

# 勝浦市個別施設計画

(その他建築系公共施設 (かつうら聖苑))



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

<b>第1章</b>	<b>計画の目的等</b>	1
第1節	計画策定の背景・目的	1
第2節	本計画の位置付け	2
第3節	対象施設	3
第4節	計画期間	5
第5節	本計画の構成及び策定方法	5
<b>第2章</b>	<b>計画の基本的な考え方</b>	6
第1節	公共施設に関する長寿命化の考え方	6
第2節	対象施設に関する市の状況や上位計画	8
第3節	対象施設のあり方に関する基本的な考え方	12
第4節	対策の優先順位の考え方	13
<b>第3章</b>	<b>個別施設の状態等</b>	14
第1節	施設の運営状況	14
第2節	施設の劣化状況及び劣化度	20
<b>第4章</b>	<b>対策内容と実施時期</b>	39
第1節	維持管理及び更新等の方針	39
第2節	施設の改修等に関する行動計画表の検討	48
<b>第5章</b>	<b>中長期的な経費の見込と今後の課題</b>	50
第1節	今後40年間の更新費用の推計	50
第2節	今後の課題	52
<b>第6章</b>	<b>計画の継続的運用方針</b>	53
第1節	情報基盤の整備と活用	53
第2節	推進体制等の整備	53
第3節	計画のフォローアップ	53
<b>資料編</b>		54



## 第1章 計画の目的等

### 第1節 計画策定の背景・目的

本計画は、勝浦市公共施設等総合管理計画を上位計画とし、その他建築系公共施設であるかつうら聖苑を対象とした個別施設計画です。かつうら聖苑は市内で唯一の火葬場です。

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、かつうら聖苑の今後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、将来におけるかつうら聖苑のあり方を具体的に定めていくことを予定しています。

#### ●対象施設の外観・内部



(外観)



(内部エントランス付近)

写真：令和4年10月時点

## 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、かつうら聖苑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て策定しています。

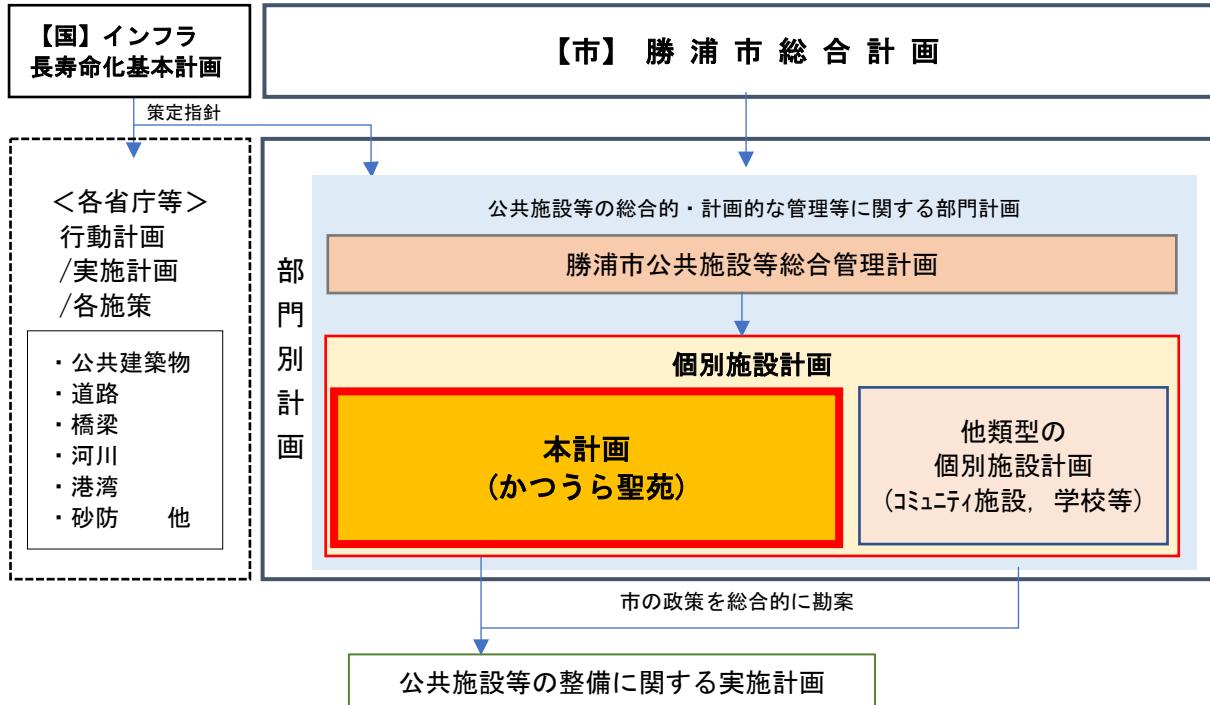


図 1 本計画の位置付け

### 第3節 対象施設

本計画の対象施設は、令和5年3月31日時点のかつうら聖苑であり、建物は1棟です。かつうら聖苑は、市内に唯一の火葬場であり、平成17年10月に供用開始されました。かつうら聖苑には、主要設備である火葬炉（2基）のほか、炉前・告別ホール、収骨室などがあり、年間約330件（令和3年度実績）の火葬件数があります。なお、かつうら聖苑は、指定管理者制度により運営されています。本計画ではかつうら聖苑について、今後の維持管理及び修繕・更新方法を中心とする行動計画表を整理します。

表1 対象施設の基本情報

施設基本情報			建物情報						備考 (付帯 設備等)
施設細分類	施設名称	所在地	建物用途	建築年度	主要構造	階数	延床面積 (m <sup>2</sup> )	耐震化 状況	
火葬場	かつうら聖苑	松部細田小谷116-1	火葬場	2005	RC	地上2階	766.98	新耐震	火葬炉2基

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)

#### ●施設概要（補足）

- 敷地面積 火葬場 2,622.15m<sup>2</sup>
- 隅地駐車場 983.18m<sup>2</sup>
- 延床面積 766.98m<sup>2</sup>
- 建築面積 831.54m<sup>2</sup>
- 構造 鉄筋コンクリート造 地上2階
- 棟内主要施設
  - 1階：エントランスホール、炉前・告別ホール、収骨室、事務室、待合室2室、炉室 火葬炉2基、地下タンク（全容量3,100ℓ）
  - 2階：機械室
- 火葬件数 年間約330件
- 供用開始 平成17年10月
- 業務時間 午前9時から午後5時
- 休業日 1月1日及び友引に当たる日のうち市長が指定する日

