勝浦市個別施設計画

（行政系施設（消防施設、防災関連施設、倉庫・保管庫））

カツウラのマスコット
勝浦カッピー

令和５年３月

勝浦市

目次

第１章　計画の目的等 1
第１節　計画策定の背景・目的 1
第２節　本計画の位置付け 2
第３節　対象施設 3
第４節　計画期間 7
第５節　本計画の構成及び策定方法 7
第２章　計画の基本的な考え方 8
第１節　公共施設に関する長寿命化の考え方 8
第２節　対象施設に関する市の状況や上位計画 10
第３節　対象施設のあり方に関する基本的な考え方 14
第４節　対策の優先順位の考え方 15
第３章　個別施設の状態等 16
第１節　施設の運営状況 16
第２節　施設の劣化状況及び劣化度 21
第４章　対策内容と実施時期 68
第１節　維持管理及び更新等の方針 68
第２節　施設の改修等に関する行動計画表の検討 86
第５章　中長期的な経費の見込と今後の課題 88
第１節　今後 40 年間の更新費用の推計 88
第２節　今後の課題 90
第６章　計画の継続的運用方針 91
第１節　情報基盤の整備と活用 91
第２節　推進体制等の整備 91
第３節　計画のフォローアップ 91
資料編 92

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、行政系施設のうち、消防施設、防災関連施設及び倉庫・保管庫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、行政系施設のうち、消防施設、防災関連施設及び倉庫・保管庫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、勝浦市地域防災計画（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。

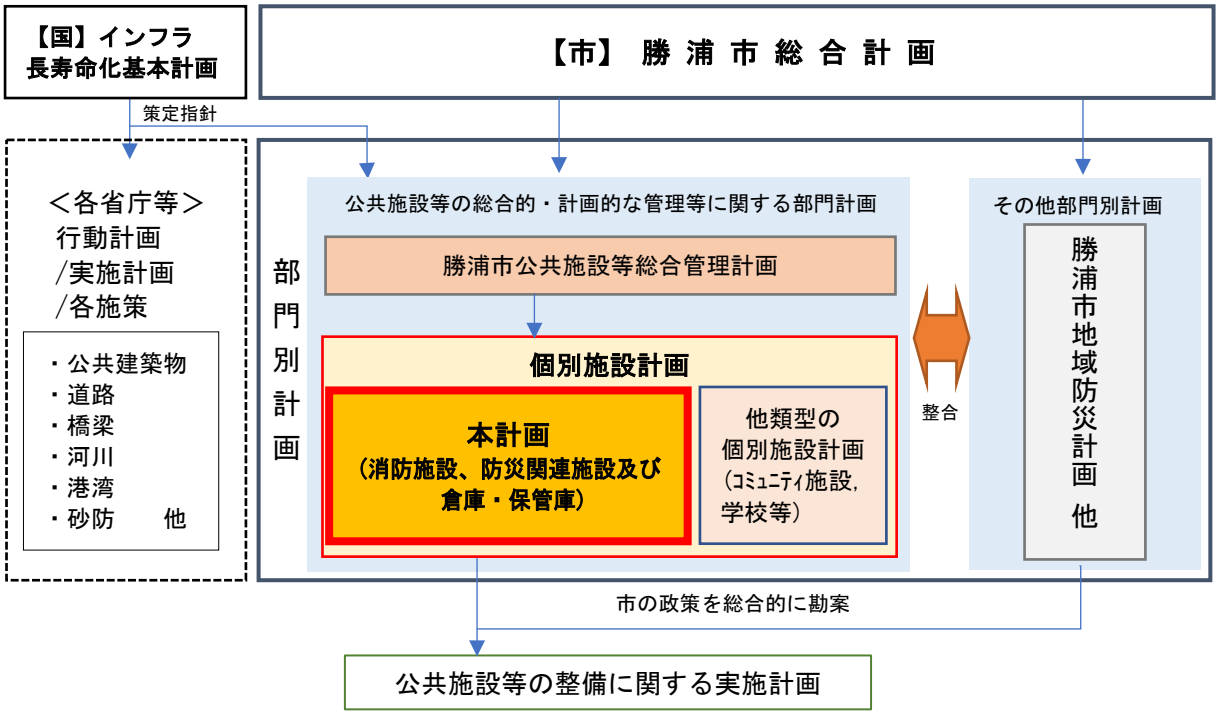


図 １　本計画の位置付け

注：生涯学習課体育倉庫については、本市の「その他部門別計画」における関連計画はありません。

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 37 施設（備蓄倉庫６施設、無線中継局舎１施設、消防詰所・器具倉庫 29 施設、倉庫・保管庫１施設）です。

このうち、災害用備蓄倉庫の５施設は、それぞれ他の公共施設の敷地内に設置され、防災備蓄センターは、１ 階の一部を福祉避難所とし、２階の全体と１階の一部を備蓄倉庫としています。また、１－１勝浦出水消防器具置場兼詰所の建物は２棟です。

本計画では、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。

表 １　対象施設の基本情報

施設基本情報			建物情報					
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
備蓄倉庫	災害用備蓄倉庫（（旧）郁文小）	松部向日畑1000-1	倉庫・物置	2014	S	地上1階	9.28	新耐震
	災害用備蓄倉庫（（旧）北中）	小羽戸東深堀58-2	倉庫・物置	2005	S	地上1階	15.50	新耐震
	災害用備蓄倉庫（芸術文化交流センター）	沢倉長谷520-1	倉庫・物置	2007	S	地上1階	15.50	新耐震
	災害用備蓄倉庫（総野集会所）	蟹田堰下159	倉庫・物置	2006	S	地上1階	15.50	新耐震
	災害用備蓄倉庫（（旧）清海小）	鵜原西ノ谷142-2	倉庫・物置	2014	S	地上1階	9.28	新耐震
	防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）	新戸西石井台272-1	倉庫・物置	2013	S	地上2階	126.69	新耐震
			倉庫・物置	2013	S	地上2階	178.11	新耐震
無線中継局舎	防災行政無線中継局舎	植野解行谷1374	その他	1986	RC	地上1階	8.71	新耐震
消防詰所・器具倉庫	１－１勝浦出水消防器具置場兼詰所	出水岩切通1297-2	倉庫・物置	1992	W	地上1階	28.98	－
			倉庫・物置	1992	W	地上1階	33.12	－
	１－２浜勝浦消防器具置場兼詰所	浜勝浦北67	倉庫・物置	2015	W	地上2階	66.44	－
	１－３墨名消防器具置場兼詰所	墨名中島688-2	倉庫・物置	2019	W	地上2階	83.05	－
	１－４串浜・松部消防器具置場兼詰所	串浜西ノ谷51-3	倉庫・物置	2014	W	地上1階	53.00	－
	２－１新官消防器具置場兼詰所	新官瀬戸浜166-2	倉庫・物置	2010	W	地上1階	53.00	－
	２－２部原消防器具置場兼詰所	部原大川2141	倉庫・物置	2013	W	地上2階	66.24	－
	２－３沢倉消防器具置場兼詰所	沢倉稲荷谷475-1	倉庫・物置	2005	W	地上2階	66.24	－
	２－４川津消防器具置場兼詰所	川津北谷1694-4	倉庫・物置	2013	W	地上2階	72.86	－
	３－１鵜原消防器具置場兼詰所	鵜原西ノ谷142-2	倉庫・物置	2019	W	地上1階	57.96	－
	３－２吉尾消防器具置場兼詰所	吉尾西吉尾483	倉庫・物置	2007	W	地上2階	66.24	－
	３－３興津消防器具置場兼詰所	興津家ノ田822-4	倉庫・物置	2016	W	地上1階	56.72	－
	３－４浜行川消防器具置場兼詰所	浜行川小森682-1	倉庫・物置	2009	W	地上1階	53.00	－
	３－５守谷消防器具置場兼詰所	守谷浦之代766-9	倉庫・物置	2017	W	地上1階	52.99	－
	４－１・４－２植野消防器具置場兼詰所	植野上宿649-1	倉庫・物置	2015	W	地上2階	120.90	－
	４－３大森消防器具置場兼詰所	大森亀之尾1074-1	倉庫・物置	2006	W	地上1階	53.00	－
	４－４名木他消防器具置場兼詰所	上植野柏機1008-4	倉庫・物置	1996	W	地上2階	58.29	－
	４－５貝掛・南山田消防器具置場兼詰所	荒川鷹際232	倉庫・物置	2003	W	地上1階	53.00	－
	４－６小羽戸消防器具置場兼詰所	小羽戸台畑355-3	倉庫・物置	1999	W	地上2階	58.29	－
	５－１平田消防器具置場兼詰所	新戸高橋641-2	倉庫・物置	1965	W	地上1階	26.44	－
	５－２宿戸消防器具置場兼詰所	宿戸上之台511	倉庫・物置	1962	W	地上1階	24.79	－
	５－３白木消防器具置場	白木上宮之下344	倉庫・物置	2020	W	地上1階	31.05	－
	５－４芳賀消防器具置場兼詰所	芳賀戸越49-3	倉庫・物置	2008	W	地上1階	53.00	－
	５－５大楠消防器具置場兼詰所	大楠吉田458	倉庫・物置	2009	W	地上1階	53.00	－
	６－１松野・小松野消防器具置場兼詰所	松野芝470-2	倉庫・物置	2011	W	地上2階	66.24	－
	６－２中倉消防器具置場兼詰所	中倉364	倉庫・物置	2001	W	地上1階	39.33	－
	６－３杉戸消防器具置場兼詰所	杉戸杉戸原367	倉庫・物置	2007	W	地上1階	53.00	－
	６－４市野郷消防器具置場兼詰所	市野郷蓑毛原443-1	倉庫・物置	1979	W	地上2階	41.00	－
	６－５佐野消防器具置場兼詰所	佐野久保田413-3	倉庫・物置	1967	W	地上1階	31.40	－
	６－６市野川消防器具置場兼詰所	市野川川沢643	倉庫・物置	1983	W	地上1階	36.43	－
倉庫・保管庫	生涯学習課体育倉庫	沢倉上志島81	倉庫・物置	2011	W	地上1階	49.68	－

補足）主要構造の略称について、本計画においては、以下のとおりに略称を用います。
鉄筋コンクリート（造）：ＲＣ（造）、鉄骨（造）：Ｓ（造）、木（造）：Ｗ（造）

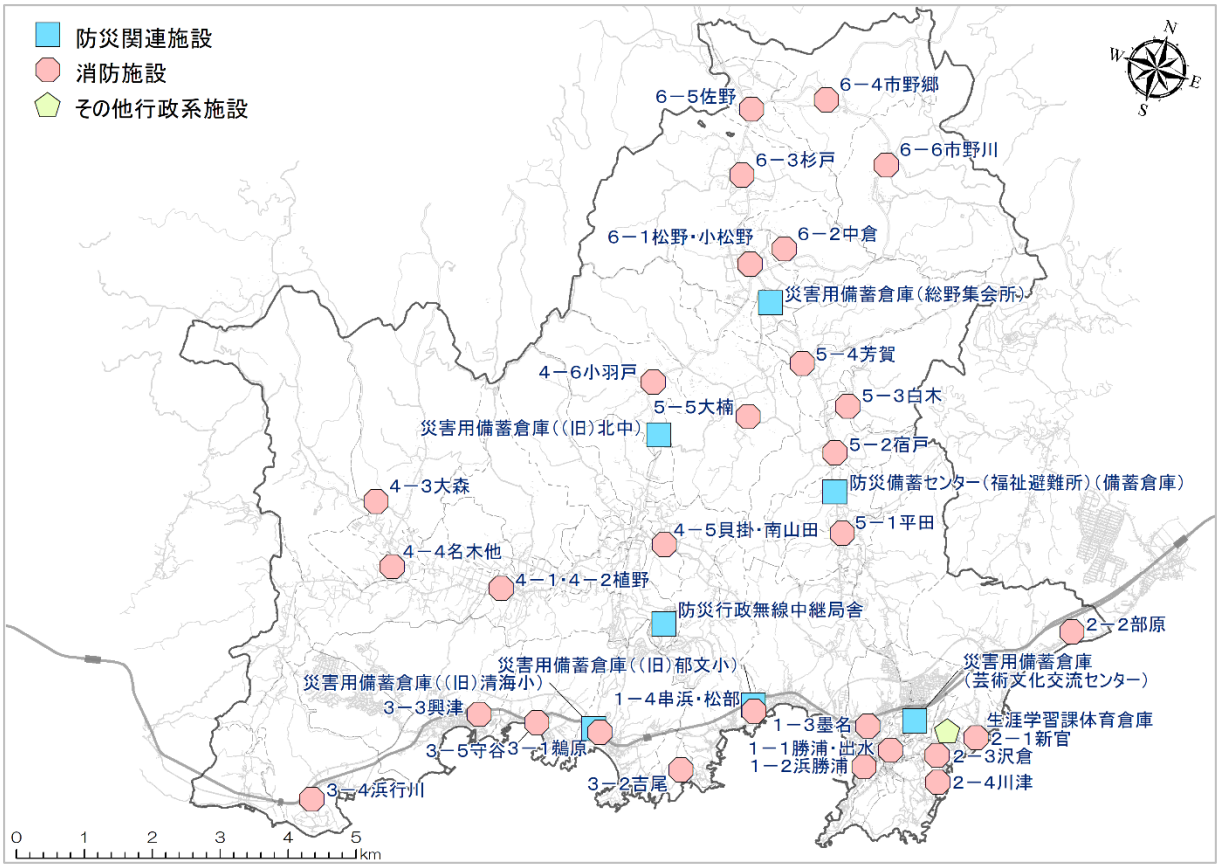


図 ２対象施設の位置図

●対象施設の外観例（細分類ごとに抜粋）

災害用備蓄倉庫（(旧) 北中）	防災備蓄センター	防災行政無線中継局舎
３－１鵜原消防器具置場兼詰所	５－３白木消防器具置場	３－４浜行川消防器具置場兼詰所
５－２宿戸消防器具置場兼詰所	６－５佐野消防器具置場兼詰所	生涯学習課体育倉庫

