

山武市公共施設個別施設計画

令和3年3月

千葉県 山武市

□ ■ 目次 ■ □

第1章 公共施設個別施設計画について	1
1-1 計画の背景・目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 対象施設	2
第2章 適正配置及び保全に関する方針	6
2-1 適正配置の方針	6
2-2 保全の方針	12
2-3 優先順位の考え方	18
第3章 劣化状況調査及び劣化度評価	19
3-1 劣化状況調査の項目	19
3-2 劣化度評価の方法	20
3-3 劣化度評価結果	22
第4章 施設類型別の方向性	27
4-1 市民文化系施設	27
4-2 社会教育系施設	32
4-3 スポーツ・レクリエーション系施設	36
4-4 産業系施設	39
4-5 学校教育系施設	42
4-6 子育て支援施設	47
4-7 保健・福祉施設	52
4-8 行政系施設	56
4-9 公営住宅	60
4-10 その他	63
第5章 将来更新費用の試算	66
5-1 将来更新費用の試算	66
第6章 本計画の進捗管理について	68
6-1 計画の進捗管理	68
6-2 推進体制	69

第1章 公共施設個別施設計画について

1-1 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。

1-2 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。

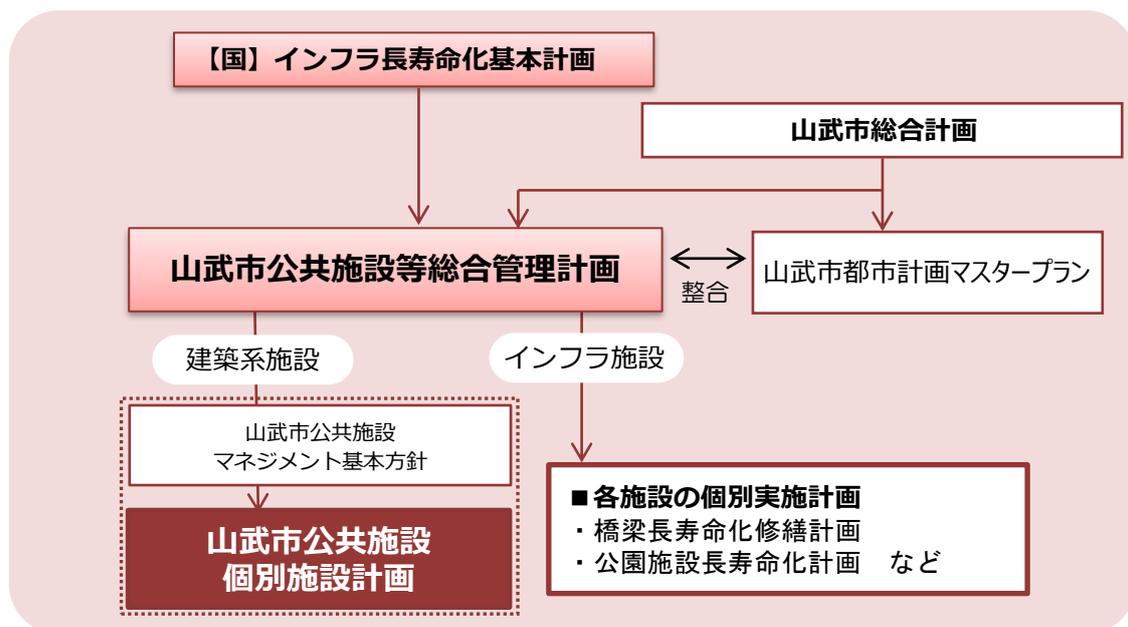


図 1-1 本計画の位置づけ

1-3 計画期間

計画期間は令和3年度から12年度の10年間とします。

なお計画期間であっても、今後の上位計画等の見直しや、社会情勢の変化等の状況に応じて、適宜見直すことを基本とします。

1-4 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。

本計画で扱う対象施設数は87施設、延床面積は187,259㎡で、対象とする公共施設を表1-1～表1-4に示します。

表 1-1 本計画が対象とする施設一覧(1)

分類	施設名称	建築年月 (代表棟)	延床面積[m ²]	
市民文化系施設	集会施設	成東中央公民館	1973/03	1,572.63
		さんぶの森中央会館	1987/10	2,115.49
		農村環境改善センター	1989/03	1,262.04
		松尾交流センター洗心館（公民館）	2015/08	1,048.27
		成東駅前観光交流センター	2017/12	197.36
		蓮沼交流センター	2017/12	3,192.67
		旧山武保健センター	1987/12	519.65
	文化施設	成東文化会館のぎくプラザ（成東文化会館）	1996/03	2,828.91
		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）	1998/03	1,636.10
		さんぶの森交流センターあららぎ館（市民交流サロン）	2010/09	1,691.90
社会教育系施設	図書館	松尾図書館	2004/07	1,040.95
		成東図書館	1996/03	560.30
		さんぶの森図書館（さんぶの森公園ふれあいセンター）	1998/03	1,027.59
	博物館等	歴史民俗資料館分館松尾藩資料館	2004/07	498.68
		歴史民俗資料館	1972/03	471.23
		さんぶの森交流センターあららぎ館（バイオマス体験棟）	2010/09	99.37
		成東・東金食虫植物群落管理棟・倉庫	1997/03	44.70
		伊藤左千夫生家	江戸中期	223.91

表 1-2 本計画が対象とする施設一覧(2)

分類		施設名称	建築年月 (代表棟)	延床面積[m ²]
スポーツ・レクリ エーション系施設	スポーツ施設	松尾運動公園	1985/12	400.55
		蓮沼スポーツプラザ	1994/03	3,950.51
		さんぶの森武道館	1981/12	628.60
		さんぶの森弓道場	2020/2	156.14
		さんぶの森中央体育館	1987/10	2,481.82
		白幡体育館	1988/03	680.00
		白幡スポーツ広場	1988/12	26.00
		日向の森	-	-
産業系施設	産業系施設	道の駅オライはすぬま	2005/02	863.84
学校教育系施設	学校	成東小学校	1978/03	4,842.80
		大富小学校	1990/03	4,105.95
		南郷小学校	1992/10	5,395.51
		緑海小学校	1981/11	3,642.71
		鳴浜小学校	2003/05	4,964.09
		日向小学校	1981/08	5,743.26
		睦岡小学校	1974/02	5,405.12
		山武北小学校	1995/03	5,615.85
		山武西小学校	1998/02	5,032.07
		蓮沼小学校	1965/11	4,157.53
		旧豊岡小学校	1975/11	877.25
		大平小学校	1968/03	3,005.03
		松尾小学校	1971/03	4,556.85
		成東中学校	1995/02	5,970.81
		成東東中学校	2010/02	8,043.01
		山武中学校	1997/10	7,934.49
		旧山武南中学校	1998/03	10,155.72
		蓮沼中学校	1972/03	5,247.21
		松尾中学校	1997/12	13,450.44
	その他教育施設	成東学校給食センター	1993/03	1,379.95
		山武学校給食センター	1990/03	1,094.81

表 1-3 本計画が対象とする施設一覧(3)

分類	施設名称	建築年月 (代表棟)	延床面積[m ²]			
子育て支援施設	幼保・こども園	山武市立おおひらこども園	1981/03	1,425.63		
		山武市立まつおこども園	1975/11	2,279.56		
		旧山武市立まつおこども園	1978/03	1,171.50		
		山武市立なんごうこども園	1987/01	851.09		
		山武市立日向幼稚園	1975/02	1,999.10		
		山武市立なるとうこども園	2012/12	2,786.11		
		山武市立しらはたこども園	2013/02	2,611.61		
		幼児・児童施設	睦岡学童クラブ	1985/08	275.51	
	成東学童クラブ		2010/03	294.37		
	松尾交流センター洗心館(松尾学童クラブ)		2015/08	292.39		
	大平学童クラブ		2004/03	119.08		
	旧山武市立むつみのおか幼稚園		1995/03	947.06		
	保健・福祉施設		高齢福祉施設	成東老人福祉センター	1969/03	1,059.94
				ふれあいデイサービスセンター	2000/03	148.51
		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)	2004/07	355.83	
成東福祉作業所			1993/03	249.06		
山武福祉作業所(埴谷)			1979/11	553.41		
山武福祉センター			1999/10	576.86		
児童福祉施設		成東老人福祉センター(マザーズホーム)	1971/12	1,179.58		
保健施設		松尾 I T 保健福祉センター	2004/07	2,059.55		
		成東保健福祉センター(保健福祉センター)	1998/02	1,250.99		
		さんぶの森元気館	2005/01	4,013.81		
行政系施設	庁舎等	山武市役所	1985/03	6,933.42		
		山武市役所教育委員会庁舎	1990/02	696.79		
		松尾 I T 保健福祉センター(松尾出張所)	2004/07	598.19		
		さんぶの森交流センターあららぎ館(山武出張所)	2010/09	277.40		
		蓮沼出張所(旧蓮沼保健センター)	1987/04	957.02		
		鳴浜連絡所	1982/11	104.34		
		成東保健福祉センター(保健福祉部健康支援課)	1998/02	625.49		
		その他行政系施設	松尾地区文化財収蔵庫	1980/03	316.51	
	公営住宅	公営住宅	市営白幡住宅	1973/03	3,709.27	
			市営桔梗台住宅	1973/03	1,461.96	
市営和田住宅			1980/03	851.55		
市営上町住宅			1996/12	2,004.00		

表 1-4 本計画が対象とする施設一覧(4)

分類		施設名称	建築年月 (代表棟)	延床面積[m]
その他	その他	白幡倉庫	1977/03	1,190.13
		旧南郷連絡所	1974/11	454.12
		旧運沼学校給食センター	1976/03	329.93
		山武地区文化財収蔵庫	1984/07	48.60
		松尾交流センター洗心館（販売所）	2015/08	360.29

第2章 適正配置及び保全に関する方針

2-1 適正配置の方針

(1) 適正配置の方針

「山武市公共施設等総合管理計画」では、「建築物系公共施設に関する基本方針」として定めた以下の3つの方針を定めています。

建築物系公共施設に関する基本方針（公共施設等総合管理計画）

財政状況や人口規模に応じた施設総量の削減

将来において支出可能な財政規模及び人口の減少傾向の見通しを考慮し、施設総量を適正規模に削減することを目標とします。

新規整備の抑制と施設運用コストの効率化

既存施設の長寿命化や有効活用を図ることで、新規整備を極力抑制するとともに、施設運用に係るコストを把握し、効率的・効果的な施設運用を実施します。

施設の集約化・複合化と市民サービス

施設の集約化・複合化によって、施設の利用率・稼働率の向上を図るとともに、市民サービス・施設サービス水準の維持・向上を図ります。

この方針を受け、施設の再配置を検討するにあたっては、財政負担の軽減だけでなく新たなまちづくりに向けた施設のあり方として以下を念頭に進めていきます。

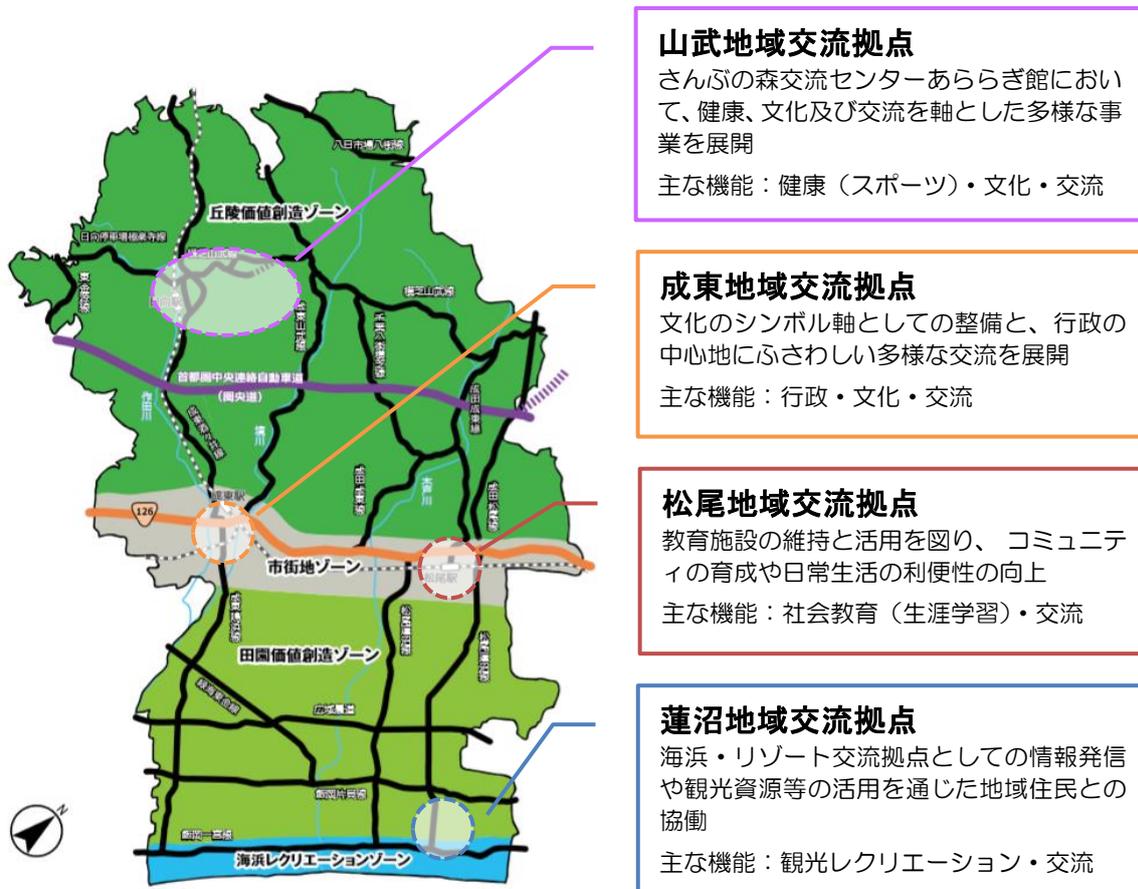
- 単に施設の総量を減らすだけでなく、将来のまちづくりに貢献するため、全庁的な視点で施設を横断的に捉え、戦略的な施設の再配置を検討します。
- 総合計画や山武市都市計画マスタープラン等の関連計画との整合にも配慮し、地域の特性に配慮した都市機能の分担と利用圏域の視点を踏まえ、まちづくりと連動した計画となるよう検討します。

これらを踏まえた上で、適正配置の方針は以下とします。

適正配置の方針

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

公共施設の更新や配置を検討する際は、個々の施設を別々に考えるのではなく、全庁的な視点で最適化を図ります。施設を地域で利用するのか、市域全体で利用するのかを再確認し、施設の利用圏域を踏まえ、各地域にフルスペックの施設を配置するのではなく、各拠点を中心に地域特性に応じた機能分担を図り新たなまちづくりの実現を目指します。



図：公共施設による機能分担図

(第2次山武市総合計画「山武市土地利用構想図」および山武市都市計画マスタープラン「地域交流拠点の配置」をもとに作成)

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を行い、建替え時や改修時に施設の面積を減らすことも視野に入れ、維持管理コストの抑制を図ります。また、施設そのものではなく、機能に着目して機能移転を検討し、施設総量を削減するだけでなく、複合化による相乗効果も検討します。特に学校の空き教室の動向や跡地利用に着目し、集約化や複合化の受け皿の可能性を探ります。

集約化・複合化等により不要になった施設や、施設の撤去により生じる跡地については、売却や譲渡、貸付などを行うことにより、財源の確保を図ります。

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、施設の維持管理を行います。今後も維持していく施設については、より長期にわたり使用できるよう、予防保全の観点から計画的な点検・修繕あるいは大規模改修を行い、建物を健全な状態に保つことでライフサイクルコストの縮減を図ります。

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、維持管理や整備における官民連携の可能性を検討します。複数の業務や施設を包括的に委託することにより、民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できる「包括的民間委託」など、新たな維持管理手法の導入についても検討し、サービスの向上と維持管理コストの抑制を図ります。また、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します。

