

# 小野市公共建築物長寿命化計画

令和 2 年 2 月

小野市

◆ 目 次 ◆

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>第 1 章 公共建築物長寿命化計画の概要</b>        | <b>1</b>  |
| 1. 計画の背景と目的                        | 1         |
| 2. 計画の位置づけ                         | 1         |
| <b>第 2 章 公共建築物長寿命化計画の対象施設、計画期間</b> | <b>3</b>  |
| 1. 対象とする施設                         | 3         |
| 2. 計画の期間                           | 4         |
| <b>第 3 章 公共建築物長寿命化計画を取り巻く現状と課題</b> | <b>5</b>  |
| 1. 施設の現状                           | 5         |
| 2. 人口推移と将来予測                       | 7         |
| <b>第 4 章 整備の基本方針</b>               | <b>8</b>  |
| 1. 総合管理計画における公共施設の最適化へ向けた考え方       | 8         |
| 2. 長寿命化の考え方                        | 8         |
| 3. 施設再編の方針                         | 10        |
| 4. 優先順位の考え方                        | 11        |
| 5. ユニバーサルデザイン化の推進方針                | 11        |
| <b>第 5 章 施設の状態等（基礎調査）</b>          | <b>12</b> |
| 1. 構造躯体の健全性                        | 12        |
| 2. 構造躯体以外の劣化状況                     | 13        |
| 3. 施設情報と評価のまとめ                     | 15        |
| 4. 施設機能の評価                         | 29        |
| <b>第 6 章 長寿命化の実施計画</b>             | <b>30</b> |
| 1. 施設評価及び優先順位                      | 30        |
| 2. 長寿命化によるコスト試算の比較と検証（効果額）         | 31        |
| 2-1. 従来型の維持・更新コスト                  | 31        |
| 2-2. 長寿命化型の維持・更新コスト                | 32        |
| 3. 今後 10 年間の整備計画                   | 34        |
| <b>第 7 章 今後の対策方針と本計画の実施に向けて</b>    | <b>38</b> |
| 1. 情報基盤の整備と活用                      | 38        |
| 2. 推進体制の構築                         | 38        |
| 3. フォローアップ                         | 38        |

## 第1章 公共建築物長寿命化計画の概要

### 1. 計画の背景と目的

高度成長期の人口増加や行政需要の増大に伴い、小野市でも昭和40年代から、住民福祉の向上や地域おこしなど、市民ニーズに応える形で公共施設の整備が進められてきました。今後、これらの公共施設は老朽化を迎えていくことになり、市民の「安全・安心」を確保していくためには、順次適切な維持・更新等を行っていく必要があります。

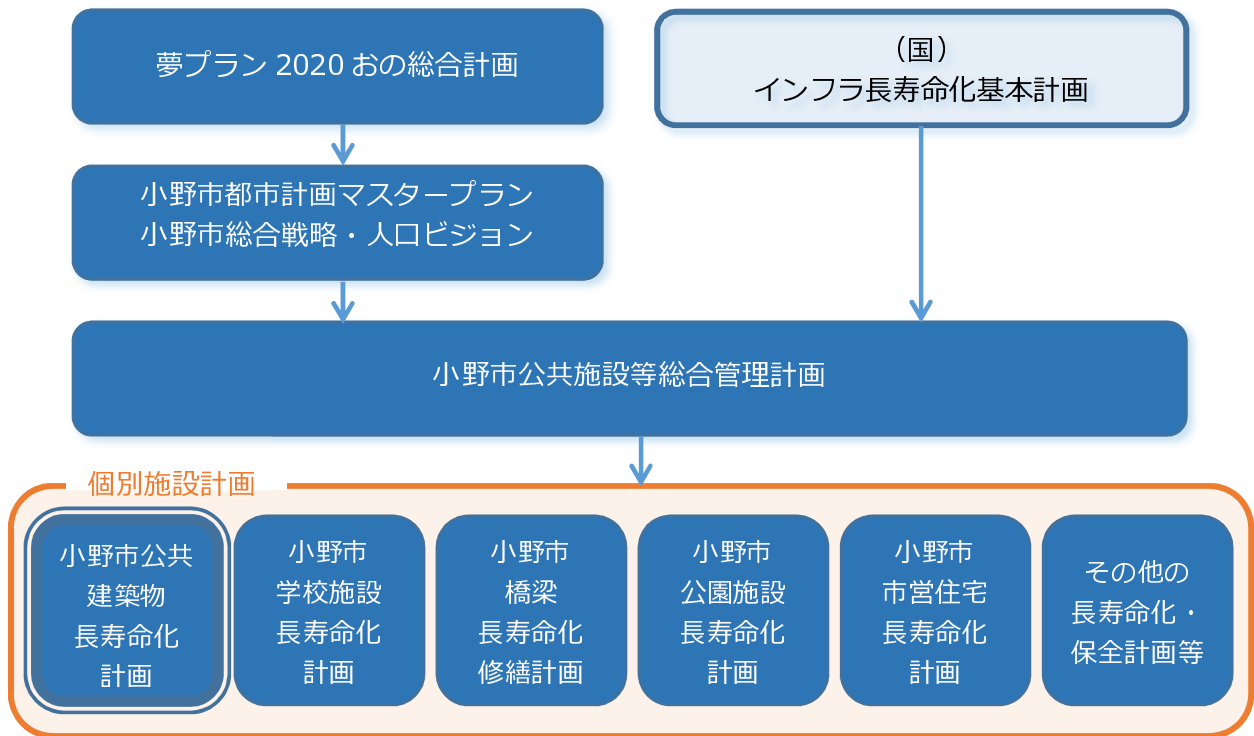
小野市は、財政状況を判断する全ての指標において、全国・兵庫県の平均よりも良い数値を維持し、持続可能な健全財政を堅持しています。しかし、今後、税収の減少や、教育、医療、福祉等の費用の増加により、厳しい財政状況が続く中で、人口減少・超少子高齢化の進展、市民ニーズの多様化などから、市民による公共施設の利用需要が変化していくことを踏まえ、早急に公共施設全体の状況を把握することが重要となります。そして、中長期的な視点から、更新、統廃合、長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設の最適な配置を実現することが必要となっています。

こうした状況を踏まえ、平成28年4月に策定した「小野市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）に基づき、公共施設の老朽化問題に対応し、計画的な保全による施設の長寿命化に取り組みます。また、将来世代の負担とならないよう、中期的な維持管理に係るトータルコストの縮減や平準化を図ることで、より効率的・効果的な維持管理、運営方法及び施設配置を実現し、安全性・快適性や、市民にとって必要な機能を確保するため、公共建築物長寿命化計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

### 2. 計画の位置づけ

総合管理計画は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）による「インフラ長寿命化計画（行動計画）」として位置づけ、「夢プラン2020おの総合計画」、「小野市総合戦略」及び「小野市人口ビジョン」との整合を図り、策定しました。本計画は、総合管理計画の基本方針や施設類型ごとの管理に関する考え方に基づき、個別施設の老朽化状況の詳細調査や施設評価を実施し、施設の長寿命化など、施設ごとの保全や再編方針を示す個別施設計画として策定するものです。

◆本計画の位置づけ





## 第2章 公共建築物長寿命化計画の対象施設、計画期間

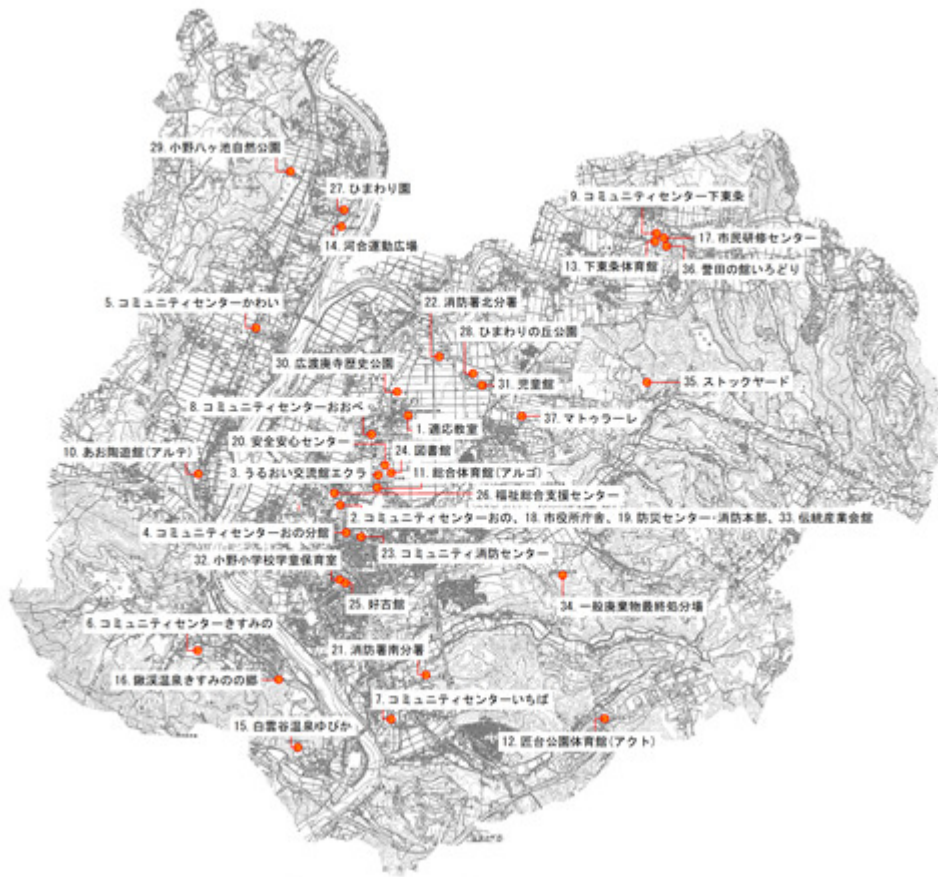
### 1. 対象とする施設

本計画の対象となる施設は、表 2-1 に示す 37 施設とします。公共建築物のうち、無償貸与している自治会館・コミュニティ施設など、基本的に「市が運営していない施設」や、倉庫・公園トイレ等の概ね 200 ㎡以下の「小規模施設」については、対象から除いています。

表 2-1 対象施設

| 大分類              | No. | 施設名称           | 棟数 | 延床面積(㎡)  |
|------------------|-----|----------------|----|----------|
| 学校教育系施設          | 1   | 適応教室           | 1  | 199.90   |
| 市民文化系施設          | 2   | コミュニティセンターおの   | 2  | 7,214.93 |
|                  | 3   | うるおい交流館エクラ     | 2  | 7,084.35 |
|                  | 4   | コミュニティセンターおの分館 | 1  | 107.68   |
|                  | 5   | コミュニティセンターかわい  | 2  | 788.74   |
|                  | 6   | コミュニティセンターきすみの | 2  | 510.51   |
|                  | 7   | コミュニティセンターいちば  | 2  | 589.52   |
|                  | 8   | コミュニティセンターおおべ  | 2  | 1,309.44 |
|                  | 9   | コミュニティセンター下東条  | 1  | 304.00   |
|                  | 10  | あお陶遊館（アルテ）     | 1  | 771.00   |
|                  | 11  | 総合体育館（アルゴ）     | 2  | 7,440.92 |
| スポーツ・レクリエーション系施設 | 12  | 匠台公園体育館（アクト）   | 1  | 2,785.15 |
|                  | 13  | 下東条体育館         | 1  | 635.50   |
|                  | 14  | 河合運動広場         | 1  | 124.53   |
|                  | 15  | 白雲谷温泉ゆびか       | 2  | 2,928.78 |
|                  | 16  | 鍬溪温泉きすみのの郷     | 1  | 242.59   |
|                  | 17  | 市民研修センター       | 1  | 839.20   |
|                  | 18  | 市役所庁舎          | 8  | 8,268.12 |
| 行政系施設            | 19  | 防災センター・消防本部    | 3  | 3,348.60 |
|                  | 20  | 安全安心センター       | 1  | 218.00   |
|                  | 21  | 消防署南分署         | 1  | 678.85   |
|                  | 22  | 消防署北分署         | 1  | 369.02   |
|                  | 23  | コミュニティ消防センター   | 1  | 226.05   |
|                  | 24  | 図書館            | 1  | 2,887.57 |
| 社会教育系施設          | 25  | 好古館            | 2  | 1,527.60 |
| 保健・福祉施設          | 26  | 福祉総合支援センター     | 3  | 2,621.05 |
|                  | 27  | ひまわり園          | 3  | 637.08   |
| 公園               | 28  | ひまわりの丘公園       | 1  | 211.20   |
|                  | 29  | 小野八ヶ池自然公園      | 2  | 1,609.44 |
|                  | 30  | 広渡廃寺歴史公園       | 1  | 299.00   |
| 子育て支援施設          | 31  | 児童館            | 1  | 646.56   |
|                  | 32  | 小野小学校学童保育室     | 1  | 163.92   |
| 産業系施設            | 33  | 伝統産業会館         | 1  | 1,499.49 |
| 供給処理施設           | 34  | 一般廃棄物最終処分場     | 1  | 263.30   |
|                  | 35  | ストックヤード        | 1  | 378.27   |
| その他の施設           | 36  | 誉田の館いりどり       | 1  | 192.37   |
|                  | 37  | マトウラーレ         | 1  | 226.31   |