●対象施設の機能概要及び最近の状況

ア　備蓄倉庫

災害用備蓄倉庫及び防災備蓄センターは、災害応急活動を円滑に実施するため、防災備蓄センターをメインの備蓄倉庫とするほか、５か所の指定避難所に災害用資機材・物資を備蓄するための小型倉庫を有しています。

災害用備蓄倉庫については、新型コロナウイルス感染症対策の関連もあり、昨今はスペースが手狭となってきています。避難所の規格が変わり、必要な備蓄品が増加したことも要因のひとつです。そのため、対象施設以外にも、（旧）勝浦若潮キャンパス校舎・体育館、（旧）北中学校体育館（※いずれも避難所指定あり）にも備蓄品を一時保管しています。

イ　無線中継局舎

防災行政無線中継局舎は、勝浦市防災行政用無線局管理運用規程に基づき設置し、災害及び防災に関する通信を主な目的に、親局から送信された通信を拡声子局へ中継する設備を設置しています。

防災無線中継局には非常用バッテリー（車両のバッテリー程のサイズ）が２基あり、定期的な点検を実施しています。アンテナ鉄塔は２本です。

ウ　消防詰所・器具倉庫

消防詰所・器具倉庫は、消防団分団（班）の拠点として設置しています。消防団は、勝浦市消防団条例施行規則に基づき、勝浦市消防団に分団を、分団に班を置くものとし（第１条の2)、分団の名称、団員の定数及び管轄区域は次表のとおりに定めています。

なお、消防詰所の管理（清掃、小修繕）は消防団が実施しており、それ以外の修繕については市が実施し、鍵は消防団と市の両方で管理しています。

施設が古い、狭いことに対する地元消防団からの改善要望に基づき、市として施設の更新を実施してきましたが、残されている老朽化した施設は班の合併との関連があるため、建替え等の更新を保留している状況です。

表 ２　分団の名称、団員の定数及び管轄区域（令和４年４月１日現在）

分団	団員の定数	管轄区域
第１分団	60 人	勝浦、浜勝浦、出水、墨名、串浜、松部、新官の一部
第２分団	60 人	川津、沢倉、新官、部原
第３分団	75 人	大沢、浜行川、興津久保山台、興津、守谷、鵜原、吉尾
第４分団	79 人	台宿、上植野、古新田、原、大森、名木、中里、赤羽根、植野、中島、星山、荒川、貝掛、法花、南山田、小羽戸
第５分団	50 人	関谷、中谷、平田、新戸、宿戸、白木、白井久保、芳賀、蟹田、大楠
第６分団	69 人	小松野、松野、中倉、杉戸、佐野、市野郷、市野川、花里
分団計	393 人	－

出典：勝浦市消防団条例施行規則

表 ３　消防詰所・器具倉庫の建替え実績（令和４年４月１日現在）

築 10 年未満	築 10～20 年未満	築 20～30 年未満	築 30～40 年未満	築 50 年以上
2020 年度　1 棟	2011 年度　1 棟	2001 年度　1 棟	1992 年度　2 棟	1983 年度　1 棟
2019 年度　2 棟	2010 年度　1 棟	1999 年度　1 棟		1979 年度　1 棟
2017 年度　1 棟	2009 年度　2 棟	1996 年度　1 棟		1967 年度　1 棟
2016 年度　1 棟	2008 年度　1 棟			1965 年度　1 棟
2015 年度　2 棟	2007 年度　2 棟			1962 年度　1 棟
2014 年度　1 棟	2006 年度　1 棟			
2013 年度　2 棟	2005 年度　1 棟			
	2003 年度　1 棟			

計：30 棟（29 施設）

出典：勝浦市消防防災課集計

エ　生涯学習課体育倉庫

生涯学習課体育倉庫は、主にスポーツイベントの物資を保管しています。

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。

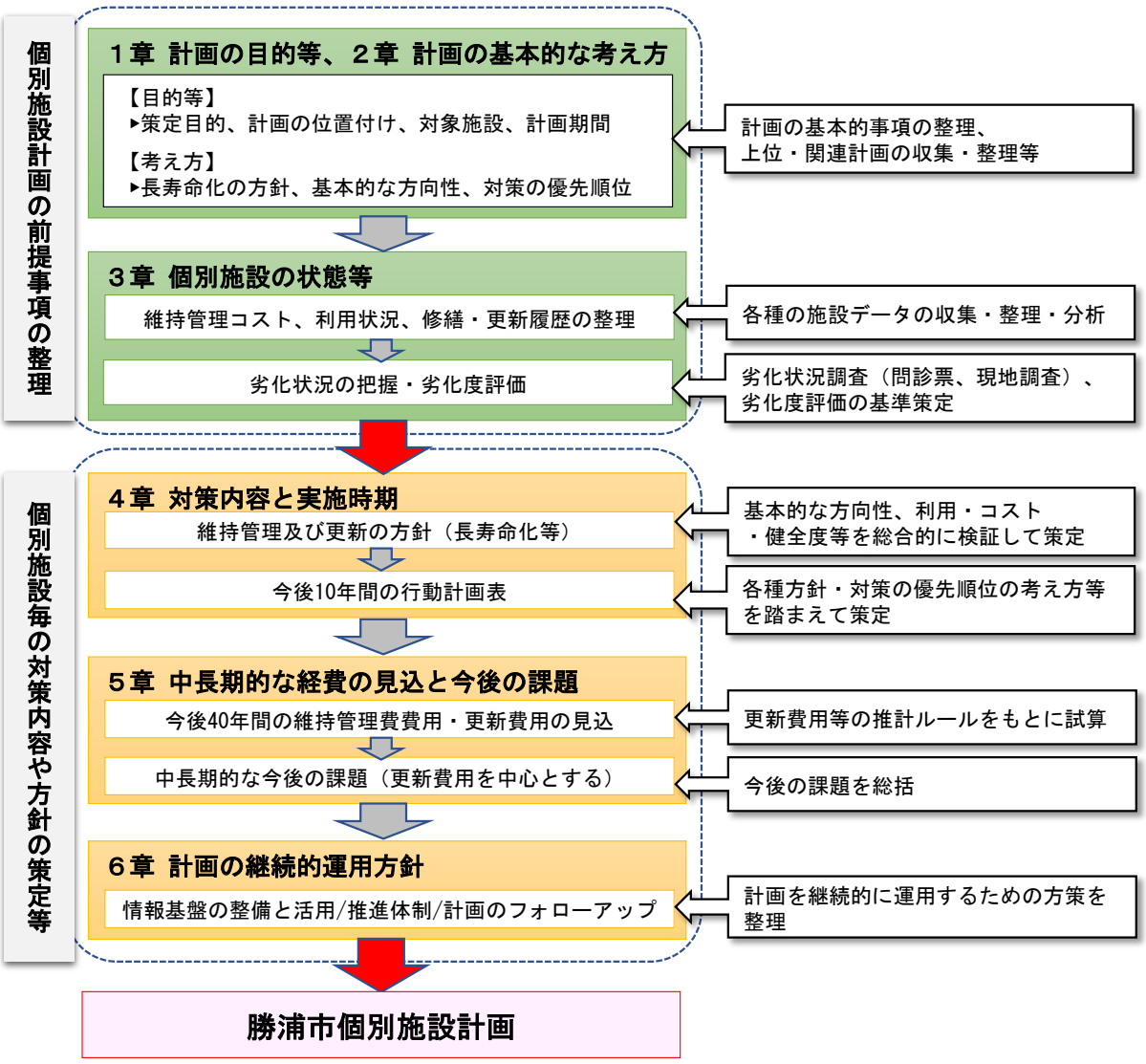


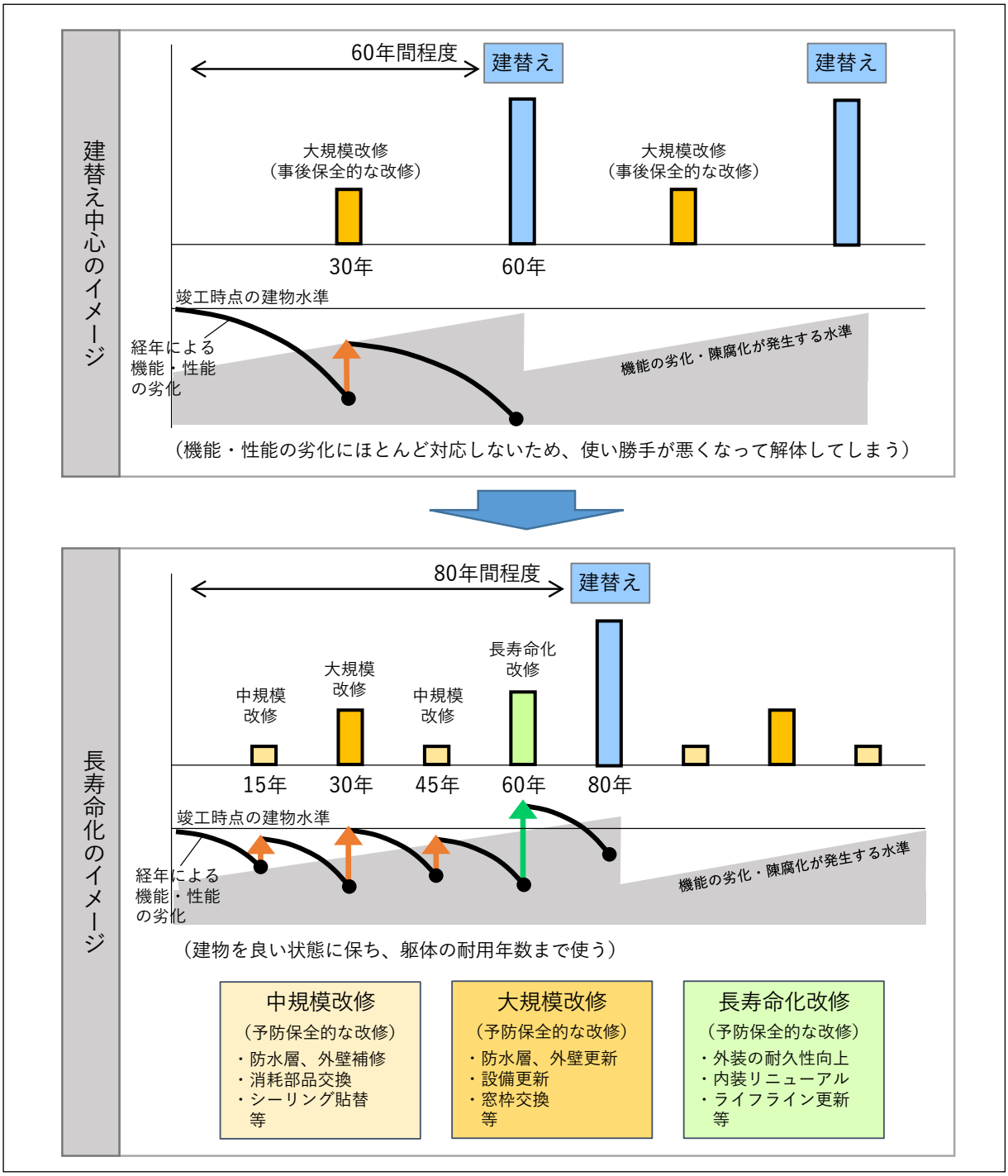
図 ３　本計画の構成及び策定方法等

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

（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ともに、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。

