

# 山武市公共施設個別施設計画 ー概要版ー

## 1 公共施設個別施設計画について

本編P. 1~5

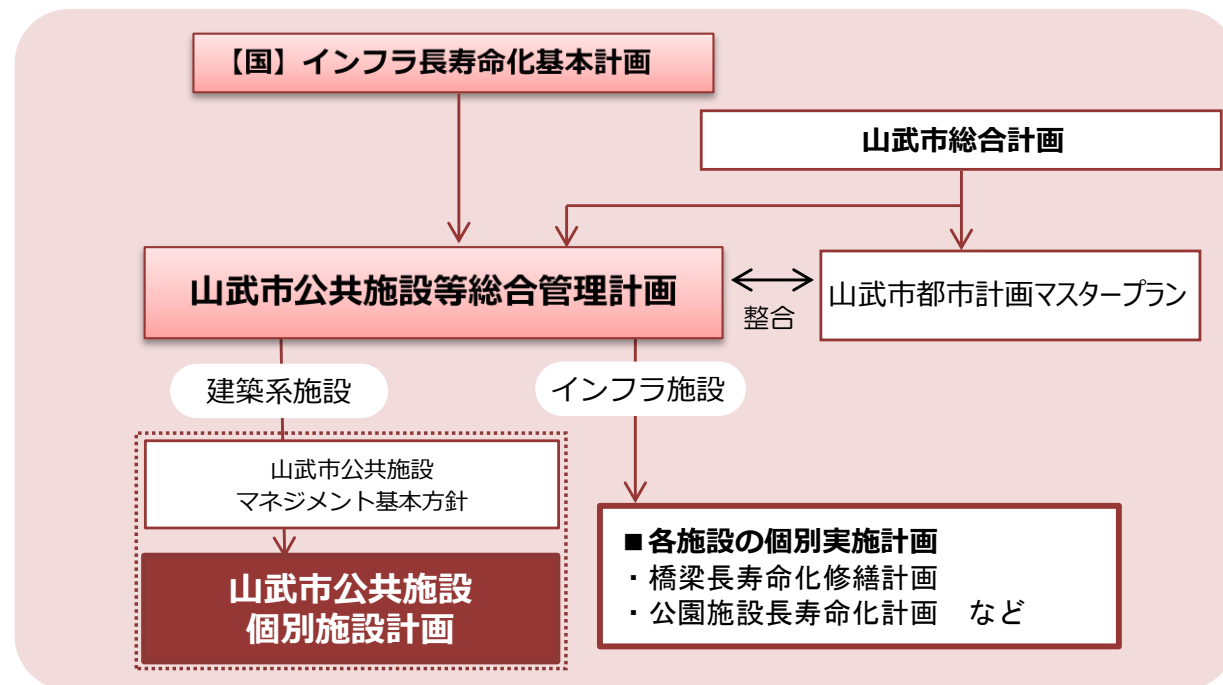
### 【計画の背景・目的】

本市は、平成18年3月27日に成東町、山武町、蓮沼村、松尾町の3町1村が合併し誕生しました。4町村が保有していた文化・教育・福祉等公共サービス提供のための施設を、そのまま継承したことにより多くの公共施設を保有していましたが、施設の複合化をはじめ既存ストックの活用・長寿命化の推進等、さまざまな手法による資産活用を行ってきました。しかし、人口減少社会の到来や厳しい財政状況が見込まれる状況下においては、現状の公共施設等を維持し続けることは、市の財政やまちづくりに影響を及ぼすとともに、次世代の大きな負担となることが懸念されます。

こうした状況を踏まえ、本市では平成29年3月に「山武市公共施設等総合管理計画」を策定し、本市が所有する公共施設、インフラ資産の機能・規模・配置について総合的に分析し、計画的・効率的に、公共施設・インフラ資産の更新・改修等を実施するための指針を定めました。本計画は、「山武市公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の適正な配置のあり方を検討した上で、各施設の長寿命化や廃止等の具体的な将来の方向性を定めたものとなります。

### 【計画の位置づけ】

本計画は、「山武市公共施設等総合管理計画」のうち、建築物系公共施設を対象とし、これらの施設の具体的な取組みの方向性を示します。



### 【計画期間】

計画期間：令和3年度から12年度の10年間

### 【対象施設】

本計画は、公共施設等総合管理計画で対象となる公共施設等のうち、一般会計にて整備する公共建築物を対象とし、上下水道及び公園等のインフラ施設に付属する建築物は対象外とします。

