

中間市公共施設等個別施設計画

2021 年度～2030 年度
(令和 3 年度～令和 12 年度)



令和 3 年 3 月

中 間 市

中間市公共施設等個別施設計画 目次

第1章 背景・目的・計画期間等

1. 計画の背景と目的	1
2. 計画書構成	2
3. 計画の位置づけ	3
4. 計画期間	5
5. 総合管理計画の基本方針と削減目標	6

第2章 対象施設

1. 施設マネジメントの方向性	7
2. 対象施設	9
3. 施設を取り巻く状況	11

第3章 個別施設の状況等

1. 建築物の簡易劣化診断による判定	17
2. 簡易劣化診断結果	19

第4章 対策の優先順位の考え方

1. 対策の優先順位の考え方	20
----------------	----

第5章 対策内容と実施時期

1. 予防保全と事後保全の考え方	23
2. 「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方	25
3. 自主点検	26
4. 耐用年数の検討	27
5. 耐用年数の方針	29
6. 改修周期の方針	30

第6章 対策費用

1. 概算工事費の算出	31
-------------	----

第7章 個別施設計画

1. 計画毎の適用手法	32
2. 個別施設計画	33
・ No.1 働く婦人の家	34
・ No.2 なかまハーモニーホール（中間市市民会館）	40
・ No.3 地域交流センター	46
・ No.4 人権センター	52
・ No.5 中央公民館	58
・ No.6 市民図書館	64
・ No.7 生涯学習センター	70
・ No.8 武道場天道館	76
・ No.9 体育文化センター	82
・ No.10 さくらの里農産物直売所	88
・ No.11 子育て支援センター	94
・ No.12 さくら保育園（中間市立保育園）	100
・ No.13 保健センター	106
・ No.14 ハピネスなかま（中間市総合会館）	112
・ No.15-1 市役所（中間市役所本館）	118
・ No.15-2 市役所（中間市役所別館）	124
・ No.16 消防署	130
・ No.17 なかまチャレンジショップ（夢まるしえ）	136

用語集	142
-----	-----

第1章 背景・目的・計画期間等

1. 計画の背景と目的

我が国の公共施設の多くは、高度経済成長期に整備されました。このため、耐震化が必要なものや更新時期を既に越えたもの、老朽化対策が早急に必要なものがあり、今後、このような施設はさらに増加することが想定されます。

また、少子高齢化、核家族化等の社会情勢の大きな変化に伴って、公共施設に対するニーズの変化への対応も重要な課題となっています。

国はこのような課題に対し、長期にわたり持続可能な施設管理に本腰を入れて取り組むために、国土交通省が「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日付インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を策定しました。

中間市（以下「本市」という。）が保有する公共施設等においても、これまでに築かれた市民の財産を効率的に活用するとともに、本市の行政サービスの拠点として、今後の社会経済情勢の変化を踏まえた再構築が必要となります。

本市では、次世代にとって安全で安心な公共施設等の整備を目指し、社会経済情勢の背景や課題を整理した上で、公共施設等の効率的な施設管理を計画する「中間市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を平成29年3月に策定しました。

本計画では、市民が利用する施設において俯瞰的な視点から捉え、施設の活用方針並びに存続可能な施設の改修時期と概算事業費を把握し、今後の維持管理に必要な事業費を検討することを目的としています。

2. 計画書構成

本計画では、「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」に記載された項目に基づき、下記の表のとおり策定します。

表 個別施設計画書構成

章	項 目	内 容
1	背景・目的・計画期間等	基本事項である、背景・目的・計画期間を提示します。 計画期間については、建築物が経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、適宜、計画を更新することを原則とします。
2	対象施設	計画策定対象とした施設について概要をとりまとめます。
3	個別施設の状態等	現地調査やヒヤリング調査を基に簡易劣化診断を行い、建築物の劣化度評価の考え方について整理します。
4	対策の優先順位の考え方	施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化します。
5	対策内容と実施時期	「個別施設の状態等」及び「対策の優先順位の考え方」を踏まえ、従来の事後保全型から予防保全型への転換を図り、建物の構造別による目標耐用年数を定めるとともに、施設や設備等の改修周期を設定します。
6	対策費用	計画期間内に要する概算工事費の算出方法を整理します。
7	個別施設計画	市民が利用する施設を対象に、老朽化状況調査から課題を抽出し、今後の方針をとりまとめ、整備内容と概算費用を「事業計画」として施設毎に整理します。

資料：「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」
に一部加筆

3. 計画の位置づけ

総合管理計画では、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の基本方針として、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」を参考にし、中間市行財政改革を踏まえ、策定を行いました。

本計画は、市内の公共施設に対し、総合管理計画に基づき、効率的な維持管理・更新等を推進していく個別施設計画の一つで、学校施設・公営住宅・インフラ施設を除いた施設を対象とした計画とします。

ただし、集会所や不定期利用の運動施設等、多数の人が常時利用しない建物や倉庫、トイレ等で不具合発生時の軽微な修繕で対応が可能と判断される施設については事後保全対応としています。

