

勝浦市個別施設計画

(子育て支援施設・保健福祉施設)



カツウラのマスコット
勝浦カッピー

令和3年3月

勝浦市

目次

第1章	計画策定の背景・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	1
第3節	対象施設	2
第4節	計画期間	2
第5節	施設の配置状況	3
第2章	個別施設の状態等	4
第1節	市の財政状況（歳入・歳出）	4
第2節	市の人口の推移と長期的な見通し	5
第3節	対象施設の概要	8
第4節	施設の建物維持管理費の実績（5カ年平均）	15
第5節	施設の経過年数（躯体の経過年数）	16
第6節	施設の劣化状況	17
第3章	個別施設の状態等を踏まえた今後の施設整備方針	43
第1節	施設整備方針の前提となる上位計画・関連計画の方向性	43
第2節	本計画の基本方針	46
第3節	本計画の施設整備方針	47
第4章	個別施設ごとの対策内容と実施時期	52
第1節	概算費用の算出条件と従来型の維持更新費用	52
第2節	保全対策の意義と手順	54
第3節	保全対策の内容と実施時期の検討	55
第4節	保全対策の内容と実施時期（10年間のロードマップ）	59
第5章	対策の効果と今後の課題	60
第1節	長寿命化の効果	60
第2節	今後の課題	61
第6章	本計画の継続的運用方針	62
第1節	情報基盤の整備と活用	62
第2節	推進体制等の整備	62
第3節	計画のフォローアップ	62
資料編		63

第1章 計画策定の背景・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、子育て支援施設及び保健福祉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年間にお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。

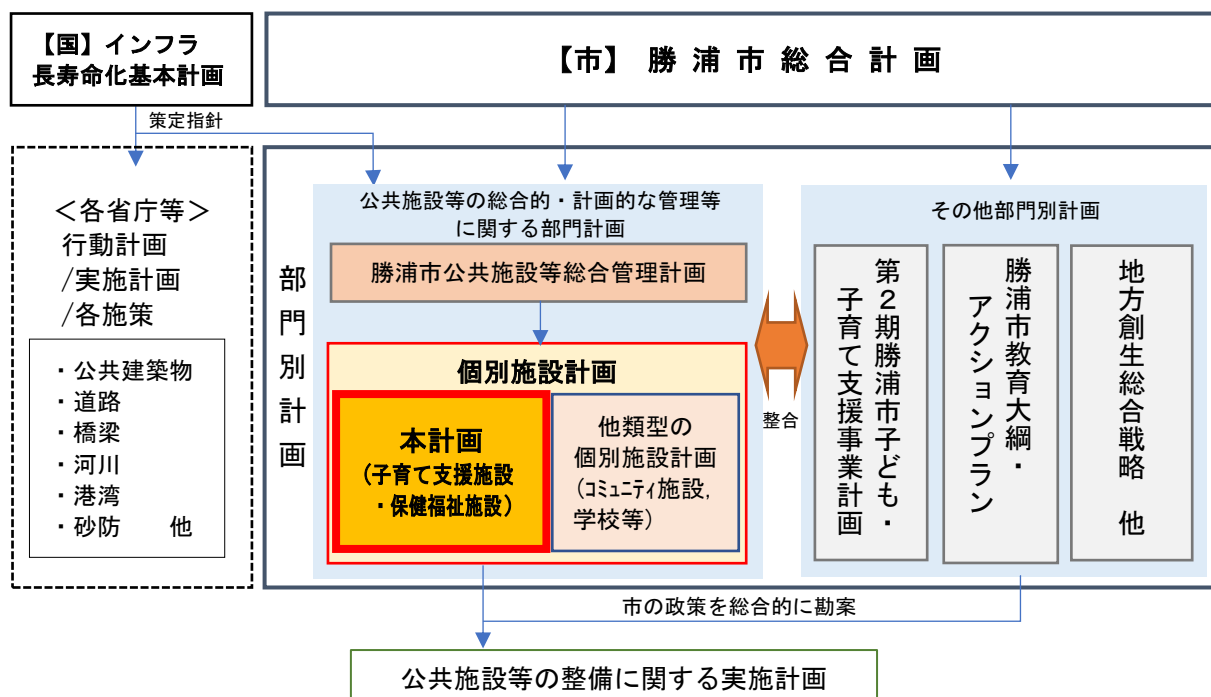
もちろん、公共施設等の維持管理や更新方法等は、各施設で実施されている事業と密接な関係にあるため、市の財政状況や建物の老朽化状況のみで、保全対策の内容と実施時期を確定させることはできません。

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、子育て支援施設及び保健福祉施設を対象とした個別施設計画として体系的に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、第2期勝浦市子ども・子育て支援事業計画などの関連計画とも整合を図りながら策定しています。



第3節 対象施設

本計画の対象施設^{※1}は、令和2年4月1日時点における子育て支援施設の4施設（5棟）及び保健福祉施設の3施設（4棟）の合計7施設（9棟）です。

●子育て支援施設

施設名称	棟名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年月日	構造	地上 階数
上野保育所	園舎	植野元宮田55番地の2	672.43	H7.3.2	木造	1
	倉庫		20.17	H7.3.2	軽量鉄骨造	1
総野保育所	園舎	蟹田91番地	553.78	S47.3.25	木造	1
元児童館 ^{※2}	元児童館	墨名662番地の1	385.61	H17.3.10	木造	2
勝浦こども園	園舎	出水1200番地	1,943.46	R1.12.3	鉄骨造	2

●保健福祉施設

施設名称	棟名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年月日	構造	地上 階数
国民健康保険勝浦診療所	診療所	松野448番地の1	189.19	H21.3.25	木造	1
	車庫		28.40	H21.3.25	軽量鉄骨造	1
勝浦市保健福祉センター ^{※3}	保健福祉センター	串浜1191番地の1	712.72	S47.8.1	鉄筋コンクリート造	2
勝浦診療所医師住宅	医師住宅	出水1078番地	101.02	H5.11.15	木造	1

第4節 計画期間

本計画の計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）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、総合管理計画や関連する計画の改訂に合わせて、適宜、必要な見直しを行います。

^{※1} 本計画の本文及び図表では、施設の略称を用いる場合があります（例：「勝浦市保健福祉センター」を「保健福祉センター」と略）。

^{※2} 元児童館は、令和2年3月以降「かつうら第1放課後ルーム」及び「かつうら第2放課後ルーム」として使用されています。勝浦市こども館として提供していた児童館の機能は一時的に（元）勝浦若潮高校（新官1394番地の1）に移転しています。なお、他の放課後ルームは、小学校又は集会所内に設置されており、他の個別施設計画の対象となっています。

^{※3} 勝浦市保健福祉センターは、昭和47年度に消防署として建築されました。その後、平成8年度に現用途に変更するための大規模改修工事及び増築工事を実施し、現在に至っています。

第5節 施設の配置状況

本計画の対象施設の配置状況は以下のとおりです。

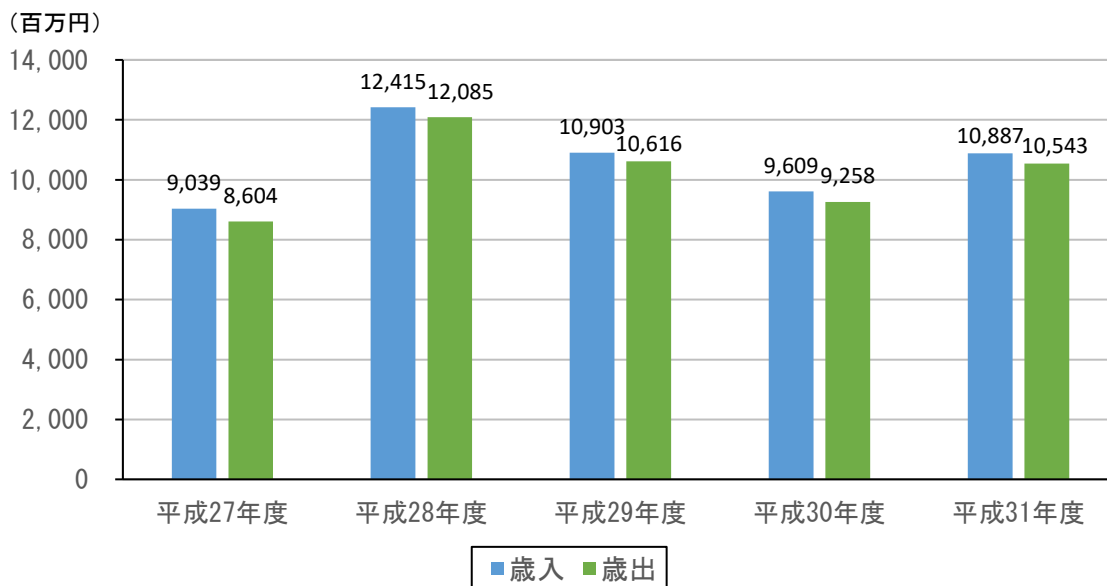


第2章 個別施設の状態等

第1節 市の財政状況（歳入・歳出）

（1）一般会計

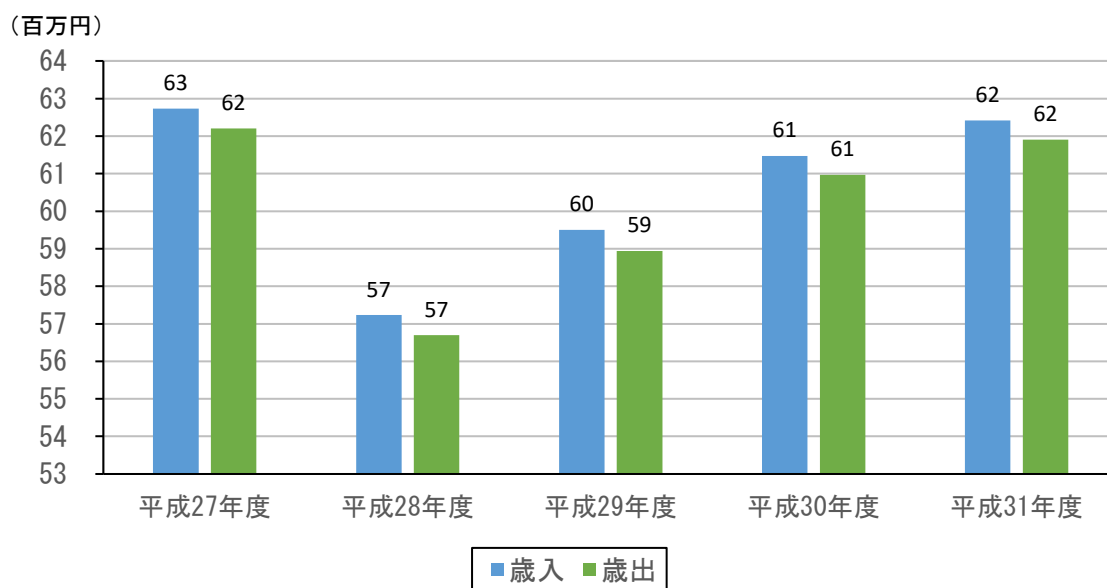
過去5年間の歳入及び歳出の実績をみると、平成28年度には約120億円の水準となっていますが、他の年度はおおむね100億円前後で推移しました。



出典：勝浦市決算書

（2）国民健康保険特別会計（直営診療施設勘定）

過去5年間の歳入及び歳出の実績をみると、平成28年度が6千万円を下回る水準でしたが、他の年度はおおむね約6千万円を上回る水準で、平成29年度以降の3年間は増加傾向で推移しました。



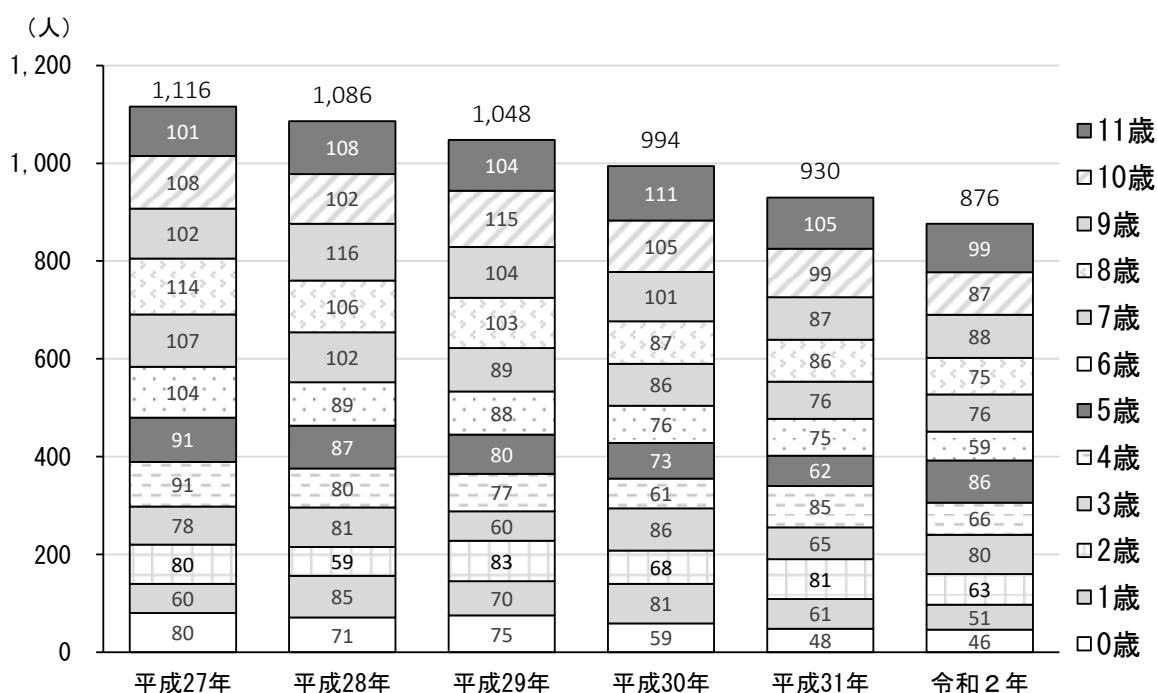
出典：勝浦市決算書

第2節 市の人口の推移と長期的な見通し

(1) 児童数の推移

本市における12歳未満の児童数は、年々減少しており、令和2年で876人となっており、平成27年からは240人減少しています。

直近の傾向では、0歳児について、平成27年には80人でしたが、平成30年には59人、平成31年には48人、令和2年には46人となり、急減しています。



出典：住民基本台帳（各年4月1日現在）

(2) 市の人口の長期的な見通し

勝浦市人口ビジョンによると、国立社会保障人口問題研究所の人口推計に基づく推計（パターン1）と、大学在学学生を除いた推計（パターン3）の二種類を整理し、それぞれについて、2060年までの施策効果（出生率上昇ならびに移動率ゼロ）を踏まえた市独自推計による人口シミュレーションを実施しています。

総人口では、各パターンにおいて施策効果を勘案しない場合、2060年には2010年と比較して、ほぼ半減する見通しです。施策を実施した場合には、その効果によって、約3千人（パターン1）又は約2千人（パターン3）程度の減少緩和となる見通しです。