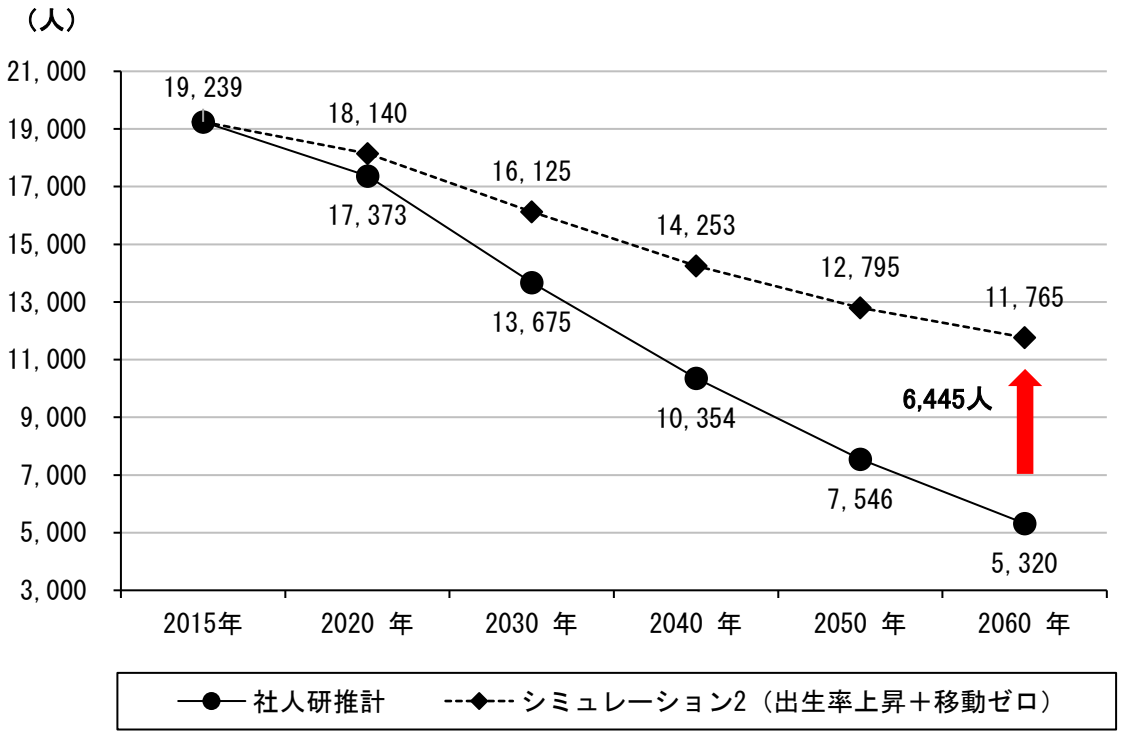


図 ４　人口ビジョンにおける市の人口推移と長期的な見通し

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。

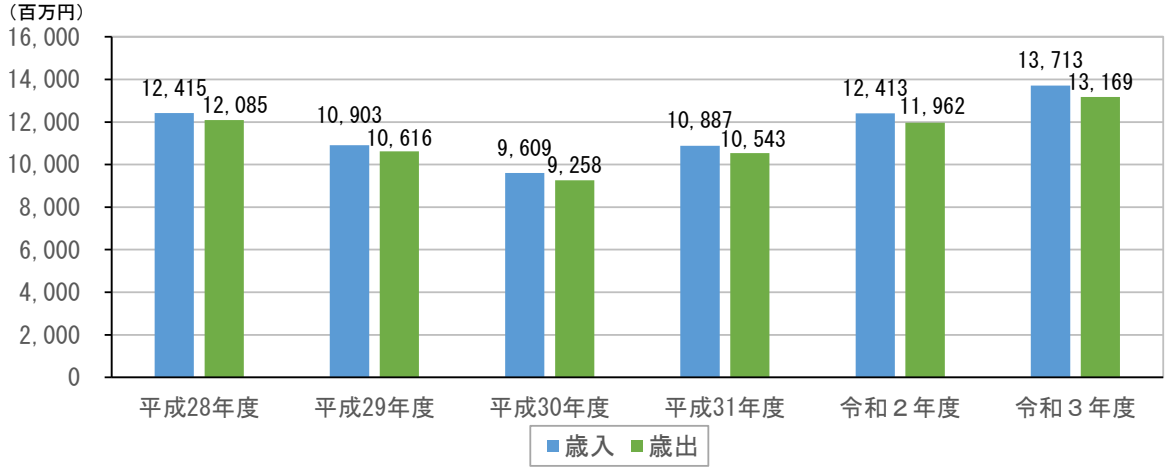


図 ５　本市の歳入及び歳出（一般会計）

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。

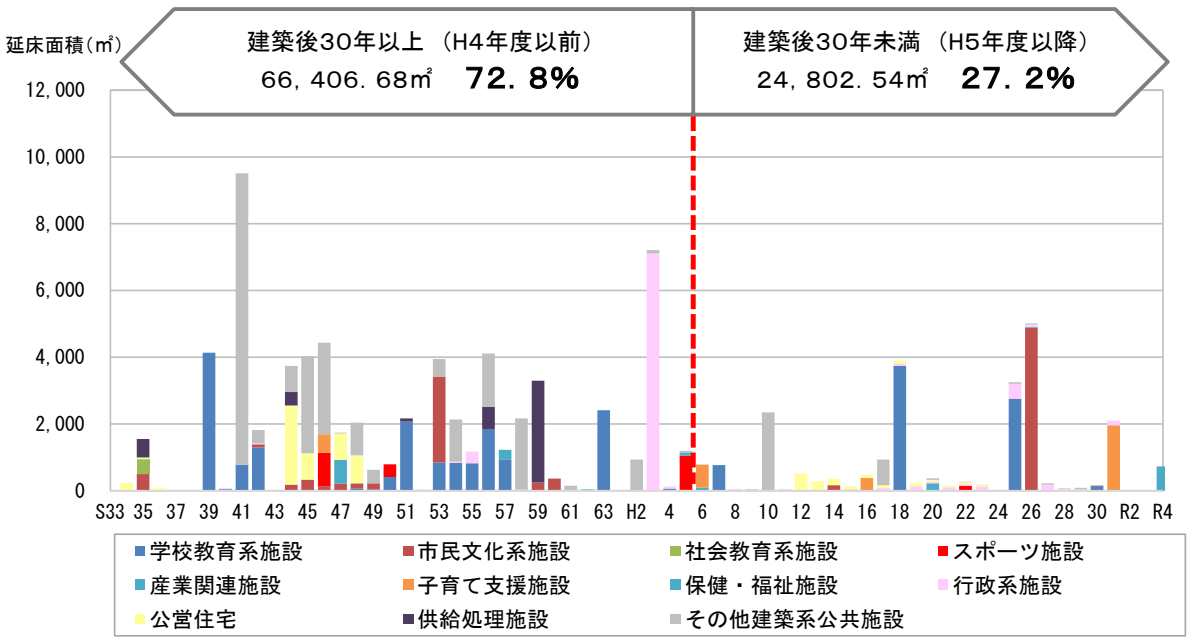


図 ６　建築年度別延床面積

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、消防・防災体制の充実（備蓄倉庫、無線中継局舎、消防詰所・器具倉庫）等に関する事業の方向性を次のように示しています。

なお、生涯学習課体育倉庫については、勝浦市総合計画における直接的な位置付けはありません。

※備蓄倉庫、無線中継局舎、消防詰所・器具倉庫に関連する内容のみを抜粋

＜基本方針３：安全･安心を実感できるまち（消防･防災･生活安全）＞

３－１　消防･防災体制の充実

（目指すまちの姿）

市民一人ひとりの防災意識の向上、地域の消防･防災体制の強化、行政の情報発信体制充実と災害時対応力強化により、災害に強いまちを目指します。

（施策の展開）

①消防・防災体制の充実

●非常用食糧等備蓄事業

災害発生時などに一時的な被災者の食生活の保護及び避難生活を援助するため、非常用食料等の物資の備蓄を推進します。

②消防・防災施設の整備

●激甚化する災害に対応した避難施設整備

避難所の感染対策や環境整備のため、必要な公的備蓄の拡充を図ります。

●消防防災施設整備事業

消防団が使用する消防器具置場兼詰所の適正な維持管理を推進し、地域防災力の強化を図ります。

（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】

原則１：施設総量の縮減によって財政負担を低減します

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

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推進します

①施設の長寿命化の推進／②民間活力の活用／③施設の安全性の確保

総量縮減に向けた数値目標

本市では、「原則１」として掲げた施設総量の縮減について実効性を高めるために、総量縮減に向けた以下の数値目標を設定します。

本市では、計画期間である平成 29 年度から 10 年後（令和８年度）までに、

【目標】公共建築物の延床面積をおおむね２割縮減します。

【計画達成後における 10 年後の本市の姿】

延床面積：約６万６千㎡（H27 年度末 約８万２千㎡よりおおむね２割相当を縮減）

８つの実施方針

（１） 点検・診断等の実施方針・・・不具合等の早期発見

（２） 維持管理・修繕・更新等の実施方針・・・点検診断結果を踏まえた修繕等

（３） 安全・安心の確保の実施方針・・・耐震化の推進等

（４） 長寿命化の実施方針・・・中長期的活用を図る施設は原則として長寿命化

（５） ユニバーサルデザイン化の推進方針・・・バリアフリー化の推進等

（６） 統合や廃止の推進方針・・・公共施設の将来のあり方検討

（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・・・規模・配置の適正化

（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・・庁内横断的管理

施設類型別の管理に関する基本的な方針【防災関連施設・消防施設・生涯学習課体育倉庫】

✧ 防災関連施設及び消防施設は、老朽化が進行している施設も多いため、地元消防団と協力しながら、順次、塩害対策や建替え等の計画的な維持管理に努めます。また消防団員の状況によっては消防団の組織再編とあわせた集約化等についても検討します。

✧ 生涯学習課体育倉庫は、手狭になりつつありますが、比較的新しい施設のため、当面は現状維持を基本とします。

第３節　対象施設のあり方に関する基本的な考え方

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

■対象施設を取り巻く本市の状況（まとめ）

① 公共施設は新規整備よりも既存の施設を長く大事に使う長寿命化改修等による整備が重視されるようになってきました。

② 本市の人口は将来的に減少が見込まれています。

③ 近年の本市の財政は安定していますが、将来的には人口減少の影響が想定されます。

④ 今後、全般的に建築系公共施設の老朽化は顕著となる見通しです。

■上位計画における基本方針（まとめ）

① 施設総量の縮減、地域コミュニティ機能の維持及び予防保全を推進します。

② 安全管理面の維持管理方針や長寿化の推進など、適切な老朽化対策を重視します。

③ 備蓄倉庫及び消防詰所・器具倉庫は、適正配置及び改修や建替えの計画的な実施を進め、機能維持を図ります。生涯学習課体育倉庫は現状維持を基本とします。

■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 消防詰所・器具倉庫は、老朽化した施設の今後あり方を検討し、適正配置を実現します。その他の施設は適切な維持管理によって現状を維持します。

第４節　対策の優先順位の考え方

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

整理の基準としては、「重要度」と「緊急度」の二つの視点をもとに、同種類似施設間での優先順位と建物内の部位別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 ４　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 ５　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）　消防施設・消防団の状況

消防施設等について、平成 24 年度から令和３年度までの 10 年間の推移をみると、分団数は平成 26 年度に減少したものの、消防ポンプ車や器具置場の数は一定数で推移しています。一方で、消防団の団員数（本部除く）は減少傾向にあり、平成 24 年度と令和３年度を比較すると、38 人の減少（約 9%の減少）となっています。

表 ６　主な消防施設数等の推移（各年度末現在）

		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R１	R２	R３
消防団	分団数	11	11	6	6	6	6	6	6	6	6
	団員数	419	418	408	405	403	396	389	379	382	381
消防ポンプ車		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
小型動力ポンプ		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
小型動力ポンプ積載車		17	17	17	17	17	17	17	17	17	7
指揮車指令車		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
器具置場		29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
資材運搬車		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

出典：勝浦市統計書

消防団別の出動回数は、通年における全分団の平均では年間約３回ですが（誤報出勤含む）、令和２年は７月の豪雨災害により出動数が増加しました（年平均 5.5 回）。通年では、第４分団（団員数最多、上野地区を中心に活動）の出動回数が多い傾向にあります。

（出動回数）

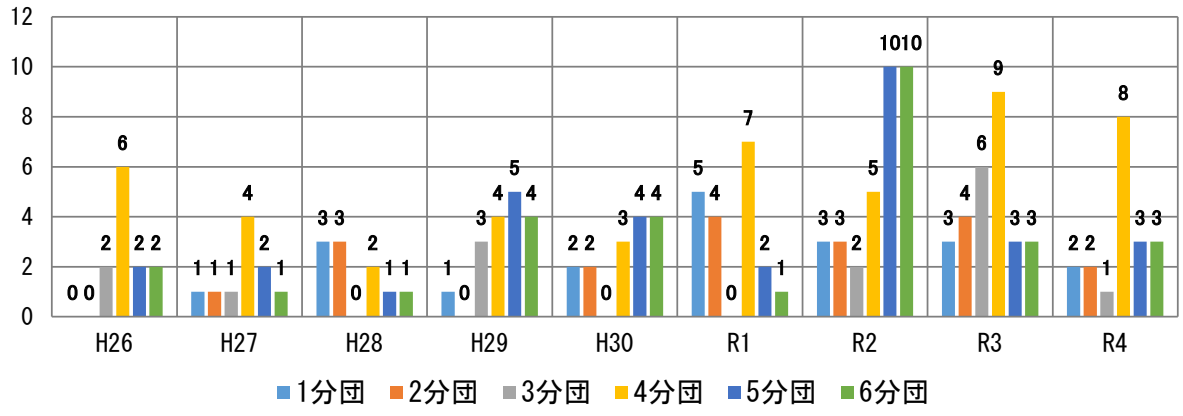


図 ７　消防団・分団別出動回数（各年１月から 12 月）

出典：勝浦市消防防災課集計

消防団の人数及び定員充足率をみると、団員数及び定員充足率は毎年減少傾向にあります。定員充足率は、全体としては 90%台の後半から前半にて推移していますが、第３分団については、平成 25 年には 102.7%でしたが、令和３年には 84.0%まで落ち込んでいます。