対象施設数：87施設、延床面積：187,259㎡

## 2 適正配置及び保全に関する方針

本編P. 6~18

### 【適正配置の方針】

公共施設の適正な配置のあり方や計画的・効率的な維持管理のあり方についての考え方は以下のとおりです。

#### 方針1 持続可能で魅力あるまちづくりへ向けた機能の分担

- ・ 個々の施設を別々に考えるのではなく、全庁的な視点での最適化
- ・ 施設の利用圏域を踏まえ、各拠点を中心に地域特性に応じた機能分担と新たなまちづくり

#### 方針2 将来人口やニーズに合った施設規模の見直しと機能の集約・複合化

- ・ 利用率や人口推計に合わせた規模の見直しによる維持管理コストの抑制
- ・ 機能に着目して機能移転を検討し、複合化による相乗効果も検討
- ・ 余剰施設の売却や譲渡、貸付による財源の確保

#### 方針3 建物の安全確保と計画的な維持管理による長寿命化

- ・ 施設の安全確保を第一に考えた維持管理
- ・ 予防保全による長期使用を通じたライフサイクルコストの縮減

#### 方針4 民間活力の活用や新たな維持管理手法等の導入

- ・ 民間事業者の事業運営等に係る事業構想力、資金調達力などを活用した官民連携の可能性を検討
- ・ 近隣自治体との広域連携による類似サービスの相互利用についても検討

### 【保全の方針】

今後も維持していく施設の保全の基本的な考え方は以下のとおりです。

#### 方針1 建築物の耐久性の維持・性能の向上

- ・ スクラップ・アンド・ビルドの公共施設整備から、既存ストックの活用への転換
- ・ 「事後保全」から、劣化を早期に把握し故障・事故を未然に防ぐ「予防保全」への転換
- ・ 定期的な修繕、計画的な大規模改修による建築物の耐久性の確保と、新たに要求性能を満たした利用しやすい施設の維持

#### 方針2 適切な建築物の状況把握

- ・ 施設管理者による「定期点検」、「日常点検」を通じた劣化や損傷等の状況把握
- ・ 劣化状況に応じた計画的な保全の実施

#### 方針3 財政負担の低減・平準化

- ・ 計画的・効率的な修繕等工事の実施による長期的な視点での更新コストの低減や平準化
- ・ 改修・更新等の優先度による計画的な予防保全を通じた計画的な財政支出

【劣化状況調査項目】

各建物の劣化状況を把握し改修等の優先順位を定める目的から、「劣化状況調査マニュアル」に基づき、部位・設備ごとに目視による劣化状況調査を実施します。調査項目は以下のとおりです。

部位・設備	主な調査項目
構造部	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

【劣化度評価基準】

劣化状況調査結果は客観的な指標として活用できるように、ABCDの4段階で評価を行い、点数付けを行います。

●経過劣化度

$$\text{経過劣化度} = (T - t) / T \times 100$$

(ただし、 $T < t$  の場合は経過劣化度=0)

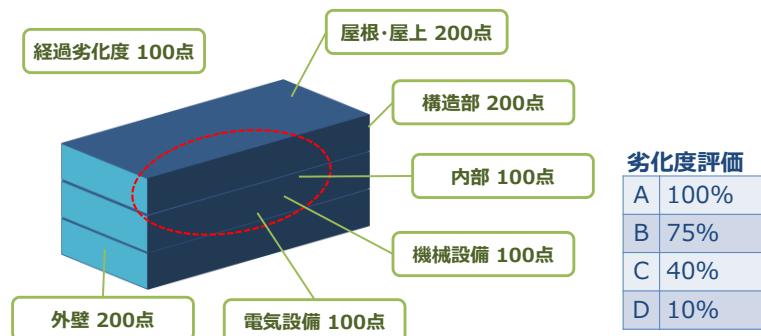
T: 構造別の法定耐用年数  
t: 建築後の経過年数

●各部位の劣化度

評価	構造部、屋根・屋上、外壁	内部、機械設備、電気設備
A	概ね良好	20年未満
B	部分的に劣化	20年~40年
C	広範囲に劣化	40年以上
D	早急に対応する必要あり(安全上、機能上、問題あり/躯体の耐久性に影響を与えているなど)	経過年数に関わらず著しい劣化事象

