
社 会 教 育 施 設 個 別 施 設 計 画

令和 5 年 6 月
木更津市

社会教育施設個別施設計画

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 社会教育施設の状況と目指すべき姿 3

- (1) 利用状況----- 3
- (2) 管理運営費----- 4
- (3) 個別施設の現況の整理と評価----- 5
- (4) 目指すべき姿----- 8

3 今後の施設管理の方向性 9

- (1) 点検・診断の実施----- 9
- (2) 予防・計画的保全管理の実施----- 9
- (3) 大規模改修・長寿命化改修の実施----- 9
- (4) 更新の実施----- 9

4 対策の優先順位 10

5 施設管理の中長期的な経費の見通し（コストシミュレーション） 11

- (1) 改修のイメージと工事区分の設定----- 11
- (2) コストの算出（コストシミュレーション）----- 12
- (3) 総額コストの削減と平準化の検討（4つのシミュレーションの比較）----- 13

6 個別施設計画の継続的運用方針 17

- (1) 情報基盤の整備と活用----- 17
- (2) 推進体制等の整備----- 17
- (3) フォローアップ----- 17

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

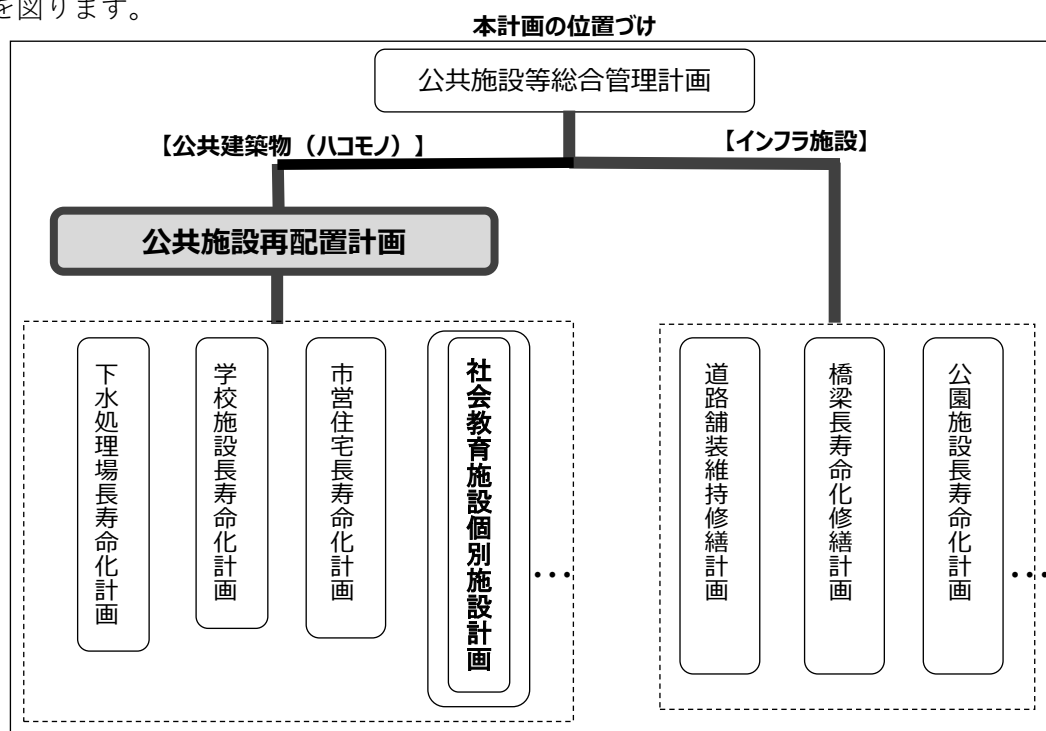
木更津市（以下、「本市」という。）では、都市化の進展や経済成長に合わせて公共施設を集中的に整備し、市民生活や企業活動の利便性向上を図ってきました。しかしながら、人口減少や厳しい財政状況が見込まれる中、本市が保有する公共施設のすべてを、同じ機能・規模で今後も維持していくことが難しくなると予想されることから、中長期的視点で、総合的かつ計画的な管理に関する基本的方針を示した「木更津市公共施設等総合管理計画」に基づき、「木更津市公共施設再配置計画」を平成 29 年 2 月に策定しました。

また、文部科学省も、所管又は管理する施設の維持管理等を着実に推進し、中期的な取組の方向性を明らかにするため、平成 27 年 3 月に「文部科学省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（以下「行動計画」という）を策定するとともに、市町村に対しては、所有又は管理する施設について、個別施設毎の長寿命化計画（以下「個別施設計画」という）を策定し、当該施設の維持管理、長寿命化等に適切に取り組むよう通知するなど、インフラの戦略的な維持管理等の推進を求めています。

上記の背景を踏まえ、市民が安心して学習できる教育環境を提供するために、現状の社会教育施設（15 公民館及び清見台コミュニティーセンター附属体育館）の建物の状態を調査し、それらをもとに現時点で考えられるコスト削減や財政負担の平準化を図るための方策についてシミュレーションすることで、将来的な本市の公共施設再整備の判断材料とすることを目的として、「木更津市社会教育施設個別施設計画」（以下「本計画」という）を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、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」と整合性を図ります。



(3) 計画の対象施設

公民館 15 館及び、附属体育館 1 館、計 16 館を対象とします。

計画の対象施設

番号	施設名	所在地	建物建築年度		施設面積(m ²)
			西暦	和暦	
1	中央公民館	中央一丁目 15 番 4 号	1976	S51	1,690
2	富来田公民館	真里谷 1 1 0 番地	2002	H14	2,319
3	岩根公民館	高柳三丁目 2 番 1 号	1976	S51	564
4	鎌足公民館	矢那 8 9 9 番地 1	1980	S55	514
5	中郷公民館	井尻 7 8 9 番地	1980	S55	564
6	富岡公民館	下郡 1 7 7 0 番地 1	1987	S62	265
7	文京公民館	文京二丁目 6 番 5 4 号	1980	S55	550
8	八幡台公民館	八幡台四丁目 2 番 1 号	2018	H30	635
9	東清公民館	笹子 4 6 9 番地 1	1982	S57	572
10	清見台公民館	清見台南五丁目 1 番 2 9 号	1983	S58	749
11	清見台コミュニティーセンター附属体育館	清見台南五丁目 1 番 2 9 号	1984	S59	1,403
12	畑沢公民館	畑沢 1 0 5 3 番地 1 2	1984	S59	659
13	岩根西公民館	江川 9 3 4 番地 1	1986	S61	664
14	西清川公民館	永井作二丁目 1 1 番 1 2 号	1990	H2	734
15	波岡公民館	大久保五丁目 7 番 1 号	1993	H5	773
16	桜井公民館	桜井新町四丁目 2 番地	2002	H14	1,045