なお、本計画は、本市の公共施設等の総合的適正管理の取組み、また、財政状況等を考慮し、進めてまいります。

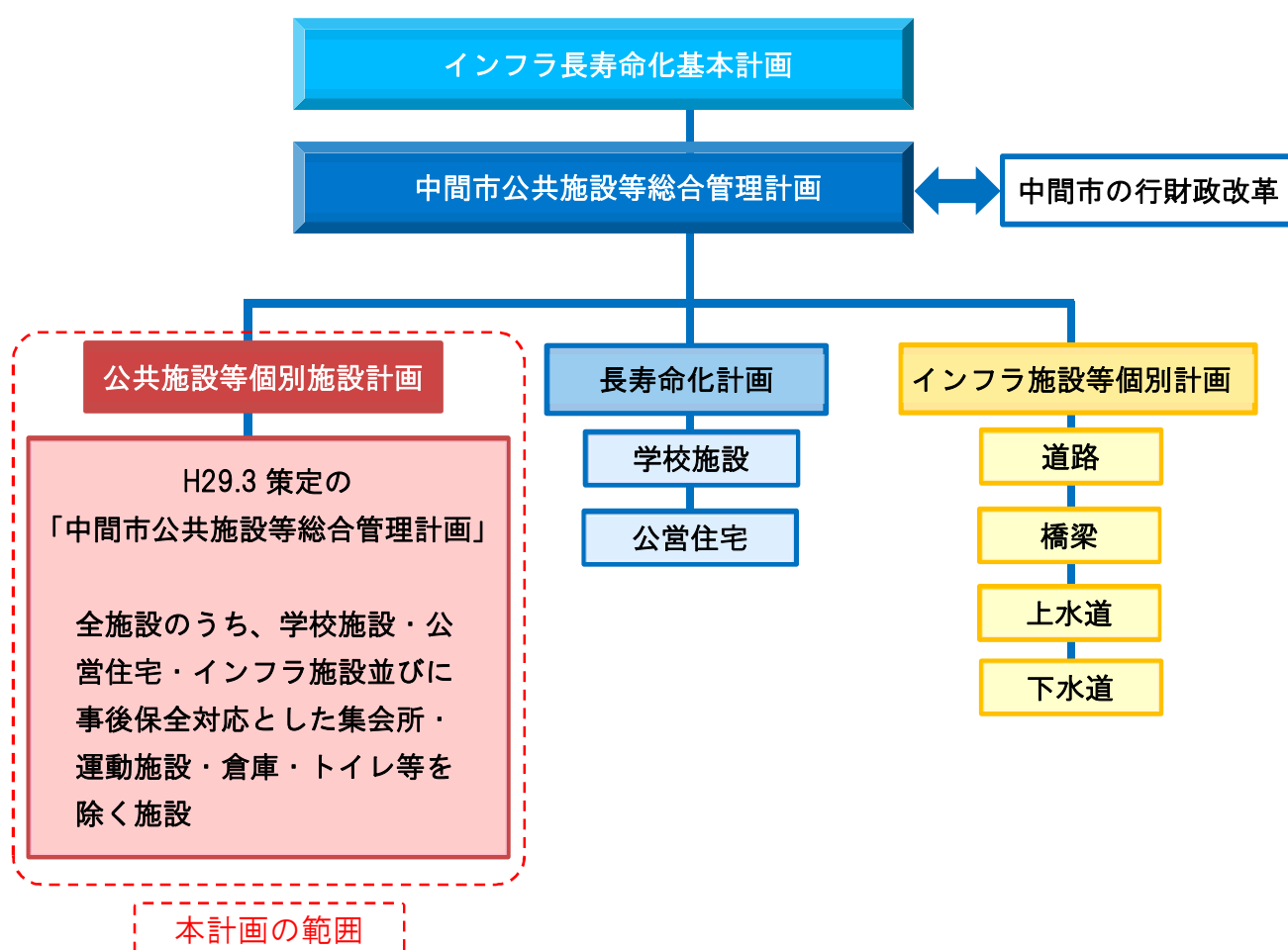


図 本計画の位置づけ

※計画の対象は建築物のみです。

表 総合管理計画の大分類による個別計画方針

大分類		施設	計画方針
①	市民文化系施設	働く婦人の家、なかまハーモニーホール、地域交流センター、人権センター	個別施設計画
		集会所 3 施設、底井野校区まちづくりセンター	利用検討対応
②	社会教育系施設	中央公民館、市民図書館、生涯学習センター	個別施設計画
		資料館収蔵プレハブ	事後保全対応
③	スポーツ・レクリエーション系施設	武道場天道館、体育文化センター	個別施設計画
		弓道場、市営野球場、幼児用プール、多目的広場、ジョイパルなかま庭球場、体育倉庫	事後保全対応
④	産業系施設	さくらの里農産物直売所、なかまチャレンジショップ	個別施設計画
		ポンプ室 6 施設	事後保全対応
⑤	学校教育系施設	小学校 6 校、中学校 4 校、中間東小学校開放事業トイレ	学校施設長寿命化計画
⑥	子育て支援施設	子育て支援センター、さくら保育園	個別施設計画
		学童保育所 7 施設、児童療育支援センター、子ども会倉庫	事後保全対応
⑦	保健・福祉施設	保健センター、ハピネスなかま	個別施設計画
		シルバー人材センター	事後保全対応
⑧	医療施設	市立病院	用途廃止
⑨	行政系施設	市役所、消防署	個別施設計画
		消防分団格納庫 5 施設、倉庫 4 施設、中間駅前パトロール立寄所、筑前垣生駅舎	事後保全対応
⑩	公営住宅	12 団地	公営住宅長寿命化計画
⑪	公園	5 施設	事後保全対応
⑫	供給処理施設	リサイクル工房	事後保全対応
⑬	その他	トイレ 11 施設、ポンプ場 3 施設、納骨堂、下蓮花寺倉庫、福祉作業所、キッズランド	事後保全対応
⑭	上水道施設	配水池 6 施設、浄水場 2 施設、七重給水設備（ポンプ室）	事後保全対応
⑮	下水道施設	中鶴下水処理場、曙下水処理場、浄花町ポンプ場	公共下水道繋ぎ替え

本計画は、上表で選別した計画方針で事後保全対応や独自の計画を行う施設を除き、個別施設計画と定めた施設を対象として、計画策定を行います。

4. 計画期間

総合管理計画では、公共施設の寿命が数十年に及び、中長期的な視点が不可欠であることから、平成 29 年度から令和 38 年度までの 40 年間の将来推計に基づき策定しています。その中で、当初の平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間を第 1 期として、以後 10 年間ごとに第 2 期～第 4 期に分け、中間市の公共施設等の計画について検討するものとしています。

本計画では、個別施設における全体計画を総合管理計画に準じ、令和 3 年度から令和 42 年度までの 40 年間と位置づけ、同じように 10 年ごとの見直しを考慮して、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間について詳細に検討するものとします。

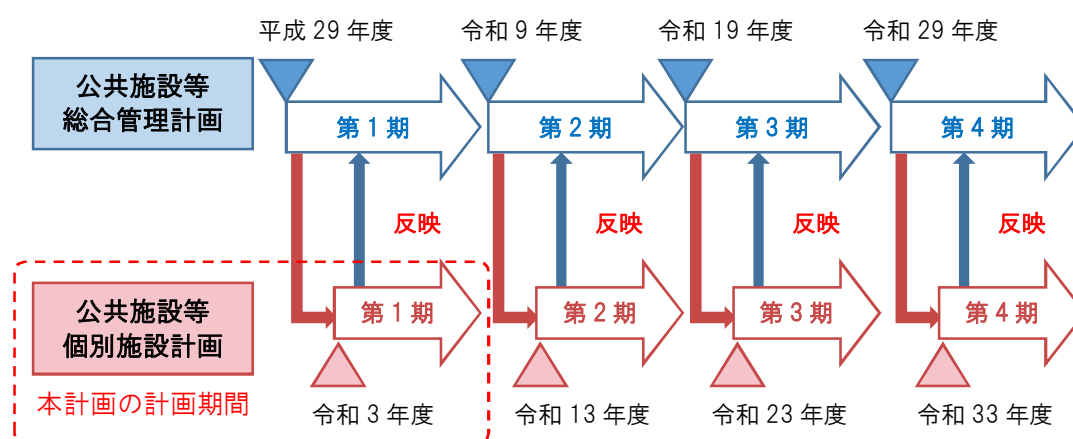


図 本計画期間の位置

5. 総合管理計画の基本方針と削減目標

総合管理計画では、公共施設の基本方針として3つの方針と民間活力の導入、維持管理費用削減目標を設定しています。

～ 総合管理計画の基本方針 ～

【3つの方針】

本市は人口、財政及び公共施設等の現状を踏まえ、公共施設の維持管理のあり方として以下の3つの方針を掲げる。

【中間市公共施設等総合管理計画の基本方針】	
方針 1	公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る
	① 公共施設(建築物)の新規整備の抑制 ② 既存施設の見直しと複合化、縮減
方針 2	公共施設の計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図る
	① 予防保全型の維持補修への転換
方針 3	公共施設の効率的な管理運営を目指す
	① 維持管理コストの最適化 ② PFI等のPPPの活用