15歳未満の年少人口については、施策効果を勘案しない場合、2060年には2010年と比較して、各パターンにおいて、約3分の1から4分の1程度に減少する見通しです。ただし、施策効果の影響が大きく、施策を実施した場合には、2060年の年少人口は、おおむね2020年時点の人口を維持する見通しとなっています。

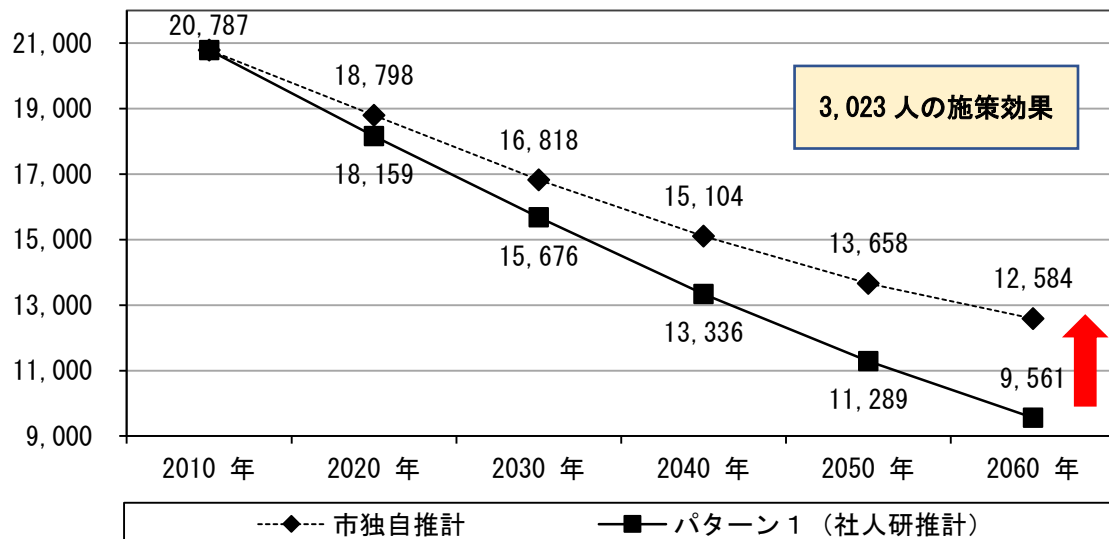
●総人口の推移と長期的な見通し

パターン1ベースでは、2060年に約3,000人の施策効果が見込まれます。

パターン3ベースでは、2060年に約2,000人の施策効果が見込まれます。

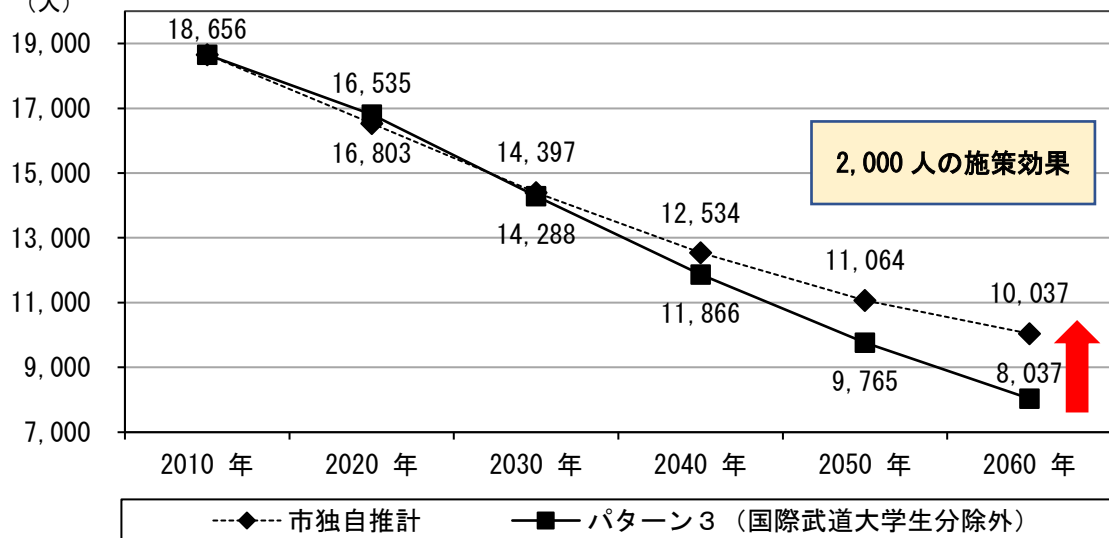
<パターン1をベースとした場合>

(人)



<パターン3をベースとした場合>

(人)



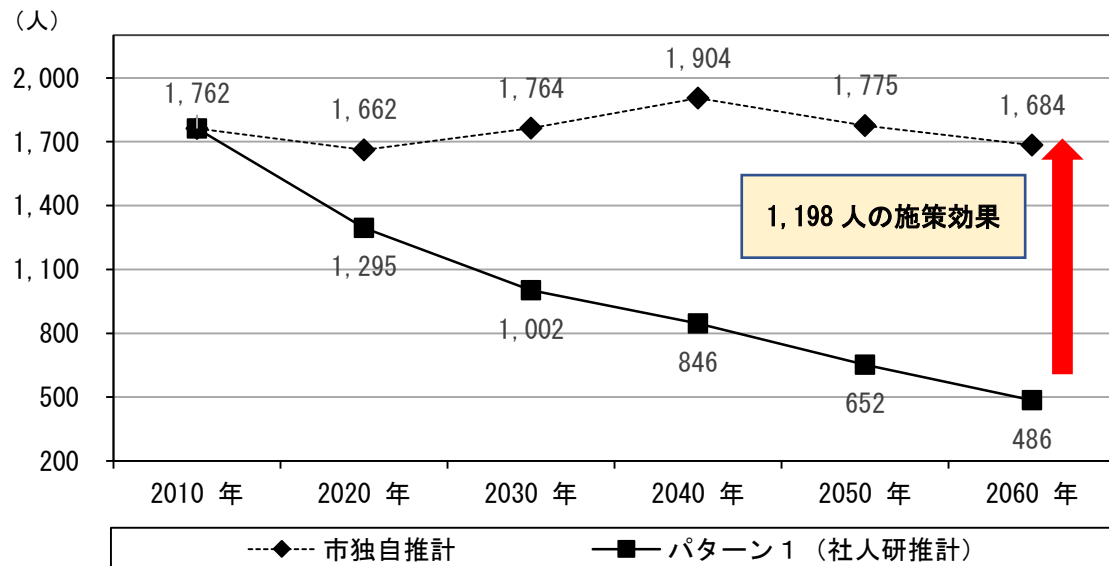
データ出典：勝浦市人口ビジョン（令和元年8月・勝浦市）

●年少人口の推移と長期的な見通し

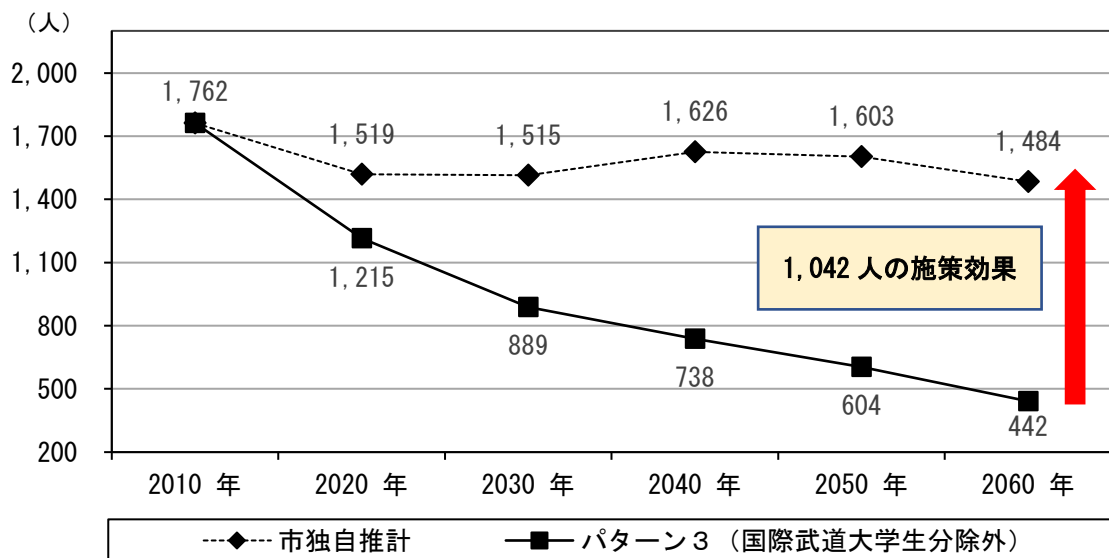
パターン1ベースでは、2060年に約1,200人の施策効果が見込まれます。

パターン3ベースでは、2060年に約1,000人の施策効果が見込まれます。

<パターン1をベースとした場合>



<パターン3をベースとした場合>



データ出典：勝浦市人口ビジョン（令和元年8月・勝浦市）

第3節 対象施設の概要

●子育て支援施設

施設概要						
施設名称	上野保育所					
所在地	勝浦市植野元宮田55番地の2	敷地面積	3,755.19㎡	所有形態	市所有	
設置根拠（条例名）	勝浦市立保育所条例					
設置根拠（規則名）	－					
設置目的	児童福祉法第35条第3項の規定による					
管理形態	市の直営	－				
補足	勝浦市立保育所運営規則					
対象建物①						
建物名称	園舎	主要構造	木造	階層	平家建	
延床面積	672.43㎡	建築年月日	平成7年（1995年）3月2日			
主な室名	保育室、遊戯室、職員・医務室、給食室					
補足	－					
対象建物②						
建物名称	倉庫	主要構造	軽量鉄骨造	階層	平家建	
延床面積	20.17㎡	建築年月日	平成7年（1995年）3月2日			
主な室名	－					
補足	－					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
入所者数（4月1日時点）	76人	71人	68人	69人	66人	72人
定員	90人	90人	90人	90人	90人	90人
補足	－					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	15,224	16,468	15,126	14,380	10,277	副食費含む
運営支出合計（単位：千円）	53,296	53,241	47,783	59,837	58,997	－
補足	－					

園舎の外観	倉庫の外観
	

●子育て支援施設

施設概要						
施設名称	総野保育所					
所在地	勝浦市蟹田91番地	敷地面積	3,133.00㎡	所有形態	市所有	
設置根拠（条例名）	勝浦市立保育所条例					
設置根拠（規則名）	－					
設置目的	児童福祉法第35条第3項の規定による					
管理形態	市の直営	－				
補足	勝浦市立保育所運営規則					
対象建物						
建物名称	園舎	主要構造	木造	階層	平家建	
延床面積	553.78㎡	建築年月日	昭和47年（1972年）3月25日			
主な室名	保育室、遊戯室、乳児室、ほふく室、職員室、給食室、備品庫					
補足	－					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
入所者数（4月1日時点）	37人	37人	37人	35人	29人	35人
定員	110人	110人	110人	110人	110人	110人
補足	－					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	8,823	9,372	8,718	8,100	5,822	副食費含む
運営支出合計（単位：千円）	39,475	37,180	36,289	41,912	31,838	－
補足	－					

園舎の外観①	園舎の外観②
	

●子育て支援施設

施設概要						
施設名称	元児童館（かつうら第1・第2放課後ルーム）					
所在地	勝浦市墨名662番地の1	敷地面積	1,835.23㎡	所有形態	市所有	
設置根拠（条例名）	勝浦市放課後児童健全育成事業条例					
設置根拠（規則名）	－					
設置目的	児童福祉法第40条の規定による					
管理形態	市の直営	－				
補足	令和2年3月以降「かつうら第1放課後ルーム」及び「かつうら第2放課後ルーム」として使用。児童館の機能は一時的に（元）勝浦若潮高校（新官1394番地の1）に移転。					
対象建物						
建物名称	元児童館	主要構造	木造	階層	2階建	
延床面積	385.61㎡	建築年月日	平成17年（2005年）3月10日			
主な室名	集会室、遊戯室、放課後ルーム、図書室、相談室、更衣室、事務室					
補足	－					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
年間延べ利用者数	6,386人	7,021人	8,652人	6,026人	3,728人	－
－	－	－	－	－	－	－
補足	上記は、現所在における児童館及び放課後ルームの利用者数					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	3,588	3,246	3,255	2,514	2,457	－
運営支出合計（単位：千円）	12,157	12,586	12,428	12,671	11,945	－
補足	上記は、現所在における児童館及び放課後ルームの収支					

元児童館の外観①	元児童館の外観②
	

●子育て支援施設

施設概要						
施設名称	勝浦こども園					
所在地	勝浦市出水1200番地	敷地面積	6,711.21㎡	所有形態	市所有	
設置根拠（条例名）	勝浦市立幼保連携型認定こども園設置管理条例					
設置根拠（規則名）	－					
設置目的	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第12条の規定による					
管理形態	市の直営	－				
補足	実施事業：一時預かり、病後児保育、子育て支援室					
対象建物						
建物名称	園舎	主要構造	鉄骨造	階層	2階建	
延床面積	1,943.46㎡	建築年月日	令和元年（2019年）12月3日			
主な室名	保育室、多目的ホール、子育て支援室、遊戯室、ミーティングルーム、調理室、職員室、休憩室					
補足	－					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
入所者数	－	－	－	－	179人	184人
定員	－	－	－	－	200人	200人
補足	入所者数：R1は1月14日時点、R2は4月1日時点 定員の内訳：0歳児10人、1歳児・2歳児各20人、3歳児～5歳児各50人、1号認定こども15人、2号認定こども135人、3号認定こども50人（以上、0歳から就学前まで）					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	－	－	－	－	23,417	副食費含む
運営支出合計（単位：千円）	－	－	－	－	121,112	－
補足	運営支出：R1は1月から3月末までの合計					

園舎の外観①	園舎の外観②
	

●保健福祉施設

施設概要						
施設名称	国民健康保険勝浦診療所					
所在地	勝浦市松野448番地の1	敷地面積	992.00㎡	所有形態	市所有	
設置根拠（条例名）	勝浦市国民健康保険直営診療施設設置条例					
設置根拠（規則名）	－					
設置目的	地域住民の身近な公的医療機関として、疾病の予防活動や治療を行うため					
管理形態	市の直営	－				
対象建物①						
建物名称	診療所	主要構造	木造	階層	平家建	
延床面積	189.19㎡	建築年月日	平成21年（2009年） 3月25日			
主な室名	診察室、処置室、療養室、物理療法室、検査室、消毒室、X線室（操作室）、院長室、職員控室、事務室、待合室、倉庫					
補足	－					
対象建物②						
建物名称	車庫	主要構造	軽量鉄骨造	階層	平家建	
延床面積	28.40㎡	建築年月日	平成21年（2009年） 3月25日			
主な室名	－					
補足	－					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
延べ利用者数	6,477人	6,723人	6,871人	7,135人	7,137人	－
補足	－					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	41,427	43,926	42,472	43,810	47,659	－
運営支出合計（単位：千円）	59,078	53,546	55,732	57,997	58,844	－
補足	－					