## ◆位置図



## 2. 計画の期間

本計画の期間は、メンテナンスサイクルや計画の実行性を考慮し、令和2年度からの10年間とします。ただし、今後の維持・更新コストについては、長寿命化による効果額を算出するため、40年間で試算を行います。

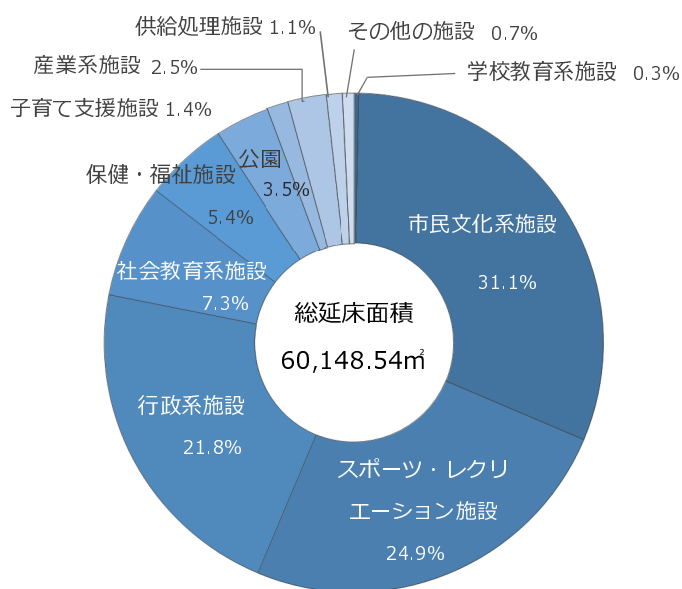
なお、施設の状態は、経年劣化や疲労等により日々変化することから、点検結果や財政状況、また社会情勢や利用需要の変化等を踏まえ、適宜見直しを行うものとします。

### 第3章 公共建築物長寿命化計画を取り巻く現状と課題

#### 1. 施設の現状

本計画の対象とする施設は、37施設60棟で、総延床面積は約6万㎡となっています。

施設分類ごとの延床面積は図3-1のとおりで、コミセンやうるおい交流館エクラ等の市民文化系施設が31.1%、次いで体育館や白雲谷温泉ゆびか等のスポーツ・レクリエーション施設が24.9%、市庁舎や防災センター・消防署等の行政系施設が21.8%を占めています。



| 大分類             | 数  | 延床面積(㎡)   |
|-----------------|----|-----------|
| 学校教育系施設         | 1  | 199.90    |
| 市民文化系施設         | 9  | 18,680.17 |
| スポーツ・レクリエーション施設 | 7  | 14,996.67 |
| 行政系施設           | 6  | 13,108.64 |
| 社会教育系施設         | 2  | 4,415.17  |
| 保健・福祉施設         | 2  | 3,258.13  |
| 公園              | 3  | 2,119.64  |
| 子育て支援施設         | 2  | 810.48    |
| 産業系施設           | 1  | 1,499.49  |
| 供給処理施設          | 2  | 641.57    |
| その他の施設          | 2  | 418.68    |
| 合計              | 37 | 60,148.54 |

図3-1 施設分類ごとの延床面積

建築年度別の整備状況は図 3-2 のとおりで、築 30 年以上の施設の割合は、延床面積ベースで 40.8%、築 20 年以上の施設は 66.3%となっており、10 年後の令和 12 年には半分以上の施設が築 30 年を超えることになります。

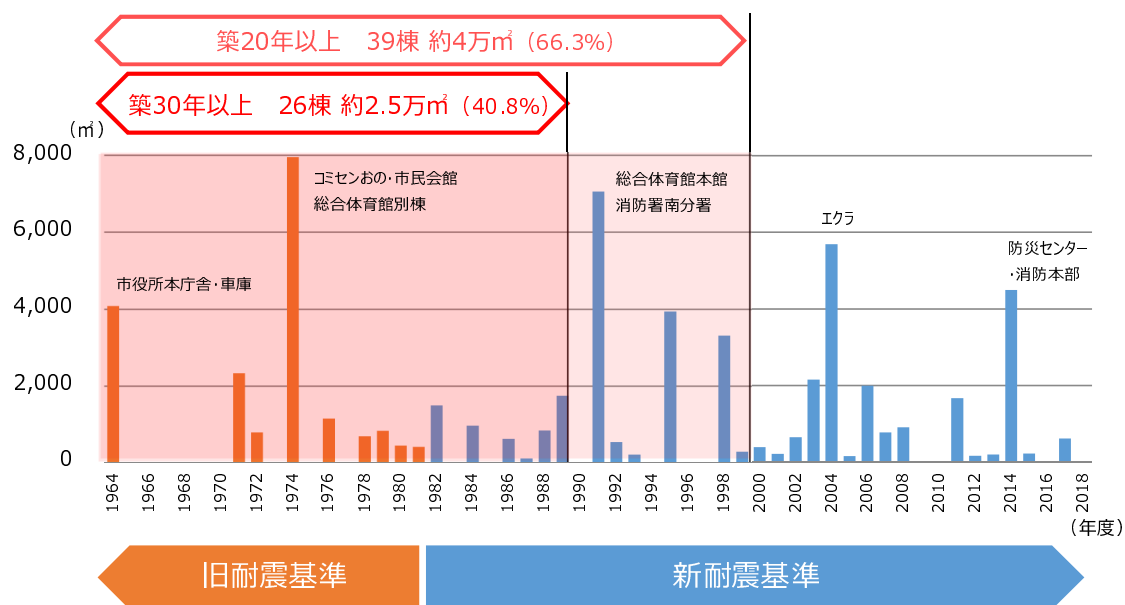


図 3-2 建築年度別の整備状況

耐震性の状況は図 3-3 のとおりで、全体の 84%で耐震性を有しています。これらの施設は、新耐震基準で建設された施設、あるいは、旧耐震基準で建設された施設で、耐震診断により耐震性ありと診断された施設、耐震補強等により耐震化を行った施設になります。

耐震性なし・未確認の施設は全体の 16%となっており、耐震化未実施の建物については、早急に対策を講じる必要があります。

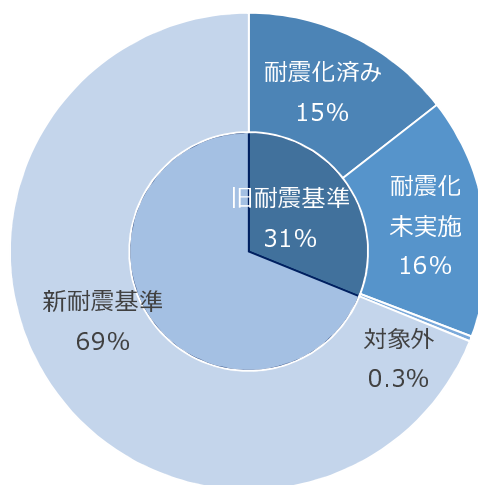


図 3-3 耐震性の状況

## 2. 人口推移と将来予測

小野市の総人口は、昭和 29 年の市制施行以来増加を続けていましたが、2004 年（平成 16 年）の 50,653 人をピークに微増微減で推移しながら、2014 年（平成 26 年）に 5 万人を下回り、2019 年（平成 31 年）には 48,560 人となっています。

年齢 3 区分別の人口推移は、年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）は減少、高齢者人口（65 歳以上）は増加の傾向にあり、2019 年の高齢化率は 28.0%となっています。全国と同様に少子高齢化が進んでいるものの、小野市の人口構成の特徴としては、年少人口割合が全国・兵庫県と比べて高く、高齢化率も低い状況にあります。

地区別人口では、増加しているのは小野地区、大部地区のみで、河合地区、来住地区、市場地区、下東条地区は緩やかに減少しています。また、小野地区は総人口の 42.1%を占めており、人口の最も少ない来住地区は 6.5%となっています。地区によって高齢化率にも差が生じています。

人口の将来展望については、小野市人口ビジョンにおいて、「2060 年に 38,000 人の人口を維持する」との目標を設定しています。全国的に人口が減少している中、人口減少は免れないものの、出生率の上昇や転出超過の解消に取り組んでいきます。

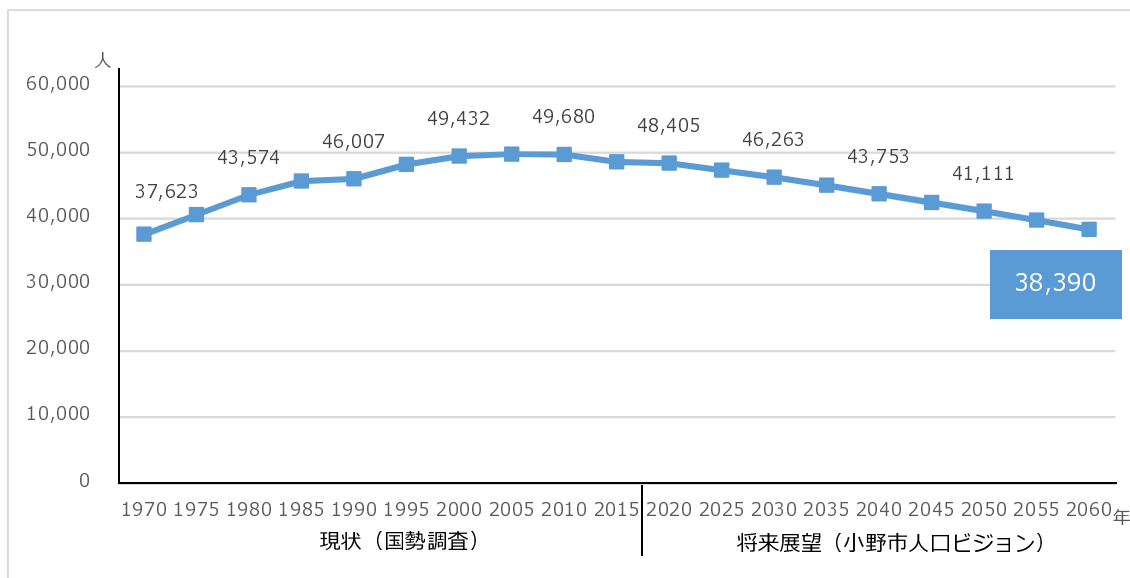


図 3-4 将来人口推移

## 第4章 整備の基本方針

### 1. 総合管理計画における公共施設の最適化へ向けた考え方

公共施設について、本体構造の健全性が保たれていれば、施設全体の更新周期を延伸することで長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指します。また、人口減少・超少子高齢化が見通される社会情勢において、集約化、転用、減築等の中から最適な手法を用い、コンパクトなまちづくりに見合った、施設の「量」の最適化が必要です。施設の老朽度と利用状況等を総合的に判断し、代替施設や機能の移転が可能であれば、廃止も検討します。