出典：かつうら聖苑 指定管理業務仕様書

## ●位置図（対象施設である「かつうら聖苑」及び近隣の火葬場の例）

背景図: © OpenStreetMap contributors License: www.openstreetmap.org/copyright



## ●建物配置・フロア概要

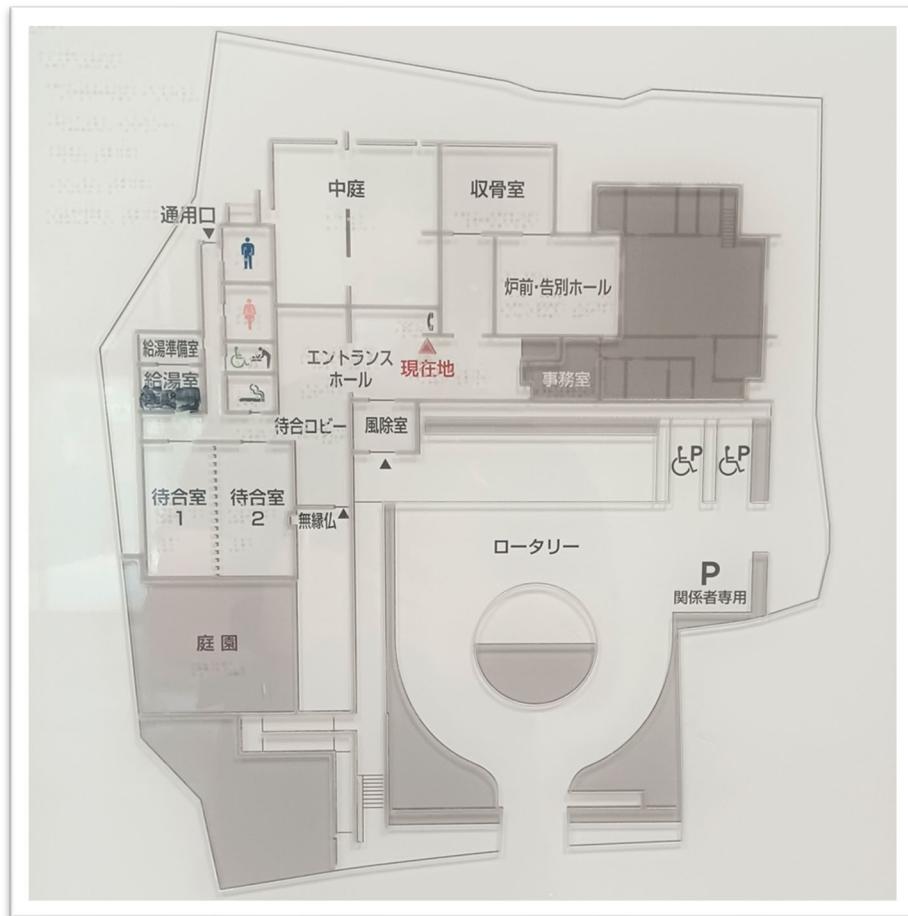


図 2 対象施設のフロア概要等図：現地案内板より

## 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。

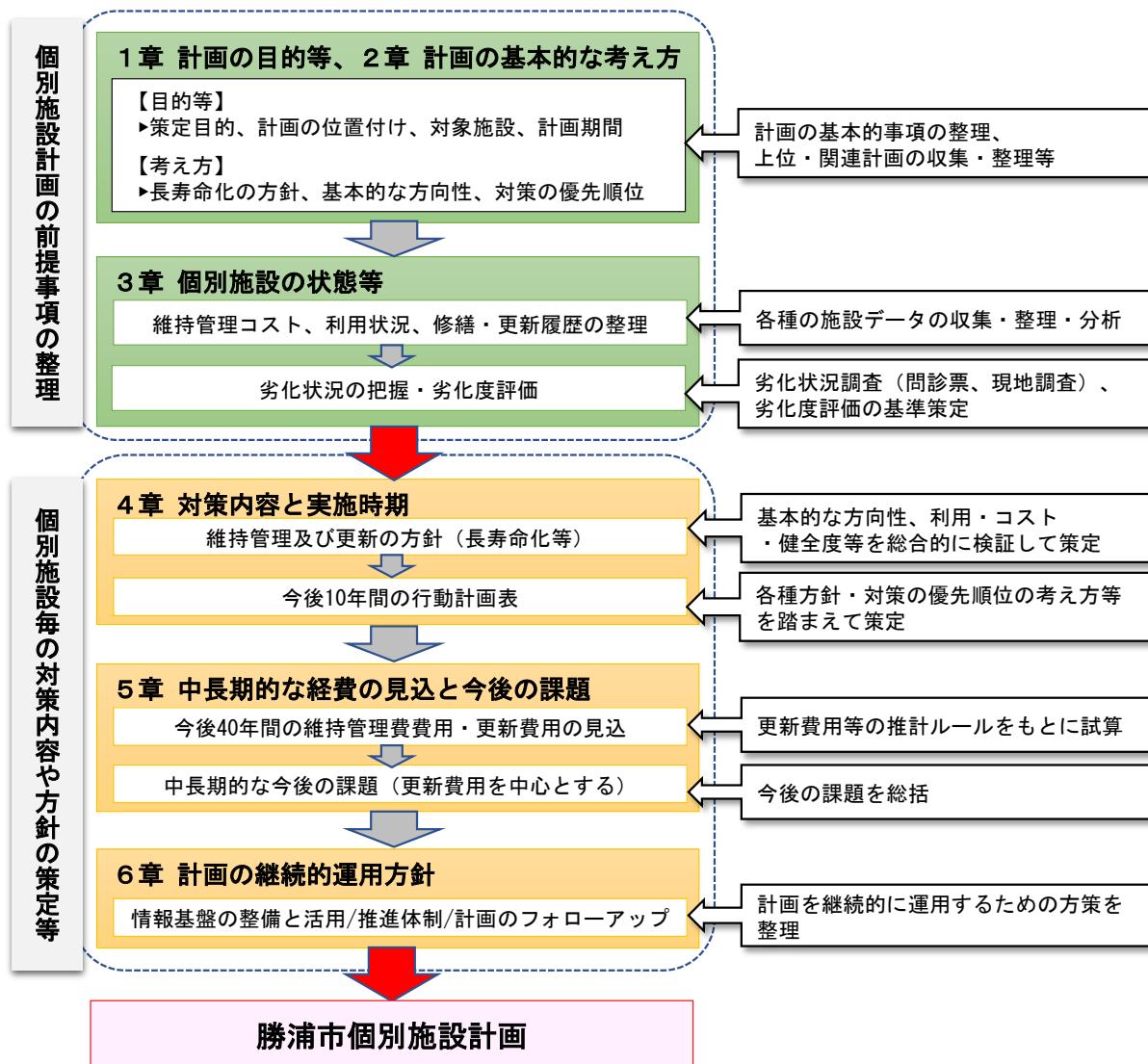


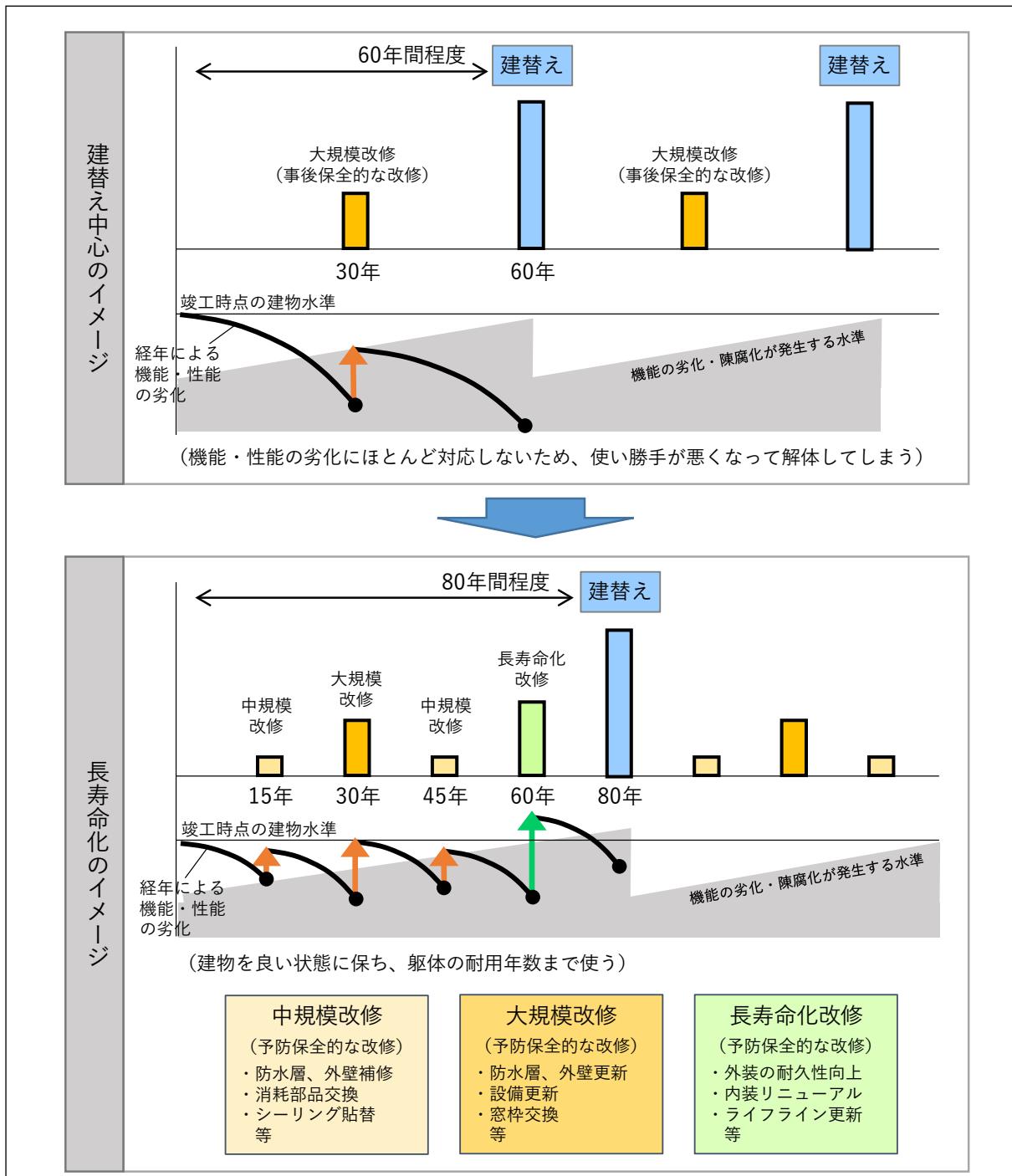
図3 本計画の構成及び策定方法等

## 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もの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（建替えを中心の更新）、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、「新規整備」が重視されてきました。

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

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

### 従来までの施設整備の考え方（昭和・平成初期）

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



「建替え」から「長寿命化」を中心とする「改修」への転換

### 今後の施設整備の考え方（平成後期・令和）

### 長寿命化重視 『既存施設を改修する（安全に機能的に長く使う）』視点

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

## ＜広義の長寿命化改修の概要＞

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

## 第2節 対象施設に関する市の状況や上位計画

### (1) 市の人口推移と長期的な見通し

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

しかしながら、直近の合計特殊出生率の改善傾向や、移動人口の推移状況を踏まえるとともに、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。

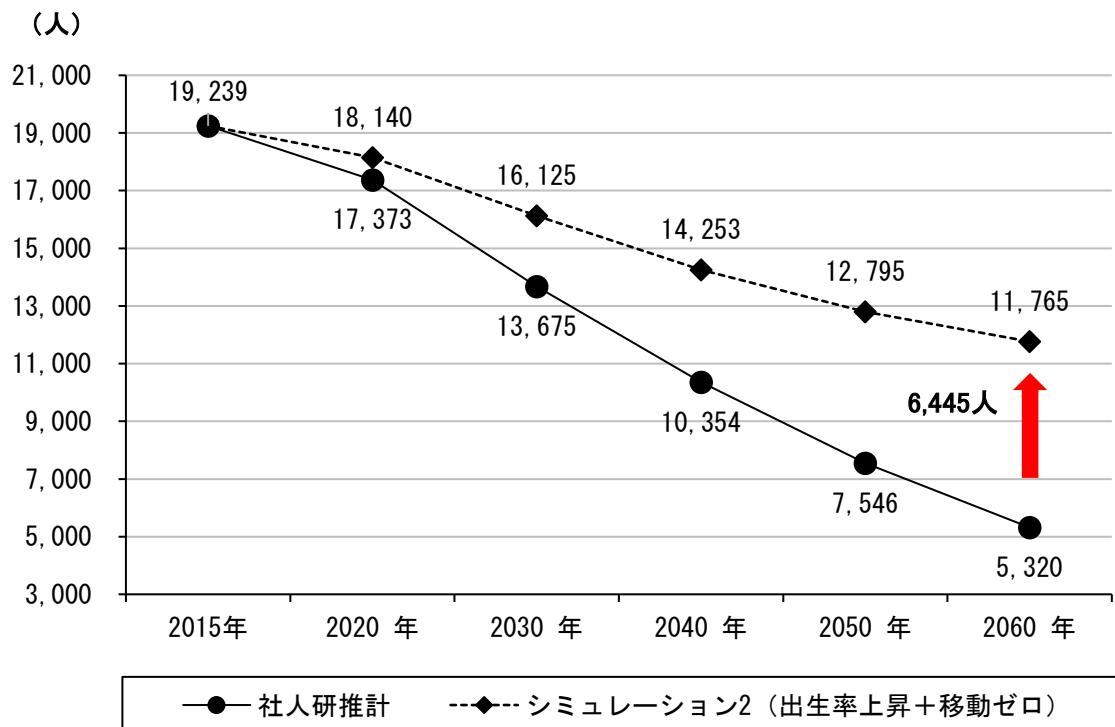


図4 人口ビジョンにおける市の人口推移と長期的な見通し

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、新型コロナウィ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）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。