【民間活力の導入】

今後は、この取組みを強化し、官と民の適切な役割分担と密接な協力のもと、地方創生への寄与を視野に、地域経済や雇用を意識しつつ「民でできることは民で」を基本に民間活力の導入を拡大していくことも検討する。そのため、事前に民間活力導入の可能性について民間との意見交換や情報交換を行うサウンディング調査、PFI法に基づく民間提案制度等、民間事業者からの発案を受け入れる工夫も講じつつ、民間活力の導入を検討する。

【長寿命化と延床面積削減による維持管理費用削減】

現状の予算規模から公共施設（建築物）で既に年間約6億円の不足が生じると推定されている。基本方針における取組みを実施することにより、更新費用を今後40年間で40%縮減とするものとし、当初10年間で15%圧縮することを目標とする。

第2章 対象施設

1. 施設マネジメントの方向性

(1) 市民が利用する施設の方向性

公共施設のうち、不特定多数の市民が活動拠点として利用する施設や、窓口サービスを受けるための施設については、市民サービスの低下につながらないよう十分に配慮しながら施設マネジメントを行う必要があります。一方、実際の利用件数等や市民のニーズが施設の現況にそぐわない場合は、積極的に除却や売却を含めた統廃合等を検討し、効率の良い施設マネジメントを行う必要があります。今回の個別施設計画では、下記 17 施設の建物状態や利用状況について調査し、総合管理計画で定めた方針に基づき、「維持保全」「更新検討」「利用検討」「要早急対応」の4つに仕分けして今後の施設マネジメントの方向性としています。

表 市民が利用する施設の方向性

No.	施設名	今後の方向性
1	働く婦人の家	要早急対応
2	なかまハーモニーホール	維持保全
3	地域交流センター	維持保全
4	人権センター	維持保全
5	中央公民館	更新検討
6	市民図書館	維持保全
7	生涯学習センター	更新検討
8	武道場天道館	更新検討
9	体育文化センター	更新検討
10	さくらの里農産物直売所	維持保全
11	子育て支援センター	更新検討
12	さくら保育園	維持保全
13	保健センター	利用検討
14	ハピネスなかま	利用検討
15	市役所	更新検討
16	消防署	更新検討
17	なかまチャレンジショップ	維持保全

参考：総合管理計画

今後の方向性の定義は次のとおりです。

「維持保全」の定義

利用者視点からも管理者視点からも評価が高く、今後も保有すべき施設として積極的に維持管理を行う施設。

「更新検討」の定義

施設の老朽化、経済性等の評価が低いが利用上必要な施設のため、「大規模改修」「建替え」「他施設への移転」及び「他の施設への統合」等により施設の機能を維持しながらも総量縮減を検討する施設。

「利用検討」の定義

施設自体の老朽化等は問題なく、利用目的を変えることで有効利用が図れ、他機能を持ち込むことで他施設の総量縮減を検討する施設。

「要早急対応」の定義

利用者視点からも管理者視点からも評価が低く、用途廃止も検討に含み、早急になんらかの対応が必要な施設。

2. 対象施設

本計画では、市民が利用する施設として 17 施設 18 棟を対象とし、それぞれの個別施設計画を策定します。

表 対象施設一覧

No.	施設名		建築 年度	築 年数	構造	延床面積 (㎡)
1	働く婦人の家		1980	40	RC	1,368.33
2	なかまハーモニーホール（中間市市民会館）		1996	24	RC	6,926.24
3	地域交流センター		2011	9	S	890.96
4	人権センター		2011	9	S	451.27
5	中央公民館		1978	42	RC	1,981.36
6	市民図書館		1987	33	RC	1,894.79
7	生涯学習センター		1994	26	RC	2,228.68
8	武道場天道館		1971	49	W	327.53
9	体育文化センター		1978	42	RC	3,705.63
10	さくらの里農産物直売所		2011	9	S	577.84
11	子育て支援センター		1978	42	RC	1,075.59
12	さくら保育園（中間市立保育園）		2005	15	RC	1,280.08
13	保健センター		1994	26	RC	1,278.43
14	ハビネスなかま（中間市総合会館）		2001	19	RC	3,685.82
15-1	市役所	（中間市役所本館）	1969	51	RC	5,836.61
15-2		（中間市役所別館）	1994	26	S	2,451.20
16	消防署		1991	29	RC	2,336.93
17	なかまチャレンジショップ（夢まるしえ）		2018	2	W	254.82