診療所の外観	車庫の外観
	

●保健福祉施設

施設概要						
施設名称	勝浦市保健福祉センター					
所在地	勝浦市串浜1191番地の1	敷地面積	1,445.35㎡	所有形態	借地	
設置根拠（条例名）	勝浦市保健福祉センターの設置及び管理に関する条例					
設置根拠（規則名）	勝浦市保健福祉センターの設置及び管理に関する条例施行規則					
設置目的	市民の健康保持増進及び福祉の増進を図るため					
管理形態	指定管理	指定管理者：社会福祉法人 勝浦市社会福祉協議会				
対象建物						
建物名称	保健福祉センター	主要構造	鉄筋コンクリート造	階層	2階建	
延床面積	712.72㎡	建築年月日	昭和47年（1972年）8月1日			
主な室名	集団指導室・会議室、調理実習室、ボランティアルーム、相談室・研修室、 娯楽室、事務室					
補足	昭和48年度に消防署として建築された建物を、平成8年度に大規模改修（用途変 更・増築）を実施し、現用途へ転換					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
延べ利用者数	8,685人	9,111人	7,862人	5,352人	9,538人	-
延べ利用件数	277件	285件	270件	235件	203件	-
補足	-					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	0	0	0	0	0	-
運営支出合計（単位：千円）	4,330	6,256	7,480	4,790	4,607	-
補足	-					

保健福祉センターの外観①	保健福祉センターの外観②
	

●保健福祉施設

施設概要						
施設名称	勝浦診療所医師住宅					
所在地	勝浦市出水1078番地	敷地面積	796.69㎡	所有形態	市所有	
設置根拠（条例名）	－					
設置根拠（規則名）	－					
設置目的	勝浦市医師用住宅のため					
管理形態	市の直営	－				
対象建物						
建物名称	医師住宅	主要構造	木造	階層	平家建	
延床面積	101.02㎡	建築年月日	平成5年（1993年）11月15日			
主な室名	－					
補足	平成17年6月1日に寄付により勝浦市が取得（所有権移転）					
施設利用状況						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
入居者数	1人	1人	1人	1人	1人	1人
補足	－					
収支状況（市の収支※指定管理者の収支以外）						
年度	H27	H28	H29	H30	R1	備考
運営収入合計（単位：千円）	0	0	0	0	0	－
運営支出合計（単位：千円）	415	439	926	460	420	－
補足	－					
医師住宅の外観①			医師住宅の外観②			
						

第4節 施設の建物維持管理費の実績（5カ年平均）

建物維持管理費の実績として、平成27（2015）年度から令和元（2019）年度までの5カ年の支出平均額を施設別に整理しました。

●子育て支援施設

- ◇ 上野保育所：総野保育所に比べて、経常修繕費及び光熱水費の支出割合が高いです。
- ◇ 総野保育所：その他支出として、令和元年度に約60万円の備品購入がありました。
- ◇ 元児童館：保育所より建物1㎡あたりの支出額は高いです。
- ◇ 勝浦こども園：支出総額は高額ですが、支出水準（構成比・㎡単価）は標準的です。

	上野保育所		総野保育所		元児童館		勝浦こども園		合計	
	千円	構成比	千円	構成比	千円	構成比	千円	構成比	千円	構成比
経常修繕費	443	19%	109	6%	321	16%	0	0%	873	7%
工事費	8	0.4%	174	10%	125	6%	0	0%	308	3%
光熱水費	1,525	66%	882	52%	1,075	52%	3,858	63%	7,340	60%
建物管理委託費	203	9%	337	20%	492	24%	1,880	31%	2,912	24%
使用料・賃借料	45	2%	42	3%	7	0.3%	63	1%	157	1%
その他	91	4%	141	8%	30	1%	285	5%	547	5%
合計	2,315	100%	1,686	100%	2,051	100%	6,086	100%	12,138	100%
(円/建物1㎡)	3,342		3,045		5,319		3,132		3,395	

出典：所管課調べ

●保健福祉施設

- ◇ 勝浦診療所：施設の性格上、建物管理委託費（警備関係や清掃関係）の支出額が高いです。
- ◇ 保健福祉センター：借地上の施設であり、賃借料には土地賃借料が計上されています。
- ◇ 医師住宅：支出総額は相対的に少額です。

	勝浦診療所		保健福祉センター		医師住宅		合計	
	千円	構成比	千円	構成比	千円	構成比	千円	構成比
経常修繕費	109	7%	0	0%	65	11%	174	4%
工事費	85	6%	1,304	51%	140	25%	1,528	33%
光熱水費	593	39%	0	0%	254	45%	847	18%
建物管理委託費	555	37%	0	0%	47	8%	602	13%
使用料・賃借料	0	0%	1,263	49%	15	3%	1,278	28%
その他	165	11%	0	0%	46	8%	211	5%
合計	1,507	100%	2,567	100%	565	100%	4,640	100%
(円/建物1㎡)	6,928		3,602		5,593		4,499	

出典：所管課調べ

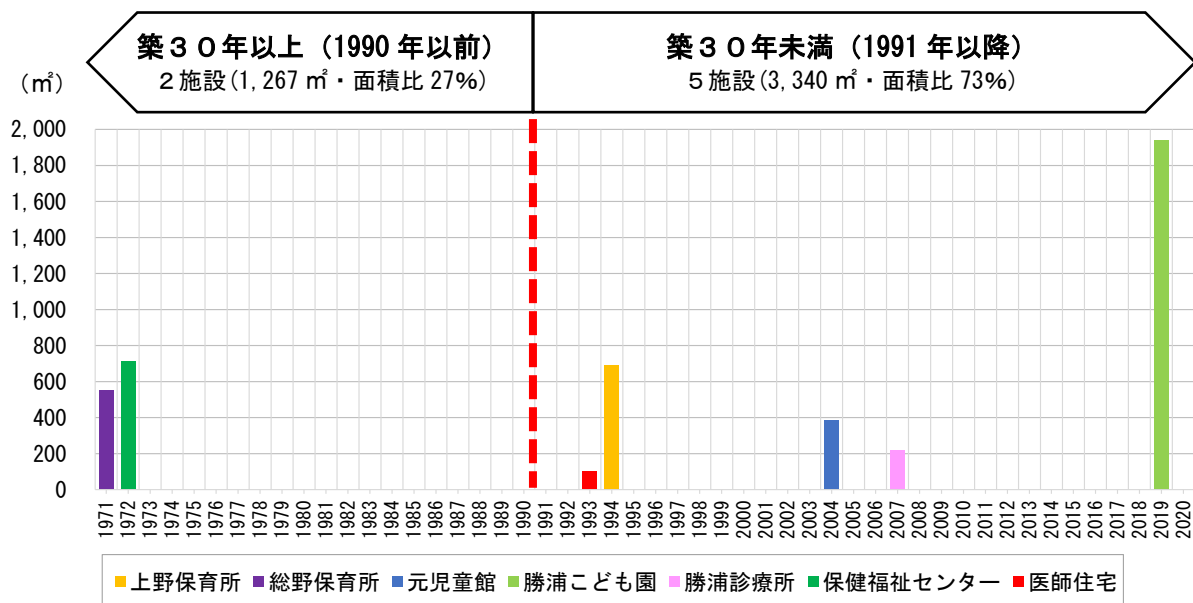
【補足】集計方法について

- ① 各表の支出項目名は、本計画において施設の実態把握を行うために独自に設定しています。
- ② 各表の内訳欄の金額は過去5年分の平均額で、合計欄は、各内訳欄の金額を合計しています。
なお、内訳の金額及び構成比は四捨五入しているため、合計の数値と一致しないことがあります。
- ③ 勝浦こども園は、令和2年度実績の標準月額を年換算した数値を記載しています。
- ④ 保健福祉センターは市の支出を記載しています。なお、指定管理者が負担している運営支出のうち、建物維持管理費の年平均額は約260万円です。
- ⑤ 建物維持管理費の集計には、職員人件費や事業の実施に要する支出は含まれていません。

第5節 施設の経過年数（躯体の経過年数）

（1）施設別・建築年度別の延床面積

計画期間の初年度である令和3（2021）年4月時点を基準とすると、施設数及び面積ともに築30年未満^{※2}が約7割を占めますが、今後10年から20年程度のうちには、築30年を経過する施設が増加する見通しです（医師住宅、上野保育所、元児童館、勝浦診療所）。



（2）建物別・将来時点の経過年数

建物別の経過年数でみると、2031年度までに総野保育所は築60年以上に達します。勝浦市保健福祉センターは2032年度には築60年になります。

上野保育所及び医師住宅の各建物については、2031年度までには築30年に達します。

施設名称	棟名称	構造	延床面積 (m²)	建築年月日	建築年度	経過年数（年）※年度単位・4月時点			
						基準時点	10年後	20年後	30年後
						2021年	2031年	2041年	2051年
上野保育所	園舎	木造	672.43	1995年3月2日	1994	27	37	47	57
	倉庫	軽量鉄骨造	20.17	1995年3月2日	1994	27	37	47	57
総野保育所	園舎	木造	553.78	1972年3月25日	1971	50	60	70	80
元児童館	元児童館	木造	385.61	2005年3月10日	2004	17	27	37	47
勝浦こども園	園舎	鉄骨造	1,943.46	2019年12月3日	2019	2	12	22	32
国民健康保険勝浦診療所	診療所	木造	189.19	2009年3月25日	2008	13	23	33	43
	車庫	軽量鉄骨造	28.40	2009年3月25日	2008	13	23	33	43
勝浦市保健福祉センター	保健福祉センター	鉄筋コンクリート造	712.72	1972年8月1日	1972	49	59	69	79
勝浦診療所医師住宅	医師住宅	木造	101.02	1993年11月15日	1993	28	38	48	58

築30年以上60年未満

築60年以上

※2 本計画において、経過年数は便宜的に年度単位で算定しています。例えば、1972年3月に竣工した総野保育所は、翌年度の1972年4月時点では築1年の経過として算定しています。

第6節 施設の劣化状況

(1) 劣化状況の把握方法

本計画では、人口減少等により財政状況が厳しさを増す中で、施設を長く大切に使う観点から長寿命化対策を柱とした施設整備方針を定めます。

また、施設整備方針に基づいて、長期的観点を見据えて、個別施設ごとに今後10年間ににお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す。

こうした観点から、前節における躯体の経過年数を踏まえつつも、躯体以外の建物部位について、目視調査を実施し、個別具体的な劣化状況の把握を行うこととしました。

なお、劣化状況の判定及び評価にあたっては、直近10年程度における大規模改修等の履歴も参考にしています。

(2) 劣化状況の把握

① 資料調査

ア 改修などの履歴

平成22年度から平成31年度までの財務執行データを整理し、支出区分のうち、第11節の修繕料及び第15節の工事請負費を把握し、過去の改修履歴を確認しました。

例えば、空調機器の全面更新工事の履歴がある場合には、空調機器の経過年数は当該更新工事の時点から起算し、後述する健全度の評価に活用します。

イ 施設所管課への問診票（不具合報告）

現地調査時点では把握が困難な可能性のある不具合事象等について、現地調査実施前に施設所管課へ「問診票」を配布し、設備の故障や雨漏りの状況等を確認しました。

●問診項目

大分類	問診項目
外壁	外壁に欠けたり、崩れたりしたりしているところ、壁からの漏水
屋根・屋上	屋根からの雨漏り
開口部	ドアや窓の開け閉めの不具合
内部仕上げ	内部の天井、壁、床の破損
給排水管・衛生設備	配管からの水漏れ
	水栓の不具合（閉めても水が垂れる、水が出ない、空気が混じる、など）
	水がなかなか流れない排水口
	トイレの激しい異臭
空調機器	空調の不具合（エアコンが効かない、動かない）
照明器具	壊れたまま放置されている照明器具
設備全般	使われず放置されている機械類
	機械室の振動や騒音
その他	その他の不具合

② 現地調査（劣化状況調査）

建物部位の劣化状況を把握するために、実際に現地に赴き、「劣化状況調査票」をもとに、建物部位ごとに目視で劣化状況を確認しました。

なお、前記①の資料調査の結果で判明した重要な改修履歴や不具合事象等は、予め劣化状況調査票に転記したうえで、現地調査を実施しました。なお、目視確認した劣化箇所については、写真撮影を行いました。

●現地調査の項目例（様式は巻末資料に掲載）

大項目	【抜粋】仕様ごとの工事履歴	【抜粋】劣化状況（箇所数等）
屋根・屋上	防水の仕様（アスファルト防水等） 勾配屋根（スレート、瓦等）	降雨時に雨漏りがある 防水層に膨れ・破れ等がある
外壁	仕上げ（塗仕上げ） 外装材（タイル、アルミサッシ等）	塗装のはがれ 大きな亀裂がある
大項目	【抜粋】改修・点検年度	【抜粋】改修内容・点検指摘事項
内部仕上げ	老朽改修 法令適合 空調設置 トイレ改修	調査例： 平成 25 年度 エアコン設置
電気設備	分電盤改修 その他電気設備改修工事	調査例： 平成 24 年度 誘導灯本体交換修繕
機械設備	給排水管改修 その他機械設備改修工事	調査例： 平成 29 年度 消防用設備修繕
特記事項	各種点検等による指摘事項 問診票（前記①）での回答事項	調査例： 事務室の床等にたわみがある

（３）劣化状況の判定

資料調査及び現地調査の結果を盛り込んだ劣化状況調査票を踏まえ、屋根・屋上、外壁は目視状況を重視し、内部仕上げ、電気設備、機械設備は目視が可能であれば目視状況を踏まえつつ、部位の全面的な改修年も参考としてA、B、C、Dの４段階で評価しました。

●劣化状況等の判定基準

良好  劣化	評価	基準
	A	おおむね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急に対応する必要がある （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

●健全度の算定

健全度は各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した指標です。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定しました。なお、②部位のコスト配分では、文部科学省の「長寿命化改良事業」の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っています。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示しています。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

健全度計算例

部位	評価	点数	配分
1 屋根・屋上	C	40	5.1
2 外壁	D	10	17.2
3 内部仕上げ	B	75	22.4
4 電気設備	A	100	8.0
5 機械設備	C	40	7.3
			3148
			÷ 60
			健全度 52

(4) 劣化度のランク分け

施設ごとの劣化状況評価及び健全度を整理すると以下のとおりとなりました。

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 100点満点
上野保育所	園舎	672.43	1994	H6	26	W	B	B	B	A	A	81
	倉庫	20.17	1994	H6	26	L S	C	C	C	-	-	40
総野保育所	園舎	553.78	1971	S46	49	W	D	C	C	A	A	53
元児童館	元児童館	385.61	2004	H16	16	W	B	B	B	C	A	73
勝浦こども園	園舎	1,943.46	2019	H31/R1	1	S	A	A	A	A	A	100

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 100点満点
国民健康保険勝浦診療所	診療所	189.19	2008	H20	12	W	A	B	B	A	A	84
	車庫	28.40	2008	H20	12	L S	B	B	A	-	-	88
勝浦市保健福祉センター	保健福祉センター	712.72	1972	S47	48	R C	C	D	C	B	B	40
勝浦診療所医師住宅	医師住宅	101.02	1993	H5	27	W	B	B	B	B	B	75