※中央公民館については、耐震診断の結果、耐震性が不足していることから現在使用を中止し、民間施設に仮移転している。令和 10 年度を目標に他施設と複合化を予定。（【出典】「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想・基本計画」）

(4) 計画の対象期間

計画策定（2023 年）から 40 年後の 2062 年度までとし、今後の本市を取り巻く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。

総合管理計画の計画期間は 2046 年度までですが、本計画では施設の維持更新を長期的に見通すために、さらに 16 年先の 2062 年度までとします。

2 社会教育施設の状況と目指すべき姿

(1) 利用状況

年間利用状況は次のとおりです。

年間利用状況

(単位：人)

番号	施設名	利用者数					平均 利用者数
		2017 平成 29 年	2018 平成 30 年	2019 令和元年	2020 令和 2 年	2021 令和 3 年	
1	中央公民館	66,197	56,655	39,570	12,229	17,081	38,346
2	富来田公民館	26,178	22,908	11,513	3,795	6,960	14,271
3	岩根公民館	13,474	13,658	11,883	3,366	5,695	9,615
4	鎌足公民館	16,235	12,448	15,889	3,640	5,900	10,822
5	中郷公民館	13,523	13,087	10,837	3,312	5,814	9,315
6	富岡公民館	3,500	3,350	1,676	673	1,681	2,176
7	文京公民館	19,418	21,180	20,143	5,787	9,770	15,260
8	八幡台公民館	24,420	9,270	21,799	6,511	13,473	15,095
9	東清公民館	10,901	15,731	12,322	3,818	6,526	9,860
10	清見台公民館	39,076	39,710	35,016	10,874	18,131	28,561
11	清見台コミュニティーセンター 附属体育館	8,653	9,371	8,625	5,545	8,150	8,069
12	畑沢公民館	36,325	29,000	27,950	10,660	19,073	24,602
13	岩根西公民館	16,373	17,475	16,661	4,525	9,113	12,829
14	西清川公民館	16,156	6,638	12,452	3,083	7,363	9,138
15	波岡公民館	26,626	26,813	24,830	6,499	5,404	18,034
16	桜井公民館	32,934	31,842	30,322	5,904	12,211	22,643
合計		369,989	329,136	301,488	90,221	152,345	248,635

※：中央公民館は、平成 30 年 7 月に民間施設へ仮移転。

(2) 管理運営費

年間管理運営費は次のとおりです。

直近 5 年間の管理運営費

(単位：千円)

番号	施設名	費目	金 額				
			2017 平成 29 年	2018 平成 30 年	2019 令和 1 年	2020 令和 2 年	2021 令和 3 年
1	中央公民館	光熱水費	5,618	21,318	26,539	23,854	26,000
		維持・修繕費	1,880	50,148	42,261	42,366	42,366
2	富来田公民館	光熱水費	2,828	3,005	3,048	2,186	2,320
		維持・修繕費	5,070	4,047	4,371	5,415	6,665
3	岩根公民館	光熱水費	1,118	1,046	977	875	894
		維持・修繕費	1,267	1,554	2,658	1,145	601
4	鎌足公民館	光熱水費	1,161	1,124	1,135	933	789
		維持・修繕費	5,069	368	443	1,340	1,937
5	中郷公民館	光熱水費	1,114	1,144	1,136	1,007	941
		維持・修繕費	1,368	1,495	1,574	1,856	3,589
6	富岡公民館	光熱水費	499	489	501	475	414
		維持・修繕費	334	548	421	825	872
7	文京公民館	光熱水費	710	719	718	557	670
		維持・修繕費	368	1,823	1,631	2,127	931
8	八幡台公民館	光熱水費	1,085	804	1,039	904	1,003
		維持・修繕費	1,369	157	705	447	523
9	東清公民館	光熱水費	1,317	1,315	1,426	1,174	1,132
		維持・修繕費	1,656	1,841	1,058	2,274	938
10	清見台公民館	光熱水費	2,021	2,097	1,883	1,433	1,840
		維持・修繕費	896	1,059	888	842	902
11	清見台コミュニティー センター附属体育館	光熱水費	917	945	917	558	746
		維持・修繕費	94	318	2,046	94	1,663
12	畑沢公民館	光熱水費	1,484	1,496	1,509	1,079	1,706
		維持・修繕費	1,198	908	901	4,076	964
13	岩根西公民館	光熱水費	1,578	1,620	1,587	1,237	1,265
		維持・修繕費	1,436	2,201	1,386	1,177	1,571
14	西清川公民館	光熱水費	2,932	1,264	1,636	1,191	1,310
		維持・修繕費	1,372	2,682	651	1,294	1,252
15	波岡公民館	光熱水費	2,555	2,571	2,985	2,178	1,641
		維持・修繕費	1,177	1,455	3,429	1,391	826
16	桜井公民館	光熱水費	2,365	2,506	2,406	1,477	1,677
		維持・修繕費	1,529	1,856	2,788	2,040	1,793
合 計		光熱水費	29,300	43,463	49,440	41,117	44,347
		維持・修繕費	26,083	72,460	67,211	68,709	67,393