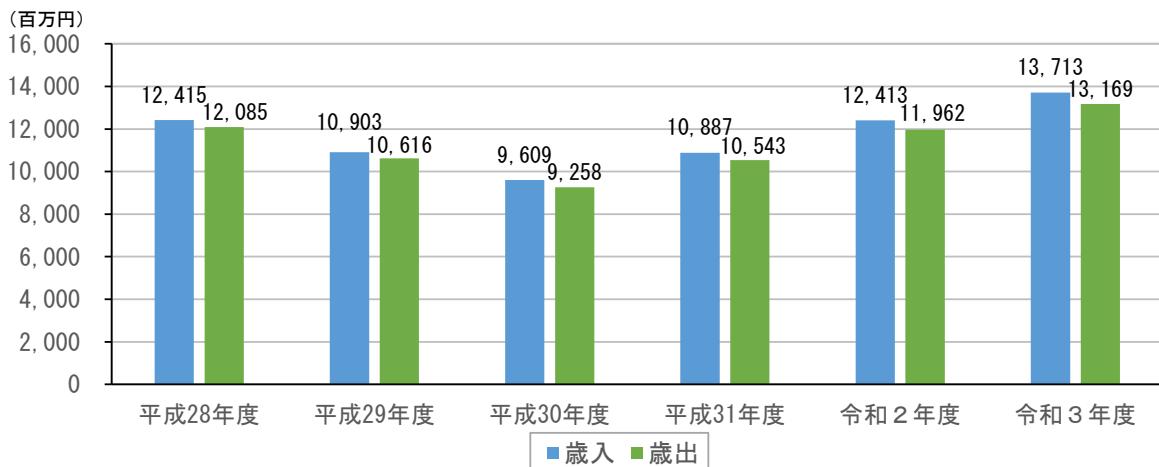


図5 本市の歳入及び歳出（一般会計）

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。

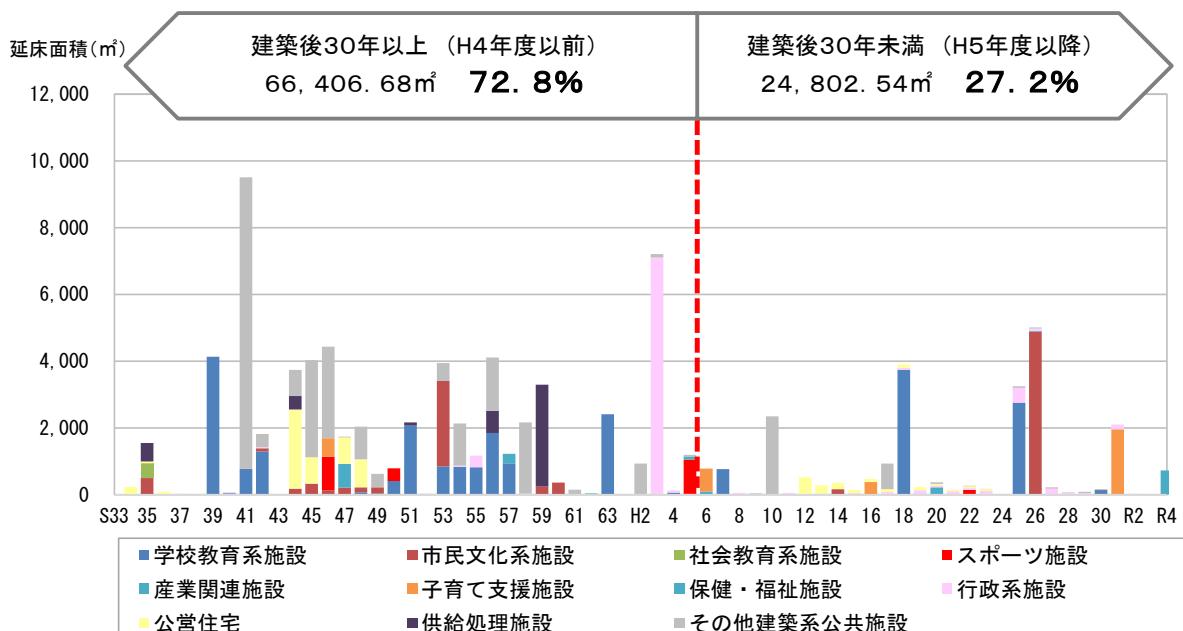


図6 建築年度別延床面積

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、行財政改革の推進に関する事業の方向性を次のように示しています。

※かつうら聖苑に関連する内容のみを抜粋

＜基本方針7：みんなで創るみんなのまち（市民協働・共生社会・自治体運営）＞

##### 7-2 行財政改革の推進

（目指すまちの姿）

効率的・効果的な行政運営と健全な財政運営により、将来にわたって質の高い行政サービスが提供されるまちを目指します。

（施策の展開）

###### ③公共施設等の有効活用

###### ●火葬場の効率的な管理・運営

火葬場施設内の燃焼炉及び付帯施設等について、必要箇所の修繕等の維持管理を行う。

## （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m<sup>2</sup>（H27年度末 約8万2千m<sup>2</sup>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・・・府内横断的管理

### 施設類型別の管理に関する基本的な方針【その他建築系公共施設、斎場・墓苑】

◆ かつうら聖苑（火葬場）は、計画的に修繕工事を行い、施設の長寿命化を図ります。

◆ また、施設運営に専門的技術やノウハウを有する指定管理者への委託により、施設の適切かつ効率的な管理運営を継続します。

### 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針性等の前提となる「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 かつうら聖苑は、長寿命化を図る施設として位置付け、専門性の高い指定管理者への委託により、施設の適切かつ効率的な管理運営を継続します。

#### ■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 技術的専門性の高い火葬炉の適切な維持管理を中心に、指定管理者制度の適切な運用を図り、対象施設における業務の安全性及び継続性を確保します。

#### 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 2 対策の優先順位の考え方（同種類似施設間）

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

##### ●建物部位別の優先順位

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

緊急度の視点としては、劣化状況（範囲、安全性等）を中心に整理します。

表 3 対策の優先順位の考え方（建物部位別）

		【緊急度】：劣化状況（範囲、安全性等）		
		a.（高）	b.（中）	c.（低）
【重要度】： 予防保全の効果 機能的位置付け 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) 火葬件数等

平成18年度から令和3年度までの火葬件数をみると、年平均で約322件の火葬が行われており、直近5カ年(H29～R3)の平均は約335件で、近年は微増傾向にあるといえます。また、火葬件数は市内の死亡数とほぼ連動しています。なお、かつうら聖苑の稼働日数は、毎年度200日前後です。

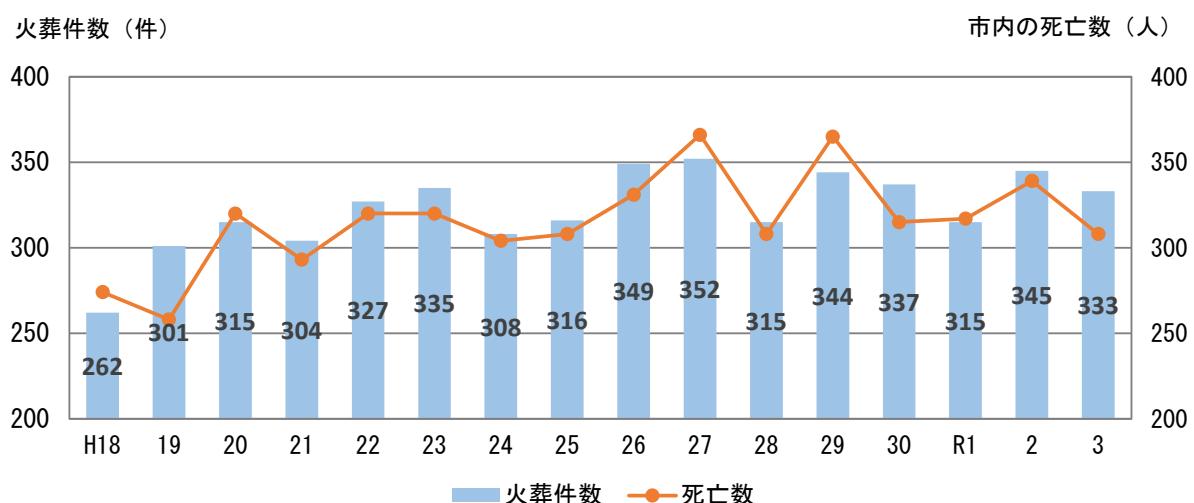


図7 火葬件数の推移(年度別)

火葬件数を月別にみると(R1～R3の比較)、おおむね毎年12月から翌2月頃までが多く、その他の月はおおむね同水準となっています。

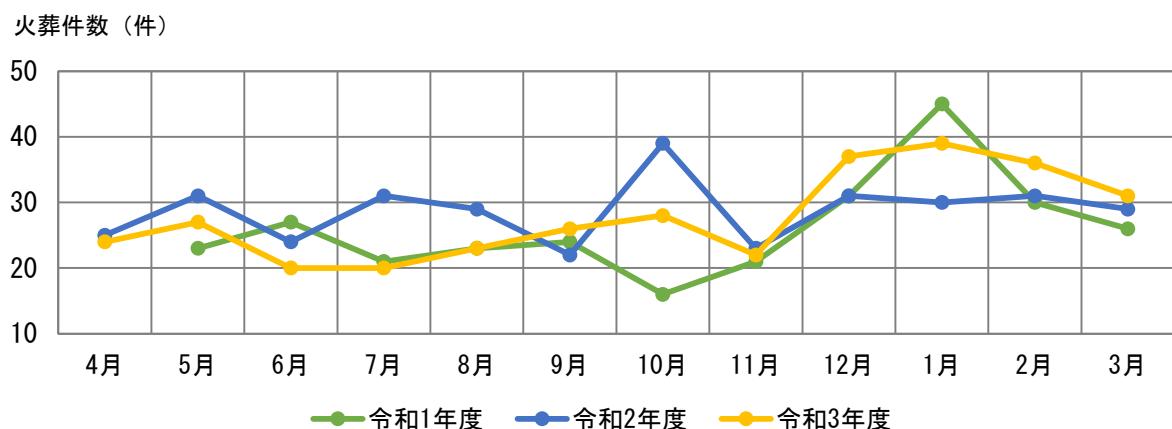


図8 火葬件数の推移(月別・3カ年比較)

出典：(火葬件数) 所管課集計、(死亡数) 毎月常住人口調査

## (2) 指定管理委託業務の概要

火葬場の運営は、火葬炉の維持管理を伴うなど、技術的専門性が高いため、かつうら聖苑は指定管理者制度によって運営しています。

表 4 指定管理委託業務の概要（令和4年4月1日現在）

項目	概要
指定管理業者	株式会社宮本工業所・五輪グループ
指定期間	令和5年4月1日から令和10年3月31日までの5年間
指定管理者が行う業務と内容	<p>(1) 火葬に関する業務</p> <p>ア. 受付業務・火葬許可証受理確認業務</p> <p>イ. 炉前業務（遺族関係者、棺の炉前・告別ホールへの誘導等）</p> <p>ウ. 火葬業務</p> <p>エ. 収骨業務</p> <p>オ. 待合室業務</p> <p>カ. 残骨灰管理処理業務</p> <p>キ. 火葬炉保守点検業務</p> <p>ク. 証明書の発行（利用者の申請により火葬及び分骨証明を発行）</p> <p>(2) 聖苑の施設、設備等の維持管理に関する業務</p> <p>ア. 清掃業務</p> <p>イ. 警備業務</p> <p>ウ. 定期報告業務（操炉日報、月別火葬業務完了報告書、炉点検月報等）</p> <p>エ. 建築物保守管理業務</p> <p>オ. 建築設備保守管理業務</p> <p>カ. 環境測定業務（火葬炉から排出されるダイオキシン類の調査）</p> <p>キ. 植栽管理業務</p> <p>(3) その他市長が火葬場の管理上必要と認める業務</p> <p>ア. 保守管理課題報告業務</p> <p>イ. 大規模災害対応</p>
遵守法令等	地方自治法、墓地、埋葬等に関する法律、ほか勝浦市の関連条例・規則等