表 ７　消防団別人数（本部を除く分団のみ）

	全分団（定数393名）													
（年） 1～12月	1分団 定数60	充足率	2分団 定数60	充足率	3分団 定数75	充足率	4分団 定数79	充足率	5分団 定数50	充足率	6分団 定数69	充足率	計	充足率
3年	59	98.3%	55	91.7%	63	84.0%	72	91.1%	49	98.0%	67	97.1%	365	92.9%
2年	57	95.0%	55	91.7%	64	85.3%	73	92.4%	47	94.0%	67	97.1%	363	92.4%
31(元)年	59	98.3%	56	93.3%	65	86.7%	75	94.9%	48	96.0%	67	97.1%	370	94.1%
30年	59	98.3%	56	93.3%	65	86.7%	75	94.9%	48	96.0%	67	97.1%	370	94.1%
29年	60	100.0%	58	96.7%	67	89.3%	77	97.5%	48	96.0%	66	95.7%	376	95.7%
28年	59	98.3%	58	96.7%	71	94.7%	79	100.0%	47	94.0%	67	97.1%	381	96.9%
27年	58	96.7%	57	95.0%	76	101.3%	78	98.7%	47	94.0%	68	98.6%	384	97.7%
26年	58	96.7%	56	93.3%	75	100.0%	79	100.0%	47	94.0%	67	97.1%	382	97.2%
25年	59	98.3%	56	93.3%	77	102.7%	80	101.3%	49	98.0%	66	95.7%	387	98.5%

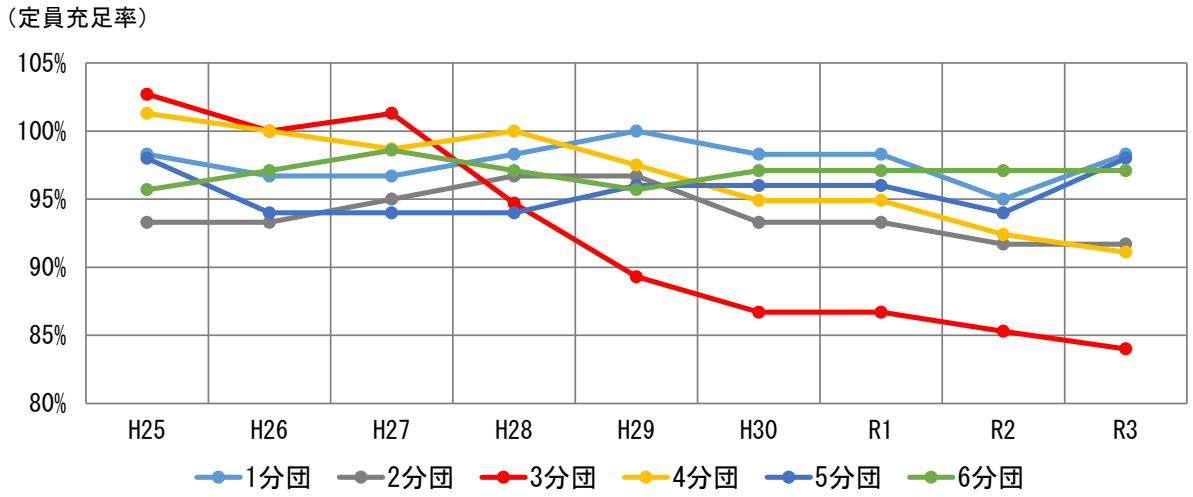


図 ８　消防団別定員充足率（本部除く・令和３年 12 月末現在）

出典：勝浦市消防防災課集計

（２）　維持管理費の支出状況

①　防災備蓄センター

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

支出総額の５カ年平均は約 52 万円となっており、毎年度の支出総額に大きな変動も見られません。

支出の内訳では、光熱水費（需用費）の構成割合が高く、次いで施設維持管理委託費（委託費）の構成割合が高くなっています。

表 ８　維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

項目＼年度		H29		H30		R1		R2		R3		５年平均	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
需用費	光熱水費	235	50%	261	53%	285	55%	266	47%	294	54%	268	52%
	燃料費	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	小計	235	50%	261	53%	285	55%	266	47%	294	54%	268	52%
修繕料		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	9	2%	2	0%
役務費		59	13%	59	12%	59	11%	121	21%	60	11%	72	14%
委託料	施設維持管理委託	175	37%	175	35%	177	34%	178	32%	178	33%	177	34%
使用料・賃借料(土地借上料)		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
人件費		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
経費合計		**469**	100%	**495**	100%	**521**	100%	**565**	100%	**541**	100%	**518**	100%
（参考）	工事請負費	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－
	公有財産購入費	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－

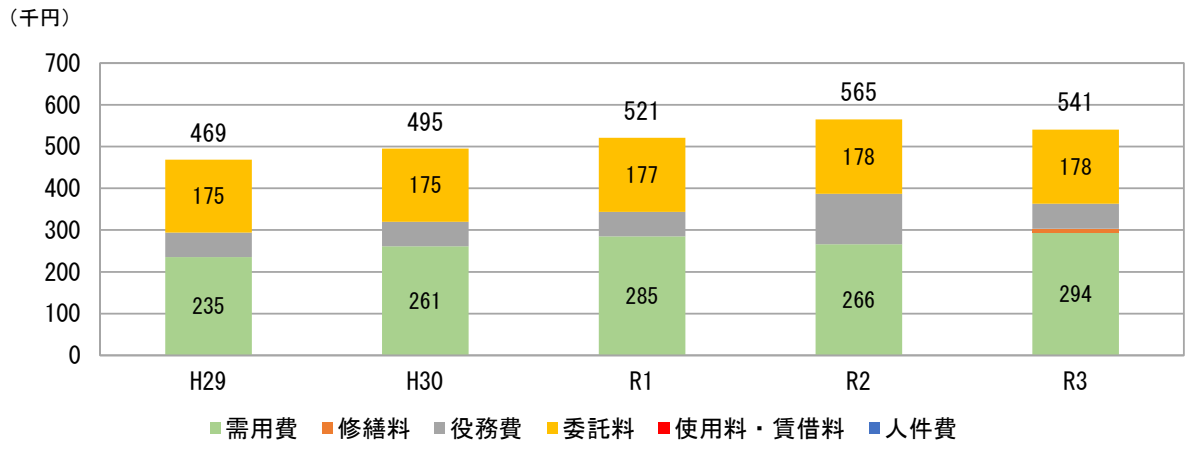


図 ９　維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

出典：勝浦市財務執行データ

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

② 消防詰所・器具倉庫（全体）

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

支出総額の５カ年平均は、約 250 万円となっています。ただし、令和２年度は修繕料の支出が一時的に多くなり、支出総額が平均を大きく上回りました。

経費の内訳では、光熱水費（需用費）の構成割合が高い傾向にあります。

表 ９　維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

項目＼年度		H29		H30		R1		R2		R3		５年平均	
		金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
需用費	光熱水費	1,361	63%	1,439	56%	1,456	75%	1,413	39%	1,432	62%	1,420	56%
	燃料費	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	小計	1,361	63%	1,439	56%	1,456	75%	1,413	39%	1,432	62%	1,420	56%
修繕料		487	23%	789	31%	168	9%	1,924	53%	578	25%	789	31%
役務費		0	0%	31	1%	0	0%	0	0%	0	0%	6	0%
委託料	施設維持管理委託	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
使用料・賃借料（土地借上料）		310	14%	310	12%	310	16%	310	9%	310	13%	310	12%
人件費		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
経費合計		**2,158**	100%	**2,569**	100%	**1,934**	100%	**3,647**	100%	**2,320**	100%	**2,526**	100%
（参考）	工事請負費	12,989	－	11,709	－	29,309	－	8,742	－	3,707	－	13,291	－
	公有財産購入費	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－

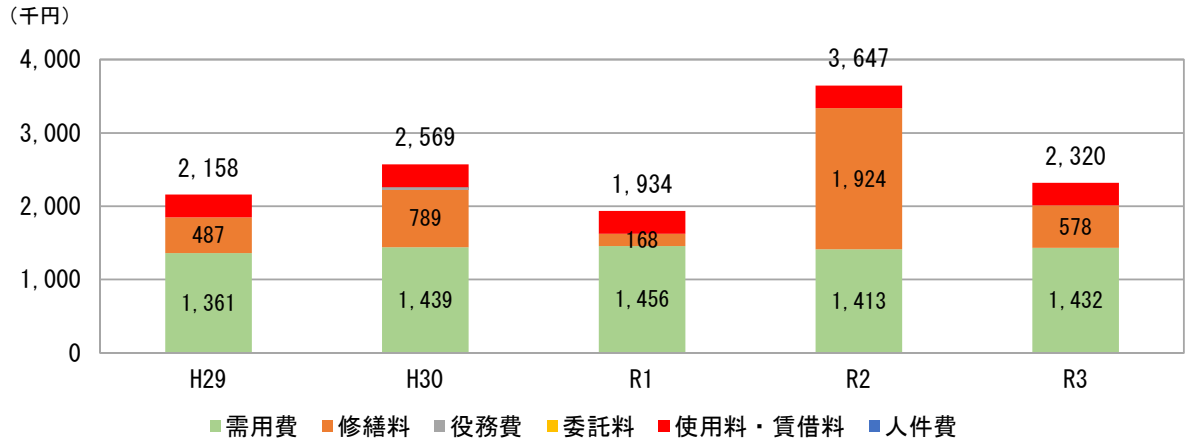


図 10　維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

出典：勝浦市財務執行データ

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

（３） 修繕・更新履歴

対象施設の建物及び付属設備に関する修繕・工事履歴について、平成 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、近年において建替えを実施していたため、解体工事及び新築工事が多く、工事費の総額は多い傾向にあります。

表 10 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）
H25	２－４川津消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事	756
H25	２－４川津消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	8,632
H25	２－４川津消防器具置場兼詰所	建物	仮設車庫建築工事	399
H25	２－２部原消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事費	720
H25	２－２部原消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	10,710
H25	防災備蓄センター	建物	建設工事	75,600
H25	防災備蓄センター	浄化槽	浄化槽設置工事費	2,039
H26	１－４串浜・松部消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	8,856
H27	４－１・４－２植野消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事	1,771
H27	４－１・４－２植野消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	22,000
H27	１－２浜勝浦消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事	1,490
H27	１－２浜勝浦消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	11,502
H28	６－６市野川消防器具置場兼詰所	屋根	消防詰所修繕工事（屋根葺き替え）	470
H28	旧第１分団第４班（串浜・松部）	建物	消防詰所解体工事	2,030
H28	３－３興津消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事	1,987
H28	３－３興津消防器具置場兼詰所	建物	仮設車庫建築工事	12,267
H28	６－６市野川消防器具置場兼詰所	上水道	上水道設置工事	356
H29	３－５守谷消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事	2,233
H29	３－５守谷消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	10,345
H30	１－３墨名消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事	5,379
H30	１－３墨名消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	6,330
H31	１－３墨名消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	9,506
H31	３－１鵜原消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所解体工事及び舗装工事	1,804
H31	３－１鵜原消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所建築工事	17,522
H31	１－３墨名消防器具置場兼詰所	建物	消防仮設車庫建築工事	374
R02	３－５守谷消防器具置場兼詰所	建物	消防詰所オーバースライダー・他修繕	658

（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 11　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。

全体でみると、経過年数割合が 50%未満の施設が大半を占めており、施設の更新が計画的に実施されている実態が顕著です。消防詰所・器具倉庫の中には経過年数割合が 100%超又は 100%近くの施設がありますが、これらの施設は今後のあり方を検討中のため施設の更新を保留にしている状況です。