●総合劣化度評価点 (1,000点満点)

(例) RC造 築30年 (減価償却50年)  
構造部B / 屋根・屋上C / 外壁C / 内部B / 機械設備A / 電気設備A



劣化度評価	割合
A	100%
B	75%
C	40%
D	10%

経過劣化度	$100 \times (1 - (\text{築年数}) / (\text{減価償却年数})) = 100 \times (1 - 30 / 50) = 40(\text{点})$
構造部	$200 \times 0.75 = 150(\text{点})$
屋根・屋上	$200 \times 0.40 = 80(\text{点})$
外壁	$200 \times 0.40 = 80(\text{点})$
内部	$100 \times 0.75 = 75(\text{点})$
機械設備	$100 \times 1.00 = 100(\text{点})$
電気設備	$100 \times 1.00 = 100(\text{点})$
合計	625(点) / 1,000(点)

【劣化度評価結果】

施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						総合劣化度 評価点
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	
成東中央公民館	公民館	1972	1,572.63	RC	B	B	B	C	B	B	646
さんぶの森中央会館	中央会館	1987	2,000.83	RC	B	C	B	B	B	B	641
農村環境改善センター	集会所	1989	1,179.28	RC	B	B	C	B	B	B	645
旧山武保健センター	保健センター	1987	519.65	RC	B	C	B	B	B	B	641
成東文化会館のぎくプラザ (成東文化会館)	文化会館	1996	2,828.91	RC	A	C	B	B	B	B	709
さんぶの森文化ホール (さんぶの森公園ふれあいセンター)	さんぶの森文化ホール	1998	1,636.10	SRC	B	B	B	B	B	B	733
松尾図書館	図書館	2004	1,040.95	RC	A	B	B	B	A	A	845
成東図書館	図書館	1996	560.30	RC	A	C	B	B	B	B	709
さんぶの森図書館 (さんぶの森公園ふれあいセンター)	さんぶの森図書館	1998	1,027.59	SRC	B	B	B	B	B	B	733
歴史民俗資料館分館松尾藩資料館	資料館	2004	498.68	RC	A	B	B	B	A	A	845
歴史民俗資料館	資料館	1972	443.95	RC	A	A	B	B	B	B	781
蓮沼スポーツプラザ	体育館	1994	3,925.77	SRC	B	D	B	C	B	B	560
さんぶの森武道館	武道館	1981	628.60	S	B	B	B	C	B	B	640
さんぶの森中央体育館	体育館	1987	2,481.82	SRC	B	B	B	C	B	B	676
白幡体育館	体育館	1988	680.00	RC	B	A	B	C	B	B	728
道の駅オライはすめま	観光会館	2005	855.44	W	A	B	B	B	A	B	792
成東小学校	校舎 (1)	1978	2,114.90	RC	B	C	B	B	B	B	623
	校舎 (2)	1999	1,492.81	RC	B	B	A	B	B	B	785
	体育館	2008	1,055.00	S	A	B	A	A	A	A	921
大富小学校	校舎	1990	2,848.92	RC	B	B	B	B	B	B	717
	体育館	1991	985.15	RC	A	B	B	B	B	B	769
南郷小学校	校舎 (管理・教室棟)	1992	1,595.12	RC	B	A	B	B	B	B	771
	校舎 (特別教室)	1992	1,164.91	RC	B	A	A	B	B	B	821
	校舎	1978	688.98	RC	B	A	A	C	C	C	688
	校舎	1972	685.62	RC	B	A	B	C	C	C	686
緑海小学校	校舎	1981	2,518.96	RC	B	B	C	C	B	B	594
鳴浜小学校	校舎	2003	2,559.49	RC	A	B	B	B	A	A	843
	校舎 (教室棟)	1980	1,066.18	RC	B	B	B	B	B	B	697
日向小学校	校舎	1981	2,874.24	RC	A	A	B	C	B	B	764
	校舎(増築分)	1991	1,694.60	RC	A	B	A	B	B	B	819
	体育館	1985	917.20	SRC	A	B	A	B	B	B	807
睦岡小学校	校舎	1974	4,264.93	RC	B	C	B	B	B	B	615
	体育館	1986	984.27	RC	B	A	A	B	B	B	809