(5) 施設ごとの劣化状況

上野保育所

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
上野保育所	園舎	672.43	1994	H6	26	W	B	B	B	A	A	81
	倉庫	20.17	1994	H6	26	L S	C	C	C	-	-	40

参考：健全度の目安

良好  劣化	健全度の目安	基準
	90点以上	おおむね良好
	70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・園舎は平成6（1994）年度に新築の木造建物であり、軽量鉄骨造の倉庫を併設しています。

●劣化状況

<園舎>

- ・外壁の部分的な塗装のはがれ及び汚れ、屋根材の隙間から錆、内装（ボード）のひび、汚れが見られるものの、屋根及び内外装について、おおむね経年相応の状況です。
- ・上記を踏まえ、園舎については、劣化状況評価において、「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上」について「B」と評価しました。

<倉庫>

- ・倉庫は主要設備が無い場合、屋根等の劣化状況の評価し、広範囲な劣化が見られたため、それぞれ「C」と評価しました。

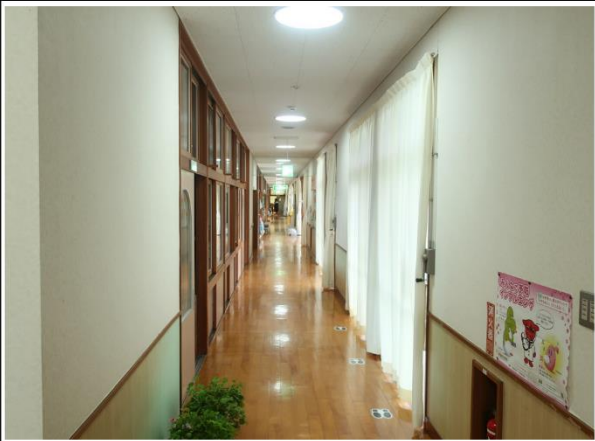
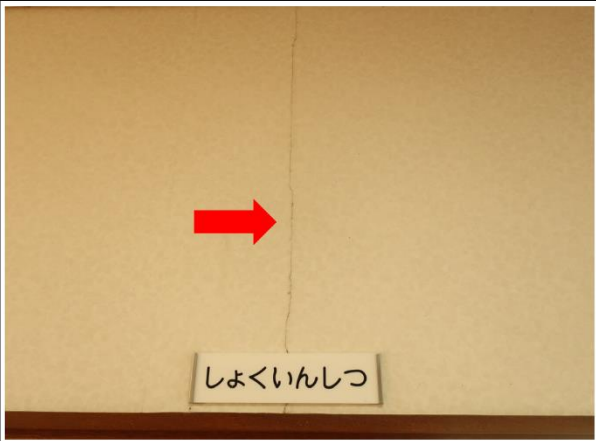
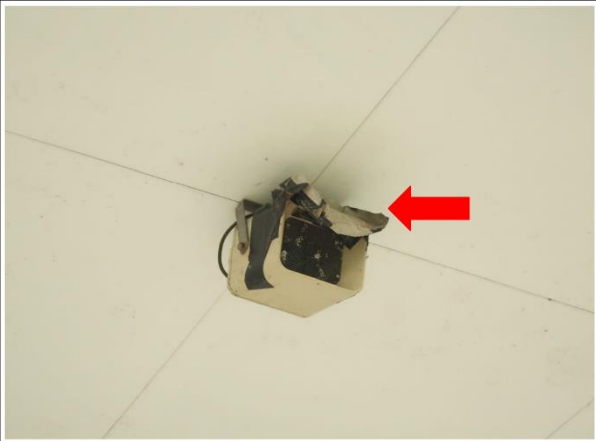
●維持管理・改修上の留意点

- ・予防保全の観点から計画的に改修等を実施し、長期にわたり維持、運営することが望ましい状況です。

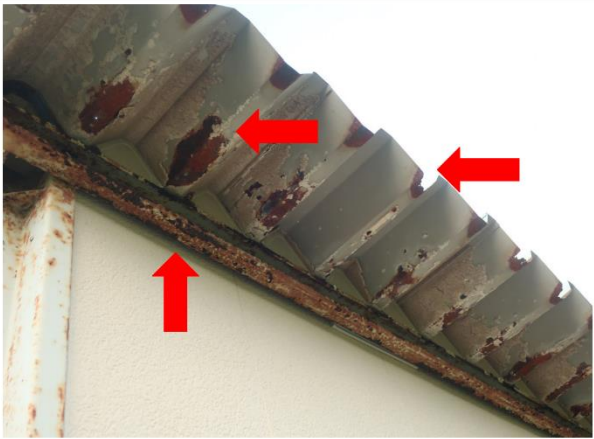
上野保育所（園舎）

1	屋根、外壁：北側	2	屋根、外壁：西側
現況写真		現況写真	
			
3	外壁：北側	4	外壁：北側
塗装のはがれが見られる		汚れが見られる	
			
5	屋根（軒裏）：北側	6	屋根：西側
汚れが見られる		屋根材の隙間から錆（流れ）が見られる	
			

上野保育所（園舎）

7	内部：遊戯室	8	内部：給食室
現況写真		現況写真	
			
9	内部：廊下	10	内部：廊下壁
現況写真		ひびが見られる	
			
11	内部：所天井	12	設備：スピーカー（西側）
部分的に汚れが見られる		外枠が破損している	
			

上野保育所（倉庫）

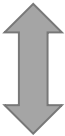
1	外壁：東側	2	屋根（庇支持材）：東側
現況写真		錆が見られる	
			
3	外壁（鉄骨柱）：東側	4	屋根（軒裏）：西側
錆が見られる		腐食、錆が見られる	
			
5	屋根（雨樋）：西側	6	内部：壁、天井
破損している		鉄骨に錆が見られる	
			

総野保育所

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
総野保育所	園舎	553.78	1971	S46	49	W	D	C	C	A	A	53

参考：健全度の目安

良好  劣化	健全度の目安	基準
	90点以上	おおむね良好
	70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・昭和 46（1971）年度に新築の木造建物です。

●劣化状況

- ・廊下の一部に雨漏りが生じているほか、主な劣化、不具合箇所は以下のとおりです。
 - ✓ 軒先及び軒天井の塗装の剥離
 - ✓ 外壁、基礎のひび、外壁ボードの浮き
 - ✓ 窓外枠の腐朽
 - ✓ 事務室の床・遊戯室の床のタワミ
 - ✓ 乳児室（畳部屋）のシロアリ発生
- ・上記を踏まえ劣化状況評価において、雨漏りが生じている「屋根・屋上」については「D」、
「外壁」及び「内部仕上」については「C」と評価しました。

●維持管理・改修上の留意点

- ・機能維持に必要な範囲で改修等を実施することが望ましい状況です。

総野保育所

1	外壁：南側	2	屋根（軒先）：南側
現況写真		塗装のはがれが見られる	
			
3	外壁：南側	4	外壁：南側
ひびが見られる		ボードの浮きが見られる	
			
5	外壁：北側	6	外壁（窓外枠）：北側
現況写真		腐朽が見られる	
			

総野保育所

7	外壁（基礎）：西側	8	外部：床
ひびが見られる		ひびが見られる	
			
9	内部：4・5歳保育室	10	内部：事務室壁
現況写真		ひびが見られる	
			
11	内部：廊下天井	12	内部：ほふく室天井
漏水跡が見られる		漏水跡が見られる	
			

元児童館

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
元児童館	元児童館	385.61	2004	H16	16	W	B	B	B	C	A	73

参考：健全度の目安

良好
↑
↓
劣化

健全度の目安	基準
90点以上	おおむね良好
70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・平成 16（2004）年度に新築の木造建物です。

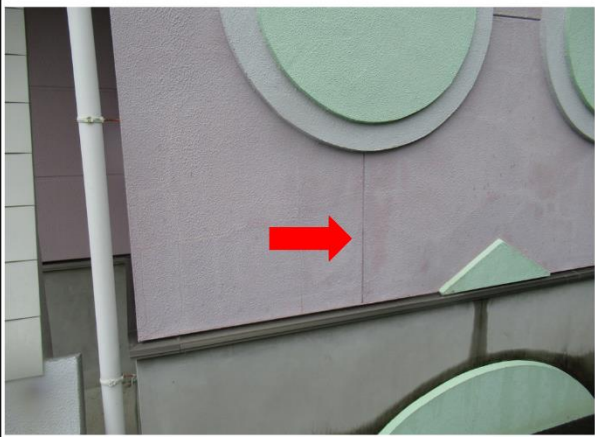
●劣化状況

- ・屋根、外壁のシーリングの劣化、内外装（ボード）のひび等が見られるものの、屋根及び内外装について、おおむね経年相応の状況です。
- ・上記を踏まえ劣化状況評価において、「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上」について「B」と評価しました。
- ・電気設備については、経年劣化による修繕・交換が増加してきている状況であるため、「C」と評価しました。

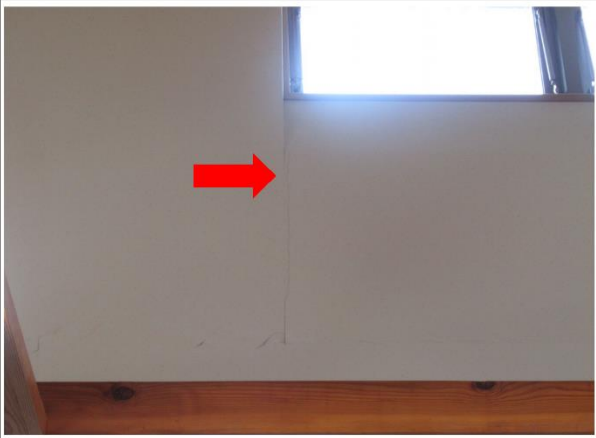
●維持管理・改修上の留意点

- ・長期にわたっての維持・運営にあたり、予防保全の観点から計画的に改修等を実施していくことが望ましい状況です。
- ・東面外壁の広範囲に汚れが付着しており、壁面洗浄を実施することが望ましい状況です。

元児童館

1	屋根、外壁：南側	2	屋根：南側
現況写真		シーリングにひびが見られる	
			
3	外壁：南側	4	外壁（基礎）：南側
ひびが見られる		仕上げにひびが見られる	
			
5	外壁：2階バルコニー（西側）	6	外壁：2階バルコニー（西側）
汚れが見られる		シーリングが脱落している	
			

元児童館

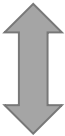
7	外壁：東側	8	外部：1階軒裏（南側）
全面的に汚れが見られる		給気口に錆が見られる	
			
9	内部：図書室	10	内部：放課後ルーム
現況写真		現況写真	
			
11	内部：集会室、遊戯室	12	内部：集会室、遊戯室壁
現況写真		ひびが見られる	
			

勝浦こども園

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
勝浦こども園	園舎	1,943.46	2019	H31/R1	1	S	A	A	A	A	A	100

参考：健全度の目安

良好  劣化	健全度の目安	基準
	90点以上	おおむね良好
	70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・令和元（2019）年度に新築の鉄骨造建物です。

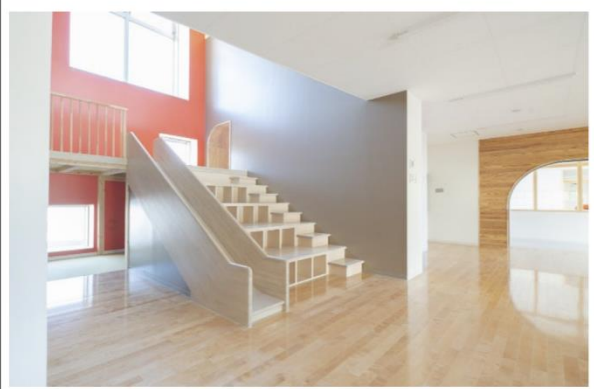
●劣化状況

- ・建築後間もない建物であり、不具合等は特に発生していません。
- ・上記を踏まえ、劣化状況評価において、全ての部位について「A」と評価しました。

●維持管理・改修上の留意点

- ・予防保全の観点から計画的に改修等を実施し、長期にわたり維持、運営することが望ましい状況です。

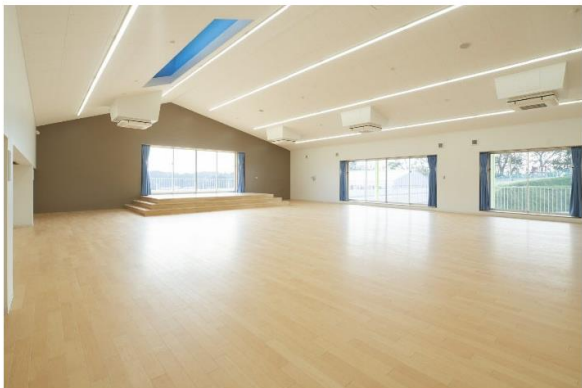
勝浦こども園

1	全景：西側	2	全景：東側
竣工時の写真		竣工時の写真	
			
3	ポーチ	4	1F 廊下（東側）
竣工時の写真		竣工時の写真	
			
5	1F 多目的ホール	6	1F 調理室
竣工時の写真		竣工時の写真	
			

勝浦こども園

7	1F いちごぐみ	8	1F 子育て支援室
竣工時の写真		竣工時の写真	
			
9	1F 職員室	10	1F うさぎ・りすぐみ
竣工時の写真		竣工時の写真	
			
11	1F トイレ	12	1F トイレ（器具）
竣工時の写真		竣工時の写真	
			

勝浦こども園

13	2F エレベーターホール	14	2F ホール
竣工時の写真		竣工時の写真	
			
15	2F 遊戯室	16	2F さくらぐみ
竣工時の写真		竣工時の写真	
			
17	2F 外廊下	18	2F 屋上広場
竣工時の写真		竣工時の写真	
			

勝浦診療所（診療所）

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
国民健康保険 勝浦診療所	診療所	189.19	2008	H20	12	W	A	B	B	A	A	84
	車庫	28.40	2008	H20	12	L S	B	B	A	-	-	88

参考：健全度の目安

良好  劣化	健全度の目安	基準
	90点以上	おおむね良好
	70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・平成 20（2008）年度に新築の木造建物であり、軽量鉄骨造の車庫を併設しています。

●劣化状況

<診療所>

- ・外装の汚れ、内装（ボード）のひびが見られるものの、内外装について、おおむね経年相応の状況です。
- ・上記を踏まえ劣化状況評価において、おおむね良好な「屋根・屋上」については「A」、「外壁」及び「内部仕上」については「B」と評価しました。

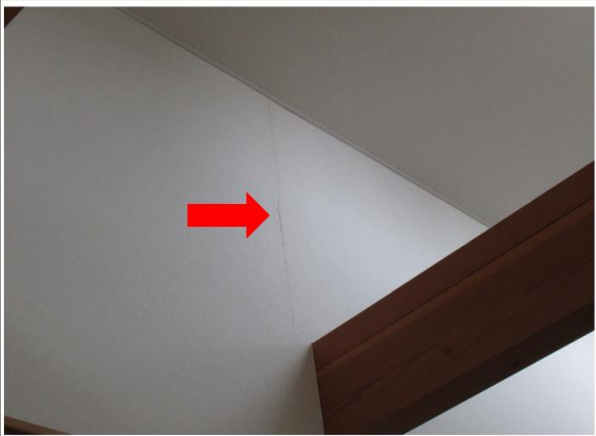
<車庫>

- ・内外装について、おおむね経年相応の状況です。内部仕上はおおむね良好な状態であり、「屋根・屋上」、「外壁」については「B」、「内部仕上」については「A」と評価しました。