(2) 適正配置の考え方

(1)の適正配置に基づき、建築物系公共施設の適正配置の考え方を示します。適正配置検討にあたっては、ソフト（財務情報と利用状況）とハード（施設性能）の2つの側面から施設評価を実施した後、具体的な施設配置を検討します。

①施設評価

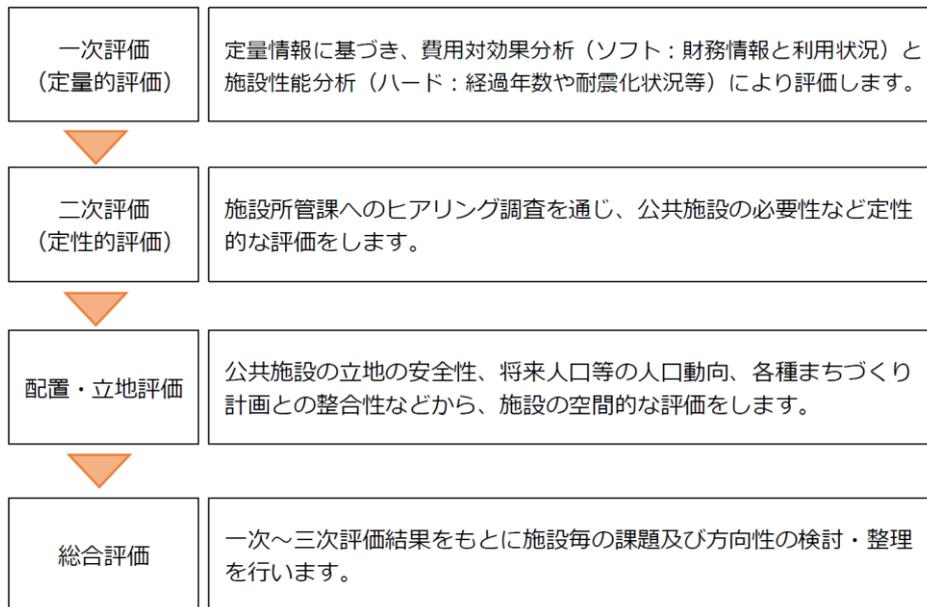


図 2-1 施設評価のフローと考え方

②施設配置の手法

手法	内容	イメージ
集約化	同じ機能を持つ施設を、一つの施設に集約すること	<p>【現在】</p> <p>【将来】</p>
複合化	異なる機能を持つ施設を、一つの施設に集約すること	<p>【現在】</p> <p>【将来】</p>
転用	既存の施設を他機能の施設へ変更すること	<p>【現在】</p> <p>【将来】</p>
機能移転	既存の機能を他施設（空スペース等）に移転すること	<p>【現在】</p> <p>【将来】</p>
廃止	機能廃止：使用を中止し、機能を廃止すること 施設廃止：建物を除却し、施設を廃止すること	<p>機能廃止</p> <p>【現在】</p> <p>【将来】</p> <p>施設廃止</p> <p>【現在】</p> <p>【将来】</p>

図 2-2 施設評価の基本的な考え方(1)

手法	内容	イメージ
減築 ・縮小	改修時に施設の面積を減らすこと、また建物を建替える際に、建物の規模を小さくすること	
譲渡 ・売却	建物や跡地を民間や地域団体へ譲渡または売却すること	
広域 連携	近隣自治体と施設を相互利用すること	

図 2-3 施設評価の基本的な考え方(2)

2-2 保全の方針

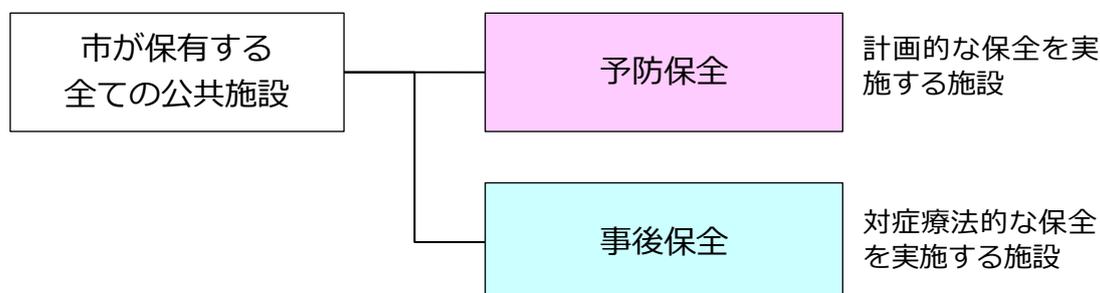
(1) 保全の方針

「山武市公共施設等総合管理計画」の「建築物系公共施設に関する基本方針」を受け、保全の方針は以下とします。

保全の方針

方針1：建築物の耐久性の維持・性能の向上

- 限りある財源の中、今後の厳しい財政状況を見据え、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を図ります。
- これまでの対症療法的な壊れてから直すという「事後保全」から、定期的な点検や劣化状況調査を実施し、機能や性能の劣化を早期かつ的確に把握し、故障・事故を未然に防ぐ「予防保全」へ転換を図り、建築物の長寿命化を進めます。
- 定期的な修繕、計画的な大規模改修を行い、建築物の耐久性を確保するとともに、新たに要求される性能を満たし、住民が利用しやすい施設を維持します。
- 建築物の更新などのサイクルや建築物の規模や役割、劣化状況、長寿命化の費用対効果などを踏まえ、予防保全と事後保全を組み合わせながら、各建築物の特性に適したメリハリのある保全を行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。



方針2：適切な建築物の状況把握

- 「法定点検」に加え、施設管理者等が自ら行う「定期点検」、「日常点検」の計画的な実施により、施設や設備の劣化や損傷等の状況把握に努めます。
- 点検に加え、劣化状況調査を実施することにより、建築物の劣化状況を早期かつ的確に把握し、劣化状況に応じた計画的な保全を図ります。

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り、長期的な視点での更新コストの低減や平準化を図ります。
- 劣化状況等を一元管理し、改修・更新等の優先度による計画的な予防保全を行うことで、大規模修繕や更新費用の平準化及び計画的な財政支出を図ります。

(2) 保全の考え方

(1)の方針を受け、建築物系公共施設の保全の考え方を示します。

①建築物の保全の考え方

建物については、点検等により異常の有無や兆候を事前に把握・予測し、計画的に保全を実施する「予防保全」と、対症療法的な保全を実施する「事後保全」により、建物を管理することを基本とします。

長寿命化の費用対効果が高い建物については、予防保全を基本とし、長期利用を図ります。

既に劣化が著しい建物や、長寿命化の費用対効果が低い小規模の建物（車庫、倉庫など）については、事後保全を基本とし、耐用年数までの利用を図ります。

また、用途を廃止する施設であっても、建物自体の劣化が少なく、費用対効果が高いと考えられる場合は用途変更を検討し、有効活用を図ります。

表 2-1 建築物の保全の考え方

保全の種類	対処方法	対象となる建築物
予防保全	耐用年数等を考慮し、定期的に修繕・更新を実施、または劣化状況調査等により状態を把握し、不具合・故障の兆候が一定の状態を超えた場合に修繕・更新等を実施。	○延床面積 200 m ² 以上 ○鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造 ○倉庫、車庫、小屋などの附属建物でない主たる用途のもの
事後保全	劣化・機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新等を実施。	○以下の劣化が著しいもの 建物劣化／構造・基礎の劣化／屋根／外壁 ○延床面積 200 m ² 未満 ○10年以内に耐用年数を迎えるもの ○長期維持方針でないもの

建物は、使用年数の経過により部位・部材及び設備ごとに劣化や陳腐化が進行するとともに、バリアフリー化や省エネルギー化といった要求性能と現状の建物性能との差が生じるため、定期的な修繕の部分的な原状回復に加えて、全体的に原状回復、性能向上を図る大規模改修（長寿命化改修）^{*}の実施を検討します。

※大規模改修（長寿命化改修）の必要性

建築後、概ね 30 年以上経過した建物については、バリアフリー化や省エネルギー化、防犯対策などの新たに要求される性能に差が生じます。

そのため、主要な部位・設備等ごとに定期的な周期での修繕・更新により、安全面の不具合の解消を図るとともに、必要に応じて社会状況の変化などに対応した性能や機能を付加する大規模改修や長寿命化改修が必要となる可能性があります。

②目標使用年数の設定

長寿命化する建物の使用期間は、躯体の構造別耐用年数は、各種法令等で異なるため、本計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に設定した「目標使用年数」まで使用することを目標とします。また、それ以外の建物を標準的な建物とし、その代表値の年数まで使用することを目標とします。

なお、建築物の個別の劣化状況や機能劣化への対応状況等に対する費用対効果などを総合的に判断した上で、目標使用年数に満たなくても建替え等を行うことも可能とします。

表 2-2 本計画における標準使用年数と目標使用年数

建築物の構造	標準使用年数	目標使用年数
鉄筋コンクリート造 (RC) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) 鉄骨造 (S)	60 年	80 年
木造 (W) 軽量鉄骨造 (LGS) その他	40 年	

表 2-3 建築物全体の望ましい目標使用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		鉄骨・鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨		
		高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 60 以上	
住宅 事務所 病院	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Y O 40 以上」とします。

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 2-4 目標使用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
	Yo 100以上	100年	80~120年	120年	80年
	Yo 60以上	60年	50~80年	80年	50年
	Yo 40以上	40年	30~50年	50年	30年
	Yo 25以上	25年	20~30年	30年	20年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

③主要な部位・設備等の修繕・更新周期

建築物の主要な部位・設備としては、屋根・屋上や外壁、電気設備、給排水設備、防災設備、昇降設備等が該当します。これらの部位・設備は、損傷や故障等が発生すると、建物の機能停止により施設運営に大きな影響を及ぼすとともに、場合によっては人の命に関わる事故が考えられます。

建築物の全ての部位・設備について修繕や更新等を行うと、工事の規模や事業費が膨大なものとなり、かえって財政を圧迫することになるため、対象部位・設備を選定し、施設の構造や機能に応じて計画的かつ効果的に保全を図ります。

主要部位・設備等の保全手法を設定し、定期的に修繕、更新等を行うことにより、建築物の機能・性能を長期に維持させることとします。

表 2-5 主な部材等の更新周期

部位	主な部材など	おおむねの周期
屋根・屋上	保護防水、露出防水、金属葺き など	25～40年
外壁	タイル張り、複層仕上塗材、高耐久塗装、押出成形セメント板、P Cカーテンウォールなど	20～60年
外部建具	アルミ製一般窓、アルミ製ガラリ、鋼製扉、シャッター、ステンレス製自動扉 など	30～50年
電気設備	電力設備、受変電設備、通信・情報設備 など	25～40年
機械設備	空調設備、換気設備、給排水設備、消火設備、ガス設備、昇降機設備 など	15～40年

資料：平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修
(一般財団法人建築保全センター)

表 2-6 主な部材等の修繕周期・内容

部位	修繕内容	おおむねの周期
屋根・屋上	○防水、塗装の修繕、シーリングの取替え等 ○部分的な破損の修繕等	5～20年
外壁、外部建具	○タイル打診点検、表面の塗装塗替え等 ○塗装の修繕、シーリングの取替え等 ○部分的な破損修繕、塗装、部品交換等	10～20年
電気設備、 機械設備	○ランプ、蓄電池、オイル等の交換 ○機器交換等 ○点検・部品交換等	5～15年

資料：平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修
(一般財団法人建築保全センター)

④大規模改修（長寿命化改修）等の整備水準

大規模改修（長寿命化改修）の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建築物の建設当初の水準に戻すだけでなく、耐久性に優れた仕上げ材への取替えや耐震性能・防災機能の強化、省エネルギー化、バリアフリー化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基本的性能の向上も図ります。

表 2-7 公共施設に求められる基本的性能

種類	概要
安全性	耐震性、防災性、機能維持性、防犯性
機能性	利便性、ユニバーサルデザイン、室内環境性、情報化対応性
経済性	耐用性、保全性
社会性	地域性、景観性
環境保全性	環境負荷低減性、周辺環境保全性

更新する建築物については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な性能を備えた部位・部材及び設備を採用することとします。また、既存建築物の改修等においては、適用可能な設計を選択して採用することとします。

表 2-8 長寿命化設計の重点事項

性能	内容
可変性	階高を高くするなど、将来の用途変更へ対応が可能なプランとします。
更新性	改修工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とします。
耐久性	各部材について、ライフサイクルコストが最適で、かつ、耐久性の高いものを選択します。
メンテナンス性	清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とします。
省エネルギー性	自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、省エネルギー対応の設計とします。

表 2-9 部位・部材別標準水準

部位・部材		内容
構造体	躯体	基本的には耐用年数の上限を想定したものを使用します。
	防水、外壁	防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用します。
内装、設備	内装、設備	劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように可能な限り標準品・汎用品を使用します。
バリアフリー	バリアフリー	エレベーター、スロープ、多目的トイレ等のバリアフリーに配慮した設備を設置します。
環境負荷の低減	省エネルギー対応	太陽光発電、LED 照明、高断熱・高気密化等の省エネルギー化に対応した設備を設置します。

2-3 優先順位の考え方

個々の施設の継続・廃止といった今後の方向性については、2-1の適正配置の方針に従い、利用状況や社会情勢・市民ニーズの変化も考慮しながら、検討を進めます。

今後、継続する施設については、劣化状況に応じて、適宜、対策の優先順位を見直しつつ、改修や修繕を計画的に実施します（図 2-4 参照）。

施設名	棟名	部位	劣化状況	X年	X+1	X+2	X+3	X+4	X+5	X+6	X+7
施設1	A棟	屋根・屋上	C			●	←		●		
		外部	C			●	←		●		
		外部建具	C					●	←		●
		内部建具	C					●	←		●
		内部	B							●	
		...									
施設2	B棟	屋根・屋上	B				●				
		外部	B				●				
		外部建具	A			●	→			●	
		内部建具	A			●	→			●	
		内部	A			●	→			●	
		...									