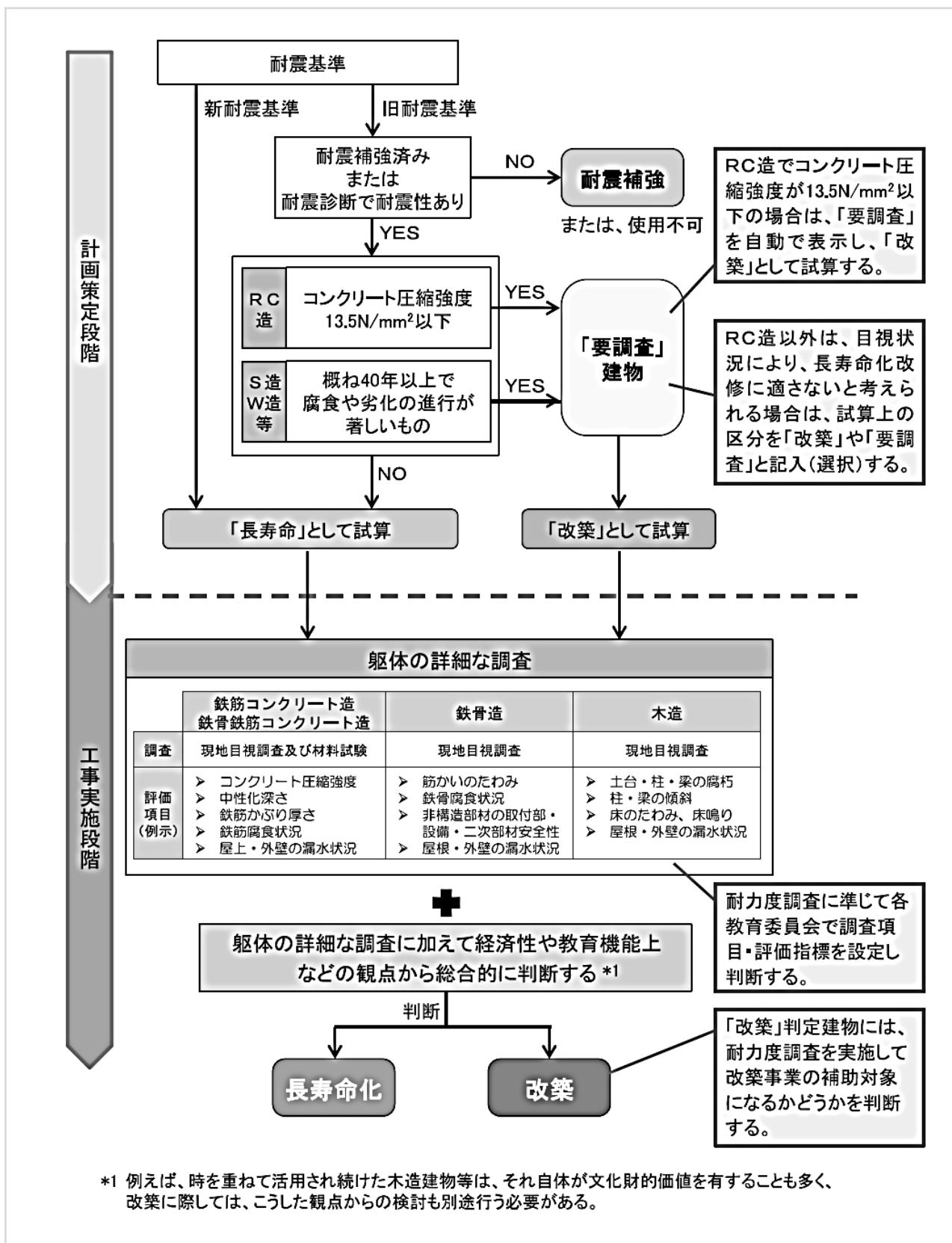
注：維持・修繕費には、工事費、管理委託料を含む。

中央公民館は、平成 30 年 7 月に民間施設へ仮移転。

(3) 個別施設の現況の整理と評価

社会教育施設の評価結果を、図表3に示します。規模や築年などの建物基本情報、耐震安全性などの構造躯体の健全性、建物の劣化状況評価の面から、以下のように整理しました。なお、評価方法は、図表1及び図表2のとおりです。

図表1 構造躯体の健全性における「長寿命化判定のフロー」



図表2 劣化状況の評価基準と健全度の算定

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からの経過年数を基本に A、B、C、D の4段階で評価する。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
良好 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)
劣化 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

経過年数による評価 【内部仕上げ、電気設備、 機械設備】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
劣化 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

健全度とは、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である。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

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

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

	評価		評価点		配分	
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	= 204
2 外壁	D	→	10	×	17.2	= 172
3 内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	= 1,680
4 電気設備	A	→	100	×	8.0	= 800
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	= 292
						計 3,148
						÷ 60
						健全度 52

出典：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）」

本市の社会教育施設の状態については、築年数で 40 年を超えるものが 7 施設（図表中太字）あり、うち 6 施設が旧耐震基準の建物です。築 42 年で旧耐震の八幡台公民館（図表中※印）は 2018 年（H30 年）の耐震改修で建物全体がほぼ新しい状態に整備されました。中央公民館は耐震診断の結果、耐震性が不足していることから、現在使用を中止し、民間施設に仮移転しています。これ以外の 4 施設は耐震強度が確保できているものの改修が行われていないことから、建物の劣化が進んでいます。

築年数で 20～30 年台のものは 9 施設で、すべてが新耐震基準の建物で耐震性は確保されていることとなりますが、築年に応じて劣化が進んでいます。

図表 3 個別施設の状態

建物基本情報							構造躯体の健全性						劣化状況評価					
No.	施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	耐震安全性					屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100 点満点)
					西暦	和暦		基準	診断調査	診断結果	補強	調査年度	圧縮強度 (N/㎠)					
1	中央公民館	RC	4	1,690	1976	S51	46	旧	済	無	未	H24.10		耐震性不足	民間施設に仮移転中			
2	富来田公民館	RC	2	2,319	2002	H14	20	新						C	B	B	B	72
3	岩根公民館	RC	2	564	1976	S51	46	旧	済	良	未	H29.2	37.7	C	C	C	C	44
4	鎌足公民館	RC	2	514	1980	S55	42	旧	済	良	未	H28.12	21.3	C	C	C	C	44
5	中郷公民館	RC	2	564	1980	S55	42	旧	済	良	未	H29.2	23.1	B	B	C	C	53
6	富岡公民館	RC	1	265	1987	S62	35	新						C	C	B	B	62
7	文京公民館	RC	2	550	1980	S55	42	旧	済	良	未	H29.2	27.4	B	C	C	C	47
8	八幡台公民館※	S	1	635	1980	S55	42	旧	済	無	済			A	A	A	A	100
9	東清公民館	RC	2	572	1982	S57	40	新						A	C	C	C	49
10	清見台公民館	RC	2	749	1983	S58	39	新						C	C	B	B	62
11	清見台コミュニティー センター附属体育館	S	2	1,403	1984	S59	38	新						B	B	B	B	75
12	畑沢公民館	RC	2	659	1984	S59	38	新						C	C	C	A	52
13	岩根西公民館	RC	2	664	1986	S61	36	新						C	C	B	B	65
14	西清川公民館	RC	2	734	1990	H2	32	新						C	C	B	B	62
15	波岡公民館	RC	2	773	1993	H5	29	新						C	C	B	B	62
16	桜井公民館	RC	2	1,045	2002	H14	20	新						C	B	B	B	72