出典：かつうら聖苑 指定管理業務仕様書

### (3) 管理業務 年間計画（令和4年度分）

かつうら聖苑では、法令や指定管理業者との業務委託契約等に基づいて、以下の管理業務を実施しています。

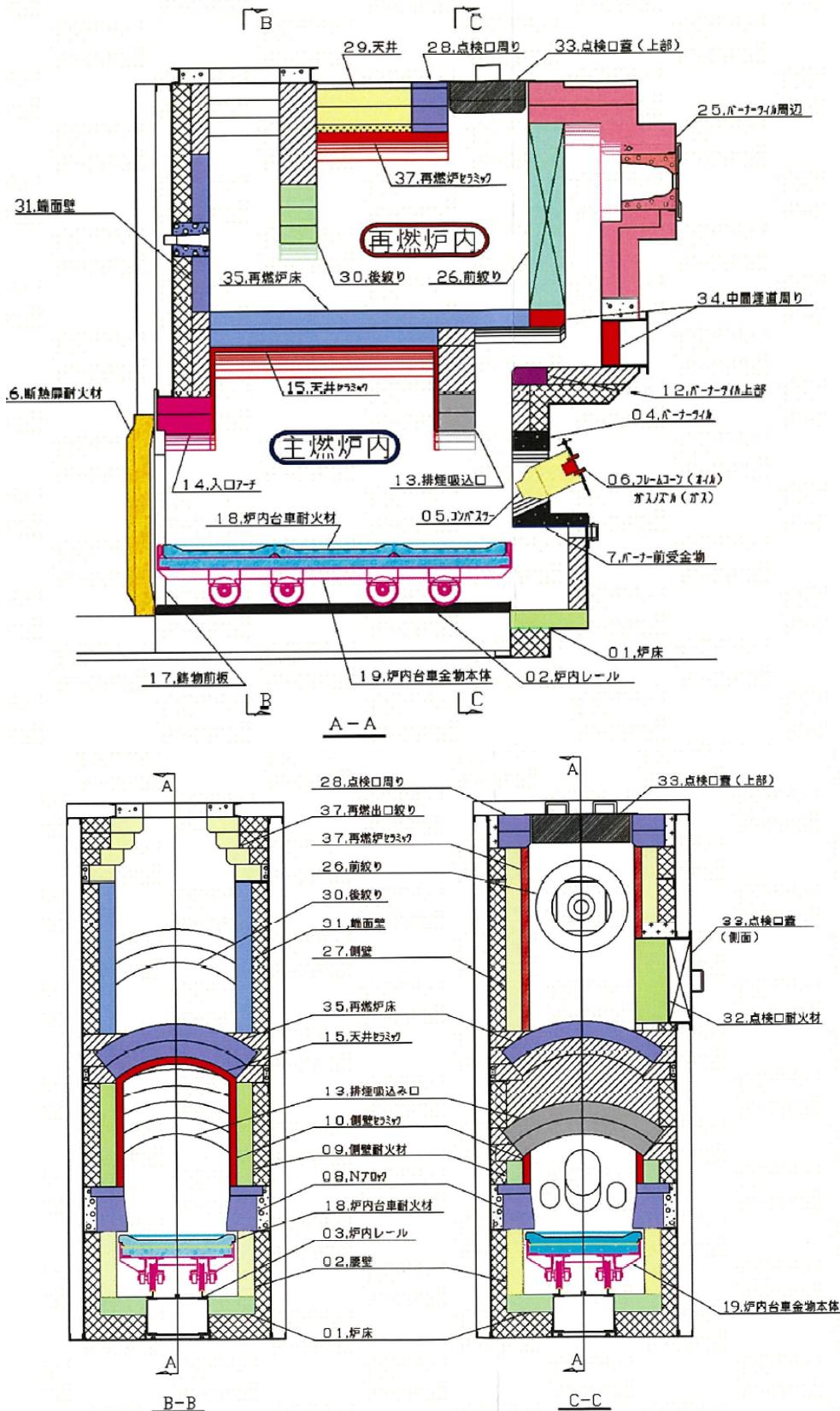
分類	項目1	項目2	点検・報告頻度
指定管理業者の実施事項	1. 炉運転・受付・湯茶・清掃業務	1. 炉運転管理業務 2. 受付・湯茶・清掃業務	月1回 月1回
	2. 定期清掃業務	1. 床・窓ガラス清掃業務 2. 植栽草刈管理業務	年2回 年4回
	3. 電気設備業務	1. 受変電設備業務 2. 非常用発電設備業務	2か月ごと 2か月ごと
	4. 合併浄化槽定期点検業務	1. 点検業務 2. 清掃業務 3. 法定検査業務	3か月ごと 年1回 年1回
	5. 消防設備点検業務	—	年2回
	6. 空調設備点検業務	—	年2回
	7. 給排水設備点検業務	—	年1回
	8. 自動ドア点検業務（4箇所）	—	年2回
	9. 火葬設備保守点検業務	—	年1回
	10. 公害測定業務	—	年1回
	11. 残灰処理業務	—	年2回
	12. 灯油地下タンク定期検査	—	年1回
	13. 巡回・工事・保守点検	—	年10回
	14. 巡回	—	年9回
市の 発注 工事 等	消防用設備点検報告書は7~8月に、総合点検を3年に1度消防に提出（次回提出3年度）。危険物乙4の講習は3年に1度。10年で写真変更。地下貯蔵タンクは、設置後15年までは、3年毎に内部点検、令和2年度以降は毎年、業者報告書を消防に提出。千葉県浄化槽センターの法定点検あり。点検周期は1年。消防立入検査 28年2月15日		

出典：令和3年度 かつうら聖苑の管理運営に関する事業報告書

#### (4) 火葬炉概要

竣工：平成 17 年（2005 年）／基数：2 基／系列：1 炉 1 系×2（1 号炉・2 号炉）

燃料：灯油／排氣設備：熱交換器、バグフィルター、触媒



## (5) 維持管理費の支出状況

本市が支出している施設関連（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カ年分を整理しました。

支出総額の5カ年平均は、約2,300万円となっています。ただし、毎年度の支出総額は、修繕料の支出によって大きく変動する傾向にあります。

支出の内訳では、指定管理委託料を表す施設運営管理委託費（委託費）が全体の約7割を占めています。

表5 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

項目＼年度	H29		H30		R1		R2		R3		5年平均		
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	
需用費	光熱水費	2,921	13%	2,950	12%	2,833	10%	3,203	15%	3,366	16%	3,055	13%
	燃料費	786	3%	941	4%	914	3%	792	4%	1,020	5%	891	4%
	小計	3,707	16%	3,891	16%	3,747	13%	3,995	19%	4,386	21%	3,945	17%
修繕料	2,442	11%	3,359	14%	7,656	27%	0	0%	0	0%	2,691	12%	
役務費	40	0%	0	0%	0	0%	43	0%	43	0%	25	0%	
委託料	施設維持管理委託	0	0%	0	0%	0	0%	198	1%	198	1%	79	0%
	施設運営管理委託	16,400	73%	16,395	69%	16,546	59%	16,698	80%	16,698	78%	16,547	71%
	小計	16,400	73%	16,395	69%	16,546	59%	16,896	81%	16,896	79%	16,627	71%
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	22,589	100%	23,645	100%	27,949	100%	20,934	100%	21,325	100%	23,288	100%	
(参考)	工事請負費	0	-	0	-	0	-	1,716	-	1,430	-	629	-
	公有財産購入費	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

(千円)

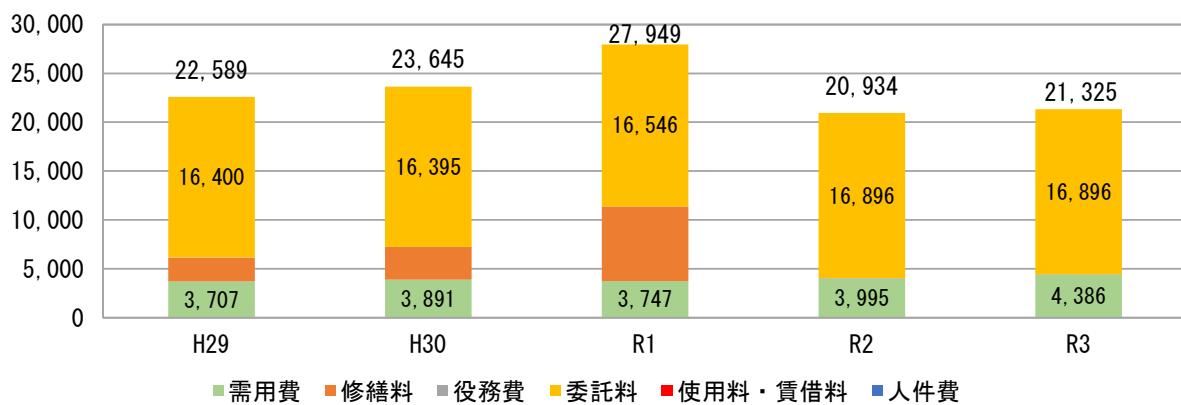


図9 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

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」、施設運営管理委託費には指定管理委託料が含まれます。

## (6) 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、火葬炉を中心に、施設の安定稼働を目的として計画的な修繕を実施しています。

表 6 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	部位等	修繕工事概要	支出金額（千円）
H25	火葬炉	修繕工事	1,943
H26	火葬炉	設備修繕工事	1,782
H27	火葬炉	設備修繕工事	432
H28	火葬炉	設備修繕工事	2,377
H29	火葬炉	設備修繕工事	2,376
H30	火葬炉	設備修繕工事	3,186
H31	火葬炉	設備修繕工事 (電動チューンブロック交換、燃焼空気ブロワモーター交換、冷却ファンモーター交換、風圧レギュレーター交換、1, 2号炉)	3,366
H31	火葬炉	設備修繕工事 (排気ファンインペラーアンモーター交換、1, 2号炉)	3,718
R02	火葬炉	設備修繕工事 (棺台車・キャリア台車バッテリー交換(各1台)、再燃炉前絞り及びバーナータイル回り修繕(1, 2号炉))	1,716
R03	火葬炉	設備修繕工事 (主燃炉排煙吸込口アーチ修繕(1, 2号炉))	660
合計 :			21,556

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

出典：勝浦市財務執行データ

## 第2節 施設の劣化状況及び劣化度

### (1) 意義

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

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

### (2) 躯体の劣化度

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

そのため、躯体の劣化度は建物の改修方針や長寿命化の方針に大きく影響します。

躯体の劣化度は、構造、用途、立地条件や使用方法等に左右されるなど建物ごとに個別性があります。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やすく、さらに躯体は建物全体に及ぶため、躯体の詳細調査は容易ではありません。