図 2-4 劣化状況による対策の優先順位の見直しイメージ

第3章 劣化状況調査及び劣化度評価

3-1 劣化状況調査の項目

劣化状況調査は、「劣化状況調査マニュアル」に基づき、建築部位等について、目視により実施します。

劣化状況調査の項目は、表 3-1 のとおりです。

表 3-1 劣化状況調査の項目

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

ただし、以下の建物は基本的に調査対象外としています。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 m²未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの付属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

3-2 劣化度評価の方法

評価にあたっては、劣化状況調査の項目のうち、特に全般的な建物の維持・保全に関連が高い項目を用いて評価を行います。

劣化度評価は、「経過劣化度」、「構造部劣化度」、「部位別劣化度」に大別され、「経過劣化度」は標準耐用年数と建築後の経過年数から下式より算出します。

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

T：構造別の標準耐用年数

t：建築後の経過年数

「構造部劣化度」、「部位別劣化度」は表 3-2 のとおり、劣化度を 4 段階で評価します。

表 3-2 部位別 4 段階評価の考え方

	評価	構造部、屋根・屋上、外壁	内部、機械設備、電気設備
良好  劣化	A	おおむね良好	20年未満
	B	部分的に劣化	20～40年
	C	広範囲に劣化	40年以上
	D	早急に対応する必要がある (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がある場合

個々の評価を総合し、対象の建物（棟毎）に対して、最終的な評価を行います。総合評価点の考え方は劣化を放置すると建物の継続使用に深刻な影響を及ぼすと考えられる重要な部位（構造部、屋根・屋上、外壁）について、評価点の係数（評価係数）を重くし、建物の総合劣化度評価点に反映するようにしています。

総合劣化度評価点 1,000点

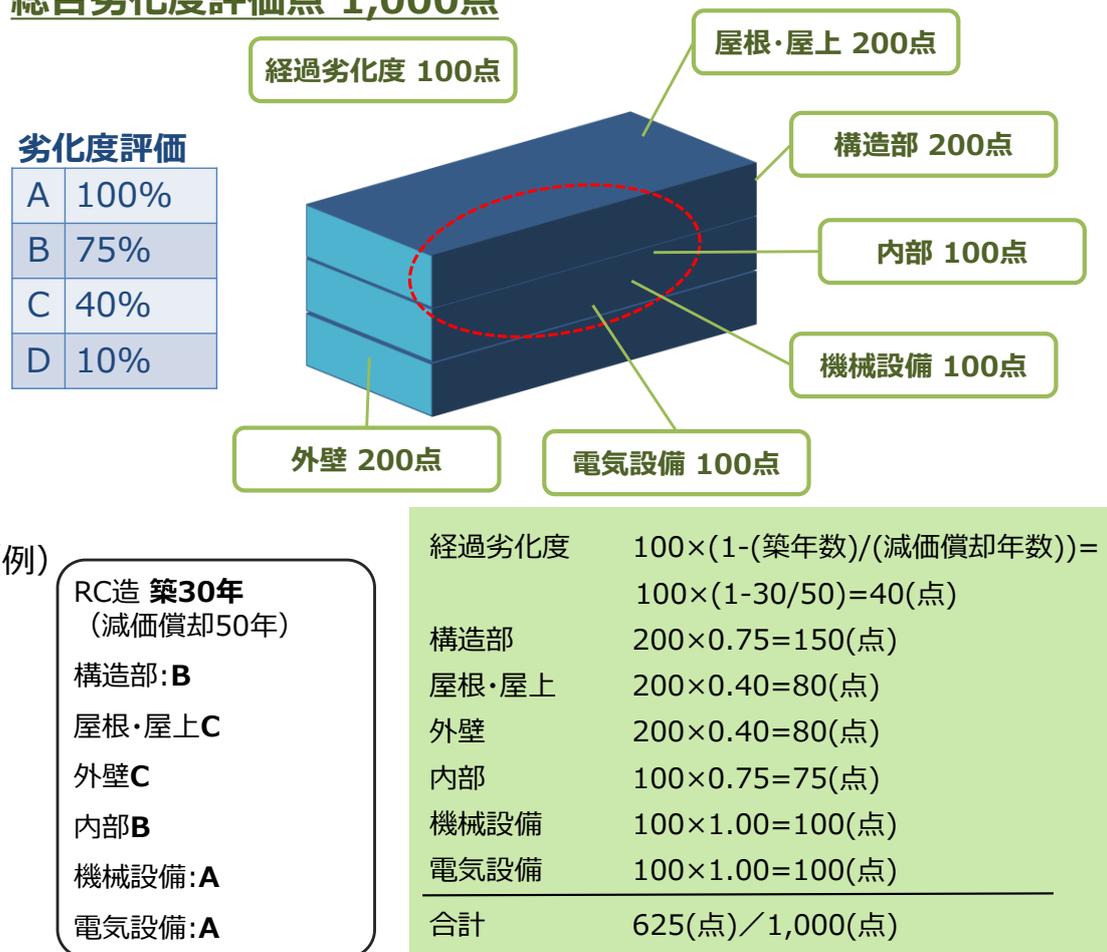


図 3-1 総合劣化度評価点のイメージ

3-3 劣化度評価結果

2019年度に実施した劣化状況調査結果を示します。建物ごとの劣化状況調査結果は第4章 施設類型別の方向性に記載しています。経過年数別の傾向は以下に示すとおりです。

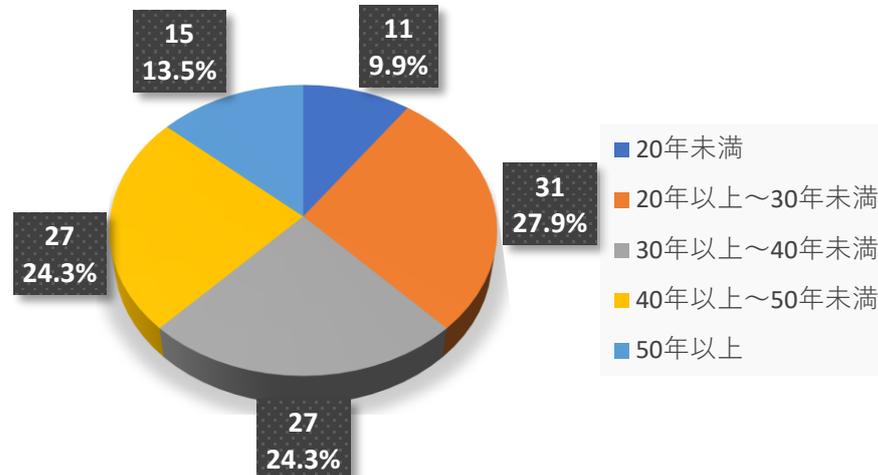


図 3-2 経過年数別棟数

○構造部

構造部（柱、梁、壁・床、基礎）については、全体的に劣化度が比較的低い傾向が見られます。棟数が4割を占める経過年数40年以上の棟では劣化度Cが7%に留まっています。

劣化度の割合が比較的低いのは、大規模修繕や耐震改修が適切に行われた結果と推察できます。

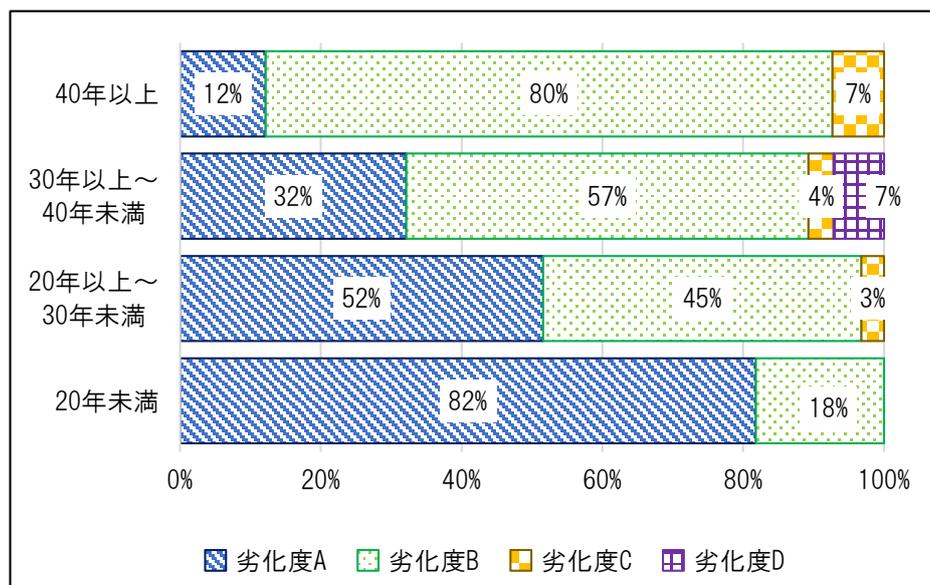


図 3-3 経過年数別劣化度評価（構造部）

○屋根・屋上

屋根・屋上については、経過年数 30 年以上～40 年未満での劣化が進行しており、22%が劣化度 C・D となっています。

経過年数 40 年以上で劣化度 C・D の割合が 12%と比較的低いのは、大規模修繕や改修が適切に行われた結果と推察できます。

経過年数 20 年以上～30 年未満で劣化度 C・D の割合が 16%と徐々に劣化が進行しています。

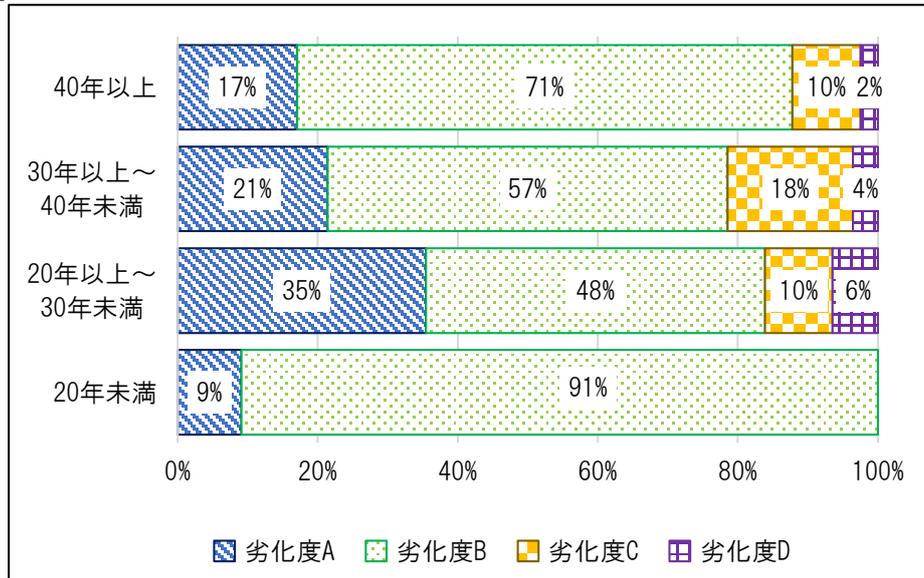


図 3-4 経過年数別劣化度評価（屋根・屋上）

○外壁

外壁については、経過年数 20 年以上～30 年未満から 30 年以上～40 年未満の劣化が 3%から 11%と徐々に進行しています。

経過年数 40 年以上で劣化度の割合が 7%と比較的低いのは、大規模修繕や改修が適切に行われた結果と推察できます。

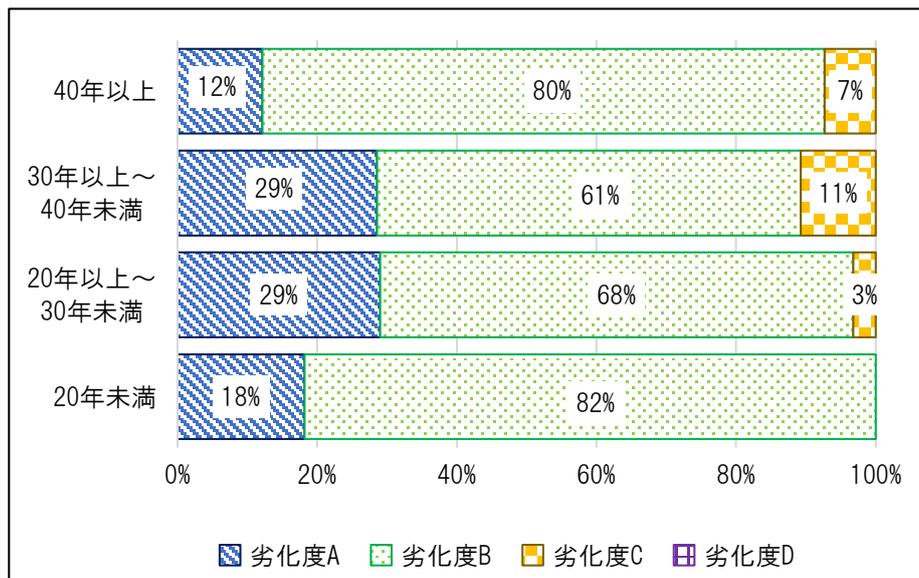


図 3-5 経過年数別劣化度評価（外壁）

○内部

内部（天井、床、壁等）については、経過年数40年以上で劣化度Cが68%と劣化が急速に進行しています。年数20年以上～30年未満から30年以上～40年未満の劣化度Cが10%から18%と劣化が進行しています。

このような傾向は、大規模修繕や改修で耐震補強や外部改修（屋根や外壁等）は実施しているものの、内部の改修が遅れていることを示しています。

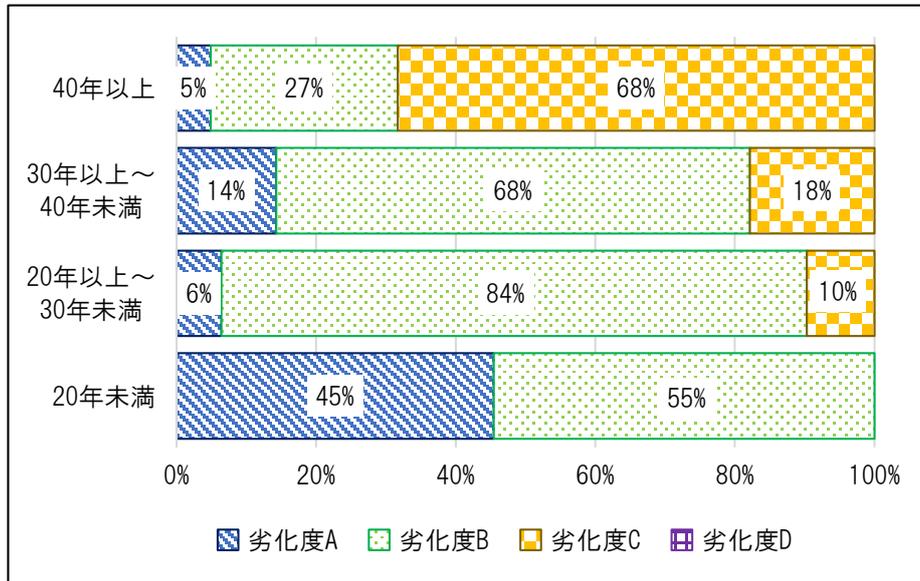


図 3-6 経過年数別劣化度評価（内部）

○機械設備

機械設備については、経年劣化が徐々に進行しています。

経過年数40年以上で劣化度C・Dの割合が51%と劣化が急速に進行しています。このような傾向は大規模修繕や改修で耐震補強や外部改修（屋根や外壁等）は実施しているものの、機械設備の改修が遅れていることを示しています。

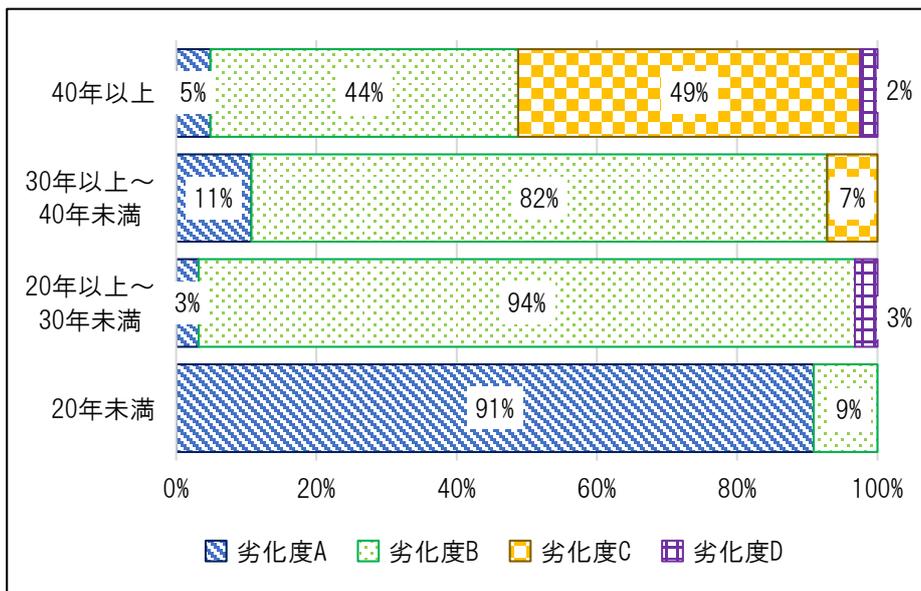


図 3-7 経過年数別劣化度評価（機械設備）

○電気設備

電気設備については機械設備と同様、経過年数 40 年以上で劣化度 C・D の割合が 51%と劣化が急速に進行しています。このような傾向は大規模修繕や改修で耐震補強や外部改修（屋根や外壁等）は実施しているものの、電気設備の改修が遅れていることを示しています。