※：建物の劣化状況評価は、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（該当なし）」の評価をし、さらにこれらを 100 点満点で数値化した「健全度」で表しています。

※：健全度は、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す。劣化状況（建物の部位ごとに A,B,C,D の 4 段階で評価）に改修コスト（建物の部位ごとに比率配分）を乗じて 100 点満点で数値化したものであり（p6 参照）、危険性を数値化したものではありません。

：点数が低いほど劣化が進み、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。

※：新耐震基準で建てた建造物は、図表 1 構造躯体の健全性における「長寿命化判定のフロー」に従い、「長寿命」として試算し、「工事実施段階」で「躯体の詳細な調査」を行って、「総合的に判断する」となります。

（４）目指すべき姿

社会教育施設は、家庭、地域、学校・行政が一体となった子育て・家庭教育支援事業の充実、女性の社会参加の促進や地域社会・まちづくりへの積極的な関わりの推進、生涯学習を通じたまちづくりの振興など、地域活動の拠点となる施設です。

特に、公民館には、「つどう」「まなぶ」「むすぶ」の基本的役割があり、住民に親しまれるものであること、生活課題や地域的課題解決のためのよりどころとして受け止められるものであることなどが求められています。

変化し、多様化するニーズに応えるために、地域住民の交流の場、各種情報・資料の提供、世代間の相互交流、各種機関・団体との連携と協調、地域のニーズや課題に対応した事業の展開などに留意した公民館の整備と運営を目指します。

<安心・安全な施設環境の確保>

社会教育施設は、いつでも安心・安全に利用できる環境を整えることが必要不可欠なことから、建築物や設備の定期的な点検を行いながら予防保全に努めます。また、不具合箇所については、早急な修繕や計画的な改修により、社会教育施設の安全性を確保します。

<学習環境の向上及び防災機能の強化>

社会教育施設は、市民の学習の場であると共に、災害等の有事の際には、各地域の避難所となります。誰でも安全で快適な場としての役割を求められていることから、スロープの設置やトイレの洋式化などのバリアフリー化を進め、快適な学習環境の向上及び防災機能の強化を図ります。

3 今後の施設管理の方向性

施設の実態を踏まえつつ、目指すべき姿を実現していくための改修等の基本的な方針を以下に示します。

(1) 点検・診断の実施

建物を長期的に活用するため、点検は基本的な保全措置であることから、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・評価を行い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。

(2) 予防・計画的保全管理の実施

適切な点検・診断の保全措置により、劣化・損傷が軽微である早期段階で把握し修繕を行うことで、劣化・損傷の進行を事前に防止し、修繕に係る費用を削減します。

また、これまでの不具合が起きてから修繕等を行う「事後保全」から、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「計画的保全」に努めます。

(3) 大規模改修・長寿命化改修の実施

総合管理計画では、公共建築物は一定の周期で大規模改修する基本方針が示されています。このことから、今後も活用していく施設については大規模改修を行い、経年劣化した部分の回復や、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げるよう努めます。

(4) 更新の実施

これまでの公共建築物は 50 年から 60 年で更新してきましたが、上記のように、予防・計画的保全により効率的な維持管理を行うとともに、老朽化した施設を将来にわたって水準を高く保ち、長く使い続けるための改修工法を採用するなど建物施設の長寿命化を図ることにより、建物の更新時期を 80 年としますが、統廃合の検討も進めていきます。

また、中央公民館については耐震性の不足により、公民館機能の確保のため、民間施設に仮移転していますが、今後、吾妻公園に整備を予定している文化芸術施設に複合化するものとして検討することとし、旧中央公民館（建造物）については、先行して解体工事に着手します。

4 対策の優先順位

旧中央公民館（建造物）については、先行して解体工事に着手します。

それ以外の建物の今後の施設の改修等に関する優先順位付けについては、実施する工事の区分別に以下の通りです。

改修等に関する優先順位付けの考え方

工事の区分	優先順位付けの考え方
部位修繕	健全度※の評価点数の低いものから優先して行う。
※：「健全度」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す。劣化状況（建物の部位ごとに A,B,C,D の 4 段階で評価）に改修コスト（建物の部位ごとに比率配分）を乗じて 100 点満点で数値化しています。p6 参照 ：点数が低いほど劣化が進み、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。	
改築、長寿命化改修、大規模改造	築年に応じた周期に基づき行う。 築年が古いほど優先順位は高い。 築年が同じ場合は、健全度の評価点数の低いものから優先して行う。

健全度の評価（点数の低い順）

順位	施設名	健全度
1	岩根公民館	44
2	鎌足公民館	44
3	文京公民館	47
4	東清公民館	49
5	畑沢公民館	52
6	中郷公民館	53
7	富岡公民館	62
8	清見台公民館	62
9	西清川公民館	62
10	波岡公民館	62
11	岩根西公民館	65
12	富来田公民館	72
13	桜井公民館	72
14	清見台コミュニティセンター附属体育館	75
15	八幡台公民館	100

築年の古い順

順位	施設名	築年
1	岩根公民館	46
2	鎌足公民館	42
3	中郷公民館	42
4	文京公民館	42
5	東清公民館	40
6	清見台公民館	39
7	清見台コミュニティセンター附属体育館	38
8	畑沢公民館	38
9	岩根西公民館	36
10	富岡公民館	35
11	西清川公民館	32
12	波岡公民館	29
13	富来田公民館	20
14	桜井公民館	20
15	八幡台公民館※	4