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

躯体の劣化度（机上判定）＝経過年数割合＝経過年数※ ÷ 標準的な耐用年数

※経過年数＝新築年度から令和4年度末（2023年3月末）までの経過年数

表 7 躯体の耐用年数表

躯体の構造（略称）	標準的な耐用年数※
鉄骨鉄筋コンクリート造（S R C 造） 鉄筋コンクリート造（R C 造）／鉄骨造（S 造）	60年
軽量鉄骨造（L S 造）／木造（W 造） コンクリートブロック造（C B 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。

標準使用年数をベースにした建物の経過年数割合は、28.3%であり、躯体の標準使用年数の約3分の1程度が過ぎようとしています。

標準使用年数全体から見れば、まだ比較的新しい施設として捉えることができますが、躯体を覆っている屋根・屋上や外壁は築30年以内には大規模改修を実施することが望ましいと考えられており、これらの大規模改修が不十分であると、躯体に雨水が浸透するなどして躯体の劣化が急速に進行する可能性があるため注意が必要です。

表8 経過年数割合等の状況（令和4年度基準）

建物用途	構造	竣工年度	経過年数	標準使用年数	残年数	経過年数割合
		①	②=2022-①	③	④=③-②	⑤=②÷③
火葬場	RC	2005	17	60	43	28.3%

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

### (3) 軀体以外の劣化状況

#### ① 調査部位及び主な調査項目

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

表 9 調査部位及び主な調査項目

部位		主な調査項目（劣化・不具合の事象）
外 部	外壁	ひび・亀裂、はく離・はく落、内部鉄筋の露出、鉄部の錆、欠損、膨れ、目地劣化、白華、汚れ等
	窓・扉（外部）	建物内部への漏水、開閉不良、パッキン劣化、ガラス割れ等
	屋根屋上	欠損、はがれ、汚れ、防水層の破れ・目地劣化、金属物・取付物のぐらつき・錆等
	外部階段	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
内 部	外部雑	スロープ・手すり 雨樋
	天井・壁・床	錆、腐食、ぐらつき等
	手すり	破損、詰まり等
個 別 設 備	内部	天井・壁・床 手すり 窓・扉（内部）
	電気	コンセント・照明・放送・セキュリティ 分電盤・動力盤
	空調	個別式空調
	換気	換気扇
	給排水	給水・給湯
	衛生	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
		使用上の不具合、保守・点検業者の指摘事項等

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) 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
		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

## ② 部位別の劣化度ランク及び判定基準

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

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

表 10 建築部位の劣化度の判定基準

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

表 11 設備の劣化度の判定基準及び補正

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

$$\begin{aligned}
 &= \sum \{ \text{部位の劣化点} \times \text{配点比重} \} \div \sum \{ \text{部位の最大劣化点 (5点)} \times \text{配点比重} \} \\
 &\times 100
 \end{aligned}$$

(A : 1点、B : 2点、C : 3点、D (E) : 5点)

表 12 劣化度算出において設定する部位の配点比重

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

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

表 13 劣化度に応じた建物全体の劣化度ランク

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

#### ④ 対象施設の劣化度一覧

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

表 14 対象施設の建物別・部位別劣化度一覧

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
かつうら聖苑	17	D	B	C	D	C	D	B	B	B	B	B	B	B	A

## ⑤ 対象施設の劣化状況

火葬場			
●外壁	劣化度：	B（部分的に劣化）	
(調査コメント)			
➤ 外壁は汚れがひどい状況ですが、ひびや爆裂などの深刻な劣化は見られません。			
➤ エントランス側の汚れは上から塗り隠されていますが、背後の三面は苔で赤く変色しています。			
➤ 目地が多いデザインのため、目地シールから黒い汚れが広がっています。			
➤ ジョリパットのような多孔質の左官材料が櫛引で仕上られているため、非常に凹凸が多く、汚れが付着しやすくなっています。			
(現況写真)			
	階 部屋・位置 部位 コメント	外部 外壁（南側・正面） 正面側は塗装によって修復されているが、汚れや苔が目立つ。	
	階 部屋・位置 部位 コメント	外部 外壁（北側・背面） 背面側はメンテナンスされていないため、カビで赤くなっている。	
	階 部屋・位置 部位 コメント	外部 外壁 赤いカビだけでなく、目地から黒い汚れも広がっている。	
	階 部屋・位置 部位 コメント	外部 外壁 日光が当たる面は、赤いカビよりも黒い汚れが目立つ。	

(対象施設の劣化状況)

火葬場		
●窓・扉（外部）	劣化度：	C（広範囲に劣化）

(調査コメント)

- 待合室前廊下窓下部から豪雨時に水が滲み出ることがあります。
- 待合室大窓上部で雨漏りがあります。
- エントランスホールハイサイド窓から雨漏りがありました（ビニールシートによって応急修繕している）。

(現況写真)

	階 外部	部屋・位置	部位 外部建具	コメント アルミサッシの周りに意匠上の配慮からアルミアングルがあり、結果として目地の量が増え、結果として汚だれも増えている。
	階 外部	部屋・位置	部位 外部建具	コメント 床までの高さの開口部、豪雨時には下部から雨水が滲み出る。
	階 外部	部屋・位置	部位 外部建具	コメント 待合室のガラス面、両端上部から雨漏りが続いている。
	階 外部	部屋・位置	部位 屋上	コメント エントランスホールのハイサイド窓周囲から雨漏りしており、ブルーシートで応急処置されている。

(対象施設の劣化状況)

火葬場	
●屋根・屋上	劣化度： D（早急な対応が必要）
(調査コメント)	
➤ 待合室前廊下窓下部から豪雨時に水が滲み出る状況です。	
➤ 待合室大窓上部の雨漏りは、窓周辺の躯体からの雨漏りと推察されます。	
➤ エントランスホールハイサイド窓からの雨漏りはビニールシートによって応急修繕しています。	
(現況写真)	
	階 外部 部屋・位置 部位 屋上 コメント 待合室ガラス面端部上の立ち上がり。笠木とRC立上りの間から雨漏りしていると思われる。
	階 外部 部屋・位置 部位 屋上 コメント 待合室上部の排水口。豎樋が建物内に収められており、雨漏りしていると思われる。
	階 外部 部屋・位置 部位 屋上 コメント 火葬室上部のトップライトからも雨漏りするため、シートが被せられている。
再掲) 窓・扉(外部)も参照 	階 外部 部屋・位置 部位 屋上 コメント エントランスホールのハイサイド窓周囲から雨漏りしており、ブルーシートで応急処置されている。

(次頁へ続く)

(対象施設の劣化状況)

火葬場									
●屋根・屋上	劣化度： D (早急な対応が必要)								
(現況写真)									
	<table border="1"><tr><td>階</td><td>屋上</td></tr><tr><td>部屋・位置</td><td></td></tr><tr><td>部位</td><td>屋上</td></tr><tr><td>コメント</td><td>壁が黒く汚れ、苔と植物が生えている。</td></tr></table>	階	屋上	部屋・位置		部位	屋上	コメント	壁が黒く汚れ、苔と植物が生えている。
階	屋上								
部屋・位置									
部位	屋上								
コメント	壁が黒く汚れ、苔と植物が生えている。								
	<table border="1"><tr><td>階</td><td>屋上</td></tr><tr><td>部屋・位置</td><td></td></tr><tr><td>部位</td><td>屋上</td></tr><tr><td>コメント</td><td>エントランスのガラスキャノピーの上面。鉄骨組が錆びている。</td></tr></table>	階	屋上	部屋・位置		部位	屋上	コメント	エントランスのガラスキャノピーの上面。鉄骨組が錆びている。
階	屋上								
部屋・位置									
部位	屋上								
コメント	エントランスのガラスキャノピーの上面。鉄骨組が錆びている。								

(対象施設の劣化状況)

火葬場		
●外部雑	劣化度：	C (広範囲に劣化)

(調査コメント)

- 外部スロープ横の塀に大きなひびが入り、シールで補修しています。
- エントランス前の駐車場上部のガラスキャノピーを支える鋼製骨組の塗装に剥がれがあります。門扉が非常に汚れています。
- 待合室上部の陸屋根からの縦樋が内樋になっているため、壁内部で雨漏りしている可能性が高いです。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	外部スロープと塀。塀に大きなひびが入り、シールで補修されている。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	ガラスキャノピーの鋼製骨組の錆や RC 外壁の汚れが目立つ。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	鋼製の門扉。汚れているが、それほど劣化しているわけではない。

(対象施設の劣化状況)

火葬場	
●内部	劣化度： D（早急な対応が必要）

(調査コメント)

- 壁内部の豊樋から漏水している可能性が高いです。
- 天井のクロスや床の石張りに部分的な破損があります。
- トップライトやハイサイド窓周りから雨漏りしています。窓廻り外部をビニールシートで覆ったことによって雨漏りは止まっており、窓と躯体との隙間から雨漏りしていると考えられます。
- 待合室窓上部からの雨漏りは、窓中央の壁左右からはあまり見られないため、主な雨水侵入経路は上部躯体の立ち上がり部分と考えられます。

(現況写真)

	階	地階（ピット）
	部屋・位置	
	部位	内部
	コメント	地下ピットの外壁内側部分、断熱材（スチロフォーム）が打ち込まれている。
	階	地階（ピット）
	部屋・位置	
	部位	内部
	コメント	スチロが打ち込まれた地下ピット内部の壁、天井と床は打放のまま。
	階	1階
	部屋・位置	エントランスホール
	部位	内部
	コメント	天井のクロスの継ぎ目が剥がれはじめている。
	階	1階
	部屋・位置	炉前・告別ホール
	部位	内部
	コメント	炉前ホールのトップライト、雨漏りしたため、現在はビニールシートが被せられ、シートを透過した光が差し込んでいる。

(次頁に続く)

(対象施設の劣化状況)

火葬場	
●内部	劣化度： D（早急な対応が必要）

(現況写真)

	階	1階
	部屋・位置	エントランスホール
	部位	内部
	コメント	エントランスのハイサイド窓は外部に青いビニールシートが被せられている。
	階	1階
	部屋・位置	待合室
	部位	内部
	コメント	雨漏りした壁に貼られた障子紙。側面側の壁にも雨漏りの痕がある。
	階	1階
	部屋・位置	エントランス
	部位	内部
	コメント	エントランスの石張り床、欠けた部分がモルタルで補修されている。
	階	1階
	部屋・位置	待合廊下
	部位	内部
	コメント	待合廊下の床、豪雨時に窓下部から水が滲み出て、痕が残っている。
	階	1階
	部屋・位置	廊下
	部位	内部
	コメント	炉前ホール廊下の床の吹出口に白い石が落下している。

(対象施設の劣化状況)

