

半田市

地区公民館等 長寿命化計画



令和2年3月

半田市教育委員会

目 次

(1) 長寿命化計画の背景・目的等	1
① 背景・目的	1
② 対象施設	2
③ 計画期間	3
(2) これからの施設の在り方	4
① 上位・関連計画の内容	4
② これからの施設の在り方	6
(3) 施設の実態	7
① 施設の運営状況・活用状況等の実態	7
② 施設の老朽化状況の実態	12
③ 今後の維持・更新コスト	15
(4) 施設整備の基本的な方針等	17
① 施設の規模・配置計画等の方針	17
② 改修等の基本的な方針	18
(5) 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	20
① 改修等の整備水準	20
② 維持管理の項目・手法等	20
(6) 長寿命化の実施計画	21
① 改修等の優先順位付けと実施計画	21
② 長寿命化のコストの見通し	22
(7) 今後の課題	22
① 情報基盤の整備と活用	22
② 推進体制等の整備	22
③ フォローアップ	22
(8) まとめ	23
資料編	24
■ 用語解説	24

(1)長寿命化計画の背景・目的等

① 背景・目的

1) 背景

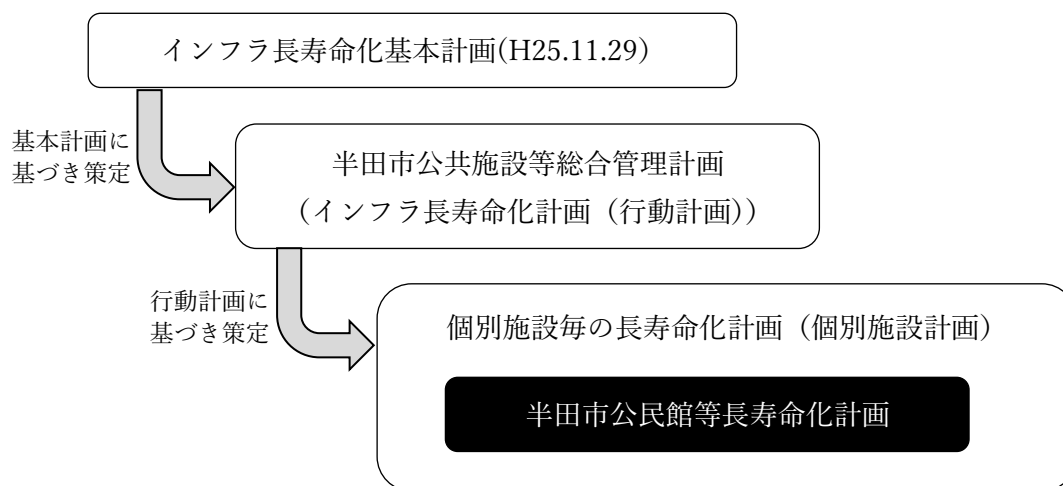
本市の地区公民館等の施設は、建替が進められているものの、築20年以上経過する施設が約8割を占めており、築40年以上を経過した施設も約5割となるなど、今後の老朽化対策が課題となっています。

多くの施設更新等を実施するにあたっては、多額の費用が短期間に集中し、財政の大きな負担となることが予想されます。

こうしたなか、国においてインフラ長寿命化基本計画が平成25年度に策定され、本市においては、インフラ長寿命化基本計画の行動計画となる半田市公共施設等総合管理計画を平成28年度に策定しました。

本計画は、半田市公共施設等総合管理計画との整合を図りつつ、施設の具体の対応方針を定める計画として策定するものです。

図 1 計画の位置づけ



2) 目的

本計画の策定にあたっては、各施設の老朽化等の実態を踏まえ、地区公民館等に求められる機能を確保しつつ、中長期的な維持管理・更新等に係るライフサイクルコストの削減や予算の平準化を図っていくための方針等を定めることを目的としています。

② 対象施設

表 1 対象施設一覧

No	施設名	所在地	建設年月	建物構造等	延べ床面積 (㎡)
1	有脇公民館	有脇町5-1-1	平成5.3	RC造 2階建	507.31
2	亀崎公民館	亀崎町7-96-1	平成3.3	RC造 2階建	1,047.57
3	平地公民館	平地町2-50-1	昭和41.3	RC造 2階建	442.67
4	向山公民館	向山町1-139-1	平成21.3	S造 2階建	234.90
5	上池公民館	上池町5-44-1	平成28.3	RC造平屋建	496.38
6	乙川公民館	乙川西ノ宮町3-59-1	昭和48.3	RC造 2階建	846.74
7	住吉公民館	堀崎町1-30	平成12.3	S造 3階建	1,106.89
8	岩滑公民館	岩滑中町5-20	昭和40.1	RC造 2階建	392.04
9	修農公民館	平井町7-43	平成9.2	RC造平屋建	535.54
10	協和公民館	白山町4-122	昭和46.3	RC造 2階建	792.03
11	成岩公民館	成岩本町4-5	昭和42.2	RC造 2階建	736.11
12	神戸公民館	花園町1-12-2	昭和52.3	RC造 2階建	833.74
13	西成岩公民館	宮本町4-106-8	昭和49.3	RC造 2階建	600.60
14	板山公民館	板山町1-100-11	平成2.9	RC造 2階建	772.46
15	乙川交流センター ニコパル	大池町3-1	平成25.3	RC造 2階建	912.72

RC造：鉄筋コンクリート造

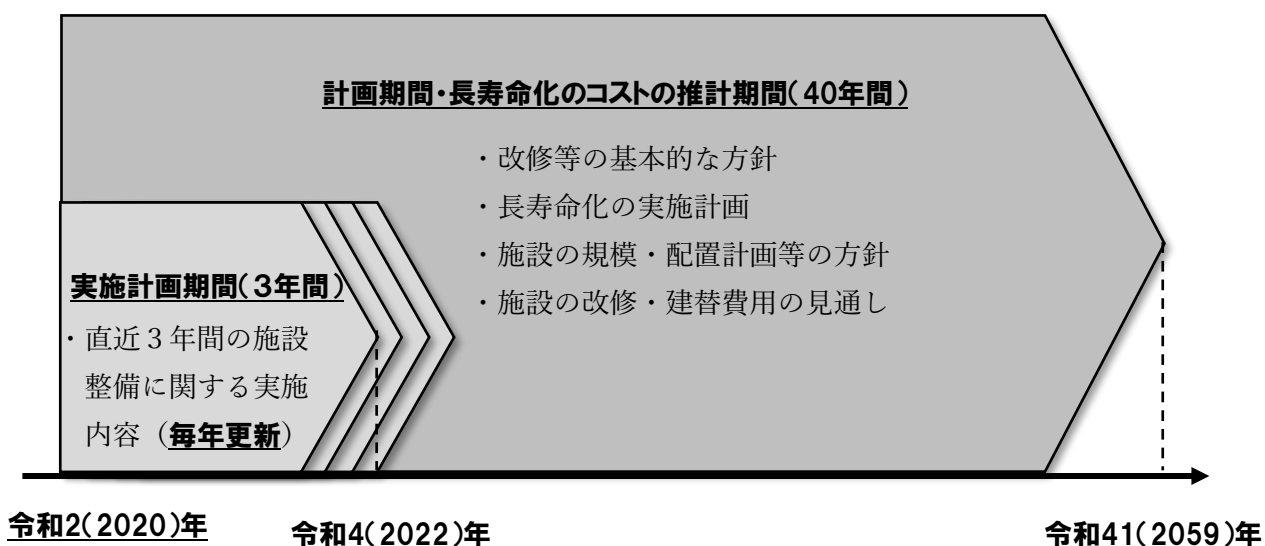
S造：鉄骨造

③ 計画期間

計画期間としては、令和2（2020）年度から令和41（2059）年度までの40年間とし、改修や建替えに係る費用の推計期間についても計画期間と同様に令和2（2020）年度から令和41（2059）年度までの40年間とします。また、具体的な更新等については、総合計画に基づく実施計画（3か年実施計画）を本計画の実施プログラムと位置づけ、具体化していくこととします。