※：八幡台公民館の築年は、評価の上では便宜上、耐震改修工事を行った 2018 年（H30 年）としました。

5 施設管理の中長期的な経費の見通し（コストシミュレーション）

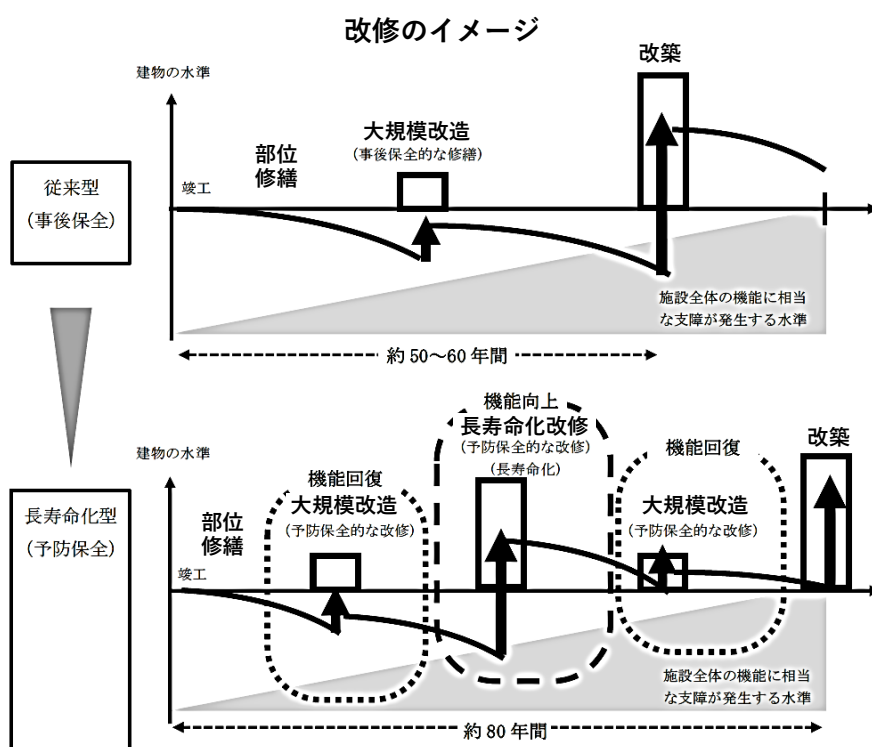
施設管理の中長期的な経費の見通しをたてるために、コストシミュレーションを行います。

（１）改修のイメージと工事区分の設定

改修のイメージと工事区分を以下の通りとします。

<改修イメージ>

- 公共施設等総合管理計画に基づき、社会教育施設の長寿命化計画を策定する。
- 長寿命化：利用者の安全性を確保し、社会教育施設・社会体育施設をできるだけ長く使い続ける。
- そのために、老朽化による不具合が生じた後に修繕を行う「事後保全」から、不具合が軽微な早い段階から計画的な修繕等を実施する「予防・計画保全」への転換を図る。



<工事区分>

- 以下の4つの区分とします。

工事区分の設定

工事区分	概要	工事の内容例
改築	既存の建物を、新たな建物に建て替える	
長寿命化改修	建物の耐久性を高め、建物の機能や性能を向上させる	・ 構造躯体の健全性の確保 ・ 耐久性に優れた仕上材の採用 ・ 多様な学習機会提供への対応
大規模改造	原状回復を主眼に、建物全体の工事を行う	・ 外装、内装等の改修 ・ 断熱化等のエコ改修 ・ 空調やトイレ改修、など
部位修繕	経年劣化した建物の部位を、既存のものと概ね同じもので原状回復を図る	・ 上記の一部を実施

注：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」に基づき設定

(2) コストの算出（コストシミュレーション）

工事区分に基づきコストを算出（コストシミュレーション）します。コスト算出は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属エクセルソフト 1.23」（以下、「文科省ソフト」という）によります。

コストシミュレーションは今後 40 年間（2023～2062 年）について算出します。

コストに関わる比較検討を行うために、以下の 4 つのコストシミュレーションを行います。

< 4 つのコストシミュレーション >

- ①従来型コストシミュレーション
- ②長寿命化型コストシミュレーション
- ③調整型コストシミュレーション
- ④調整・削減型コストシミュレーション

コスト算出の条件

区分	内容	工事区分	工事周期	算出単価※
①従来型コストシミュレーション	不具合が起きた段階で修理を行う（事後保全）従来の手法によるもの	改築	50 年	40 万円/㎡
		大規模改造	20 年	改築×25%
②長寿命化型コストシミュレーション	早期段階で不具合を把握し、計画的に修繕を行う予防・計画保全によるもの	改築	80 年	40 万円/㎡
		長寿命化改修	40 年	改築×60%
		大規模改造	20 年	改築×25%
		部位修繕	当初 10 年間で実施	部位ごとの単価による
③調整型コストシミュレーション	「長寿命化型」をベースとして、整備時期を実情に合わせて調整したもの	②に同じ		
④調整・削減型コストシミュレーション	上記に加え、公共施設再配置計画等に基づき、2046 年度（令和 28 年度）までに公民館の延床面積を 23%削減したと仮定したもの			

※：付属体育館は改築単価 36 万円/㎡、大規模改造は改築×22%

：単価は、実額工事費及び木更津市公共施設等総合管理計画に基づいて設定

< コスト算出に計上するコスト >

コスト算出には、以下を計上します。

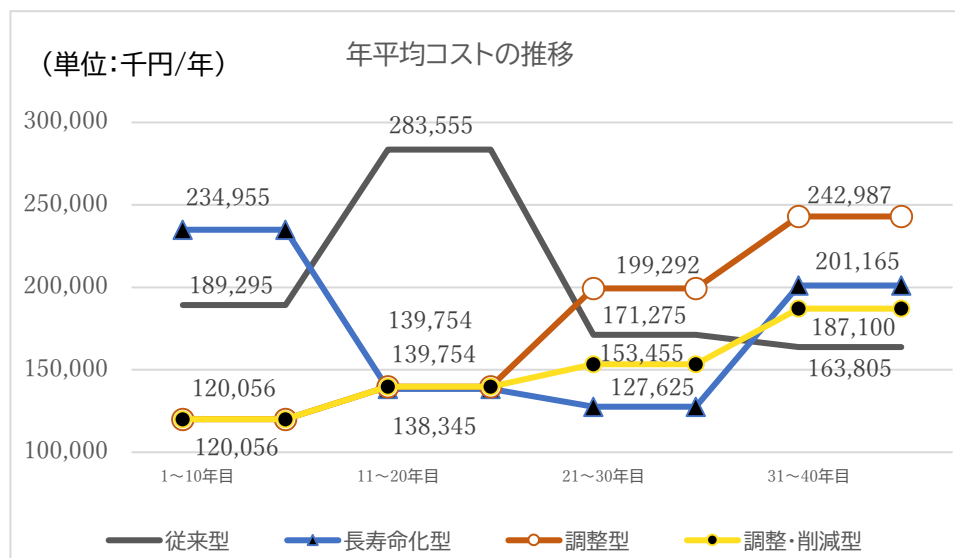
区分	内容
公民館等施設整備費	改築、長寿命化改修、大規模改造、部位修繕の建物改修・修繕コスト
	今後 4 か年の実施工事予定金額を含む
その他経費	光熱水費（ガス、水道、電気料金等）
	維持・修繕費（施設管理委託料、維持補修委託工事料、施設改修委託工事料等）
	直近 5 か年の平均コストを将来にわたり計上