### 3 劣化状況調査及び劣化度評価

施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						総合 劣化度 評価点
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	
山武北小学校	校舎	1995	3,295.66	RC	B	C	B	C	B	B	622
	校舎	1984	1,325.16	RC	B	B	A	B	B	B	755
	体育館	1984	739.70	S	A	A	A	A	A	A	908
山武西小学校	校舎	1998	3,822.02	RC	A	B	B	B	B	B	783
	体育館	1998	942.05	RC	A	A	A	B	B	B	883
蓮沼小学校	校舎	1965	2,077.00	RC	B	B	C	C	B	C	535
	体育館	2008	1,043.00	RC	B	A	B	B	A	A	853
	校舎	1978	705.32	RC	B	C	B	C	C	C	518
旧豊岡小学校	体育館	1983	721.25	RC	B	B	B	B	B	B	703
大平小学校	校舎	1968	2,173.03	RC	A	B	B	C	B	B	690
	体育館	1982	716.00	RC	A	A	B	A	B	B	826
松尾小学校	体育館	1984	982.00	RC	B	B	B	B	B	B	705
成東中学校	体育館	1995	1,491.04	RC	A	A	A	B	B	B	877
	校舎(2)	1983	1,632.75	RC	B	C	B	B	B	B	633
	校舎(1)	1963	1,607.28	RC	C	A	B	C	B	B	620
	校舎(特別教室)	1994	595.13	RC	A	A	A	B	B	B	875
成東東中学校	体育館	1994	1,993.84	RC	B	A	B	A	B	B	800
	校舎(特別教室棟)	1985	1,358.16	RC	A	B	B	A	A	A	832
山武中学校	校舎	1997	4,892.52	RC	B	B	B	B	B	B	731
	体育館	2006	2,349.35	S	A	B	A	A	A	A	916
旧山武南中学校	校舎	1998	5,442.53	RC	A	B	A	B	B	B	678
	体育館	1998	3,637.15	S	B	B	B	C	B	B	685
蓮沼中学校	校舎	1972	2,112.69	RC	B	B	B	B	B	B	681
	体育館(講堂)	2001	1,634.45	RC	A	B	B	A	A	A	864
	校舎(特別教室)	1979	754.00	RC	A	B	A	B	B	B	795
	剣道場	1982	532.07	RC	A	A	A	A	B	B	876
松尾中学校	校舎	1997	8,128.34	RC	A	B	B	B	B	B	781
	講堂・特別教室	1998	4,782.89	RC	A	B	B	B	B	B	783
	部室	1998	235.73	RC	A	A	B	B	B	B	833
成東学校給食センター	給食室(棟)	1993	1,356.85	RC	B	A	A	B	D	B	758
山武学校給食センター	給食センター	1990	594.60	RC	A	B	B	B	C	B	732
	給食センター	1994	266.02	RC	A	A	B	B	B	B	825
山武市立おおひらこども園	保育園	1981	1,035.69	RC	B	B	B	B	B	B	699
山武市立まつおこども園	保育所	1975	2,279.56	RC	A	A	A	A	A	A	912