表 12　経過年数割合等の状況（令和４年度基準）

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
災害用備蓄倉庫（（旧）郁文小）	S	2014	8	60	52	13.3%
災害用備蓄倉庫（（旧）北中）	S	2005	17	60	43	28.3%
災害用備蓄倉庫（芸術文化交流センター）	S	2007	15	60	45	25.0%
災害用備蓄倉庫（総野集会所）	S	2006	16	60	44	26.7%
災害用備蓄倉庫（（旧）清海小）	S	2014	8	60	52	13.3%
防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）	S	2013	9	60	51	15.0%
防災行政無線中継局舎	RC	1986	36	60	24	60.0%
１－１勝浦出水消防器具置場兼詰所	W	1992	30	45	15	66.7%
１－２浜勝浦消防器具置場兼詰所	W	2015	7	45	38	15.6%
１－３墨名消防器具置場兼詰所	W	2019	3	45	42	6.7%
１－４串浜・松部消防器具置場兼詰所	W	2014	8	45	37	17.8%
２－１新官消防器具置場兼詰所	W	2010	12	45	33	26.7%
２－２部原消防器具置場兼詰所	W	2013	9	45	36	20.0%
２－３沢倉消防器具置場兼詰所	W	2005	17	45	28	37.8%
２－４川津消防器具置場兼詰所	W	2013	9	45	36	20.0%
３－１鵜原消防器具置場兼詰所	W	2019	3	45	42	6.7%
３－２吉尾消防器具置場兼詰所	W	2007	15	45	30	33.3%
３－３興津消防器具置場兼詰所	W	2016	6	45	39	13.3%
３－４浜行川消防器具置場兼詰所	W	2009	13	45	32	28.9%
３－５守谷消防器具置場兼詰所	W	2017	5	45	40	11.1%
４－１・４－２植野消防器具置場兼詰所	W	2015	7	45	38	15.6%
４－３大森消防器具置場兼詰所	W	2006	16	45	29	35.6%
４－４名木他消防器具置場兼詰所	W	1996	26	45	19	57.8%
４－５貝掛・南山田消防器具置場兼詰所	W	2003	19	45	26	42.2%
４－６小羽戸消防器具置場兼詰所	W	1999	23	45	22	51.1%
５－１平田消防器具置場兼詰所	W	1965	57	45	0	126.7%
５－２宿戸消防器具置場兼詰所	W	1962	60	45	0	133.3%
５－３白木消防器具置場	W	2020	2	45	43	4.4%
５－４芳賀消防器具置場兼詰所	W	2008	14	45	31	31.1%
５－５大楠消防器具置場兼詰所	W	2009	13	45	32	28.9%
６－１松野・小松野消防器具置場兼詰所	W	2011	11	45	34	24.4%
６－２中倉消防器具置場兼詰所	W	2001	21	45	24	46.7%
６－３杉戸消防器具置場兼詰所	W	2007	15	45	30	33.3%
６－４市野郷消防器具置場兼詰所	W	1979	43	45	2	95.6%
６－５佐野消防器具置場兼詰所	W	1967	55	45	0	122.2%
６－６市野川消防器具置場兼詰所	W	1983	39	45	6	86.7%
生涯学習課体育倉庫	W	2011	11	45	34	24.4%

（注）令和４年度基準とは、経過年数について、例えば令和３年度に竣工した建物は、実際の竣工月日に関わらず、「令和４年度には築１年が経過した」というように表し、令和４年度を基準に年度単位で経過年数を算定するものです。なお、残年数は、計算上マイナスとなる場合には、上記の表では０年と表示しています。

（3） 躯体以外の劣化状況

① 調査部位及び主な調査項目

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

表 13 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 14 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 15 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	補正	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 B→C C→D
D （E）	防災・消防設備、エレベータの不具合			

（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。

建物全体の劣化度（%）

＝Σ｛部位の劣化点×配点比重｝／Σ｛部位の最大劣化点（５点）×配点比重｝

×100

（A：1 点、B：2 点、C：3 点、D（E）：5 点）

表 １６　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 １７　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 18　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
災害用備蓄倉庫（（旧）郁文小）	8	A	A	A	B	A	A								
災害用備蓄倉庫（（旧）北中）	17	B	B	A	B	A	A								
災害用備蓄倉庫（芸術文化交流センター）	15	A	B	A	A	A	A								
災害用備蓄倉庫（総野集会所）	16	A	A	A	A	A	A								
災害用備蓄倉庫（（旧）清海小）	8	A	A	A	B	A	A								
防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）	9	B	B	A	B	A	A			A	A	A	A	A	
防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）	9	B	B	A	B	A	A					A	A		
防災行政無線中継局舎	36	B	A	C	B	A	A	B				B	B		
1－1勝浦出水消防器具置場兼詰所	30	B	D	C	A	A	A			B		B	B	B	
1－1勝浦出水消防器具置場兼詰所	30	B	B	C	D	A	A					B			
1－2浜勝浦消防器具置場兼詰所	7	B	A	C	B	A	A			A		A	A	A	A
1－3墨名消防器具置場兼詰所	3	A	A	A	B	A	A			A		A	A	A	A
1－4串浜・松部消防器具置場兼詰所	8	A	B	A	A	A	A			A		A	A	A	A
2－1新官消防器具置場兼詰所	12	B	A	C	A	A	A			B		B	B	B	A
2－2部原消防器具置場兼詰所	9	B	A	C	B	A	A			A		A	A	A	A
2－3沢倉消防器具置場兼詰所	17	B	A	C	B	A	A			B		B	B	B	A
2－4川津消防器具置場兼詰所	9	B	A	C	B	A	A			A		A	B	A	A
3－1鵜原消防器具置場兼詰所	3	A	A	A	A	A	A			A		A	A	A	A
3－2吉尾消防器具置場兼詰所	15	B	B	C	B	A	B			B		B	B	B	A
3－3興津消防器具置場兼詰所	6	A	A	A	B	A	A			A		A	A	A	A
3－4浜行川消防器具置場兼詰所	13	B	B	C	A	B	A			B		B	B	B	A
3－5守谷消防器具置場兼詰所	5	A	A	A	B	A	A			A		A	A	A	A
4－1・4－2植野消防器具置場兼詰所	7	A	A	A	B	A	A			A		A	A	A	
4－3大森消防器具置場兼詰所	16	B	A	C	A	A	A			B		B	B	B	
4－4名木他消防器具置場兼詰所	26	B	B	C	B	A	A			B		B	B	B	
4－5貝掛・南山田消防器具置場兼詰所	19	B	A	C	A	A	A			B		B	B	B	A
4－6小羽戸消防器具置場兼詰所	23	B	A	C	B	A	A			B		B	B	B	
5－1平田消防器具置場兼詰所	57	C	C	C	A	D	B			C		C	C	C	
5－2宿戸消防器具置場兼詰所	60	C	A	C	C	D	B			C		C		C	
5－3白木消防器具置場	2	A	A	A	B	A	A					A			A
5－4芳賀消防器具置場兼詰所	14	B	B	A	A	B	A			B		B	B	B	A
5－5大楠消防器具置場兼詰所	13	A	A	A	A	A	A			B		B	B	B	A
6－1松野・小松野消防器具置場兼詰所	11	B	A	A	B	A	A			B		B	B	B	A
6－2中倉消防器具置場兼詰所	21	B	A	A	B	A	B			B		B	B	B	A
6－3杉戸消防器具置場兼詰所	15	A	A	A	A	A	A			B		B	B	B	A
6－4市野郷消防器具置場兼詰所	43	B	D	A	B	A	A			C		C	C	C	
6－5佐野消防器具置場兼詰所	55	C	A	C	D	A	B			C		C	C	C	
6－6市野川消防器具置場兼詰所	39	B	B	A	B	A	A			B		B	B	B	
生涯学習課体育倉庫	11	B	B	A	A	B	A					B			

⑤　対象施設の劣化状況

災害用備蓄倉庫（(旧）郁文小）

（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	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	―
内部		A（概ね良好）	―
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 内観	3 外壁
全景	―	―
4 扉	5	
―		

（対象施設の劣化状況）

災害用備蓄倉庫（(旧）北中）

（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	B（部分的に劣化）	―
	窓・扉	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	―
内部		A（概ね良好）	―
個別設備	電気	―	照明器具は設置されているが、電気配線の引き込みなし
	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 内観	3 外壁
全景	―	―
4 扉		
―		

（対象施設の劣化状況）

災害用備蓄倉庫（芸術文化交流センター）

（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	B（部分的に劣化）	―
	窓・扉	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	A（概ね良好）	―
	外部雑	A（概ね良好）	―
内部		A（概ね良好）	―
個別設備	電気	―	照明器具は設置されているが、電気配線の引き込みなし
	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 外観	3 内観
全景	全景	―
4 外壁	5 扉	6 屋根
錆（フレーム）	―	―

（対象施設の劣化状況）

災害用備蓄倉庫（総野集会所）

（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	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	A（概ね良好）	―
	外部雑	A（概ね良好）	―
内部		A（概ね良好）	―
個別設備	電気	―	照明器具は設置されているが、電気配線の引き込みなし
	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 外観	3 内観
全景	全景	―
4 外壁	5 扉	6 屋根
―	―	―

（対象施設の劣化状況）

災害用備蓄倉庫（(旧）清海小）

（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	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	―
内部		A（概ね良好）	―
個別設備	電気	―	外壁に屋外用電源コンセントが設置されているが、対象建物に電気設備はない
	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 内観	3 外壁
全景	―	―
4 扉		
―		

（対象施設の劣化状況）

052_01 防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）

（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	B（部分的に劣化）	（写真 No. 4）
	窓・扉	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためB評価）
	外部雑	A（概ね良好）	―
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	―	―
全体設備	電気	―	―
	空調換気排煙	―	―
	給排水衛生	A（概ね良好）	代表建物として評価
	その他	A（概ね良好）	代表建物として評価。防災備蓄倉庫（052_2）に小荷物専用昇降機が設置されている。

総合劣化度	B（部分的に劣化）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	避難所	ホール、手洗場
4 外壁	5 扉	6 窓
汚れ	―	―

（対象施設の劣化状況）

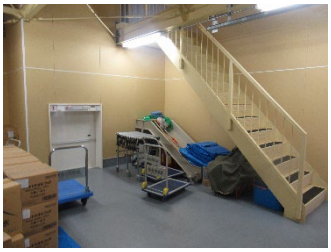
052_02 防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）

（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	B（部分的に劣化）	（写真 No. 4）
	窓・扉	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためB評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	防災消防	－	－
全体設備	電気	－	－
	空調換気排煙	－	－
	給排水衛生	－	（代表建物 052_1 にて評価）
	その他	－	（代表建物 052_1 にて評価）

総合劣化度	B（部分的に劣化）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	避難所	ホール、手洗場
		
4 外壁	5 扉	6 シャッター
汚れ	－	－

（対象施設の劣化状況）

防災行政無線中継局舎

（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）	扉のだき部分のシール（モルタル）が劣化しているが、部分的に修繕している
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためB評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
個別設備	電気	B（部分的に劣化）	経年を考慮
	空調換気	B（部分的に劣化）	－
	給排水衛生	－	－
	防災消防	－	－
全体設備	電気	B（部分的に劣化）	経年を考慮
	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 内観	3 外壁
全景	－	－
4 扉		
だき部分のシールの劣化		

（対象施設の劣化状況）

054_01　１－１勝浦出水消防器具置場兼詰所

（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	D（早急な対応が必要）	（写真 No. ４）
	窓・扉	C（広範囲に劣化）	シャッターに錆あり（写真 No. ５）
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

１ 外観	２ 内観	３ 外壁、窓
全景	詰所	外壁補修跡
４ 外壁	５ シャッター	６ 屋根
ひび	錆	－

（対象施設の劣化状況）

054_02　１－１勝浦出水消防器具置場兼詰所

（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	**B（部分的に劣化）**	袖壁にひびあり（写真 No. ６）
	窓・扉	**C（広範囲に劣化）**	扉にゆがみあり、シャッターに錆あり（写真 No. ４）
	屋根・屋上	**D（早急な対応が必要）**	屋根材に錆あり（写真 No. ５）
	外部雑	**A（概ね良好）**	－
内部		**A（概ね良好）**	－
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	－	－
	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 内観	3 扉
全景	器具置場	ゆがみ
4 シャッター	5 屋根	6 袖壁（注）
錆	錆	ひび

（注）袖壁とは、建築物の柱の外側に突き出た小壁

（対象施設の劣化状況）

１－２浜勝浦消防器具置場兼詰所

（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）	シャッター枠に錆あり（写真 No. ６）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	空調換気排煙	－	－
	給排水衛生	A（概ね良好）	－
	その他	－	－

総合劣化度	B（部分的に劣化）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	枠に錆

（対象施設の劣化状況）

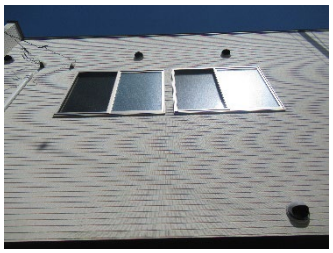
１－３墨名消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	枠に錆
		

（対象施設の劣化状況）

１－４串浜・松部消防器具置場兼詰所

（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	B（部分的に劣化）	若干の汚れあり（写真 No. ４）
	窓・扉	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 扉、シャッター	6 屋根
外壁の汚れ	－	－

（対象施設の劣化状況）

２－１新官消防器具置場兼詰所

（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）	シャッター枠に錆あり（写真 No. ５）
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	枠に錆	－

（対象施設の劣化状況）

２－２部原消防器具置場兼詰所

（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）	入口扉が変形（開閉は可能）（写真 No. ５）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	空調換気排煙	－	－
	給排水衛生	A（概ね良好）	－
	その他	－	－

総合劣化度	B（部分的に劣化）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	変形	－

（対象施設の劣化状況）

２－３沢倉消防器具置場兼詰所

（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）	シャッターに錆あり（写真 No. ６）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	錆