※築年数は 2020 年時点

表 築年別施設数

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

表 構造凡例

構造	
RC	鉄筋コンクリート造
S	鉄骨造
W	木造

中間市公共施設等位置図

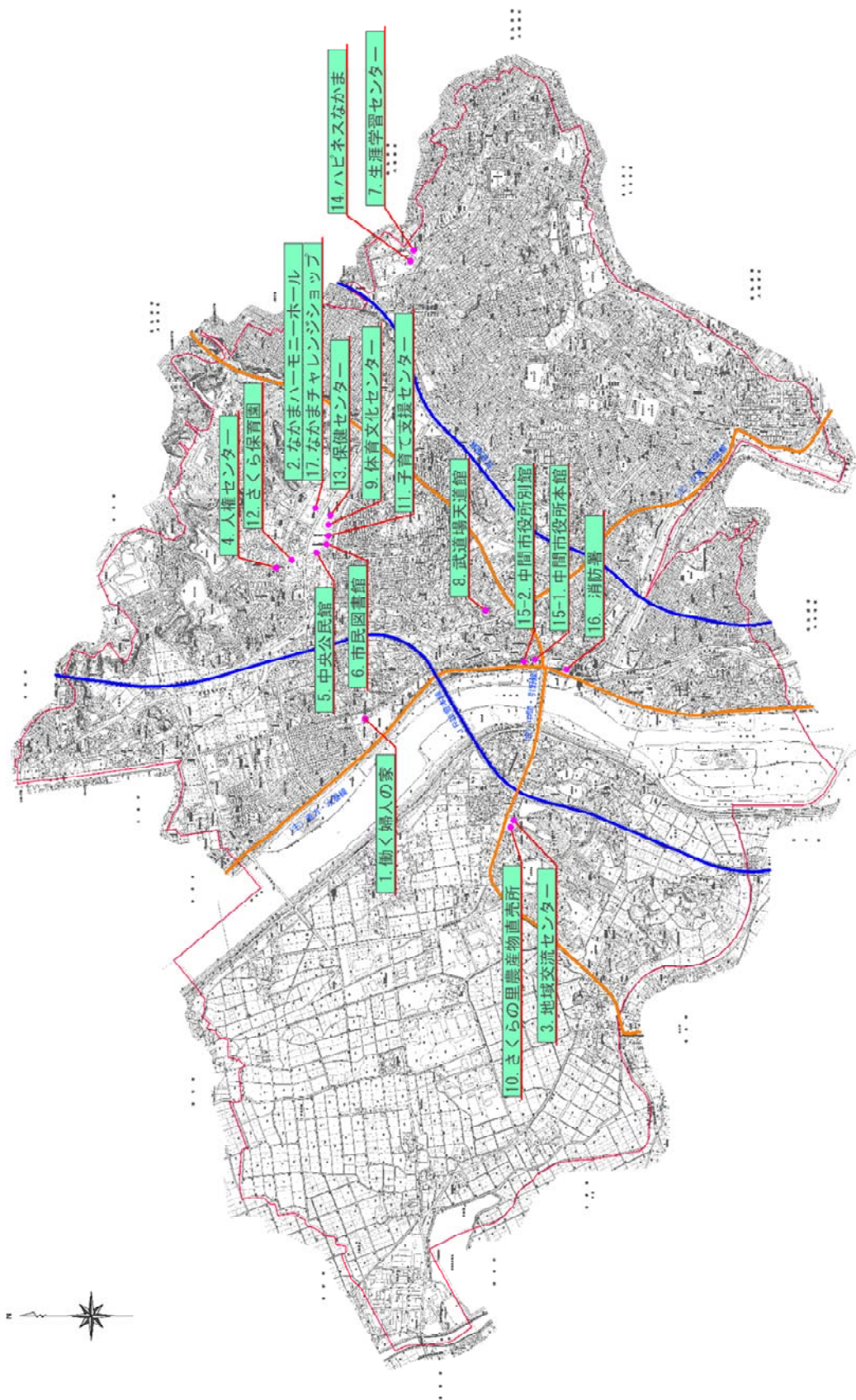


図 対象施設 位置図

3. 施設を取り巻く状況

(1) 人口の推移

本市の平成27年における人口は41,796人で、昭和60年以降減少傾向を示しています。また、世帯数は平成17年まで増加傾向を示していたが、平成22年で減少に転化し、平成27年では17,414世帯となっています。

表 人口・世帯数の推移

	人口	増減率	世帯数	増減率
昭和60年	50,294	-	15,716	-
平成2年	49,216	△ 2.1	16,149	2.8
平成7年	49,353	0.3	16,924	4.8
平成12年	48,036	△ 2.7	17,576	3.9
平成17年	46,560	△ 3.1	17,880	1.7
平成22年	44,210	△ 5.0	17,801	△ 0.4
平成27年	41,796	△ 5.5	17,414	△ 2.2

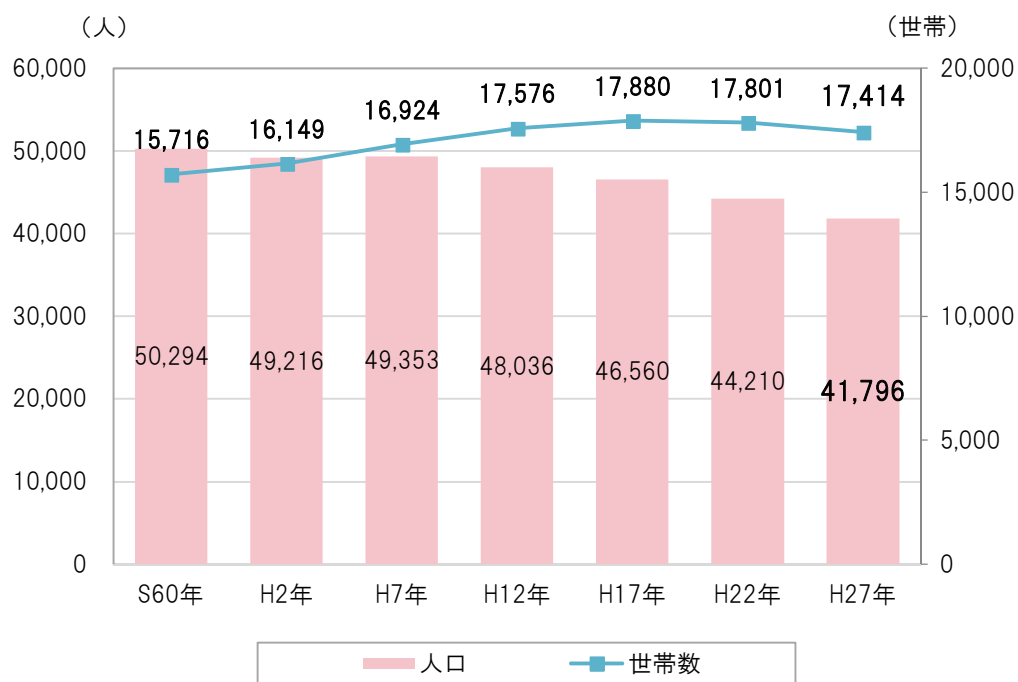


図 人口・世帯数の推移

資料：総管理計画

(2) 年齢別人口の推移

平成 27 年における本市の年齢区分別人口は、15 歳未満が 4,616 人（11.0%）、15～64 歳が 22,489 人（53.8%）、65 歳以上が 14,585 人（34.9%）です。

年齢区分別の割合で見ると、15 歳未満人口の割合は減少傾向であり、平成 7 年以降は 65 歳以上人口が 15 歳未満の割合を上回り、少子高齢化が進んでいます。

また、福岡県全体と比較すると 65 歳以上人口の割合が 9.3 ポイント高く、15 歳未満人口の割合が 2.3 ポイント低い状況となっています。

表 年齢区分別人口の推移

	総人口	15歳未満	15～64歳	65歳以上	不詳
昭和60年	50,294	10,675	34,307	5,312	0
平成2年	49,216	8,609	33,835	6,724	48
平成7年	49,353	7,443	33,330	8,579	1
平成12年	48,036	6,452	31,279	10,298	7
平成17年	46,560	5,720	29,008	11,832	0
平成22年	44,210	5,122	25,915	13,124	49
平成27年	41,796	4,616	22,489	14,585	106
福岡県H27年	5,101,556	676,045	3,057,855	1,304,764	62,892

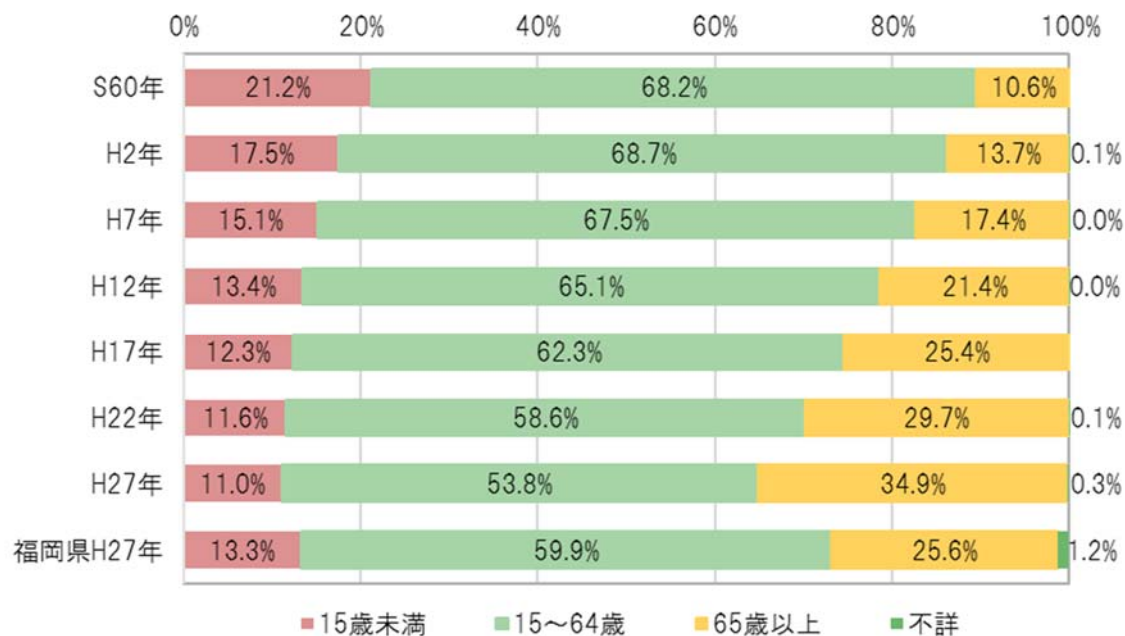


図 年齢区分別人口割合の推移

資料：総管理計画

(3) 将来推計人口

本市の将来人口については、平成 28 年 3 月に策定された「中間市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）による将来人口予測と独自計算による 3 つの将来人口予測の計 4 パターンで推計を行っています。