なお、計画期間内であっても社会情勢の変化等への対応が必要となった場合には、見直しを行うものとします。

図 2 計画期間



※ 実施計画は、毎年度向こう3か年度の計画を作成します。

(2) これからの施設の在り方

① 上位・関連計画の内容

計画名	内容
半田市総合計画 (第6次) 計画期間：2011～2020 策定年月：2016年3月 (改訂版) 【公民館施設に関する事項を抜粋】	第5章 育ち合い共生を進めるまち 2.公民館活動 <施策がめざす半田市の将来の姿> ●幅広い世代が、多様な生涯学習活動に参加し、生きがいのある生活を楽しんでいます。 ●地域の課題に関する講座・講演等の開催により、地域の課題解決に向けた学習・実践活動が活発になっています。 ●地域の特性を生かした運営により、コミュニティの場、憩いの場として幅広く利用されています。 ②生涯学習施設としての機能充実 ①ネットワーク化と地域施設との連携 ●児童センターなどと連携し、情報を共有することで公民館事業の充実を図ります。 ②施設改善と整備 ●安全快適な利用のため、バリアフリー化や老朽化した設備の改善を計画的に進めます。 ③地域の特性を生かした地区公民館の運営 ●幅広い世代が利用し、地域の課題を解決する拠点として活用するため、運営方法などの調査・研究を進めます。
半田市公共施設等総合管理計画 計画期間：2017～2060 策定年月：2017年3月	<基本方針> ○公共施設（建築物）の新たなニーズに対しては、既存施設の有効活用、統廃合等を検討し、原則、施設総量は現状を超えない範囲とする。 ○公共施設等の老朽化を起因とする重大な事故を起こさないよう適切な保全を実施する。 ○新たな財源確保やコスト縮減に取り組み、地方債の発行を最小限に抑え、将来世代の負担を可能な限り軽減する。 <実施方針> (1) 点検・診断等の実施方針 公共施設（建築物）は、設備に係る法定点検だけでなく、職員等が定期的な点検を実施するルールを明確化するとともに、必要に応じて、専門家による詳細な診断等を実施します。インフラについては、国の技術基準等に準拠しつつ、適正に点検・診断等を実施します。 (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針 予防と保全の観点から事前に対応していく維持管理の視点を取り入れ、安心して利用できる環境づくりに努めます。指定管理者制度を導入している公共施設等については、修繕や小規模改修について、本市と管理委託業者の役割分担を明確にし、速やかな対応ができる体制を構築します。また、更新等に際しては、国の「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」に示される対象事業について、民間の技術・ノウハウ、資金等を活用するPPP/PFIの導入を検討します。なお、機能としては必要であるものの、現在の規模を維持したまま更新することが不相当と判

計画名	内容
	<p>断される公共施設（建築物）については、他用途の公共施設との複合化または減築等を行います。</p> <p>（３）安全確保の実施方針 利用者の安全を第一に考え、点検・診断等を実施するとともに、安全確保のための措置を行います。なお、危険性が認められた公共施設（建築物）については、施設の利用状況や改修費用等を総合的に判断し、改修せずに供用を廃止する場合があります。</p> <p>（４）耐震化の実施方針 本市では、平成27年度末時点の公共施設（非木造のうち、2階以上または延床面積200㎡超のもの）の耐震化の状況は89.8%であり、第6次半田市総合計画に合わせ、平成32年度に耐震化率100%を目指します。</p> <p>（５）長寿命化の実施方針 公共建築物として一般的な鉄筋コンクリート造の耐用年数は、50年程度とされていますが、ライフサイクルコストの低減を目指すには長寿命化が必要です。建築物の目標耐用年数80年を実現するためには、予防と保全の観点から事前に対応していく維持管理の視点を取り入れ、日常的な修繕に加え、適切な時期に改修を行う必要があります。また、長期的には社会情勢の変化により、市民からの要求性能レベルの上昇に応じていく必要もあります。また、インフラについては、各分野において策定されている長寿命化計画等に基づき、ライフサイクルコストの低減に寄与する効率的な管理を図っていきます。</p> <p>（６）統合・廃止の実施方針 公共施設（建築物）において、本来の設置目的による役割を終えた施設や設置した当初より利用者数が大幅に減った施設、老朽化により使用停止となった施設で代替施設がある場合には統廃合を検討します。統廃合は、適正な配置と効率的な管理運営を目指し、施設の設置に係る基本単位（小学校区、中学校区など）の整理を行うものです。なお、今後は、少子化の進行等に伴って税収が減っていく可能性もあることから、民間での代替が可能な施設については市が施設を保有しないことや、一自治体でのフルセット主義から脱却し、近隣の市町との共同設置といった広域連携も重要な視点となります。なお、供用廃止した施設については、除却または売却、貸付等を行っていきます。</p> <p>（７）総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 公共施設等の管理を適切に行っていくには、各施設等の特性に応じた人材育成が必要となることから、維持管理に関する研修会・講習会などへの積極的な参加により、職員の高度な知識・技術の習得・向上に努めます。</p>

② これからの施設の在り方

1) 計画的な保全による長寿命化の推進

- ・長寿命化を推進するため、施設に不具合があった際に保全を行う「事後保全」型の管理から、計画的に施設の点検・修繕等を行い、不具合を未然に防止する「計画保全」型の管理へと転換に努めます。ただし、実施にあたっては、劣化状況に応じ、市の財政状況を踏まえた中長期的な転換を目指します。

2) 安全快適に利用できる施設づくり

- ・地域コミュニティの核となる機能として、不特定多数の方が利用する施設であることから、安全の確保はもとより、快適な利用ができる施設として充実を図ります。

3) 持続可能な施設づくり

- ・将来的には、人口減少に伴う公共施設の適正規模・適正配置を検討する必要がある、学校施設とともに地域コミュニティの核となる施設として、1小学校に1公民館での再編を検討します。
- ・地区公民館等の整備にあたっては、財政負担の軽減やライフサイクルコストの低減を図るため、維持管理の地元委託等も検討します。