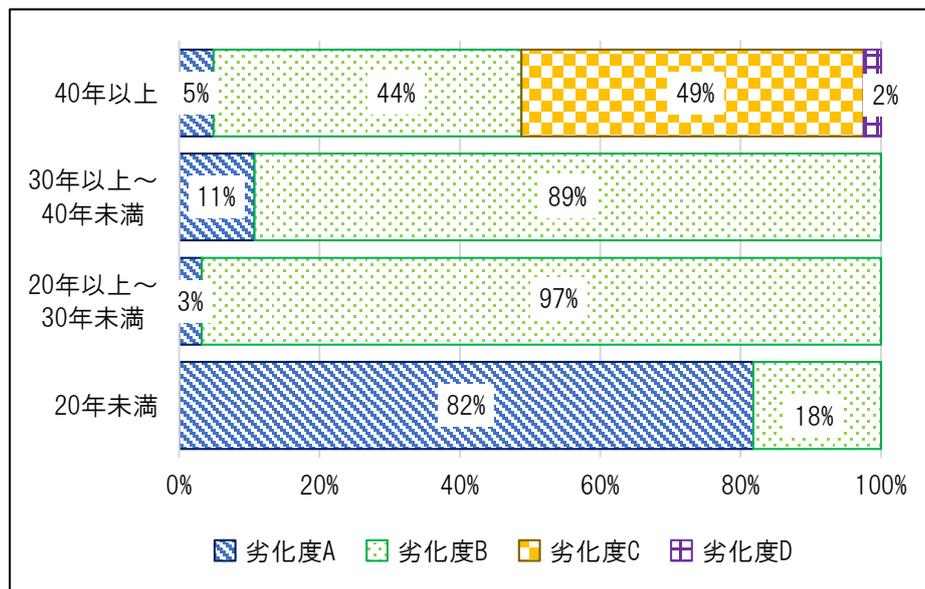


図 3-8 経過年数別劣化度評価（電気設備）

劣化度評価の状況

総合評価点の状況は表 3-3 および図 3-9 のとおりであり、経過年数と総合評価点の分布状況では右肩下がりの傾向を示しています。総合評価点 800 以上の割合では経過年数 40 年以上が 3.6%と低く、経過年数 40 年以上の古い建築物の大規模修繕や改修等が十分に実施されていない状況が反映されたと推察できます。

総合評価点の低い建築物（劣化が進行している施設）は、修繕や改修等が十分に行われておらず、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策が必要です。

また、総合評価点の高い建築物の多くは、大規模改修等を実施した建築物等であり、これらについては、今後も安全に長期利用ができるように取り組んでいく必要があります。

表 3-3 総合評価点の分布状況

総合評価点	経過年数40年未満	経過年数40年以上	計 (棟数)
800以上1000未満	27 (96.4%)	1 (3.6%)	28 (100.0%)
600以上800未満	36 (64.3%)	20 (35.7%)	56 (100.0%)
400以上600未満	5 (20.0%)	20 (80.0%)	25 (100.0%)
200以上400未満	1 (50.0%)	1 (50.0%)	2 (100.0%)
計	69 (62.2%)	42 (37.8%)	111 (100.0%)

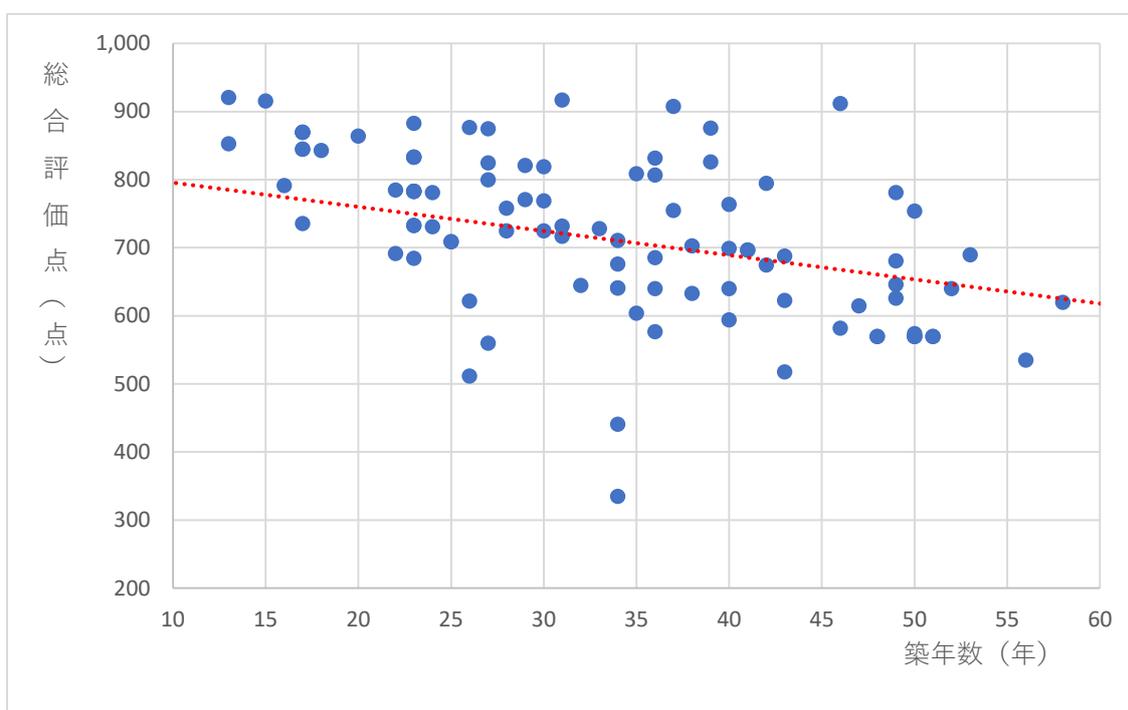


図 3-9 経過年数と総合評価点の分布状況

第4章 施設類型別の方向性

4-1 市民文化系施設

① 施設の現況

＜運営・利用状況＞

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	利用者数
集会施設	成東中央公民館	1,572.63	直営	16,388	296	29,591
集会施設	さんぶの森中央会館	2,115.49	直営	23,285	293	24,371
集会施設	農村環境改善センター	1,262.04	直営	14,136	308	15,845
集会施設	松尾交流センター洗心館（公民館）	1,048.27	直営	17,793	308	18,587
集会施設	成東駅前観光交流センター	197.36	直営	1,271	112	4,037
集会施設	蓮沼交流センター	3,192.67	指定管理	0	18	2,400
集会施設	旧山武保健センター	519.65	直営	4,214	21	3,934
文化施設	成東文化会館のぎくプラザ（成東文化会館）	2,828.91	直営	57,293	293	52,629
文化施設	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）	1,636.10	直営	26,714	293	15,206
文化施設	さんぶの森交流センターあららぎ館 （市民交流サロン）	1,691.90	直営	13,135	308	17,847

※1 蓮沼交流センターは平成30年3月に供用開始

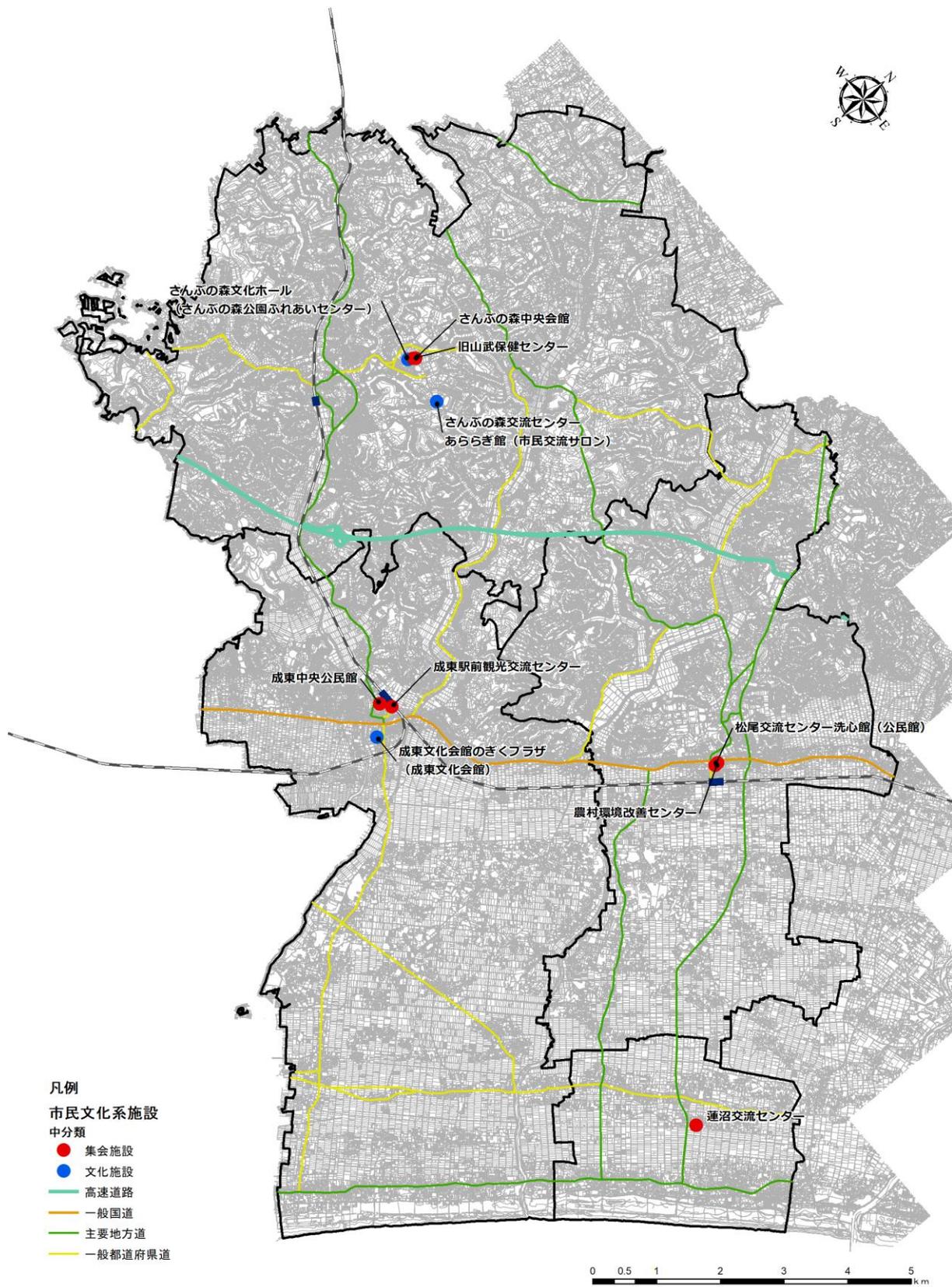
< 建物情報（主要） >

施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	総合劣化度 評価点
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
松尾交流センター洗心館（公民館）	公民館	2015	905.18	W	-	-	-	-	-	-	-
成東駅前観光交流センター	成東駅前交流センター	2017	197.36	W	-	-	-	-	-	-	-
蓮沼交流センター	蓮沼交流センター	2017	3,192.67	RC	-	-	-	-	-	-	-
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
さんぶの森交流センターあらかぎ館（市民交流サロン）	交流サロン	2010	989.65	S	-	-	-	-	-	-	-
	ジャイアントシェルター棟	2010	702.25	RC	-	-	-	-	-	-	-

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの付属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

<p>適正配置 (機能、配置)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全施設当面維持ですが、将来的には「成東中央公民館」「さんぶの森中央会館」「農村環境改善センター」「旧山武保健センター」といった地域施設は、交流センターと類似機能であることから、建替えの時期に合わせ、建築年数の古いものから複合化・集約化を検討します。また、運営面を含めたサービス向上や維持管理の効率化を図るため、包括的民間委託の検討も行います。 ○ 「成東文化会館」「さんぶの森文化ホール」は、市域施設として山武・成東へそれぞれ配置されています。文化機能として今後も2拠点で継続していきませんが、利用者動向等を適切に把握し、将来的には集約化等も視野に検討します。 ○ 「松尾交流センター洗心館」「成東駅前観光交流センター」「蓮沼交流センター」は、市域施設であるものの地域ごとに配置されており、今後も各地域の交流機能を担う施設として維持していきます。
<p>保全 (建物)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「松尾交流センター洗心館(公民館)」「成東駅前観光交流センター」「蓮沼交流センター」「さんぶの森交流センターあらかぎ館(市民交流サロン)」は、比較的新しい施設であることから、予防保全により長寿命化を図っていきます。 ○ 「成東中央公民館」「さんぶの森中央会館」「農村環境改善センター」「旧山武保健センター」「成東文化会館のぎくプラザ」「さんぶの森文化ホール」は、直近で大規模改修を実施しているため、建替えまでできる限り長く使用できるように、予防保全により維持していきます。

④ 施設の方向性と実施時期（ロードマップ）

分類	施設名称	年次計画（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		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	
	さんぶの森中央会館	予防保全による維持	
	農村環境改善センター	予防保全による維持	
	松尾交流センター洗心館 （公民館）	予防保全による維持	
	成東駅前観光交流センター	予防保全による維持	
	蓮沼交流センター	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	
文化施設	成東文化会館のぎくプラザ （成東文化会館）	予防保全による維持	
	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	
	さんぶの森交流センター 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	

4-2 社会教育系施設

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	貸出件数 利用者数
図書館	松尾図書館	1,040.95	直営	14,653	276	16,152
図書館	成東図書館	560.30	直営	18,734	276	25,592
図書館	さんぶの森図書館 (さんぶの森公園ふれあいセンター)	1,027.59	直営	25,683	276	21,943
博物館等	歴史民俗資料館分館松尾藩資料館	498.68	直営	2,453	273	1,182
博物館等	歴史民俗資料館	471.23	直営	3,518	297	8,326
博物館等	さんぶの森交流センターあららぎ館 (バイオマス体験棟)	99.37	その他	3,557	308	4,801
博物館等	成東・東金食虫植物群落管理棟・倉庫	44.70	直営	1,596	219	3,545
博物館等	伊藤左千夫生家	223.91	直営	1,275	297	8,326

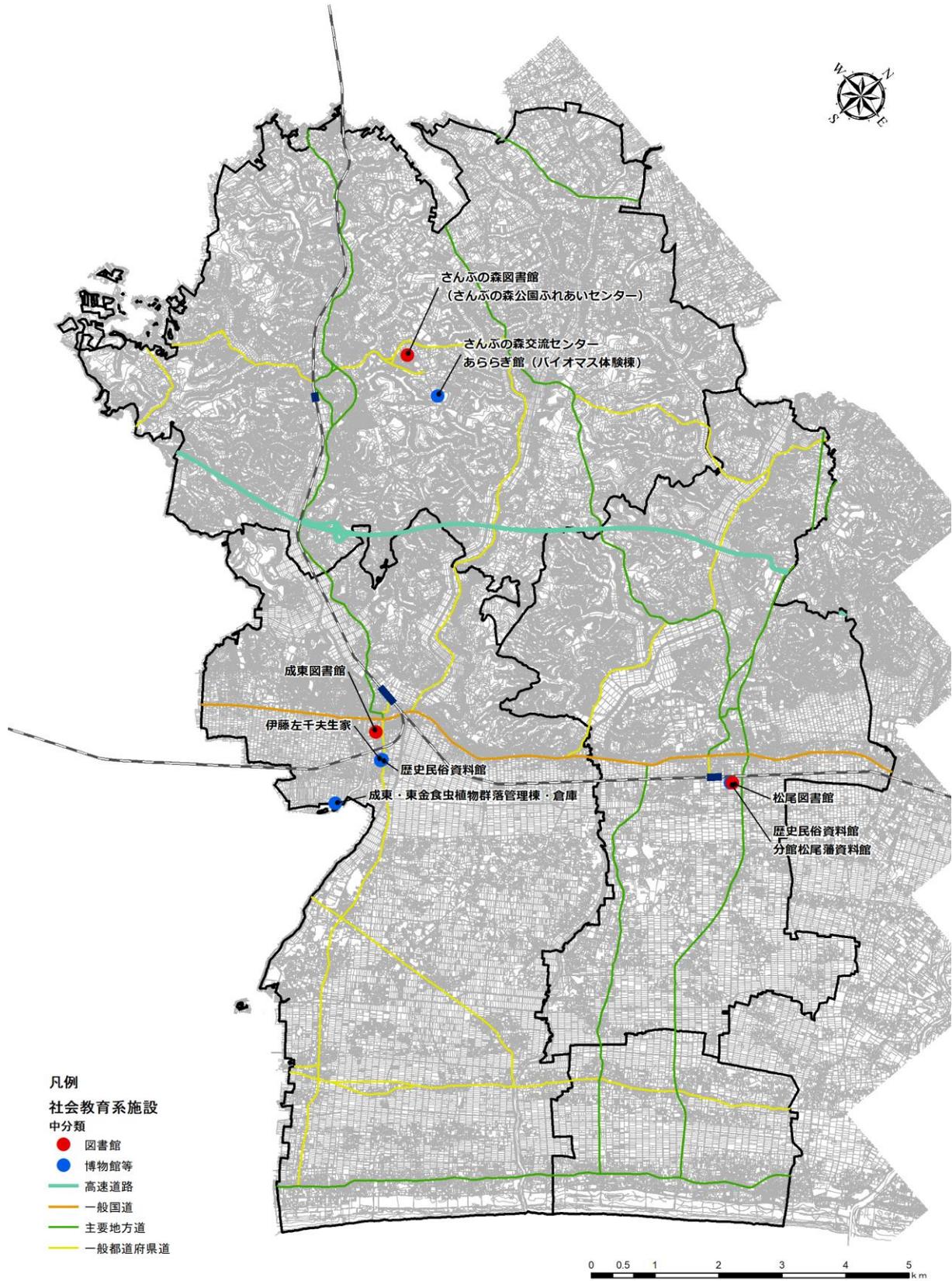
<建物情報（主要）>

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	
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
さんぶの森交流センターあららぎ館 (バイオマス体験棟)	木質バイオマス体験棟	2010	99.37	W	-	-	-	-	-	-	-
成東・東金食虫植物群落管理棟・倉庫	管理舎	1997	40.57	W	-	-	-	-	-	-	-
伊藤左千夫生家	母屋	江戸中期	156.19	W	-	-	-	-	-	-	-

