

木更津市公共施設等個別施設計画
(健康増進センター)

令和6年3月

木更津市

木更津市公共施設等個別施設計画

(健康増進センター)

目次

1 計画の概要	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の対象施設	2
(4) 計画の対象期間	2
2 施設の現状	3
(1) 施設の概況	3
(2) 建物調査結果	4
3 今後の施設管理の方向性	6
(1) 予防・計画的保全管理の実施	6
(2) 大規模・長寿命化改修の実施	6
(3) 更新の実施	6
(4) 点検・診断の実施	6
4 対策の優先順位	7
5 施設管理の中長期的な経費の見直し	8
(1) 今後 30 年間の中期計画	8
(2) 直近 10 年間の年次計画	9
6 個別施設計画の推進	10
(1) 推進体制等の整備	10
(2) 情報基盤の整備と活用	10
(3) フォローアップ等	10

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

木更津市が保有する公共施設の多くは、経年による劣化が見られ、維持管理を続けていくためには多大なコストがかかることが見込まれます。

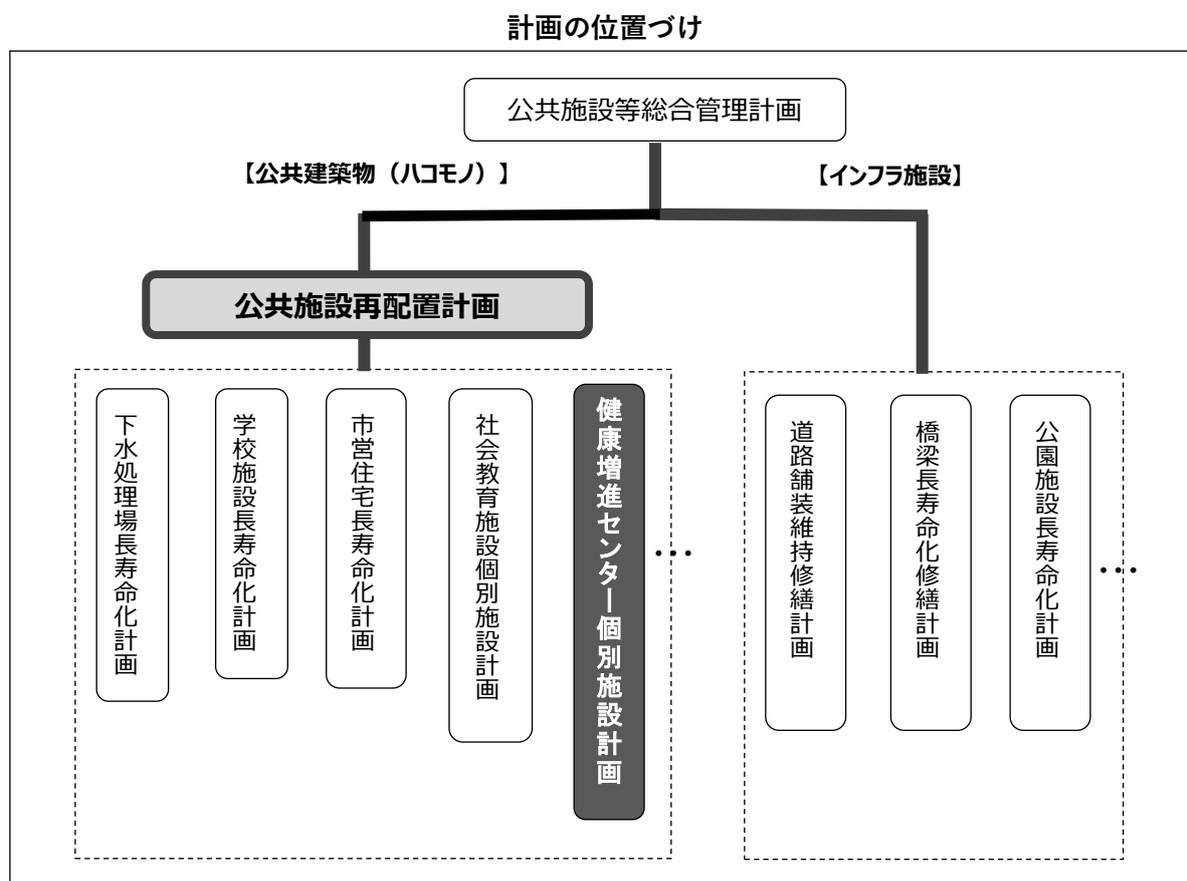
今後、人口減少や厳しい財政状況が見込まれる中、市が保有する公共施設のすべてを、同じ機能・規模で維持していくことが難しくなると予想されることから、中長期的な視点で、総合的かつ計画的な維持管理に関する基本的方針を示した「木更津市公共施設等総合管理計画」及び「木更津市公共施設再配置計画」を平成29年2月に策定したところです。