（対象施設の劣化状況）

２－４川津消防器具置場兼詰所

（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）	シャッターの枠に錆あり（写真 No. ５）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
個別設備	電気	A（概ね良好）	－
	空調換気	B（部分的に劣化）	台所換気扇の外壁側シャッターが開放状態で固着している（本来は換気扇が作動していないときは閉鎖する）
	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	－	－
	空調換気排煙	－	－
	給排水衛生	A（概ね良好）	－
	その他	－	－

総合劣化度	B（部分的に劣化）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	枠に錆	外壁側シャッターが開放状態で固着（室内側カバーは外してある）

（対象施設の劣化状況）

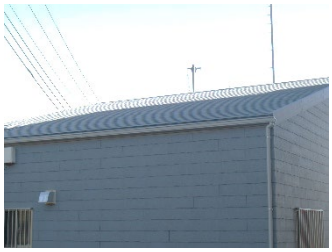
３－１鵜原消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	－	－
		

（対象施設の劣化状況）

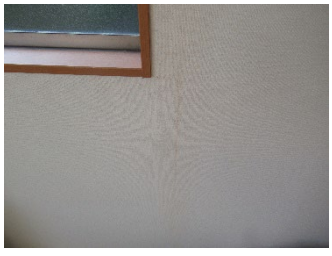
３－２吉尾消防器具置場兼詰所

（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	B（部分的に劣化）	汚れあり（写真 No. ３）
	窓・扉	C（広範囲に劣化）	シャッターに錆あり（写真 No. ５） 扉の取手部分に錆あり（写真 No. ４）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		B（部分的に劣化）	詰所の窓付近の壁にひびあり（写真 No. ６）
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 外壁
全景	器具置場（1 階）	汚れ
4 扉	5 シャッター	6 内部
取手部分に錆	錆	壁にひび
		

（対象施設の劣化状況）

３－３興津消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	－

（対象施設の劣化状況）

３－４浜行川消防器具置場兼詰所

（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	B（部分的に劣化）	汚れあり（写真 No. ４）
	窓・扉	C（広範囲に劣化）	シャッターに錆あり（写真 No. ５）
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	B（部分的に劣化）	軒樋に植生あり（写真 No. ６）
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 雨樋
外壁の汚れ	錆	軒樋の植生

（対象施設の劣化状況）

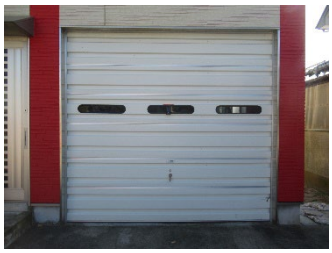
３－５守谷消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	－
		

（対象施設の劣化状況）

４－１・４－２植野消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
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	－	－
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	－

（対象施設の劣化状況）

４－３大森消防器具置場兼詰所

（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）	シャッターに錆あり（写真 No. ５）
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
個別設備	電気	B（部分的に劣化）	トイレの照明のスイッチをつけても点灯しない
	空調換気	B（部分的に劣化）	トイレの換気扇のスイッチをつけても作動しない
	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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	錆	－

（対象施設の劣化状況）

４－４名木他消防器具置場兼詰所

（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	B（部分的に劣化）	外壁に汚れあり（写真 No. ５）
	窓・扉	C（広範囲に劣化）	シャッターに錆あり（写真 No. ６）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 外壁、扉	6 シャッター
－	外壁の汚れ	錆

（対象施設の劣化状況）

４－５貝掛・南山田消防器具置場兼詰所

（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）	シャッターに錆あり（写真 No. ５）
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	錆	－

（対象施設の劣化状況）

４－６小羽戸消防器具置場兼詰所

（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）	シャッターに錆あり（写真 No. ６）
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 扉	6 シャッター
－	－	錆

（対象施設の劣化状況）

５－１平田消防器具置場兼詰所

（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）	錆、塗装の剥離あり（写真 No. ４）
	窓・扉	C（広範囲に劣化）	シャッターに錆、変形あり、重い （写真 NO. ５）
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	D（早急な対応が必要）	（写真 No. ６）
内部		B（部分的に劣化）	－
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	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	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁	5 シャッター	6 庇
錆、塗装の剥離	錆	天井材の欠損

（対象施設の劣化状況）

５－２宿戸消防器具置場兼詰所

（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）	錆、塗装の剥離あり（写真 No. ４）
	窓・扉	C（広範囲に劣化）	シャッター及びシャッターケースに錆あり（写真 No. ３）
	屋根・屋上	C（広範囲に劣化）	屋根の支持材に腐食あり（写真 No. ４）
	外部雑	D（早急な対応が必要）	庇の仕上材に剥離あり（写真 No. ５）
内部		B（部分的に劣化）	器具置場の壁仕上材に欠損あり（写真 No. ６）
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	－	－
	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	3 シャッター
全景	詰所	錆
4 屋根	5 庇	6 内部壁（器具置場）
支持材の腐食	仕上材の剥離	仕上材の欠損

（対象施設の劣化状況）

５－３白木消防器具置場

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
個別設備	電気	A（概ね良好）	－
	空調換気	－	－
	給排水衛生	－	－
	防災消防	A（概ね良好）	－
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 内観	3 外壁、窓
全景	器具置場	－
4 シャッター		
－		

（対象施設の劣化状況）

５－４芳賀消防器具置場兼詰所

（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	B（部分的に劣化）	汚れあり（写真 No. ４）
	窓・扉	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	B（部分的に劣化）	軒樋に植生あり（写真 No. ６）
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

１ 外観	２ 内観	３ 内観
全景	器具置場	詰所
４ 外壁	５ シャッター	６ 雨樋
外壁の汚れ	－	軒樋の植生

（対象施設の劣化状況）

５－５大楠消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	－	－

（対象施設の劣化状況）

６－１松野・小松野消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場（1 階）	詰所（2 階）
4 外壁、窓	5 外壁、扉	6 シャッター
—	—	—

（対象施設の劣化状況）

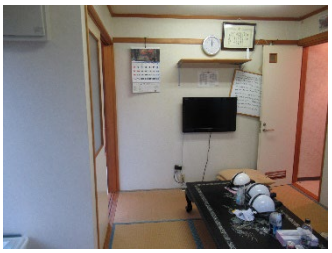
６－２中倉消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		B（部分的に劣化）	窓枠にしみあり（写真 No. ６）
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	A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
		
4 外壁、窓	5 扉、シャッター	6 内部窓枠（詰所）
—	－	しみ

（対象施設の劣化状況）

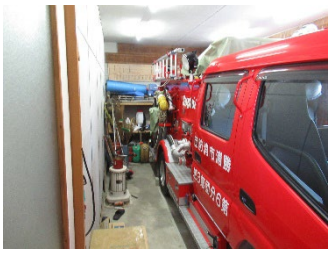
６－３杉戸消防器具置場兼詰所

（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	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	A（概ね良好）	－
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）	－
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	A（概ね良好）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
		
4 外壁、窓	5 シャッター	6 屋根
－	－	－

（対象施設の劣化状況）

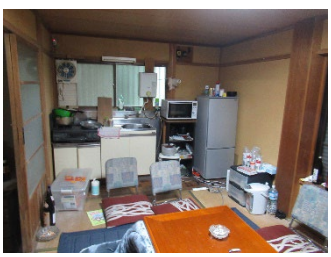
６－４市野郷消防器具置場兼詰所

（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	D（早急な対応が必要）	駐車場（ピロティ）の鉄骨柱の接地部分の保護材剥離あり（鉄骨が一部腐食）（写真 No. ７、８）仕上材に欠損（穴）あり（写真 No. ９）
	窓・扉	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	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	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	B（部分的に劣化）

（現況写真）

1 外観	2 外観	3 内観
全景	全景	器具置場
4 内観	5 外壁、窓	6 シャッター
詰所	－	－
		

（対象施設の劣化状況）

６－４市野郷消防器具置場兼詰所

（現況写真）

7	柱	8	柱	9	外壁
接地部分の保護材剥離 （鉄骨が一部腐食）		接地部分の保護材剥		欠損（穴）	
10	【参考】照明器具		―		―
錆（調査点検対象外）		―		―	

（対象施設の劣化状況）

６－５佐野消防器具置場兼詰所

（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）	シャッターが動きにくい
	屋根・屋上	D（早急な対応が必要）	屋根に錆あり（写真 No. ５）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		B（部分的に劣化）	器具庫の壁に穴あり（写真 No. ６）
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	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	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 屋根	6 内部壁（器具庫）
－	錆	穴

（対象施設の劣化状況）

６－６市野川消防器具置場兼詰所

（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	B（部分的に劣化）	錆あり（写真 No. ４）
	窓・扉	A（概ね良好）	－
	屋根・屋上	B（部分的に劣化）	（目視確認が困難なためＢ評価）
	外部雑	A（概ね良好）	－
内部		A（概ね良好）	－
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）

（現況写真）

1 外観	2 内観	3 内観
全景	器具置場	詰所
4 外壁、窓	5 シャッター	6 扉
外壁の錆	－	－

（対象施設の劣化状況）

生涯学習課体育倉庫

（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	B（部分的に劣化）	（写真 No. 3）
	窓・扉	A（概ね良好）	―
	屋根・屋上	A（概ね良好）	―
	外部雑	B（部分的に劣化）	軒樋に落葉あり（写真 No. 6）
内部		A（概ね良好）	―
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	―	―
	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 内観	3 外壁、扉
全景	―	汚れ
4 扉	5 屋根	6 雨樋
―	―	軒樋に落葉あり

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・定期的に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、長期的な視点でみ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に整理します。

表 19　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 20　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＞

○ 目標使用年数の設定

✓ 長寿命化の目標使用年数を設定する。

○ 詳細調査の実施

✓ 実際に長寿命化が可能かどうかについては、改修前の調査において判定する。

○ 費用対効果の検証（工事内容の検討）

✓ 一律に長寿命化を行うことでかえって改修工事の時期や費用が集中する場合などは、長寿命化の可能性に関わらず、積極的な建替えも視野に検討する。

✓ 長寿命化改修においては、物理的寿命の延命だけでなく、社会的ニーズへの適合や、リニューアルによる需要の喚起など、施設としての再生を視野にいれ、費用対効果を検証しながら改修内容を検討する。

＜長寿命化の目標使用年数＞

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

表 21　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 22　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＞

○ 改修等の実施時期
- ✓ 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。

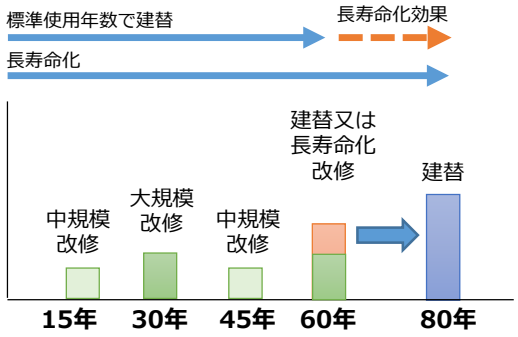
○ 長寿命化の視点
- ✓ 老朽化に伴う改修及び建替えのほか、時代ニーズに適応した機能更新について積極的に検討し、施設利用の安全性の維持・確保とともに、機能性・快適性の向上を図るよう努める。