（３）総額コストの削減と平準化の検討（４つのシミュレーションの比較）

対象とする建物のコストを算出し、さらに総額コストの削減と平準化について検討します。

<コスト算出と総額コストの削減（４つのシミュレーションの比較）>

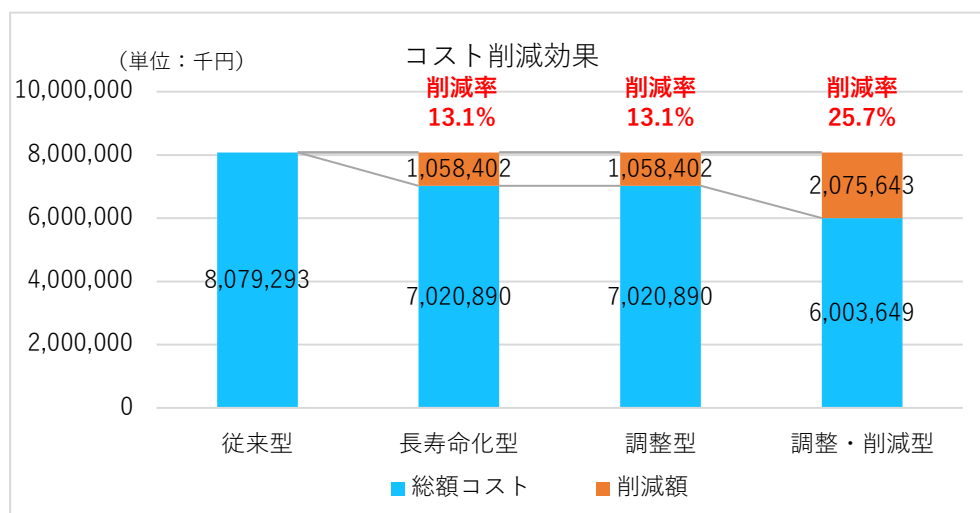
４つのシミュレーションの結果を比較すると、以下のとおりです。



シミュレーション (試算)	1～10 年	11～20 年	21～30 年	31～40 年	総計	年平均	過去 5 年間の 年平均
	(千円)					(千円/年)	
従来型	189,295	283,555	171,275	163,805	8,079,293	201,982	77,338
長寿命化型	234,955	138,345	127,625	201,165	7,020,890	175,522	
調整型	120,056	139,754	199,292	242,987	7,020,890	175,522	
調整・削減型	120,056	139,754	153,455	187,100	6,003,649	150,091	

※：コスト算出は、「文科省ソフト」によります。コスト算出の条件は、工事区分や周期など p12 のとおりです。

注：四捨五入の関係で数字が合わない場合があります。



これを見ると、「長寿命化型」及び「調整型」が、「従来型」よりも『13.1%（1,058,402 千円）削減』できる結果となります。

さらに「調整・削減型」は、「従来型」よりも『25.7%（2,075,643 千円）削減』できる結果となります。ただし、現段階で削減する具体的な建物が特定できないため、これは数値上の試算です。