こうした計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めるものが「個別施設計画」です。

本計画は、木更津市公共施設等総合管理計画で定めた公共建築物（ハコモノ施設）の基本方針を踏まえ、建物の安全確保のための管理や長寿命化等、財政負担の軽減・平準化を達成するため、個別施設ごとに建物の現状を把握し、今後の方向性と対策の方針を示すものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、健康増進センターを対象とする個別施設計画です。「木更津市公共施設等総合管理計画」や「木更津市公共施設再配置計画」を上位計画とし、学校や市営住宅等の長寿命化計画と並列関係にあり、これらの計画との整合を図ります。



(3) 計画の対象施設

1) 計画の対象施設・建築物

健康増進センターはプール棟とトレーニング棟に分かれ、屋内温水プール、自転車置場、トレーニング棟、休憩所、東屋の5つの建築物があります。これらが本計画の対象です。

本施設には、「いきいき館」の愛称がつけられています。平成19(2007)年度から健康増進ための施設として運営しています。

なお、建築物自体は、前身の潮浜スポーツセンターから引き継がれています。

計画の対象施設・建築物

施設名	番号	建物棟名	構造	延床面積 (㎡)	建築年 度	築年数	耐震 設計	耐震 診断	耐震 改修
健康増進センター プール棟	1	屋内温水プール	SRC造	1,894	1987	36	新耐震	不要	不要
	2	自転車置場	その他	13	1990	33	新耐震	不要	不要
健康増進センター トレーニング棟	3	トレーニング棟	RC造	746	1988	35	新耐震	不要	不要
	4	休憩所	木造	67	1990	33	新耐震	不要	不要
	5	東屋	木造	25	1989	34	新耐震	不要	不要

(4) 計画の対象期間

計画の対象期間は、令和6年(2024年)から30年後の令和35年(2053年)までとし、今後の社会経済状況の変化や国の政策動向等に柔軟に対応するため、必要に応じて適宜見直すこととします。

注：木更津市公共施設等総合管理計画の計画期間は令和28年(2046年)まで

2 施設の現状

(1) 施設の概況

1) 建築物と延床面積・築年等

延床面積は、屋内温水プールが 1,894 m²、トレーニング棟が 746 m²で、これらが本施設の主要な建築物です。その他、自転車置場 13 m²、休憩所 67 m²、東屋 25 m²があります。

建物の構造は、屋内温水プールが SRC 造、トレーニング棟 RC 造、その他木造など建築物の用途に応じ異なっています。建築物はすべて新耐震基準です。

建築物は、ほぼ同時期に建てられ、すべて築 30 年を超えています。築年数が古くなると修繕や改修等にコストがかさむようになります。

2) 改修実績

過去 5 年間（平成 30 年～令和 4 年）の改修実績は 160,710 千円、年平均で 32,142 千円です。

令和 2 年度に行った改修工事（160,710 千円）は、プール槽取替、ろ過器の更新、プール付帯設備更新等となっています。

過去 5 年間の主要な改修実績 (千円)

名称	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	合計
健康増進センター	0	0	160,710	0	0	160,710

3) 維持管理費

過去 5 年間（平成 30 年～令和 4 年）の維持管理費は 136,665 千円、年平均で 27,333 千円です。

指定管理者制度を導入しており、維持管理費には指定管理料を含んでいます。

直近 5 年間の維持管理費合計 (千円)

名称	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	合計
健康増進センター	33,757	32,110	13,980	25,771	31,047	136,665

4) 今後の整備費見込み

今後 5 年間（令和 5 年工事中を含む～令和 9 年）の整備費見込みは 38,800 千円です。

令和 6 年度に施設改修工事設計業務（4,800 千円）が、令和 7 年度に施設改修工事（ボイラー交換工事、プール棟照明設備改修工事、外壁亀裂補修工事）（34,000 千円）が見込まれています。

今後 5 年間の整備費見込み (千円)

名称	令和 5 年度 工事中	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	合計
健康増進センター	0	4,800	34,000	0	0	38,800

(2) 建物調査結果

建築物について、構造躯体の健全性と劣化状況評価を行いました。その結果を以下に整理します。

1) 構造躯体の健全性

耐震設計基準（新耐震・旧耐震の区分）や耐震診断報告書（コンクリート圧縮強度）などを既存調査資料で調べ、現地調査で目視により、外壁のひび割れや鉄筋のさび具合を確認しました。

既存資料からは、構造躯体の健全性に関する問題の指摘は読み取れませんでした。また、現地目視調査では、老朽化が進んだ建築物（RC造部分）に外壁の損傷や鉄筋のさびの滲み出しなどが見られましたが、これだけでは構造躯体の健全性に関する問題があるとは断定できないため、経過観察を行うことにしました。

