

木更津市公共施設等個別施設計画 (老人福祉センター)

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

(老人福祉センター)

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 年間の中長期計画	8
(2) 直近 10 年間の年次計画	8
6 個別施設計画の推進	9
(1) 推進体制等の整備	9
(2) 情報基盤の整備と活用	9
(3) フォローアップ等	9

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。

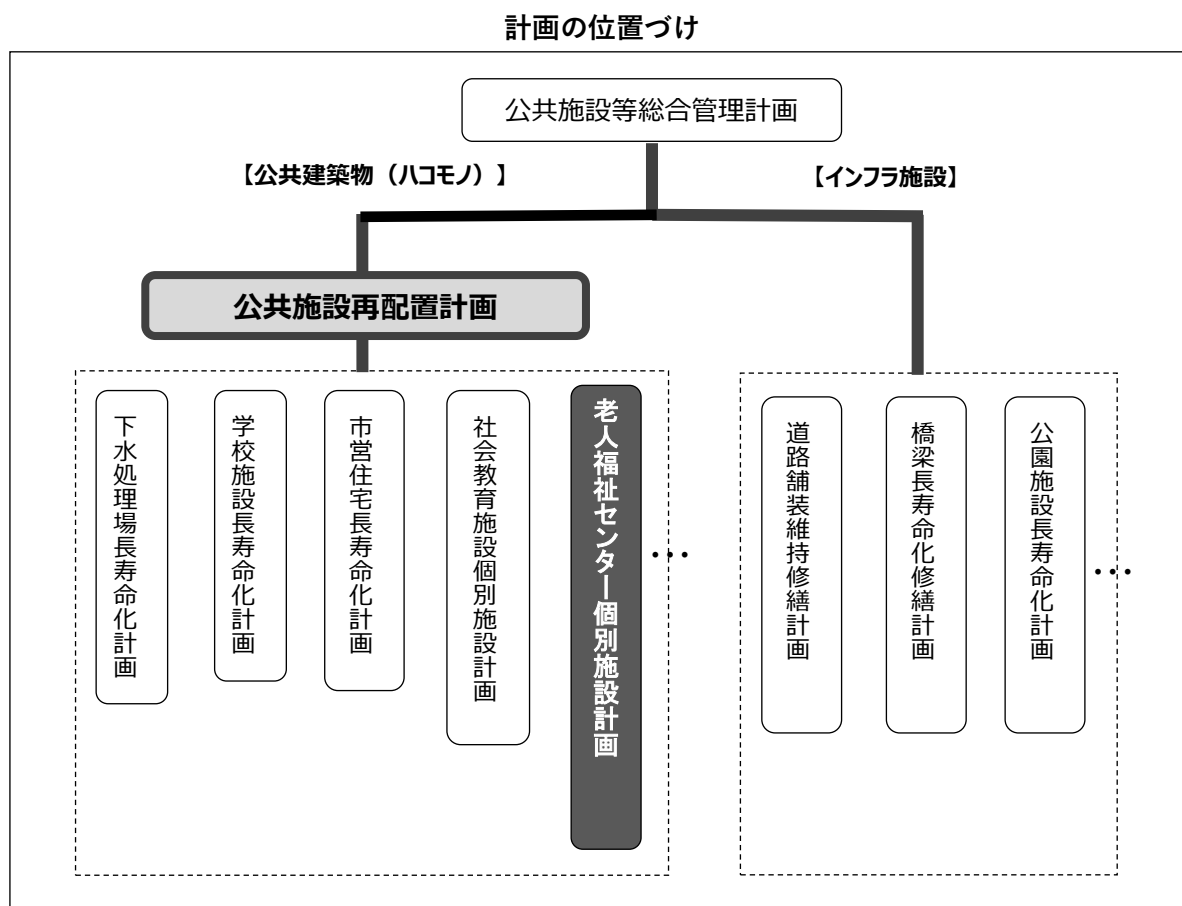
今後、人口減少や厳しい財政状況が見込まれる中、市が保有する公共施設のすべてを、同じ機能・規模で維持していくことが難しくなると予想されることから、中長期的な視点で、総合的かつ計画的な維持管理に関する基本的方針を示した「木更津市公共施設等総合管理計画」及び「木更津市公共施設再配置計画」を平成 29 年 2 月に策定したところです。

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、老人福祉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

老人福祉センターは、高齢者に関する各種の相談、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションに供する施設です。

老人福祉センターと陶芸小屋が、本計画の対象建築物です。

計画の対象施設・建築物

名称	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
老人福祉センター	RC 造	929	1974	49	旧耐震	実施済	不要
陶芸小屋	鉄骨造	69	1994	29	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

老人福祉センターは、RC 造、延床面積 929 ㎡で、築後 49 年を経過しています。旧耐震の建築物ですが、耐震改修工事が実施済みです。

陶芸小屋は、S 造、延床面積 69 ㎡で、築後 29 年を経過した新耐震の建築物です。

どちらの建築物も、耐震性についての問題点は特にありません。

2) 改修実績

過去 5 年間（平成 30 年～令和 4 年）の改修実績はありません。

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
老人福祉センター (陶芸小屋を含む)	0	0	0	0	0	0

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 60,906 千円で、年平均では 12,181 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
老人福祉センター (陶芸小屋を含む)	11,990	12,103	13,514	11,056	12,243	60,906

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 6,700 千円です。

令和 5 年度工事中は、排煙窓改修工事（6,700 千円）です。

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
老人福祉センター (陶芸小屋を含む)	6,700	0	0	0	0	6,700

（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・鉄骨のさび具合等を確認しました。

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）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。

これによれば、「C：広範囲に劣化」が「内部仕上」、「電気設備」、「機械設備」、「D：早急に対応する必要あり」が「屋根・屋上」、「外壁」でした。

さらに、これらを MAX100 点とする「劣化度※」を算定すると、劣化度は「71」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（ $100 - \text{健全度}$ ）を「劣化度」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

名称	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)
老人福祉センター (陶芸小屋を含む)	RC 造	929	1974	49	D	D	C	C	C	71

注：建物基本情報には老人福祉センターのみを記載。

建物調査の結果
・屋根・屋上は経年劣化が進んだ状態です。防水層のひび割れやはがれが多数あり、早急に修繕が必要です。 ・外壁や軒天は、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、修繕が行われていない大広間を中心に劣化が進んでいます。下地の腐食が疑われる部分もあり、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。 ・電気設備、機械設備共に、経年劣化が進んだ状態です。部分的に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、経年劣化が進行しています。必要に応じて修繕を行う必要があります。 ・ボイラー室は屋根・外壁とも躯体の劣化が深刻です。早急に大規模修繕を行うか、改築を検討する必要があります。 ・陶芸教室棟は、分電盤付近の外壁に重度劣化があり、雨漏りがあります。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

(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。

< 凡例 >

部位修繕
大規模改修
長寿命化改修
改築・新設
廃止等

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	老人福祉センター						41,975	20,235						46,450	解体・廃止																	108,660				

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																				
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	合計				
			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					
			R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20	R 21	R 22	R 23	R 24	R 25	R 26	R 27	R 28	R 29	R 30	R 31	R 32	R 33	R 34	R 35					
1	老人福祉センター	陶芸小屋													3,450	解体・廃止																	3,450				

(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	高齢者福祉課	老人福祉センター						部位修繕 (D:屋根・屋上、 外壁) 41,975	部位修繕 (C:内部仕上、電 気設備、機械設 備) 20,235				62,210

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／㎡、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。

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。