<コストの平準化>

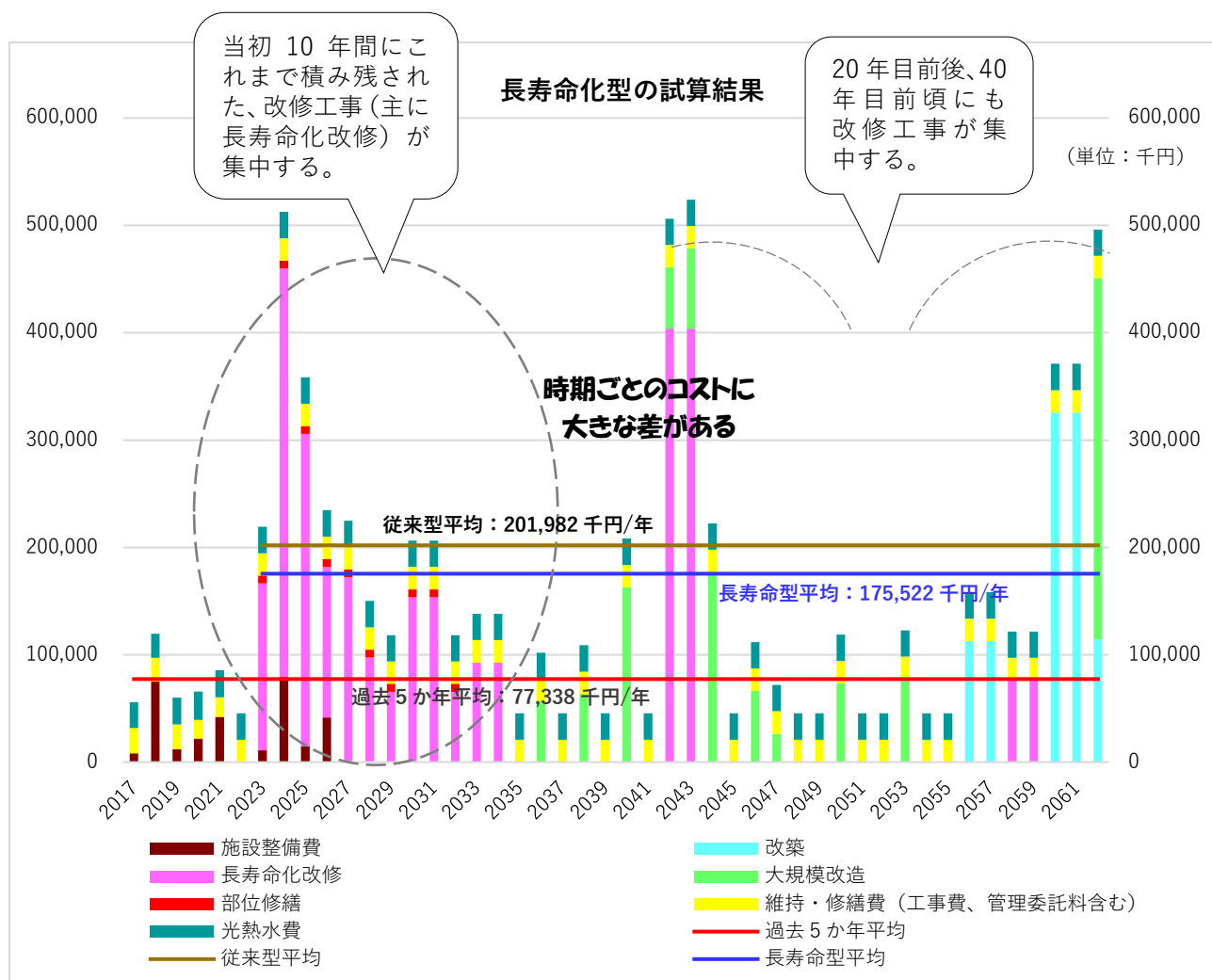
コスト削減効果が得られる「長寿命化型」と「調整・削減型」を比較します。

○長寿命化型コストシミュレーション

すべての建物（RC 造、S 造とも）を「長寿命化」とします。

「長寿命化型」のコスト算出の条件は、工事区分や周期など p 12 のとおりです。なお、八幡台公民館は、2018 年（H30 年）に耐震改修済みであり、試算上はこれを長寿命化改修実施済みとみなします。

「長寿命化型コストシミュレーション」の試算の結果は以下の通りです。



当初 10 年間にこれまで積み残された、改修工事（主に長寿命化改修）が集中します。また、20 年目前後、40 年目前後にも改修工事（改築や大規模改造）が集中します。時期ごとのコストに大きな差があります。

○調整型コストシミュレーション

長寿命化の試算結果は機械的であるため、工事の実施や工事の優先順位の判断を加えて実情に即したものにします。

調整の考え方

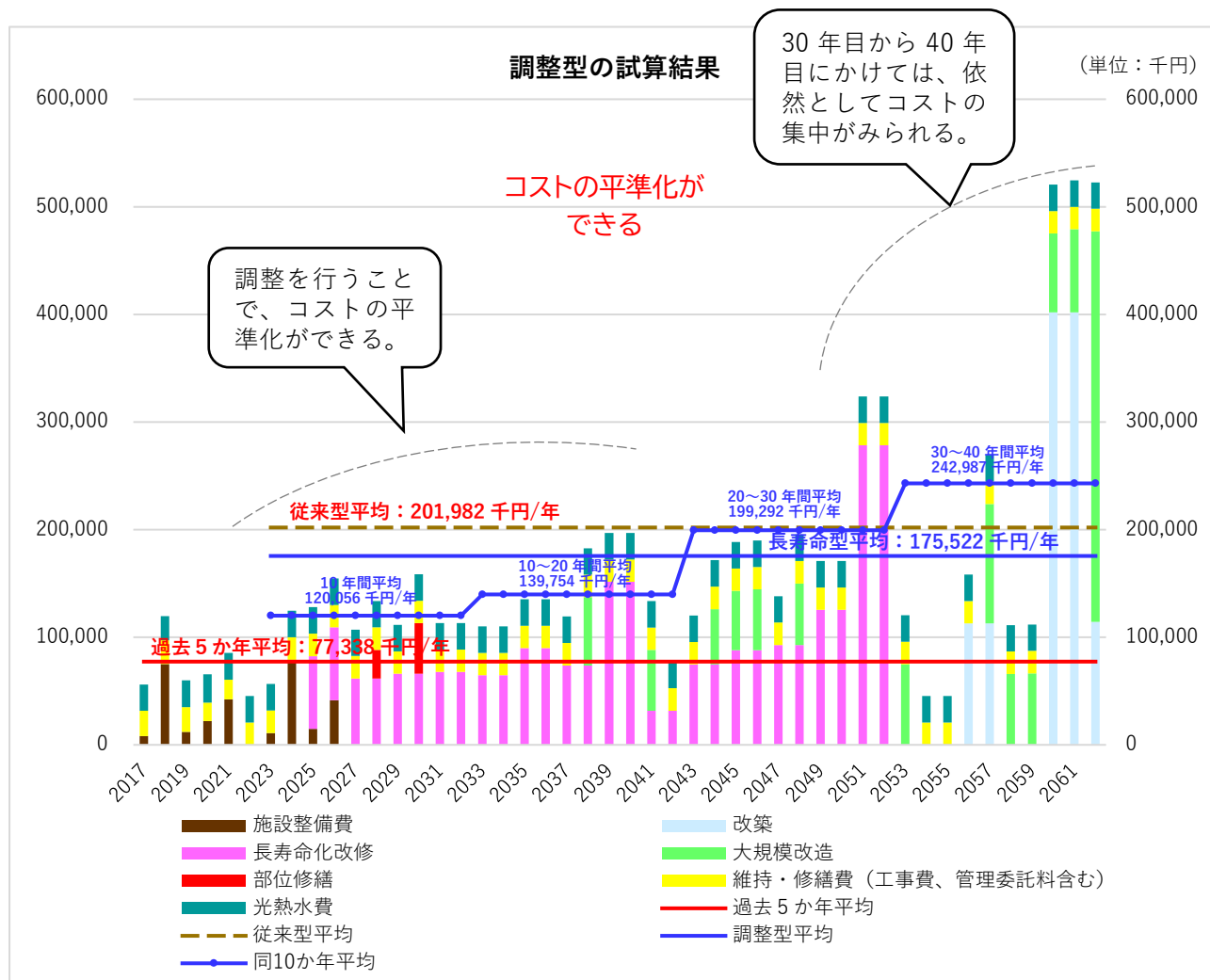
<工事の実施>

- ・1～2年目は、現行の実施計画の開始工事を実施。3年目から、本試算に基づく工事を実施（開始）する。
- ・当初10年間（2023～2032年）は、改築、長寿命化改修、大規模改造の他、劣化の度合いが高いC、Dランクの部位修繕を含めて行う。
- ・その後の30年間（2033～2062年）は、改築、長寿命化改修、大規模改造を行う。
- ・改築、長寿命化改修はコストがかかることから、2か年に分けて実施する。

<工事の優先順位の考え方>

- ・工事の優先順位は工事区分により、以下の通りとする。
 - ・部位修繕は、健全度の評価点数の低いものから優先して行う。
 - ・改築、長寿命化改修、大規模改造は、築年に応じた周期に基づき行う。つまり、築年が古いほど優先順位は高い。
 - ・築年が同じ場合は、健全度の評価点数の低いものから優先して行う。