●維持管理・改修上の留意点

- ・予防保全の観点から計画的に改修等を実施し、長期にわたり維持、運営することが望ましい状況です。
- ・診療所の北面外壁には広範囲に汚れが付着しており、壁面洗浄を実施することが望ましい状況です。

勝浦診療所（診療所）

1	屋根、外壁：南側	2	外壁：北側
現況写真		広範囲に汚れが見られる	
			
3	外壁：東側	4	内部：診療室
汚れが見られる		現況写真	
			
5	内部：廊下	6	内部：廊下壁
現況写真		ひびが見られる	
			

勝浦診療所（車庫）

1	外壁：南側、東側	2	外壁：西側
現況写真		現況写真	
			
3	外壁（シャッター）：東側	4	外壁（梁）：東側
現況写真		錆が見られる	
			
5	内部：天井、壁	6	内部：壁
現況写真		現況写真	
			

勝浦市保健福祉センター

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
勝浦市保健福祉 センター	保健福祉センター	712.72	1972	S47	48	R C	C	D	C	B	B	40

参考：健全度の目安

良好
↑
↓
劣化

健全度の目安	基準
90点以上	おおむね良好
70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・昭和 47（1972）年度に新築の鉄筋コンクリート造建物です（増改築履歴あり）。
- ・耐震基準への適合状況は不明であり、建物の中長期的な継続使用に際しては、耐震性・躯体の健全性等の詳細調査が必要です。

●劣化状況

- ・平成 28（2016）年度に大規模改修等（屋根防水）を行い、改修以降は大きな雨漏りは発生していませんが、場所によっては、改修以前の雨漏りと思われる形跡が見られます。
- ・主な劣化、不具合箇所は以下のとおりです。
 - ✓ 建物外壁（北面）に亀裂
 - ✓ 増築建物の屋根（勾配屋根）に錆、塗装の剥離、屋上（平屋根）に排水不良（排水口つまり）、外壁（ALC）に剥離（部分的）
 - ✓ 外壁面の吸排気口カバー脱落（複数）
 - ✓ 内装各所に漏水跡
- ・上記を踏まえ劣化状況評価において、亀裂が見られる「外壁」については「D」、「屋根・屋上」及び「内部仕上」については「C」と評価しました。

●維持管理・改修上の留意点

- ・増築建物の屋上（平屋根）について定期的に点検、清掃を実施し、排水不良を解消することが望ましい状況です。

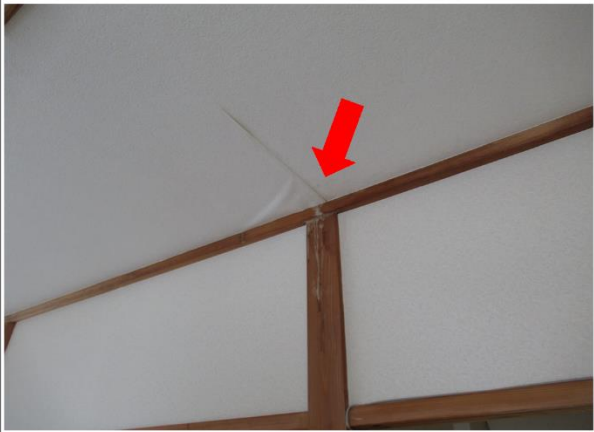
勝浦市保健福祉センター

1	外壁：東側、北側	2	外壁：北側
現況写真		ひび（亀裂）が見られる	
			
3	外壁：東側	4	外壁：西側
ひびが見られる		給排気口カバーが脱落している	
			
5	外部：階段	6	外部：階段
錆が見られる		錆、腐食が見られる	
			

勝浦市保健福祉センター

7	外部：とい	8	外壁（増築建物）：南側
錆、腐食が見られる		現況写真	
			
9	外壁（増築建物）：南側	10	外壁（増築建物）：東側
シーリングの劣化、基礎仕上げにひびが見られる		壁が部分的に剥離している	
			
11	屋根（増築建物）：勾配屋根	12	屋根（増築部分）：平屋根
塗装の剥離、錆が見られる		排水不良（排水口つまり）が見られる	
			

勝浦市保健福祉センター

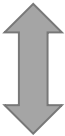
13	内部：相談室・研修室	14	内部：階段窓
現況写真		漏水跡が見られる	
			
15	内部：娯楽室天井、壁	16	内部：2階廊下天井
漏水跡が見られる		漏水跡が見られる	
			
17	内部（増築建物）：調理実習室	18	内部（増築建物）：連絡廊下天井、壁
現況写真		漏水跡が見られる	
			

勝浦診療所医師住宅

●劣化状況の評価結果（再掲）

施設名称	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度		経過年数 (2020年 基準)	構造 略称	劣化状況の評価					
			西暦	和暦			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 100点満点
勝浦診療所医師住宅	医師住宅	101.02	1993	H5	27	W	B	B	B	B	B	75

参考：健全度の目安

良好  劣化	健全度の目安	基準
	90点以上	おおむね良好
	70点以上90点未満	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	40点以上70点未満	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	40点未満	早急に対応する必要がある （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

●現状

- ・平成5（1993）年度に新築の木造建物です。

●劣化状況

- ・屋根の汚れ、といに植生が見られますが、屋根及び内外装について、おおむね経年相応の状況です。
- ・上記を踏まえ劣化状況評価において、「屋根・屋上」、「外壁」について「B」と評価し、目視調査できなかった「内部仕上」についても、特に不具合の報告等がないことから「B」と評価しました。

●維持管理・改修上の留意点

- ・機能維持に必要な範囲で修繕を実施することが望ましい状況です。
- ・雨どいの定期的な点検、清掃を実施することが望ましい状況です。

勝浦診療所医師住宅

1	屋根、外壁：南側	2	屋根、外壁：北側
現況写真		現況写真	
			
3	屋根、外壁：北側、西側	4	外壁：北側
屋根に汚れが見られる		現況写真	
			
5	屋根：北側とい	6	外部：南側床（階段）
植生が見られる		白華が見られる	
			

第3章 個別施設の状態等を踏まえた今後の施設整備方針

第1節 施設整備方針の前提となる上位計画・関連計画の方向性

(1) 勝浦市総合計画・第4次実施計画（令和2年度～令和4年度）【要約】

個別施設計画である本計画の最上位計画である勝浦市総合計画においては、子育て支援事業及び保健・医療に関する事業の施策の方向性が示されています。

その中で、本計画の対象である子育て支援施設については、施策の展開として、老朽化した保育施設の改修を推進することが掲げられています。

また、実施計画においては、かつうら放課後ルーム整備事業として、元勝浦幼稚園敷地内にかつうら放課後ルーム（定員120名）を建設することが掲げられています。

本計画の対象である保健福祉施設については、施設整備に関わる直接的な施策は掲げられていませんが、保健・医療体制の充実を図るうえにおいて、特に勝浦診療所を適切に維持保全することは前提条件となっています。

【勝浦市総合計画】

将来都市像	海と緑と人がともに歩むまち “元気いっぱい かつうら”
基本理念	1 市民と行政が知恵と力を出しあって行動する協働のまちづくり 1 地域の宝を活かして人々がふれあう交流のまちづくり 1 笑顔に満ち未来につなげる希望のあるまちづくり
基本方針 (施策の大綱)	(基本方針2 子育て、保健・医療、福祉関連) 支え合い安心して暮らせるまちづくり

●子育て支援施設関連

<施策の体系と展開>

子育て支援・児童福祉の充実

- ① 子育て支援の充実
- ② 保育環境の充実 ⇒ (施策の展開) 老朽化した保育施設の改修を推進
- ③ 健全な子どもの育成支援の充実
- ④ ひとり親世帯等への福祉の充実

●保健福祉施設関連

<施策の体系と展開>

保健・医療体制の充実

- ① 保健・医療サービスの充実
- ② 健康づくり活動の推進
- ③ 国民健康保険制度の適切な運営

（２）勝浦市公共施設等総合管理計画（平成 29 年度～令和 8 年度）【要約】

本市における全ての公共建築物及びインフラ系施設を対象とし、公共施設等の適正な管理に関する基本方針を定めた勝浦市公共施設等総合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）』が示されています。

【勝浦市公共施設等総合管理計画】

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）
7 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、バリアフリーの推進</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）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> （６）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> （７）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【子育て支援施設】
◇ 保育所と幼稚園の機能を共有した幼保連携型認定こども園へ移行（令和元年度実施） ◇ 今後も継続使用が見込まれる施設は計画的な大規模修繕や維持補修を実施 ◇ 利用活用が見込めない施設や危険性の高い施設は用途廃止の上、除却を検討 ◇ 放課後ルームは利用者ニーズの推移を見据え、小学校の再編に併せて施設運営を検討 ◇ 勝浦市こども館は、当面、現在の施設を維持・利用
施設類型別の管理に関する基本的な方針【保健福祉施設】
◇ 診療所は比較的新しい施設であり、計画的な維持管理に努めつつ施設を長寿命化 ◇ 保健福祉センターは、保健指導や調理室等の用途については、他の集会施設等と連携して確保し、機能を維持 ◇ 医師住宅は、維持管理経費の節減に努めながら継続使用

●補足（計画策定以降の異動事項等）

- ◆ 中央保育所と勝浦幼稚園は、施設再編により、勝浦こども園に移行しました。
- ◆ 勝浦市こども館において実施されていた児童館機能は、令和2年3月から一時的に（元）勝浦若潮高校に移っており、元児童館は放課後ルームとして利用されています。
- ◆ 高齢福祉施設（デイサービスセンター、特別養護老人ホーム）については、平成30年度に民間に移譲されています。

（３）第２期勝浦市子ども・子育て支援事業計画（令和２年度～令和６年度）【要約】

子育て支援施設の施設整備を考察するにあたっては、関連計画である「第２期勝浦市子ども・子育て支援事業計画」と整合を図りながら、必要な対策の検討が必要です。

【第２期勝浦市子ども・子育て支援事業計画】

- ① 地域の保育・子育て支援のニーズを把握し、こども園・保育所などの計画的な基盤整備や子育て支援事業の実施に主体的に取り組めます。
- ② 令和2年1月からは、勝浦幼稚園と中央保育所が勝浦こども園（幼保連携型認定こども園）として整備されていることを踏まえ、計画期間中では教育・保育の見込量を上回る確保方策を実施します。
- ③ 地域子ども・子育て支援事業の見込量に応じた各種の確保方策（地域子育て新拠点事業等）を実施します。
- ④ 子ども・子育て支援施策の展開として、保育サービスの充実、小児医療体制の充実、学校教育の充実、家庭・地域・学校の連携、子どもに配慮した防災対策の推進、児童虐待防止対策の充実などを図ります。

第2節 本計画の基本方針

上位計画及び関連計画を踏まえつつ、さらに対象施設の個別施設の状態等を勘案した本計画の基本方針を以下のとおりとします。

勝浦市個別施設計画（子育て支援施設・保健福祉施設） 【基本方針】

方針1 各事業に求められる質及び量と均衡した施設総量及び配置の実現

- ◆ 子育て支援施設については、児童数の見通しを踏まえつつも、子育て支援事業の必要性やサービス水準は年々高まっていくことが想定されます。こうした子育て関連事業の見通しを踏まえながら、各施設の最適な総量や配置について検討します。

⇒保育所の将来的な視点での再編の検討、元児童館の多目的な活用の検討

- ◆ 保健福祉施設については、保健福祉センターの老朽化状況や施設設置場所の適否を踏まえつつ、保健事業の持続的な推進の観点から、施設配置のあり方を検討します。

⇒保健福祉センターのあり方の検討

方針2 老朽化対策の着実な実施

- ◆ 施設利用者に対して安全で良好な施設環境を提供し続ける観点から、目視調査等により明らかとなっている施設の劣化・不具合については、劣化の状況に応じて着実に改修等の対策を講じます。

⇒点検・調査を踏まえた不具合箇所の着実な解消

- ◆ また、現に顕著な不具合等は見られない施設についても、今後とも長期的に活用することが見込まれる場合には、施設の長寿命化を図るため、周期的な改修（大規模改修等）を計画的に実施します。

⇒長寿命化を念頭に置いた計画的な保全の実施

方針3 維持管理費用及び施設更新費用の抑制・平準化

- ◆ 本計画の対象施設は、空調機器や電気設備の使用頻度（量）は非常に多く、また清掃や警備等の維持管理水準も高いため、維持管理費は高額になりがちです。また、設備の更新や施設の改修費用も高額になる傾向にあります。そのため、維持管理水準は適正水準を維持しつつも、エネルギー効率の良い機器への計画的な更新、維持管理業務の一元化等により、維持管理・更新費用の抑制と平準化を図ります。

⇒維持管理業務の効率化、エネルギー効率の良い機器への計画的な更新を推進

第3節 本計画の施設整備方針

(1) 最適配置に関する施設整備方針

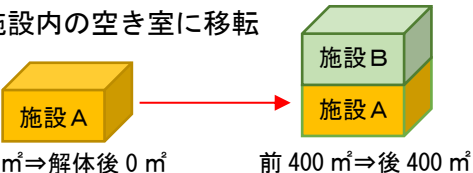
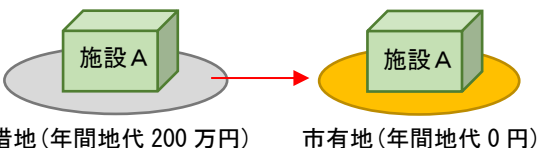
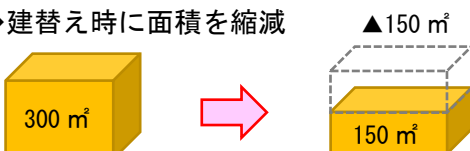
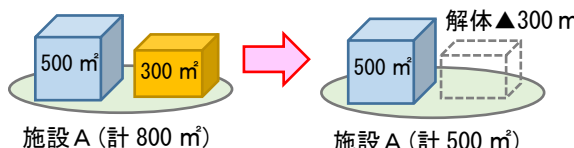
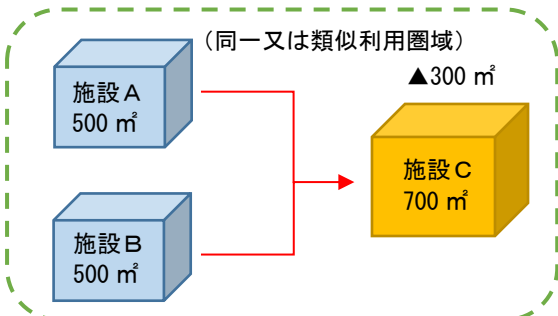
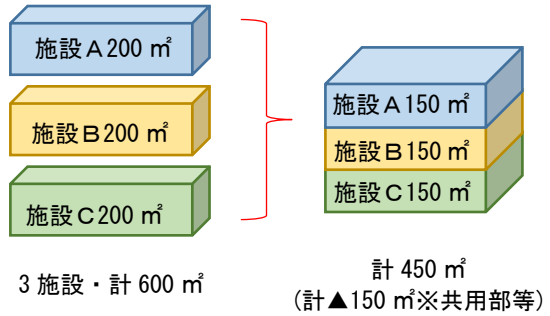
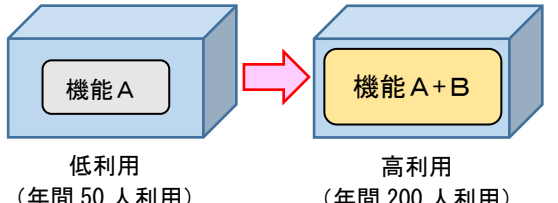
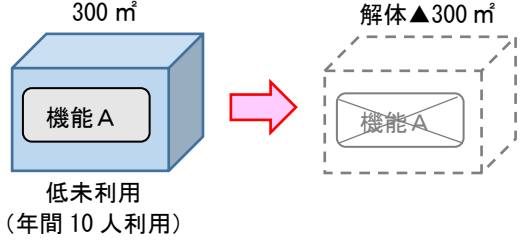
本計画において「最適配置」とは、必要と考えられるサービス水準と市の財政事情に基づく費用負担水準が均衡している状態を意味します。