2) 劣化状況評価

現地で建物調査を実施し、屋根や外壁等の建物の部位ごとに、「A：概ね良好」、「B：部分的に劣化」、「C：広範囲に劣化」、「D：早急に対応する必要あり」の評価※を行いました。

築30年を超えていることから、「C：広範囲に劣化」が多くを占めました。健康増進センタープール棟の屋根・屋上は「D：早急に対応する必要あり」の評価となりました。

MAX100点とする「劣化度※」を算定すると、劣化度は、健康増進センタープール棟が「63」、健康増進センタートレーニング棟が「55」となりました。

※：「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月）文科省」によるものです。

：同手引きでは「健全度」の算定ができます。これは、建物の劣化状況と改修コストを重ね合わせた評価指標で、100点満点（点数が大きいほど健全度が高い）で数値化しています。ここでは、劣化の度合いをみたいので、「健全度」の逆数（100－健全度）を「劣化度」（点数が大きいほど劣化が進んでいる）として示しました。劣化度が大きいほど劣化が進み、早めの修繕・改修等が求められます。また、今後のコストもかかります。

建物調査結果

施設名	建物基本情報				劣化状況評価					
	構造	延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	1) 屋根・屋上	2) 外壁	3) 内部仕上	4) 電気設備	5) 機械設備	劣化度 (100点MAX)
健康増進センタープール棟※	SRC造	1,894	1987	36	D	C	C	C	C	63
健康増進センタートレーニング棟※	RC造	746	1988	35	C	C	C	B	C	55

※ 自転車置場、休憩所、東屋については、改築または解体予定のため、調査未実施。

建物調査の結果

健康増進センタープール棟

- ・屋根・屋上は「D：早急に対応する必要あり」の評価です。経年変化による劣化が進んでいます。雨漏りを伴う中度な劣化がありますので、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。
- ・外壁や軒天は「C：広範囲に劣化」の評価です。中度なひび割れ劣化が数多くあります。該当部分は早急に修繕を行う必要があります。構造耐力不足が疑われます。長寿命化改修を実施する場合には事前に躯体健全度調査を推奨します。
- ・内装は「C：広範囲に劣化」の評価です。中度な劣化がありますので、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。
- ・電気設備、機械設備は共に「C：広範囲に劣化」の評価です。
- ・外構は「C：広範囲に劣化」の評価です。中度な劣化がありますので、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。

健康増進センタートレーニング棟

- ・屋根・屋上は「C：広範囲に劣化」の評価です。防水層の劣化によると思われる部分的な雨漏りが指摘されており、早急に修繕が必要です。
- ・外壁や軒天は「C：広範囲に劣化」の評価です。経年劣化が進行しています。0.5mm以上のひび割れが各所にあり、早急に修繕が必要です。
- ・内装は「C：広範囲に劣化」の評価です。中度な劣化がありますので、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。
- ・電気設備は「B：部分的に劣化」の評価です。機械設備は「C：広範囲に劣化」の評価です。中度な劣化がありますので、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。
- ・外構は「C：広範囲に劣化」の評価です。中度な劣化がありますので、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。

3 今後の施設管理の方向性

(1) 予防・計画的保全管理の実施

劣化・損傷が軽微である早期段階で把握し修繕を行い、劣化・損傷の進行を事前に防止する予防保全で修繕に係る費用を削減します。

また、中長期的にその性能や機能を良好な状態に保つよう、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う計画保全に努めます。

(2) 点検・診断の実施

建物を長期的に活用するため、適切な点検を実施し、劣化・損傷の把握に努めます。劣化・損傷による施設の状態等の診断・評価に基づき、対策の優先度を診断します。また、点検・診断の結果は保全・点検情報として、老朽化対策等に活用します。

点検・診断の方法については、職員による通常点検及び必要に応じて専門業者による詳細点検等により行います。

4 対策の優先順位

今後の施設の改修等に関する優先順位を以下のように定めます。

部位修繕の優先順位

工事の区分	優先順位付けの考え方
部位修繕	建物調査の劣化評価で、早めの修繕・改修等が求められる「C：広範囲に劣化」、「D：早急に対応する必要あり」をとりあげ、Dは5年以内、Cは10年以内に修繕を行います。