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの附属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

<p>適正配置 (機能、配置)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 図書館は、成東、山武、松尾地区にそれぞれ「成東図書館」「さんぶの森図書館」「松尾図書館」の計3施設が設置されています。また、蓮沼交流センター内に子ども向けの図書スペースが設置されているなど、図書機能としての役割とともに地域の交流拠点として利用されていることから、当面の間は継続していきませんが、施設の老朽化・利用動向等を適切に把握し、将来的には集約化等も視野に検討します。 ○ 生涯学習機能としては、図書館のほか前掲した市民文化系施設と連携して全市的に市民誰もが参加しやすい学習・文化事業の展開を図ります。 ○ 歴史民俗資料館は市域に唯一の施設です。「伊藤左千夫生家」などの文化財施設は、再配置の考え方によらず、今後も適切に改修し、維持・保護していきます。
<p>保全 (建物)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「松尾図書館」「成東図書館」「さんぶの森図書館」「歴史民俗資料館分館松尾藩資料館」は、予防保全により長寿命化を図っていきます。 ○ 「伊藤左千夫生家」は、文化財のため、適切に改修し維持・保護していきます。

④ 施設の方角性と実施時期（ロードマップ）

分類	施設名称	年次計画（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		2021～2025	2026～2030
図書館	松尾図書館	予防保全による維持、集約化検討	
	成東図書館	予防保全による維持、集約化検討	
	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	
博物館等	歴史民俗資料館分館松尾藩資料館	予防保全による維持	
	歴史民俗資料館	長寿命化を検討	
	さんぶの森交流センター あららぎ館（バイオマス体験棟）	事後保全による維持	
	成東・東金食虫植物群落管理棟・ 倉庫	事後保全による維持	
	伊藤左千夫生家	適切に改修し、維持、保護	

4-3 スポーツ・レクリエーション系施設

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	利用者数
スポーツ施設	松尾運動公園	400.55	直営	15,281	294	20,689
スポーツ施設	蓮沼スポーツプラザ	3,950.51	直営	23,165	293	22,802
スポーツ施設	さんぶの森武道館	628.60	直営	4,943	359	7,864
スポーツ施設	さんぶの森弓道場	156.14	直営	472	359	1,160
スポーツ施設	さんぶの森中央体育館	2,481.82	直営	16,345	359	26,432
スポーツ施設	白幡体育館	680.00	直営	267	294	6,669
スポーツ施設	白幡スポーツ広場	26.00	直営	85	294	10
スポーツ施設	日向の森	-	直営	266	365	1,800

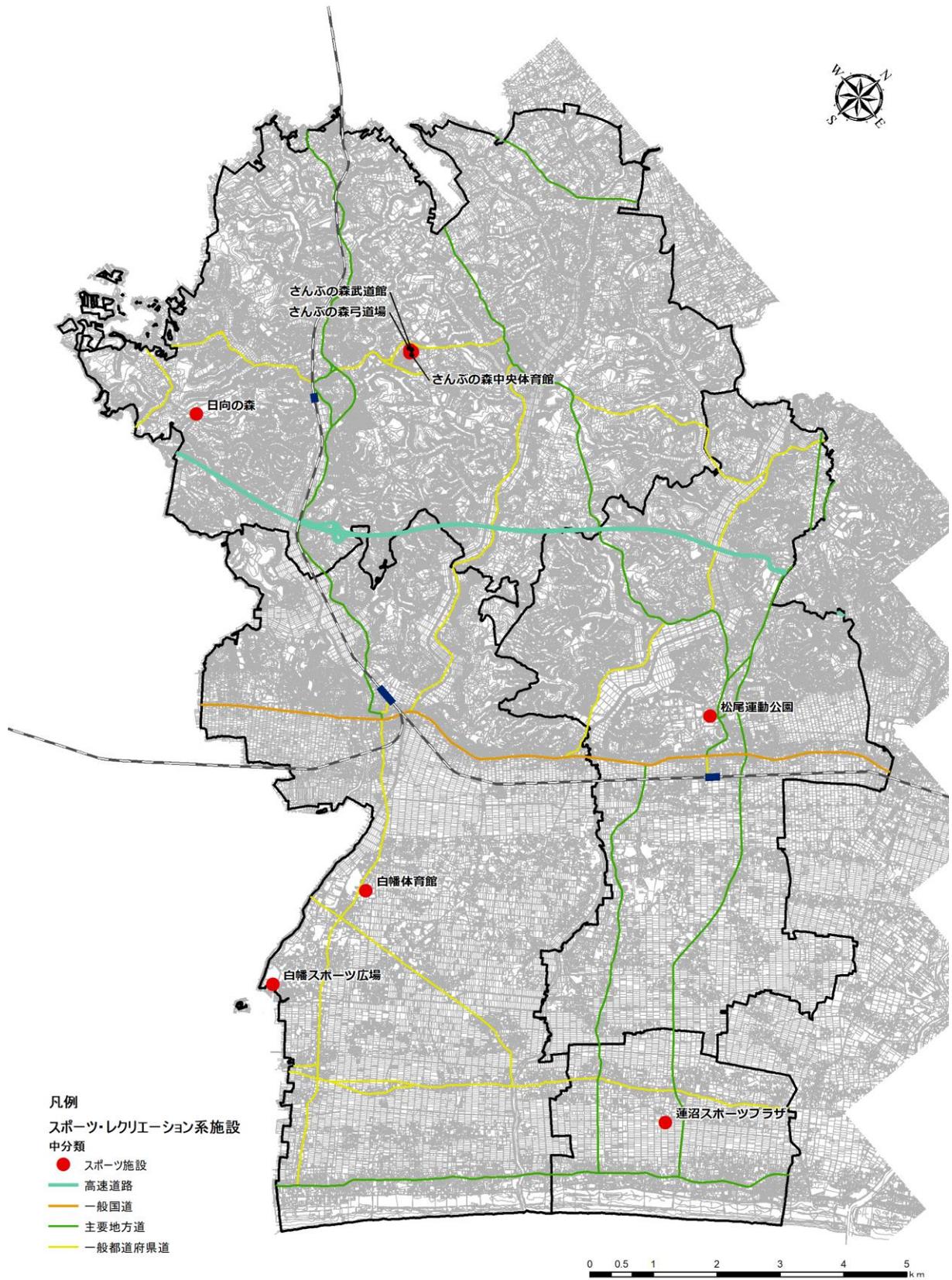
<建物情報（主要）>

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	
松尾運動公園	管理事務所	1985	158.76	RC	-	-	-	-	-	-	-
	陸上スタンド	1990	136.57	RC	-	-	-	-	-	-	-
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
さんぶの森弓道場	本座	1983	156.14	RC	-	-	-	-	-	-	-
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
白幡スポーツ広場	倉庫	1988	26.00	その他	-	-	-	-	-	-	-

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの附属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

適正配置 (機能、配置)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域ごとの役割を踏まえ、「松尾運動公園」「白幡体育館」は、建替えの時期に合わせ、集約化を検討します。「白幡スポーツ広場」は、今後利用が見込めないことから、廃止を検討します。 ○ 「蓮沼スポーツプラザ」は「道の駅オライはすぬま」とともに、観光レクリエーションの拠点として包括的民間委託の検討などを行い、さらなる利活用を推進します。
保全 (建物)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「蓮沼スポーツプラザ」「さんぶの森中央体育館」は、予防保全により長寿命化を図っていきます。 ○ 「蓮沼スポーツプラザ」は、大規模改修時期を迎え、劣化も進んでいることから、大規模改修を実施します。 ○ 「松尾運動公園」「さんぶの森武道館」「白幡体育館」「白幡スポーツ広場」は、事後保全により耐用年数まで使用し、適宜、建替えや集約化、廃止を検討します。

④ 施設の方向性と実施時期 (ロードマップ)

分類	施設名称	年次計画 (上段: 内容、下段: 費用[千円])	
		2021~2025	2026~2030
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	
	蓮沼スポーツプラザ	大規模改修 785,154	
	さんぶの森武道館	事後保全による維持、集約化検討	
	さんぶの森弓道場	予防保全による維持	
	さんぶの森中央体育館	予防保全による維持、集約化検討	
	白幡体育館	事後保全による維持、集約化検討	
	白幡スポーツ広場	廃止を検討	

4-4 産業系施設

① 施設の現況

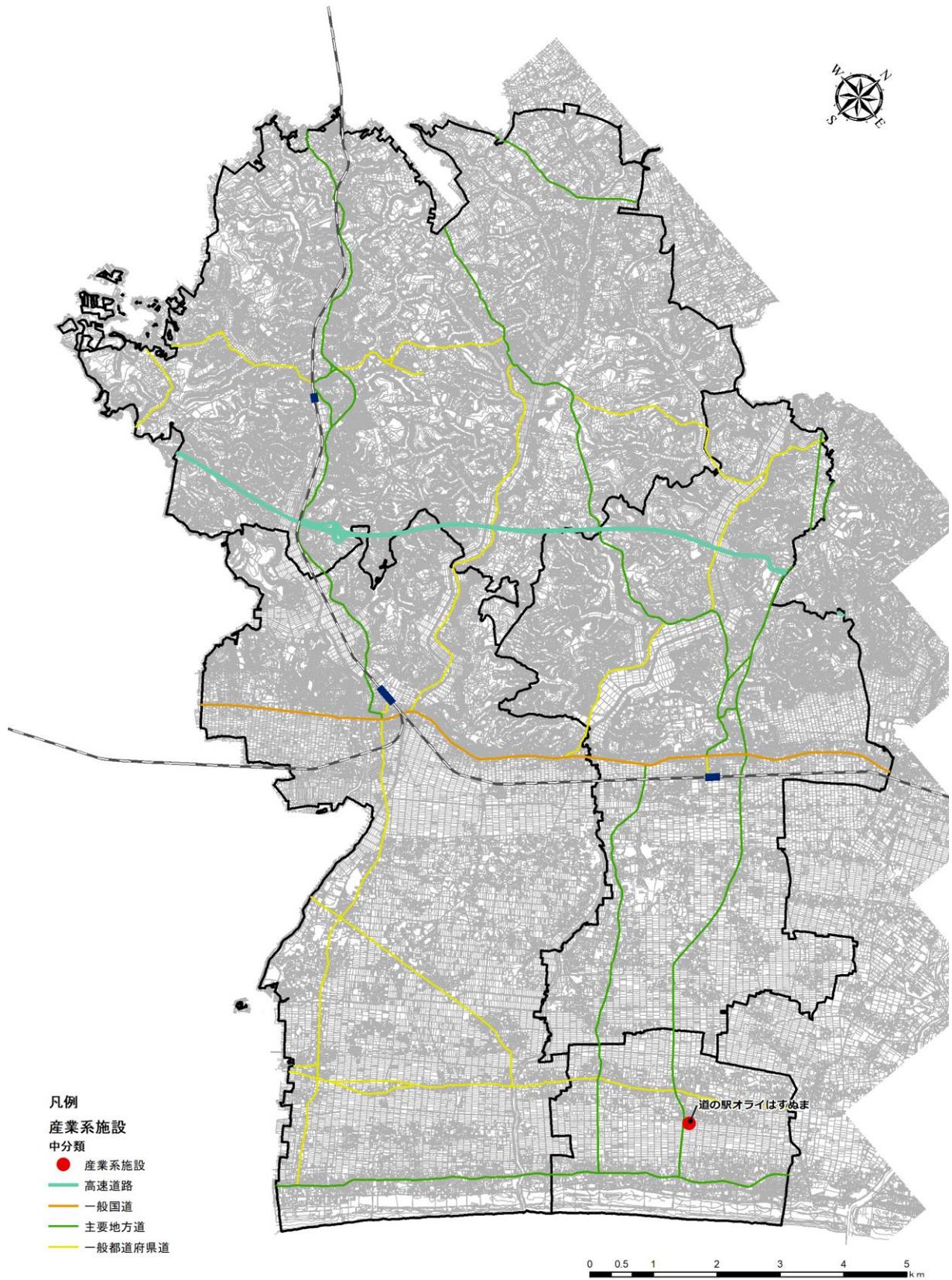
<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	利用者数
産業系施設	道の駅オライはすぬま	863.84	指定管理	132,317	362	1,076,079

<建物情報（主要）>

施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	総合 劣化度 評価点
道の駅オライはすぬま	観光会館	2005	855.44	W	A	B	B	B	A	B	792

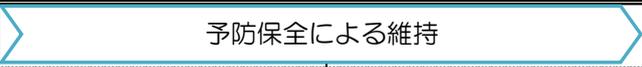
② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

適正配置 (機能、配置)	○ 「道の駅オライはすぬま」は、「蓮沼スポーツプラザ」とともに、観光レクリエーションの拠点として包括的民間委託の検討などを行い、さらなる利活用を推進します。
保全 (建物)	○ 「道の駅オライはすぬま」は、予防保全により長寿命化を図っていきます。

④ 施設の方向性と実施時期 (ロードマップ)

分類	施設名称	年次計画 (上段 : 内容、下段 : 費用[千円])	
		2021~2025	2026~2030
産業系施設	道の駅オライはすぬま	 予防保全による維持	

4-5 学校教育系施設

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	教室数	児童・生徒数
学校	成東小学校	4,842.80	直営	154,768	22	330
学校	大富小学校	4,105.95	直営	179,318	14	91
学校	南郷小学校	5,395.51	直営	20,976	21	219
学校	緑海小学校	3,642.71	直営	63,199	17	152
学校	鳴浜小学校	4,964.09	直営	50,295	20	147
学校	日向小学校	5,743.26	直営	24,616	22	184
学校	睦岡小学校	5,405.12	直営	22,448	22	222
学校	山武北小学校	5,615.85	直営	21,541	17	130
学校	山武西小学校	5,032.07	直営	17,352	19	93
学校	蓮沼小学校	4,157.53	直営	20,850	16	159
学校	旧豊岡小学校	877.25	直営	15,886	14	37
学校	大平小学校	3,005.03	直営	20,228	17	148
学校	松尾小学校	4,556.85	直営	21,119	18	219
学校	成東中学校	5,970.81	直営	74,736	26	243
学校	成東東中学校	8,043.01	直営	25,169	30	291
学校	山武中学校	7,934.49	直営	67,520	28	208
学校	旧山武南中学校	10,155.72	直営	65,287	27	185
学校	蓮沼中学校	5,247.21	直営	22,018	18	93
学校	松尾中学校	13,450.44	直営	34,321	32	232
その他 教育施設	成東学校給食センター	1,379.95	委託	277,573	-	-
その他 教育施設	山武学校給食センター	1,094.81	委託	170,818	-	-