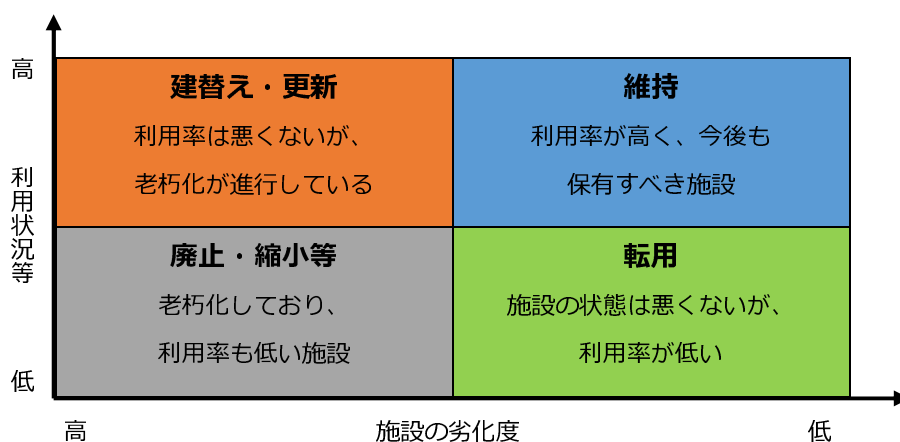


図 4-1 公共施設の最適化へ向けた分類・評価

### 2. 長寿命化の考え方

施設を利用する市民の安全性・快適性を第一に、施設を適正に維持管理していくには、異常や故障が発生してから修繕などを行う事後保全ではなく、日頃から定期点検などの機会を通じ、建物の現状把握に努めるとともに、老朽化が進行する前に効果的な補修や定期的な改修を行う予防保全の取り組みが重要となります。

#### （1）長寿命化の基本方針

従来の維持管理は、建物に深刻な損傷や不具合が表面化してから修繕を行う「事後保全」であり、修繕時には不具合の程度が進行し、建物の劣化を抑制できなかったため、約 40～50 年程度で建替えを行う必要がありました。

今後は、計画的な長寿命化改修に加えて、部位補修や大規模改造を併用し、「予防保全」へ転換することで、施設の長寿命化を図ります。

## （２）目標使用年数と改修周期

施設の多くを占める鉄筋コンクリート建築物の寿命は、更新が困難な構造躯体の耐用年数で決まってきます。鉄筋コンクリート造の耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」によると、高品質な場合は 80～100 年以上、普通の品質の場合は 50～80 年以上となっています。

これに基づき、鉄筋コンクリート造の建物については、目標耐用年数を 80 年とします。また、鉄骨構造物については、技術的な耐用年数は記されていませんが、鉄材の防錆が機能している限りは使用できると判断し、鉄筋コンクリート造と同等の 80 年と設定します。

また、「建築物のライフサイクルコスト（一般社団法人建築保全センター）」によると、部位別改修周期は、20～30 年となっており、本計画での改修周期を 20 年と設定します。目標耐用年数 80 年の中間となる 40 年で機能回復と機能向上を目的とした長寿命化改修を行い、その中間となる 20 年で機能回復させるための大規模改造を行います。

### <目標使用年数と改修周期>

目標使用年数：80 年      改修周期：建築後 40 年で長寿命化改修  
建築後 20 年、60 年で大規模改造  
建築後 80 年で建替え

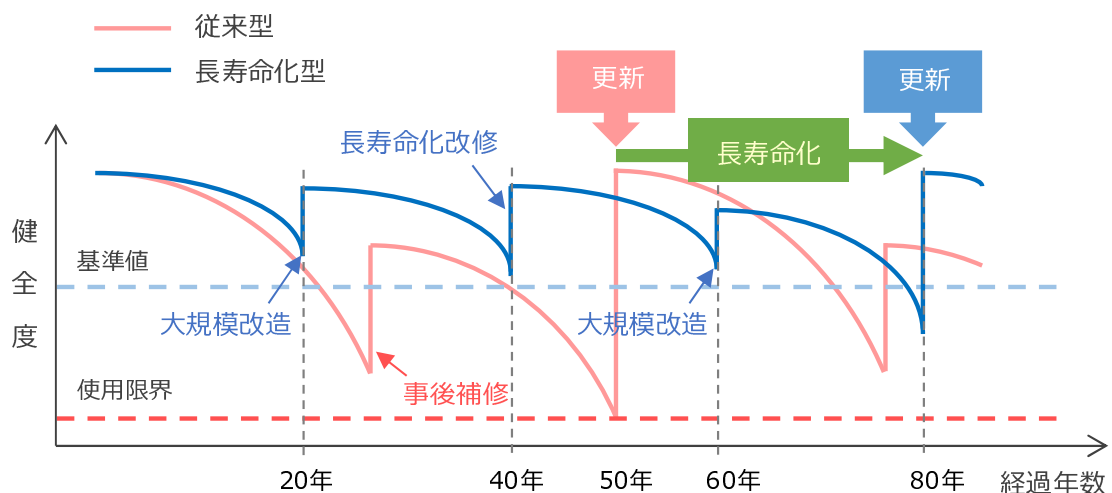


図 4-2 事後保全（従来型）と予防保全（長寿命化型）の比較イメージ

### （３）改修等の整備水準

長寿命化にあたっては、確認された損傷の修復を行って建築時の状態に近づけるだけでなく、それ以外にも、今後の利用状況を予測しながら、機能面、環境面、安全面、景観面などを確保できるよう改修を行います。特に「安全面」では、構造本体の長寿命化による耐久性の向上や、内外装仕上げ等の改修、ライフラインの更新等により、安全性を確保します。

整備水準を設定するにあたっては、ライフサイクルコストの試算を行い、予算の見通しを踏まえたうえで設定を行います。整備水準を高めるほどコストは高くなりますが、性能の向上により建物寿命が延び、また設備機能の向上により、光熱水費等の維持管理費の縮減につながることで、結果的にコストが縮減することもあります。環境や省エネ化についても、安全性や機能性の確保と併せて、市民ニーズや費用対効果を勘案しながら整備を推進していきます。

## 3. 施設再編の方針

施設再編を考える際の基準として、個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等があります。これら必要な情報を整理し、総合的に判断を行う必要があります。

### （１）機能評価

施設分類ごとに、果たしている役割、機能、利用状況、重要性等により、表 4-1 のとおり評価を行います。

表 4-1 施設機能評価

| 大分類                                                                                   | 評価視点                          | 評価基準                                                                      | 評価             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 行政系施設<br>保健・福祉施設<br>供給処理施設                                                            | 義務度<br>重要度                    | 市の施策を推進する上で必要な施設<br>市民生活の上で必要な施設<br>市民の安全安心の確保に必要な施設                      | 継続<br>移譲<br>廃止 |
| 学校教育系施設<br>市民文化系施設<br>スポーツ・レクリエーション系施設<br>社会教育系施設<br>公園<br>子育て支援施設<br>産業系施設<br>その他の施設 | 重要度<br>利用状況<br>立地の偏り<br>機能の偏り | 市民の安全安心の確保に必要な施設<br>利用ニーズの高さ、利用率<br>立地の偏りや重複がないか<br>近隣に同種・類似の機能を備える施設がないか |                |



#### ＜評価の内容＞

継続：現在の機能を継続して提供する

移譲：現在の機能を民間（地区）へ移譲する

廃止：現在の機能を廃止する

### （２）施設評価

（１）の機能評価と施設の劣化度をもとに、施設の方針を決定します。

表 4-2 施設の方針

| 方針          |     | 方針の説明                            |
|-------------|-----|----------------------------------|
| 長寿命化（維持）    |     | 機能を維持し、現状施設を維持する                 |
| 見<br>直<br>し | 集約化 | 既存の施設で同じ機能を持つものを統合し、一体の施設として整備する |
|             | 複合化 | 既存の施設で異なる機能を持つ施設を統合し、一体的に整備する    |
|             | 転用  | 既存の施設を改修し、異なる機能の施設として活用する        |
| 移譲          |     | 民間（地区を含む）への機能移管に向けた取組を進める        |
| 廃止          |     | 施設を廃止する                          |

## 4. 優先順位の考え方

施設利用者の安全・安心を第一とするため、基本的には現段階で健全度の低いものから優先に行っていますが、複数の棟がある施設では、施設単位の方が効率的に整備を行えるため、施設単位の健全性により優先順位を決定します。ただし、棟ごとで建築年が開きがあり、施設単位での整備に向かない場合は、棟ごとに整備を行います。

$$\text{施設の健全度} = \text{総和（「棟の健全度」} \times \text{「棟の延床面積」）} \div \text{施設の総延床面積}$$

## 5. ユニバーサルデザイン化の推進方針

高齢者や障がい者、妊婦、子供連れなど、すべての人が利用しやすいように、これまで進めてきたバリアフリー化の取組に加え、ユニバーサル社会づくりを推進し、今後の改修や修繕にあわせて、安全・快適・便利な施設を目指し、ユニバーサルデザインの導入を進めていきます。

## 第5章 施設の状態等（基礎調査）

各施設について、耐震強度から構造躯体の健全性について評価するとともに、建物の屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の劣化状況を把握するため、目視による現地調査を行い、施設の健全性・劣化状況を把握します。また、施設の機能についても、施設情報調査を行い、第4章の基本方針をもとに評価を行います。

### 1. 構造躯体の健全性

構造躯体の健全性により、図5-1のように長寿命か建替えかを判断します。

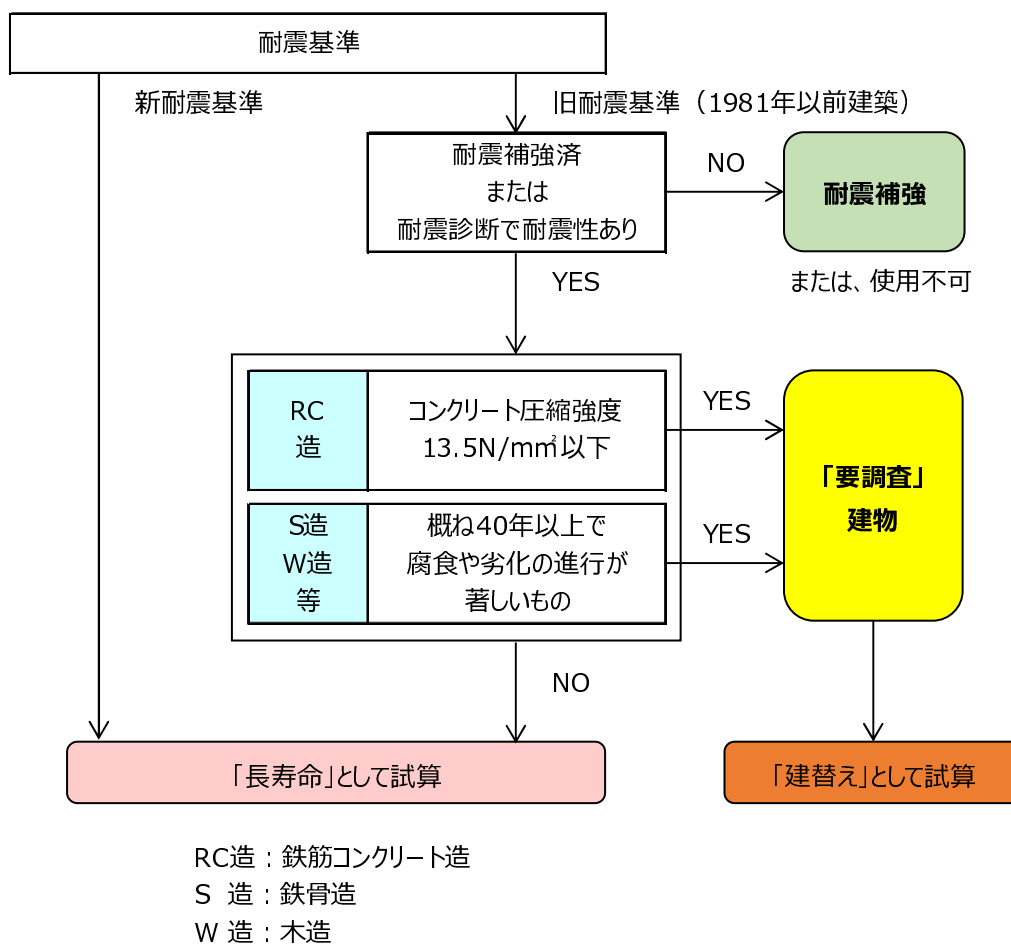


図5-1 長寿命化の判定フロー

基本的には、新耐震基準以降の建物については長寿命化として試算し、新耐震基準以前の建物については、コンクリートの圧縮強度と調査結果を参考に、長寿命化として試算するか否かを総合的に判断します。