いずれのパターンも人口は減少傾向となっており、社人研の将来人口予測においては、2060 年の人口が 2010 年（平成 22 年）の人口の半数以下となっています。

独自計算による3つの将来予測	
パターン（ア）：合計特殊出生率上昇（2030年に2.1）＋人口移動率上昇	
○ 合計特殊出生率の上昇	合計特殊出生率を2020年に1.5、2025年に1.8（※）、2030年に2.1（※）に上昇させ、2030年以降2.1を維持する。 ※福岡県「子育てに関する県民意識調査」（2014.3）での県民の希望する子ども数に基づく出生率
○ 人口移動の上昇	各種施策により転出超過の状況を改善し、2025年には転出数と転入数を同数とし、その後、段階的に転入超過へと改善を行う。
パターン（イ）：合計特殊出生率段階的上昇（2040年に1.8）＋人口移動率均衡	
○ 合計特殊出生率の上昇	合計特殊出生率を段階的（2015年 1.4、2020年 1.45、2025年 1.5、2030年 1.6、2035年 1.7）に上昇し2040年に1.8とし、2040年以降1.8を維持する。
○ 人口移動均衡	各種施策により転出超過の状況を改善し、10年後の2025年には転出数と転入数を同数（移動0）にする。
パターン（ウ）：合計特殊出生率段階的上昇（2060年に1.8）＋人口移動率段階的改善	
○ 合計特殊出生率の上昇	合計特殊出生率を段階的に上昇し2060年に1.8とする。
○ 人口移動率の段階的改善	各種施策により転出超過の状況を2060年まで段階的に改善する。

表 将来推計人口

総人口		単位：人									
	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
社人研	44,210	41,675	39,170	36,481	33,703	30,930	28,248	25,747	23,490	21,408	19,425
パターン（ア）	44,210	41,661	39,650	37,932	36,513	35,042	33,665	32,518	31,701	31,151	30,797
パターン（イ）	44,210	41,661	39,215	37,245	35,251	33,245	31,303	29,510	27,979	26,633	25,372
パターン（ウ）	44,210	41,661	39,288	36,822	34,374	31,984	29,730	27,694	25,947	24,419	23,026

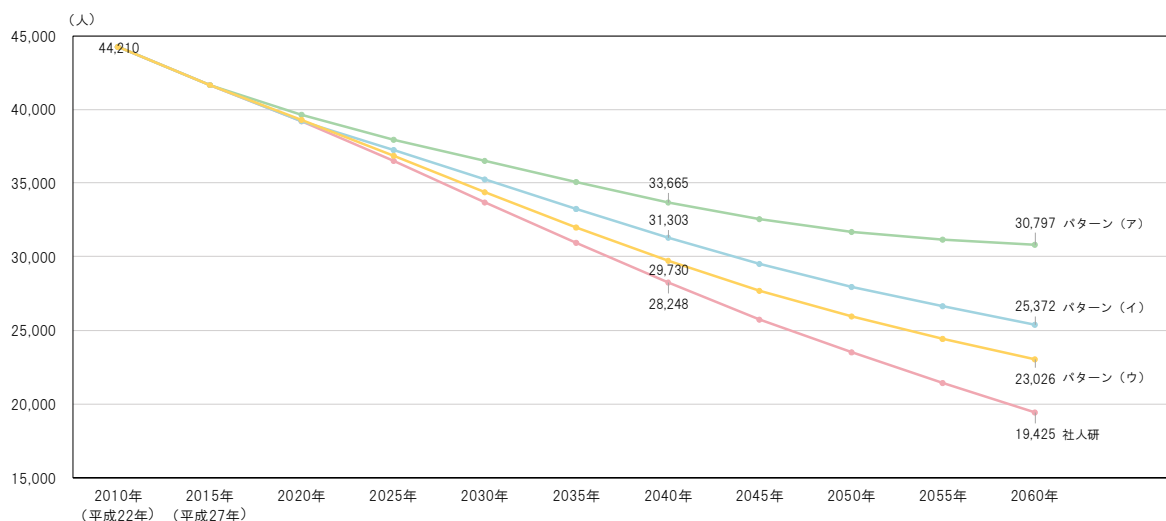


図 将来推計人口

(4) 中間市の財政

① 歳入の内訳

令和元年度決算の歳入額は 182 億 6,810 万円であり、前年度と比較すると 5 億 6,729 万円増加しています。

平成 27 年度以降の歳入の推移を見ると、地方税は 40 億円前後を保っています。人口が減少していく上、生産年齢人口の割合も同時に減少すると見込まれるため、地方税が減少していくことは避けられないと考えられます。

表 歳入の推移

区分	款	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
		決算額	決算額	決算額	決算額	決算額
自主財源	地方税	3,966,386	3,980,794	4,004,156	4,006,048	4,052,343
	分担金及び負担金	133,671	131,011	127,652	130,434	82,006
	使用料及び手数料	248,075	231,148	230,318	221,008	206,901
	財産収入	42,420	32,171	28,591	76,568	22,570
	寄附金	1,577	21,224	350,100	542,485	623,214
	繰入金	410,000	933,000	440,000	800,000	436,038
	繰越金	187,220	40,249	83,079	42,841	82,820
	諸収入	393,197	292,594	276,416	294,115	301,840
	合計	17,842,264	17,855,682	17,653,555	17,700,814	18,268,100
依存財源	国庫支出金	3,594,344	3,882,659	3,674,498	3,546,138	3,907,133
	県支出金	1,144,602	1,113,448	1,121,202	1,188,916	1,277,916
	地方債	1,247,268	1,016,617	1,125,856	735,953	1,124,253
	地方交付税	5,487,495	5,312,508	5,294,222	5,221,110	5,252,396
	地方譲与税	113,307	111,993	111,694	112,873	113,964
	利子割交付金	7,571	3,808	6,875	5,963	2,636
	配当割交付金	21,315	12,424	17,737	13,217	15,079
	株式等譲渡所得割交付金	19,788	8,232	18,711	12,075	9,179
	地方消費税交付金	771,119	673,581	670,552	674,296	658,568
	自動車取得税交付金	25,652	29,816	40,987	42,877	21,924
	自動車税環境性能割交付金	-	-	-	-	6,730
	地方特例交付金	15,930	18,063	20,911	24,305	61,923
	交通安全対策特別交付金	11,327	10,342	9,998	9,592	8,667