○ 施設の方向性との整合性
- ✓ 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。

■SRC・RC・S 造
標準使用年数 60 年
目標使用年数 80 年（長寿命化）



■LGS・CB・W 造等
標準使用年数 45 年
目標使用年数 60 年（長寿命化）

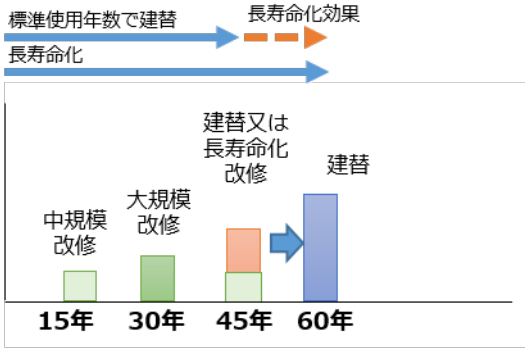


図 11　改修等の基本サイクル

＜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 23　改修等の主な工事内容例

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

（3） 適正配置方針の考え方

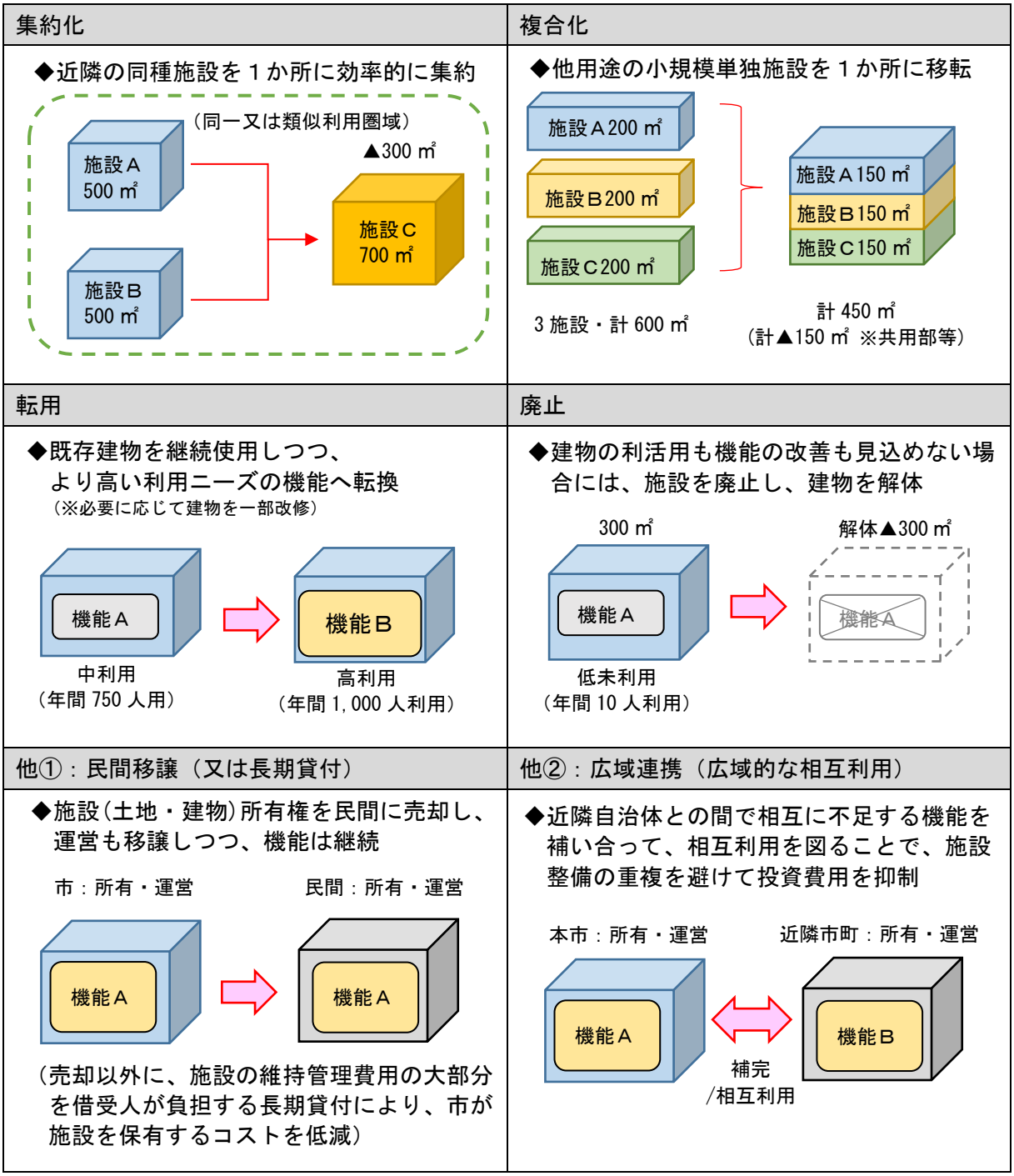
適正配置とは、同種類似施設の集約化を進めたり、複数の施設を同一の建物内に複合化したり、民間団体や近隣自治体などとの連携によって、運営や機能の分担を図ることなど、施設の配置や役割を根本的に見直す対策を総称したものです。

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。



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 12 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、各施設に関する今後の方針（維持管理、長寿命化及び適正配置）を次のとおりに整理しました。

＜備蓄倉庫＞

●共通

項目	内容
現状と課題	新型コロナウイルスの感染症対策の影響もあって、備蓄品は増加する傾向にあるため、施設は手狭になりつつあります。
今後の方針	市・県・民間・市民との連携による計画的な備蓄を推進し、既存の施設の有効活用を図るほか、引き続き余裕教室等も積極的に活用し、施設不足に対応します。

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
災害用備蓄倉庫 （(旧) 郁文小）	所在地	松部向日畑 1000-1	築年度	2014
	延床面積	9.28 ㎡	経過年数	8 年
	構造	S	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	対象施設の維持管理は適切に行われており、現状では特筆すべき課題はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
災害用備蓄倉庫 （(旧) 北中）	所在地	小羽戸東深堀 58-2	築年度	2005
	延床面積	15.50 ㎡	経過年数	17 年
	構造	S	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	対象施設の維持管理は適切に行われており、現状では特筆すべき課題はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
災害用備蓄倉庫 （芸術文化交流センター）	所在地	沢倉長谷 520-1	築年度	2007
	延床面積	15.50 ㎡	経過年数	15 年
	構造	S	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	対象施設の維持管理は適切に行われており、現状では特筆すべき課題はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
災害用備蓄倉庫 （総野集会所）	所在地	蟹田堰下 159	築年度	2006
	延床面積	15.50 ㎡	経過年数	16 年
	構造	S	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	対象施設の維持管理は適切に行われており、現状では特筆すべき課題はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
災害用備蓄倉庫 （(旧）清海小）	所在地	鵜原西ノ谷 142-2	築年度	2014
	延床面積	15.50 ㎡	経過年数	8 年
	構造	S	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	対象施設の維持管理は適切に行われており、現状では特筆すべき課題はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）	所在地	新戸西石井台 272-1	築年度	2013
	延床面積	304.80 ㎡	経過年数	9 年
	構造	S	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	防災備蓄の拠点機能を担う施設で、福祉避難所や小荷物専用昇降機に対応した維持管理も求められます。		
	今後の方針	施設の機能を維持するために、点検・清掃・補修等の日常的メンテナンスを適切に実施します。		
防災行政無線中継局舎	所在地	植野解行谷 1374	築年度	1986
	延床面積	8.71 ㎡	経過年数	36 年
	構造	RC	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	防災上、重要な設備機器を格納すする施設であり、経年劣化等による雨漏りや破損に注意が必要です。		
	今後の方針	扉周辺に経年劣化の兆候が見られるため、適切な補修を行うなど、適切な維持管理を実施します。		

＜消防詰所・器具倉庫＞

●共通

項目	内容
現状と課題	老朽化に伴う建替えは順次実施していますが、消防団の人手不足等の問題で分団の班編成を見直す必要に迫られており、一部の施設の更新が保留となっています。
今後の方針	消防団の班編成について、今後の方向性を定め、消防詰所・器具置場の再編や老朽化対策に伴う建替えの方針等の施設のあり方について検討します。

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
１－１勝浦出水 消防器具置場兼詰所	所在地	出水岩切通 1297-2	築年度	1992
	延床面積	62.10 ㎡	経過年数	30 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 30 年が経過し、屋根、扉、シャッターの錆が目立つようになっているなど、劣化事象が見られます。		
	今後の方針	築年数や劣化状況を踏まえ、大規模改修や建替えについて検討します。		
１－２浜勝浦 消防器具置場兼詰所	所在地	浜勝浦北 67	築年度	2015
	延床面積	66.44 ㎡	経過年数	7 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、シャッター枠に錆が見られるほかは、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
１－３墨名 消防器具置場兼詰所	所在地	墨名中島 688-2	築年度	2019
	延床面積	83.05 ㎡	経過年数	3 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
１－４串浜・松部 消防器具置場兼詰所	所在地	串浜西ノ谷 51-3	築年度	2014
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	8 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
２－１新官 消防器具置場兼詰所	所在地	新官瀬戸浜 166-2	築年度	2010
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	12 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年程度の施設であり、シャッター枠に錆が見られるほかは、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
２－２部原 消防器具置場兼詰所	所在地	部原大川 2141	築年度	2013
	延床面積	66.24 ㎡	経過年数	9 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
２－３沢倉 消防器具置場兼詰所	所在地	沢倉稲荷谷 475-1	築年度	2005
	延床面積	66.24 ㎡	経過年数	17 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 20 年程度の施設であり、シャッターの錆が進行しているなど、劣化事象の拡大に対策が必要です。		
	今後の方針	シャッターの錆対策の実施を中心に、施設全体の清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
２－４川津 消防器具置場兼詰所	所在地	川津北谷 1694-4	築年度	2013
	延床面積	72.86 ㎡	経過年数	9 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、大きな不具合はありませんが、台所の換気扇が開放状態になっています。		
	今後の方針	台所の換気扇を補修するほか、施設全体の清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
３－１鵜原 消防器具置場兼詰所	所在地	鵜原西ノ谷 142-2	築年度	2019
	延床面積	57.96 ㎡	経過年数	3 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
３－２吉尾 消防器具置場兼詰所	所在地	吉尾西吉尾 483	築年度	2007
	延床面積	66.24 ㎡	経過年数	15 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 15 年となる施設であり、汚れ・錆・ひび等の劣化事象が出始めています。		
	今後の方針	劣化の進行を予防するように、汚れ・錆・ひび等の劣化箇所の修繕を実施します。		
３－３興津 消防器具置場兼詰所	所在地	興津家ノ田 822-4	築年度	2016
	延床面積	56.72 ㎡	経過年数	6 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
３－４浜行川 消防器具置場兼詰所	所在地	浜行川小森 682-1	築年度	2009
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	13 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年程度の施設であり、シャッター枠に錆が見られるほかは、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	錆止め、軒樋の清掃を中心に、施設全体の清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
３－５守谷 消防器具置場兼詰所	所在地	守谷浦之代 766-9	築年度	2017
	延床面積	52.99 ㎡	経過年数	5 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
４－１・４－２植野 消防器具置場兼詰所	所在地	植野上宿 649-1	築年度	2015
	延床面積	120.90 ㎡	経過年数	7 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
４－３大森 消防器具置場兼詰所	所在地	大森亀之尾 1074-1	築年度	2006
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	16 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 16 年となる施設であり、トイレの照明・換気扇が作動しない不具合等の事象が確認されています。		
	今後の方針	トイレの照明・換気扇の不具合を解消するとともに、施設全体の清掃・補修等を継続的に実施します。		
４－４名木他 消防器具置場兼詰所	所在地	上植野柏機 1008-4	築年度	1996
	延床面積	58.29 ㎡	経過年数	26 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 26 年となる施設ですが、シャッターの錆が広がっている以外は、目立った不具合はありません。		
	今後の方針	シャッターの錆対策を実施することを中心に、施設全体の清掃・補修等を継続的に実施します。		
４－５貝掛・南山田 消防器具置場兼詰所	所在地	荒川鷹際 232	築年度	2003
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	19 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 20 年程度の施設ですが、シャッターの錆が目立ち始めている以外、顕著な不具合はありません。		
	今後の方針	シャッターの錆対策の実施を中心に、施設全体の清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
４－６小羽戸 消防器具置場兼詰所	所在地	小羽戸台畑 355-3	築年度	1999
	延床面積	58.29 ㎡	経過年数	23 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 20 年程度の施設ですが、シャッターの錆が目立ち始めている以外、顕著な不具合はありません。		
	今後の方針	シャッターの錆対策の実施を中心に、施設全体の清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
５－１平田 消防器具置場兼詰所	所在地	新戸高橋 641-2	築年度	1965
	延床面積	26.44 ㎡	経過年数	57 年
	構造	W	総合劣化度	C（広範囲に劣化）
	現状と課題	築 57 年となる施設で、外壁の劣化（錆、塗装の剥離）や、シャッターの開閉等に不具合があります。		
	今後の方針	全面的な改修・改築が相当な施設であり、今後の更新について検討を進めます。		
５－２宿戸 消防器具置場兼詰所	所在地	宿戸上之台 511	築年度	1962
	延床面積	24.79 ㎡	経過年数	60 年
	構造	W	総合劣化度	C（広範囲に劣化）
	現状と課題	築 60 年となる施設で、外壁以外の部位に様々な劣化事象が目立っており、全面的な更新が必要です。		
	今後の方針	全面的な改修・改築が相当な施設であり、今後の更新について検討を進めます。		
５－３白木 消防器具置場	所在地	白木上宮之下 344	築年度	2020
	延床面積	31.05 ㎡	経過年数	2 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年未満の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
５－４芳賀 消防器具置場兼詰所	所在地	芳賀戸越 49-3	築年度	2008
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	14 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 14 年となる施設であり、外壁の汚れ、軒樋の植生以外は、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	外壁及び軒樋の清掃を中心に、施設全体の清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
５－５大楠 消防器具置場兼詰所	所在地	大楠吉田 458	築年度	2009
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	13 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 10 年程度の施設であり、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
６－１松野・小松野 消防器具置場兼詰所	所在地	松野芝 470-2	築年度	2011
	延床面積	66.24 ㎡	経過年数	11 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年程度の施設であり、シャッター枠に錆が見られるほかは、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
６－２中倉 消防器具置場兼詰所	所在地	中倉 364	築年度	2001
	延床面積	39.33 ㎡	経過年数	21 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 20 年程度の施設であり、部分的な劣化事象はあるものの、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
６－３杉戸 消防器具置場兼詰所	所在地	杉戸杉戸原 367	築年度	2007
	延床面積	53.00 ㎡	経過年数	15 年
	構造	W	総合劣化度	A（概ね良好）
	現状と課題	築 15 年程度の施設ですが、現状では目立った不具合はありません。		
	今後の方針	施設を健全な状態に保つように清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
６－４市野郷 消防器具置場兼詰所	所在地	市野郷蓑毛原 443-1	築年度	1979
	延床面積	41.00 ㎡	経過年数	43 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	駐車場（ピロティ）の鉄骨柱の接地部分の保護材剥離等の不具合は早急に解消する必要があります。		
	今後の方針	外壁の劣化箇所を中心に補修を行い、施設全体についても清掃・補修等の維持管理を継続的に実施します。		
６－５佐野 消防器具置場兼詰所	所在地	佐野久保田 413-3	築年度	1967
	延床面積	31.40 ㎡	経過年数	55 年
	構造	W	総合劣化度	C（広範囲に劣化）
	現状と課題	築 55 年となる施設で、外壁以外の部位に様々な劣化事象が目立っており、全面的な更新が必要です。		
	今後の方針	全面的な改修・改築が相当な施設であり、今後の更新について検討を進めます。		