火葬場		
●個別設備（電気）	劣化度：	B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 保守点検業者から報告されている不具合はほとんどありません。
- 外部廻りに増設された配線がいくつかあり、今後の劣化によって不具合が起きる可能性が高いので注意が必要です。

(現況写真)

	階	1階
	部屋・位置	女子便所
	部位	電気
	コメント	トイレ天井の照明センサー、壁にスイッチは無く、このセンサー自体がスイッチになっている（不具合無し）。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	電気
	コメント	外壁に取り付けられたコンセントとそこから流れ出た汚だれ。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	電気
	コメント	外部照明のセンサーが竣工後増設され、電線がシールで外壁に貼り付けられている。

(対象施設の劣化状況)

### 火葬場

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

(調査コメント)

- エントランス部分の空調はルーバーによる風切音だけでなく、モーターがわずかに異音を発しています。調整すれば改善できますが、そのままになっています。

(現況写真)

	階	1階
	部屋・位置	エントランスホール
	部位	空調換気
	コメント	エアコンから異音、ルーバーの風切音だけでなく、モーターも異音を発している。

### 火葬場

●個別設備（給排水衛生）	劣化度：	B（部分的に劣化）
--------------	------	-----------

(調査コメント)

- 保守点検業者等からの不具合報告はありません。

(現況写真)

	階	1階
	部屋・位置	事務室
	部位	給排水衛生
	コメント	1階の2か所（事務室と待合室横の給湯室）に電気温水器が設置されている。

(対象施設の劣化状況)

火葬場		
●個別設備（防災消防）	劣化度：	A（概ね良好）

(調査コメント)

- 窓の多い平屋（2階は一部のみで機械室）のため、避難器具や誘導灯などは存在しませんが、大規模な火気使用施設でもあるため、消火設備は多く存在します。

(現況写真)

	階 部屋・位置 部位 コメント	1階 収骨室 防災消防 集骨室の消火器、手前に温風ヒーターが置かれている。消火器が加熱されないように注意が必要。
	階 部屋・位置 部位 コメント	1階 廊下 防災消防 廊下の自火報（不具合無し）。
	階 部屋・位置 部位 コメント	1階 炉室 防災消防 炉室の扉上部の避難口誘導表示が剥がれかけている。
	階 部屋・位置 部位 コメント	1階 炉室 防災消防 炉室の移動式粉末消火設備（不具合の報告は無し）。

(対象施設の劣化状況)

火葬場		
●全体設備（電気設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- キュービクルは外部筐体下部が錆びるなど劣化していますが、設備そのものの機能については、保守点検業者等からの不具合報告はありません。
- 非常電源設備（発電機）についても保守点検業者等からの不具合報告はありません

(現況写真)



階	外部
部屋・位置	
部位	電気
コメント	キュービクルボックス、下部が錆びている。(不具合無し)

火葬場		
●全体設備（空調換気排煙設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 空調機器は修繕（H25、H31）されていますが、更新はされていません。

火葬場		
●全体設備（給排水衛生設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 保守点検業者等からの不具合報告はありません。

火葬場		
●全体設備（その他の設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- H24 年度以降の記録によると、H25 年度からほぼ毎年修繕を実施しており、継続的な修繕が必要な設備です。

(劣化度調査のまとめ)

## 火葬場

<老朽化の状況>

- ① 細かいメンテナンスの積み重ねによって機能し続けていますが、建物の劣化は激しい状況にあります。  
しかしその劣化には偏りがあり、トップライトや屋根防水などに集中しています。これは葬祭施設としての空間表現のために、自然採光に関わる部位に特殊な形状が多いことに由来します。鉄筋コンクリート躯体そのものはそれほど劣化が進んでいる状況ではないため、上記の劣化を修繕すれば、建物寿命の延長は可能と考えられます。
- ② 現在、雨漏り対応として、トップライトやハイサイド窓の全体をビニールシートで包むような応急措置が取られていますが、内部空間への影響は光量が減る程度に留まり、空間表現の質は維持できています。このため、さらに強固な透過性素材で窓を塞ぐなど、抜本的な改修も、空間性を維持したまま可能と考えられます。
- ③ 待合室の壁内の雨水排水管を外部化するなど、目立たない箇所の外観についての妥協も検討が必要です。
- ④ エントランスのガラスキャノピーの鉄製骨組は、早急に再塗装が必要です。

<必要な対策>

### 【即時】

屋上トップライト、ハイサイド窓廻りの雨漏りの修繕。（枠廻りの修繕）

### 【今後継続して】

外部の排水溝、排水口の清掃

### 【5年以内】

- ① 待合室壁内の豎樋の修復（上部排水口廻りの清掃と防水のやり直し）。可能であれば、豎樋を付け替え、外壁面への接地に変更
- ② エントランスのキャノピー骨組み鉄骨の錆び落としと再塗装

### 【10年以内】

- ① 外壁全体の修繕（亀裂の修復と再塗装）
- ② 屋上防水のやり直し

## 第4章 対策内容と実施時期

### 第1節 維持管理及び更新等の方針

#### (1) 維持管理の方針

維持管理は、点検、清掃、補修、運営（利用者対応等）など、日常的・定期的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。

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

#### 維持管理の方針

##### 【現状と課題】

- ✧ 指定管理制度を活用しながら、火葬場としての施設の特性を踏まえた適切な維持管理に努めています。
- ✧ 休館日以外は常に利用申し込みのある稼働率の高い施設であるため、修繕や設備の交換は施設の稼働に支障を来たさないように、計画的に実施する必要があります。
- ✧ 照明機器のLED化については、工事費用と効果を検証して、適切なタイミングでの実施を検討しています。

##### 【今後の方針】

- ① 施設の安定的な稼働を念頭に置いて、修繕・設備の交換等の保全業務は、指定管理受託業者との連携を密にして計画的に実施していきます。
- ② 今後のエネルギー消費量や対策費用と効果を踏まえ、適切なタイミングで照明機器のLED化を推進します。

●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 15 点検業務を適正化する観点と取組の概要

適正化する観点	取組の概要
主体の適正化	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li></ul>
時期の適正化	<ul style="list-style-type: none"><li>●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）</li></ul>
内容の適正化	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li></ul>
方法の適正化	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li></ul>

＜包括管理業務委託＞

これまで、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ます、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<sup>(注)</sup>」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、各施設の省エネ化を図ることにより、温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいます。

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

表 16 地球温暖化防止対策のうち、施設設備等の取り組み

### ① 維持管理等における取り組み

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

### ② 新設・改修・更新時の取り組み

項目	取り組み内容
照明	・ 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) 長寿命化の方針

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

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

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

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

### 長寿命化の方針

#### 【現状と課題】

- ✧ 雨漏りは、平成 17 年度の開館当初より問題となっており、現在は応急処置によって雨漏りの解消を図っています。今後、躯体への影響等を考慮すると、詳細な雨漏り原因の調査と対策の実施が必要です。
- ✧ 築 17 年が経過し、近年では外壁の全面的な汚れや、駐車場上屋部分の鉄部の錆などが目立つようになってきました。劣化が多い箇所については、大規模改修時などに部材・工法の抜本的な見直しも必要であると考えられます。
- ✧ 今後も長期的に活用が想定される施設であるため、大規模改修や長寿命化改修を計画的に実施していく必要があります。

#### 【今後の方針】

- ① 施設の長寿命化を図る観点から、雨漏り箇所については、詳細な原因調査と適切な対策工事の実施を検討します。
- ② 外壁の汚れと鉄部の錆は、施設の長期使用を見据えて、メンテナンスの容易な部材や工法へ適切なタイミングで転換することを検討します。
- ③ 今後 10 年から 15 年程度のうちに、大規模改修を実施すべき時期が到来するため、長寿命化の観点を踏まえて、修繕計画の精査と実施を推進します。

## ●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<sup>1</sup>を参考として、建物の構造別に以下のとおり設定します。

表 17 長寿命化の目標使用年数

構造	標準使用年数（※）	目標使用年数
S R C・R C・S 造	60年	80年
L G S・C B・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。

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

## ＜長寿命化を含む改修等について＞

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

表 18 改修等の内容（用語の定義）

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

## ＜改修等において検討する事項等＞

- 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。

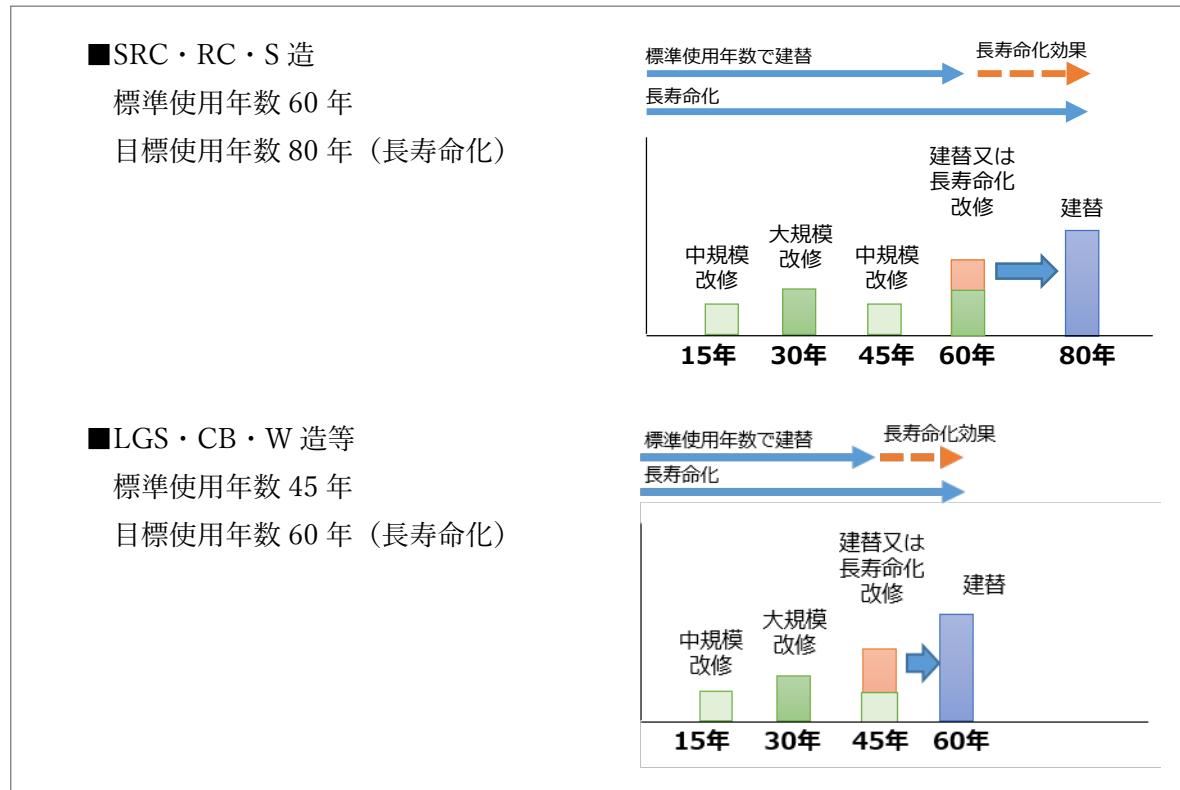


図 10 改修等の基本サイクル

### ＜改修等の工事内容＞

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

表 19 改修等の主な工事内容例

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上防水・屋根・外壁・外部開口部の部分修繕</li> <li>内部壁の部分修繕、設備消耗部品の交換</li> <li>ルームエアコン更新等</li> </ul>
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上防水・屋根・外壁の全面塗直しや張替</li> <li>外部開口部の取替、空調換気設備更新</li> <li>給水ポンプ・タンク類更新、内部壁の全塗装・張替</li> <li>受変電設備更新等</li> </ul>
長寿命化改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模改修の内容に加えて、給排水配管の取替</li> <li>内装リニューアル（床、壁、天井の取替含む）等</li> </ul>