### (1) 評価方法

RC 造の建物については、圧縮強度が  $13.5\text{N/mm}^2$  を超える建物については、長寿命化の対象とします。圧縮強度が  $13.5\text{N/mm}^2$  以下の建物については、要調査建物とし、試算上は建替えとします。

S 造の建物については、調査により腐食や劣化の進行が著しいと判断される建物については要調査建物とし、試算上は建替えとします。

### (2) 評価結果

旧耐震基準の建物は、表 5-1 に示す 8 棟となっています。

表 5-1 旧耐震基準の躯体の健全性の評価結果

| No. | 施設名            | 棟名             | 構造 | 圧縮強度<br>( $\text{N/mm}^2$ ) | 評価結果 |
|-----|----------------|----------------|----|-----------------------------|------|
| 1   | 適応教室           | 広渡教育集会所        | RC | —                           | 診断要  |
| 5   | コミュニティセンターかわい  | コミュニティセンターかわい  | RC | 18                          | 長寿命化 |
| 6   | コミュニティセンターきすみの | コミュニティセンターきすみの | RC | 18                          | 長寿命化 |
| 7   | コミュニティセンターいちば  | コミュニティセンターいちば  | RC | 18                          | 長寿命化 |
| 8   | コミュニティセンターおおべ  | コミュニティセンターおおべ  | RC | 18                          | 長寿命化 |
| 9   | コミュニティセンター下東条  | コミュニティセンター下東条  | RC | 21                          | 長寿命化 |
| 11  | 総合体育館（アルゴ）     | 共同福祉施設スポーツセンター | S  | —                           | 長寿命化 |
| 17  | 市民研修センター       | 市民研修センター       | RC | 21                          | 長寿命化 |

このうち、長寿命化の要件を満たしていない建物は以下のとおりです。

#### ① 広渡教育集会所（適応教室）

耐震診断を行っていません。現在の建物は、築 46 年経過しており、耐震診断を行う必要があります。

## 2. 構造躯体以外の劣化状況

建物の屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備・機械設備の劣化状況を把握するため、目視による現地調査を行い、健全度の算定を行います。

(1) 調査内容

| 項目           | 内容                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 屋根<br>屋上     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・天井に雨漏りがないか。雨漏りの原因と思われるシミ、カビがないか。</li> <li>・屋上防水に膨れ、破れ、剥がれ、穴あき等がないか。</li> <li>・金属屋根に錆、損傷、腐食がないか。</li> </ul>                                                                                             |
| 外壁           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリートが剥落し、鉄筋が見えている箇所はないか。</li> <li>・室内側に雨漏りと思われるシミ垂れ、塗装の剥がれがないか。</li> <li>・外装材の亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損等がないか。</li> <li>・建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつき等がないか。</li> <li>・窓枠と外壁の隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥がれ等がないか。</li> </ul> |
| 内部仕上げ        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・床、壁、天井のコンクリートの亀裂やボード類の浮きや損傷等がないか。</li> <li>・天井ボードの落下や床シートの剥がれなどにより、安全性が損なわれているところがないか。</li> </ul>                                                                                                      |
| 電気設備<br>機械設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・機器や架台に錆、損傷、腐食などがないか。</li> <li>・漏水、漏油等がないか。</li> <li>・使用水に赤水や異臭がないか。</li> <li>・機器から異音はしていないか。</li> <li>・保守点検や消防の視察などで是正措置等の指摘がないか。</li> </ul>                                                           |

(2) 評価方法

①評価基準

屋根・屋上、外壁、内部仕上げは、目視による調査で評価します。一方、電気設備、機械設備については、目視だけでは劣化度の判断ができないため、部位の全面的な改修年からの経過年数を基に評価します。

<屋根・屋上、外壁、内部仕上げ>

| 評価 | 基準                                                              |
|----|-----------------------------------------------------------------|
| A  | 概ね良好                                                            |
| B  | 部分的に劣化（安全・機能上問題なし）                                              |
| C  | 広範囲に劣化（安全・機能上不具合発生の兆し）                                          |
| D  | 早急に対応する必要がある（安全・機能上に問題あり。躯体の耐久性に影響を与えている。設備が故障し、施設運営に支障を与えている等） |

＜電気設備、機械設備＞

| 評価 | 基準                    |
|----|-----------------------|
| A  | 20 年未満                |
| B  | 20～40 年               |
| C  | 40 年以上                |
| D  | 経年劣化に関わらず著しい劣化事象がある場合 |

②健全度の算定

部位ごとに、①の評価基準に基づいた評価点とコスト配分を定め、健全度を 100 点満点で評価します。なお、部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の改修率算定表を参考にしています。

＜部位の評価点＞

| 評価 | 評価点 |
|----|-----|
| A  | 100 |
| B  | 75  |
| C  | 40  |
| D  | 10  |

＜部位のコスト配分評価点＞

| 部位    | 配分   |
|-------|------|
| 屋根・屋上 | 5.1  |
| 外壁    | 17.2 |
| 内部仕上げ | 22.4 |
| 電気設備  | 8.0  |
| 機械設備  | 7.3  |
| 計     | 60.0 |

健全度：総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷ 60

### 3. 施設情報と評価のまとめ

次頁に、各施設の基本情報と劣化状況の評価結果を示します。

(1) 建物情報・劣化状況一覧表

| 建物基本情報 |                |     |                |     |     |          |         |       |    | 構造躯体の健全性   |       |    | 劣化状況調査 |      |      |     |  |
|--------|----------------|-----|----------------|-----|-----|----------|---------|-------|----|------------|-------|----|--------|------|------|-----|--|
| 施設番号   | 施設名            | 棟番号 | 棟名             | 構造  | 階数  | 延床面積     | 建築年     | 耐震安全性 | 診断 | 長寿命<br>化判定 | 屋根・屋上 | 外壁 | 内部仕上   | 電気設備 | 機械設備 | 健全度 |  |
| 1      | 適応教室           | 1   | 広渡教育集会所        | RC造 | 1   | 199.90   | 1973/3  | 旧     | 未  | 長寿命        | B     | C  | B      | C    | C    | 56  |  |
| 2      | コミュニティセンターおの   | 2   | コミセンおの・市民会館    | RC造 | 4   | 6,825.94 | 1974/4  | 旧     | 未  | 建替え        |       |    |        |      |      | —   |  |
|        |                | 3   | コミセンおの（地下部分）   | RC造 | 地下1 | 388.99   | 1989/3  | 新     | -  | 建替え        |       |    |        |      |      | —   |  |
|        |                | 4   | うるおい交流館エクラ     | RC造 | 2   | 5,683.59 | 2004/11 | 新     | -  | 長寿命        | C     | B  | B      | B    | B    | 72  |  |
| 3      | うるおい交流館エクラ     | 5   | うるおい交流館市民交流ホール | S造  | 1   | 1,400.76 | 2014/10 | 新     | -  | 長寿命        | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |  |
|        |                | 6   | コミュニティセンターおの分館 | 木造  | 2   | 107.68   | 1994/1  | 新     | -  | 長寿命        | A     | B  | B      | B    | B    | 77  |  |
| 5      | コミュニティセンターかわい  | 7   | コミュニティセンターかわい  | RC造 | 2   | 598.00   | 1973/3  | 旧     | 済  | 長寿命        | C     | C  | B      | C    | C    | 53  |  |
|        |                | 8   | かわい健康センター      | RC造 | 1   | 190.74   | 1989/3  | 新     | -  | 長寿命        | C     | C  | B      | B    | B    | 62  |  |
| 6      | コミュニティセンターきすみの | 9   | コミュニティセンターきすみの | RC造 | 2   | 393.84   | 1978/7  | 旧     | 済  | 長寿命        | C     | B  | B      | C    | C    | 63  |  |
|        |                | 10  | きすみの健康センター     | RC造 | 1   | 116.67   | 1988/3  | 新     | -  | 長寿命        | B     | C  | B      | B    | B    | 65  |  |
| 7      | コミュニティセンターいちば  | 11  | コミュニティセンターいちば  | RC造 | 2   | 454.80   | 1981/3  | 旧     | 済  | 長寿命        | B     | C  | B      | B    | B    | 65  |  |
|        |                | 12  | いちば健康センター      | RC造 | 1   | 134.72   | 1990/3  | 新     | -  | 長寿命        | B     | C  | B      | B    | B    | 65  |  |
| 8      | コミュニティセンターおおべ  | 13  | コミュニティセンターおおべ  | RC造 | 2   | 1,156.95 | 1976/6  | 旧     | 済  | 長寿命        | C     | B  | B      | C    | C    | 63  |  |
|        |                | 14  | おおべ健康センター      | RC造 | 1   | 152.49   | 1990/3  | 新     | -  | 長寿命        | C     | C  | B      | B    | B    | 62  |  |
| 9      | コミュニティセンター下東条  | 15  | コミュニティセンター下東条  | RC造 | 2   | 304.00   | 1978/5  | 旧     | 済  | 長寿命        | B     | B  | B      | C    | C    | 66  |  |
| 10     | あお陶遊館（アルテ）     | 16  | あお陶遊館          | RC造 | 1   | 771.00   | 2008/3  | 新     | -  | 長寿命        | A     | B  | B      | A    | A    | 84  |  |
| 11     | 総合体育館（アルゴ）     | 17  | 総合体育館（アルゴ）     | RC造 | 2   | 6,317.36 | 1992/3  | 新     | -  | 長寿命        | C     | B  | B      | B    | B    | 72  |  |
|        |                | 18  | 共同福祉施設スポーツセンター | S造  | 2   | 1,123.56 | 1974/6  | 旧     | 未  | 長寿命        | B     | A  | A      | C    | C    | 83  |  |
| 12     | 匠台公園体育館（アクト）   | 19  | 匠台公園体育館        | RC造 | 2   | 2,785.15 | 1999/3  | 新     | -  | 長寿命        | B     | C  | B      | B    | B    | 65  |  |
| 13     | 下東条体育館         | 20  | 下東条体育館         | RC造 | 1   | 635.50   | 1985/2  | 新     | -  | 長寿命        | C     | B  | B      | B    | B    | 72  |  |