### 3 劣化状況調査及び劣化度評価

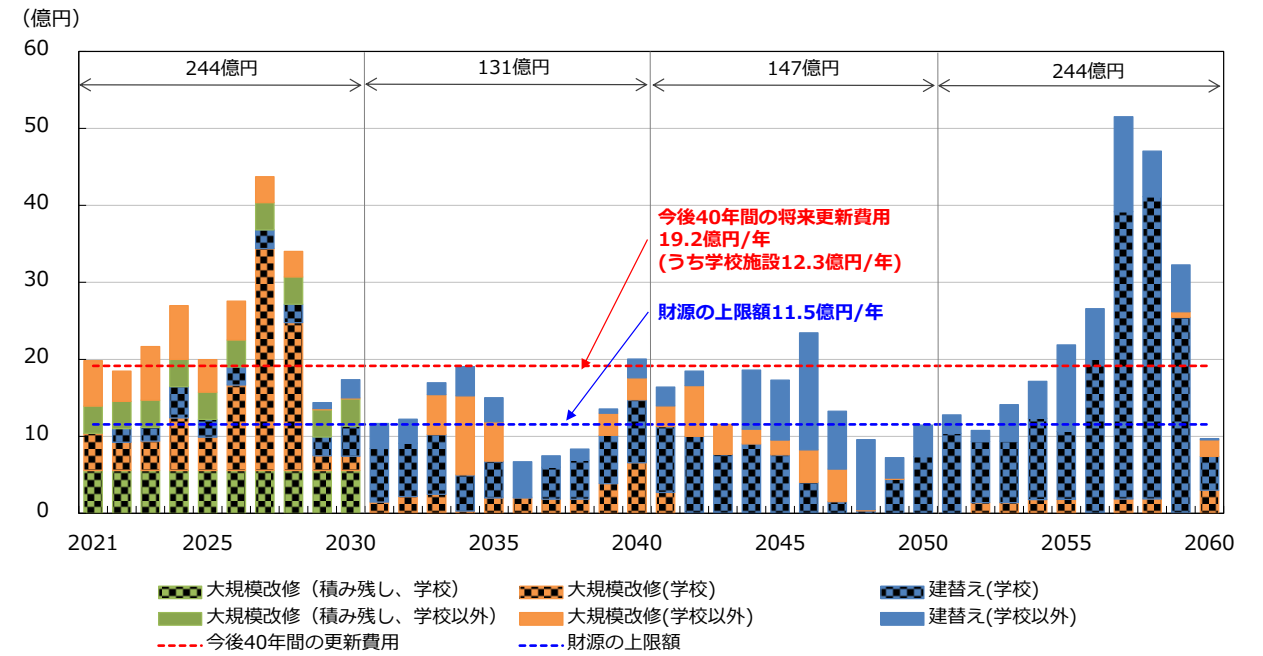
施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						総合 劣化度 評価点
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	
山武市立なんごうこども園	保育所	1987	573.67	W	D	C	C	C	C	B	335
	幼稚園舎	1987	232.00	W	D	C	C	B	B	B	441
山武市立日向幼稚園	幼稚園舎	1991	1,308.55	W	B	B	A	B	B	B	725
	幼稚園舎・作業所	1975	567.21	RC	C	B	B	C	B	B	582
	幼稚園舎	1986	123.34	RC	C	B	B	C	B	B	604
睦岡学童クラブ	旧幼稚園舎(増築分)	1985	275.51	W	B	B	B	C	B	B	640
大平学童クラブ	大平学童クラブ	2004	119.08	S	B	B	B	B	B	B	736
旧山武市立むつみのおか幼稚園	園舎	1995	926.22	S	B	D	C	B	B	B	512
成東老人福祉センター	福祉センター	1969	552.94	RC	B	B	B	B	C	B	640
	老人センター	1971	487.73	RC	B	B	B	A	A	A	754
松尾 I T 保健福祉センター(障がい者支援)	障がい者支援	2004	355.83	RC	A	B	B	A	A	A	870
成東福祉作業所	福祉作業所	1993	249.06	W	A	B	B	B	B	B	725
山武福祉作業所(埴谷)	旧幼稚園舎	1979	544.41	S	B	B	B	B	B	B	675
山武福祉センター	福祉センター	1999	568.50	W	B	B	B	B	B	B	692
成東老人福祉センター(マザーズホーム)	マザーズホーム	1971	1,179.58	RC	B	C	B	C	B	B	574
松尾 I T 保健福祉センター	保健センター	2004	1,683.25	RC	A	B	B	A	A	A	870
成東保健福祉センター(保健福祉センター)	保健福祉センター	1998	1,250.99	RC	A	B	B	B	B	B	783
山武市役所	本館	1985	4,670.34	SRC	B	D	B	B	B	B	577
	車庫棟	1985	839.38	S	B	B	B	B	B	B	686
山武市役所教育委員会庁舎	本館	1990	696.79	RC	A	A	A	B	A	A	917
松尾 I T 保健福祉センター(松尾出張所)	出張所	2004	598.19	RC	A	B	B	A	A	A	861
蓮沼出張所(旧蓮沼保健センター)	出張所	1987	922.57	RC	B	B	B	B	B	B	711
成東保健福祉センター(保健福祉部健康支援課)	事務所	1998	625.49	RC	A	B	B	B	B	B	783
松尾地区文化財収蔵庫	旧法務局	1980	316.51	RC	B	B	B	B	B	B	697
市営白幡住宅	-	1970~1973	3,709.27	※1	B	B	B	C	C	C	570
市営桔梗台住宅	-	1970~1973	1,461.96	※1	B	B	B	C	C	C	570
市営上町住宅	住宅	1996	2,004.00	RC	B	A	A	B	B	B	829
白幡倉庫	本館	1977	928.00	RC	B	B	A	B	C	C	671
旧南郷連絡所	連絡所	1974	454.12	W	B	A	A	C	C	C	670
旧蓮沼学校給食センター	共同作業	1976	296.50	RC	C	D	C	C	D	D	254