(3) 施設の実態

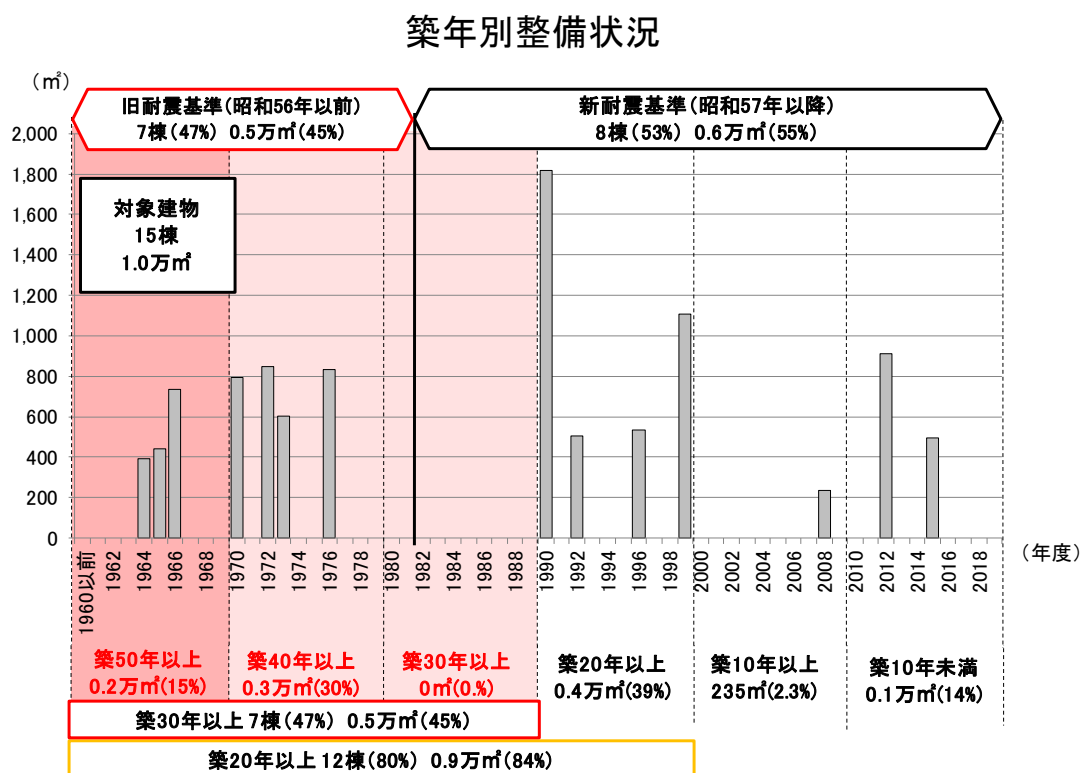
① 施設の運営状況・活用状況等の実態

1) 施設の保有量

本計画の対象とする施設としては、15棟、延床面積約1.0万㎡を対象とします。

このうち、昭和57年（1982年）以降の新耐震基準の建物は8棟、延床面積は約0.6万㎡であり、面積割合で55%となっています。また、築30年以上経過した建物は7棟、延床面積は0.5万㎡、面積割合で45%を占めています。

図 3 施設の保有量



2) 建物の詳細

地区公民館等の施設に関する既存データ等をもとに計画策定のための建物情報を整理しました。なお、旧耐震基準の建物については、耐震改修等により新耐震基準に対応した建物となっています。

表 2 施設一覧

: 築50年以上 : 築30年以上

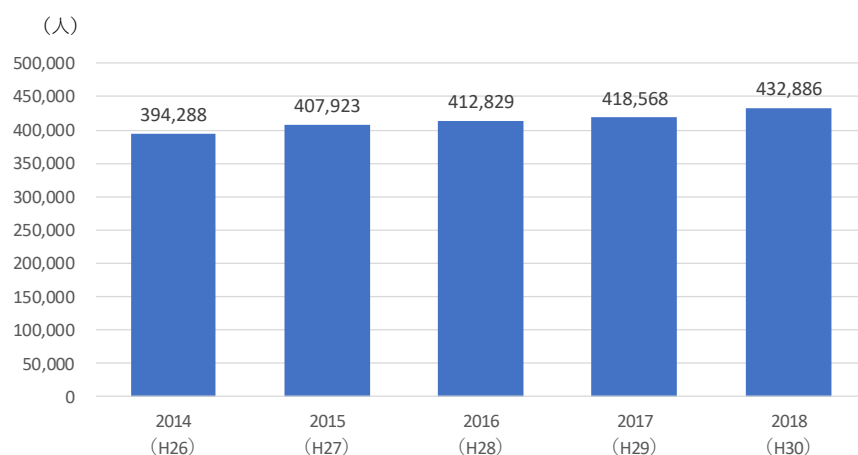
建物基本情報								
通し番号	施設名	建物用途	構造	階数	延床面積 (㎡)	建設年	築年数	耐震基準
1	有脇公民館	その他	RC	2	507	1992	27	新
2	亀崎公民館	その他	RC	2	1,048	1990	29	新
3	平地公民館	その他	RC	2	443	1965	54	旧
4	向山公民館	その他	S	2	235	2008	11	新
5	上池公民館	その他	RC	1	496	2015	4	新
6	乙川公民館	その他	RC	2	847	1972	47	旧
7	住吉公民館	その他	S	3	1,107	1999	20	新
8	岩滑公民館	その他	RC	2	392	1964	55	旧
9	修農公民館	その他	RC	1	536	1996	23	新
10	協和公民館	その他	RC	2	792	1970	49	旧
11	成岩公民館	その他	RC	2	736	1966	53	旧
12	神戸公民館	その他	RC	2	834	1976	43	旧
13	西成岩公民館	その他	RC	2	601	1973	46	旧
14	板山公民館	その他	RC	2	772	1990	29	新
15	乙川交流センターニコパル	その他	RC	2	913	2012	7	新

3) 利用者数の推移

平成26年度から平成30年度までの5年間の利用者数の推移をみると増加傾向となっており、平成26年度に39.4万人だった利用者は平成30年度で43.3万人と約4万人の増加となっています。

施設別にみると、乙川交流センターニコパルや協和公民館、成岩公民館が大幅に増加しているのに対し、有脇公民館及び向山公民館、神戸公民館では減少傾向となっています。

図 4 利用者数の推移



※ 利用者数は貸室の利用人数

表 3 利用者数の推移

年度	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)
有脇公民館	18,714	20,314	17,170	17,085	16,942
亀崎公民館	55,348	47,471	47,331	50,257	58,185
平地公民館	21,310	24,698	25,438	28,442	26,460
向山公民館	22,183	22,526	21,297	19,956	19,231
上池公民館	16,716	18,126	14,986	21,452	20,304
乙川公民館	31,722	31,112	30,707	31,577	27,953
住吉公民館	35,448	33,518	31,149	32,929	32,609
岩滑公民館	16,481	17,265	18,248	17,778	17,305
修農公民館	8,236	8,627	8,358	10,276	10,034
協和公民館	32,642	43,638	51,255	47,912	45,802
成岩公民館	37,267	40,094	45,388	45,071	51,963
神戸公民館	46,681	47,304	47,022	46,665	42,714
西成岩公民館	15,650	15,895	15,380	16,129	15,410
板山公民館	23,609	22,552	21,990	24,671	27,801
乙川交流センターニコパル	12,281	14,783	17,110	8,368	20,173
計	394,288	407,923	412,829	418,568	432,886