| 建物基本情報 |              |     |                 |      |    |          |         |       |    | 構造躯体の健全性 |       |    | 劣化状況調査 |      |      |     |   |     |
|--------|--------------|-----|-----------------|------|----|----------|---------|-------|----|----------|-------|----|--------|------|------|-----|---|-----|
| 施設番号   | 施設名          | 棟番号 | 棟名              | 構造   | 階数 | 延床面積     | 建築年     | 耐震安全性 | 診断 | 長寿命化判定   | 屋根・屋上 | 外壁 | 内部仕上   | 電気設備 | 機械設備 | 健全度 |   |     |
| 14     | 河合運動広場       | 21  | 河合運動広場管理棟       | RC造  | 1  | 124.53   | 2009/3  | 新     | -  | 長寿命      | A     | B  | B      | A    | A    | 84  |   |     |
| 15     | 白雲谷温泉ゆびか     | 22  | 白雲谷温泉ゆびか 本館棟    | RC造  | 1  | 2,148.83 | 2003/12 | 新     | -  | 長寿命      | C     | C  | B      | A    | A    | 68  |   |     |
|        |              | 23  | 白雲谷温泉ゆびか 別館岩盤浴棟 | RC造  | 1  | 779.95   | 2008/5  | 新     | -  | 長寿命      | A     | B  | B      | A    | A    | 84  |   |     |
| 16     | 鯉溪温泉きすみのの郷   | 24  | 鯉溪温泉きすみのの郷      | 木造   | 1  | 242.59   | 2018/3  | 新     | -  | 長寿命      | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |   |     |
| 17     | 市民研修センター     | 25  | 市民研修センター        | RC造  | 2  | 839.20   | 1979/4  | 旧     | 済  | 長寿命      | B     | B  | C      | C    | C    | 53  |   |     |
| 18     | 市役所庁舎        | 26  | 市役所庁舎 本庁舎       | RC造  | 5  | 3,744.15 | 1964/9  | 旧     | 済  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 27  | 市役所庁舎 車庫        | RC造  | 1  | 336.96   | 1964/9  | 旧     | 未  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 28  | 市役所庁舎 第5庁舎      | RC造  | 3  | 790.28   | 1971/5  | 旧     | 済  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 29  | 市役所庁舎 第2庁舎      | RC造  | 2  | 440.64   | 1972/3  | 旧     | 未  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 30  | 市役所庁舎 第3庁舎      | RC造  | 2  | 1,100.22 | 1972/3  | 旧     | 未  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 31  | 市役所庁舎 第4庁舎      | S造   | 2  | 417.52   | 1982/3  | 新     | -  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 32  | 市役所庁舎 西庁舎       | S造   | 2  | 1,054.08 | 1995/11 | 新     | -  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 33  | 市役所庁舎 庁舎玄関      | S造   | 2  | 384.27   | 2001/3  | 新     | -  | 建替え      |       |    |        |      |      |     | — |     |
|        |              | 34  | 防災センター・消防本部     | RC造  | 3  | 3,087.30 | 2014/9  | 新     | -  | 長寿命      |       | A  | A      | A    | A    | A   | A | 100 |
|        |              | 35  | 防災備蓄倉庫          | S造   | 1  | 155.04   | 2006/3  | 新     | -  | 長寿命      |       | A  | A      | A    | A    | A   | A | 100 |
| 19     | 防災センター・消防本部  | 36  | 消防署訓練棟          | S造   | 1  | 106.26   | 2000/3  | 新     | -  | 長寿命      | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |   |     |
| 20     | 安全安心センター     | 37  | 安全安心センター        | CB造  | 1  | 218.00   | 2015/12 | 新     | -  | 長寿命      | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |   |     |
| 21     | 消防署南分署       | 38  | 消防署南分署          | RC造  | 2  | 678.85   | 1992/2  | 新     | -  | 長寿命      | A     | B  | A      | B    | B    | 86  |   |     |
| 22     | 消防署北分署       | 39  | 消防署北分署          | SRC造 | 1  | 369.02   | 2018/3  | 新     | -  | 長寿命      | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |   |     |
| 23     | コミュニティ消防センター | 40  | コミュニティ消防センター    | S造   | 2  | 226.05   | 1999/1  | 新     | -  | 長寿命      | B     | B  | B      | B    | B    | 75  |   |     |

| 建物基本情報 |            |     |                  |     |    |          |         |       |    | 構造躯体の健全性   |       |    | 劣化状況調査 |      |      |     |    |
|--------|------------|-----|------------------|-----|----|----------|---------|-------|----|------------|-------|----|--------|------|------|-----|----|
| 施設番号   | 施設名        | 棟番号 | 棟名               | 構造  | 階数 | 延床面積     | 建築年     | 耐震安全性 | 診断 | 長寿命<br>化判定 | 屋根・屋上 | 外壁 | 内部仕上   | 電気設備 | 機械設備 | 健全度 |    |
| 24     | 図書館        | 41  | 図書館              | RC造 | 2  | 2,887.57 | 1995/10 | 新     | -  | 長寿命        | B     | B  | B      | B    | B    | 75  |    |
| 25     | 好古館        | 42  | 好古館 資料館          | RC造 | 2  | 1,465.66 | 1990/3  | 新     | -  | 長寿命        | C     | C  | B      | B    | B    | 62  |    |
|        |            | 43  | 好古館 茶室           | 木造  | 1  | 61.94    | 1992/3  | 新     | -  | 長寿命        | A     | B  | B      | B    | B    | 77  |    |
| 26     | 福祉総合支援センター | 44  | 福祉総合支援センター       | RC造 | 2  | 1,440.00 | 2011/11 | 新     | -  | 長寿命        | B     | B  | B      | A    | A    | 81  |    |
|        |            | 45  | 保健センター           | RC造 | 1  | 633.01   | 1987/3  | 新     | -  | 長寿命        | A     | B  | B      | B    | B    | 77  |    |
|        |            | 46  | 保健センター 地階事務所     | RC造 | 1  | 548.04   | 1993/2  | 新     | -  | 長寿命        | A     | A  | B      | B    | B    | 84  |    |
|        |            | 47  | ひまわり園 園舎         | S造  | 1  | 110.65   | 1994/1  | 新     | -  | 長寿命        | D     | B  | B      | B    | B    | 69  |    |
| 27     | ひまわり園      | 48  | ひまわり園 教室         | S造  | 1  | 335.13   | 1985/3  | 新     | -  | 長寿命        | D     | B  | B      | B    | B    | 69  |    |
|        |            | 49  | ひまわり園 食堂・厨房      | S造  | 1  | 191.30   | 2000/3  | 新     | -  | 長寿命        | D     | B  | B      | B    | B    | C   | 65 |
| 28     | ひまわりの丘公園   | 50  | ひまわりの丘公園管理棟      | RC造 | 1  | 211.20   | 2002/3  | 新     | -  | 長寿命        | C     | B  | B      | A    | A    | 78  |    |
| 29     | 小野ハケ池自然公園  | 51  | ハケ池自然公園 管理棟      | RC造 | 1  | 66.33    | 2006/12 | 新     | -  | 長寿命        | A     | B  | A      | A    | A    | 93  |    |
|        |            | 52  | ハケ池自然公園 多目的ドーム   | RC造 | 1  | 1,543.11 | 2006/12 | 新     | -  | 長寿命        | B     | B  | B      | A    | A    | 81  |    |
| 30     | 広渡廃寺歴史公園   | 53  | 広渡廃寺歴史公園本館       | RC造 | 1  | 299.00   | 1999/3  | 新     | -  | 長寿命        | A     | A  | B      | B    | B    | 84  |    |
| 31     | 児童館        | 54  | 児童館              | S造  | 1  | 646.56   | 2002/8  | 新     | -  | 長寿命        | B     | A  | B      | A    | A    | 89  |    |
| 32     | 小野小学校児童保育室 | 55  | 小野小学校児童保育室       | S造  | 1  | 163.92   | 2013/1  | 新     | -  | 長寿命        | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |    |
| 33     | 伝統産業会館     | 56  | 伝統産業会館           | RC造 | 2  | 1,499.49 | 1983/3  | 新     | -  | 長寿命        | D     | C  | C      | B    | B    | 46  |    |
| 34     | 一般廃棄物最終処分場 | 57  | 一般廃棄物最終処分場浸出水処理棟 | RC造 | 1  | 263.30   | 1989/3  | 新     | -  | 長寿命        | B     | B  | B      | B    | B    | 75  |    |
| 35     | ストックヤード    | 58  | ストックヤード          | S造  | 1  | 378.27   | 2007/3  | 新     | -  | 長寿命        | A     | B  | B      | A    | A    | 84  |    |
| 36     | 菅田の館いろどり   | 59  | 菅田の館いろどり         | 木造  | 2  | 192.37   | 2014/1  | 新     | -  | 長寿命        | A     | A  | A      | A    | A    | 100 |    |
| 37     | マトウラレー     | 60  | きよたにいっぶく堂加工施設    | 木造  | 1  | 226.31   | 2012/2  | 新     | -  | 長寿命        | B     | B  | A      | A    | A    | 91  |    |



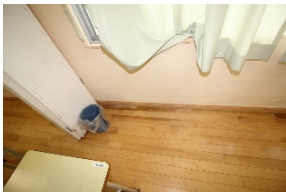
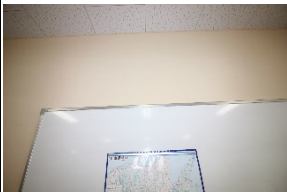
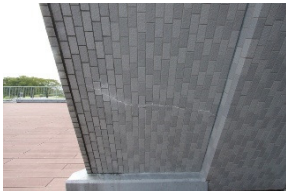
## (2) 目視調査結果

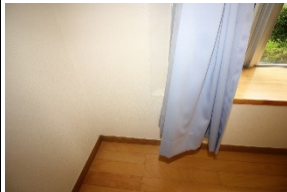
各建物について、部位ごとの評価結果と代表的な劣化状況写真を、表 5-2 に示します。

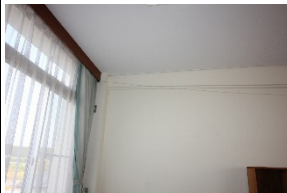
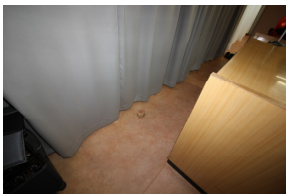
なお、建物の構造により屋上の目視点検が困難な場合は、ドローンによる撮影で評価を行い、ドローンによる撮影も困難な場合は、最上階の天井部に漏水痕が確認できなければ、その棟の他部位の評価を参考に、A または B と評価しています。また、内部仕上げに関しては、設備を含めた評価となっているため、写真と評価が一致しない場合があります。

表 5-2 各部位の評価結果と代表的な劣化状況

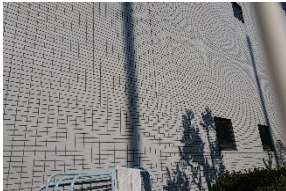
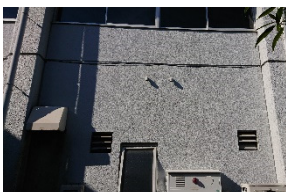
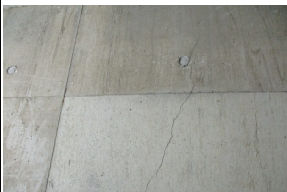
〔調査日：令和元年 9 月 30 日～10 月 17 日〕

