

勝浦市個別施設計画

(その他建築系公共施設 (旧小学校他))



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.....	10
第5節	本計画の構成及び策定方法.....	10
第2章	計画の基本的な考え方	11
第1節	公共施設に関する長寿命化の考え方.....	11
第2節	対象施設に関する市の状況や上位計画.....	13
第3節	対象施設のあり方に関する基本的な考え方.....	17
第4節	対策の優先順位の考え方.....	18
第3章	個別施設の状態等	19
第1節	施設の運営状況.....	19
第2節	施設の劣化状況及び劣化度.....	22
第4章	対策内容と実施時期	71
第1節	維持管理及び更新等の方針.....	71
第2節	施設の改修等に関する行動計画表の検討.....	82
第5章	中長期的な経費の見込と今後の課題	84
第1節	今後40年間の更新費用の推計.....	84
第2節	今後の課題.....	86
第6章	計画の継続的運用方針	87
第1節	情報基盤の整備と活用.....	87
第2節	推進体制等の整備.....	87
第3節	計画のフォローアップ.....	87
資料編		88

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のうち（旧）小学校、（旧）中学校、（旧）保育所及びその他（千葉県立大原高等学校（旧）勝浦若潮キャンパス）を対象とした個別施設計画です（以下、施設類型は「旧小学校他」と表す）。

本市においては、平成29年3月に策定した「勝浦市公共施設等総合管理計画」（以下、「管理計画」という。）において、人口減少等により財政状況が厳しさを増す中で、施設総量の縮減や公共施設等の計画的な維持管理の推進に関する各種基本方針を掲げました。

個別施設計画となる本計画では、管理計画の基本的な考え方をさらに具体化し、施設の老朽化状況や利用状況等の実態把握を行ったうえで、施設を長く大切に使う観点からの長寿命化対策を柱とした施設整備方針を定めました。その上で、個別施設ごとに今後10年間にける維持管理及び更新方法等に関する保全対策の内容と実施時期の目安を整理しました。

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

今後は、本計画で明らかにした保全対策の内容と実施時期の目安を踏まえつつ、各事業における諸計画等との整合を図りながら、将来における各施設のあり方を具体的に定めていくことを予定しています。

第2節 本計画の位置付け

本計画は、勝浦市総合計画を最上位計画とし、勝浦市公共施設等総合管理計画を直接的な上位計画とする、旧小学校他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、本市の関連計画とも整合を図りながら策定しています。

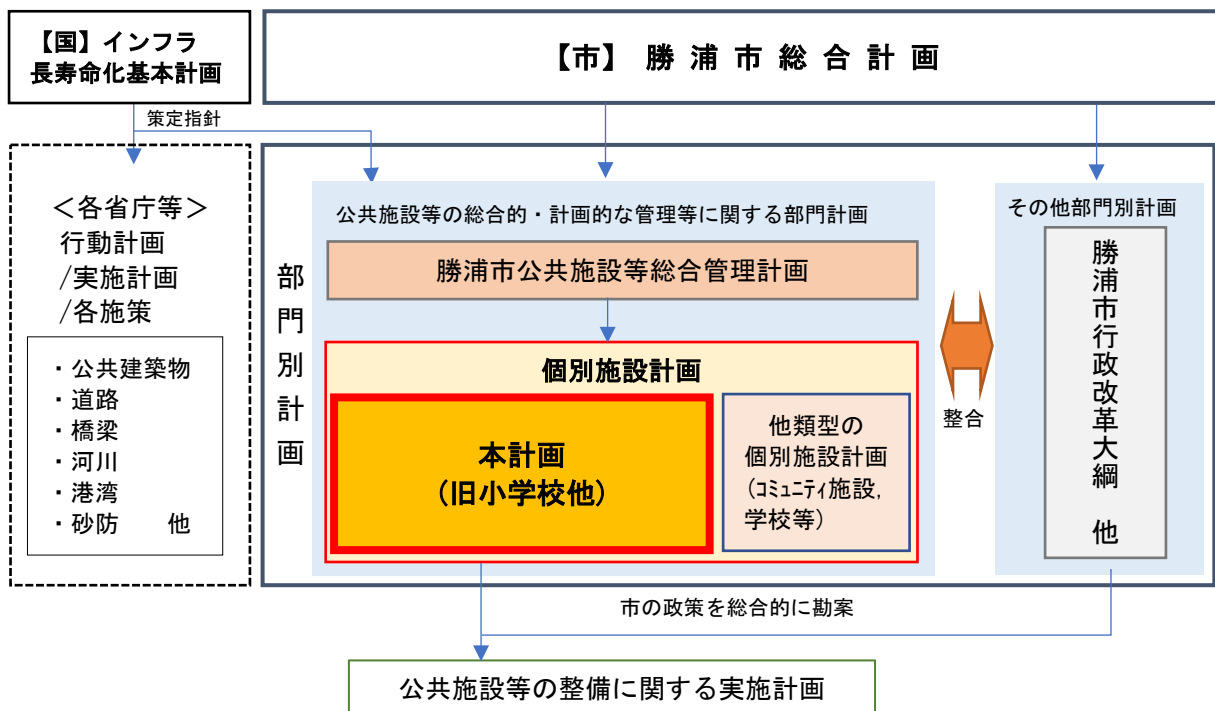


図 1 本計画の位置付け

第3節 対象施設

本計画の対象施設は、令和5年3月31日時点において本市が保有する以下の6施設（建物16棟）です。

本計画では、対象施設である6施設を総称して「旧小学校他」と定義したうえで、対象施設ごとに今後の維持管理及び修繕・更新方法を中心とする行動計画表を整理します。

なお、施設内に含まれる概ね100㎡未満の倉庫・物置、機械庫等は本計画の対象外としていますが、これら対象外の建物についても、適切な維持管理・更新を継続して実施します。

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	ID	建物名称	建築年度	主要構造	階数	延床面積 (㎡)	耐震化の状況等		
									耐震基準	診断	耐震改修
(旧)小学校	(旧) 行川小学校	浜行川苗代808	1	校舎	1979	RC	地上2階	1,217.00	旧	済	済
	(旧) 清海小学校	鶴原西ノ谷142-2	1	校舎	1983	RC	地上3階	2,071.00	新	—	—
			2	体育館(渡り廊下)	1990	RC	地上2階	257.00	新	—	—
			3	体育館	1990	S	地上1階	564.00	新	—	—
	(旧) 郁文小学校	松部向日畑1000-1	1	体育館	1981	S	地上2階	749.00	新	—	—
			2	校舎	1998	RC	地上3階	2,313.00	新	—	—
(旧)中学校	(旧) 北中学校校舎等	小羽戸東深堀58-2	1	校舎(特別教室棟)	1970	RC	地上3階	1,200.00	旧	済	未
			2	校舎(管理・教室棟)	1971	RC	地上3階	2,504.00	旧	済	未
			3	柔剣道場	1974	S	地上1階	400.00	旧	済	不要
(旧)保育所	(旧) 鶴原保育所	鶴原船戸18-2	1	園舎	1978	RC	地上1階	540.42	旧	未	—
その他	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	新官杉ノ谷1394-1	1	校舎(A棟・B棟)	1966	RC	地上4階	7,493.34	旧	済	済
			2	校舎(C棟)	1981	RC	地上3階	846.72	旧	済	不要
			3	小講堂・実習室	1966	S	地上1階	344.35	旧	済	未
			4	食品製造・実習室	1966	S	地上1階	463.00	旧	済	未
			5	体育館	1970	SRC	地上1階	1,569.48	旧	済	済
			6	校舎(特別教室)	1973	S	地上1階	332.85	旧	済	不要

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)、木(造) : W(造)

●基本情報の補足（令和5年3月31日現在）

施設名	補足
(旧)行川小学校	平成20(2008)年度末に閉校。1階の一部を避難所等として使用中。
(旧)清海小学校	平成27(2015)年度末に閉校。閉校後に貸付実績あり。
(旧)郁文小学校	令和元(2019)年度末に閉校。現在は有償貸付中(令和4年4月1日～令和34年3月31日迄の30年間)。
(旧)北中学校校舎等	平成28(2016)年度末に閉校。
(旧)鶴原保育所	平成24(2012)年度末に閉所。一部を観光商工課の倉庫として使用中。
千葉県立大原高等学校 (旧)勝浦若潮キャンパス	平成28(2016)年度末に閉校。平成29(2017)年度に同施設を県より有償取得して、グラウンド跡地を民間企業に有償貸付し(平成29年6月～平成19年3月)、商業施設(スーパーマーケット)がオープン。校舎の一部は、現在は、勝浦市こども館(児童館)として使用中。

(注) 補足欄において、本市の指定避難所・指定緊急避難場所、投票所としての扱いは記載を省略



図 2 対象施設の位置図

●施設の主な外観写真

(旧) 行川小学校 	(旧) 清海小学校 	(旧) 郁文小学校 
(旧) 北中学校校舎等 	(旧) 鵜原保育所 	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス 