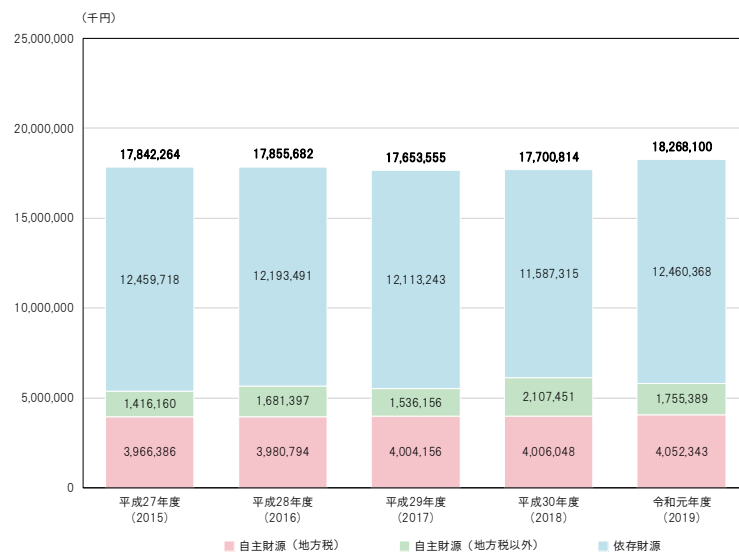


図 歳入の推移

資料：平成 27 年度～平成 30 年度 総務省 市町村決算カード
令和元年度 中間市資料

② 歳出の内訳

令和元年度決算の歳出額は 178 億 3,928 万円であり、前年度と比較すると 2 億 2,129 万円増加しています。

平成 27 年度以降の歳出の推移を見ると、人件費が 30 億円程度、扶助費が 55 億円前後、公債費も 20 億円前後で、投資的経費も 10 億円前後となっています。

今後、人口減少や高齢化の進展に伴い、扶助費等の増加に加え、後期高齢者医療費や介護保険等の負担が増大していくことが考えられます。

表 歳出の推移

単位：千円

区分	款	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
		決算額	決算額	決算額	決算額	決算額
業務的 経費	人件費	2,759,836	2,901,782	2,928,842	2,976,074	2,934,709
	扶助費	5,562,790	5,625,697	5,594,760	5,415,874	5,487,705
	公債費	2,022,540	1,948,207	1,952,857	1,992,799	1,635,934
投資的 経費	普通建設事業費	1,170,403	1,196,186	1,143,395	753,310	1,492,574
	災害復旧事業費	2,961	-	497	7,214	4,358
一般行政 経費	物件費	1,678,139	1,561,884	1,675,837	1,852,289	1,811,003
	補助費等	1,465,585	1,516,886	1,416,173	1,553,323	1,494,127
	維持補修費	90,815	108,027	101,077	95,865	80,470
その他 経費	繰出金	2,793,946	2,852,997	2,736,346	2,806,539	2,835,417
	積立金	225,000	30,700	30,700	134,487	32,763
	投資・出資金・貸付金	30,000	30,237	30,230	30,220	30,220
合計		17,802,015	17,772,603	17,610,714	17,617,994	17,839,280

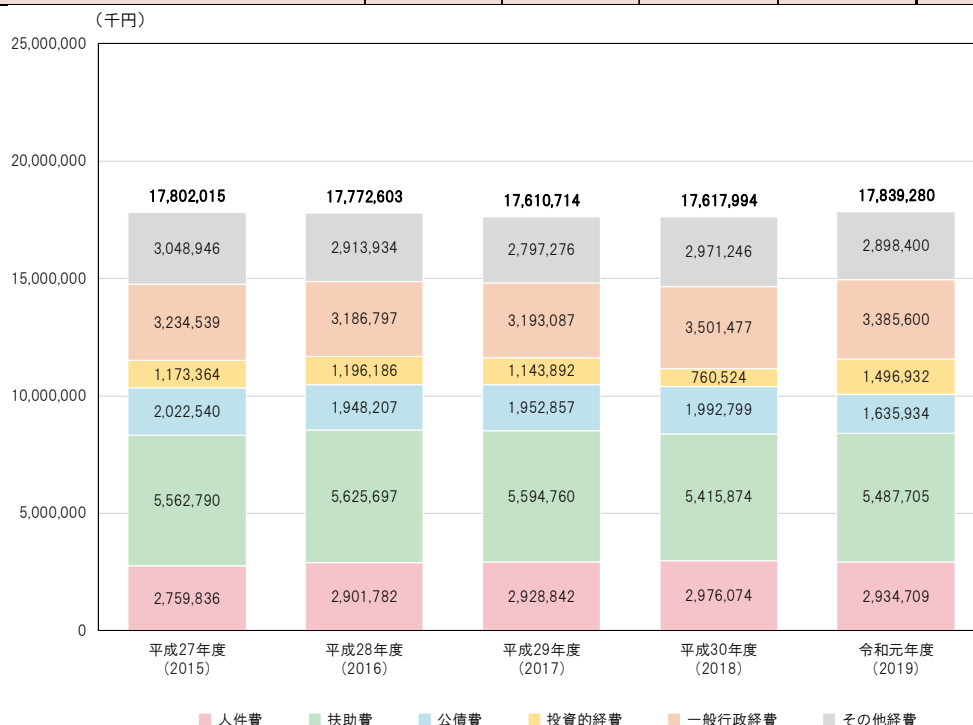


図 歳出の推移

資料：平成 27 年度～平成 30 年度 総務省 市町村決算カード
令和元年度 中間市資料

③ 投資的経費

前頁で整理した歳出の内訳のうち、投資的経費の普通建設事業費の5年間の年平均額は、約11.5億円となっています。

普通建設事業費の推移を見ると、平成27～29年度は12億円程度でしたが、平成30年度で約4億円減少しています。しかし、令和元年度には前年度から約7億円増加しています。