※1 簡易耐火構造

計画期間内における、施設類型別の方向性は以下のとおりです。なお、学校施設については、山武市立小中学校の規模適正化・適正配置基本計画で示された方向性を踏まえ、安全性に留意しつつ、今後も維持する建物については予防保全を基本とし、そうでない建物については事後保全にて維持管理していきます。

分類	施設名称	年次計画		分類	施設名称	年次計画		
		2021~2025	2026~2030			2021~2025	2026~2030	
集会施設	成東中央公民館	予防保全による維持、複合化・集約化検討		幼保・こども園	山武市立おひらこども園	大平小学校の統合検討時に合わせてあり方を検討		
	さんぶの森中央会館	予防保全による維持			山武市立まつおこども園	事後保全による維持		
	農村環境改善センター	予防保全による維持			旧山武市立まつおこども園	除却		
	松尾交流センター-洗心館(公民館)	予防保全による維持			山武市立なんごうこども園	事後保全による維持		
	成東駅前観光交流センター	予防保全による維持			山武市立日向幼稚園	事後保全による維持		
	運沼交流センター	予防保全による維持			山武市立なとうこども園	予防保全による維持		
	旧山武保健センター	予防保全による維持			山武市立しらはたこども園	予防保全による維持		
	文化施設	成東文化会館のぞくプラザ(成東文化会館)	予防保全による維持		幼児・児童施設	陸岡学童クラブ	学校の統合と併せ、複合化等を検討	
さんぶの森文化ホール(さんぶの森公園ふれあいセンター)	予防保全による維持		成東学童クラブ					
さんぶの森交流センター(さんぶの森公園ふれあいセンター)	予防保全による維持、集約化検討		松尾交流センター-洗心館(松尾学童クラブ)					
あららぎ館(市民交流サロン)	予防保全による維持、集約化検討		大平学童クラブ					
図書館	松尾図書館	予防保全による維持、集約化検討		旧山武市立むつみのおか幼稚園	除却、譲渡等検討			
	成東図書館	予防保全による維持、集約化検討			高齢福祉施設	成東老人福祉センター	複合化(移転)検討	
博物館等	さんぶの森図書館(さんぶの森公園ふれあいセンター)	予防保全による維持、集約化検討		ふれあいサービスセンター	事後保全による維持			
	歴史民俗資料館分館松尾藩資料館	予防保全による維持		障がい・社会福祉施設	松尾 I T 保健福祉センター(障がい者支援)	予防保全による維持		
	歴史民俗資料館	長寿命化を検討			成東福祉作業所	複合化(移転)検討		
	さんぶの森交流センターあららぎ館(リイオマス体験棟)	事後保全による維持			山武福祉作業所(塚谷)	複合化(移転)検討		
	成東・東金昆虫植物群落管理棟・倉庫	事後保全による維持		山武福祉センター	集約化検討			
伊藤左千夫生家	適切に改修し、維持、保護		児童福祉施設	成東老人福祉センター(マザーズホーム)	複合化(移転)検討			
スポーツ施設	松尾運動公園	事後保全による維持、集約化検討		保健施設	松尾 I T 保健福祉センター	予防保全による維持		
	運沼スポーツプラザ	大規模改修			成東保健福祉センター(保健福祉センター)	大規模改修		
	さんぶの森武道館	事後保全による維持、集約化検討			さんぶの森元気館	当面維持、あり方を検討		
	さんぶの森弓道場	予防保全による維持		庁舎等	山武市役所	大規模改修		
	さんぶの森中央体育館	予防保全による維持、集約化検討			山武市役所教育委員会庁舎	予防保全による維持		
	白幡体育館	事後保全による維持、集約化検討			松尾 I T 保健福祉センター(松尾出張所)	予防保全による維持		
	白幡スポーツ広場	廃止を検討			さんぶの森交流センター-あららぎ館(山武出張所)	予防保全による維持		
産業系施設	道の駅オライはすめま	予防保全による維持		運沼出張所(旧運沼保健センター)	複合化(移転)検討			
学校	日向小学校	転用検討		鳴浜連絡所	廃止・除却			
	山武西小学校	転用検討		成東保健福祉センター(保健福祉部健康支援課)	大規模改修			
	松尾小学校	建替え		その他行政系施設	松尾地区文化財取蔵庫	事後保全による維持		
	旧山武南中学校	転用(日向小学校と山武西小学校を集約)			公営住宅	事後予防保全による維持・集約化の検討		
	運沼中学校	転用検討		市営白幡住宅				
その他教育施設	成東学校給食センター	集約化検討		市営桔梗台住宅				
	山武学校給食センター	集約化検討		市営和田住宅				
				市営上町住宅	大規模改修			
その他	白幡倉庫	予防保全による維持		その他	白幡倉庫	予防保全による維持		
	旧南郷連絡所	廃止を検討			旧南郷連絡所	廃止を検討		
	旧運沼学校給食センター	廃止を検討			旧運沼学校給食センター	廃止を検討		
	山武地区文化財取蔵庫	廃止を検討			山武地区文化財取蔵庫	廃止を検討		
	松尾交流センター-洗心館(販売所)	予防保全による維持			松尾交流センター-洗心館(販売所)	予防保全による維持		