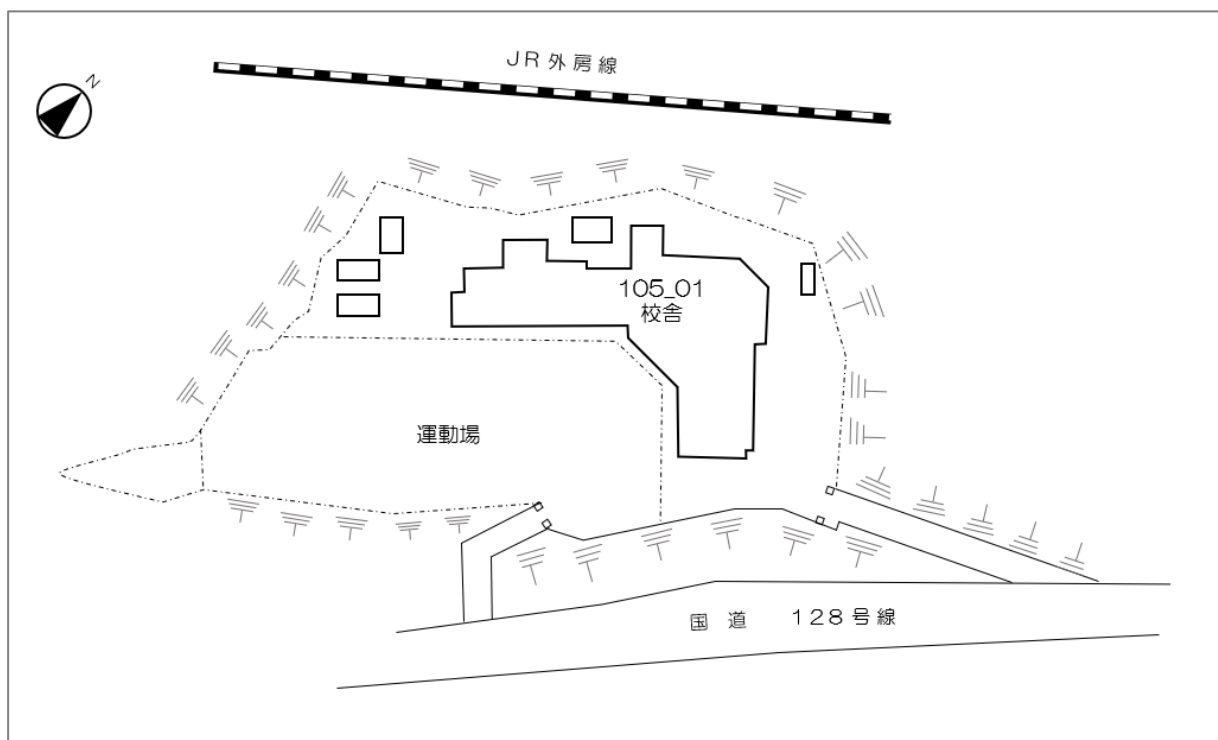
●対象施設の利用実績等

(旧) 行川小学校

建物及び敷地は、閉校後も市の管理下にあり、安全面や、防犯面、防災面等から必要な維持管理を継続しています。

施設は指定避難所に指定され、投票所や倉庫として活用されていますが、今後の利活用方針は定まっていません。

なお、2010年から2014年までは、「かつうらビッグひな祭り（行川会場）」として使用された実績があります。



●対象施設の利用実績等

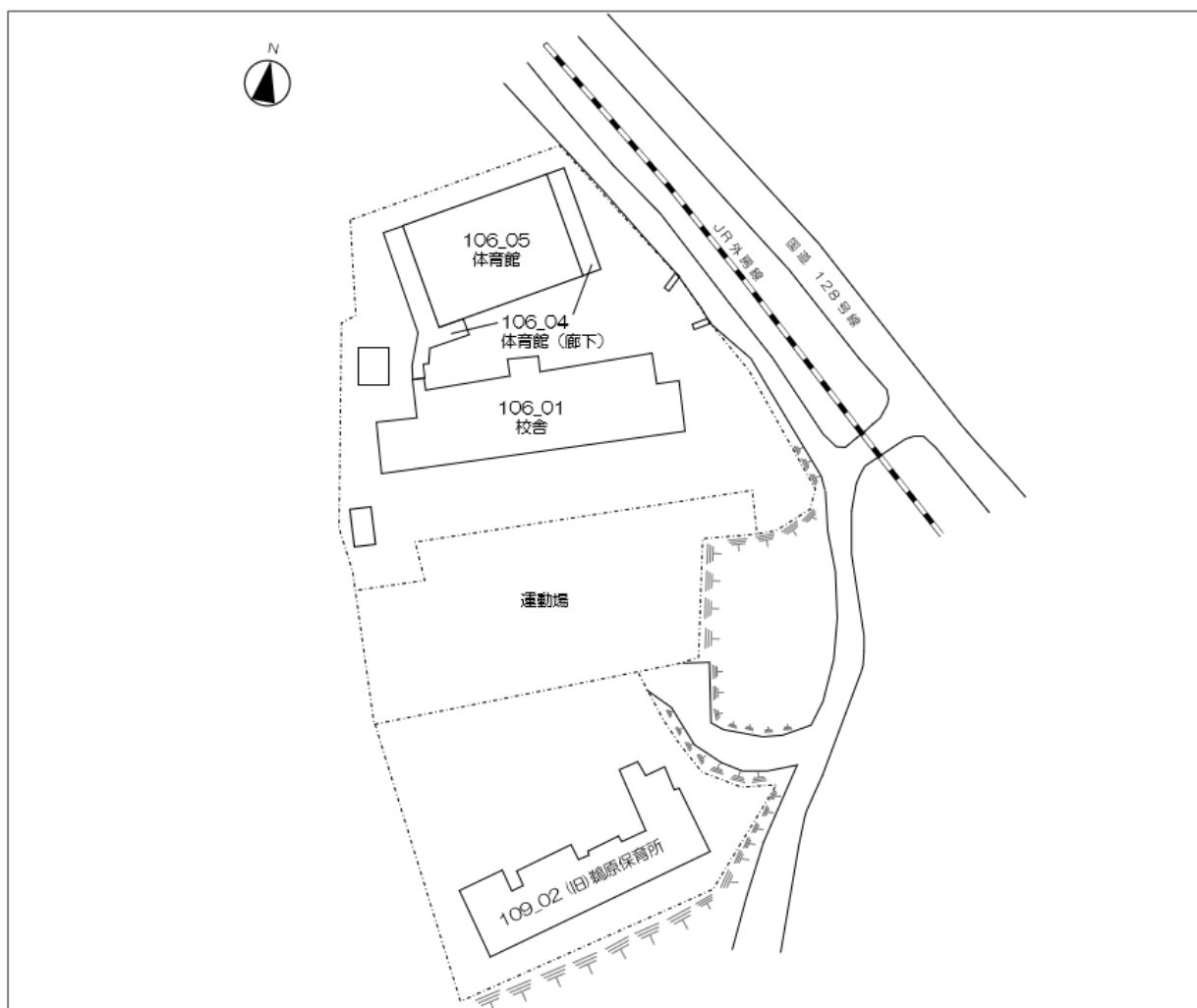
(旧) 清海小学校

指定避難所の指定や投票所としての使用などを条件に、平成 29 年 3 月から民間事業者
に貸付を実施し、貸付を受けた民間事業者が「シェアキャンパス清海学園」を開館し、コワ
ーキングスペース、シェアオフィス、ドローンスクール、バーベキュー場等として活用して
いました。なお、当該貸付は終了しましたが、今後も民間事業者に貸付ける予定です。

●対象施設の利用実績等

(旧) 鵜原保育所

園舎の一部を観光商工課の倉庫として使用しています。



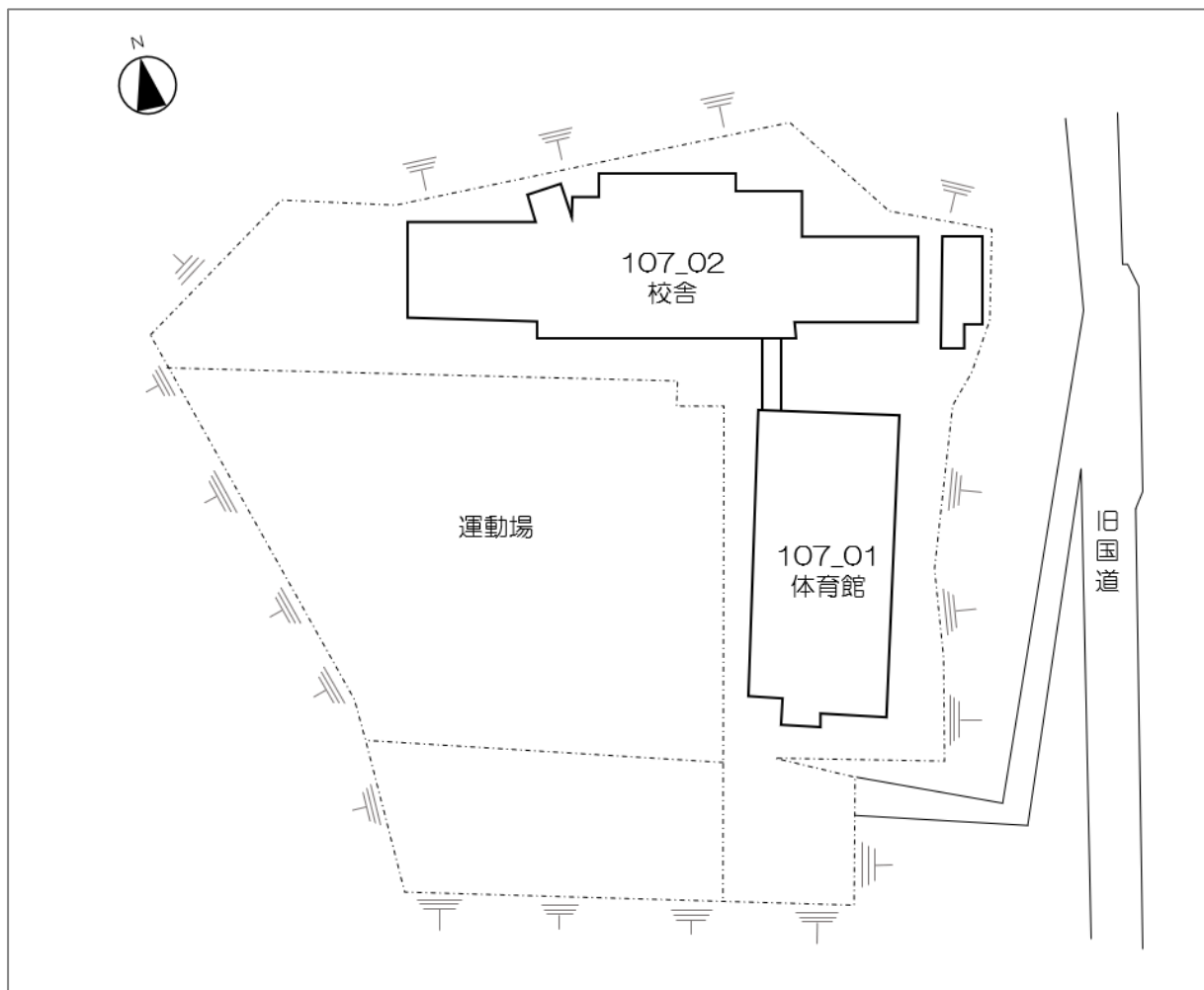
●対象施設の利用実績等

(旧) 郁文小学校

指定避難所の指定などを条件に令和４年度から民間事業者に賃貸しています。

●土地建物賃貸借の概要

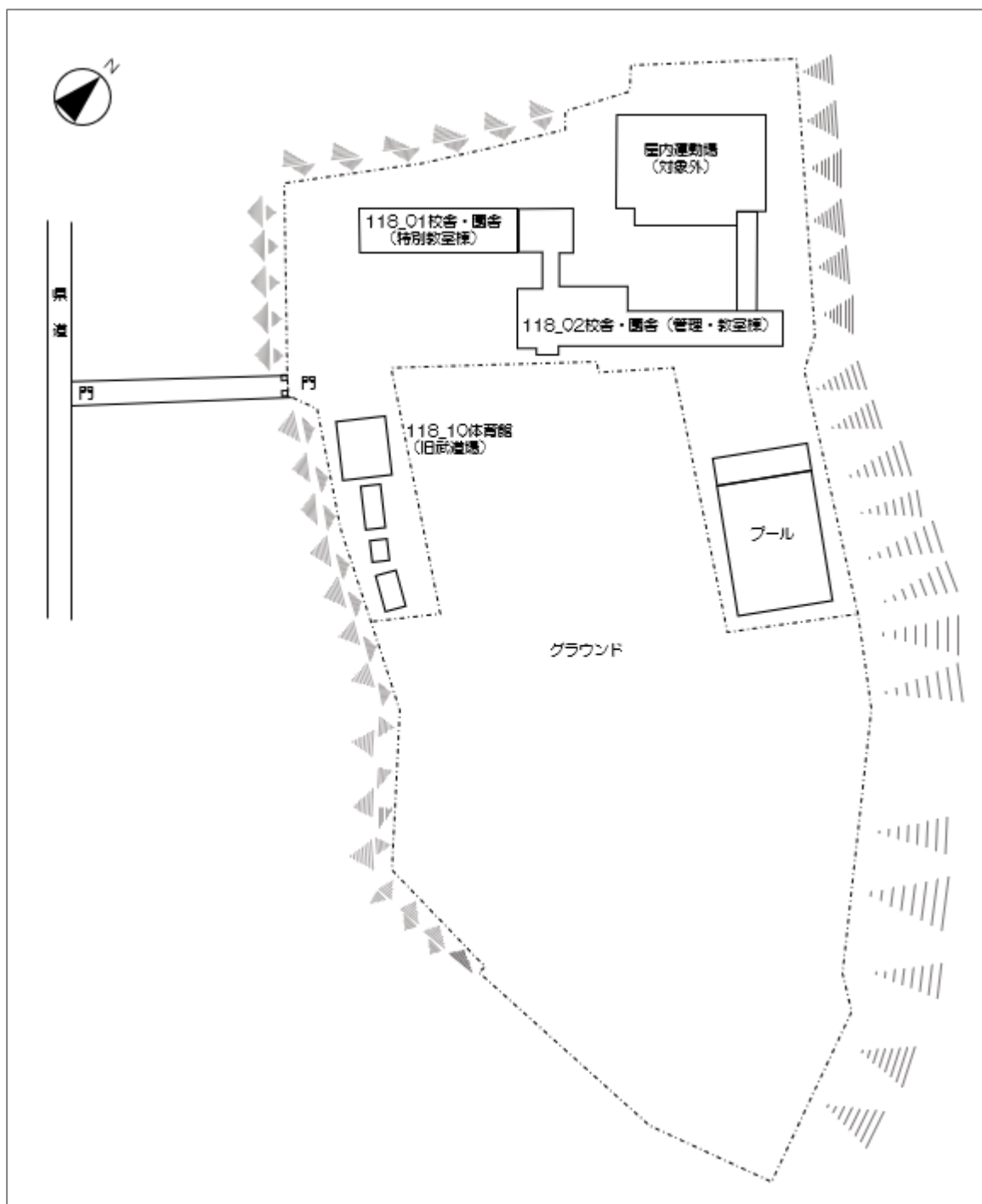
- ・貸付物件 土地 (旧) 郁文小学校、(旧) 郁文保育所の敷地の一部 7,891㎡
建物 (旧) 郁文小学校校舎、体育館
その他 遊具、備品、立ち木など
- ・賃貸借期間 令和４年４月１日から令和３４年３月３１日まで（３０年間）
- ・貸付料 令和４年度 年間６００万円
令和５年度から３３年度まで 年間１０００万円



●対象施設の利用実績等

(旧) 北中学校校舎等

校舎及び柔剣道場は実質的に未利用の状態にあり、体育館及びグラウンドはスポーツ施設として利用されています。



●対象施設の利用実績等

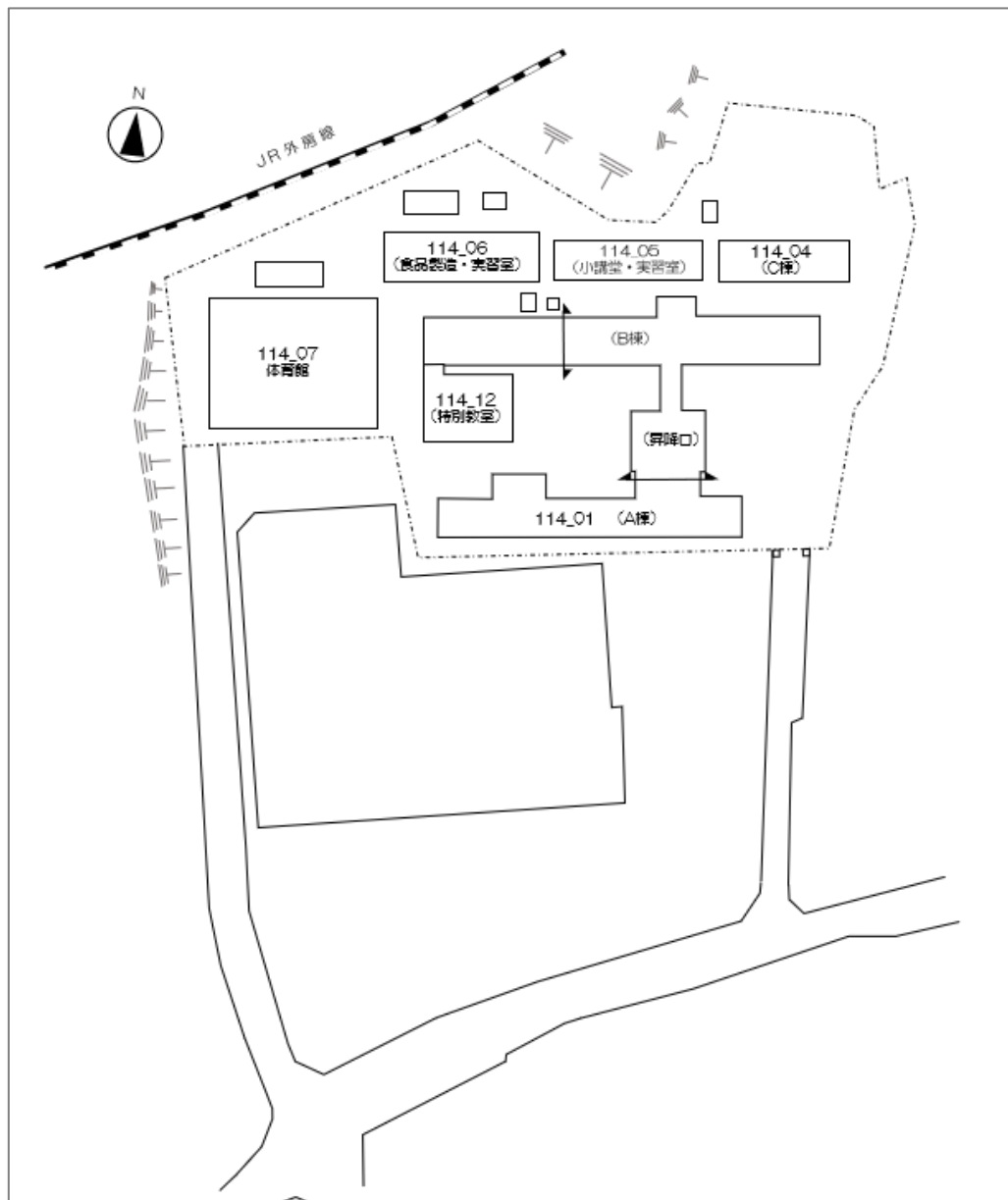
千葉県立大原高等学校（旧）勝浦若潮キャンパス

本市が取得後、平成 30 年 3 月にはグラウンド跡地は利活用する業者を公募した結果、地域の中核的な民間の商業施設となっています。

（旧）校舎等については、一部は、子育て施設の再編に伴って、仮移転の施設としていますが、大部分が倉庫等として使用しています。

●土地建物賃貸借の概要

- ・貸付物件 土地 （旧）勝浦若潮キャンパスの敷地の一部 15,155㎡
- ・賃貸借期間 平成29年6月30日から令和20年3月22日まで
（スーパーマーケットが開店してから20年後まで）
- ・貸付料 開店前 2,374,131円 開店後 年間15,386,768円