※ 乙川交流センターニコパルの平成29年度の利用者数は、11月から3月が工事の為利用できなかったことから少なくなっている

4) 施設関連経費の推移

平成26年度から平成30年度の5年間における施設関連経費は、年間約3.3千万円から約6.3千万円で推移しており、5年間の平均は約4.7千万円/年となっています。

経費の内訳をみると、その他施設整備費が最も高くなっており5年間の平均は約2.1千万円/年となっています。次に高いのは、光熱水費となっており5年間の平均は約1.7千万円/年となっています。

なお、平成29年度は、特定天井の改修や大規模な空調の更新工事を行ったことにより費用が増加しました。

図 5 施設関連費の推移

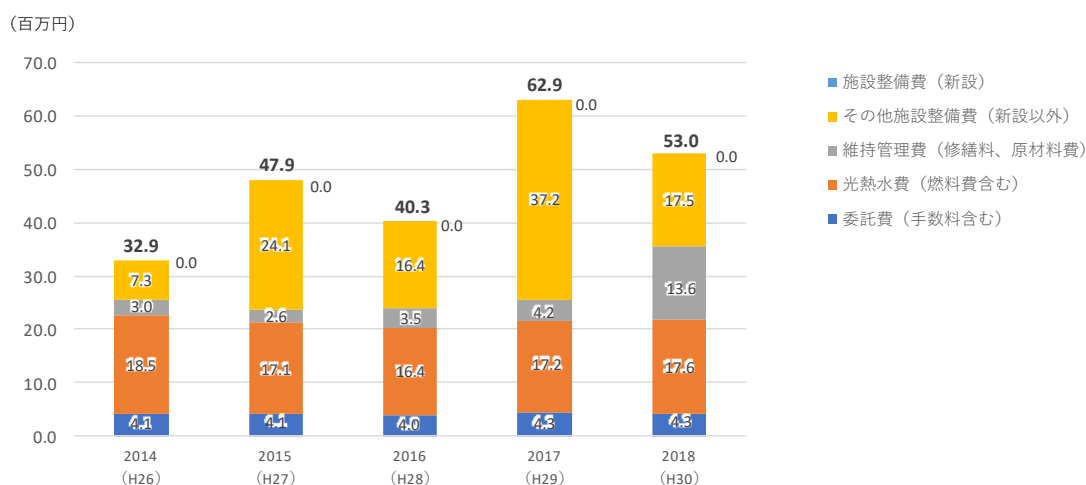


表 4 施設関連費の推移

(単位：千円)

	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	5年平均
施設整備費	0	0	0	0	0	0
その他施設整備費	7,315	24,140	16,448	37,219	17,504	20,525
維持修繕費	3,008	2,550	3,458	4,168	13,633	5,363
光熱水費	18,479	17,130	16,386	17,150	17,614	17,352
委託費	4,073	4,080	3,982	4,343	4,266	4,149
施設関連経費合計	32,874	47,900	40,273	62,879	53,017	47,389

5) 施設の配置状況

図 6 地区公民館等の配置状況



② 施設の老朽化状況の実態

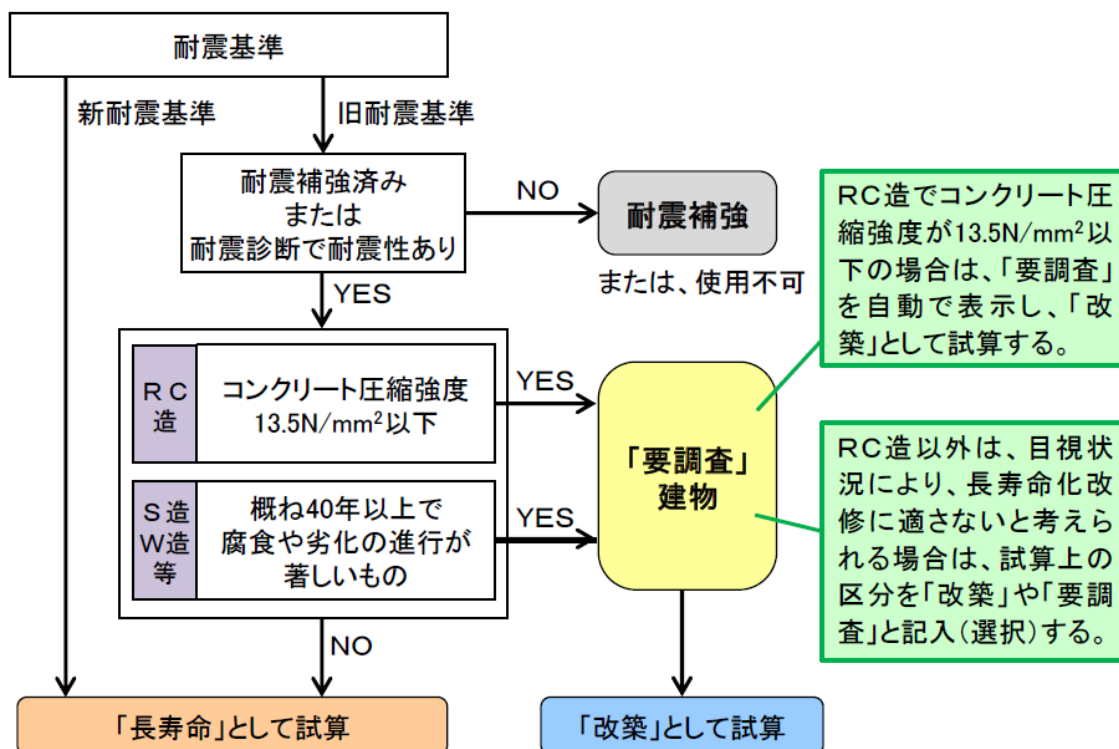
1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

建物基本情報を基に、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に沿った下図表の評価方法で構造躯体の健全性の評価や劣化状況等の評価を行いました。

表 5 建物情報一覧表の情報

情報・評価		記載・判定内容
建物基本情報		公有財産台帳
構造躯体の健全性	耐震安全性	新耐震・旧耐震基準 旧耐震基準については耐震診断結果
	長寿命化判定	RC造ではコンクリート圧縮強度(13.5N/m ²)をもとに「要調査」「長寿命」の判定
劣化状況評価		5部位の劣化調査をもとに健全度判定