本計画の対象施設は、総じて必要と考えられるサービス水準が年々高まる可能性がありますが、市の財政事情は、将来的には人口減少等により年々悪化する懸念があります。

こうした現状において、最適配置を実現するためには、複数の施設の機能を単独の施設に集約したり、既存の建物を多目的なサービスに活用したりするなど、これらを推進していくものとします。

効率的な施設の活用方法や再整備の一般的なモデルは以下のとおりです。

●公共施設の整備モデル：効率的な施設の活用例

移転	規模縮小
◆別施設内の空き室に移転  200 m²⇒解体後 0 m² 前 400 m²⇒後 400 m² ◆借地から市有地に移転（建替え）  借地（年間地代 200 万円） 市有地（年間地代 0 円）	◆建替え時に面積を縮減  ▲150 m² ◆既存施設内の一部建物を減築  500 m² 300 m² 500 m² 解体▲300 m² 施設 A（計 800 m²） 施設 A（計 500 m²）
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） ▲300 m² 施設 A 500 m² 施設 B 500 m² 施設 C 700 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 施設 A 150 m² 施設 B 150 m² 施設 C 150 m² 3 施設・計 600 m² 計 450 m² （計▲150 m²※共用部等）
多機能化	廃止
◆既存建物を継続使用しつつ、1 施設内で、利用ニーズの高い複数のサービスを提供（※必要に応じて建物の一部改修）  機能 A 機能 A+B 低利用（年間 50 人利用） 高利用（年間 200 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 解体▲300 m² 機能 A 機能 A 低未利用（年間 10 人利用）

(2) 施設の保全方針

ア 保全対策の定義

一般的に「保全」とは、公共施設が持つ公共サービスの役割や機能を損なったり、阻害することのないよう、安全性などの建物性能、快適性などのサービス機能を保つための維持管理であり、整理整頓・清掃、点検、修繕、部品の交換、機器の更新、改修、建替えなどを含む行為とされます。このうち、本計画において計画的な維持管理を前提とした保全対策は、建替え（新設を含む）、大規模改修・中規模改修、長寿命化改修、経常修繕とします。

●本計画における保全の定義

保全対策	内容	対策例
建替え	既存の建物を解体し、新しい建物を建築する	—
大規模改修 中規模改修 長寿命化改修	該当部位の広範囲にわたる補修・取替 機器の更新（新品、新モデル、別方式への交換） ※機能増強、性能向上を伴うものを含める。 ※統廃合、集約化などに伴うリニューアルを含める。	高置水槽から直結ポンプへの更新 防水のやり替え、内装リニューアル 扉枠の取替を含む扉の付替え 給配水管全体の更新 など
経常修繕	損傷箇所の修復、機能の回復、部分的な補修、 部品の交換	外壁や屋上防水の目地補修 外壁の保護モルタルの補修 ペンキの塗替（部分補修） 天井穴の修復、壁紙はがれの修復 設備部品の交換 など

イ 保全業務の管理区分（予防保全・事後保全）

大規模改修・中規模改修と経常修繕は、「改修・修繕」によって機能の回復を図るという観点では類似した対策ですが、保全業務を管理する観点からは、予防保全（大規模改修・中規模改修の周期的改修等）と事後保全（経常修繕等）に分けて整理することもできます。

●本計画における保全業務としての管理区分

保全業務の管理区分		内容	対策例
予防保全	周期的 予防保全	・ 部位や設備の耐用年数を考慮した更新等 ・ 損傷等により突発的な事故や機能停止に至る危険性が高い場合、予防的な保全が可能	・ 非常用設備の更新 ・ 空調機器の更新 ・ 給水設備の更新
	状態監視的 予防保全	・ 部位や設備の耐用年数を考慮しつつ、点検等により劣化の兆候に応じた予防的な保全 ・ 損傷等による突発的な事故や機能停止をある程度抑制しつつ、更新費用も抑制した予防的な保全が可能	・ 屋根、外壁、内装の更新
事後保全		・ 部位の劣化や機能性の向上の必要性が生じた後の更新等 ・ 損傷等があっても、突発的な事故や機能停止に至る危険性が低い場合や、事前の対策が困難な場合、費用を抑制した保全が可能	・ 照明の交換 ・ 軽微な内装建具（網戸・窓等）の交換・補修 ・ 国の指針等の改定に応じた機能向上対策等

ウ 長寿命化の推進

●長寿命化の意義

一般的に建物における耐用年数とは、建物の物理的な使用年限の範囲内において、事後保全や予防保全（大規模改修等）を実施して耐久性の低下を抑制しつつ、新築当初の機能性（環境性能等）が限界を迎える期間として理解されています。したがって、耐用年数を満了する状態とは、日頃から予防保全をしつつも、建物の機能性が低下することを主たる要因として改築に至る場合であるともいえます。もちろん、予防保全が不十分な場合には、そもそも建物の物理的な使用年限が当初の耐用年数未満で到来し、改築に至ってしまう場合もあります。

これに対し『長寿命化』とは、建物を長く快適に使える状態に改修することで、当初の耐用年数を建物の物理的な使用年限近くまで延長させる改修行為全般を指します。

つまり、長寿命化改修は、躯体や部位の耐久性を維持・向上させるとともに、新築当初の機能性を改修時における社会要求水準まで可能な限り向上させるものです。

長寿命化の主なメリットとして、長期的な更新サイクルの観点からは、建物の機能性を維持・向上させつつ、建替え費用や環境への負荷（解体時の廃材等）を抑制することができることや、予防保全の観点からは、突発的な改修費用の支出を抑制しつつ、改修費用を縮減・平準化できることが挙げられます。

ただし、長寿命化を実施するためには、改築程度ではないにしても、一般的には大規模改修費以上の工事費を必要とするため、建物の物理的な使用年限の直前に実施してしまうと費用対効果が小さくなってしまふことや、そもそも建物の耐久性や利用度が低い場合などにも、同様に十分な費用対効果が見込めなくなってしまうことです。

そのため、長寿命化を実施する際には、対象建物の耐久性や機能性を検証しつつ、利用度や施設規模の適正さ等も勘案し、過剰投資とならないように費用対効果を十分に検証して実施する必要があります。

●長寿命化による目標使用年数

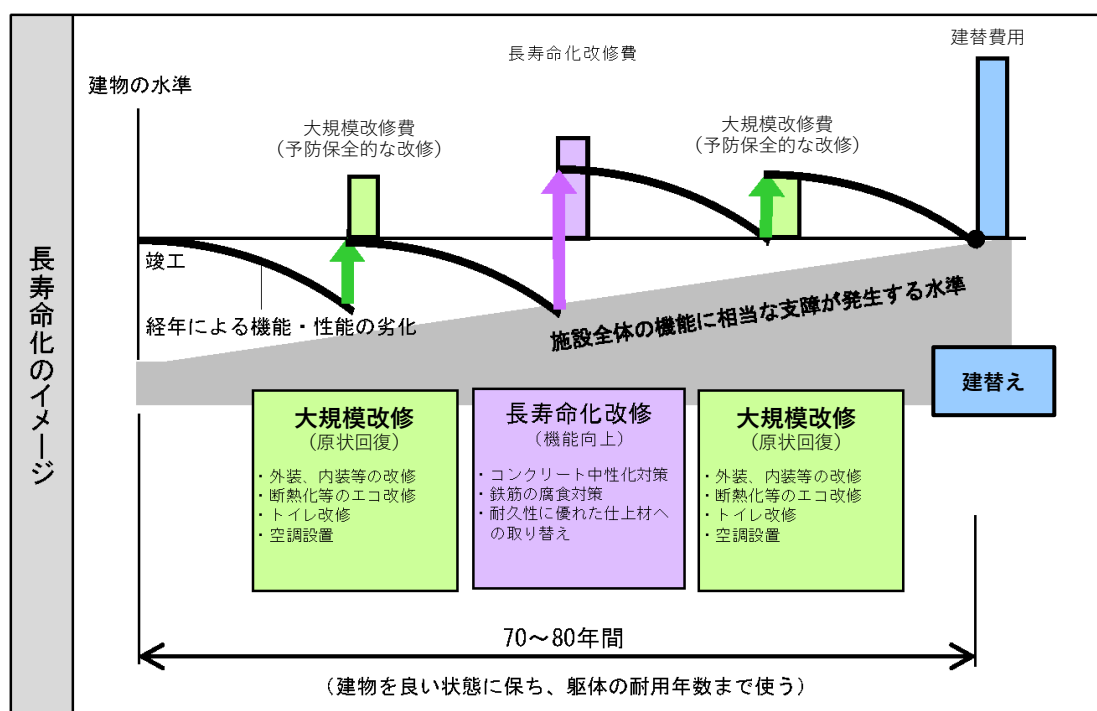
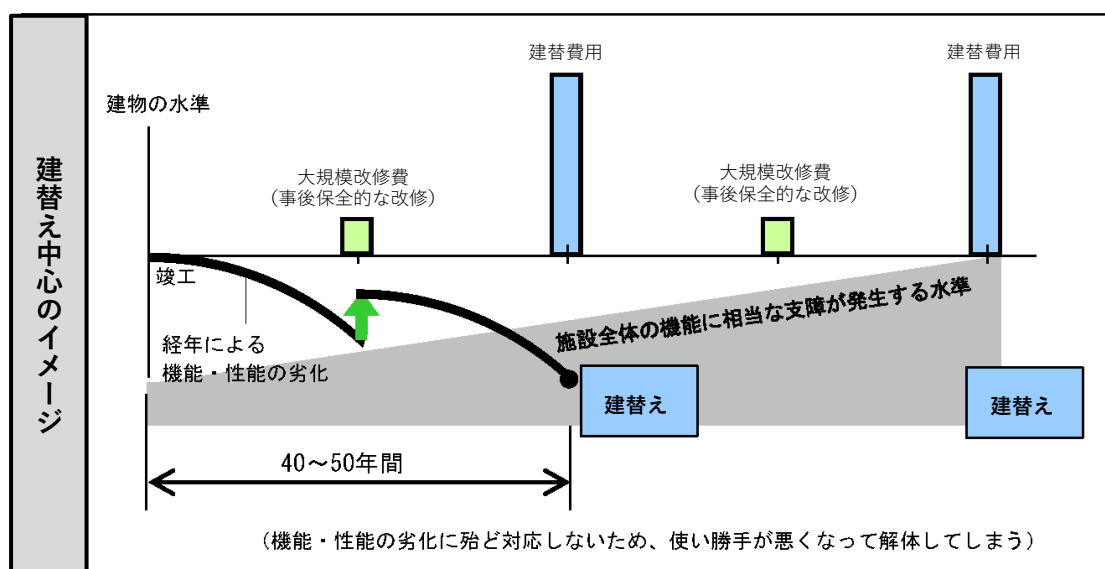
本計画では、基本的に長寿命化を目指すものとし、予防保全型の維持管理及び改修を中心に、建物を長く使用するものとします。

本計画においては、標準的な使用年数を「耐用年数」、長寿命化によって延長を目指す年限を「目標使用年数」と定義し、建物の構造別に以下のとおりに設定します。

構造	耐用年数	目標使用年数
R C ・ S 造	6 0 年	8 0 年
L S ・ W 造	4 5 年	6 5 年

目標使用年数の参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

●長寿命化のイメージ



出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省・平成 29 年 3 月）

※ 上図の改築期間（40～50 年間）及び長寿命化期間（70～80 年間）はイメージの参考数値です。

エ 更新周期

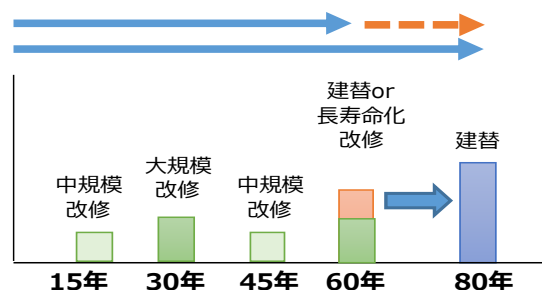
予防保全の観点から実施を想定する周期的な更新（中規模改修、大規模改修、長寿命化改修、建替え）は、目標使用年数に応じて、以下の周期での実施を目指します。

【実施イメージ】

■RC造・S造（長寿命化対象建物）

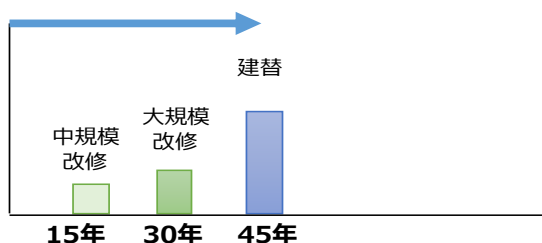
：耐用年数60年、目標使用年数80年

※木造（W造）で長寿命化する場合には、耐用年数を45年、目標使用年数を65年とします。



■LS・W造（長寿命化対象外建物）

：耐用年数：45年



オ 部位別の改修内容、耐用年数表

予防保全の観点から実施を想定する周期的な更新（中規模改修、大規模改修、長寿命化改修、建替え）は、以下の建物部位ごとの更新周期（耐用年数）を参考として設定しています。

●部位ごとの更新周期目安

建物部位		耐用年数（目安）	保全業務の管理区分※1
建築	屋上防水	25年	状態監視型予防保全
	屋根	20年・30年	
	外壁	15年・30年40年	
	内装（床・壁・天井）	20年・25年	事後保全
	外部開口部（扉・窓）	15年	状態監視型予防保全
電気設備	高圧受変電設備	25年	周期的予防保全
	非常用発電設備	30年	周期的予防保全
	通信・情報・放送設備	25年	事後保全
機械設備	空調機器	15年・20年	状態監視型予防保全
	給水設備（配管・ポンプ等）	20年・25年・30年	周期的予防保全
	排水設備（配管・ポンプ等）	20年・25年・30年	状態監視型予防保全
	衛生器具等	40年	事後保全
	消火ポンプ	30年	周期的予防保全
	消火栓・連結送水管	40年	