第4節 計画期間

本計画における計画期間は令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。なお、上記の計画期間内であっても、管理計画や関連する計画の改定に合わせて、適宜、必要な見直しを行います。

第5節 本計画の構成及び策定方法

本計画は、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月・インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）における「Ⅳ.インフラ長寿命化計画等の策定」で示された記載事項の内容に準拠して策定しています。

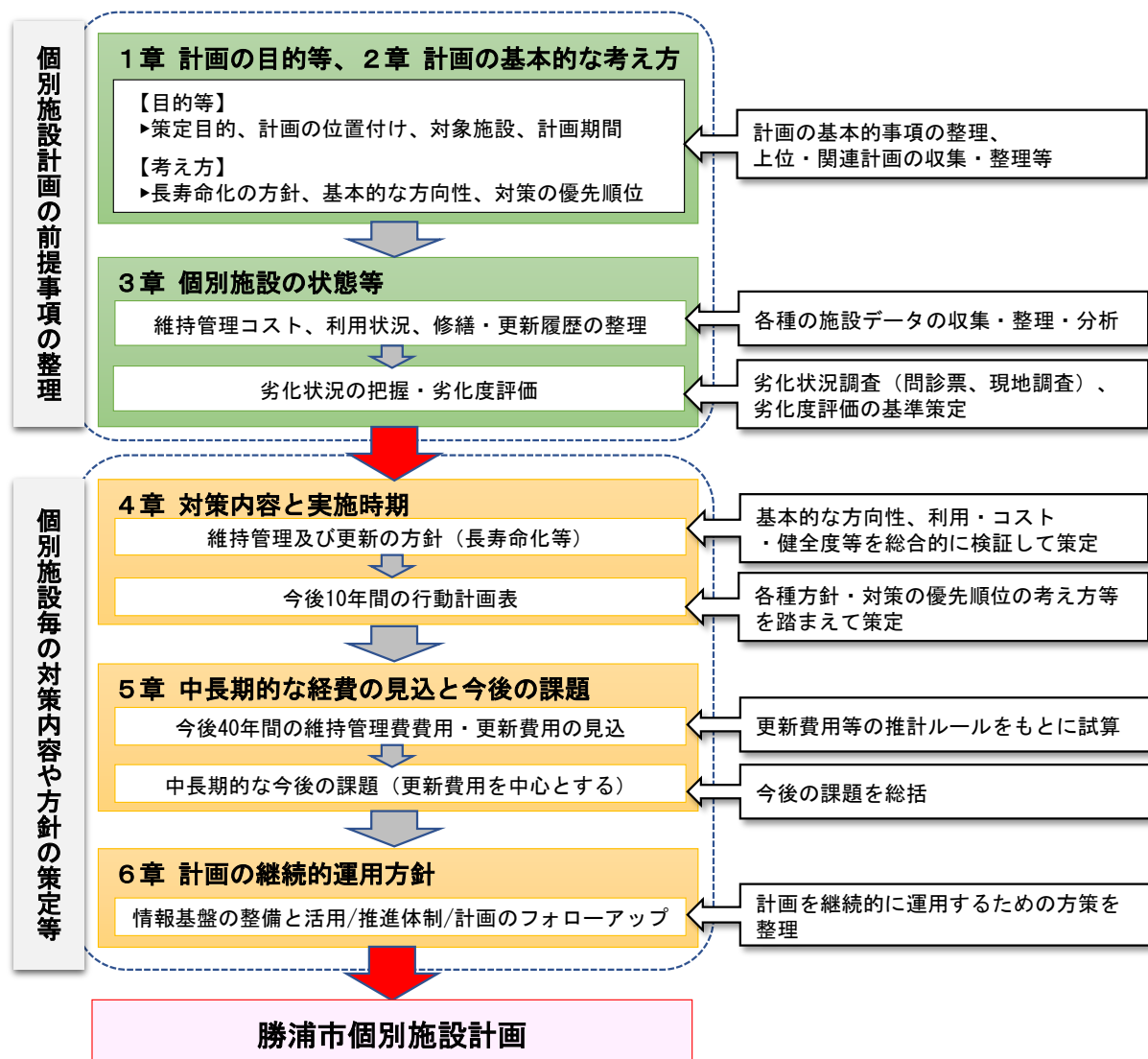


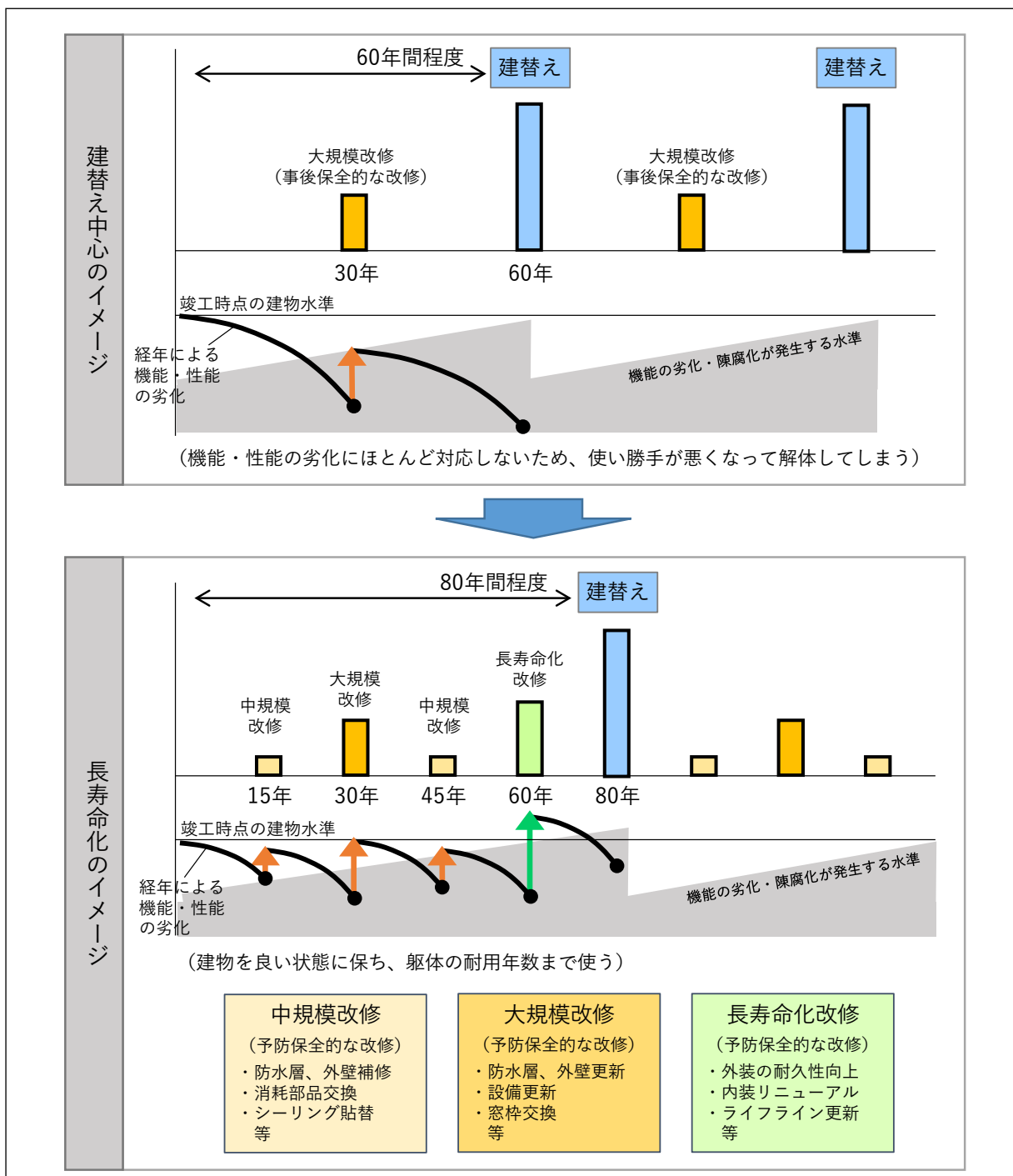
図3 本計画の構成及び策定方法等

第2章 計画の基本的な考え方

第1節 公共施設に関する長寿命化の考え方

施設の長寿命化とは、建物の使用年数に関して、一般的に建物の物理的な使用年限を残したまま機能性や快適性の低下等を要因として建替えが選択されてきたことに対し（建替え中心の更新）、適切な時期に適切なメンテナンスを実施することを中心に捉え、物理的な使用年限近くまで建物を安全・快適・機能的に活用し続けることをいいます（長寿命化による更新）。

<長寿命化のイメージ（SRC・RC・S造の例）>



<長寿命化型の施設整備への転換>

施設整備のあり方については、人口増加期や経済成長期には、増大する行政需要に対応するために「新規整備」が重視されてきました。

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

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

従来までの施設整備の考え方（昭和・平成初期）

新規整備重視 『新たに整備する（より大きく、より多く整備する）』視点

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



「建替え」から「長寿命化」を中心とする「改修」への転換

今後の施設整備の考え方（平成後期・令和）

長寿命化重視 『既存施設を改修する（安全に機能的に長く使う）』視点

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

<広義の長寿命化改修の概要>

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

第2節 対象施設に関する市の状況や上位計画

(1) 市の人口推移と長期的な見通し

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

しかしながら、直近の合計特殊出生率の改善傾向や、移動人口の推移状況を踏まえると、市の施策による効果が着実に反映されれば、2060年の人口は11,765人となり、社人研推計と比較し、6,445人の施策効果が見込まれます。