「調整型コストシミュレーション」の試算の結果は以下の通りです。



○調整・削減型コストシミュレーション

調整型にさらに削減を加えた「調整・削減型」を作成します。

公共施設再配置計画等に基づき、2046 年度（令和 28 年度）までに公民館の延床面積を 23%削減したと仮定して算出します。

調整・削減の考え方

- ・調整型をさらに削減（2046 年度（令和 28 年度）までに 23%削減）する。
- ・算定では、30 年目以降についてコストを単純に×0.77 倍（23%削減）している。

参考：木更津市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 5 月、令和 4 年 3 月一部改訂）

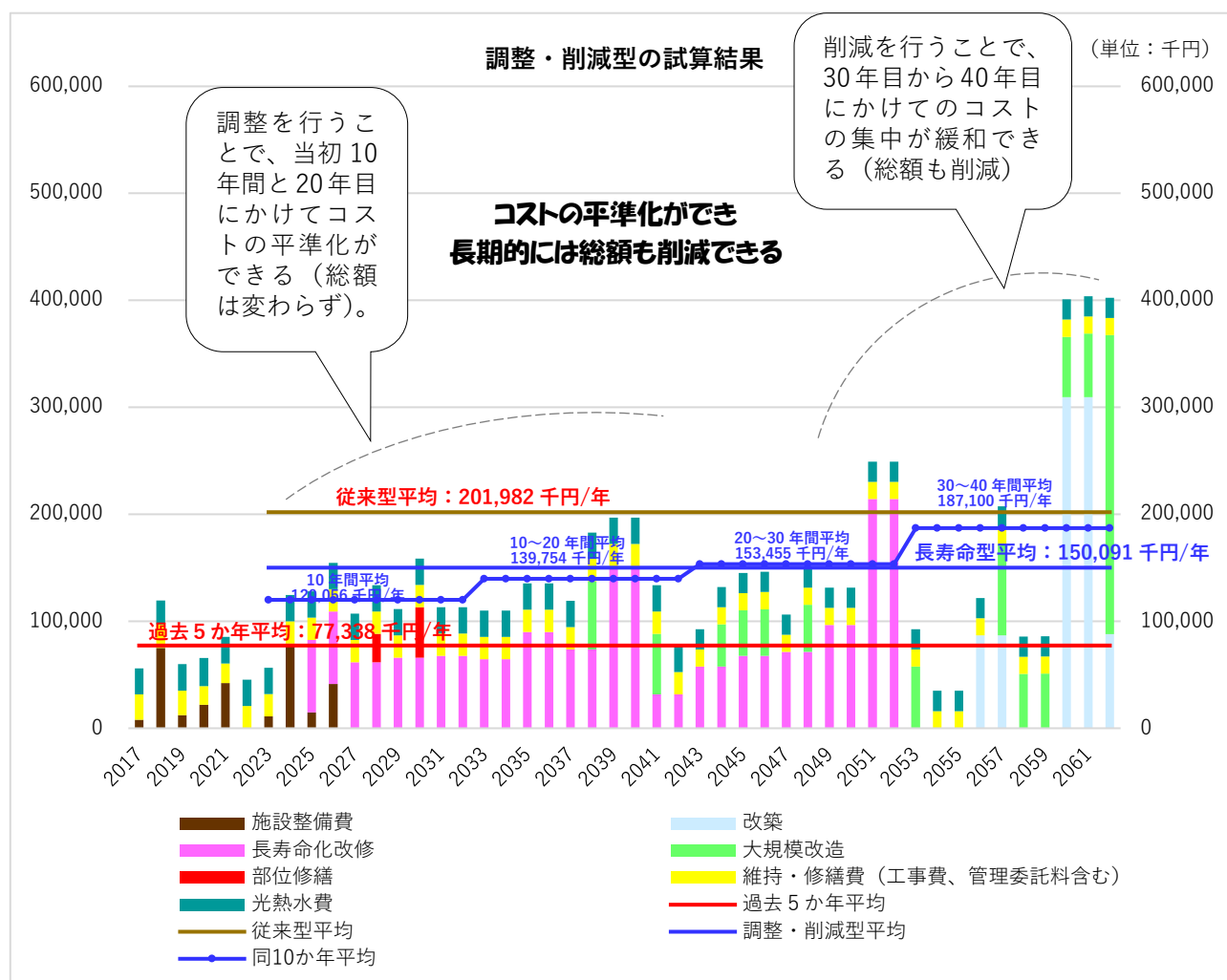
○目標年次：2046 年度（令和 28 年度）までの概ね 30 年間公共施設の長寿命化と施設規模の削減

- ・「長期を見据えた持続的な利用の確保（予防保全型の維持管理により長寿命化を目指す）」、「保有総量の削減（23%削減）」、「利用効率の向上（統廃合や複合化等）や財政支出の削減（民間活用や効率的運営等）」など。

○公民館施設の再配置と削減目標

- ・配置原則：現在の 1 中学校区に 1 公民館から、将来は都市計画が定める 8 地区を基本に統合化
- ・複合化を進めることにより地域拠点としての機能を向上

「調整・削減型コストシミュレーション」の試算の結果は以下の通りです。



調整・削減を行うことで、コストの平準化ができ、長期的には総額も削減できます。

6 個別施設計画の継続的運用方針

本計画は、15 公民館及び清見台コミュニティーセンター附属体育館の劣化状況評価に基づき、2046 年度（令和 28 年度）までに延床面積を 23%削減したと仮定する試案を提示していますが、削減する具体的な建物を特定していません。木更津飛行場周辺まちづくり基本構想・基本計画では、生涯学習の拠点としての文化芸術施設への複合化が予定されており、また施策を反映した公民館等のあり方についての協議が求められていることも踏まえ、今後、本計画で明らかになった建物自体の健全度評価を再整備の判断材料として活用していきます。

（１）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を有効活用し、効率的な施設の維持管理を図ります。

（２）推進体制等の整備

本計画の効率的な運用を行うため、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、今後の社会情勢を踏まえ、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」との整合性を図りながら、適正な規模及び配置のあり方等を総合的に判断し、複合化、統廃合、大規模改修等について、全庁的な体制で施設の再整備に取り組みます。

（３）フォローアップ

計画期間については 40 年間と設定していますが、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。

－木更津市社会教育施設個別施設計画－

令和5年6月

編集・発行：木更津市 教育部 生涯学習課

〒292-8501

千葉県木更津市朝日三丁目10番19号

TEL 0438-23-5274（直通）