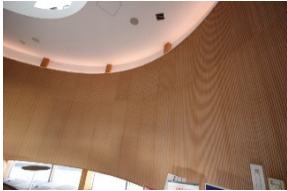
| 棟番号／棟名              | 屋根・屋上                                                                               | 外壁                                                                                   | 内部仕上                                                                                  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>広渡教育集会所        | B                                                                                   | C                                                                                    | B                                                                                     |
|                     | (目視点検できない)                                                                          | 雨漏り                                                                                  | クラック                                                                                  |
|                     |   |   |   |
| 4<br>うるおい交流館エクラ     | C                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                     | 浮き                                                                                  | クラック 白華                                                                              | クラック                                                                                  |
|                     |  |  |  |
| 5<br>市民交流ホール        | A                                                                                   | A                                                                                    | A                                                                                     |
|                     | 特になし                                                                                | 特になし                                                                                 | 特になし                                                                                  |
|                     |  |  |  |
| 6<br>コミュニティセンターおの分館 | A                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                     | (目視点検できない)                                                                          | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                     |  |  |  |

| 建物名                 | 屋根・屋上                                                                                       | 外壁                                                                                              | 内部仕上                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7<br>コミュニティセンターかわい  | C                                                                                           | C                                                                                               | B                                                                                              |
|                     | 雨漏り<br>    | 雨漏り<br>       | クラック 破損<br> |
| 8<br>かわい健康センター      | C                                                                                           | C                                                                                               | B                                                                                              |
|                     | 雨漏り<br>    | 雨漏り<br>       | クラック<br>    |
| 9<br>コミュニティセンターきすみの | C                                                                                           | B                                                                                               | B                                                                                              |
|                     | 雨漏り<br>  | クラック<br>    | クラック<br>  |
| 10<br>きすみの健康センター    | B                                                                                           | C                                                                                               | B                                                                                              |
|                     | クラック<br> | クラック 錆汁<br> | クラック<br>  |
| 11<br>コミュニティセンターいちば | B                                                                                           | C                                                                                               | B                                                                                              |
|                     | 詰まり<br>  | 剥離<br>      | クラック<br>  |

| 建物名                 | 屋根・屋上                                                                                       | 外壁                                                                                           | 内部仕上                                                                                          |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12<br>いちば健康センター     | B                                                                                           | C                                                                                            | B                                                                                             |
|                     | 特になし<br>   | 雨吹込み<br>   | クラック<br>   |
| 13<br>コミュニティセンターおおべ | C                                                                                           | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                     | 雨漏り<br>    | クラック<br>   | クラック<br>   |
| 14<br>おおべ健康センター     | C                                                                                           | C                                                                                            | B                                                                                             |
|                     | 雨漏り<br>  | 雨漏り<br>  | 剥離<br>   |
| 15<br>コミュニティセンター下東条 | B                                                                                           | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                     | 詰まり<br>  | クラック<br> | クラック<br> |
| 16<br>あお陶遊館         | A                                                                                           | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                     | 特になし<br> | クラック<br> | クラック<br> |

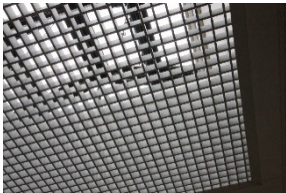
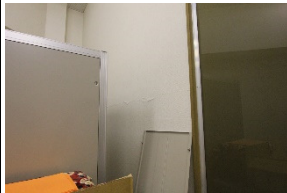
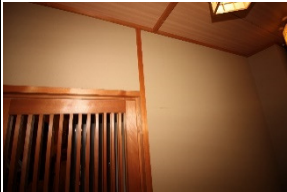


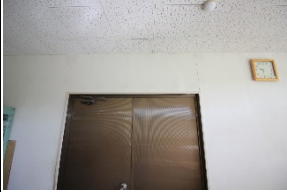
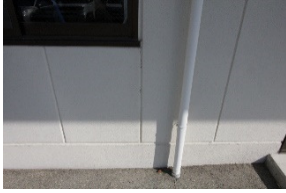
| 建物名                      | 屋根・屋上                                                                                             | 外壁                                                                                              | 内部仕上                                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16<br>総合体育館（アルゴ）         | C                                                                                                 | B                                                                                               | B                                                                                             |
|                          | 雨漏り<br>          | クラック<br>      | 痛み<br>     |
| 18<br>共同福祉施設<br>スポーツセンター | B                                                                                                 | A                                                                                               | A                                                                                             |
|                          | (目視点検できない)<br>   | クラック<br>      | クラック<br>   |
| 19<br>匠台公園体育館            | B                                                                                                 | C                                                                                               | B                                                                                             |
|                          | 割れ<br>         | クラック 錆汁<br> | クラック<br> |
| 20<br>下東条体育館             | C                                                                                                 | B                                                                                               | B                                                                                             |
|                          | 雨漏り<br>        | 破損<br>      | クラック<br> |
| 21<br>河合運動広場<br>管理棟      | A                                                                                                 | B                                                                                               | B                                                                                             |
|                          | (目視点検できない)<br> | 雨漏り<br>     | クラック<br> |

| 建物名                      | 屋根・屋上                                                                                           | 外壁                                                                                            | 内部仕上                                                                                          |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22<br>白雲谷温泉ゆぴか<br>本館棟    | C                                                                                               | C                                                                                             | B                                                                                             |
|                          | 雨漏り<br>        | 雨漏り<br>     | クラック<br>   |
| 23<br>白雲谷温泉ゆぴか<br>別館岩盤浴棟 | A                                                                                               | B                                                                                             | B                                                                                             |
|                          | (目視点検できない)<br> | クラック 錆汁<br> | クラック<br>   |
| 24<br>鋤溪温泉<br>きすみのの郷     | A                                                                                               | A                                                                                             | A                                                                                             |
|                          | 特になし<br>     | 特になし<br>  | 特になし<br> |
| 25<br>市民研修センター           | B                                                                                               | B                                                                                             | C                                                                                             |
|                          | 詰まり<br>      | 剥離<br>    | クラック<br> |
| 34<br>防災センター・<br>消防本部    | A                                                                                               | A                                                                                             | A                                                                                             |
|                          | 特になし<br>     | 特になし<br>  | 特になし<br> |

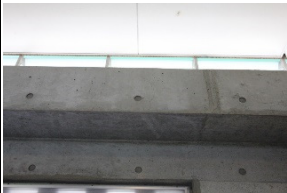
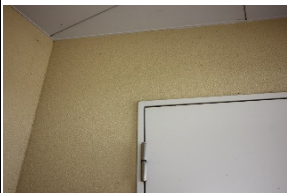
| 建物名            | 屋根・屋上                                                                               | 外壁                                                                                   | 内部仕上                                                                                  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 35<br>防災備蓄倉庫   | A                                                                                   | A                                                                                    | A                                                                                     |
|                | (目視点検できない)                                                                          | 特になし                                                                                 | 特になし                                                                                  |
|                |    |    |    |
| 36<br>消防署訓練棟   | A                                                                                   | A                                                                                    | A                                                                                     |
|                | 特になし                                                                                | 特になし                                                                                 | 特になし                                                                                  |
|                |    |    |    |
| 37<br>安全安心センター | A                                                                                   | A                                                                                    | A                                                                                     |
|                | (目視点検できない)                                                                          | 特になし                                                                                 | 特になし                                                                                  |
|                |  |  |  |
| 38<br>消防署南分署   | A                                                                                   | B                                                                                    | A                                                                                     |
|                | 特になし                                                                                | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                |  |  |  |
| 39<br>消防署北分署   | A                                                                                   | A                                                                                    | A                                                                                     |
|                | 特になし                                                                                | 特になし                                                                                 | 特になし                                                                                  |
|                |  |  |  |

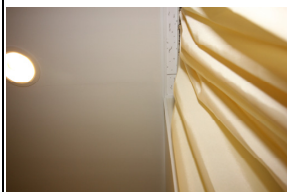
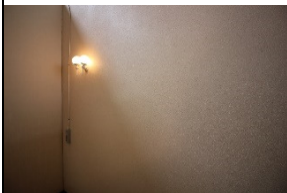


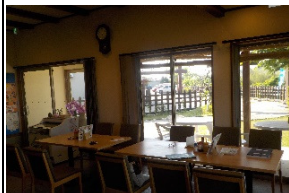
| 建物名                | 屋根・屋上                                                                                             | 外壁                                                                                           | 内部仕上                                                                                          |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 40<br>コミュニティ消防センター | B                                                                                                 | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                    | 詰まり<br>          | クラック<br>   | クラック<br>   |
| 41<br>図書館          | B                                                                                                 | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                    | 特になし<br>         | 雨漏り<br>    | クラック<br>   |
| 42<br>好古館資料館       | C                                                                                                 | C                                                                                            | B                                                                                             |
|                    | 雨漏り<br>        | 雨漏り<br>  | クラック<br> |
| 43<br>好古館茶室        | A                                                                                                 | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                    | (目視点検できない)<br> | クラック<br> | クラック<br> |
| 44<br>福祉総合支援センター   | B                                                                                                 | B                                                                                            | B                                                                                             |
|                    | クラック<br>       | クラック<br> | クラック<br> |

| 建物名                   | 屋根・屋上                                                                               | 外壁                                                                                   | 内部仕上                                                                                  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 45<br>保健センター          | A                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                       | 特になし                                                                                | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                       |    |    |    |
| 46<br>保健センター<br>地階事務所 | A                                                                                   | A                                                                                    | B                                                                                     |
|                       | (屋上・屋根無し)                                                                           | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                       |    |    |    |
| 47<br>ひまわり園園舎         | D                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                       | (目視点検できない)                                                                          | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                       |  |  |  |
| 48<br>ひまわり園教室         | D                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                       | 雨漏り                                                                                 | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                       |  |  |  |
| 49<br>ひまわり園<br>食堂・厨房  | D                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                       | (目視点検できない)                                                                          | 目地切れ                                                                                 | 浮き                                                                                    |
|                       |  |  |  |



| 建物名                     | 屋根・屋上                                                                                           | 外壁                                                                                              | 内部仕上                                                                                          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50<br>ひまわりの丘公園<br>管理棟   | C                                                                                               | B                                                                                               | B                                                                                             |
|                         | 雨漏り<br>        | クラック<br>      | クラック<br>   |
| 50<br>ひまわりの丘公園<br>トイレ棟  | C                                                                                               | B                                                                                               | B                                                                                             |
|                         | (目視点検できない)<br> | クラック<br>      | クラック<br>   |
| 51<br>八ヶ池自然公園<br>管理棟    | A                                                                                               | B                                                                                               | A                                                                                             |
|                         | 特になし<br>     | クラック 錆汁<br> | クラック<br> |
| 51<br>八ヶ池自然公園<br>更衣室棟   | A                                                                                               | B                                                                                               | A                                                                                             |
|                         | 特になし<br>     | クラック<br>    | クラック<br> |
| 52<br>八ヶ池自然公園<br>多目的ドーム | B                                                                                               | B                                                                                               | B                                                                                             |
|                         | 錆び<br>       | クラック<br>    | クラック<br> |

| 建物名                        | 屋根・屋上                                                                                             | 外壁                                                                                           | 内部仕上                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53<br>広渡廃寺歴史公園<br>本館       | A                                                                                                 | A                                                                                            | B                                                                                                |
|                            | (目視点検できない)<br>   | クラック<br>   | クラック<br>      |
| 54<br>児童館                  | B                                                                                                 | A                                                                                            | B                                                                                                |
|                            | 漏水跡<br>          | クラック<br>   | クラック<br>      |
| 55<br>小野小学校学童保育室           | A                                                                                                 | A                                                                                            | A                                                                                                |
|                            | (目視点検できない)<br> | クラック<br> | クラック<br>    |
| 56<br>伝統産業会館               | D                                                                                                 | C                                                                                            | C                                                                                                |
|                            | 雨漏り<br>        | クラック<br> | クラック 浮き<br> |
| 57<br>一般廃棄物最終処分場<br>浸出水処理棟 | B                                                                                                 | B                                                                                            | B                                                                                                |
|                            | 漏水跡<br>        | クラック<br> | クラック 白華<br> |

| 建物名                     | 屋根・屋上                                                                               | 外壁                                                                                   | 内部仕上                                                                                  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 58<br>ストックヤード           | A                                                                                   | B                                                                                    | B                                                                                     |
|                         | (目視点検できない)                                                                          | クラック                                                                                 | クラック                                                                                  |
|                         |    |    |    |
| 59<br>菅田の館いろどり          | A                                                                                   | A                                                                                    | A                                                                                     |
|                         | (目視点検できない)                                                                          | 特になし                                                                                 | 特になし                                                                                  |
|                         |    |    |    |
| 60<br>きよたにいっぷく堂<br>加工施設 | B                                                                                   | B                                                                                    | A                                                                                     |
|                         | 破損                                                                                  | 割れ                                                                                   | 浮き                                                                                    |
|                         |  |  |  |