### (3) 適正配置の方針

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

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

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

かつうら聖苑は、現在の位置で継続的に運営することを想定していますが、業務の継続性が重視される火葬場であるため、自然災害などの非常時には、近隣市町の同種施設との連携が不可欠です。そのため、かつうら聖苑の運営・維持管理面における各種連携は重要であるため、本計画では適正配置の方針を以下のとおりに定めます。

#### 適正配置の方針

##### 【現状と課題】

- ✧ 非常時の火葬受入れ体制については、近隣の同種施設との間で適切な連携が求められます。
- ✧ 指定管理者制度の活用により、火葬炉の維持管理を中心として専門性を有する民間事業者と連携して施設を運営しています。このような専門業者は稀少性が高いため、施設の長期的な運営を想定すると、業務の担い手が不在とならないよう十分留意する必要があります。

##### 【今後の方針】

- ① 非常時の火葬受入れ体制については、近隣の同種施設との間で適切な連携を図ります。
- ② 専門性の高い指定管理業者の担い手が不在とならないよう、広域的に同種施設との情報交換を図り、施設の長期安定的な運営を推進します。

●補足：適正配置に係る各手法のイメージ

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

集約化	複合化
<p>◆近隣の同種施設を1か所に効率的に集約</p> <p>(同一又は類似利用圏域) ▲300 m<sup>2</sup></p>	<p>◆他用途の小規模単独施設を1か所に移転</p> <p>施設 A 200 m<sup>2</sup> 施設 B 200 m<sup>2</sup> 施設 C 200 m<sup>2</sup> 3施設・計 600 m<sup>2</sup> 計▲150 m<sup>2</sup> (計▲150 m<sup>2</sup> ※共用部等)</p>
転用	廃止
<p>◆既存建物を継続使用しつつ、 より高い利用ニーズの機能へ転換 (※必要に応じて建物を一部改修)</p> <p>機能 A 中利用 (年間 750 人用) 機能 B 高利用 (年間 1,000 人利用)</p>	<p>◆建物の利活用も機能の改善も見込めない場合には、施設を廃止し、建物を解体</p> <p>300 m<sup>2</sup> 機能 A 低未利用 (年間 10 人利用) 解体▲300 m<sup>2</sup></p>
他①：民間移譲（又は長期貸付）	他②：広域連携（広域的な相互利用）
<p>◆施設（土地・建物）所有権を民間に売却し、 運営も移譲しつつ、機能は継続</p> <p>市：所有・運営 民間：所有・運営</p> <p>機能 A (売却以外に、施設の維持管理費用の大部分を借受人が負担する長期貸付により、市が施設を保有するコストを低減)</p>	<p>◆近隣自治体との間で相互に不足する機能を補い合って、相互利用を図ることで、施設整備の重複を避けて投資費用を抑制</p> <p>本市：所有・運営 近隣市町：所有・運営</p> <p>機能 A 機能 B 補完 /相互利用</p>

注 モデル内の数値はすべて例であり基準を示すものではありません。

図 11 集約化等のイメージ

## 第2節 施設の改修等に関する行動計画表の検討

---

### （1） 行動計画表の意義

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

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

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

(2) 行動計画表

計画期間内における施設の改修等に関する行動計画表を次のとおりに整理しました。

表 20 施設の改修等に関する行動計画表

施設名	部位	対策スケジュール(計画期間 10 年間)			
		前期(R5~R9)		後期(R10~R14)	
		主な対策内容	概算費用	主な対策内容	概算費用
かつうら聖苑 (火葬場)	外壁	中規模改修 (一部再塗装)	530 万円	—	—
	窓・扉(外部)	部位修繕 (屋上窓枠廻り)	20 万円	—	—
	屋根・屋上	部位修繕 (再防水・笠木更新他)	610 万円	—	—
	外部雑	中規模改修 (エントランスキャノピー) (スロープ壁等)	150 万円	—	—
	内装	部位修繕 (雨漏り修繕)※1	—	—	—
	電気設備	中規模改修	460 万円	—	—
	空調換気設備	中規模改修	1410 万円	—	—
	給排水衛生設備	中規模改修	110 万円	—	—
	その他設備	火葬炉修繕 (制御システム部品等)	4310 万円	火葬炉修繕	2650 万円
	共通	調査・設計	300 万円	—	—
		経常修繕	110 万円	経常修繕	140 万円
小計			8010 万円		2790 万円
合計(概算費用の合計)					1.08 億円

※1 屋根屋上修繕に含みます。

注：表中の金額は設計費を含む概算費用です。

## 第5章 中長期的な経費の見込と今後の課題

### 第1節 今後40年間の更新費用の推計

対象施設について、40年間の推計期間における保全対策の概算費用を試算した結果、推計期間内には建替え時期及び長寿命化改修時期が到来しないため、建替え中心の場合と長寿命化中心の場合において、いずれの概算費用も約11億9千万円となる見通しです。

ただし、42年目の更新費用は、建替え費用が約3億9千万円であるのに対し、長寿命化改修費用は約1億6千万円で、約2億3千万円の節約につながる見通しです。したがって、長期的な観点からは長寿命化型の予防保全を推進する必要性がうかがえます。

#### ●建替え型の維持更新費用（長寿命化せずに全て建替えを想定）

（百万円）

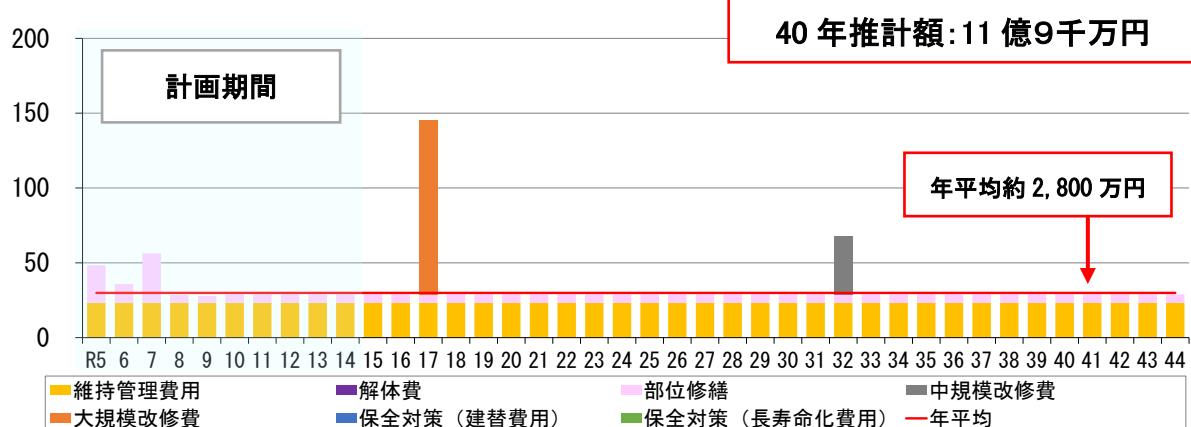


図12 維持更新費用の推計（建替え型）

#### ●長寿命化型の維持更新費用（長寿命化中心の維持更新を想定）

（百万円）

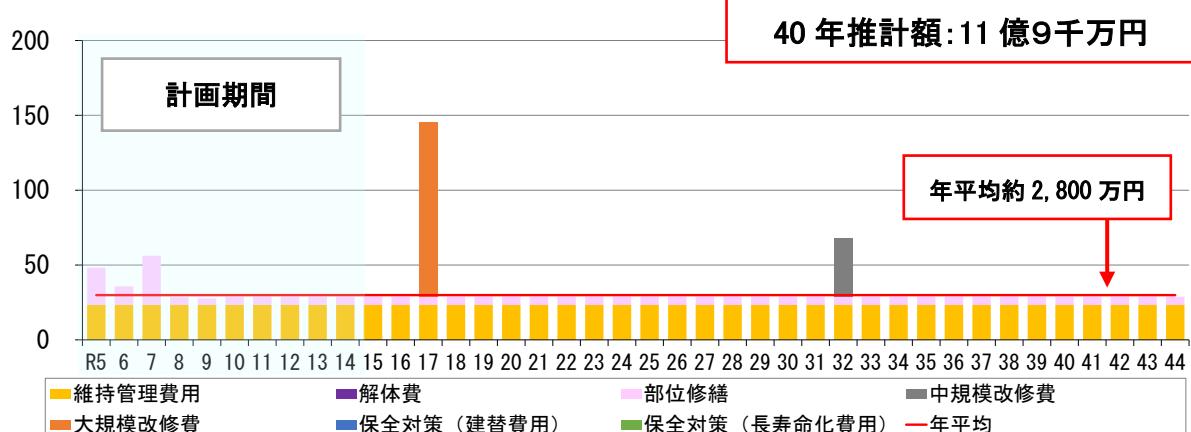


図13 維持更新費用の推計（長寿命化型）

### ●補足：維持更新費用の試算条件

本章における維持更新費用の試算条件は以下のとおりです。

#### ＜推計期間＞

- 令和5年度から令和44年度までの40年間

#### ＜更新サイクル＞※RC造、S造

- 中規模改修・・・・・・・・・・・・新築から15年目と45年目（木造は15年目のみ）
- 大規模改修・・・・・・・・・・・・新築から30年目（木造も同じ）
- 建替え・・・・・・・・・・・・新築から60年目（木造は45年目）
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・・・新築から60年目（木造は45年目）
- 長寿命化改修後の建替え・・・・・・・・・・・・長寿命改修後から20年目（木造は15年目）  
(長寿命化による目標使用年数80年・木造は60年)