図 7 構造躯体の健全性



資料：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」

表 6 劣化状況評価

区分	評価方法	評価基準																								
評価基準	7月から8月に現地調査を実施し、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価	<p>評価基準</p> <p>目視による評価【屋根・屋上、外壁】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>概ね良好</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>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)(設備が故障し施設運営に支障を与えている)等</td> </tr> </tbody> </table> <p>経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>20年未満</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>20～40年</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>40年以上</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合</td> </tr> </tbody> </table>	評価	基準	A	概ね良好	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	D	早急に対応する必要がある(安全上、機能上、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	評価	基準	A	20年未満	B	20～40年	C	40年以上	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合				
評価	基準																									
A	概ね良好																									
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)																									
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)																									
D	早急に対応する必要がある(安全上、機能上、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																									
評価	基準																									
A	20年未満																									
B	20～40年																									
C	40年以上																									
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合																									
健全度の算定	各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標	<p>①部位の評価点</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>評価点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>②部位のコスト配分</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部位</th> <th>コスト配分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 屋根・屋上</td> <td>5.1</td> </tr> <tr> <td>2 外壁</td> <td>17.2</td> </tr> <tr> <td>3 内部仕上げ</td> <td>22.4</td> </tr> <tr> <td>4 電気設備</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>5 機械設備</td> <td>7.3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p>③健全度</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> $\text{総和 (部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$ </div>		評価点	A	100	B	75	C	40	D	10	部位	コスト配分	1 屋根・屋上	5.1	2 外壁	17.2	3 内部仕上げ	22.4	4 電気設備	8.0	5 機械設備	7.3	計	60
	評価点																									
A	100																									
B	75																									
C	40																									
D	10																									
部位	コスト配分																									
1 屋根・屋上	5.1																									
2 外壁	17.2																									
3 内部仕上げ	22.4																									
4 電気設備	8.0																									
5 機械設備	7.3																									
計	60																									

資料：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」

表 7 劣化判定結果

: 築50年以上
 : 築30年以上
 A : 概ね良好
 C : 広範囲に劣化
 B : 部分的に劣化
 D : 早急に対応する必要がある

建物基本情報								劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物用途	構造	階 数	延床 面積 (㎡)	建設年	築 年数	屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備	健 全 度
1	有脇公民館	その他	RC	2	507	1992	27	C	B	C	B	B	59
2	亀崎公民館	その他	RC	2	1,048	1990	29	D	C	C	C	C	37
3	平地公民館	その他	RC	2	443	1965	54	C	C	C	C	C	40
4	向山公民館	その他	S	2	235	2008	11	B	B	B	A	A	81
5	上池公民館	その他	RC	1	496	2015	4	A	A	A	A	A	100
6	乙川公民館	その他	RC	2	847	1972	47	C	D	C	C	C	31
7	住吉公民館	その他	S	3	1,107	1999	20	B	B	A	A	A	91
8	岩滑公民館	その他	RC	2	392	1964	55	C	C	C	C	C	40
9	修農公民館	その他	RC	1	536	1996	23	B	B	B	B	B	75
10	協和公民館	その他	RC	2	792	1970	49	B	B	C	C	C	53
11	成岩公民館	その他	RC	2	736	1966	53	C	C	C	C	C	40
12	神戸公民館	その他	RC	2	834	1976	43	C	B	C	C	C	50
13	西成岩公民館	その他	RC	2	601	1973	46	C	D	C	C	C	31
14	板山公民館	その他	RC	2	772	1990	29	C	C	C	C	C	40
15	乙川交流センターニコバル	その他	RC	2	913	2012	7	B	A	A	A	A	98

③ 今後の維持・更新コスト

1) 従来型・長寿命化型のコスト比較

上位計画である半田市公共施設等総合管理計画の長寿命化の実施方針において、従来の考えでは、建築物として一般的な鉄筋コンクリート造の耐用年数は、50年程度とされるなか、ライフサイクルコストの低減を目指すには長寿命化が必要とされています。

また、一般的に従来型の改築中心から改修による長寿命化に切り替え、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていくことで、予防保全対応の実施と年当りのコストの削減が可能となるとされています。

こうした状況を踏まえ、ライフサイクルコストの中でも、費用的な差が生じにくい光熱費等を除いた、大規模改修工事・長寿命化改修工事・改築工事に必要な費用について試算比較を行ってみると、年当りコストは従来型1.3億円に対し、長寿命化型は1.1億円と12.5%の低減になる試算となります。

図 8 年当りコスト（従来型・長寿命化型）

	基礎データ			大規模改修		長寿命化改修		改築		年当りコスト比較		
	目標 使用 年数 (年)	単価 (万円 /㎡)	延床 面積 (㎡)	回 数 (回)	1回当り 費用 【係数0.25】 (万円)	回 数 (回)	1回当り 費用 【係数0.6】 (万円)	回 数 (回)	1回当り 費用 【係数1】 (万円)	総費用 (万円)	年当り コスト (万円/年)	従来型を 100とした 値
従来型	50	42	10257.7	2	215,412	0		1	430,823	646,235	12,925	100
長寿命化型	80	42	10257.7	2	215,412	1	258,494	1	430,823	904,729	11,309	87.5

※大規模改修及び長寿命化改修の係数とは改築にかかる費用を1とした場合の費用割合
総費用とは目標耐用年数まで使用した時にかかる全コスト（従来型では50年間、長寿命化型では80年間にかかる費用）

2) 40年間の維持・更新コスト(長寿命化型)

ライフサイクルコストについては、建設費だけでなく運用費（光熱費等）、保全費、修繕・設備更新費等が含まれます。

本計画の計画期間（40年間）について、長寿命化型の維持・更新にかかるライフサイクルコストを文部科学省の試算ソフトにより算出すると、74億円（1.9億円/年）が必要となります。