### (3) 老朽化状況の総評

約7割の建物が新耐震基準の建物であり、旧耐震基準の建物についても、2棟を除いて、補強等により数値的に耐震基準を満たしています。大半の施設において、A評価(概ね良好)とB評価(部分的に劣化)の部位が多く、健全度も高い傾向にありますが、「コミュニティセンターかわい」、「かわい健康センター」、「おおべ健康センター」、「ゆぴか」、「好古館資料館」、「ひまわり園」、「伝統産業会館」については、C評価(広範囲に劣化)とD評価(早急に対応する必要がある)の部位が多く、早い段階での補修が必要です。

## 4. 施設機能の評価

施設の機能について、設置目的、避難所指定の有無、利用状況、収支状況等の調査を行い、表4-1に基づき評価を行ったところ、対象施設全ての機能を継続することとします。

## 第6章 長寿命化の実施計画

### 1. 施設評価及び優先順位

構造躯体の健全性において、長寿命と判定されたものについては、長寿命化の方針に従って長寿命化対策を計画的に実施し、今後も継続して使用します。

一方、耐震安全性が確保されておらず、建替えと判定されたものについては、危険な建物であると判断し、直ちに撤去等の対応を行います。

#### (1) 新庁舎への移転による機能集約及び複合化

対象施設のうち、建替えと判定された、市役所庁舎、コミュニティセンターおのは撤去し、市役所庁舎と福祉総合支援センターの一部の機能を、新庁舎へ集約します。

新庁舎は、耐震性能を確保するとともに、台風等の自然災害に対応できる強固な建物となっています。また、機能の集約により、行政サービスの質の向上や、業務の効率化を図ります。なお、新庁舎整備の内容等については、別途策定する「新庁舎建設基本計画」に示されています。

コミュニティセンターおのについては、建物の撤去に伴い、福祉総合支援センターへ移転することとし、市民センター機能と福祉機能を有する複合施設として、整備を行います。現在コミュニティセンターおのでは、地域住民によるサークルやボランティアなど、様々な活動が行われており、引き続き市民に満足してもらえるよう、計画を進めていきます。

#### (2) 施設評価

対象施設のうち、老朽化による劣化等が進行し、健全度が50点未満となっている建物は、伝統産業会館の1棟のみです。健全度が低い建物は表6-1のとおりです。

表 6-1 健全度の低い建物

| 順位 | 施設名           | 棟名            | 健全度  |
|----|---------------|---------------|------|
| 1  | 伝統産業会館        | 伝統産業会館        | 46.4 |
| 2  | 市民研修センター      | 市民研修センター      | 53.0 |
| 3  | コミュニティセンターかわい | コミュニティセンターかわい | 53.1 |
| 4  | 適応教室          | 適応教室          | 56.1 |
| 5  | コミュニティセンターかわい | かわい健康センター     | 62.0 |
| 5  | コミュニティセンターおおべ | おおべ健康センター     | 62.0 |
| 5  | 好古館           | 好古館資料館        | 62.0 |



伝統産業会館の建物については、雨漏りによる天井のシミや、内装についても劣化が多々見られるため、長寿命化を行わず、築 47 年を迎える 10 年後を目途に廃止します。なお、伝統産業会館及び（１）で撤去するとしたもの以外については、長寿命化を実施します。

### （３）改修の優先順位

第４章「３．優先順位の考え方」により、施設単位の健全度の算定設定方法は、以下のとおりです。

$$\text{施設単位の健全度} = \text{総和（「建物の健全度」×「建物の延床面積」）} \div \text{施設の総延床面積}$$

これにより、長寿命化を行う施設で健全度の低い施設は、表 6-2 のようになります。

表 6-2 健全度の低い施設

| 順位 | 施設名                           | 健全度  |
|----|-------------------------------|------|
| 1  | コミュニティセンターかわい                 | 55.2 |
| 2  | 適応教室                          | 56.0 |
| 3  | コミュニティセンター下東条／下東条体育館／市民研修センター | 62.0 |
| 4  | 好古館                           | 62.6 |
| 5  | コミュニティセンターおおべ                 | 63.0 |

## ２．長寿命化によるコスト試算の比較と検証（効果額）

従来型である建替え中心の更新は、建替え時に多額の出費が想定されます。

今後、長寿命化を行うことにより想定されるコストの試算をしたうえで、従来型のコストと比較することにより、長寿命化の実効性を検証します。なお、試算においては、撤去となる現市役所庁舎、コミュニティセンターおのは除外し、新市役所庁舎を含めて計算します。

### ２－１．従来型の維持・更新コスト

次の条件に基づき、50 年周期で建替えを行う従来型の維持・更新コストを試算します。

#### （１）コスト試算条件

建替え周期は法定耐用年数である 50 年、単価は総合管理計画に従い、表 6-3 のとおり設定します。

表 6-3 従来型のコスト試算条件

| 施設の分類                                | 更新単価    |         |
|--------------------------------------|---------|---------|
|                                      | 建替え     | 大規模改修   |
| 市民文化系、行政系、社会教育系                      | 40 万円/㎡ | 25 万円/㎡ |
| スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉、産業系、供給処理、その他の施設 | 36 万円/㎡ | 20 万円/㎡ |
| 学校教育系、公園、子育て支援                       | 33 万円/㎡ | 17 万円/㎡ |

- ・整備後 50 年で建替えを実施し、事業期間を 3 年間で想定して費用を分割する。
- ・整備後 30 年で大規模改修を実施し、事業期間を 2 年間で想定して費用を分割する。
- ・大規模改修を積み残している場合、今後 10 年間でその費用を処理すると仮定する。

## (2) 従来型の維持・更新コスト

従来型の改修方法を続けた場合、今後 40 年間の維持・更新コストは約 255 億円（約 6.4 億円/年）で、過去 4 年間の整備・更新コストと比較して、年平均で約 1.8 億円増（1.4 倍）となります。

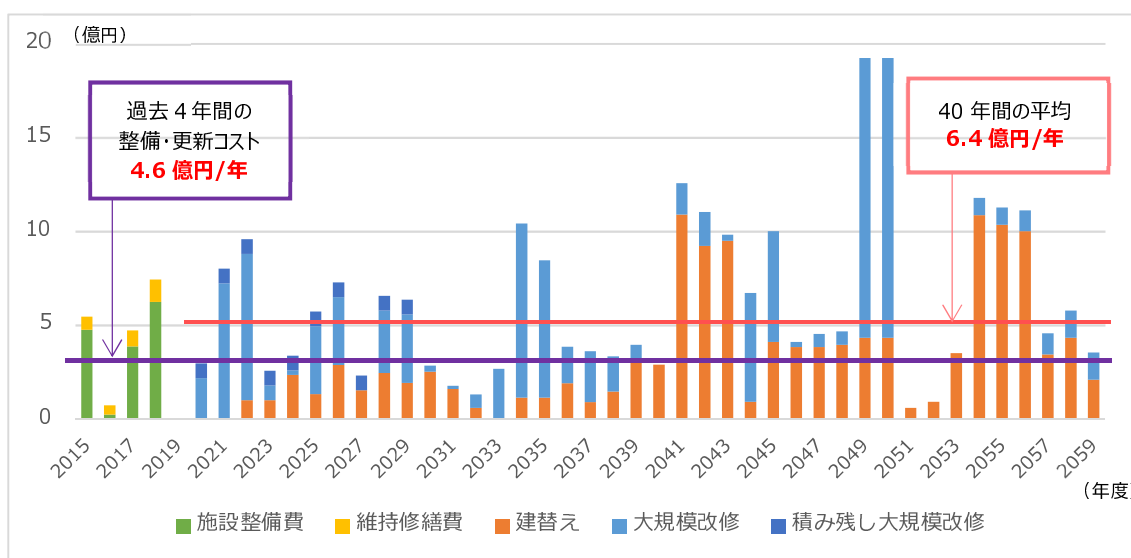


図 6-1 今後の維持・更新コスト（従来型）

## 2-2. 長寿命化型の維持・更新コスト

標準的な更新・改修周期をもとに、劣化状況調査による健全度が低い箇所の優先的な改修や各施設の劣化状況を踏まえて、今後の維持・更新コストを算出します。

### (1) コスト試算条件

改修周期、分類ごとの更新単価は、表 6-4 のとおり設定します。長寿命化が実施できない建物（試算上の区分が「建替え」の建物）は、長寿命化を実施せずに建替えを行うこととし、長寿命化可能な建物で築 40 年を超えている建物は、10 年以内に長寿命化改修を実施することとします。

表 6-4 長寿命化型のコスト試算条件

| 工種     | 周期                          | 備考                                                              |
|--------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 建替え    | 50 年（建替え・要調査）<br>80 年（長寿命化） | 事業期間を 2 年間として費用を分割する。<br>積み残している場合、今後 10 年間でその<br>費用を処理すると仮定する。 |
| 長寿命化改修 | 40 年                        |                                                                 |
| 大規模改造  | 20 年                        |                                                                 |
| 部分修繕   | D 評価：5 年以内<br>C 評価：10 年以内   |                                                                 |

| 施設の分類                                        | 更新単価    |           |           |
|----------------------------------------------|---------|-----------|-----------|
|                                              | 建替え     | 長寿命化改修    | 大規模改造     |
| 市民文化系、行政系、社会教育系                              | 40 万円/㎡ | 24 万円/㎡   | 10 万円/㎡   |
| スポーツ・レクリエーション系、<br>保健・福祉、産業系、供給処理、<br>その他の施設 | 36 万円/㎡ | 21.6 万円/㎡ | 9 万円/㎡    |
| 学校教育系、公園、子育て支援                               | 33 万円/㎡ | 19.8 万円/㎡ | 8.25 万円/㎡ |

### (2) 長寿命化型の維持・更新コスト

長寿命化を実施した場合の今後 40 年間の維持・更新コストは、約 180 億円（約 4.5 億円/年）となり、従来型の 255 億円と比べて、約 75 億円の削減が可能となります。

長寿命化改修の実施にあたっては、その時点での財政状況に合わせた計画の検討や、施設運営の合理化等により、経費縮減に向けた取組を検討していくことが重要となります。



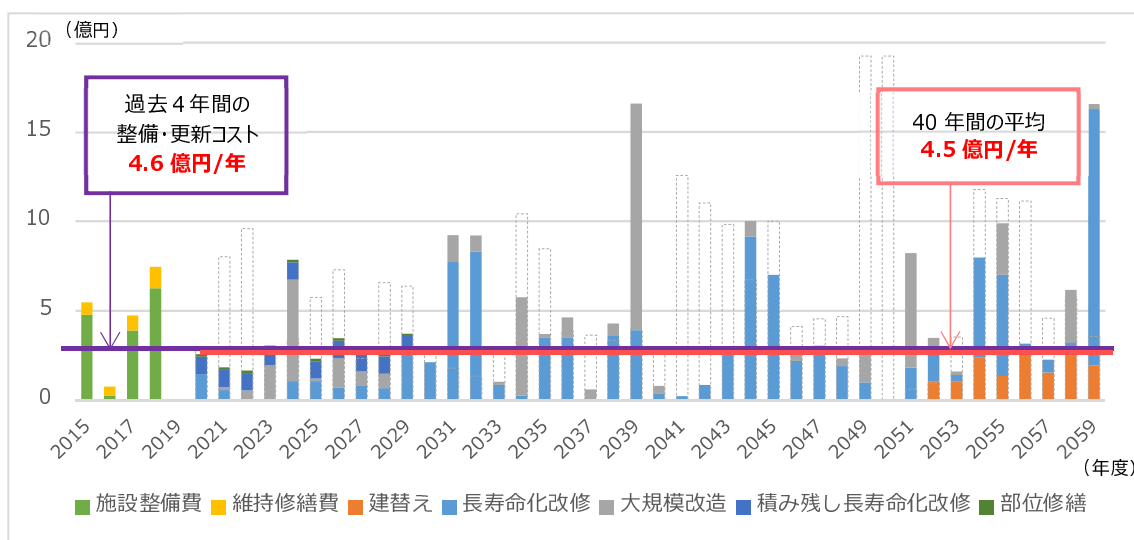


図 6-2 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

### 3. 今後 10 年間の整備計画

長寿命化の維持・更新コストをもとに、直近 10 年間の整備計画を策定します。  
40 年間の維持・更新コストの内、直近 10 年を切り取ったグラフが図 6-3 になります。