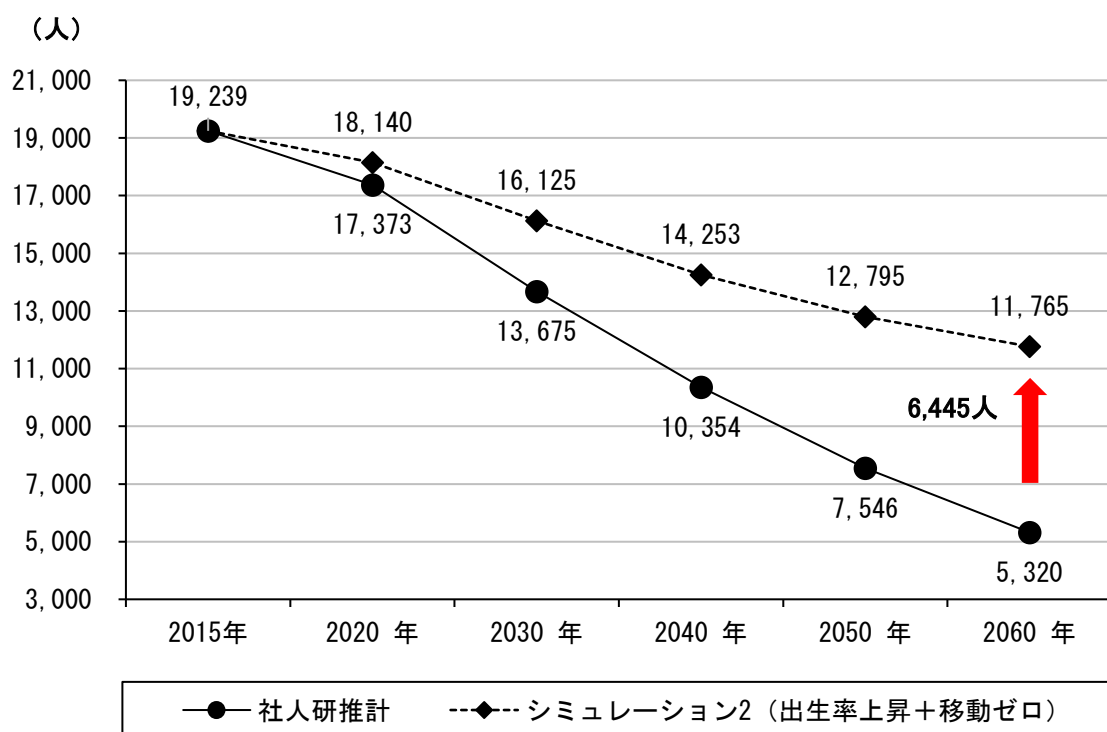


図 4 人口ビジョンにおける市の人口推移と長期的な見通し

データ出典：勝浦市人口ビジョン（令和元年8月・勝浦市）

(2) 一般会計

本市の直近6年間に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。

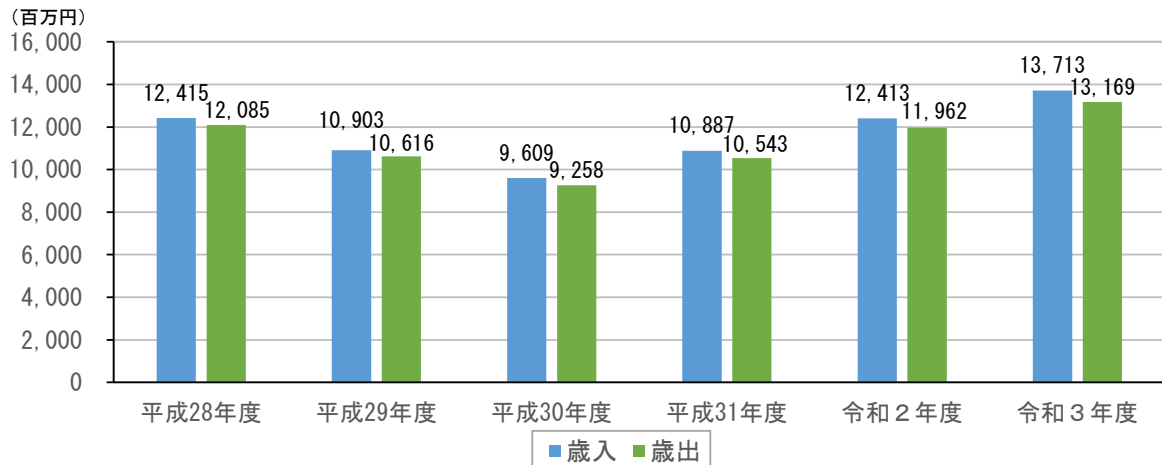


図5 本市の歳入及び歳出（一般会計）

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。

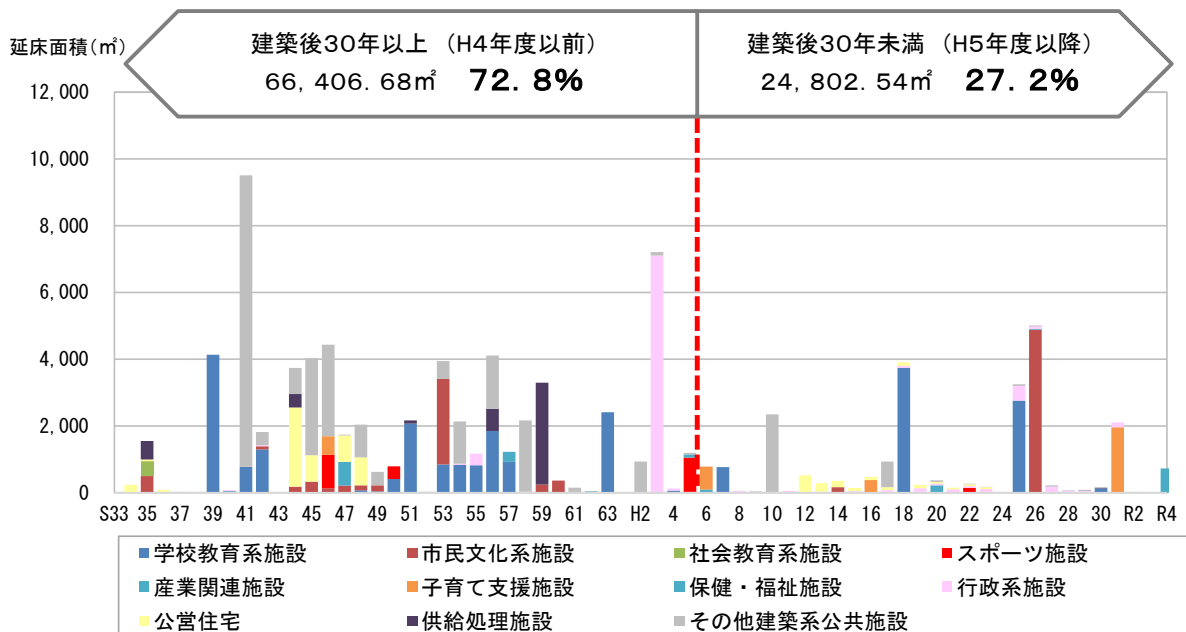


図6 建築年度別延床面積

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、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。

※対象施設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

●市有地活用の推進

市有地の有効的な活用を推進します。

●公共施設等の計画的管理の推進

適正な公共施設管理のため、公共施設等総合管理計画に基づき、総合的かつ計画的な管理を推進します。

(5) 勝浦市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定、令和4年3月改訂）【要約】

管理計画においては、『公共施設等の適正管理に関する三大原則』、『公共建築物の総量削減目標（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）。

●勝浦市公共施設等総合管理計画（要約）

公共施設等の適正管理に関する【三大原則】
<u>原則１：施設総量の縮減によって財政負担を低減します</u> ①施設の集約化・複合化等の推進／②施設の転用の推進／③施設の廃止・除却等の確実な実施 <u>原則２：生活基盤や地域コミュニティの場を担う機能の維持を図ります</u> ①生活基盤となる公共施設等の機能維持／②地域コミュニティ施設の有効活用 ③防災（避難場所等）への配慮 <u>原則３：予防保全を中心とした計画的な維持管理を推進します</u> ①施設の長寿命化の推進／②民間活力の活用／③施設の安全性の確保
総量縮減に向けた数値目標
本市では、「原則１」として掲げた施設総量の縮減について実効性を高めるために、総量縮減に向けた以下の数値目標を設定します。 本市では、計画期間である平成 29 年度から 10 年後（令和 8 年度）までに、 【目標】公共建築物の延床面積をおおむね 2 割縮減します。 【計画達成後における 10 年後の本市の姿】 延床面積：約 6 万 6 千㎡（H27 年度末 約 8 万 2 千㎡よりおおむね 2 割相当を縮減）
8 つの実施方針
（１）点検・診断等の実施方針・・・<u>不具合等の早期発見</u> （２）維持管理・修繕・更新等の実施方針・・・<u>点検診断結果を踏まえた修繕等</u> （３）安全・安心の確保の実施方針・・・<u>耐震化の推進等</u> （４）長寿命化の実施方針・・・<u>中長期的活用を図る施設は原則として長寿命化</u> （５）ユニバーサルデザイン化の推進方針・・・<u>バリアフリー化の推進等</u> （６）統合や廃止の推進方針・・・<u>公共施設の将来のあり方検討</u> （７）地域コミュニティの維持を目的とした再編成の推進方針・・・<u>規模・配置の適正化</u> （８）総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針・・・<u>庁内横断的管理</u>
施設類型別の管理に関する基本的な方針 【旧小学校他】
◇（旧）行川小学校は、地域コミュニティの場を提供する役割を担ってきた施設であり、今後も地域コミュニティへの利活用、防災機能を含めた施設の利活用等、市として一元的な管理も含めた検討を行います。施設の条件によっては民間事業者への貸付や除却を検討します。 ◇（旧）北中学校校舎等はグラウンドや体育館との関係を考慮し、除却等を検討します。 ◇（旧）鵜原保育所は、民間事業者への貸付や除却等を検討します。 ◇千葉県立大原高等学校（旧）勝浦若潮キャンパスのグラウンド跡地は、商業施設による活用を継続し、校舎等建物及びその敷地の活用については、多様な用途の可能性があることから単一的、複合的な活用方法を検討します。

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 閉校した小学校等は、民間事業者への貸付や除却等を検討します。また建物の除却後には、跡地となる市有地の適切な維持管理及び有効活用を図ります。

■対象施設のあり方に関する基本的な考え方

- ① 現に貸付中の施設については、避難所等の機能維持のためにも、貸付先による施設の維持管理状況を可能な限り定期的に実地に確認するように努め、市の責任区分に基づいた適切な維持管理を推進します。
- ② 現に未利用の施設は、建物の劣化が今後急速に進行することに十分留意し、防災面や地域コミュニティの機能を検証の上で、建物の全部又は一部について、貸付等の活用や適切な時期における除却について検討します。
- ③ 建物の除却の検討にあたっては、跡地の有効活用についても検討します。

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 機能的な位置付け 使用頻度 等	a.（高）	1. 最優先	2. 優先	3. やや優先
	b.（中）	2. 優先	3. やや優先	4. 劣後
	c.（低）	3. やや優先	4. 劣後	5. 最劣後

第3章 個別施設の状態等

第1節 施設の運営状況

(1) 維持管理費の支出状況

旧小学校他の全体に関する維持管理費(土地・建物・設備関連)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 2,300 千円となっています。なお、平成 30 年度は、(旧)行川小学校について耐震診断調査(委託費・施設維持管理委託)を実施したため、支出総額が一時的に多くなりました。なお、平成 29 年度から令和元年度までのデータには、閉校前の郁文小学校に関する経費は含みません。

支出の内訳では、委託費の施設維持管理委託の構成割合が高く、(旧)勝浦若潮キャンパスの警備委託費(令和3年度は約 78 万円)が大部分を占めています。

表 4 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	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	燃料費	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	小計	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
修繕料		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
役務費		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
委託料	施設維持管理委託	2,492	91%	5,032	95%	936	78%	945	78%	945	78%	2,070	89%
使用料・賃借料(土地借上料)		261	9%	261	5%	261	22%	261	22%	261	22%	261	1%
人件費		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
経費合計		2,753	100%	5,293	-	1,197	-	1,206	-	1,206	-	2,331	100%
(参考)	工事請負費	103,053	-	0	-	1,790	-	30	-	0	-	20,975	-
	公有財産購入費	84,420	-	0	-	0	-	0	-	0	-	16,884	-

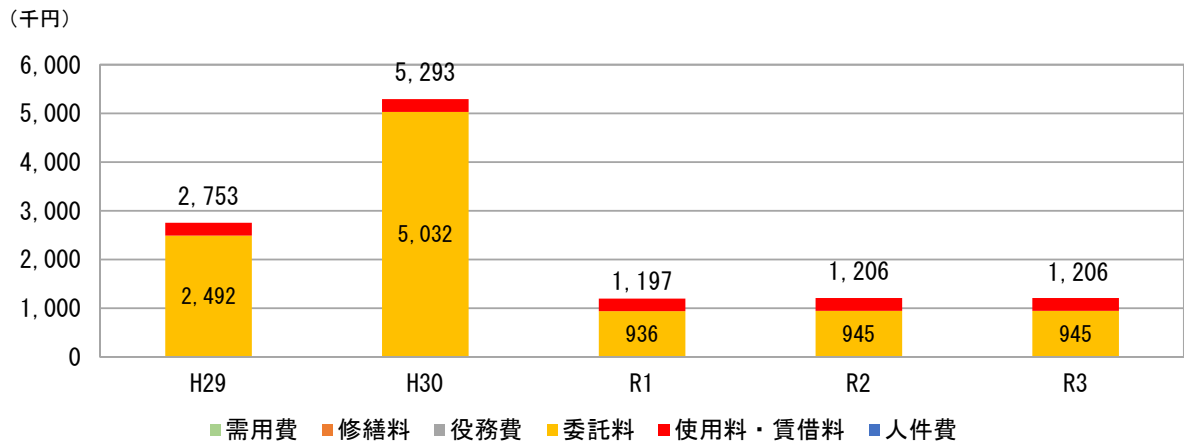


図 7 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

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) 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。

対象施設における閉校前の支出も含まれますが、千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパスについては、仮設の公共施設（中央保育所、こども館）を設置する際における大規模改修工事が該当します。

表 5 主な修繕・工事履歴（平成 24 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	(旧) 北中学校 柔剣道場	屋根	屋根防水改修工事	706
H26	(旧) 郁文小学校 体育館	外壁	外壁改修工事費	4,130
H27	(旧) 郁文小学校 校舎	電話	職員室電話設備修繕	369
H27	(旧) 清海小学校 体育館	屋根	屋根防水改修	8,645
H29	(旧) 郁文小学校 校舎	電気	プログラムタイマー設備緊急修繕	375
H29	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	建物	中央保育所仮設園舎改修工事 (旧大原高等学校勝浦若潮キャンパス B 棟 1 階)	47,115
H29	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	浄化槽	中央保育所仮設園舎浄化槽修繕	494
H29	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	浄化槽	中央保育所仮設園舎浄化槽修繕 コンピュータースクリーン交換 1 台	324
H29	(旧) 清海小学校 校舎	建物	改修工事	28,404
H31	(旧) 行川小学校	消防	消防設備修繕業務	565
H31	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	消防	消防用設備修繕 (旧) 勝浦若潮高校・(旧) 中央保育所	736
H31	千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	建物	仮設児童館改修工事	1,705
R02	(旧) 郁文小学校	消防	消防設備点検不備事項緊急修繕	314
R02	(旧) 行川小学校	建物	避難所改修工事	3,273

(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。

施設名は支出時期に関わらず、令和 4 年度末現在の名称で記載しています。

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性があります。しかし、躯体は目視での確認が困難であることや劣化や不具合が顕在化しづらく、さらに躯体は建物全体に及ぶため、躯体の詳細調査は容易ではありません。

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

躯体の劣化度（机上判定）＝経過年数割合＝経過年数※÷標準的な耐用年数

※経過年数＝新築年度から令和4年度末（2023年3月末）までの経過年数

表 6 躯体の耐用年数表

躯体の構造（略称）	標準的な耐用年数※
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 鉄筋コンクリート造（RC造）／鉄骨造（S造）	60年
軽量鉄骨造（LS造）／木造（W造） コンクリートブロック造（CB造）／その他の簡易な構造	45年

※長寿命化を前提としていない状態における通常の使用に耐えうる使用年限。考え方によってRC造等は60～65年、CB造、W造等は40年～50年など幅がありますがここでは上記年数を基準としました。