図 9 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

【築20年・築60年で大規模改造、築40年で長寿命化改修、築80年で改築】

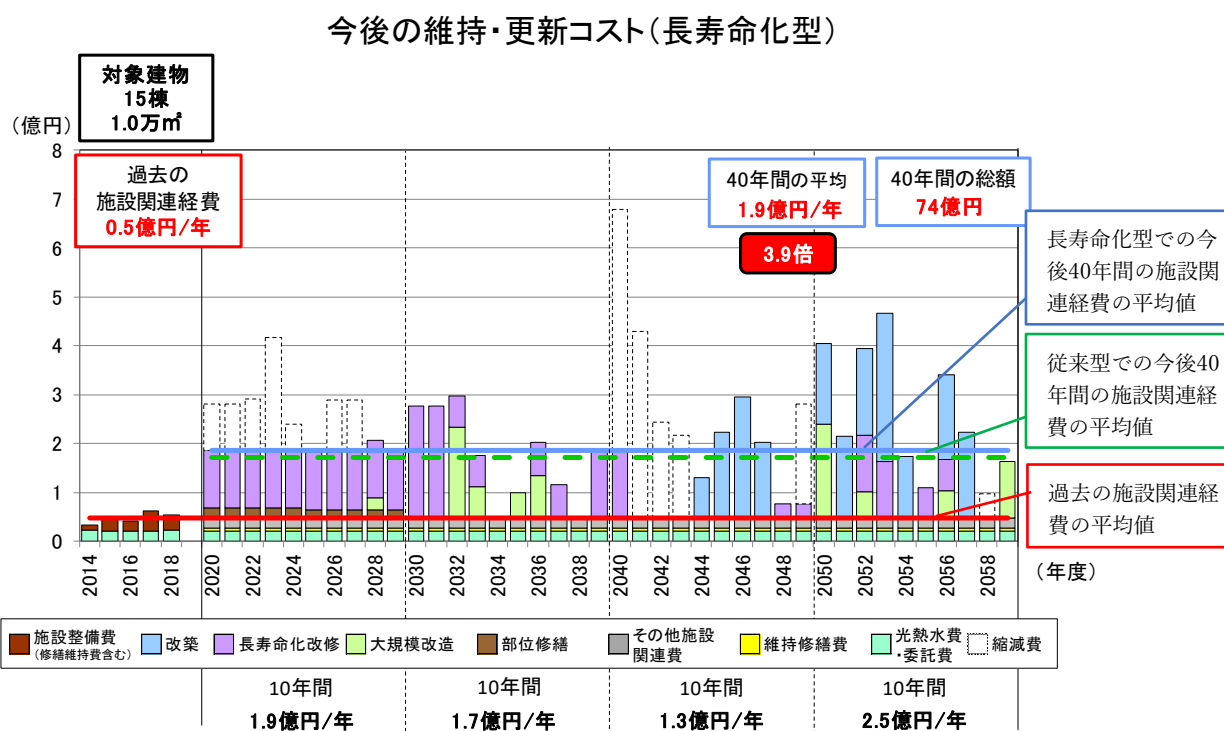


表 8 費用区分・内容

費用区分	費用内容	周期	単価
過去の施設関連経費	平成30年度以前の施設整備・修繕維持にかかった費用	—	47.4百万円
改築	施設の改築にかかる費用	80年(棟)	42万円/㎡※
長寿命化改修	施設の長寿命化改修にかかる費用	40年(棟)	25.2万円/㎡
大規模改造	施設の大規模改造にかかる費用	20年(棟)	10.5万円/㎡
その他施設整備費	施設整備にかかる費用	毎年	20.5百万円
維持修繕費	維持修繕にかかる費用	毎年	5.4百万円
光熱水費・委託費	光熱水費、委託にかかる費用	毎年	21.5百万円

※ 改築単価は、半田市公共施設等総合管理計画の市民文化系施設の更新単価

(4) 施設整備の基本的な方針等

地区公民館等の施設は、学びの場としての役割に加え、様々な主体との連携・協働のネットワークづくりの場や活力ある地域コミュニティの核となる場など様々な役割が期待されています。

今後、こうした多様な役割を果たすための施設整備にあたっては、高度成長期の大量ストックの改築等が増えることにより、財政負担が大きくなることを考慮し、限られた予算のなかでより多くの老朽化対策を行っていきます。実施にあたっては、長寿命化改修による整備に重点を置いていく必要がある一方で、建物の状態や地域の実情に応じて改築が必要となる地区公民館等の施設もあり、それらについても、中長期的な維持管理に係るライフサイクルコストの縮減及び予算の平準化を図りながら、効率的かつ効果的な施設整備に努めます。

「ライフサイクルコスト縮減の考え方」

- ・改修・改築等を行う際には、コストや求められる機能・性能を考慮するとともに、建設費から今後の運用費（光熱水費等）、保全費、修繕費、設備更新費等を含むライフサイクルコストを総合的に考え、イニシャルコストとランニングコストの低減につながる方式や仕様等を選定し、施設整備を進めます。

① 施設の規模・配置計画等の方針

老朽化した施設の建替えや長寿命化改修を検討する際には、地域コミュニティ等の地域の実情に配慮するとともに、1小学校区につき1公民館での再編を踏まえ、統廃合や現地以外での建替え、規模の適正化を検討します。

② 改修等の基本的な方針

1) 長寿命化の方針

上位計画である総合管理計画において、維持管理・修繕・更新等の実施方針として適切な点検や診断の実施により、対処療法的な修繕ではなく、計画的に維持管理・修繕・更新等を行う予防保全に努めるとしており、本計画においても予防保全による施設の改修等を行うことで、計画的な修繕を行い施設の長寿命化を図っていくこととします。

ただし、築40年以上経過する地区公民館等については、建物の劣化状況や地域の実情等を踏まえ、設計・施工に係る専門家等の知見を持って長寿命化改修を行うかを検討します。

図 10 事後保全のイメージ

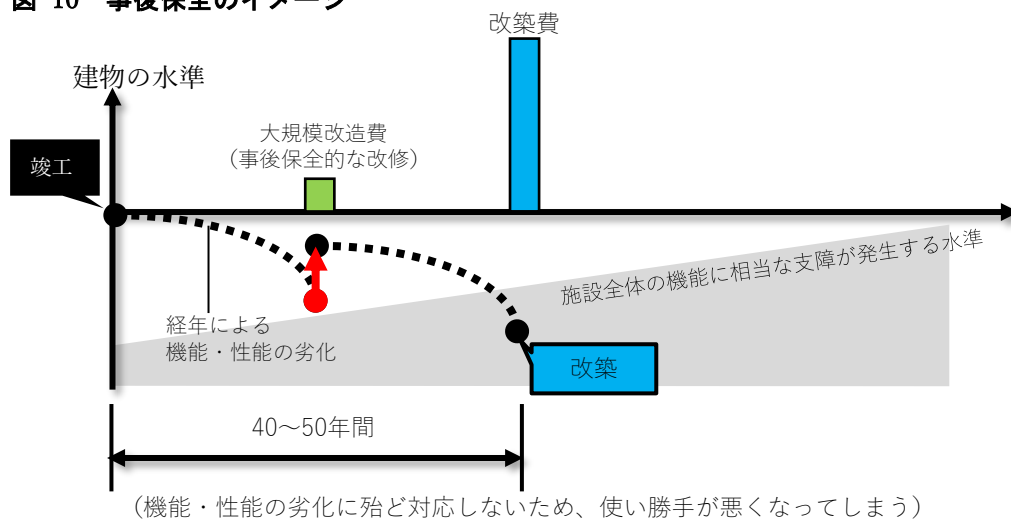
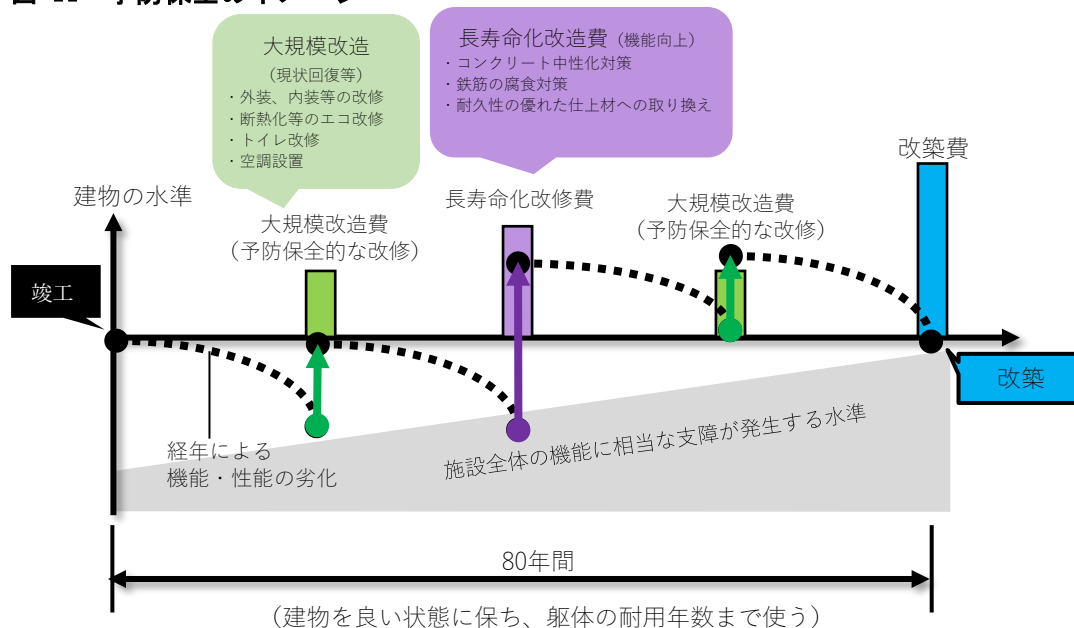