※1 保全業務の管理区分についてはP48を参照

第4章 個別施設ごとの対策内容と実施時期

第1節 概算費用の算出条件と従来型の維持更新費用

(1) 算出条件

本計画では、保全対策の内容及び実施時期の目安を定めるとともに、その効果を検証する観点から、個別施設ごとに中長期的な維持更新に係る概算費用の見通しを算出します。

概算費用の算出条件は以下のとおりです。

●推計期間等

推計期間等の種類	推計期間等
中長期的な維持更新費用の見通し	2021年から2060年まで（40年間）
保全対策の内容と実施時期の目安を定める期間	2021年から2030年まで（10年間）

●保安全管理区分

保全の管理区分	保全内容
事後保全とする建物（更新予定無し、付属建物）	経常修繕のみで対応
予防保全とする建物（事後保全以外の建物）	経常修繕、中規模改修、大規模改修を実施 （保全の方向性に応じて、長寿命化改修も実施）

●保全の方向性（機能の方向性判定及び建物の方向性判定により建物ごとに設定）

保全の方向性	方向性の内容
建替え	耐用年数到来時に建替え（長寿命化改修後には同改修20年後に建替え）
長寿命化	耐用年数到来時に長寿命化改修（目標使用年数まで使用）
更新無し	耐用年数到来時に解体

●更新周期（新築・建替え時より起算）

区分	RC/S	W/LS
耐用年数	60年	45年
中規模改修	15年目+45年目	15年目
大規模改修	30年目	30年目
目標使用年数	80年	65年

●更新費用（円/m²）（設計監理委託費を含む）

費用の区分	勝浦こども園	保育所・元児童館	診療所・保健福祉センター	医師住宅	倉庫・車庫
建替え※1	471,000	273,000	295,000	229,000	103,000
解体	30,800	28,000	28,000	28,000	14,000
中規模改修※2	47,000	27,000	30,000	23,000	10,000
大規模改修※2	141,000	82,000	89,000	69,000	31,000
長寿命化改修※2	141,000	82,000	89,000	69,000	31,000
経常修繕	300万円/年（過年度支出実績及び今後の見通しを勘案）				
部位修繕(D評価)	該当無し（10年程度で建替えの施設・更新無し・事後保全の建物を除く）				

※1 建替え費用には解体費用を含む。

※2 中規模改修は建替え費用の10%相当、大規模改修及び長寿命化改修は同30%相当を想定

(2) 従来型（長寿命化せずに全て建替えを想定）の概算費用

前記（１）の算出条件を前提としつつ、保全の方向性として、長寿命化等の保全対策を考慮しない、建替え中心の従来型の維持更新費用を試算しました。

その結果、維持更新費用の総額は 40 年間で約 13 億 9 千 3 百万円と試算され、年平均にすると 3 千 5 百万円の費用負担が想定されました。

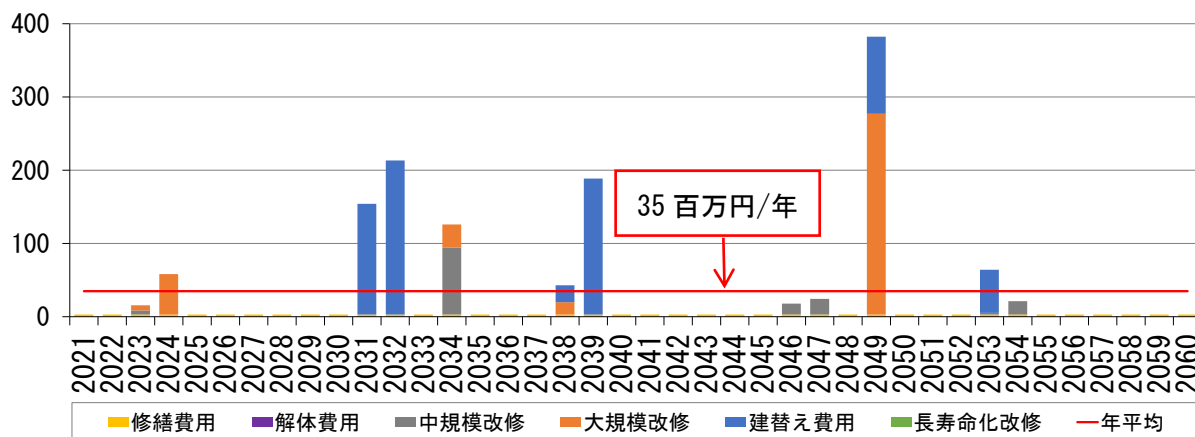
これは、勝浦こども園の建設費用を除く、直近 5 カ年の修繕・工事費年平均約 290 万円の 12 倍、修繕・工事費以外の物件関係の維持更新費用年平均約 1,400 万円の約 2.5 倍に相当します。

●従来型の概算費用（長寿命化せずに全て建替えを想定）

単位：百万円

	改修費用					建替え費用	解体費用	合計	年平均
	長寿命化改修	中規模改修	大規模改修	修繕費用	小計				
10年以内	0	6	62	30	98	0	0	98	10
10年超20年以内	0	91	48	30	170	570	0	740	74
20年超30年以内	0	36	274	30	340	105	0	446	45
30年超40年以内	0	20	0	30	50	59	0	109	11
合計（40年）	0	154	385	120	658	734	0	1,393	35

(百万円)



第2節 保全対策の意義と手順

本計画は、長寿命化を中心とした予防保全型の維持更新を実現するために、個別施設ごとに維持管理や更新の方法等に関する対策内容とその実施時期を定めるものです。本計画においては、対策内容とその実施時期は「保全対策の方向性」と同義とします。

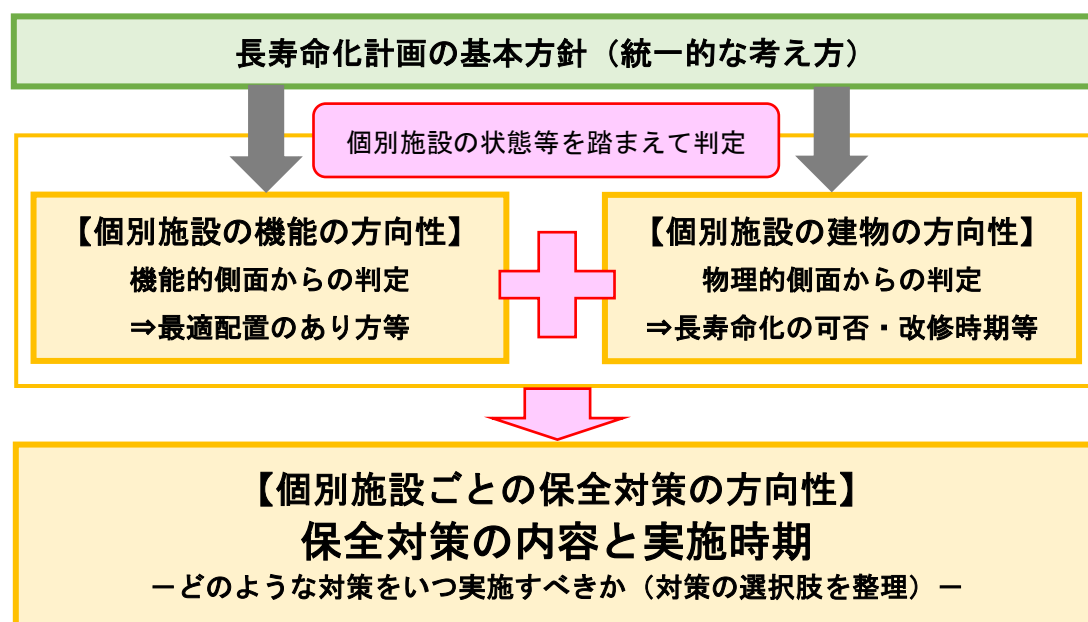
個別施設ごとに保全対策の方向性を整理するためには、長寿命化計画の基本方針を整理し、機能面と建物面から施設（建物）の方向性を整理します。

機能の観点からは、利用ニーズや維持管理の効率性に関する機能的側面から、機能の集約化や有効活用の必要性等について判定します。これらを「機能の方向性」とします。

建物の観点からは、建物の劣化状況等による物理的側面から建物の使用年限や大規模改修等の時期の見通しを整理します。対象建物について長寿命化が可能であるか否かの「長寿命化の可能性」についても判定します。これらを「建物の方向性」とします。

以上の「機能の方向性」と「建物の方向性」を総合的に勘案し、施設としての規模や配置のあり方、長寿命化の可否や改修時期など、必要な保全対策の内容と実施時期に関して、考えられる選択肢を個別施設ごとに整理し、「保全対策の方向性」としてまとめるものとします。

●保全対策の方向性を判定するまでの流れ（概要）



第3節 保全対策の内容と実施時期の検討

(1) 個別施設の機能の方向性

施設の設置経緯、関連施設の状況、立地条件、利用状況及び維持管理コスト等を踏まえ、現状認識を整理した上で、各施設の機能の方向性を以下のとおりに判定しました。

●子育て支援施設

<現状認識>

- 勝浦こども園の開園により、本市の子育て支援施設の機能は著しく向上しました。
- 上野保育所及び総野保育所は、地域に根差した保育所としての位置付けを有しています。
- 総野保育所は、上野保育所や勝浦こども園と比べると利用者数が少ない施設ですが、現状では市内全域を対象とした乳幼児保育の受け皿となっており、必要性の高い施設です。
- 元勝浦幼稚園の跡地に新たな放課後ルーム施設を建設する計画です。
- 元児童館は、勝浦地区の中心部に位置することもあり、児童館機能と放課後ルーム機能を有する多機能な施設でしたが、現状では、放課後ルーム機能のみとなり、将来的には新たな放課後ルーム施設の開設に合わせ、児童館機能の再移設が予定されている状況です。

<機能の方向性>

- 勝浦こども園は、今後とも機能の継続が必要です。
- 上野保育所は、地域に根差した保育所として、児童数が現状よりも大幅に減少しない限りは、機能の継続が必要です。
- 総野保育所は、地域に根差した保育所であり、乳幼児保育の受け皿である稀少性を踏まえて、当面は機能の継続が必要ですが、現状の利用者数が比較的少数であるため、機能の移転・集約についての検討に着手する必要があります。
- 元児童館は、施設の立地条件や間取り等の特性を勘案し、多目的な有効活用について庁内横断的に検討を進める必要があります。

●保健福祉施設

<現状認識>

- 勝浦診療所は、市民に身近な医療機関として、必要不可欠な機能を担っています。
- 医師住宅は、勝浦診療所の運営と一体的に維持存続を想定している施設です。
- 保健福祉センターは、現施設での機能は今後とも維持する必要がありますが、築年や規模・立地条件を勘案すると、他施設での機能代替を検討する必要性が高い施設です。

<機能の方向性>

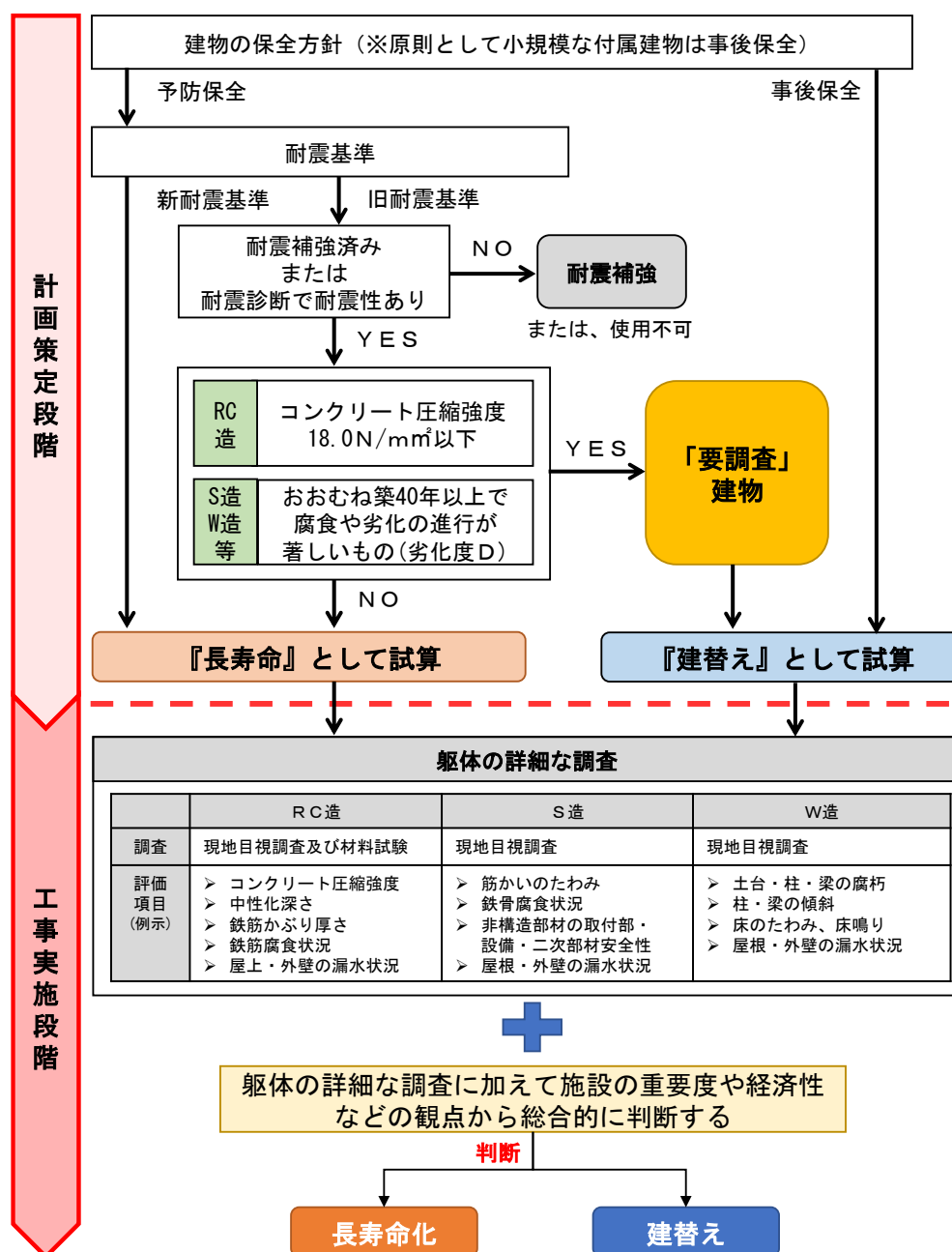
- 勝浦診療所及び医師住宅は、今後とも機能の継続が必要です。
- 保健福祉センターについて、建築物としての耐久性や維持管理・更新費用を勘案し、現施設における機能は他施設で代替するか機能移転を検討する必要があります。