前記の基準に基づいて算出した建物の経過年数割合は下表のとおりです。

標準使用年数をベースにした建物の経過年数割合は、旧耐震基準の施設を中心に 70%を超過するものが目立ちます。なお、躯体の実際の寿命は、耐震性能も合わせて考慮する必要があります。また、躯体の劣化状況は、躯体以外の屋上や外壁、諸設備のメンテナンス状況、今後の大規模改修の実施方法等によっても、個別性が生じます。

一方、新耐震基準の施設である（旧）清海小学校や（旧）郁文小学校は、経過年数割合が 50%前後であり、躯体以外の屋上や外壁、諸設備のメンテナンスが適切に実施され、今後も適切なメンテナンスを実施する前提で、特段の長寿命改修を実施しない場合でも、躯体自体は 30 年程度の使用が可能なものが見込まれます。

表 7 経過年数割合等の状況（令和 4 年度基準）

施設	ID	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
（旧）行川小学校	1	校舎	RC	1979	43	60	17	71.7%
（旧）清海小学校	1	校舎	RC	1983	39	60	21	65.0%
	2	体育館（渡り廊下）	RC	1990	32	60	28	53.3%
	3	体育館	S	1990	32	60	28	53.3%
（旧）郁文小学校	1	体育館	S	1981	41	60	19	68.3%
	2	校舎	RC	1998	24	60	36	40.0%
（旧）北中学校校舎等	1	校舎（特別教室棟）	RC	1970	52	60	8	86.7%
	2	校舎（管理・教室棟）	RC	1971	51	60	9	85.0%
	3	柔剣道場	S	1974	48	60	12	80.0%
（旧）鵜原保育所	1	園舎	RC	1978	44	60	16	73.3%
千葉県立大原高等学校 （旧）勝浦若潮キャンパス	1	校舎（A棟・B棟）	RC	1966	56	60	4	93.3%
	2	校舎（C棟）	RC	1981	41	60	19	68.3%
	3	小講堂・実習室	S	1966	56	60	4	93.3%
	4	食品製造・実習室	S	1966	56	60	4	93.3%
	5	体育館	SRC	1970	52	60	8	86.7%
	6	校舎（特別教室）	S	1973	49	60	11	81.7%

（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) 躯体以外の劣化状況

① 調査部位及び主な調査項目

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

表 8 調査部位及び主な調査項目

部位			主な調査項目（劣化・不具合の事象）
外部	外壁		ひび・亀裂、はく離・はく落、内部鉄筋の露出、鉄部の錆、欠損、膨れ、目地劣化、白華、汚れ等
	窓・扉（外部）		建物内部への漏水、開閉不良、パッキン劣化、ガラス割れ等
	屋根屋上		欠損、はがれ、汚れ、防水層の破れ・目地劣化、金属物・取付物のぐらつき・錆等
	外部雑	屋外階段	金属製階段の錆・腐食、 コンクリート製階段のひび・欠損・膨れ等
		外部床	欠損、沈下等
		外部天井・庇	はく落、欠損、ひび等
		バルコニー	排水口の詰まり、防水層の破れ等
		スロープ・手すり	錆、腐食、ぐらつき等
雨樋		破損、詰まり等	
内部	内部	天井・壁・床	雨漏り、漏水、しみ、はがれ、たわみ、きしみ等
		手すり	ぐらつき等
		窓・扉（内部）	開閉不良、取っ手破損等
個別設備	電気	コンセント・照明・放送・セキュリティ	使用上の不具合、保守・点検業者の指摘事項等
		分電盤・動力盤	
	空調換気	個別式空調	
		換気扇	
	給排水衛生	給水・給湯	
		排水（トイレ等）	
	防災消防	火災報知器、防火扉、排煙装置、消火装置	
		非常放送、非常照明、避難誘導灯	

部位			主な調査項目（劣化・不具合の事象）
全 体 設 備	電 気 設 備	高圧受変電設備 （キュービクル）	保守・点検業者の指摘事項、異常音、異常臭、 使用上の不具合等
		非常電源、予備電源 （発電機、蓄電池）	
	空 調 換 気 排 煙 設 備	中央式空調	
		換気設備	
		排煙設備	
	給 排 水 衛 生 設 備	タンク類（受水槽・ 高架水槽等）	
		配管・排管	
		ポンプ類	
		自動制御装置	
	そ の 他 設 備	エレベータ	
		小荷物専用昇降機	
		その他設備	

② 部位別の劣化度ランク及び判定基準

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

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

表 9 建築部位の劣化度の判定基準

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

表 10 設備の劣化度の判定基準及び補正

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

(注1) D評価のうち、より早急な対策が必要と判断されるものは、E評価としています。

(注2) 設備のうち、個別設備の電気、空調換気、給排水衛生及び施設全体にかかる受変電設備、空調設備、給排水設備、昇降機は直近の更新時点からの経過年数により評価を補正しています。

③ 建物全体の劣化度算出

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

$$\begin{aligned} & \text{建物全体の劣化度（\%）} \\ & = \sum \{ \text{部位の劣化点} \times \text{配点比重} \} / \sum \{ \text{部位の最大劣化点（5点）} \times \text{配点比重} \} \\ & \times 100 \end{aligned}$$

（A：1点、B：2点、C：3点、D（E）：5点）

表 1 1 劣化度算出において設定する部位の配点比重

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

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

表 1 2 劣化度に応じた建物全体の劣化度ランク

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

④ 対象施設の劣化度一覧

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

表 13 対象施設の建物別・部位別劣化度一覧

施設名称	ID	棟名称	建物 延床面積	建築 年度	構造	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
(旧) 行川小学校	1	校舎	1217.00	1979	RC	43	D	E	C	C	D	D		C	C		C	C	C	A
(旧) 清海小学校	1	校舎	2071.00	1983	RC	39	D	E	D	C	D	C			B		B	B	B	A
	2	体育館(渡り廊下)	257.00	1990	RC	32	C	B	A	B	A	C					B			A
	3	体育館	564.00	1990	S	32	D	D	C	D	A	D					B	B	B	A
(旧) 郁文小学校	1	体育館	749.00	1981	S	41	D	D	D	D	C	C	C		C		C		C	A
	2	校舎	2313.00	1998	RC	24	B	A	A	B	A	B					B	B	B	A
(旧) 北中学校校舎等	1	校舎(特別教室棟)	1200.00	1970	RC	52	D	D	D	D	A	D					C			
	2	校舎(管理・教室棟)	2504.00	1971	RC	51	D	B	A	D	C	D								
	3	柔剣道場	400.00	1974	S	48	D	D	C	D	C	D								
(旧) 鶴原保育所	1	園舎	540.42	1978	RC	44	D	E	D	C	C	D					C			
千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス	1	校舎 (A 棟・B 棟)	7493.34	1966	RC	56	D	E	D	D	C	D	C		C		C	C	C	A
	2	校舎 (C 棟)	846.72	1981	RC	41	C	D	A	C	D	C					C	C	C	A
	3	小講堂・実習室	344.35	1966	S	56	C	D	A	B	B	B					C	C	C	A
	4	食品製造・実習室	463.00	1966	S	56	C	C	E	B	C	A					C	C	C	
	5	体育館	1569.48	1970	SRC	52	C	C	D	B	A	B					C			
	6	校舎 (特別教室)	332.85	1973	S	49	B	A	A	A	C	A					C	B	C	A

⑤ 対象施設の劣化状況

(旧) 行川小学校 校舎

(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	E (早急に対応が必要)	(写真 No. 4、5)
	窓・扉	C (広範囲に劣化)	入口扉から雨水の吹き込みあり (写真 No. 7)
	屋根・屋上	C (広範囲に劣化)	(写真 No. 8、10)
	外部雑	D (早急に対応が必要)	庇の露筋(広範囲)、窓台の仕上げ(モルタル)剥離あり (写真 No. 9)
内部		D (早急に対応が必要)	廊下の天井、壁(窓)付近に漏水あり
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	A (概ね良好)	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	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)
	その他	—	小荷物専用昇降機(配膳用)が設置されているが、使用を停止している

総合劣化度	D (早急に対応が必要)
-------	--------------

(対象施設の劣化状況)

(旧) 行川小学校 校舎

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		避難所	
			
3	内観	4	外壁、窓
図書室		ひび	
			
5	外壁（柱）	6	外壁
露筋		汚れ、植生	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 行川小学校 校舎

(現況写真)

7	扉	8	屋上
雨水の吹込み		防水押えコンクリートひび、植生、水たまり	
			
9	庇	10	窓台
露筋		仕上げ剥離	
			
11	内部（天井）	12	内部（壁）
漏水		漏水	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 校舎

(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	E (早急に対応が必要)	屋上の高架水槽置場の躯体 (床裏等) に多数の露筋あり (写真 No 7、8)
	窓・扉	D (早急に対応が必要)	窓の開閉不良箇所が複数あり (音楽室、理科室、1 階出入口等) (写真 No. 9 ~11)
	屋根・屋上	C (広範囲に劣化)	屋上に排水不良箇所 (水溜まり) あり (写真 No. 12)
	外部雑	D (早急に対応が必要)	屋外階段の滑り止めタイルに剥離あり (写真 No. 13) 屋外階段の段裏にコンクリートの膨れあり (写真 No. 14) バルコニーの床裏に露筋あり (写真 No. 15) バルコニー屋根に排水不良箇所 (水溜まり) あり (写真 No. 16)
内部		C (広範囲に劣化)	教室のバルコニー出入口付近の床材に隆起あり (写真 No. 17) 廊下壁等に塗装の剥離あり (雨水の吹込みの可能性あり) (写真 No. 18)
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	—	小荷物専用昇降機 (配膳用) が設置されているが、使用を停止している

総合劣化度

D (早急に対応が必要)

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 校舎

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	内観	4	外壁、窓
音楽室		教室	
			
5	内観	6	内観
理科室		廊下	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 校舎

(現況写真)

7	躯体（高架水槽置場）	8	躯体（高架水槽置場）
露筋		露筋	
			
9	窓（音楽室）	10	窓（理科室）
開閉不良		開閉不良	
			
11	扉（出入口）	12	屋根
開閉不良		排水不良（水溜まり）	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 校舎

(現況写真)

13	屋外階段	14	屋外階段（段裏）
滑り止めタイル剥離		—	
			
15	バルコニー（床裏）	16	バルコニー屋根
露筋		排水不良（水溜まり）	
			
17	内部（床）	18	内部（壁）
床材の隆起		塗装の剥離	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 体育館(渡り廊下)

(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)	部分的な補修跡あり (写真 No. 1、2、5)
	窓・扉	A (概ね良好)	(写真 No. 5)
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	—
	外部雑	A (概ね良好)	—
内部		C (広範囲に劣化)	階段の壁にひびあり (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	—	—
	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	—	—

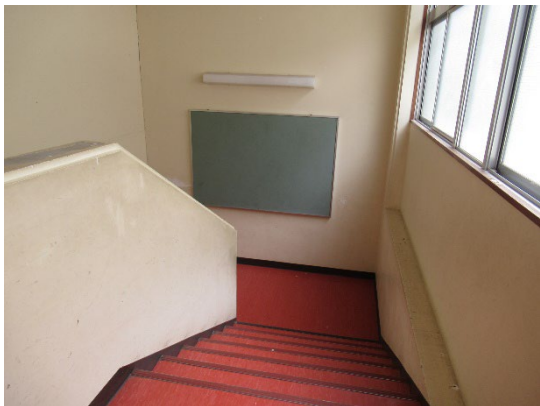
総合劣化度	C (広範囲に劣化)
-------	------------

(注) 対象建物は、体育館本棟と教室棟の渡り廊下（及び階段）部分であるが、体育館本棟とほぼ一体（境界が不明瞭）である。

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 体育館(渡り廊下)

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	内観	4	内観
廊下 (2階)		階段	
			
5	外壁、窓	6	内部
—		壁のひび	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 体育館

(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 (早急に対応が必要)	錆がみられる (写真 No. 3) (露筋：写真 No. 4)
	窓・扉	C (広範囲に劣化)	1 階窓で開閉不具合箇所あり (写真 No. 5)
	屋根・屋上	D (早急に対応が必要)	錆がみられる (写真 No. 6)
	外部雑	A (概ね良好)	—
内部		D (早急に対応が必要)	天井から漏水あり
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)	トイレの水が止まらないことがあった (現在様子を見ている)
	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	—	—

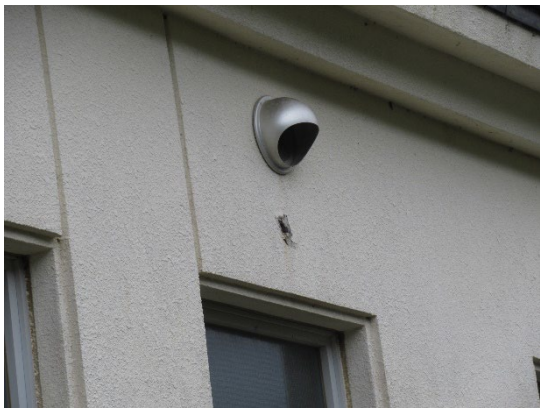
総合劣化度

D (早急に対応が必要)

(対象施設の劣化状況)

(旧) 清海小学校 体育館

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		体育館	
			
3	外壁	4	外壁
錆		露筋	
			
5	窓	6	屋根
開閉不良		錆	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 郁文小学校 体育館

(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 (早急に対応が必要)	(写真 No. 3)
	窓・扉	D (早急に対応が必要)	窓(アルミサッシ)の腐食について、塩害によるものと推定 (写真 No. 4) (ひび: 写真 No. 5)
	屋根・屋上	D (早急に対応が必要)	勾配(半円柱)屋根部分については目視点検できなかった。 (写真 No. 7、8)
	外部雑	C (広範囲に劣化)	軒樋に植生あり 軒樋と縦樋の接続部付近につまりが疑われる (写真 No. 8、9)
内部		C (広範囲に劣化)	倉庫内の天井にしみがあり、継続的な漏水は確認できなかったが、上部屋根防水の状況から注意を要する 天井仕上の修繕(塗装)を実施中 (写真 No. 10)
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	A (概ね良好)	—
全体設備	電気	C (広範囲に劣化)	別棟に電気室あり (経年を考慮して評価)
	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	—	—