< 建物情報（主要） >

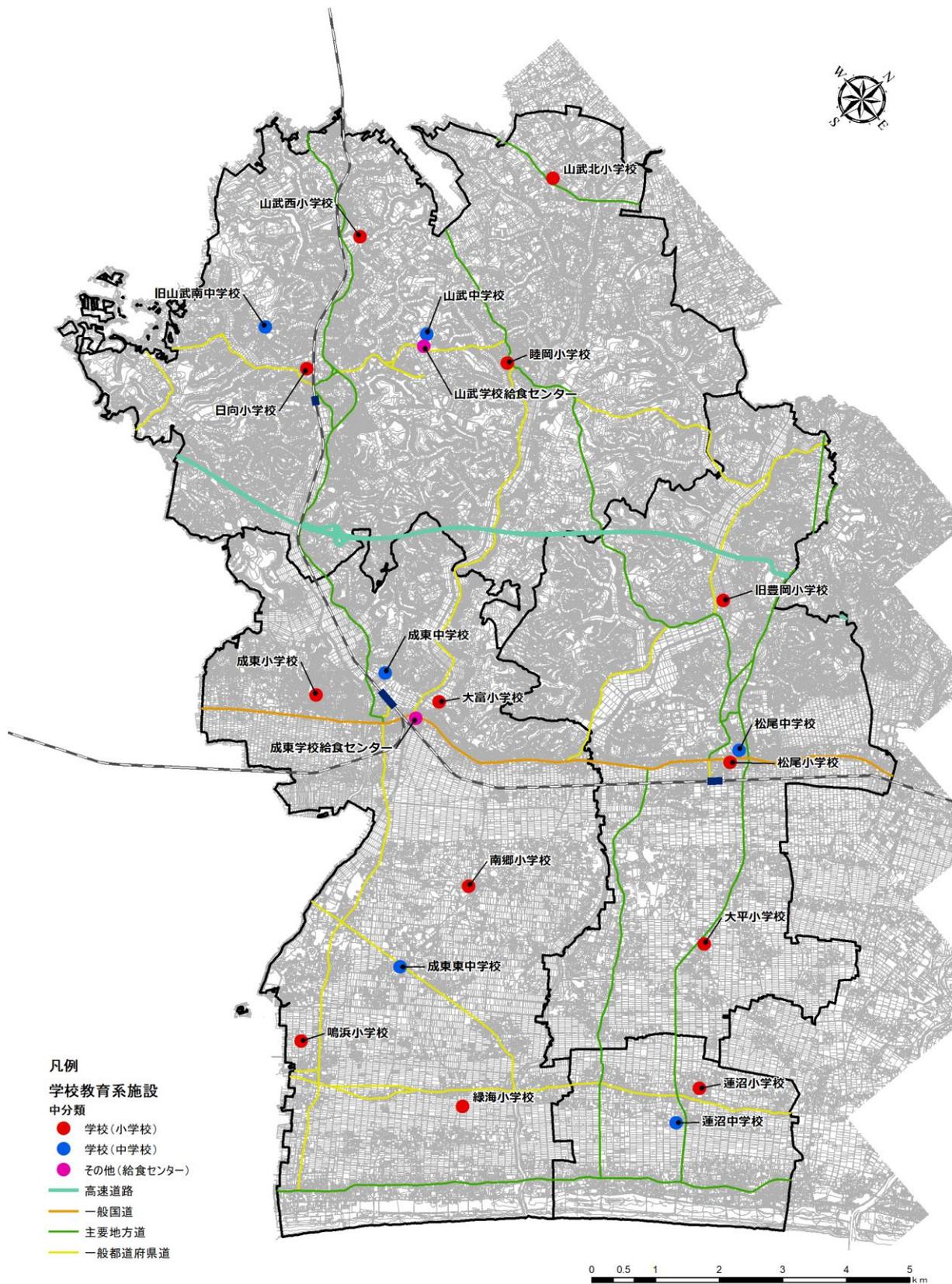
施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	総合劣化度 評価点
成東小学校	校舎(1)	1978	2,114.90	RC	B	C	B	B	B	B	623
	校舎(2)	1999	1,492.81	RC	B	B	A	B	B	B	785
	体育館	2008	1,055.00	S	A	B	A	A	A	A	921
大富小学校	校舎	1990	2,848.92	RC	B	B	B	B	B	B	717
	体育館	1991	985.15	RC	A	B	B	B	B	B	769
南郷小学校	校舎(管理・教室棟)	1992	1,595.12	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
	体育館	2011	1,115.38	S	-	-	-	-	-	-	-
	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
	体育館	2011	963.00	S	-	-	-	-	-	-	-
鳴浜小学校	校舎	2003	2,559.49	RC	A	B	B	B	A	A	843
	体育館	2011	1,115.38	S	-	-	-	-	-	-	-
	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
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	校舎	1971	3,489.85	RC	-	-	-	-	-	-	-
	体育館	1984	982.00	RC	B	B	B	B	B	B	705

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	校舎	2010	3,500.78	RC	-	-	-	-	-	-	-
	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
	校舎(特別教室棟)	2010	702.60	RC	-	-	-	-	-	-	-
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

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの付属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

適正配置 (機能、配置)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 各学校の適正配置については、「山武市立小中学校の規模適正化・適正配置基本計画（平成28年9月）」に従います。 ○ 2つの学校給食センターは、2施設を統合し、現在の学校給食衛生基準にあった給食センターを建設します。また、新たに小中学校に加え、日向幼稚園にも給食を供給するほかアレルギー対策給食の供給を計画しています。 ○ 跡地の利活用については、民間への売却や貸付を軸に検討します。
保全 (建物)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現存の学校施設は、躯体の状態を踏まえた延命化の可能性や改修事業の費用対効果から、建築後60年以上を目処とする使用年数を定め、建替えを実施します。

④ 施設の方向性と実施時期（ロードマップ）

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（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		2021～2025	2026～2030
学校	日向小学校	転用検討	
	山武西小学校	転用検討	
	松尾小学校	建替え 2,500,800	
	旧山武南中学校	転用（日向小学校と山武西小学校を集約）	
	蓮沼中学校	転用検討	
その他教育施設	成東学校給食センター	集約化検討	
	山武学校給食センター	集約化検討	

4-6 子育て支援施設

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	在籍者数 利用者数
幼保・こども園	山武市立おおひらこども園	1,425.63	直営	13,866	-	93
幼保・こども園	山武市立まつおこども園	2,279.56	直営	-	-	-
幼保・こども園	旧山武市立まつおこども園	1,171.50	直営	36,773	-	106
幼保・こども園	山武市立なんごうこども園	851.09	直営	12,221	-	74
幼保・こども園	山武市立日向幼稚園	1,999.10	直営	6,832	-	64
幼保・こども園	山武市立なるとうこども園	2,786.11	直営	27,818	-	251
幼保・こども園	山武市立しらはたこども園	2,611.61	直営	47,491	-	185
幼児・児童施設	睦岡学童クラブ	275.51	直営	6,179	290	37
幼児・児童施設	成東学童クラブ	294.37	指定管理	7,073	290	40
幼児・児童施設	松尾交流センター洗心館 (松尾学童クラブ)	292.39	指定管理	8,389	290	60
幼児・児童施設	大平学童クラブ	119.08	指定管理	7,112	290	30
幼児・児童施設	旧山武市立むつみのおか幼稚園	947.06	直営	5,315	-	37

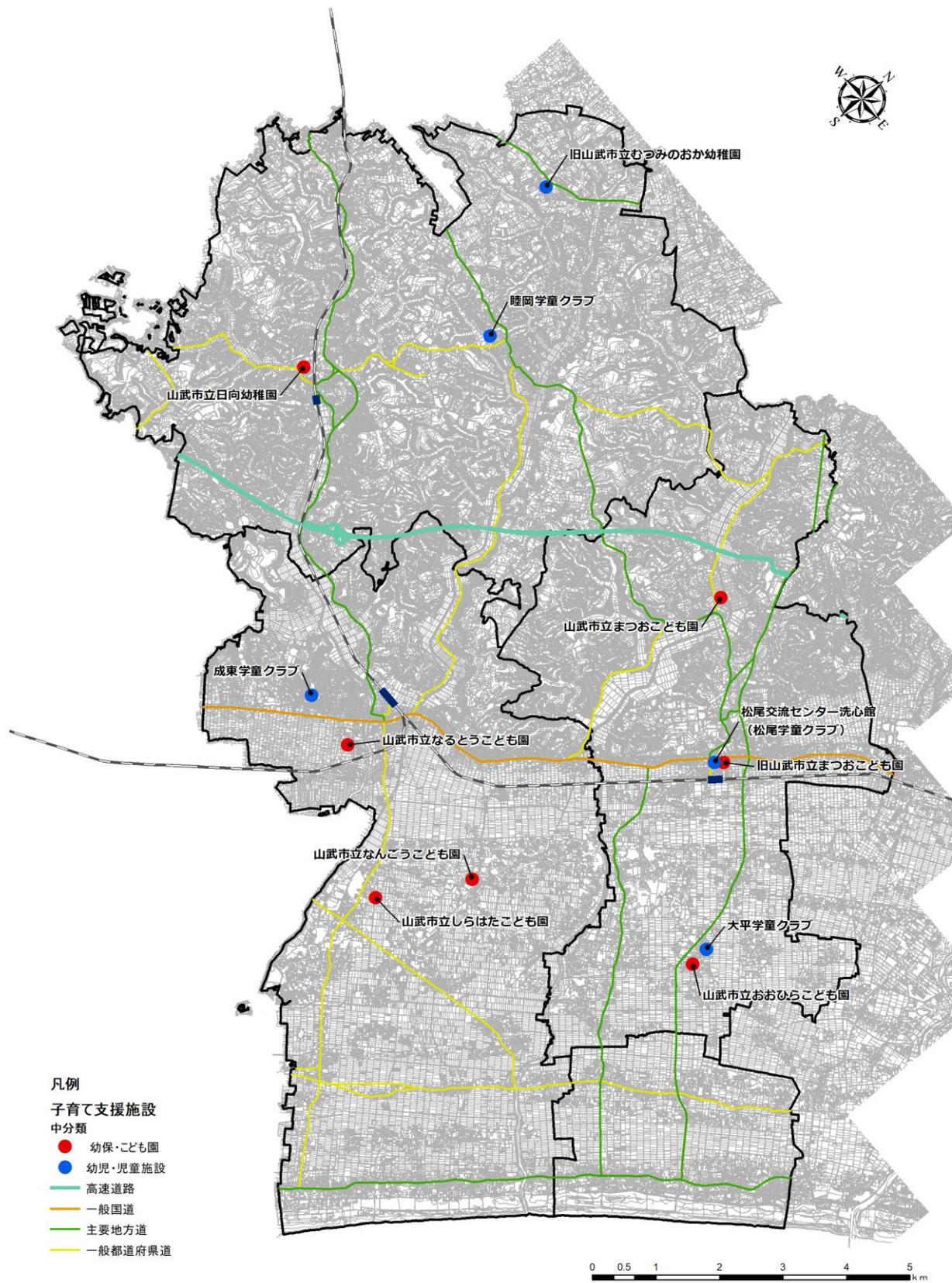
< 建物情報（主要） >

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	
山武市立おおひらこども園	保育園	1981	1,035.69	RC	B	B	B	B	B	B	699
	保育園	2012	287.17	W	-	-	-	-	-	-	-
	保育園	2012	102.77	W	-	-	-	-	-	-	-
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
旧山武市立まつおこども園	保育所	1978	1,073.99	RC	-	-	-	-	-	-	-
	保育所	1998	97.51	W	-	-	-	-	-	-	-
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
山武市立なるとうこども園	園舎	2012	2,742.91	W	-	-	-	-	-	-	-
山武市立しらはたこども園	園舎	2013	2,543.61	RC	-	-	-	-	-	-	-
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
成東学童クラブ	成東学童クラブ	2010	294.37	W	-	-	-	-	-	-	-
松尾交流センター洗心館（松尾学童クラブ）	松尾学童クラブ	2015	292.39	W	-	-	-	-	-	-	-
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

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの附属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

<p>適正配置 (機能、配置)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ こども園は、別途検討されている学校の統合と併せ、複合や集約化、移転を検討します。「日向幼稚園」は、当面継続使用を行い、利用状況を見ながら民間活用や廃止も検討します。「旧山武市立まつおこども園」は、移転が完了したため、速やかに除却します。 ○ 学童クラブは、別途検討されている学校の統合と併せ、複合化等を検討します。「旧むつみのおか幼稚園」は利用を中止していることから、建物の除却や譲渡について検討します。
<p>保全 (建物)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「山武市立なるとうこども園」「山武市立しらはたこども園」は、予防保全により長寿命化を図っていきます。それ以外の施設は、事後保全により耐用年数まで使用し、適宜、建替えや集約化、廃止を検討します。

④ 施設の方向性と実施時期 (ロードマップ)

分類	施設名称	年次計画 (上段: 内容、下段: 費用[千円])	
		2021~2025	2026~2030
幼保・こども園	山武市立おおひらこども園	大平小学校の統合検討時に合わせてあり方を検討	
	山武市立まつおこども園	事後保全による維持	
	旧山武市立まつおこども園	除却	
	山武市立なんごうこども園	事後保全による維持	
	山武市立日向幼稚園	事後保全による維持	
	山武市立なるとうこども園	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	

分類	施設名称	年次計画（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		2021～2025	2026～2030
幼児・児童 施設	睦岡学童クラブ	学校の統合と併せ、複合化等を検討	
	成東学童クラブ		
	松尾交流センター洗心館 （松尾学童クラブ）		
	大平学童クラブ		
	旧山武市立むつみのおか幼稚園	除却、譲渡等検討	

4-7 保健・福祉施設

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	利用件数 利用者数
高齢福祉施設	成東老人福祉センター	1,059.94	指定管理	5,657	249	579
高齢福祉施設	ふれあいデイサービスセンター	148.51	指定管理	19,036	242	242
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)	355.83	指定管理	13,630	235	2,474
障がい・社会福祉施設	成東福祉作業所	249.06	指定管理	14,321	235	1,764
障がい・社会福祉施設	山武福祉作業所 (埴谷)	553.41	指定管理	18,037	235	2,703
障がい・社会福祉施設	山武福祉センター	576.86	指定管理	4,107	245	2,891
児童福祉施設	成東老人福祉センター (マザーズホーム)	1,179.58	指定管理	22,202	234	2,022
保健施設	松尾 I T 保健福祉センター	2,059.55	直営	8,483	244	9,474
保健施設	成東保健福祉センター (保健福祉センター)	1,250.99	直営	140,958	244	19,541
保健施設	さんぶの森元気館	4,013.81	指定管理	74,714	305	177,890