図 11 予防保全のイメージ



2) 目標使用年数、改修周期の設定

総合管理計画では、長寿命化による更新サイクルを80年としており、本計画においても同様の目標使用年数を以下のように設定します。また、改修周期としては、長寿命化改修が40年、大規模改造が20年とします。

表 9 目標使用年数

区分	目標使用年数
地区公民館	80年
乙川交流センターニコパル	80年

表 10 改修周期

区分	改修周期
長寿命化改修※	40年
大規模改造	20年

※総合管理計画における大規模改修に相当

(5)基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

① 改修等の整備水準

改修ごとの整備水準については、ライフサイクルコストを重視し、長寿命化や改築しやすさに配慮した改修を行っていくものとします。また、コストに配慮しながら環境性能や利用者快適性を高めていきます。そのため、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に沿った整備を行うとともに、すべての人が使いやすい施設となるようユニバーサルデザインにも配慮した整備に努めていきます。

② 維持管理の項目・手法等

半田市公共施設等総合管理計画に基づき作成した、半田市建築物等点検の手引き及び定期点検記録表を参考に、下表に示す点検項目ごとの劣化状況を定期的に点検することで、適正な維持管理を図ります。

表 11 定期点検記録表における点検項目

基本情報		点検年度、施設名称、施設所管課（者）、点検者、点検日			
点検項目	大分類	敷地	屋外	屋内	共通
	中分類	外周、外周以外、雨水排水関係、避難関係、その他	構造体（躯体）、屋外階段、屋外階段、外壁、機械設備、玄関ポーチ、建物周囲、建物の接合部、電気設備、軒・庇、バルコニー、屋根	機械設備、階段、機械設備、構造体（躯体）、建具等、建物の接合部、電気設備 天井、内壁、床	注意事項
	小分類	擁壁、雨水ます、工作物、車路、消防活動用空地、側溝、駐車場、通路、フェンス、塀、物置、門	雨樋、衛生設備、エキスパンション・ジョイント、外装材、ガス設備、換気設備、空調設備、コンセント、仕上げ、消防設備、照明器具、接地部分、中間ドレン、手すり、軒裏・パラペット、付属品、防水層・仕上げ材、放送設備、ルーフトレン、全般、その他	給水設備、衛生設備、エキスパンション・ジョイント、ガス設備、換気設備、空調設備、コンセント、仕上げ、自動扉、シャッター、消防設備、照明器具、排煙口、排煙窓、排煙用開放装置、排水設備、放送設備、窓・ドア、全般、その他	全般
劣化状況	変質	腐っている、錆びている、錆汁が出ている、シミがある			
	ひび・破損	ひび割れている、割れている、折れている、破れている、切れている			
	変形	凹んでいる、傾いている、ゆがんでいる、曲がっている、ガタついている			
	はく離	剥がれている、ふかふかする、膨らんでいる			
	脱落	落ちそう、ぶら下がっている、垂れている、ずれている			
	その他	上記以外の劣化状況を記載すること			

(6)長寿命化の実施計画

① 改修等の優先順位付けと実施計画

1) 改修等の優先順位付け

実態を踏まえ、大規模改修等による長寿命化が必要な施設や改築等による整備が必要な施設の洗い出しを行い、優先順位付けを行います。

以下の優先順位の考えをもとに実施計画を策定します。

表 12 改修等の優先順位

優先順位	改修等の内容
1	安全・安心への対応（D評価の改修、防水・外壁改修等）
2	施設機能の確保（給水・電気・エレベーター改修等）
3	生涯学習ニーズへの対応

2) 実施計画(今後3年間)

今後3年間については、早急な実施が望まれる有脇公民館等の空調設備の更新等のほか、築55年が経過し老朽化に伴う建物の劣化等がみられる岩滑公民館については、改築工事を行っていきます。なお、実施計画は、毎年度向こう3か年度の計画を作成し、具現化していくこととします。

表 13 実施計画

(百万円)

事業名称	年度	令和2(2020)		令和3(2021)		令和4(2022)	
		年度		年度		年度	
		施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
施設整備費	新增築事業		0		0		0
	改築事業	岩滑公民館	20	岩滑公民館	144	岩滑公民館	287
	耐震化事業		0		0		0
	長寿命化改修		0		0		0
	大規模改造		0		0		0
	防災関連事業		0		0		0
その他施設整備費		有脇・乙川・協和・西成岩公民館	36		0		0
維持修繕費		公民館（特定建築物全面打診）	25	公民館（特定建築物修繕）	20	公民館	17
光熱水費・委託料		公民館	4	公民館	4	公民館	4
合計		85		169		308	

※「施設整備費」は新設整備、「その他施設整備」は屋根や外壁等の改修、設備の更新費用

② 長寿命化のコストの見直し

今後の長寿命化のコストとしては、基本的に長寿命化型（文科省推奨）の予防保全コストを見込むものとします。

ただし、既に築40年以上経過する地区公民館等については、老朽化状況や地域の実状、建物の配置状況等を踏まえ、設計・施工に係る専門家等の知見を持って長寿命化改修を行うかを検討します。

なお、検討にあたっては、地域バランスや学校以外の公共施設の更新を含めた予算の平準化にも配慮し進めていきます。

(7) 今後の課題

① 情報基盤の整備と活用

情報基盤を整備するため、1年毎の定期点検記録表における地区公民館等の状態に関する情報を整理するとともに、過去の部位毎の改修・交換履歴、事故・故障の発生状況等をデータベースとして一元的に蓄積するものとします。また、蓄積された施設データベースを計画的な保全に活用していくものとします。