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
６－６市野川 消防器具置場兼詰所	所在地	市野川川沢 643	築年度	1983
	延床面積	36.43 ㎡	経過年数	39 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	おおむね健全な状態にありますが、築 39 年となる施設であり、今後の急速な劣化の進行が予想されます。		
	今後の方針	当面は現状の維持管理を継続しますが、今後の劣化状況を踏まえて、改修・改築について検討を進めます。		

＜倉庫・保管庫＞

●個別施設

施設名・外観	施設概要、今後の方針等			
生涯学習課体育倉庫	所在地	沢倉上志島 81	築年度	2011
	延床面積	49.68 ㎡	経過年数	11 年
	構造	W	総合劣化度	B（部分的に劣化）
	現状と課題	築 10 年程度の施設で、目立った不具合はありませんが、落葉による雨樋の詰まりに注意が必要です。		
	今後の方針	雨樋の清掃など、施設を健全な状態に保つように維持管理を継続的に実施します。		

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 24 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
災害用備蓄倉庫（5施設）	機能維持に必要な範囲で修繕	―	機能維持に必要な範囲で修繕	―
防災備蓄センター（福祉避難所）（備蓄倉庫）	改修設計	88 万円	中規模改修	875 万円
防災行政無線中継局舎	―	―	中規模改修	20 万円
消防器具置場兼詰所（29 施設）	中規模改修（5施設） 大規模改修（1施設） 建替え（4施設） 部位修繕（1施設）	6521 万円	中規模改修（7施設） 大規模改修（2施設） 建替え（1施設）	3124 万円
生涯学習課体育倉庫	機能維持に必要な範囲で修繕	―	機能維持に必要な範囲で修繕	―
共通	経常修繕	385 万円	経常修繕	377 万円
小計		6993 万円		4400 万円
合計（概算費用の合計）				1.14 億円

注：表中の金額は設計費用を含む概算費用です。小計及び合計は端数処理のため内訳の合計と一致しません。

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１億 2,900 万円、約 19%の維持更新費用の縮減につながる見通しです。

●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）

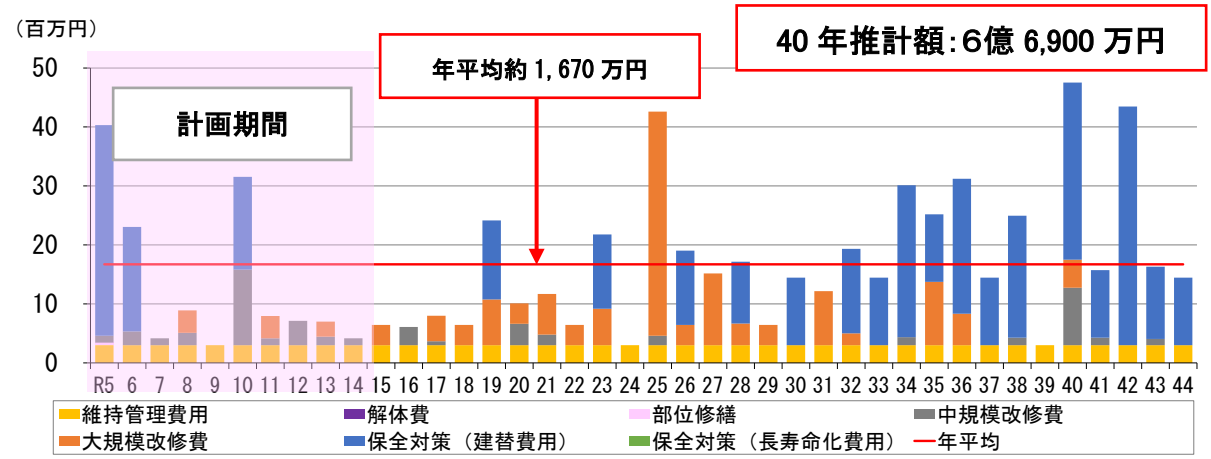


図 13　維持更新費用の推計（建替え型）

●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）

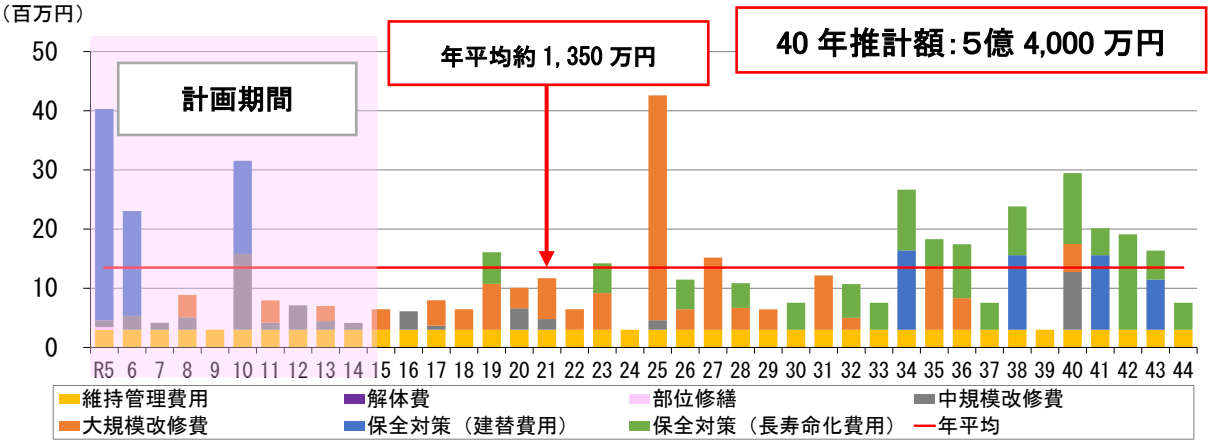


図 14　維持更新費用の推計（長寿命化型）

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1億 2,900 万円（約 19%）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。
・災害用備蓄倉庫は中規模・大規模・長寿命化の各改修は想定せず、60 年目で更新。

＜維持更新費用＞

○　維持管理費用・・・・・・・・過去５年分の維持管理費用平均額（光熱水費等）
○　部位修繕費用・・・・・・・・躯体以外の劣化状況調査等による要修繕箇所に対する修繕費用を個別に算出
○　中規模改修・・・・・・・・・建替え費用の約 10%相当額（※）
○　大規模改修・・・・・・・・・建替え費用の約 30%相当額（※）
○　長寿命化改修・・・・・・・・建替え費用の約 40%相当額（※）
○　建替え・・・・・・・・・・・対象施設の建設費総額（※）
※設計監理費：工事価格の 10%相当額を含む
更新の際に必要な解体費：56,000 円／㎡

表 25　改修等の主な工事内容例（再掲）

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

第２節　今後の課題

（１）　はじめに

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

対象施設は本計画において長寿命化等の基本方針を示しましたが、対象施設の今後の維持・更新費用は継続的に発生し、累積金額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し、中長期的に対象施設が本来の機能を維持できるようにするために、今後の課題を整理します。

（２）　今後の課題

備蓄倉庫、無線中継局舎及び消防詰所・器具倉庫については、地域防災計画との関連に十分留意し、備蓄品、機器類及び防災資機材などの適切な管理に資するような建物の保全が必要です。そのためには、特に日常的な清掃・点検や、定期的な見回り点検を適切に実施し、要補修箇所の早期発見・早期解消に取り組む必要があります。

また、消防詰所・器具倉庫のうち、老朽化の著しい施設については、消防団の編成や人員も踏まえて適切な方向性を定め、今後の建替え等を早急に実施する必要があります。

生涯学習課体育倉庫についても同様に、日常的かつ定期的な点検を実施し、適切な維持管理を行う必要があります。

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（P87・表 24）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。

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（１／３）

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			

点検日（西暦）　　年　　月　　日

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

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。外壁は東西南北いずれか１面以上に全体的にあれば「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。

1/3

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（２／３）

点検チェックシート

総合劣化度

施設棟番号		延床面積（㎡）		建築年度	
施設名称		構造		経過年数	
棟名称		点検者氏名			

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

▼自由記述欄

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

2/3

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

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

総合劣化度		/100点

3/3

●主要部位の保全管理区分

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 ｼｰﾘﾝｸﾞ部分補修	● 全面塗直し、 ｼｰﾘﾝｸﾞ取替え	● 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 ｼｰﾘﾝｸﾞ部分補修	● 全取替え	● 全取替え
		カーテンウォール	60				
		建具周囲ｼｰﾘﾝｸﾞ	20				
		鋼製シャッター（重量）	40				
		鋼製シャッター（軽量）	30				
		排煙ｵﾍﾟﾚｰﾀ（操作盤、予備電源、開閉式窓部品、駆動装置等）	20				
		自動ドア開閉装置	10	予防保全	● 取替	● 取替	● 取替
		電気錠	10				
	屋外階段	コンクリート製（外壁に準ずる）	25	予防保全	○ 部分修繕	● 全面塗直し	● 全面塗直し (金属製は取替え)
		屋外鉄骨階段　塗装品	30				
	外部雑	雨樋（竪樋（(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（竪樋（鋼)）	20				
		バルコニー（防水）	25	予防保全			
		ボード製軒天（けい酸カルシウム板）	40	事後保全			
		手すり（ステンレス）	50	予防保全	○ 部分補修	○ 部分補修	● 取替え
		手すり（アルミ）	40				
		手すり（鋼製メッキ）	35			● 取替え	
		手すり（スチール）	30				

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

区分	部位	部材	更新周期(年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
内部	床	ﾋﾞﾆﾙ床ｼｰﾄ張り	60	事後保全	ー	ー	●
		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	○	●	●
		ﾎﾞｰﾄﾞ張り EP(軽鉄下地)	40		部分塗装	全塗装	取替え
		ﾎﾞｰﾄﾞ張りｸﾛｽ(軽鉄下地)			部分張替え	全張替え	
	天井	塗装	10	事後保全	ー	●	●
		(合成樹脂ｴﾏﾙｼｮﾝﾍﾟｲﾝﾄ)				全塗装	取替え
		ボード張り（岩綿吸音板）	40			全張替え	
	内部建具	木製建具	20	事後保全	ー	○	●
	・内部雑	自動ドア開閉装置	10			一部取替え	取替え
	（戸、固定家	和室造作	25				
	具、手すり等)	固定家具（流し台）	20				
		手すり（木製）	25				
		手すり（スチール）	30				
		ｴｷｽﾊﾟﾝｼｮﾝｼﾞｮｲﾝﾄ（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	○	●	●
		高圧変圧器盤 500kVA			塗装、部品交換	機器更新	機器更新
	非常用発電、	ディーゼル発電機	30	予防保全	○	●	●
	予備電源	蓄電池	20		バッテリー等交換	機器更新	機器更新
	太陽光発電	発電モジュール	25	事後保全	○	●	●
		パワーコンディショナ	15		ﾊﾟﾜｺﾝ更新	更新	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・	ケーブル	40	事後保全	ー	●更新	●更新
	放	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	自動火災報知（受信機、	20	予防保全	ー	●	●
	信・情報・	総合盤、自動閉鎖、非常	～			更新	更新
		警報等）	25				
	照明設備	電線	40	事後保全	○	●	●
	・配線	電線管（屋外露出）	30		(LED 灯更新)	更新	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、	20	事後保全	○	●	●
		マイク			部分更新	更新	更新

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

区分	部位	部材	更新周期(年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
空調設備	空調（中央式）	空調ﾎﾞｲﾗｰ（貫流）	15	予防保全	ー	●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）	20～30				
		空気調和機（FCU）					
		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）	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機（屋外機）	20～30	事後保全	●更新（室内機、ルームエアコン）	●更新（室外機含、換気設備込）	●更新（室外機含、換気設備込）
		ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機（室内機）カセット形					
		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	ー	ー	●更新
		換気口（換気ガラリ、排気フード）	30	事後保全		●更新	
	排煙設備（排煙機）		30	予防保全	ー	●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	給排水ﾎﾟﾝﾌﾟ		20	予防保全	ー	● 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)	ー	● 取替え
昇降機	昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	30	予防保全	ー	● 更新	● 更新
防災設備	消火設備	屋外消火栓 屋内消火栓 消火配管類 消火ポンプ	30	予防保全	ー	● 更新	● 更新
	火災報知設備	火災報知器（受信機）	20 ～ 25	予防保全	ー	● 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
（行政系施設（消防施設、防災関連施設、倉庫・保管庫））

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