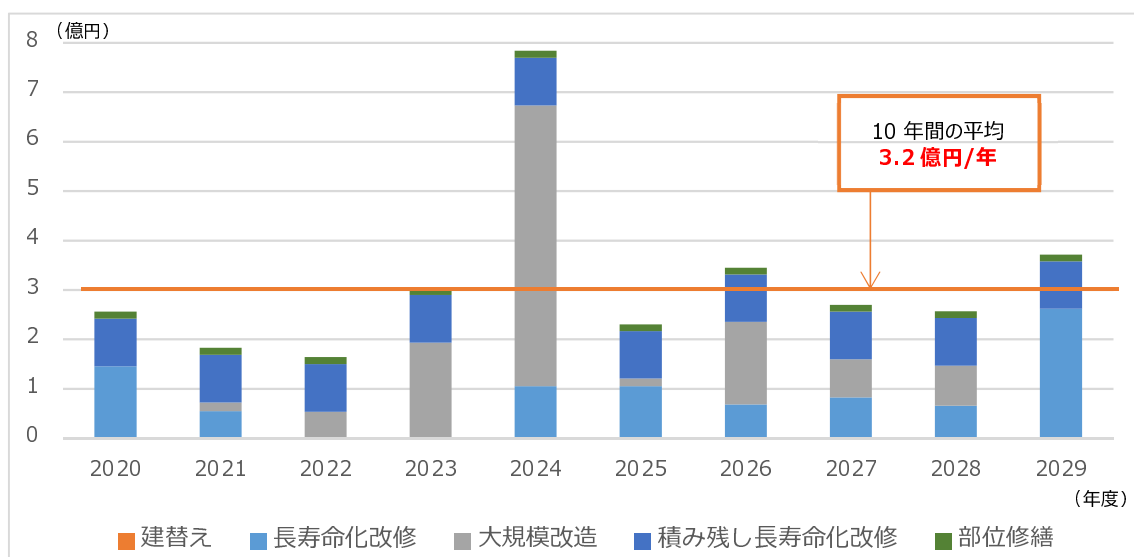


図 6-3 長寿命化型の直近 10 年間の維持・更新コスト

コストが最小となる 2022 年の約 1.6 億円に対し、最大となる 2024 年は約 7.8 億円となり、その差は約 6 億円と、年ごとのコストに大きな差が生じることになります。

今後 40 年間の整備・更新コストの平均は、約 4.5 億円であり、コストが突出する年度をなくして、コストの平準化を図ることが必要となります。

健全度等から改修の優先順位を考慮し、整備計画を策定しますが、ある程度改修の前倒しや先送りを行い、コストの平準化を図ります。

本章の「1. 施設評価及び優先順位」において検討した、整備の優先順位が高い施設については、直近 10 年で整備を行う方針とします。長寿命化改修については、最も優先順位の高いコミュニティセンターかわい、適応教室と、ひまわり園、一般廃棄物最終処分場から整備を行い、コミセン下東条・市民研修センター・下東条体育館、総合体育館（アルゴ）、好古館と続けて整備します。これらの施設以外についても、10 年以内に築 40 年以上経過することとなる建物もあるため、優先順位の高い施設から、順次整備を進める必要があります。

これらを考慮した直近 10 年間の整備計画を、次頁に示します。

この整備計画にかかるコストをグラフにしたものが図 6-4 です。整備時期の前倒しや先送りを行ってコストの平準化を行い、各年が平均コストに近くなるようにしています。

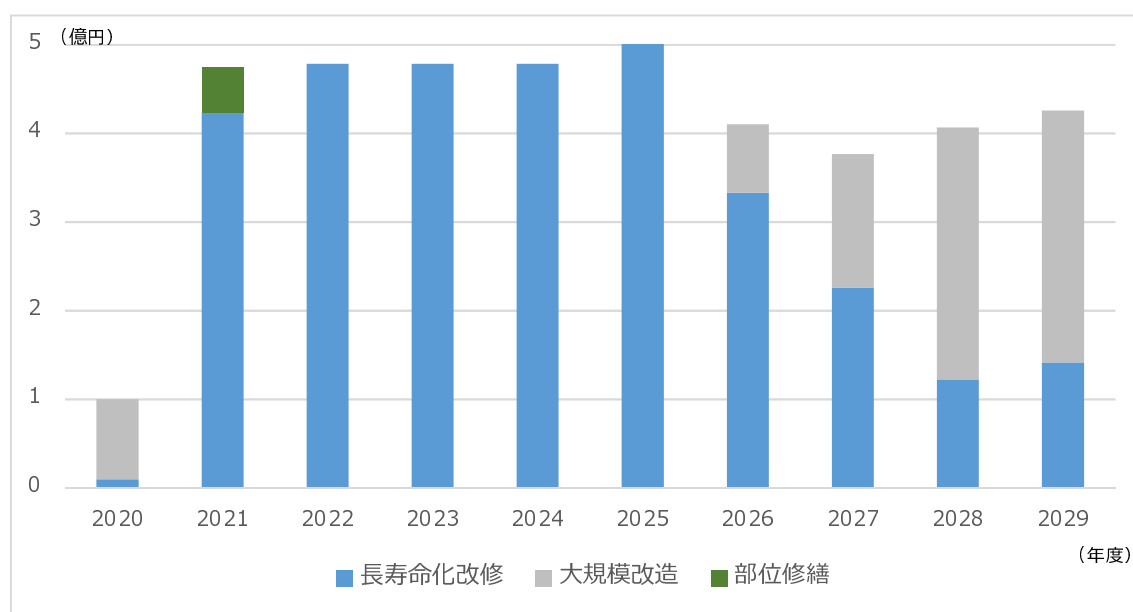


図 6-4 コストの平準化を考慮した直近 10 年間の維持・更新コスト

■整備計画（直近１０年）

| 年度                           | 2020                     | 2021                     | 2022                            | 2023                            | 2024                      |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 事業名称                         | 施設名・棟名                   | 施設名・棟名                   | 施設名・棟名                          | 施設名・棟名                          | 施設名・棟名                    |
| 建替え                          |                          |                          |                                 |                                 |                           |
| 小計                           |                          |                          |                                 |                                 |                           |
| 長寿命化改修<br>〔築40年を超えて<br>いる建物〕 | 保健センター<br>10,000,000     |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          | コミセンかわい<br>189,297,600   |                                 |                                 |                           |
|                              |                          | 適応教室<br>39,580,200       |                                 |                                 |                           |
|                              |                          | ひまわり園<br>137,609,280     |                                 |                                 |                           |
|                              |                          | 一般廃棄物最終処分場<br>56,872,800 |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          | コミセン下東条・市民研修センター<br>137,184,000 | コミセン下東条・市民研修センター<br>137,184,000 | 下東条体育館<br>137,268,000     |
|                              |                          |                          | 総合体育館（アルゴ）<br>341,137,440       | 総合体育館（アルゴ）<br>341,137,440       | 総合体育館（アルゴ）<br>341,137,440 |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
| 小計                           | 10,000,000               | 423,359,880              | 478,321,440                     | 478,321,440                     | 478,405,440               |
| 大規模改造<br>〔築20年の建物〕           | 福祉総合支援センター<br>90,000,000 |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
|                              |                          |                          |                                 |                                 |                           |
| 小計                           | 90,000,000               | 0                        | 0                               | 0                               | 0                         |
| 部位修繕                         |                          | 匠台体育館（アクト）<br>51,135,354 |                                 |                                 |                           |
| 小計                           | 0                        | 51,135,354               | 0                               | 0                               | 0                         |
| 合計                           | 100,000,000              | 474,495,234              | 478,321,440                     | 478,321,440                     | 478,405,440               |

| 年度                           | 2025        | 2026        | 2027         | 2028        | 2029        |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 事業名称                         | 施設名・棟名      | 施設名・棟名      | 施設名・棟名       | 施設名・棟名      | 施設名・棟名      |
| 建替え                          |             |             |              |             |             |
| 小計                           |             |             |              |             |             |
| 長寿命化改修<br>〔築40年を超えて<br>いる建物〕 |             |             |              |             |             |
|                              |             |             |              |             |             |
|                              |             |             |              |             |             |
|                              |             |             |              |             |             |
|                              |             |             |              |             |             |
|                              |             |             |              |             |             |
|                              | 総合体育館（アルゴ）  |             |              |             |             |
|                              | 341,137,440 |             |              |             |             |
|                              | 好古館 資料館     | 好古館 資料館     | 好古館 茶室       |             |             |
|                              | 175,879,200 | 175,879,200 | 14,865,600   |             |             |
|                              |             | コミセンおおべ     | コミセンおおべ      |             |             |
|                              |             | 157,132,800 | 157,132,800  |             |             |
|                              |             |             | コミュニティ消防センター |             |             |
|                              |             |             | 54,252,000   |             |             |
|                              |             |             |              | コミセンきすみの    |             |
|                              |             |             |              | 122,522,400 |             |
|                              |             |             |              |             | コミセンいちば     |
|                              |             |             |              |             | 141,484,800 |
| 小計                           | 517,016,640 | 333,012,000 | 226,250,400  | 122,522,400 | 141,484,800 |
| 大規模改造<br>〔築20年の建物〕           |             |             |              |             |             |
|                              |             | あお陶遊館（アルテ）  |              |             |             |
|                              |             | 77,100,000  |              |             |             |
|                              |             |             | ひまわりの丘公園     |             |             |
|                              |             |             | 17,424,000   |             |             |
|                              |             |             | ハッ池自然公園      |             |             |
|                              |             |             | 132,778,800  |             |             |
|                              |             |             |              | うるおい交流館エクラ  | うるおい交流館エクラ  |
|                              |             |             |              | 284,179,500 | 284,179,500 |
| 小計                           | 0           | 77,100,000  | 150,202,800  | 284,179,500 | 284,179,500 |
| 部位修繕                         |             |             |              |             |             |
| 小計                           | 0           | 0           | 0            | 0           | 0           |
| 合計                           | 517,016,640 | 410,112,000 | 376,453,200  | 406,701,900 | 425,664,300 |

## 第7章 今後の対策方針と本計画の実施に向けて

### 1. 情報基盤の整備と活用

本計画を推進するにあたり、各施設の情報、改修履歴等を、データとして蓄積し、更新していくことが重要となります。既に整備されている固定資産台帳を活用し、毎年情報を更新するとともに、今後の改修方針を総合的に判断する材料とします。

### 2. 推進体制の構築

本計画は財政課が中心となり策定を行っていますが、対象となる施設を所管する部署は16課にわたっており、財政面、整備面、管理面など、関連する様々な部署との連携を図り、全庁的な体制で取り組んでいきます。全庁的な取組体制の確立は、職員一人ひとりの意識改革が不可欠となります。研修や研究発表会といった機会を通じて、公共施設等のマネジメントに関する意識の醸成を図ります。

### 3. フォローアップ

本計画を効率的かつ効果的に進めていくためには、計画策定（PLAN）、計画に基づく改修・維持管理等の実施（DO）、財政面・安全面等から効果の検証と課題の抽出（CHECK）、建物状態・利用状況・財務状況から見直しを実施（ACTION）というPDCAサイクルを確立することが必要です。

また、日常的な点検・定期的な診断等により、施設の状況を常に管理・把握することで、本計画に反映していきます。加えて、人口減少や超少子高齢化の進行など、自治体を取り巻く環境は常に変化しています。それらを踏まえ、長期的な視点に立って、民間活力の活用も含め、施設のあり方や維持管理の方法等、不断の見直しを実施し、計画をより実行性のあるものへ充実させていきます。