② 推進体制等の整備

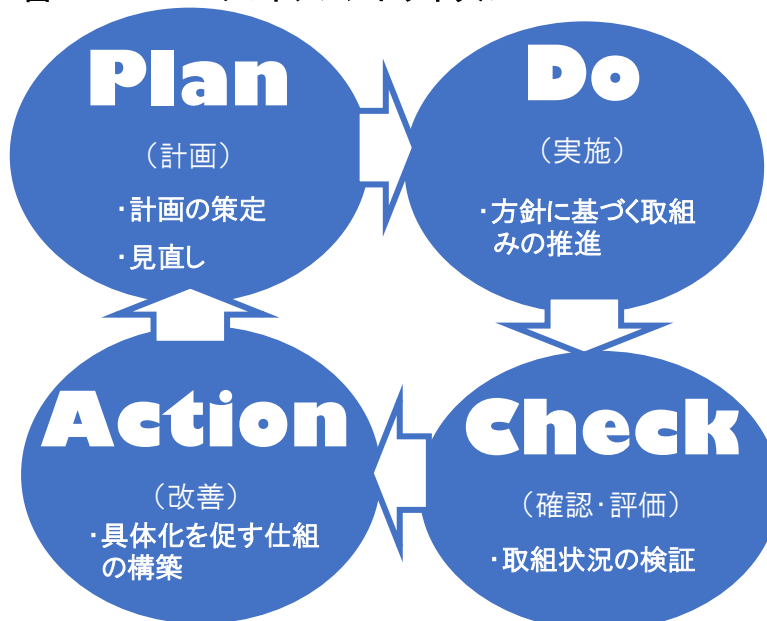
本計画の上位計画である総合管理計画や庁内の推進促進組織での連携事項等の全庁的な基準・方針等を踏まえながら、本計画をもとにした地区公民館等の施設の維持管理に関するマネジメントを行っていくものとします。

また、不具合箇所の早期発見・早期改修によりランニングコストの低減を図るため、日常管理・点検を充実していくことが求められており、全庁的な視点を持って、地区公民館等の保全を行うものとします。

③ フォローアップ

本計画は、3年間の実施計画を毎年更新する形で、事業の進捗状況、事業成果等を反映し、個別の年次、事業費を精査し具現化していくこととします。また、PDCAのマネジメントサイクルに基づき、必要に応じて計画の見直しを実施していくものとします。

図 12 PDCA のマネジメントサイクル



(8)まとめ

地区公民館等の施設の在り方としては、上位計画である半田市総合計画や半田市公共施設等総合管理計画での方針を踏まえ、計画的な保全による長寿命化を推進するとともに、地域コミュニティの核として安全快適に利用できる施設づくり、将来的な人口減少に伴う適正規模・適正配置の検討による持続可能な施設づくりが求められています。

⇒ (2) これからの施設の在り方 (P4～6)

施設の実態をみると、築30年以上経過した建物は面積ベースで45%を占めています。劣化調査においても、一部改修を実施している施設はあるものの、築30年程度以上の建物の劣化が進んでいることが確認されました。

また、今後の維持・更新コストを従来型（事後保全で50年使用）で行った場合と長寿命化型（予防保全で80年使用）で比べると、年当たりコストは従来型に比べ長寿命化型が低くなる試算結果となりました。

⇒ (3) 施設の実態 (P7～17)

こうしたことから、今後の維持管理・修繕・更新等に当たっては、長寿命化型の予防保全を行うことを方針として定め、ライフサイクルコストの縮減及び予算の平準化を図っていくものとします。ただし、築40年以上経過する地区公民館等については、建物の劣化状況や地域の実情等を踏まえ長寿命化改修実施の有無を検討します。

また、ライフサイクルコストを重視し、長寿命化や改築しやすさに配慮した改修を行っていくとともに、定期的な点検の実施により適正な維持管理を図ります。

⇒ (4) 施設整備の基本的な方針等 (P18～20)

(5) 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等 (P21～22)

長寿命化の実施に当たっては、安全・安心への対応を最優先に、施設機能の確保、生涯学習ニーズの順に優先順位をつけ改修等を行っていくものとします。

今後の3年間については、安全・安心への対応として早急な対応が望まれる耐震化や屋根等の大規模改造等のほか、老朽化に伴う建物の劣化等がみられる岩滑公民館について、改築を主体とした工事に向けた設計等を行っていきます。

⇒ (6) 長寿命化の実実施計画 (P22)

今後の実施に向けては、情報基盤及び推進体制を整え、継続的な運用を行います。また、必要に応じて計画の見直しを実施していきます。

⇒ (7) 今後の課題 (P22)

なお、老朽化した施設の建替えや長寿命化改修を検討する際には、地域コミュニティ等の地域の実情に配慮するとともに、1小学校区につき1公民館での再編を踏まえ、統廃合や現地以外での建替え、規模の適正化を検討します。

資料編

■ 用語解説

あ行	維持管理	建物や設備の性能・機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けるため、建物や設備の点検・診断を行い、必要に応じて建物の改修や設備の更新を行うこと
	イニシャルコスト	初期費用のことであり、建物では設計費用や建築費用等の建物が完成するまでに必要な費用のこと
	インフラ長寿命化基本計画	国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るライフサイクルコストの縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理・更新に係る産業の競争力を確保するための方向性を示すものとして、国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に策定された基本計画
	インフラ長寿命化計画（行動計画）	老朽化対策に関する政府全体の取組として、インフラ長寿命化基本計画に基づき、国、自治体レベルで行動計画の策定を進め、全国のあらゆるインフラの安全性の向上と効率的な維持管理を実現することとされている
か行	改修	経年劣化した建物の部分又は全体の原状回復を図る工事や、建物の機能・性能を求められる水準まで引上げる工事を行うこと
	改築	老朽化により構造上危険な状態にあったり、教育上、著しく不適当な状態にあったりする既存の建物を建替えること
	旧耐震基準	昭和 56 年の建築基準法改正より前の耐震に関する設計基準
さ行	事後保全	建物や設備等において、不具合が出た箇所のみを事後的に修繕し、建築後 50 年程度で改築するというような維持管理の方法
た行	大規模改造	断熱化等のエコ改修や老朽化した外装・内装の改修等、経年劣化した建物や設備の大部分を改修し、原状回復を図ること
	長寿命化改修	長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、性能・機能を現代の求められる水準まで引上げる改修を行うこと ⇒半田市公共施設等総合管理計画における大規模改修に相当

は行	バリアフリー化	障がいのある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となる段差等の物理的障壁を除去すること
	部位修繕	経年劣化した建物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に、概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること
ま行	目標耐用年数	本市が目標とする、建物を建築してから改築等を行うまでの使用期間のこと
や行	ユニバーサルデザイン	障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方
	予防保全	建物の損傷や設備等の異常が軽微である早期の段階から、性能・機能の保持・回復を図るための修繕等を予防的に実施し、耐用年数を 80 年程度まで延ばす維持管理の方法
ら行	ライフサイクルコスト	建設費から今後の運用費（光熱水費等）、保全費、修繕費、設備更新費等を含む費用のこと
	ランニングコスト	建設以降にかかる運用費（光熱水費等）、保全費、修繕費、施設更新費等を含む費用のこと

「半田市地区公民館等長寿命化計画」

発行：半田市教育委員会

〒475-0918

愛知県半田市雁宿1丁目22番地の1

電話(0569)23-7341(生涯学習課)

FAX(0569)23-7629

E-mail shougai@city.handa.lg.jp