	-					
その他 設備	エレベータ	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	<input type="checkbox"/> 有			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合					
	小荷物専用昇降機	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	<input type="checkbox"/> 無			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合					
その他設備 ()	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	-					
	<input type="checkbox"/> 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

3/3

●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				
		排煙ホールド(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				
	屋外階段	電気錠	10				
		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)
	外部雑	屋外鉄骨階段 塗装品	30				
		雨樋(縦樋((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(縦樋(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				
	手すり(スチール)	30		● 取替え			

※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	—	—	●
		フローリング張り	50				張替え
	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	●
		ボード張り EP (軽鉄下地)	40				取替え
		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	●
		ボード張り (岩綿吸音板)	40				取替え
	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	●
		自動ドア開閉装置	10				取替え
		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				
		エキパシジョンジョイント (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	●
		高圧変圧器盤 500kVA					機器更新
	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	●
		蓄電池	20				機器更新
	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	●
		パワーコンディショナ	15				更新
	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	●
		電線管 (屋外露出)	30				更新
		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	予防保全				
分電盤・制御盤	30	事後保全					
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)	空調ポンプ（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（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	30	予防保全	—	● 更新	● 更新	
		小荷物専用昇降機						
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
(産業関連施設)

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