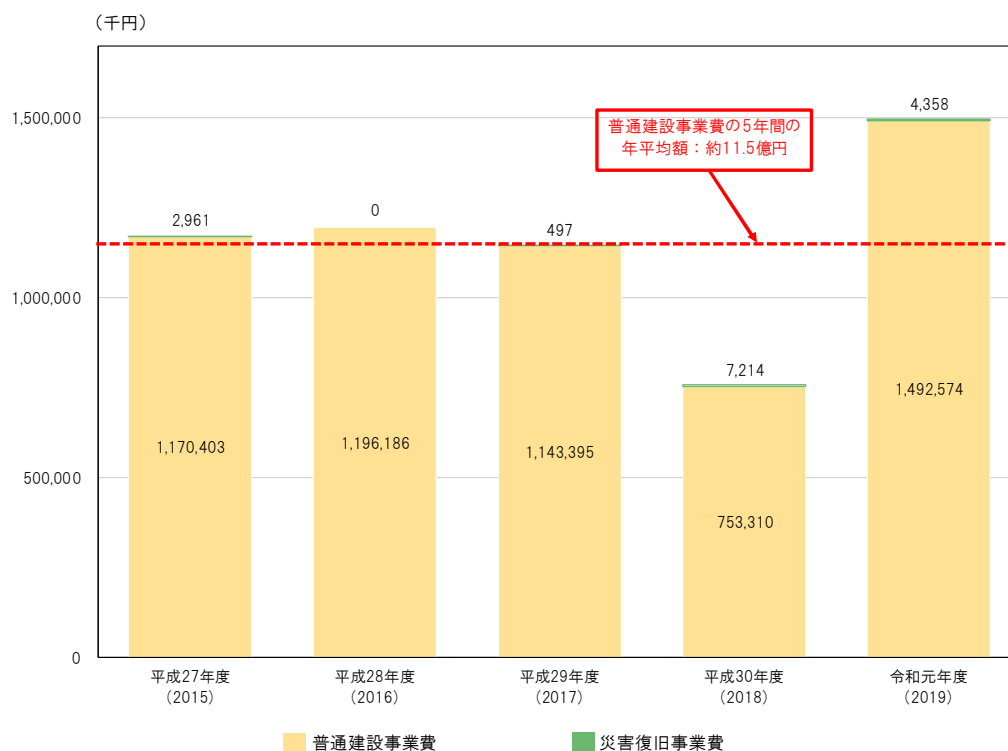


図 投資的経費の推移

資料：平成27年度～平成30年度 総務省 市町村決算カード
令和元年度 中間市資料

第3章 個別施設の状態等

1. 建築物の簡易劣化診断による判定

(1) 老朽化状況調査

老朽化状況調査は屋上・防水、内部、外部、外構の4項目に分類し、各調査項目に沿って目視による現地調査を行います。

また、現地では調査箇所の写真撮影及び撮影位置を調査図面に表示し、高所において立ち入りが困難な場所については望遠カメラ等を用いて撮影を行う等、建物の状況や現地状況等を考慮し調査します。

表 調査箇所及び調査項目

調査箇所	調査項目
① 屋上・防水	防水全面、パラペット・立上り樋、排水溝、塔屋屋根等
② 内部	共用部の床・壁・天井 〃 階段、スロープ、段差、エレベーター、便所 〃 管理室、湯沸室、倉庫等の床・壁・天井 居室等及び諸室等の床・壁・天井 電気設備、空調設備、給排水設備、防火設備の状態
③ 外部	外壁全面、外部建具、バルコニー 階段、スロープ、視覚障害者誘導用ブロック等
④ 外構	地盤沈下、照明設備、鉄部の錆 階段、スロープ等

(2) ヒヤリング調査

目視点検のみでは確認できない不具合等や、収集した図面関連における不明内容及び直近5年間の維持管理コストや施設利用者数については、施設管理者へのヒヤリング調査（アンケート）を実施し、対象施設の問題点や日常の課題、施設の状態等を把握・整理します。なお、整理した内容を基に現地調査にて確認します。

表 ヒヤリング内容

種別	確認事項
運営状況	経費、利用者数、大規模改修費
躯体の状態	外壁、屋根・防水、建具
電気設備の状態	受変電、照明、通信等
機械設備の状態	空調、給排水、衛生等
計画実施	今後の工事予定

(3) 老朽度の判定

調査箇所①～④の老朽化状況について、それぞれ下記の 5 段階（5.良好～1.重度の不良）により点数化し判定します。

表 調査箇所ごとの劣化度評価基準

点数	劣化度
5	良好（修繕不要）
4	比較的良好（観察）
3	一部不良箇所（修繕を検討）
2	多数不良箇所（改修・改善計画が必要）
1	重度の不良（早急の対応が必要）

(4) 重み係数の配分

建築物の寿命及び災害時の安全性への影響が大きい「屋根・防水」「外部」はそれぞれ 30、不特定多数の利用施設であることから快適性や美観性を考慮し、「内部」「外構」はそれぞれ 20 に配分し、それらを加重平均して総合評価とします。

表 調査箇所ごとの重み係数

調査箇所	重み係数
屋根・防水	30
内部	20
外部	30
外構	20

(5) 総合判定表

総合評価の点数を A～E にランク区分し、対策時期の目安を想定します。

表 総合判定表

	評価基準	評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題なし	計画期間内の対策は実施なし
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を検討	観察しながらの保全対応を実施
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に対策を実施
D	50 点以上 65 点未満	必要な対策を計画 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に対策を実施
E	50 点未満	緊急な対策が必要	1 年～2 年以内を目安に対策を実施

2. 簡易劣化診断結果

本計画の対象施設について、調査箇所ごとの劣化度評価（５点満点）に重み係数を加味し、総合評価と総合点を算定しました。結果は下記の表のとおりです。

表 簡易劣化診断結果

NO	名称		総合判定 (100点換算)		屋上・防水		内部		外部		外構		評点 合計
					重み	30	重み	20	重み	30	重み	20	
			ランク	総合点	劣化度	評点	劣化度	評点	劣化度	評点	劣化度	評点	
	満 点			100	5.0	150	5.0	100	5.0	150	5.0	100	500
1	働く婦人の家		D	54	2.3	69	3.2	64	3.1	93	2.3	46	272
2	なかまハーモニーホール（中間市市民会館）		B	87	3.7	111	4.1	82	4.7	141	5.0	100	434
3	地域交流センター		A	95	5.0	150	4.8	96	4.8	144	4.3	86	476
4	人権センター		B	87	4.0	120	4.5	90	4.1	123	5.0	100	433
5	中央公民館		D	54	2.3	69	3.5	70	2.6	78	2.6	52	269
6	市民図書館		B	81	3.7	111	4.3	86	4.2	126	4.0	80	403
7	生涯学習センター		B	86	3.8	114	4.0	80	4.6	138	5.0	100	432
8	武道場天道館		D	58	2.0	60	3.9	78	2.6	78	3.7	74	290
9	体育文化センター		C	74	3.7	111	3.7	74	3.5	105	4.0	80	370
10	さくらの里農産物直売所		B	89	4.5	135	4.2	84	4.5	135	4.5	90	444
11	子育て支援センター		C	68	3.3	99	3.6	72	3.0	90	4.0	80	341
12	さくら保育園（中間市立保育園）		B	80	4.0	120	4.1	82	3.6	108	4.5	90	400
13	保健センター		C	78	3.8	114	3.9	78	3.7	111	4.3	86	389
14	ハピネスなかま（中間市総合会館）		A	92	4.2	126	4.2	84	5.0	150	5.0	100	460
15-1	市役所	（中間市役所本館）	C	72	3.2	96	3.9	78	3.6	108	3.8	76	358
15-2		（中間市役所別館）	C	75	3.7	111	3.9	78	3.7	111	3.7	74	374
16	消防署		C	71	3.2	96	3.8	76	3.7	111	3.7	74	357
17	なかまチャレンジショップ（夢まるしえ）		A	98	5.0	150	4.7	94	4.9	147	5.0	100	491

第4章 対策の優先順位の考え方

1. 対策の優先順位の考え方

(1) 建築物の施設改修計画の優先順位

本計画における施設改修計画は、築年数による改修の時期を優先し、現在までの改修等の実績を基に、簡易劣化診断結果を考慮し検討します。同じ期間に多くの施設が改修を必要とする場合には、下記の表により優先順位を判断します。

