木更津市公共施設等個別施設計画
（まなび支援センター）

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

（まなび支援センター）

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

（1）予防・計画的保全管理の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

（2）大規模・長寿命化改修の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

（3）更新の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

（4）点検・診断の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

4 対策の優先順位 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

5 施設管理の中長期的な経費の見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

（1）今後 30 年間の中長期計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

（2）直近 10 年間の年次計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

6 個別施設計画の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

（1）推進体制等の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

（2）情報基盤の整備と活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

（3）フォローアップ等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

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。

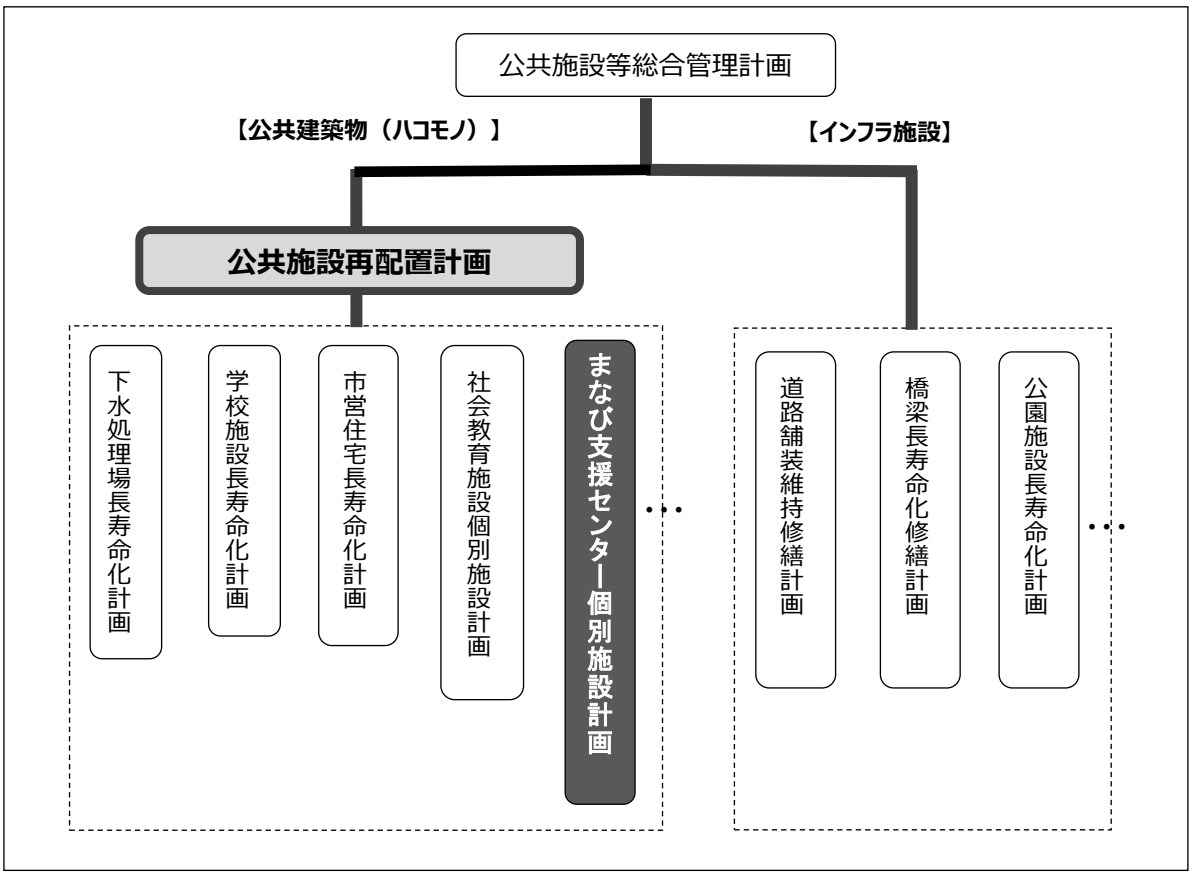
こうした計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めるものが「個別施設計画」です。

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、まなび支援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。

計画の位置づけ



（3）計画の対象施設

1）計画の対象施設・建築物

本計画の対象であるまなび支援センターは、不登校等の課題を抱える児童生徒と保護者、学校関係者を対象とした専門医等による教育相談教室、青少年・子育て相談として電話・来所・メール相談の対応を行う施設です。不登校状態が続いている児童・生徒が通う教育支援教室「あさひ学級」を開設しています。

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
まなび支援センター	RC 造	779	1987	36	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

まなび支援センターは、RC 造、延床面積 779 ㎡で、築後 36 年を経過しています。新耐震の建物で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）の主要な改修実績は 570 千円、年平均では 114 千円です。

平成 30 年度に石塀修繕工事（146 千円）、令和 3 年度に 1 階非常口ドア等改修工事（424 千円）を行っています。

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
まなび支援センター	146	0	0	424	0	570

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 10,169 千円で、年平均では 2,034 千円です。

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
まなび支援センター	1,864	1,923	2,247	2,001	2,134	10,169

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、計上額がありません。

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
まなび支援センター	0	0	0	0	0	0

（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。

既存資料と現地目視調査によれば、現段階で構造躯体の健全性に問題は見られませんでした。

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－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）
まなび支援センター	RC 造	779	1987	36	D	D	C	C	C	71

建物調査の結果

・屋上の防水層やトップライトの劣化、また、雨水ドレーンのつまりが進行し、室内に雨水が浸入するなど緊急に対応が必要な重度劣化があります。早急な全体修繕を行う必要があります。
・外壁や軒天井は、経年変化による劣化が進んでいます。雨樋の支持金物や屋外階段などに重度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。
・内装は、経年劣化が進行しています。部分的に重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、機械設備共に、経年変化による劣化が進んでいます。機器の修繕周期による修繕を行う必要があります。
・外構は、部分的に重度な劣化がありますので、該当部分は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　（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	まなび支援センター				16,123	16,123									機能移転(200㎡に縮小)																32,246

（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	学校教育課	まなび支援センター				部位修繕（D:屋根・屋上、外壁）16,123	部位修繕（C:内部仕上、電気設備、機械設備）16,123									32,246

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。

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。