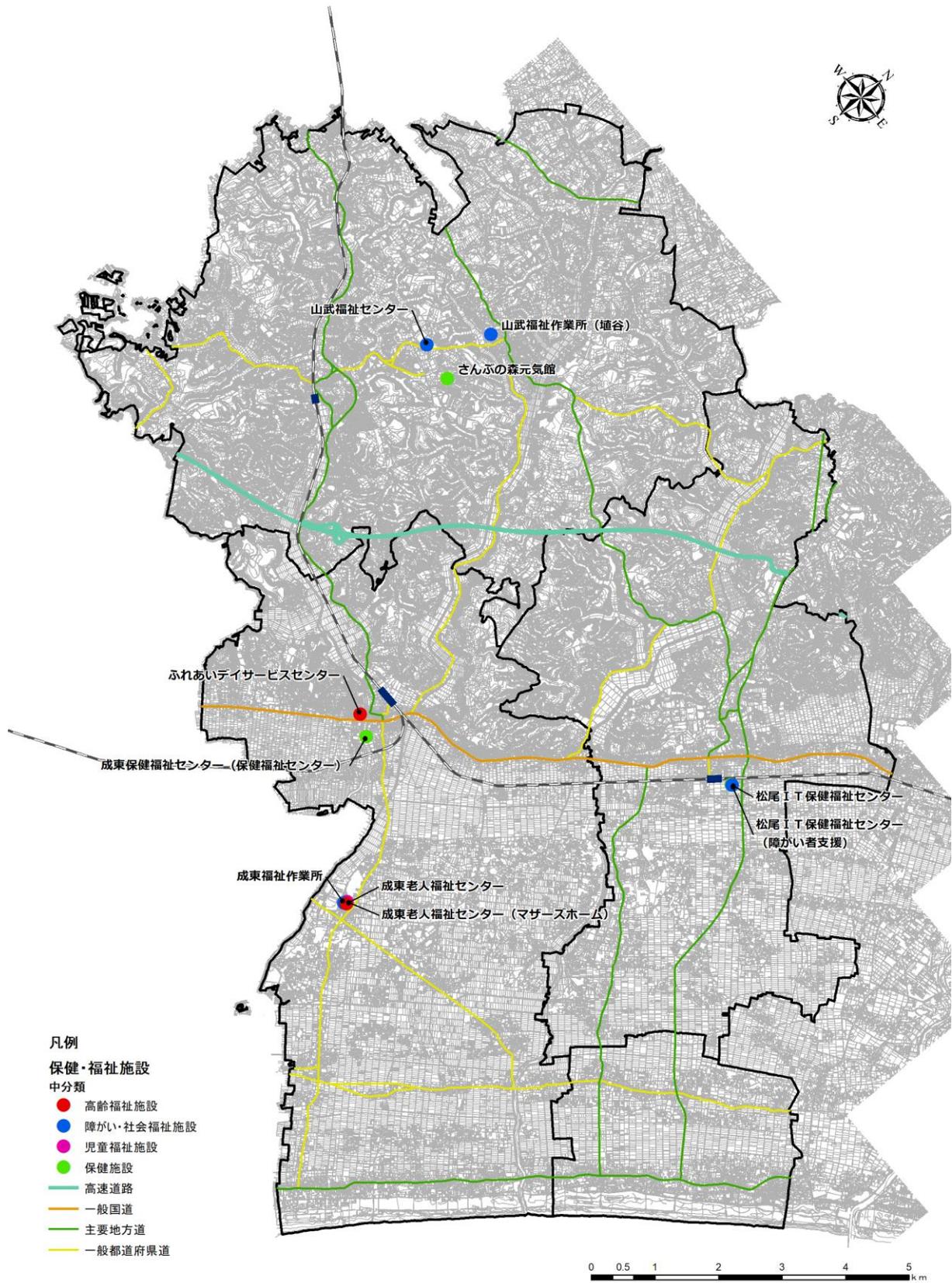
<建物情報 (主要) >

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
ふれあいデイサービスセンター	ふれあいデイサービスセンター	2000	148.51	S	-	-	-	-	-	-	-
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
	福祉センター	2004	149.26	RC	-	-	-	-	-	-	-
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
さんぶの森元気館	元気館	2005	4,013.81	S	-	-	-	-	-	-	-

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物 (主に倉庫、車庫、小屋などの付属建物)
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

<p>適正配置 (機能、配置)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「成東老人福祉センター」「成東老人福祉センター（マザーズホーム）」は、建築後 50 年程度が経過しており老朽化がみられることから、移転や複合化等の検討を行います。「成東福祉作業所」「山武福祉作業所」は、建替え時期が近づいた際に移転や複合化等の検討を行います。 ○ 「ふれあいデイサービスセンター」は、当面継続しますが、将来の利用状況を見ながら民間活用等も視野に検討します。 ○ 「松尾ⅠT保健福祉センター」「成東保健福祉センター」は、他の施設の集約化や複合化の受け皿として空きスペースや貸室の有効活用が可能か検討します。 ○ 「山武福祉センター」は、現在の利用状況を踏まえた継続性を検討し、建替え時期に合わせ集約化や複合化を検討します。
<p>保全 (建物)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「松尾ⅠT保健福祉センター」「成東保健福祉センター」は、予防保全により長寿命化を図っていきます。 ○ 「さんぶの森元気館」は、2020 年度に大規模改修を実施したため当面継続使用とし、コスト状況等を見ながら、施設のあり方について検討します。 ○ 「成東老人福祉センター」「ふれあいデイサービスセンター」「成東福祉作業所」「山武福祉作業所（埴谷）」「成東老人福祉センター（マザーズホーム）」「山武福祉センター」は事後保全により耐用年数まで使用し、適宜、建替えや集約化、廃止を検討します。

④ 施設の方角性と実施時期（ロードマップ）

分類	施設名称	年次計画（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		2021～2025	2026～2030
高齢福祉施設	成東老人福祉センター		複合化（移転）検討
	ふれあいデイサービスセンター	事後保全による維持	
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	
	成東福祉作業所		複合化（移転）検討
	山武福祉作業所（埴谷）		複合化（移転）検討
	山武福祉センター		集約化検討
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
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	
	成東保健福祉センター （保健福祉センター）	大規模改修 57,519	
	さんぶの森元気館	当面維持、あり方を検討	

4-8 行政系施設

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	年間運営・ 開館日数	職員数
庁舎等	山武市役所	6,933.42	直営	55,953	-	291
庁舎等	山武市役所教育委員会庁舎	696.79	直営	3,861	-	39
庁舎等	松尾 I T 保健福祉センター (松尾出張所)	598.19	直営	3,417	-	5
庁舎等	さんぶの森交流センターあららぎ館 (山武出張所)	277.40	直営	2,503	-	8
庁舎等	蓮沼出張所 (旧蓮沼保健センター)	957.02	直営	10	-	-
庁舎等	鳴浜連絡所	104.34	その他	173	-	-
庁舎等	成東保健福祉センター (保健福祉部健康支援課)	625.49	直営	70,479	-	27
その他 行政系施設	松尾地区文化財収蔵庫	316.51	直営	44	-	-

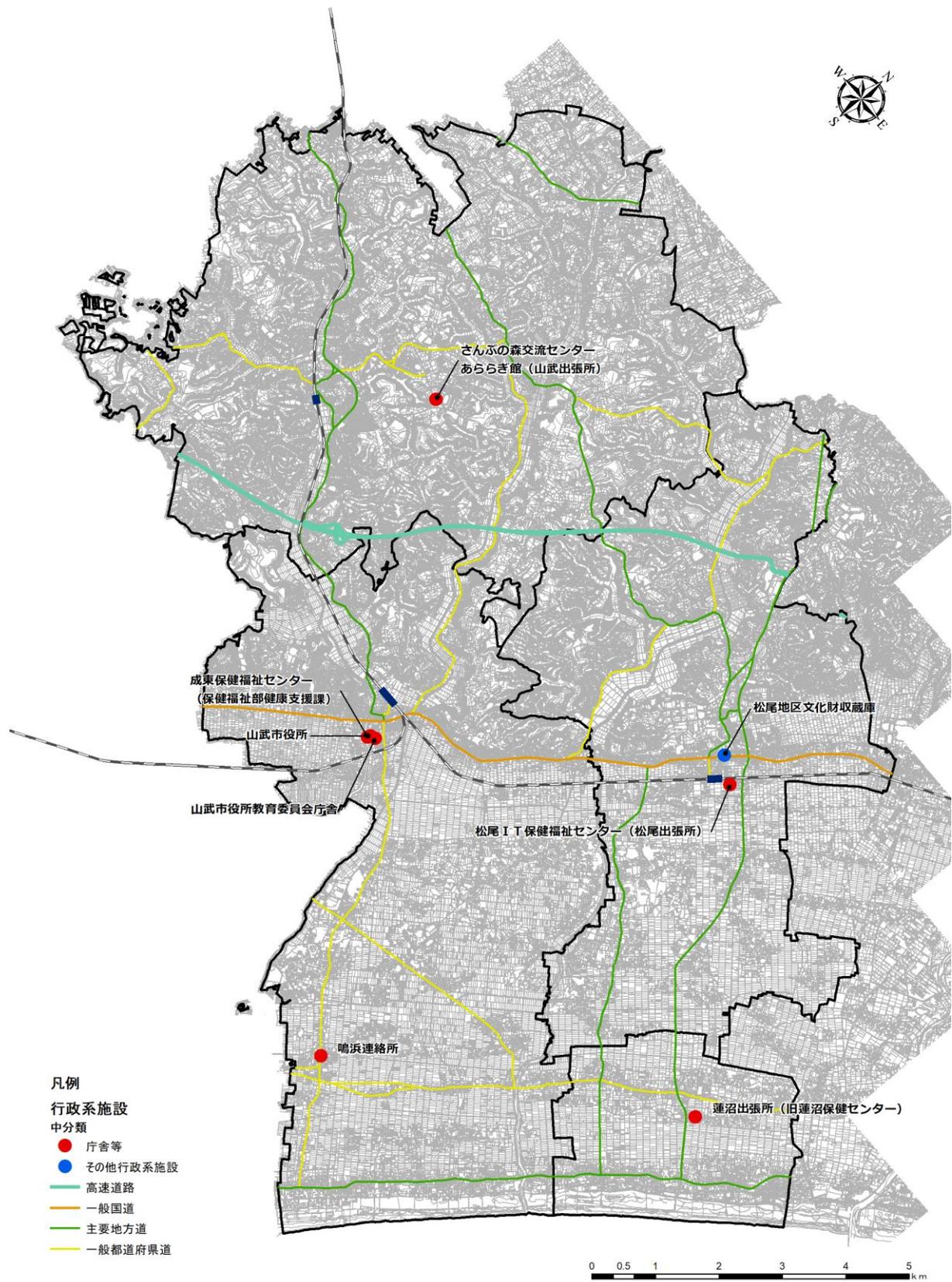
<建物情報（主要）>

施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	総合 劣化度 評価点
山武市役所	本館	1985	4,670.34	SRC	B	D	B	B	B	B	577
	新館	2013	1,340.85	S	-	-	-	-	-	-	-
	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
さんぶの森交流センターあららぎ館（山武出張所）	出張所	2010	277.40	S	-	-	-	-	-	-	-
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
鳴浜連絡所	連絡所	1982	104.34	W	-	-	-	-	-	-	-
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

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの附属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

<p>適正配置 (機能、配置)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 庁舎及び、出張所については継続して使用します。ただし、出張所については、今後、証明書等のコンビニ交付、納付方法のキャッシュレス化、コンビニ納付などの利便化による業務の実態や「蓮沼出張所」の老朽化を踏まえ、集約化や複合化を検討します。 ○ 「松尾地区文化財収蔵庫」は、現時点で比較的建物の状態が良好なため継続使用し、建替え時期が近づいた際に、他施設への移転等を検討します。 ○ 「鳴浜連絡所」は、本来の役割を終え、他の用途による転用も見込めないことから廃止します。
<p>保全 (建物)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「山武市役所」「山武市役所教育委員会庁舎」「松尾Ⅰ丁保健福祉センター」「さんぶの森交流センターあららぎ館」「成東保健福祉センター」は、予防保全により長寿命化を図っていきます。 ○ 「山武市役所」は、大規模改修時期を迎え、劣化も進んでいることから、大規模改修を実施します。 ○ 「蓮沼出張所」、「鳴浜連絡所」、「松尾地区文化財収蔵庫」は事後保全により耐用年数まで使用し、適宜、建替え、集約化、廃止を検討します。

④ 施設の方向性と実施時期（ロードマップ）

分類	施設名称	年次計画（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		2021～2025	2026～2030
庁舎等	山武市役所	大規模改修 1,377,430	
	山武市役所教育委員会庁舎	予防保全による維持	
	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	
	さんぶの森交流センターあらかぎ 館（山武出張所）	予防保全による維持	
	蓮沼出張所（旧蓮沼保健セン ター）		複合化（移転）検討
	鳴浜連絡所	廃止・除却	
	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 28,759	
その他行政 系施設	松尾地区文化財収蔵庫	事後保全による維持	

4-9 公営住宅

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]	管理戸数	入居戸数
公営住宅	市営白幡住宅	3,709.27	直営	5,721	87	80
公営住宅	市営桔梗台住宅	1,461.96	直営	716	28	28
公営住宅	市営和田住宅	851.55	直営	1,129	14	14
公営住宅	市営上町住宅	2,004.00	直営	2,131	24	24

<建物情報（主要）>

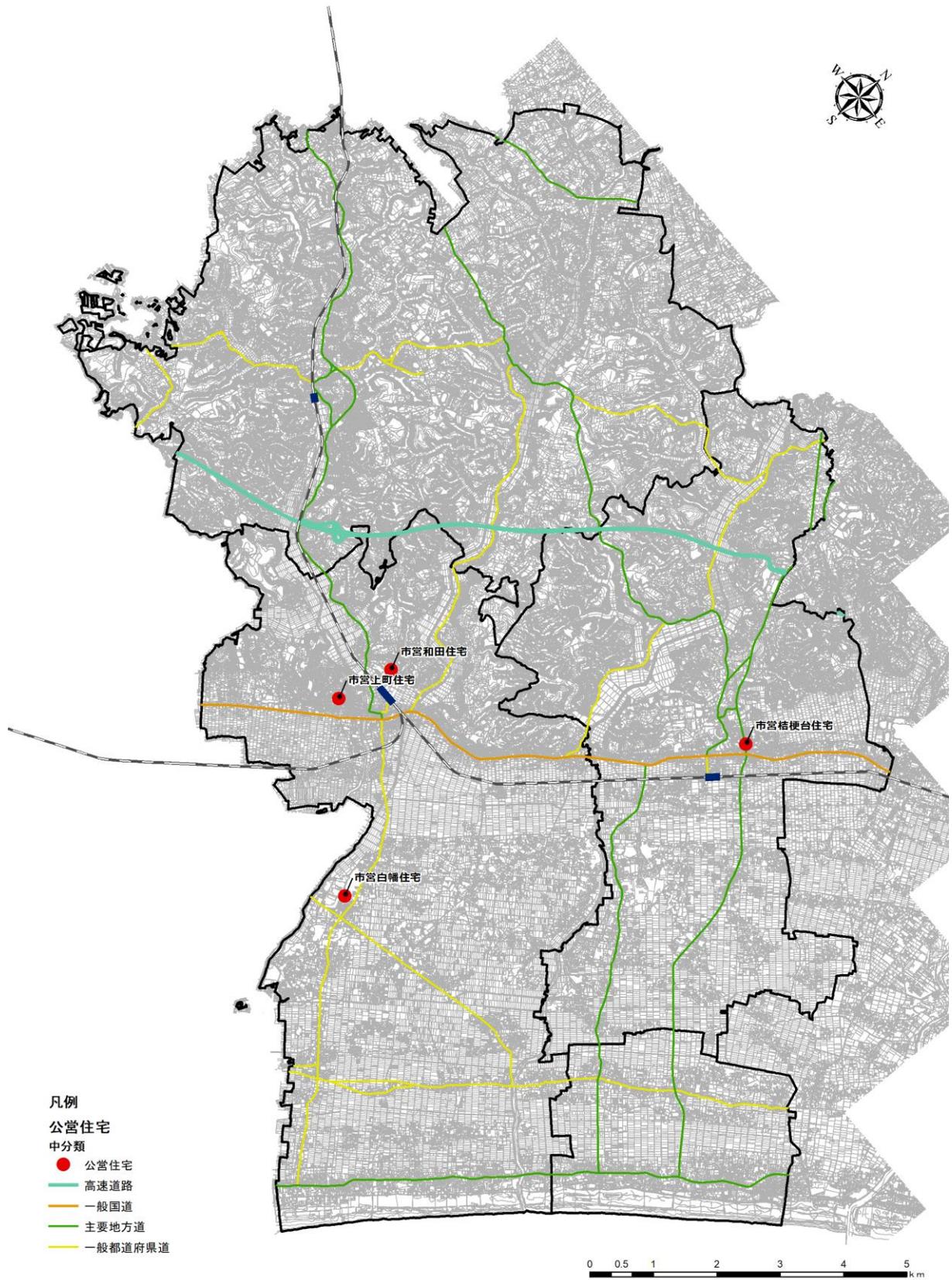
施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	総合劣化度 評価点
市営白幡住宅	-	1970~1973	3,709.27	※1	B	B	B	C	C	C	570
市営桔梗台住宅	-	1970~1973	1,461.96	※1	B	B	B	C	C	C	570
市営和田住宅	-	1980	851.55	※1	-	-	-	-	-	-	-
市営上町住宅	住宅	1996	2,004.00	RC	B	A	A	B	B	B	829