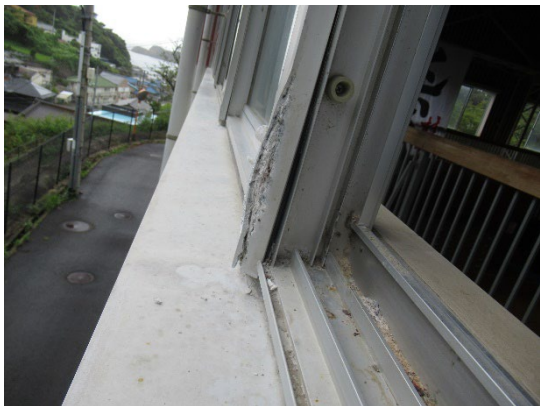
総合劣化度

D (早急に対応が必要)

(対象施設の劣化状況)

(旧) 郁文小学校 体育館

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		天井鉄骨材の塗装修繕（賃借人による）	
			
3	外壁	4	窓
ひび		腐食	
			
5	窓	6	扉
ガラスにひび		ガラスにひび	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 郁文小学校 体育館

(現況写真)

7	屋上	8	雨樋
防水層めくれ		軒樋の植生	
			
9	雨樋	10	内部 (天井)
つまりの疑い		しみ	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 郁文小学校 校舎

(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	A (概ね良好)	—
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	—
	外部雑	A (概ね良好)	—
内部		B (部分的に劣化)	職員室天井にしみあり (過去に上階からの漏水等があったと推定) 腰壁木材の部分的なはがれあり (写真 No. 5、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	—	—
	その他	—	—
総合劣化度		B (部分的に劣化)	

(対象施設の劣化状況)

(旧) 郁文小学校 校舎

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		教室	
			
3	内観	4	バルコニー
職員室		ー	
			
5	内部（天井）	6	内部（壁）
漏水跡		仕上げ材はがれ	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 北中学校校舎等 校舎(特別教室棟)

(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. 5)
	窓・扉	A (概ね良好)	—
	屋根・屋上	D (早急に対応が必要)	屋上に排水不良箇所 (水溜まり) あり 屋上に防水層の破断あり (写真 No. 7、8)
	外部雑	C (広範囲に劣化)	屋外階段に汚れあり 棟間ジョイント部に発錆あり (写真 No. 10、9)
内部		D (早急に対応が必要)	壁、天井に漏水跡、塗装の剥離あり (雨水の吹込みの可能性のある箇所あり、漏水の継続性については不明) (写真 No. 11、12)
個別設備	電気	—	設備は使用停止している。(以下同様)
	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	D (早急に対応が必要)
-------	--------------

(対象施設の劣化状況)

(旧)北中学校校舎等 校舎(特別教室棟)

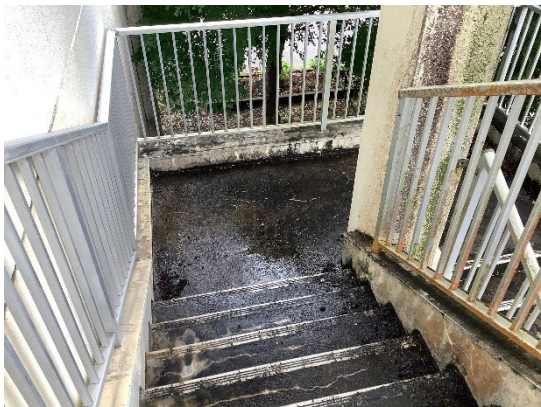
(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	内観	4	内観
金工室		廊下	
			
5	外壁	6	屋上
補修跡		全景	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧)北中学校校舎等 校舎(特別教室棟)

(現況写真)

7	屋上	8	屋上
防水層破断		排水不良	
			
9	棟間ジョイント部	10	屋外階段
発錆		汚れ	
			
11	内部 (天井)	12	内部 (壁)
漏水跡		塗装の剥離	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧)北中学校校舎等 校舎(管理・教室棟)

(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 (早急に対応が必要)	(写真 No. 4、5)
	窓・扉	D (早急に対応が必要)	(写真 No. 9)
	屋根・屋上	D (早急に対応が必要)	屋上に排水不良箇所(水溜まり)あり 屋上に防水層の破断あり (写真 No. 6～8)
	外部雑	A (概ね良好)	—
内部		D (早急に対応が必要)	壁、天井に漏水跡、塗装の剥離あり(雨水の吹込みの可能性がある箇所あり、漏水の継続性については不明) (写真 No. 10～12)
個別設備	電気	C (広範囲に劣化)	管理人詰所として使用している室の電気以外の設備は使用停止している。(以下同様) (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	—	管理人詰所として使用している室の電気以外の設備は使用停止している。(以下同様)
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	小荷物専用昇降機(配膳用)が設置されているが、使用を停止している

総合劣化度	D (早急に対応が必要)
-------	--------------

(対象施設の劣化状況)

(旧) 北中学校校舎等 校舎(管理・教室棟)

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	内観	4	外壁
職員室		ひび	
			
5	外壁	6	屋上
仕上げの膨れ、はがれ		全景	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧)北中学校校舎等 校舎(管理・教室棟)

(現況写真)

7	屋上	8	屋上
防水層破断		排水不良	
			
9	扉	10	内部 (天井)
ガラスにひび		漏水跡	
			
11	内部 (天井)	12	内部 (壁)
漏水跡		塗装の剝離	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧)北中学校校舎等 柔剣道場

(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	D (早急に対応が必要)	(写真 No. 3)
	窓・扉	C (広範囲に劣化)	出入口扉の鍵不具合のため、開閉不可
	屋根・屋上	D (早急に対応が必要)	隣接建物から遠景では屋根材の破損が疑われる (写真 No. 4)
	外部雑	C (広範囲に劣化)	(写真 No. 5)
内部		D (早急に対応が必要)	天井から漏水あり
個別設備	電気	—	使用停止している。(以下同様)
	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	D (早急に対応が必要)
-------	--------------

(対象施設の劣化状況)

(旧)北中学校校舎等 柔剣道場

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	外壁	4	屋根
ひび		屋根材破損の疑い	
			
5	雨樋	6	内部
軒樋の破損		漏水	
			

(対象施設の劣化状況)

(旧) 鶴原保育所 園舎

(調査・評価結果)

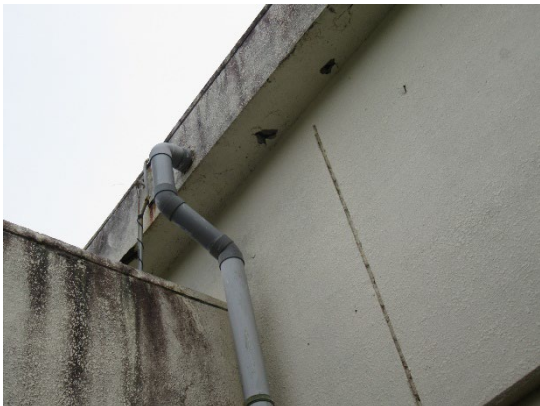
部位		劣化度評価結果	劣化調査コメント
外部	外壁	E (早急に対応が必要)	赤色灯取付け部錆 (写真 No. 3)
	窓・扉	D (早急に対応が必要)	男子トイレ排煙窓開閉不良 (閉まらない) (写真 No. 4)
	屋根・屋上	C (広範囲に劣化)	—
	外部雑	C (広範囲に劣化)	—
内部		D (早急に対応が必要)	—
個別 設備	電気	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価)
	空調換気	—	使用していない
	給排水衛生	—	使用していない
	防災消防	—	—
全体 設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	使用していない
	その他	—	—

総合劣化度	D (早急に対応が必要)
-------	--------------

(対象施設の劣化状況)

(旧) 鶴原保育所 園舎

(現況写真)

1	外観	2	外壁、窓
全景		塗装の膨れ	
			
3	外壁、軒裏	4	軒裏
露筋		仕上げ材が脱落	
			
5	和室天井	6	出入口（昇降口）天井
漏水		漏水	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(A棟・B棟)

(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	E (早急に対応が必要)	(写真 No. 6～8)
	窓・扉	D (早急に対応が必要)	—
	屋根・屋上	D (早急に対応が必要)	塔屋屋上の防水(シート)に剥がれあり 屋上の柵、一部欠損 (写真 No. 10～12)
	外部雑	C (広範囲に劣化)	庇裏に露筋あり (写真 No. 13)
内部		D (早急に対応が必要)	壁、天井に漏水箇所、ひび等複数あり(漏水 継続の有無については不明) (写真 No. 14～18)
個別 設備	電気	C (広範囲に劣化)	B棟1階以外は現在使用していない (以下同様) (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	A (概ね良好)	—
全体 設備	電気	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価)
	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	D (早急に対応が必要)
-------	--------------

(注) B棟1階以外は使用していない(勝浦市こども館(児童館)として使用(R5年度末までの
予定))

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(A棟・B棟)

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	外観	4	内観
全景		学習クラブ	
			
5	内観	6	ひび
視聴覚室		ひび	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(A棟・B棟)

(現況写真)

7	外壁	8	外壁
ひび		エキスパンションカバー脱落	
			
9	屋上	10	塔屋屋上
全景		防水(シート)の剥がれ	
			
11	屋上柵	12	屋上鉄塔
欠損		破損	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(A棟・B棟)

(現況写真)

13	庇裏	14	内部(壁)
露筋		ひび、漏水	
			
15	内部(壁)	16	内部(壁)
ひび、漏水		ひび、漏水	
			
17	内部(天井)	18	内部(天井)
漏水		漏水	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(C棟)

(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 (早急に対応が必要)	鉄筋の露出、壁の剥離(小規模)あり (写真 No. 5)
	窓・扉	A (概ね良好)	—
	屋根・屋上	C (広範囲に劣化)	保護コンクリート目地の劣化 (写真 No. 8、11)
	外部雑	D (早急に対応が必要)	外部天井(庇裏)に鉄筋の露出、剥離あり 屋上雨水排水口に植生あり (写真 No. 9～11)
内部		C (広範囲に劣化)	壁にひびあり
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	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	C (広範囲に劣化)
-------	------------

(注) 1 階以外は使用していない(1 階は観光商工課の倉庫として使用)

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(C棟)

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	内観	4	内観
美術室(3階)		食品化学実験室(1階)	
			
5	外壁	6	外壁
鉄筋露出		外壁	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校（旧）勝浦若潮キャンパス 校舎（C棟）

(現況写真)

7	扉	8	屋上
—		保護コンクリート目地の劣化	
			
9	庇	10	庇
剥離、鉄筋露出		剥離、鉄筋露出	
			
11	雨水排水口	12	内部（壁）
植生		ひび	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 小講堂・実習室

(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 (早急に対応が必要)	ひびあり (写真 No. 3)
	窓・扉	A (概ね良好)	—
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	隣接建物からの遠景では、特段の異常は見受けられない。
	外部雑	B (部分的に劣化)	雨樋に植生あり (写真 No. 5)
内部		B (部分的に劣化)	壁にひびあり (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	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	C (広範囲に劣化)
-------	------------

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校（旧）勝浦若潮キャンパス 小講堂・実習室

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		—	
			
3	外壁	4	扉
ひび		—	
			
5	雨樋	6	内部（壁）
植生		ひび	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 食品製造・実習室

(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)	仕上げ材にひび、及び窓下の水切りに破損あり (写真 No. 5、6)
	窓・扉	E (早急に対応が必要)	鋼製扉、シャッターに発錆あり 窓ガラスの欠損部分については板貼りにて処置済み (写真 No. 7～9)
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	隣接建物からの遠景では異常なし
	外部雑	C (広範囲に劣化)	縦樋に破損あり 軒樋に植生あり (写真 No. 8、10)
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	—	—
	その他	—	—

総合劣化度	C (広範囲に劣化)
-------	------------

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 食品製造・実習室

(現況写真)

1	外観	2	外観
全景		全景	
			
3	内観	4	内観
—		—	
			
5	外壁	6	外壁
窓下の水切りの破損		仕上げ材のひび	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 食品製造・実習室

(現況写真)

7	扉、シャッター	8	窓、雨樋
発錆		ガラスの欠損、縦樋の破損	
			
9	扉	10	雨樋
ガラスの欠損		軒樋の植生	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 体育館

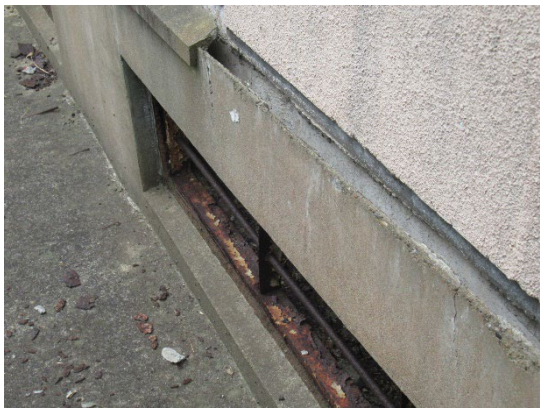
(調査・評価結果)

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)	(写真 No. 3、4)
	窓・扉	D (早急に対応が必要)	(写真 No. 5)
	屋根・屋上	B (部分的に劣化)	—
	外部雑	A (概ね良好)	—
内部		B (部分的に劣化)	床材に軽微な荒れ、沈みがあるとのことで体育施設としての使用には注意を要する(他の通常使用においては概ね問題ない) (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	—	—
	防災消防	—	—
全体設備	電気	—	—
	空調換気排煙	—	—
	給排水衛生	—	—
	その他	—	—
総合劣化度		C (広範囲に劣化)	

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 体育館

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		—	
			
3	外壁	4	外壁
外壁		仕上材の剥離	
			
5	窓	6	内部(壁)
ガラスにひび		ひび	
			

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(特別教室)