(補足)・建替え後の中規模改修、大規模改修は上記の「新築」を「改築」に読み替える。  
・推計期間より前の改修費用及び建替え期間は考慮外とする。

#### ＜維持更新費用＞

- 維持管理費用・・・・・・・・・・・・過去5年分の維持管理費用平均額（光熱水費等）
- 部位修繕費用・・・・・・・・・・・・躯体以外の劣化状況調査等による要修繕箇所に対する修繕費用を個別に算出
- 中規模改修・・・・・・・・・・・・建替え費用の約10%相当額（※）
- 大規模改修・・・・・・・・・・・・建替え費用の約30%相当額（※）
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・・・建替え費用の約40%相当額（※）
- 建替え・・・・・・・・・・・・対象施設の建設費総額（※）  
※設計監理費：工事価格の10%相当額を含む  
更新の際に必要な解体費：56,000円/m<sup>2</sup>

表 21 改修等の主な工事内容例（再掲）

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 屋上防水・屋根・外壁・外部開口部の部分修繕</li><li>◆ 内部壁の部分修繕、設備消耗部品の交換</li><li>◆ ルームエアコン更新等</li></ul>
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 屋上防水・屋根・外壁の全面塗直しや張替</li><li>◆ 外部開口部の取替、空調換気設備更新</li><li>◆ 給水ポンプ・タンク類更新、内部壁の全塗装・張替</li><li>◆ 受変電設備更新等</li></ul>
長寿命化改修	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 大規模改修の内容に加えて、給排水配管の取替</li><li>◆ 内装リニューアル（床、壁、天井の取替含む）等</li></ul>

## 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、火葬場と指摘の機能の維持を図る観点から、今後の課題を整理します。

### (2) 今後の課題

対象施設は、市内で唯一の火葬場であり、人口減少に直面している本市においても、火葬件数は高止まりしており、日常的に高頻度で使用されています。

また、遺体の搬送や遺族の来館の都合を考慮すると、火葬場は市内に設置する必要性が高く、広域的な集約化にもなじまない施設です。

さらに、対象施設は、火葬炉を中心複雑かつ危険性の高い機構を備える施設であるため、維持管理は容易ではありません。

このような施設の特性を踏まえると、平常時の維持管理・運営体制及び非常時のバックアップ体制を維持することが極めて重要です。

そのために、火葬炉を中心とする設備機器については、時間監視による予防保全を徹底し、具体的な不具合が顕在化していない場合でも、耐用年数を目安として計画的に部品等の交換を実施しておく必要があります。また、こうした予防保全を適切に推進するために、専門業者との連携を緊密に図り、過去の保全履歴をデータとして蓄積し、周期的な保全に活用していく必要があります。さらに、非常時における火葬件数の超過や万が一の施設の停止に備え、適切な運用を継続していく必要があります。

## 第6章 計画の継続的運用方針

### 第1節 情報基盤の整備と活用

---

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

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

### 第2節 推進体制等の整備

---

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

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

### 第3節 計画のフォローアップ

---

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

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

## 資料編

### ●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（1／3）

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

※全般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面以上に全般的にあれば「全般的」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「全般的」とする。

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（2／3）

点検チェックシート							総合劣化度	
施設棟番号			延床面積 (m <sup>2</sup> )			建築年度		
施設名称			構造			経過年数		
棟名称			点検者氏名					
内部		劣化・不具合の事象		局所的な場合	所見なし	コメント	評価	再評価
内部	天井・壁・床	<input type="checkbox"/>	雨漏りや漏水（継続中）	局所的 <input type="checkbox"/>	□ 所見なし			
		<input type="checkbox"/>	しみ、ひび、欠け、穴、 仕上材のはがれ、摩耗	局所的 <input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/>	天井の脱落・たわみ等	局所的 <input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/>	床のきしみ・沈下等	局所的 <input type="checkbox"/>				
	手すり	<input type="checkbox"/>	ぐらつき等	局所的 <input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/>	開閉不良、取っ手の破損等	局所的 <input type="checkbox"/>				
個別設備		劣化・不具合の事象		局所的な場合	設備有無	コメント	評価	再評価
電気	コンセント・照明 放送・セイリィ	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	□有 □無			
		<input type="checkbox"/>	交換の必要	局所的 <input type="checkbox"/>				
	分電盤・動力盤	<input type="checkbox"/>	保守・点検業者の指摘事項	-				
		<input type="checkbox"/>	頻繁にブレーカーが落ちる	-				
空調 換気	個別式空調	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	□有 □無			
	換気扇	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>				
給排水 衛生	給水・給湯	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>	□有 □無			
	排水（トイレ等）	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	局所的 <input type="checkbox"/>				
防災 消防	火災報知器、防火扉 排煙装置、消火装置	<input type="checkbox"/>	保守・点検業者の指摘事項	-	□有 □無			
	非常放送、非常照明、避難誘導灯等	<input type="checkbox"/>	保守・点検業者の指摘事項	-				
▼自由記述欄								
<p>※全般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面以上に全般的にあれば「全般的」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「全般的」とする。</p>								

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（3／3）

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

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

総合劣化度 /100点

●主要部位の保全管理区分

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
電気・機械設備	内部	天井、壁、床、内部建具	事後保全
	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	一				
		露出シート防水	25				
	屋根	スレート瓦葺、アスファルトシングル葺き、折板、鋼板葺き	40	予防保全	○ 部分修繕	● 全面取替え	● 全面取替え
外壁	複層仕上塗材（コンクリート下地）	40	予防保全	○ 部分塗直し シーリング 部分補修	● 全面塗直し、 シーリング取替え	● 全面塗直し (板は張替え)	
	窯業系サイディング	30					
	ALC版	35					
	高耐久塗装（コンクリート面）	20					
	タイル張り（密着・磁器質）	50					
	カラー鉄板（一般塗装）	10					
	シーリング	20					
外部開口部	アルミ製一般窓	40	予防保全	○ 部分修繕 シーリング 部分補修	● 全取替え	● 全取替え	
	カーテンウォール	60					
	建具周囲シーリング	20					
	鋼製シャッター（重量）	40					
	鋼製シャッター（軽量）	30					
	排煙ハーネス（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	
	屋外鉄骨階段 塗装品	30					(金属製は取替え)
外部雑	雨樋（堅樋（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（堅樋（鋼））	20					
	バルコニー（防水）	25	予防保全				
	ボード製軒天 (けい酸カルシウム板)	40	事後保全				
	手すり（ステンレス）	50	予防保全	○ 部分補修	○ 部分補修	● 取替え	
	手すり（アルミ）	40					
	手すり（鋼製メッキ）	35					
	手すり（スチール）	30					

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

区分	部位	部材	更新周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
内部	床	ビニル床シート張り	60	事後保全	—	—	● 張替え
		フローリング張り	50		○	● 部分塗装 部分張替え	● 取替え
	壁	EP 塗り(コンクリート下地)	20		● 全塗装 全張替え	● 取替え	● 取替え
		ボード張り EP(軽鉄下地)	40		○ 部分塗装 部分張替え	● 全塗装 全張替え	● 取替え
	天井	塗装 (合成樹脂エマルジョンペイント)	10		—	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り(岩綿吸音板)	40		○ 一部取替え	● 取替え	● 取替え
	内部建具 ・内部雑具、固定家具、手すり等	木製建具	20		—	○ 機器更新	● 機器更新
		自動ドア開閉装置	10		—	● 機器更新	● 機器更新
		和室造作	25		—	● 機器更新	● 機器更新
		固定家具(流し台)	20		—	● 機器更新	● 機器更新
		手すり(木製)	25		—	● 機器更新	● 機器更新
		手すり(スチール)	30		—	● 機器更新	● 機器更新
		エキスパンションジョイント(金物)	40		—	● 機器更新	● 機器更新
		階段ノンスリップ	25		—	● 機器更新	● 機器更新
電気設備	高圧受変電	屋外受電盤	25	予防保全	○ 塗装、部品交換	● 機器更新	● 機器更新
		高圧変圧器盤 500kVA			○ 塗装、部品交換	● 機器更新	● 機器更新
	非常用発電、 予備電源	ディーゼル発電機	30	予防保全	○ バッテリー等交換	● 機器更新	● 機器更新
		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	○ パワコン更新	● 更新	● 更新
		パワーコンディショナ	15		○ パワコン更新	● 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
					● 更新	● 更新	● 更新
	送通信・情報放	ケーブル	40	事後保全	—	● 更新	● 更新
		電線管(屋外露出)	30		—	● 更新	● 更新
		電話交換機	20		—	● 更新	● 更新
		スピーカー(屋内)	25		—	● 更新	● 更新
放送(防災)通信・情報・	自動火災報知(受信機、 総合盤、自動閉鎖、非常警報等)	20	予防保全	—	● 更新	● 更新	● 更新
		～ 25		—	● 更新	● 更新	● 更新
	照明設備 ・配線	電線	40	事後保全	○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		電線管(屋外露出)	30		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		スイッチ・コンセント	35		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		照明器具(蛍光灯)	25		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		LED 灯(直付・埋込)	30		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		LED 灯(ダウンライト)	15		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		非常照明・誘導灯	25		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		分電盤・制御盤	30		○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
映像・音響	操作卓、プロジェクタ、 マイク	20	事後保全	○ 部分更新	● 更新	● 更新	● 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)	空調ボイラー(貫流)	15	予防保全	—	● 更新	● 更新
		温水発生機	30				
		冷凍機(吸收・遠心)	20				
		冷却塔(FRP製・鋼板製)	20				
		空気調和機(AHU)	20				
		空気調和機(FCU)	~ 30				
		全熱交換機	24				
		空調ポンプ	20				
		空調タンク類	30				
		空調配管類(冷温水・冷却水・蒸気・冷媒)	30				
		空調配管類(還水)	15				
		空調弁類・計器	15				
空調 (個別式)	マルチパッケージ形空調機(屋外機)	20	事後保全 (室内機、ルームエアコン)	● 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)	● 更新 (室外機含、換気設備込)
		~ 30					
	マルチパッケージ形空調機(室内機)カセット形	30					
	ガスヒートポンプエアコン(屋外機)	15 ~ 30					
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	● 更新
		15					
中央監視	(電気)	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新	● 更新
換気	換気ダクト	40	事後保全	—	—	—	● 更新
	換気口(換気ガラリ、排気フード)	30	事後保全		● 更新		● 更新
排煙設備 (排煙機)		30	予防保全	—	● 更新	● 更新	● 更新

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

区分	部位	部材	更新周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
給排水・衛生設備	給排水ポンプ		20	予防保全	● 更新	● 更新	● 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 滅菌機 電子温度検出器	20 15	予防保全			
	衛生器具等	便器 洗面器 手洗い器	40	事後保全	○ 取替え (45年目)	—	● 取替え
	昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
	防災設備	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	—	● 更新	● 更新
	火災報知設備	火災報知器（受信機）	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新

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

参考：「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（BELCA）」等より抜粋して編集



勝浦市個別施設計画  
(その他建築系公共施設(かつうら聖苑))

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