※1 簡易耐火構造

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの付属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

適正配置 (機能、配置)	○ 「市営上町住宅」は、建築後20年程度と比較的新しいことから、適切な修繕を行い、長寿命化を図ります。 ○ その他の住宅については、建替え時期に合わせ、集約化を検討します。
保全 (建物)	

④ 施設の方向性と実施時期 (ロードマップ)

分類	施設名称	年次計画 (上段: 内容、下段: 費用[千円])	
		2021~2025	2026~2030
公営住宅	市営白幡住宅	事後予防保全による維持・集約化の検討	
	市営桔梗台住宅		
	市営和田住宅		
	市営上町住宅		
			75,600

4-10 その他

① 施設の現況

<運営・利用状況>

分類	施設名称	総延床面積 [㎡]	管理運営 形態	平成29年度		
				コスト/歳出 [千円]		
その他	白幡倉庫	1,190.13	直営	71,306	-	-
その他	旧南郷連絡所	454.12	その他	7	-	-
その他	旧蓮沼学校給食センター	329.93	その他	2	-	-
その他	山武地区文化財収蔵庫	48.60	直営	1	-	-
その他	松尾交流センター洗心館（販売所）	360.29	その他	48	-	-

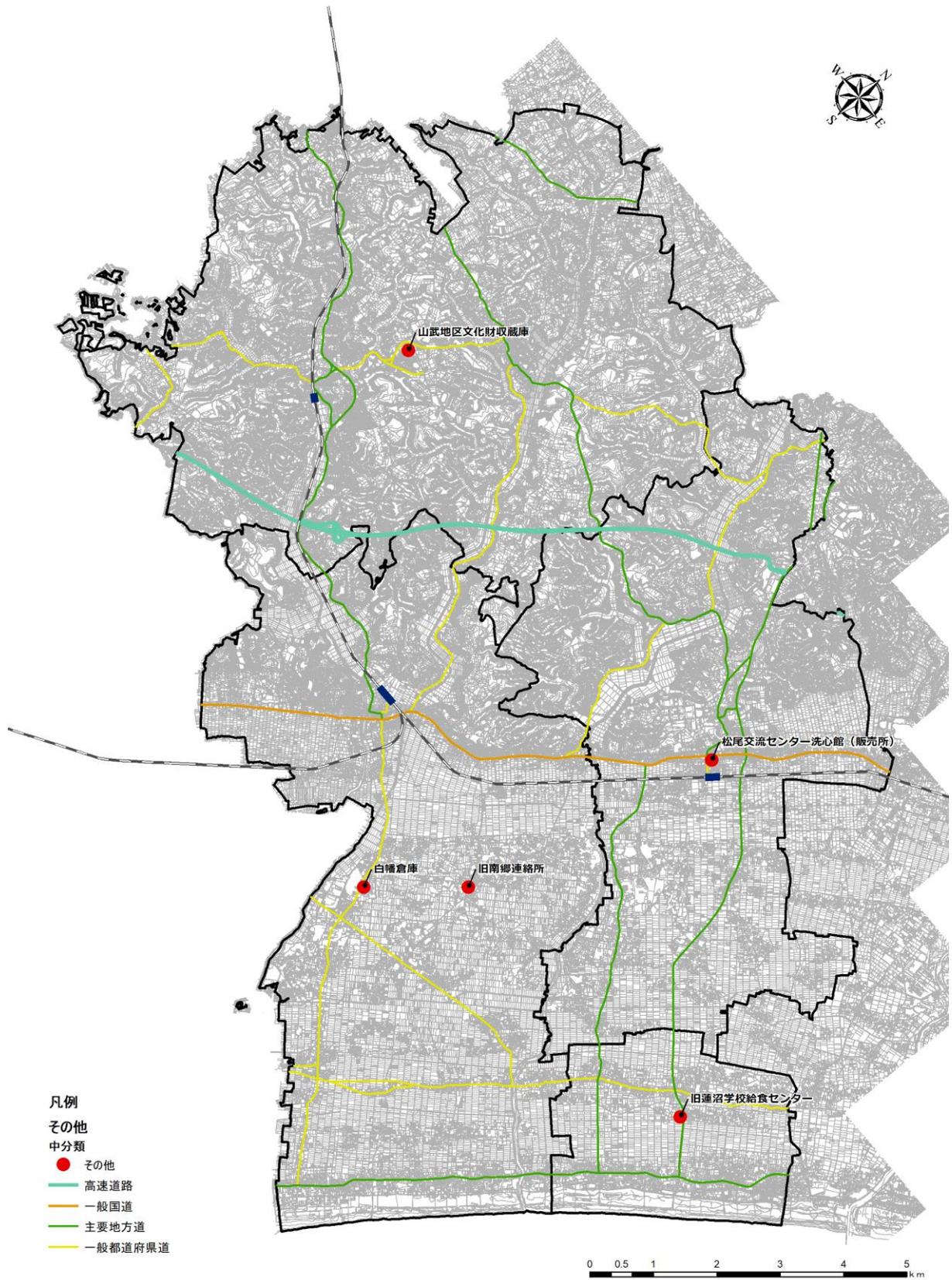
<建物情報（主要）>

施設名	棟名	建築年 (西暦)	延床面積 [㎡]	構造	劣化調査結果						
					構造	屋根	外壁	内部	機械	電気	総合 劣化度 評価点
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
山武地区文化財収蔵庫	民具収蔵庫	1985	48.60	W	-	-	-	-	-	-	-
松尾交流センター洗心館（販売所）	販売所	2015	360.29	W	-	-	-	-	-	-	-

※劣化調査結果のハイフン(-)は調査対象外の施設であり、以下の施設が該当します。

- ・ 築年数 20 年未満の新しい建物
- ・ 200 ㎡未満の建物（主に倉庫、車庫、小屋などの付属建物）
- ・ 文化財等の一般的建物と異なる保全の考え方の建物

② 施設の配置状況



③ 適正配置及び保全方針

適正配置 (機能、配置)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「白幡倉庫」は、東京都から移管された施設を倉庫として改修したものであり、建物の状態も比較的良好なため、当面は維持します。 ○ 「松尾交流センター洗心館（販売所）」は、現在販売所としての利用はされておらず、一部を学習スペースとして利用しています。空きスペースを含めた利活用の促進や、維持管理の効率化を検討します。 ○ その他の施設については、本来の目的を終えた施設であるため、適宜廃止や譲渡の検討を行います。
保全 (建物)	

④ 施設の方向性と実施時期（ロードマップ）

分類	施設名称	年次計画（上段：内容、下段：費用[千円]）	
		2021～2025	2026～2030
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 ◀
	旧蓮沼学校給食センター	▶ 廃止を検討 ◀	
	山武地区文化財収蔵庫		▶ 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 ◀	

第5章 将来更新費用の試算

5-1 将来更新費用の試算

本市の建築物系公共施設にかかる将来更新費用を試算します。試算条件は以下のとおりです。

【試算条件】

- ・ 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り算出。
- ・ 直近10年間については、ロードマップの費用を適用
- ・ 再編検討中の学校施設や学校施設の方向性と併せて検討することも園や学童クラブ等の施設については、現段階では全て建替えながら維持するものとして試算

試算結果は図 5-1 のとおりです。今後40年間でかかる費用は総額766億円で、年間平均19.2億円必要となります。それに対し、今後支出可能な費用は現段階で、年間11.5億円*と試算しており、年平均7.7億円超過しています。

*合併特例債の活用を前提とする現時点の財政推計による金額であり、合併特例事業実施期間の終了等を踏まえた今後の財政推計の更新により、金額は変動する場合があります。

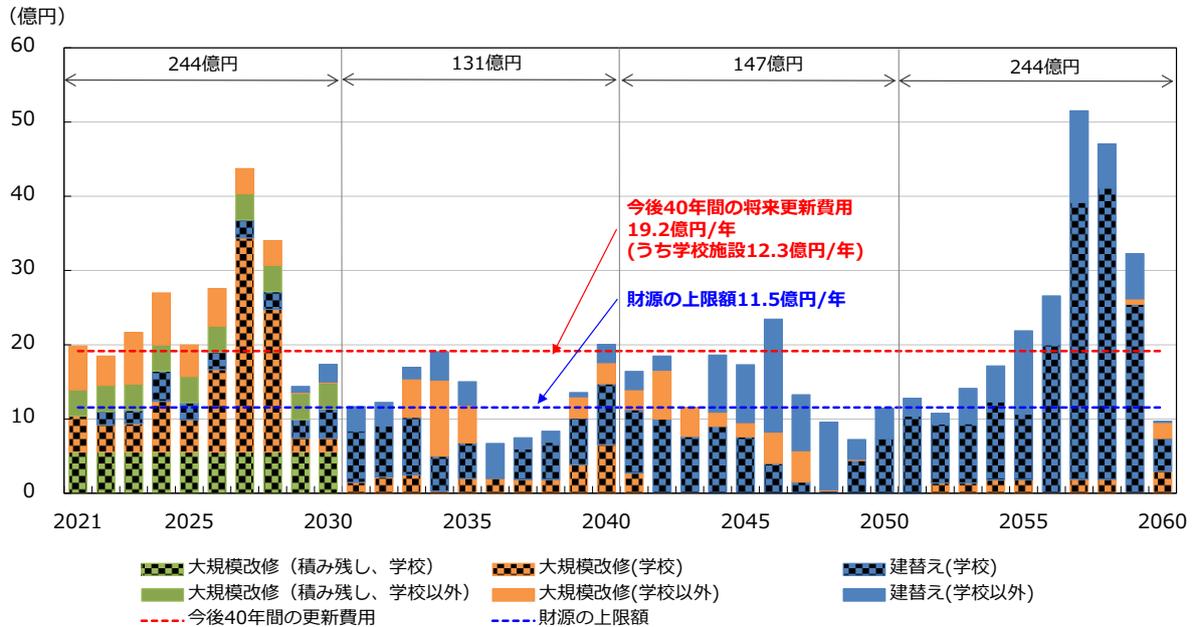


図 5-1 将来更新費用

以下について課題として挙げられます。

- ・ 2020年代と2050年代に多額の費用が集中します。前者については積み残し含めた大規模改修費用、後者については建替え費用が必要となります。
- ・ 費用の6割以上を学校施設が占めています。

課題に対して、解決の方向性は以下のように考えられます。

- ・ 特に学校施設については、直近10年間で多くの施設で大規模改修が必要となることから、個々の施設についての具体的な方向性を定め、今後も維持する施設に絞って投資していく必要があります。
- ・ 改修費用として、建物内部といった事後保全対象の部位も含めていますが、今後事後保全対象の部位は簡単な補修のみに留め、予防保全部位に限定した改修を検討していく必要があります。

第6章 本計画の進捗管理について

6-1 計画の進捗管理

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

「PLAN（計画）」では、上位・関連計画と連動した大規模改修・更新等の事業の優先順位の検討、予算化を図ります。「DO（実行）」では、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を実施します。「CHECK（検証）」では、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・検証を行います。「ACTION（改善）」では、評価・検証結果に応じた個別施設計画の見直しを行います。

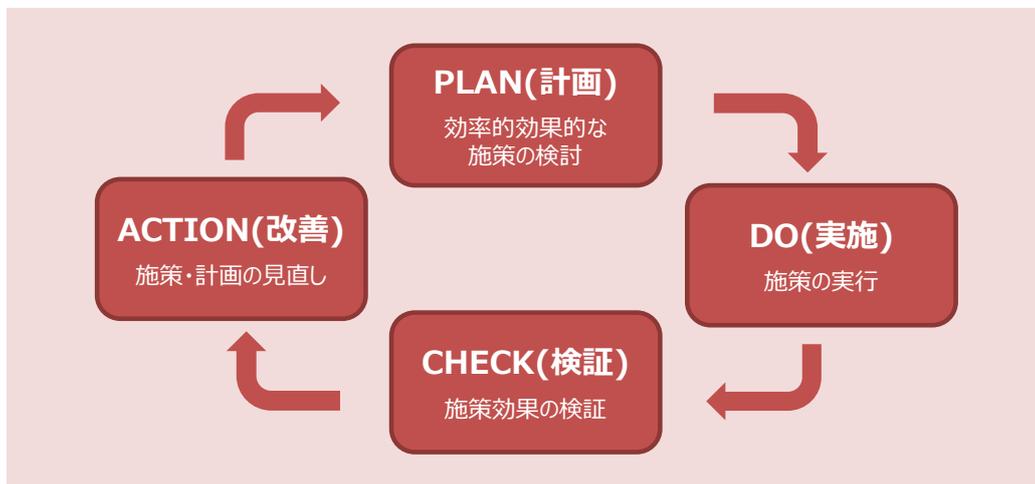
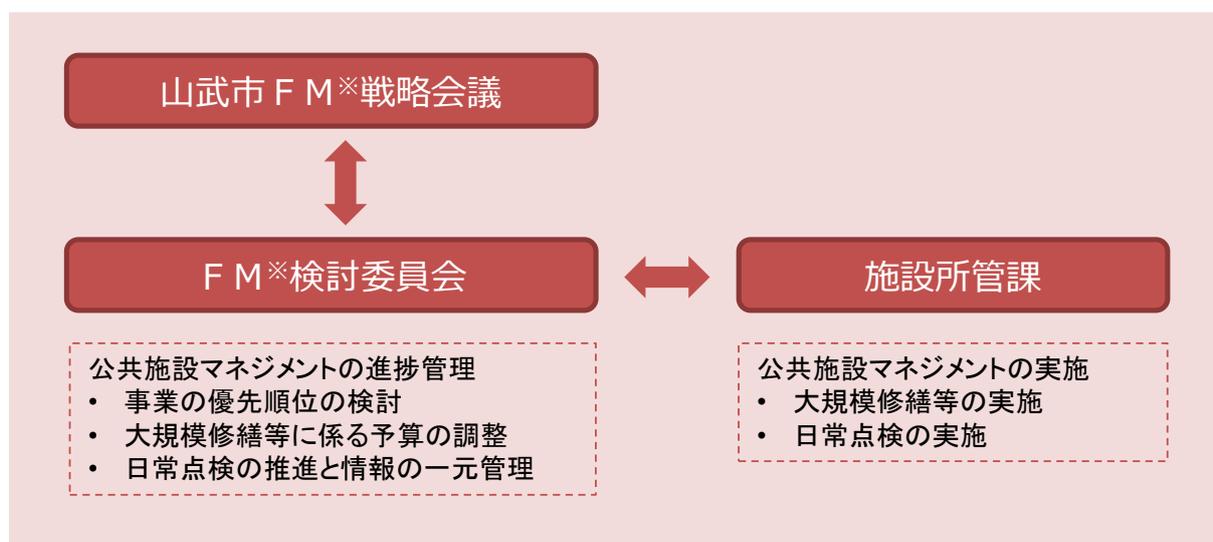


図 6-1 PDCA（計画・実施・検証・改善）サイクルのイメージ

6-2 推進体制

本計画は公共施設等総合管理計画とともに、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。

公共施設の効果的・効率的な活用の施策にあたり、総合計画と連動した事業の優先順位の検討や、予防保全・大規模修繕・更新等に係る予算の調整、日常点検の推進と各施設所管課で管理する公共施設にかかる情報の一元管理を図ります。



※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）。

図 6-2 公共施設マネジメントの推進体制