5 施設管理の中長期的な経費の見直し

<凡例>

部位修繕

大規模改修

長寿命化改修

改築・新設

廃止等

(1) 今後 30 年間の中長期計画

今後 30 年間の中長期計画を以下に示します。

表には 30 年間の区分とあわせて、木更津市公共施設再配置計画（目標年次 2046 年）による計画期間を示します。

今後 30 年間の中長期計画（14 施設：延床面積 200 ㎡超の建築物）

（数字は事業費：千円）

木更津市公共施設再配置計画による計画期間		短期			中期									長期						合計												
再配置計画実行プラン		第 2 期			第 3 期			第 4 期			第 5 期			第 6 期																		
番号	施設・建築物名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	
1	健康増進センタープール棟	4,800	34,000		16,446	16,446										16,446	16,446						94,700	解体・廃止								199,284
2	健康増進センタートレーニング棟							6,478	6,478								6,478	6,478					37,300	解体・廃止								63,212
合計		4,800	34,000	0	16,446	16,446	0	0	6,478	6,478	0	0	0	0	0	0	16,446	22,924	6,478	0	0	0	132,000	0	0	0	0	0	0	0	0	262,496

今後 30 年間の中長期計画（小規模建築物：延床面積 200 ㎡以下の建築物）

（数字は事業費：千円）

木更津市公共施設再配置計画による計画期間		短期			中期									長期						合計												
再配置計画実行プラン		第 2 期			第 3 期			第 4 期			第 5 期			第 6 期																		
番号	施設名 建築物名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	
1	健康増進センター 自転車置場		4,529																													4,529
2	健康増進センター 休憩所		3,354																													3,354
3	健康増進センター 東屋		1,250																													1,250
合計		0	9,133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,133

※：改築単価は木更津市公共施設等総合管理計画（公共施設等更新費用試算ソフト）の単価。子育て支援施設 33 万円/㎡、福祉・保健施設 36 万円/㎡、教育施設（学校教育）33 万円/㎡、市民文化施設 40 万円/㎡、スポーツ・レクリエーション施設 36 万円/㎡。

：改修費は、大規模改修は改築の 22~25%。長寿命化改修は改築の 60%、部位修繕は改築の 2~15%。「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書・手引き」を参考に設定。

：市で予算措置の見込みがたっているものは、その金額によるものとする。

：解体費は 5 万円/㎡。「令和 5 年度建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」を参考に設定。

(2) 直近 10 年間の年次計画

直近 10 年間の年次計画 (全施設・建築物)

(数字は事業費：千円)

木更津市公共施設 再配置計画による計画期間		短期			中期						合計				
再配置計画 実行プラン		第 2 期			第 3 期			第 4 期							
番号	担当課	施設名	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10		
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033		
				令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	令和 14 年度	令和 15 年度		
1	健康推進課	健康増進センタープール棟	設計 4,800	施設改修(ボイラー、照明、外壁亀裂改修) 34,000		部位修繕 (D:屋根・屋上、C:外壁、内部仕上、電気設備、機械設備) 16,446	16,446							71,692	
2		健康増進センタートレーニング棟								部位修繕 (C:屋根・屋上、外壁、内部仕上、機械設備) 6,478	6,478			12,956	
3		自転車置場		改築 4,529											4,529
4		休憩所			市営弓道場移設に伴い解体 3,354										3,354
5		東屋			同上 1,250										1,250
合計			4,800	43,133	0	16,446	16,446	0	0	6,478	6,478	0	0	93,781	

注：黒字は既に決定している工事、青字は本計画によるもの。

※：改築単価は木更津市公共施設等総合管理計画（公共施設等更新費用試算ソフト）の単価。子育て支援施設 33 万円/m²、福祉・保健施設 36 万円/m²、教育施設（学校教育）33 万円/m²、市民文化施設 40 万円/m²、スポーツ・レクリエーション施設 36 万円/m²。

：改修費は、大規模改修は改築の 22~25%。長寿命化改修は改築の 60%、部位修繕は改築の 2~15%。「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書・手引き」を参考に設定。

：市で予算措置の見込みがたっているものは、その金額によるものとする。

：解体費は 5 万円/m²。「令和 5 年度建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」を参考に設定。

<凡例>

部位修繕
大規模改修
長寿命化改修
改築・新設
廃止等

6 個別施設計画の推進

(1) 推進体制等の整備

本計画の適切な運用を行うため、施設所管課の他、建物・設備を保全・管理する部門やマネジメント部門、企画（まちづくり）部門と連携し、上位計画である「木更津市公共施設等総合管理計画」や「木更津市公共施設再配置計画」及び関連する「個別施設計画」との整合を図りながら、計画の推進を図ります。

(2) 情報基盤の整備と活用

本計画を継続的に運用していくためには、工事履歴や施設の点検結果、光熱水費など様々な情報を一元的に管理・蓄積することが必要になります。本計画内での調査結果を踏まえ、公共施設ごとの光熱水費や維持管理費等のデータをまとめた木更津市公共施設カルテの有効活用、修繕履歴や改修実績等のデータの整理・活用などにより、効率的な施設の維持管理を図ります。

(3) フォローアップ等

計画期間については 30 年間と設定していますが、5 年程度を目途に計画を見直すとともに、上位計画の変更、更新に合わせて、その内容を反映していくものとします。