個々の施設の方向性を踏まえた直近 10 年間を含む、今後 40 年間の建築物系公共施設にかかる将来更新費用は以下のとおりです。財源の上限額 11.5 億円/年に対して、必要な費用は年間平均 19.2 億円必要となり、平均 7.7 億円/年超過しています。



※総務省提供財団法人自治総合センター更新費用推計ソフトによる試算結果

＜計画の進捗管理＞

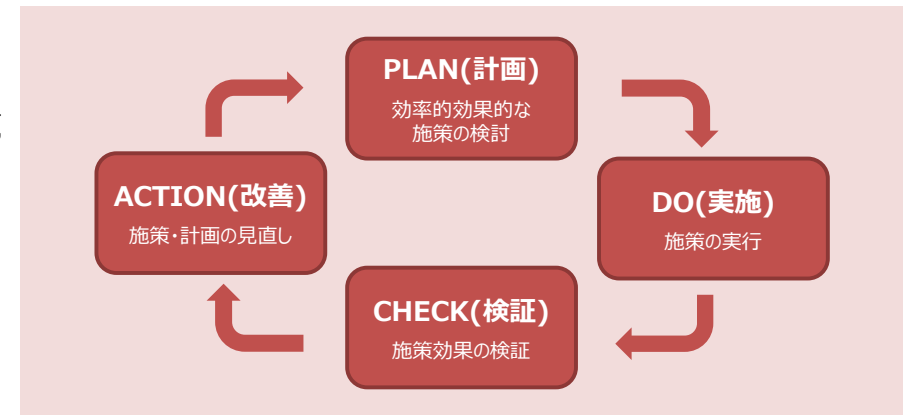
本計画の進捗管理について、PDC Aサイクルによる考え方に沿って実施していきます。

**P** 大規模改修・更新等の事業の優先順位の検討、予算化

**D** 事業の実施のほか、定期的な日常点検の実施、結果の蓄積等による庁内横断的な情報管理

**C** 施設カルテの活用等による施策効果の評価・検証や、中長期的な将来更新費用の評価・検証

**A** 評価・検証結果に応じた個別施設計画の見直し



＜推進体制＞

本計画は庁内のFMを推進する横断組織である「山武市FM戦略会議」と、その下部組織である「FM検討委員会」にて、進捗管理を行っていきます。

※FM…ファシリティマネジメントの略。企業、団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動(出典:FM推進連絡協議会編 総解説 ファシリティマネジメント)。