(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)	(写真 No. 4)
	屋根・屋上	A (概ね良好)	(写真 No. 5)
	外部雑	C (広範囲に劣化)	軒裏の仕上材に浮きあり (写真 No. 6)
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) (ただし改修有無及び時期不明)
	空調換気	B (部分的に劣化)	(経年を考慮して評価) (ただし改修時期不明) 調理室ダクト使用していない PKG エアコンあり
	給排水衛生	C (広範囲に劣化)	(経年を考慮して評価) (ただし改修時期不明) 一部自動水栓、洋式トイレ
	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

B (部分的に劣化)

(注) 一部を学習教室として使用している。

(対象施設の劣化状況)

千葉県立大原高等学校(旧)勝浦若潮キャンパス 校舎(特別教室)

(現況写真)

1	外観	2	内観
全景		遊戯室	
			
3	内観	4	外壁、窓
調理室		—	
			
5	屋根	6	外部天井
—		仕上材の浮き	
			

第4章 対策内容と実施時期

第1節 維持管理及び更新等の方針

(1) 維持管理方針の考え方

維持管理は、点検、清掃、補修、運営（利用者対応等）など、日常的・定期的を実施される各種の業務の総称であり、施設管理におけるもっとも基本的な業務といえます。

維持管理を適切に実施することで、施設を円滑に運営できるだけでなく、将来的に必要な大規模改修の費用を抑制したり、改修時期を先延ばししたりすることもできます。

さらに、維持管理に要する費用は経常的に発生し、長期的な視点で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整理します。

表 14 点検業務を適正化する観点と取組の概要

適正化する観点	取組の概要
主体の適正化	●職員向け技能教育を推進する（研修会、書籍、オンライン講習等も活用） →建築法規、設備仕様、事故・不具合事例など
時期の適正化	●不具合による影響範囲や不具合発生の特徴を踏まえて点検する →日常の点検（扉・廊下・トイレなどの日常的に利用頻度の高い部位など） →季節ごとの点検（夏・冬前の空調機器、落葉時期の雨樋・排水溝など） →地震・台風後の点検（屋根や外壁などにおける外装材・外部建具の剥がれ・損傷など） →大きな催事前の点検（来場者の導線及び会場の内部・設備類など）
内容の適正化	●使用する頻度が低い場所や設備、あまり見ない部位も点検する →長期未使用の部屋・設備、閉じたままの窓扉、裏側の外壁、非常口・非常階段など
方法の適正化	●点検シート活用、不具合事象の記録化（写真・動画撮影、異音の音声記録など） →次回点検への活用、施設管理責任者や専門業者への報告を意識した情報取得など

<包括管理業務委託>

これまでは、課ごと、施設ごと、設備ごと、年度ごとなどに区分して民間業者に施設の保守管理等を個別に委託していたものを、受託した民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に維持管理ができるよう、複数業務や複数施設の維持管理を複数年で包括的に委託することを指します（例えば、包括管理業務受託者に一括発注し、包括管理業務受託者は市内事業者等の下請発注するなど）。

包括管理業務委託の導入にあたっては、対象施設や対象業務の選別、担い手となる企業の実態調査などを行い、公共団体、民間企業、市民の三者にとってメリットのある取り組みにする必要があり、多くの自治体にとって検討課題のひとつとなっています。

＜省エネ化・省資源化＞

本市では、地球温暖化防止対策の一環として、「地球温暖化対策の推進に関する法律」第21条に基づき、勝浦市の地球温暖化対策の取り組み方針等を明らかにし、事務及び事業により排出される温室効果ガスの削減目標を示した「勝浦市地球温暖化防止対策実行計画^(注)」を策定し、省エネ化・省資源化の様々な取り組みを進めています。

このうち、公共施設等の維持管理や修繕・更新の際に、再生可能エネルギーの導入や環境省指定先進的高効率設備機器一覧等に掲げるトップランナー設備機器の採用など、庁舎・出先機関、インフラ施設等、各施設の省エネルギー化を図ることにより、温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいます。

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

表 15 地球温暖化防止対策のうち、施設設備等の取り組み

① 維持管理等における取り組み

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

② 新設・改修・更新時の取り組み

項目	取り組み内容
照明	・ L E D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（V A V）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。 ・ B E M S（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 16 長寿命化の目標使用年数

構造	標準使用年数（※）	目標使用年数
SRC・RC・S造	60年	80年
LGS・CB・W造	45年	60年

（※）標準使用年数は、長寿命化の目標使用年数に対して、長寿命化改修を実施しない場合に想定する建替え時期（物理的な寿命とは限らない）として設定しています。

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

<長寿命化を含む改修等について>

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

表 17 改修等の内容（用語の定義）

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

<改修等において検討する事項等>

○ <u>改修等の実施時期</u>
✓ 部位や設備の耐用年数を基にした周期的な実施を目安として設定し、計画的・予防的な改修等の実施することで、維持管理・更新等に係る費用の軽減・平準化を図る。
○ <u>長寿命化の視点</u>
✓ 老朽化に伴う改修及び建替えのほか、時代ニーズに適応した機能更新について積極的に検討し、施設利用の安全性の維持・確保とともに、機能性・快適性の向上を図るよう努める。
○ <u>施設の方向性との整合性</u>
✓ 改修を含む保全対策の実施に当たっては、施設の方向性を踏まえることにより、費用対効果を高める。

＜改修等の基本サイクル＞

建物の各部位や設備の耐用年数を基に、以下の周期的な実施を目安として改修等の基本的なサイクルを設定します。なお、実際の工事時期は、各建物の状態や使用見込み等を踏まえて、時期が前後することがあります。

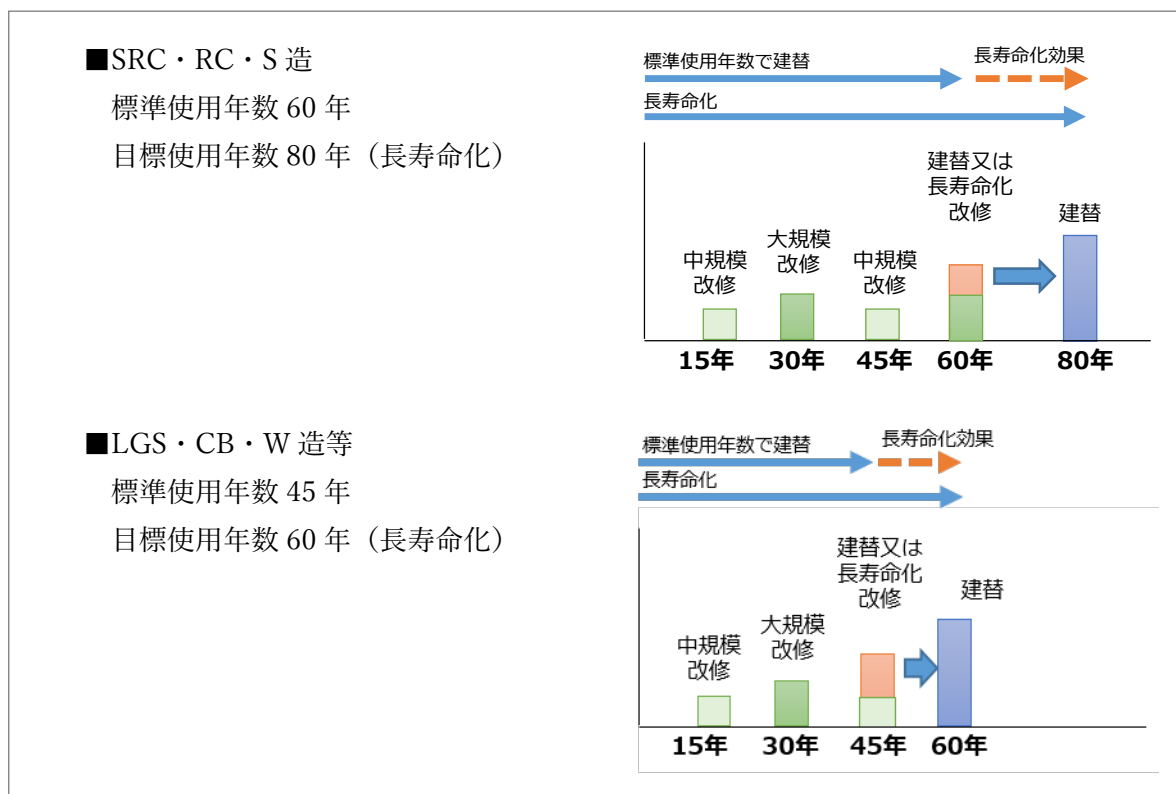


図 8 改修等の基本サイクル

＜改修等の工事内容＞

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

表 18 改修等の主な工事内容例

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	◆ 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。

集約化	複合化
◆近隣の同種施設を1か所に効率的に集約 (同一又は類似利用圏域) 施設 A 500 m² 施設 B 500 m² 施設 C 700 m² ▲300 m²	◆他用途の小規模単独施設を1か所に移転 施設 A 200 m² 施設 B 200 m² 施設 C 200 m² 3 施設・計 600 m² 施設 A 150 m² 施設 B 150 m² 施設 C 150 m² 計 450 m² (計▲150 m² ※共用部等)
転用	廃止
◆既存建物を継続使用しつつ、より高い利用ニーズの機能へ転換 (※必要に応じて建物の一部改修) 機能 A 中利用 (年間 750 人用) 機能 B 高利用 (年間 1,000 人利用)	◆建物の利活用も機能の改善も見込めない場合には、施設を廃止し、建物を解体 300 m² 機能 A 低未利用 (年間 10 人利用) 解体▲300 m² 機能 A
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）
◆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 市：所有・運営 民間：所有・運営 機能 A 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)	◆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 本市：所有・運営 近隣市町：所有・運営 機能 A 機能 B 補完 / 相互利用

注 モデル内の数値はすべて例であり基準を示すものではありません。

図 9 集約化等のイメージ

(4) 対象施設の維持管理・更新等の方針

対象施設について、今後の方針（維持管理、長寿命化及び適正配置）を整理しました。

●個別施設

施設名・外観	今後の方針等	
(旧) 行川小学校 	現状と課題	建物の一部を避難所や投票所として使用しているものの、外壁等の劣化が進行することで、コンクリート破片等が落下する危険性も考えられるため、施設のあり方も含め、抜本的な対策を検討する必要があります。
(旧) 清海小学校 	現状と課題	建物部位の劣化が目立ちますが、新耐震基準の建物であるため、貸付等による活用が期待される施設です。一方、眺望等の自然環境は良好であるものの、交通アクセスや施設周辺の道路事情には問題があります。なお(旧)鶴原保育所が隣接しています。
(旧) 郁文小学校 	現状と課題	施設の有効活用を継続的に実効化していくためにも、長期的視点に基づく建物の老朽化対策の方向性について検討します。 また、隣接する(旧)鶴原保育所も含め、地域活性化のための貴重な施設として、将来のあり方の検討を進めます。
	今後の方針	令和4年度から30年間の長期貸付中（通学も可能な通信制高等学校を令和5年4月に開校予定）で、継続的な契約管理を実施するとともに、建物の改修等に関わる貸付上の責任負担区分に基づいて、市としての適切な維持更新を実施する必要があります。 長期貸付となるため、貸付先との緊密な連携を継続します。 その上で、貸付条件を踏まえて、貸付先とともに、変化する地域の課題解決に必要な施設の活用について取り組みます。また、市としての施設の維持更新に適切に対応します。

●個別施設

施設名・外観	今後の方針等	
(旧) 北中学校校舎等 	現状と課題	建物は部位の劣化が進行し、全面的な機能回復は困難な見通しです。また、校舎は2棟とも旧耐震基準で、耐震補強工事は未実施です。柔剣道場は朽廃が著しく除却が相当です。隣接する体育館及びグラウンド^(注)は社会体育施設として活用しています。
(旧) 鵜原保育所 	現状と課題	海に近い立地条件も重なり、建物は部位の劣化が進行し、全面的な機能回復は困難な見通しです。 現状では建物の一部を倉庫として利用しているのみであり、施設の抜本的な活用方法は未定です。 なお(旧)清海小学校が隣接しています。
千葉県立大原高等学校 (旧) 勝浦若潮キャンパス 	現状と課題	本市が有償取得後、施設の一部を活用した大型商業施設のオープン以降は、校舎の一部や体育館について暫定利用が継続しており、施設全体としての将来的な活用方法は検討中の状況です。 対象施設の活用方法の検討にあたっては、敷地が手狭になっている状況や建物の劣化状況も踏まえ、最も費用対効果に優れる選択肢を模索しています。
	今後の方針	市内全体の公共施設の方向性も踏まえたうえで、集約化・複合化・民間との連携など、様々な施設再編の選択肢を考慮し、施設全体としての将来的な活用方法を検討します。

(注) スポーツ施設の個別施設計画（令和3年度策定）における対象施設

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、対象施設ごとに整理した各基本方針を達成するための適用手法を踏まえ、今後、財源を確保して計画的に実施していくことが求められる対策内容と概算費用を計画期間内のスケジュールに反映させ、実施時期の目安とするものです。

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

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

(2) 行動計画表

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

表 19 施設の改修等に関する行動計画表

施設名	対策スケジュール(計画期間 10 年間)			
	前期 (R5～R9)		後期 (R10～R14)	
	主な対策内容	概算費用	主な対策内容	概算費用
(旧)行川小学校	—	—	—	—
(旧)清海小学校	部位修繕(校舎:外壁、扉、電気、水道) 部位修繕(体育館:屋根、外壁、電気) 中規模改修(設計)	3620万円	中規模改修	5010万円
(旧)郁文小学校	部位修繕(体育館:防水、建具、樋)	—	—	—
(旧)鵜原保育所	—	—	—	—
千葉県立大原高等学校 (旧)勝浦若潮キャンパス	長寿命化改修 中規模改修	4.53億円	長寿命化改修	9450万円
(旧)北中学校校舎等	—	—	—	—
共通	点検及び必要な修繕の継続実施	—	点検及び必要な修繕の継続実施	—
小計		4.89億円		1.45億円
合計(概算費用の合計)				6.34億円