(2) 個別施設の建物の方向性

ア 保全の方向性（長寿命化判定）

長寿命化の対象施設は、下図の選定条件に従って判定しました。判定結果は、後記「(3) 個別施設ごとの保全対策の方向性（総合判定）」に記載のとおりです。

なお、長寿命化の工事实施段階においては、耐力度調査に準じた躯体の詳細な調査を行い、さらに施設の重要度に関する検討を加え、長寿命化改修の可否を判断します。



参考：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省・平成29年3月）をもとに作成

イ 保全対策の時期の目安

大規模改修時期や建替え時期の目安は、本章第1節「(1) 算出条件」に示す更新周期を基本として算出しました。

(3) 個別施設ごとの保全対策の方向性（総合判定）

前記までの判定を踏まえた、保全対策の方向性は以下のとおりとしました。

●子育て支援施設

施設名称	建物名称	保全対策の方向性
上野保育所	園舎	【予防保全・長寿命化】 概算費用算出条件どおりに、長寿命化改修を実施
	倉庫	【事後保全・建替え】 概算費用算出条件どおりに、建替えを実施
総野保育所	園舎	【予防保全・建替え】 概算費用算出条件を修正して、現延床面積を縮小して建替えを実施 (補足) ・1971年度築の建物であり、算出式による耐用年数（木造・45年）満了は2016年度です。 ・既に、躯体の耐用年数を超過していますが躯体以外の部位の劣化状況調査によると、健全度は「53点」です。 ・躯体の寿命は10年後の2031年度とし、利用児童が少ないため、面積縮小による建替えを想定しました。 ・今後は、児童数の推移を踏まえて、将来のあり方の検討に着手します。
元児童館	元児童館	【予防保全・長寿命化】 概算費用算出条件どおりに、長寿命化改修を実施
勝浦こども園	園舎	【予防保全・長寿命化】 概算費用算出条件どおりに、長寿命化改修を実施

●保健福祉施設

施設名称	建物名称	保全対策の方向性
国民健康保険勝浦診療所	診療所	【予防保全・長寿命化】 概算費用算出条件どおりに、長寿命化改修を実施
	車庫	【事後保全・建替え】 概算費用算出条件どおりに、建替えを実施
勝浦市保健福祉センター	保健福祉センター	【事後保全・更新無し】 概算費用算出条件を修正して、2027年度まで使用し、建物は解体することを選択肢として想定 (補足) ・1972年度築の建物であり、算出式による耐用年数（RC造・60年）満了は2032年度です。 ・耐用年数未了ですが、施設の活用度や借地期間の満了時期を目安に、方向性の検討期限を早めます。 ・現状の機能は、他施設での代替や移転を検討します。
勝浦診療所医師住宅	医師住宅	【予防保全・長寿命化】 概算費用算出条件どおりに、長寿命化改修を実施

(4) 中長期的な維持更新に係る概算費用の見通し

個別施設ごとの保全対策の方向性を踏まえ、長寿命化中心の予防保全型の維持更新費用を試算しました。

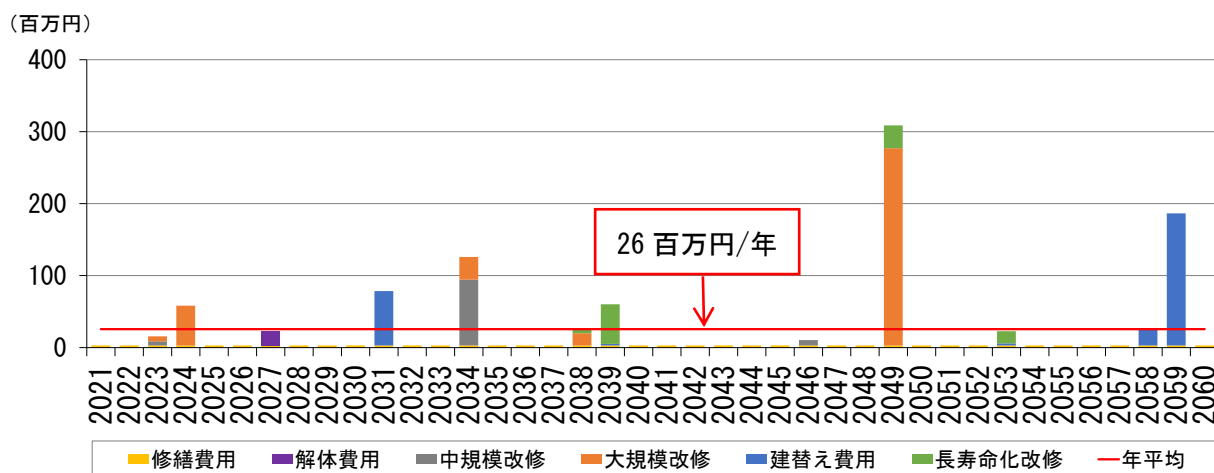
その結果、維持更新費用の総額は40年間で約10億2千7百万円と試算され、年平均にすると2千6百万円の費用負担が想定されました。

これは、勝浦こども園の建設費用を除く、直近5カ年の修繕・工事費年平均約290万円の約9倍、修繕・工事費以外の物件関係の維持更新費用年平均約1,400万円の約1.9倍に相当します。

●予防保全型の概算費用（長寿命化中心の維持更新を想定）

単位：百万円

	改修費用					建替え費用	解体費用	合計	年平均
	長寿命化改修	中規模改修	大規模改修	修繕費用	小計				
10年以内	0	6	62	30	98	0	20	118	12
10年超20年以内	62	91	48	30	232	78	0	310	31
20年超30年以内	32	7	274	30	343	0	0	343	34
30年超40年以内	17	0	0	30	47	210	0	256	26
合計（40年）	111	104	385	120	720	287	20	1,027	26



第4節 保全対策の内容と実施時期（10年間のロードマップ）

前節までの保全対策の方向性及び概算費用の見通しを踏まえ、以下のとおり計画期間内の保全対策を整理しました。

なお、それぞれの対策内容と実施時期は目安であり、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。

●子育て支援施設

（ ）内の数値は対策費用の目安（単位：百万円）

施設名称	建物名称	計画期間内（10年間）		参考
		2021 年から 2025 年	2026 年から 2030 年	2031 年から 2040 年
上野保育所	園舎	2024 年度	－	2039 年度
		大規模改修（55）	（予防保全）	長寿命化改修（55）
	倉庫	－	－	2039 年度
		（事後保全）	（事後保全）	建替え（2）
総野保育所	園舎	－	－	2031 年度
		（予防保全）	（予防保全）	建替え（76）
元児童館	元児童館	－	－	2034 年度
		（予防保全）	（予防保全）	大規模改修（32）
勝浦こども園	園舎	－	－	2034 年度
		（予防保全）	（予防保全）	中規模改修（91）
対策費用の合計		5 千 5 百万円	－	2 億 5 千 6 百万円

●保健福祉施設

（ ）内の数値は対策費用の目安（単位：百万円）

施設名称	建物名称	計画期間内（10年間）		参考
		2021 年から 2025 年	2026 年から 2030 年	2031 年から 2040 年
国民健康保険 勝浦診療所	診療所	2023 年度	—	2038 年度
		中規模改修（6）	（予防保全）	大規模改修（17）
	車庫	—	—	—
		（事後保全）	（事後保全）	（事後保全）
勝浦市保健福祉 センター	保健福祉 センター	—	2027 年度	—
		（事後保全）	方向性検討期限目安	—
勝浦診療所 医師住宅	医師住宅	2023 年度	—	2038 年度
		大規模改修（7）	（予防保全）	長寿命化改修（7）
対策費用の合計		1 千 3 百万円	—	2 千 4 百万円

第5章 対策の効果と今後の課題

第1節 長寿命化の効果

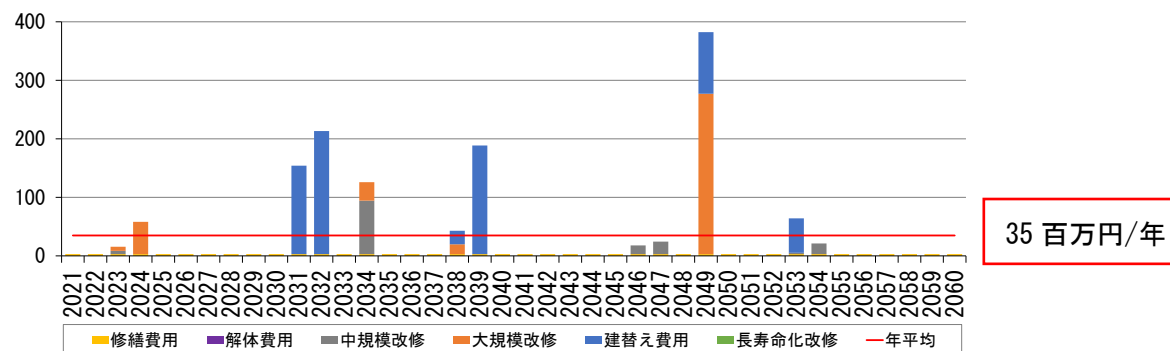
前章において保全対策の概算費用を試算した結果、建替え中心の従来型の概算費用に比べ、長寿命化中心の予防保全型の概算費用では、40年間の総額で約3億7千万円、年平均で約9百万円、約26%の維持更新費用の縮減につながります。

●従来型の概算費用（長寿命化せずに全て建替えを想定）

単位：百万円

	改修費用					建替え費用	解体費用	合計	年平均
	長寿命化改修	中規模改修	大規模改修	修繕費用	小計				
10年以内	0	6	62	30	98	0	0	98	10
10年超20年以内	0	91	48	30	170	570	0	740	74
20年超30年以内	0	36	274	30	340	105	0	446	45
30年超40年以内	0	20	0	30	50	59	0	109	11
合計（40年）	0	154	385	120	658	734	0	1,393	35

(百万円)



●予防保全型の概算費用（長寿命化中心の維持更新を想定）

単位：百万円

	改修費用					建替え費用	解体費用	合計	年平均
	長寿命化改修	中規模改修	大規模改修	修繕費用	小計				
10年以内	0	6	62	30	98	0	20	118	12
10年超20年以内	62	91	48	30	232	78	0	310	31
20年超30年以内	32	7	274	30	343	0	0	343	34
30年超40年以内	17	0	0	30	47	210	0	256	26
合計（40年）	111	104	385	120	720	287	20	1,027	26

(百万円)



第2節 今後の課題

長寿命化中心の予防保全型へのシフトにより、更新費用を縮減する一定程度の効果は見られますが、中長期的な概算費用の観点からは、今後の課題として、以下が考えられます。

【中長期的な概算費用に係る問題点】

ー現状のままで推移すると、2031年度以降の大規模改修や長寿命化改修の実施が困難となる可能性ー

- 長寿命化中心の予防保全型の保全対策でも、40年間の維持・更新コストは年平均約2,600万円を要する見込みであり、直近5年間の建物維持管理費用実績額である年平均1,700万円の約1.5倍に相当します。
- 計画期間内の10年間では、建替えは見込まれないものの、大規模改修や長寿命化改修は2031年度以降に集中して発生する見通しです。
- 以上から、従来型に比べて長寿命化型の保全対策には財政負担の軽減効果が一定程度は見込まれるとしても、依然として必要な更新費用は支出可能な財源を上回る見通しであるため、現状のままで推移すると、2031年度以降の大規模改修や長寿命化改修の実施が困難となる可能性があります。

【中長期的な概算費用に係る問題点を踏まえた今後の課題】

ー本計画の基本方針1「各事業に求められる質及び量と均衡した施設総量及び配置の実現」については、早急に検討を進める必要性ー

- 本計画で掲げた基本方針のうち(P46)、特に基本方針1「各事業に求められる質及び量と均衡した施設総量及び配置の実現」については、早急に検討を進め、施設の延床面積の縮減可能性のある施設は、既存施設への機能移転による集約化や複合化を積極的に推進するなどして、維持管理費用及び更新費用の総額を大幅に縮減させる見通しを立てる必要があります。

第6章 本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、子育て支援施設及び保健福祉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、工事履歴や点検情報を一元管理していくものとしします。

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管理業務委託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、勝浦市総合計画の実施計画において、実施年度及び事業費を精査するものとしします。

本計画の進捗状況等については、適切な時期に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します。

資料編

●問診票（劣化状況）

勝浦市個別施設計画策定業務委託（子育て支援施設・保健福祉施設）（建物状況確認シート）

施設名			
ご回答者		課	お名前:

質問欄

現在、管理されている建物について、以下問1から問13までの有無等についてお知らせください。
受託業者による現地調査において、調査の事前または事後の**参考情報**として活用させていただくものです、
不確かな記憶でも結構です。お心当たりがあれば積極的に「有」としてご回答に協力願います。

回答例 屋根や壁からの雨漏り

☐ 無
☒ 有⇒箇所・内容等: 昨年度から園舎の南東部付近において、大雨の際にわずかに雨漏りすることがある。
 現在は、雨漏りの状態はひどくないので、様子を見ている。

問1 外壁に欠けたり、崩れたりししているところ

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問2 内部の天井壁床の破損

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問3 屋根や壁からの雨漏り

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問4 配管からの水漏れ

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問5 ドアや窓の開け閉めの不具合

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問6 トイレの激しい異臭

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問7 機械室の振動や騒音

☐ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問8 空調の不具合（エアコンが効かない、動かない）

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問9 水栓の不具合（閉めても水が垂れる、水が出ない、空気が混じる、など）

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問10 壊れたまま放置されている照明器具

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問11 水がなかなか流れない排水口

☒ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問12 使われずに放置されている機械類

☐ 無
☐ 有⇒箇所・内容等:

問13 その他の不具合

☐ 無
☒ 有⇒箇所・内容等:

記述欄が足りない場合には、別紙にて回答いただいても結構です。

●劣化状況調査票

通し番号			
施設名		施設番号	
建物名			調査日
棟番号			記入者
構造種別	延床面積	m ²	建築年度
		階数	地上 階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	☐ アスファルト保護防水			☐ 降雨時に雨漏りがある			
	☐ アスファルト露出防水			☐ 天井等に雨漏り痕がある			
	☐ シート防水、塗膜防水			☐ 防水層に膨れ・破れ等がある			
	☐ 勾配屋根(長尺金属板、折板)			☐ 屋根葺材に錆・損傷がある			
	☐ 勾配屋根(スレート、瓦類)			☐ 笠木・立上り等に損傷がある			
	☐ その他の屋根 ()			☐ 樋やルーフトレンを目視点検できない			
				☐ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	☐ 塗仕上げ			☐ 鉄筋が見えているところがある			
	☐ タイル張り、石張り			☐ 外壁から漏水がある			
	☐ 金属系パネル			☐ 塗装の剥がれ			
	☐ コンクリート系パネル(ALC等)			☐ タイルや石が剥がれている			
	☐ その他の外壁 ()			☐ 大きな亀裂がある			
	☐ アルミ製サッシ			☐ 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	☐ 鋼製サッシ			☐ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	☐ 断熱サッシ、省エネガラス			☐ 外部手すり等の錆・腐朽			
				☐ 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	☐ 老朽改修			
	☐ エコ改修			
	☐ トイレ改修			
	☐ 法令適合			
	☐ 空調設置			
	☐ 防犯対策			
	☐ 構造体の耐震対策			
	☐ 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	☐ 分電盤改修			
	☐ 配線等の敷設工事			
	☐ 昇降設備保守点検			
	☐ その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	☐ 給水配管改修			
	☐ 排水配管改修			
	☐ 消防設備の点検			
	☐ その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
0 / 100点

勝浦市個別施設計画
(子育て支援施設・保健福祉施設)

発行年月／令和３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