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

(旧) 郁文小学校の修繕・改修は貸付契約に基づき賃借人において実施します（上記の表では、賃借人が実施すべき対策内容を参考として記載し、金額は非表示としています）。

(旧) 清海小学校の改修等の費用は、借受者との協議により負担方法を決定します。

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

建物系の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6億8千万円、約16%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）

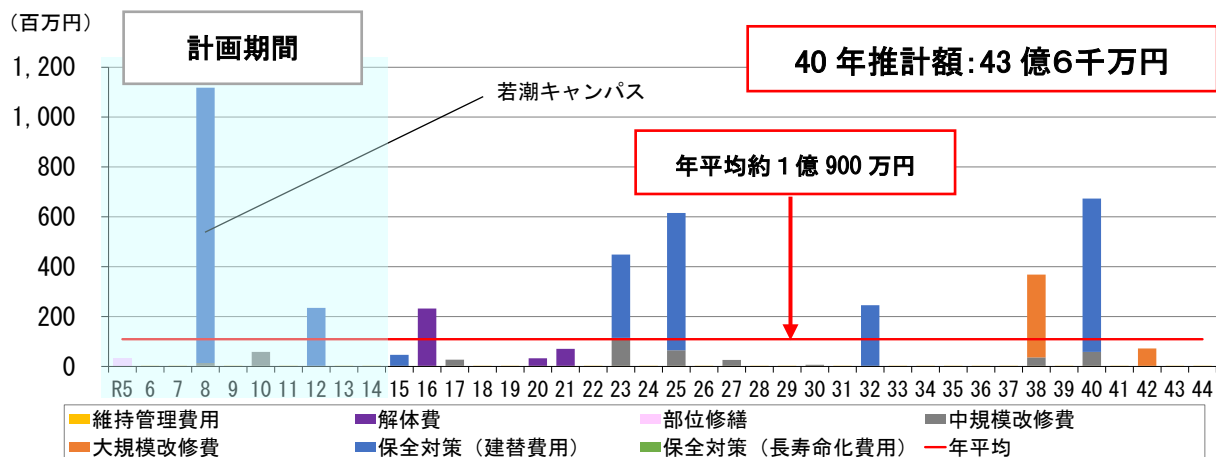


図 10 維持更新費用の推計（建替え型）

●長寿命化型の維持更新費用（長寿命化中心の維持更新を想定）

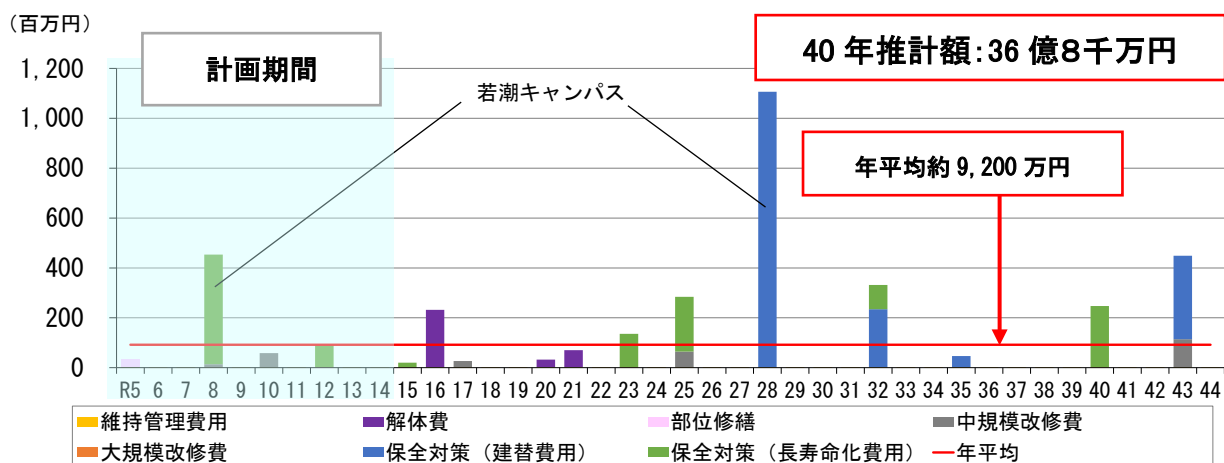


図 11 維持更新費用の推計（長寿命化型）

（補足）各グラフ内の施設名は主な対策を注記

本計画に基づいて長寿命化による計画的保全を推進した場合、40年間で約6億8千万円（約16%）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。

<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
 ○ 解体費用・・・・・・・・・・建物床面積 1 m²あたり 56,000 円で計上
 ○ 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/m²

表 20 改修等の主な工事内容例（再掲）

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	◆ 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、対象施設の特性に応じた適切な維持更新を推進する観点から、今後の課題を整理します。

(2) 今後の課題

対象施設は、基本的に当初の役割を終え、休止又は一時的な利活用を図っている施設です。そのため、積極的な改修や建替えを計画することが容易ではない施設ともいえます。

その一方で、管理者や利用者が施設に不在であることも多く、小さな不具合が拡大していく危険性もあります。

したがって、対象施設については、特に安全管理上の対策を継続していくことが重要な施設です。そのためには、人の立ち入り可能箇所を必要最小限度のエリアに絞って制限し、段階的な点検・管理を実施していく必要があります。また不要な建物や部位・設備は、可能な限り撤去しておく必要もあります。

これらの対策の実施に合わせて、土地も含めた対象施設の今後の活用のあり方について継続的に検討を図り、施設総量の削減に向けた取り組みも推進する必要があります。

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（P83・表19）を中心とする進捗状況等については、おおむね5年毎に検証を行うとともに、上位計画の改定や施設の状況の変化等に応じてフォローアップを実施し、PDCAサイクルに沿った進捗管理を行うものとします。

資料編

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（1 / 3）

点検チェックシート										総合劣化度	
施設棟番号			延床面積 (㎡)			建築年度					
施設名称			構造			経過年数					
棟名称			点検者氏名								
点検日 (西暦) 年 月 日											
外部	劣化・不具合の事象				局所的な場合	所見なし	コメント	評価	再評価		
外壁	☐ ひび・亀裂（幅2mm程度以上）、はく離・はく落・欠損（タイル等浮き・はがれ含む）				局所的	☐	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					
		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面以上に全体的であれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（2／3）

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	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	放送・セキュリティ	☐ 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。								

●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	-	☐ 無			
		☐ 使用上の不具合	-				
	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	-	☐ 無			
		☐ 漏水や詰まり	-				
	ポンプ類	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-				
		☐ 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)	☐ 無			
		☐ 使用上の不具合					
	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

●主要部位の保安全管理区分

部位大分類		部位中分類	保全の管理区分
建 築	屋根・屋上	屋根、屋上、トップライト、笠木、手すり	予防保全
		樋（とい）	事後保全
	外部	外壁、カーテンウォール、シーリング	予防保全
		軒天井	事後保全
	外部建具	外部開口部（窓・扉）	予防保全
	内部	天井、壁、床、内部建具	事後保全
電 気 ・ 機 械 設 備	受変電	高圧機器、高圧受配電盤、高圧変圧器盤、高圧コンデンサ盤、特高機器、特高受電盤、特高変圧器盤	予防保全
	通信・情報	テレビ共同受信、映像・音響、拡声、構内交換、構内情報通信網、情報表示（時刻表示）、情報表示（出退表示）、電線類、誘導支援（インターホン）、誘導支援（呼出）	事後保全
		防犯・セキュリティ	予防保全
	通信・情報（防災）	自動火災報知、ガス漏れ火災警報、自動閉鎖、非常警報	予防保全
	電力	照明器具、照明制御装置、制御盤、電線保護物類、電線類、配線器具類、分電盤、〇A盤	事後保全
		照明器具（非常照明）、照明器具（誘導灯）	予防保全
	電力貯蔵・発電	直流電源装置、ディーゼル発電装置（非常用）、交流無停電電源装置（UPS）	予防保全
	昇降機その他	エレベータ、その他昇降機	予防保全
給 排 水 衛 生 設 備	空調・換気等	空調・換気、排煙	予防保全
	給排水衛生	給水給湯タンク類、給水ポンプ、給水給湯弁類、給湯ボイラー、給水給湯配管類、排水ポンプ、排水配管類、ろ過機・滅菌機等	予防保全
		水栓、衛生陶器類等	事後保全
	自動制御	計器、自動制御機器類、自動制御盤類、中央監視装置	予防保全
	消火	屋外消火栓、屋内消火栓、消火ポンプ、消火配管類、連結送水管、スプリンクラー、その他消火	予防保全

●改修・更新等工事の対象部位及び内容

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
外部	屋上防水	塗膜防水（ウレタン系）	25	予防保全	○ 部分修繕	● 全面塗直し・ 張替え	● 全面塗直し・ 張替え
		アスファルト防水（保護層有）＋押えコンクリート	－				
		露出シート防水	25				
	屋根	スレート瓦葺、アスファルトシングル葺き、折板、鋼板葺き	40	予防保全	○ 部分修繕	● 全面取替え	● 全面取替え
	外壁	複層仕上塗材（コンクリート下地）	40	予防保全	○ 部分塗直し シーリング 部分補修	● 全面塗直し、 シーリング 取替え	● 全面塗直し （板は張替え）
		窯業系サイディング	30				
		ALC 版	35				
		高耐久塗装（コンクリート面）	20				
		タイル張り（密着・磁器質）	50				
		カラー鉄板（一般塗装）	10				
		シーリング	20				
	外部開口部	アルミ製一般窓	40	予防保全	○ 部分修繕 シーリング 部分補修	● 全取替え	● 全取替え
		カーテンウォール	60				
		建具周囲シーリング	20				
		鋼製シャッター（重量）	40				
		鋼製シャッター（軽量）	30				
		排煙ホーレタ（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（竖樋（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（竖樋（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	○ 部分補修	○ 部分補修	● 取替え
		手すり（ステンレス）	50	予防保全			
		手すり（アルミ）	40				
手すり（鋼製メッキ）		35					
手すり（スチール）		30	● 取替え				

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

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
内部	床	ビニル床シート張り	60	事後保全	—	—	● 張替え
		フローリング張り	50				
	壁	EP 塗り (コンクリート下地)	20	事後保全	○ 部分塗装 部分張替え	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り EP (軽鉄下地)	40				
		ボード張りクロス (軽鉄下地)					
	天井	塗装 (合成樹脂エマルジョンペイント)	10	事後保全	—	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り (岩綿吸音板)	40				
	内部建具 ・ 内部雑 (戸、固定家 具、手すり等)	木製建具	20	事後保全	—	○ 一部取替え	● 取替え
		自動ドア開閉装置	10				
		和室造作	25				
		固定家具 (流し台)	20				
		手すり (木製)	25				
		手すり (スチール)	30				
		エクスパンションジョイント (金物)	40				
		階段ノンスリップ	25				
電気 設備	高圧受変電	屋外 受電盤	25	予防保全	○ 塗装、部品交換	● 機器更新	● 機器更新
		高圧変圧器盤 500kVA					
	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				
	太陽光発電	発電モジュール	25	事後保全	○ パワーコン更新	● 更新	● 更新
		パワーコンディショナ	15				
	中央監視	中央監視制御装置	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	送通信・情報・ 放	ケーブル	40	事後保全	—	●更新	●更新
		電線管 (屋外露出)	30				
		電話交換機	20				
		スピーカー (屋内)	25				
	放送 (防災) 通 信・情報・	自動火災報知 (受信機、 総合盤、自動閉鎖、非常 警報等)	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新
	照明設備 ・ 配線	電線	40	事後保全	○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		電線管 (屋外露出)	30				
		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				
		分電盤・制御盤	30				
	映像・音響	操作卓、プロジェクタ、 マイク	20	事後保全	○ 部分更新	● 更新	● 更新

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

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
空調 設備	空調 (中央式)	空調ホース（貫流）	15	予防保全	—	● 更新	● 更新
		温水発生機	30				
		冷凍機（吸収・遠心）	20				
		冷却塔（FRP製・鋼板製）	20				
		空気調和機（AHU）	20				
		空気調和機（FCU）	～ 30				
		全熱交換機	24				
		空調ポンプ	20				
		空調タンク類	30				
		空調配管類（冷温水・冷 却水・蒸気・冷媒）	30				
		空調配管類（還水）	15				
		空調弁類・計器	15				
	空調 (個別式)	マルチパッケージ形空調機（屋 外機）	20 ～	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）
		マルチパッケージ形空調機（室 内機）カセット形	30				
		ガスヒートポンプエアコ ン（屋外機）	15 ～ 30				
		ルームエアコン	10				
	自動制御	電子式温度検出器・電子 式湿度検出器	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	中央監視	（電気）	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	換気	換気ダクト	40	事後保全	—	—	●
		換気口（換気ガラリ、排 気フード）	30	事後保全		● 更新	更新
	排煙設備 （排煙機）		30	予防保全	—	● 更新	● 更新

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

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
給排水・衛生設備	給排水ポンプ		20	予防保全	—	● 更新	● 更新
	タンク類	FRP 型タンク	30	予防保全			
	配管	塩ビライニング鋼管、 架橋ポリエチレン管	30	予防保全			
	ろ過機		30	予防保全			
	弁類、自動制御、滅菌機等	減圧弁	20	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
		滅菌機 電子温度検出器	15				
	衛生器具等	便器 洗面器 手洗い器	40	事後保全	○ 取替え (45 年目)	—	● 取替え
昇降機	昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
防災設備	消火設備	屋外消火栓	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
		屋内消火栓					
		消火配管類					
		消火ポンプ					
	火災報知設備	火災報知器（受信機）	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新

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

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

勝浦市個別施設計画
(その他建築系公共施設(旧小学校他))

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