表 築年数による対応項目

築年数範囲	対応項目
築10年未満	修繕対応等の検討
築10年～築30年未満	小規模改修の検討
築30年～築60年未満	長寿命化の検討・実施 大規模改修等の検討・実施 建替えの検討
築60年以上	長寿命化の実施 大規模改修等の実施 建替えの実施

ア. 施設単体での優先順位

利用者の安全を確保するため、以下の施設については優先的に対策を実施します。

検討項目	
I	直接的被害につながるような安全対策工事
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策
IV	上記いずれにも該当しない

イ. 施設利用の内容等における優先順位

施設利用の内容によって以下の施設については優先的に対策を実施します。

	検討項目
①	災害時の防災拠点となる施設や、避難所に指定されている「災害等対応施設」
②	常時不特定多数の一般住民等が使用する「市民等利用施設」
③	再編整備や機構改革等が予定されている「再編等対象施設」
④	上記いずれにも該当しない「その他施設」（職員事務所・トイレ・倉庫等）

(2) 施設の優先順位

本計画の対象施設において、安全性や老朽化状況調査結果、改修周期等を踏まえ評価マトリックスに当てはめると下記の表のとおりとなります。なお、順位の少ない方の優先度が高くなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1 武道場天道館 体育文化センター	2	3 働く婦人の家 中央公民館	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5 中間市役所本館 中間市役所別館 消防署	6 子育て支援センター 保健センター	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9 ハピネスなかま	10 なかまハーモニーホール 市民図書館 生涯学習センター	11 さくら保育園	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13 地域交流センター	14 人権センター さくらの里農産物直売所 なかまチャレンジショップ	15	16	

高 ← 優先度 → 低

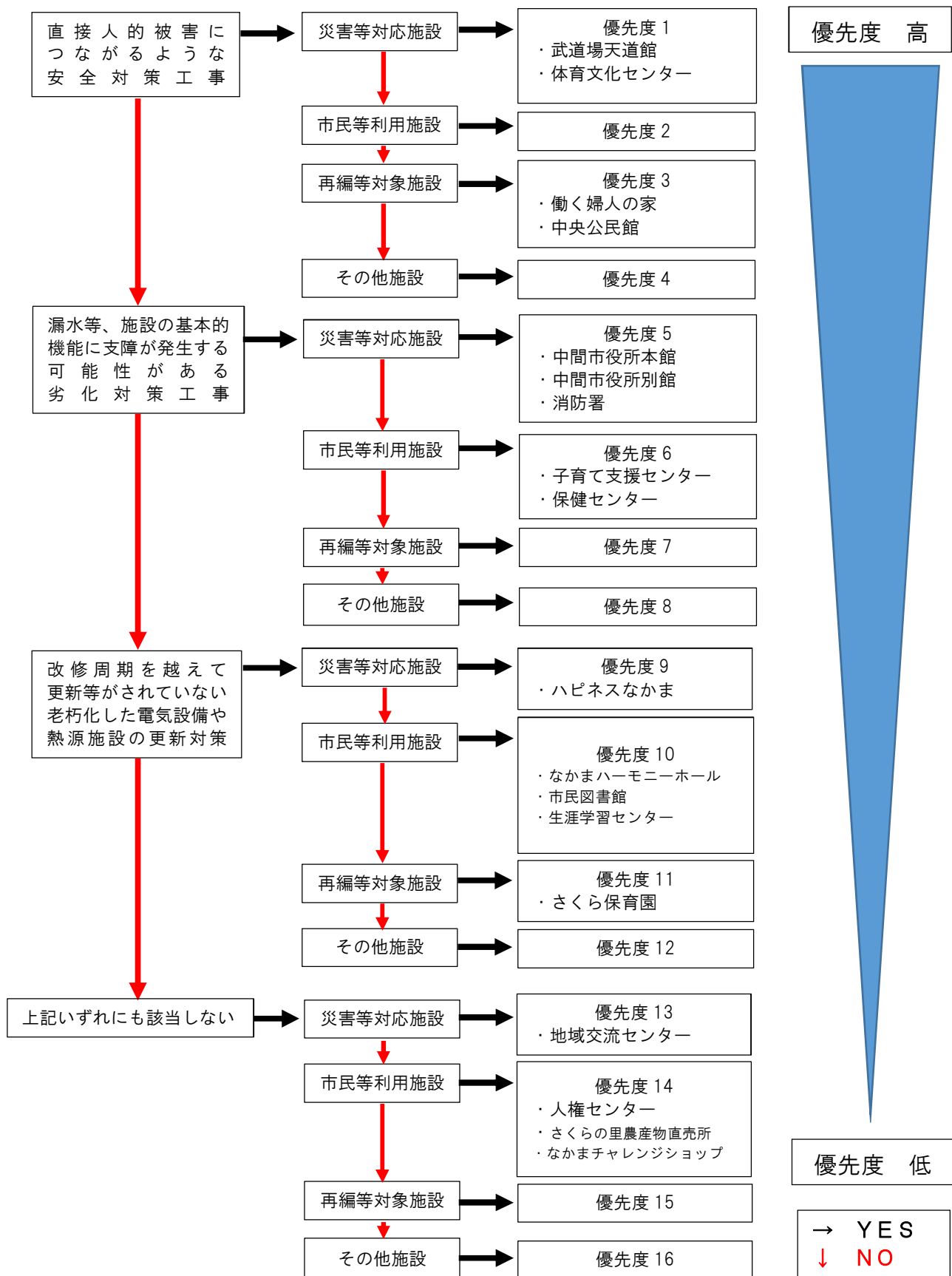


図 対策の優先度フロー

第5章 対策内容と実施時期

1. 予防保全と事後保全の考え方

本計画では、保有する施設を長期利用することを目的とし、従来の対処療法的な事後保全から予防保全に切り替えることを基本としています。しかしながら、事後保全から予防保全に切り替える際の計画開始時は、老朽化や施設の不具合に対して、計画的な修繕、改修等を行ってきておらず、予防保全の初期段階でその未実施部分の保全を一斉に実施せざるを得ないことから、事後保全よりかなりの費用がかかるとされています。小規模施設においては、不具合が発生しても比較的迅速に対応が可能であり、全てを予防保全とするより、予防保全と事後保全を併用する方が、経済的かつ効率的な施設管理が行え、施設の長期利用に対する管理に適しています。

本計画では、施設部位のうち、老朽化等により施設の使用が不可能となる可能性がある「躯体」「屋上・防水」「外壁」「電気設備」「空調設備」及び「受水槽設備」に対しては予防保全をマネジメントの軸とした施設管理を行います。

施設の老朽化を進行させる要因としてあまり影響が大きいと考えられる内装の仕上げや、1年程度の周期で定期点検を行っている消火設備及び、比較的少額で修繕対応可能なものは、事後保全による施設管理を行います。ただし、施設によって用途の拡充や機能向上が必要となる場合は、予防保全に組み込むものとします。また、利用者の安全面、施設が持つ独自機能の不備、及び有料施設における美観上の問題等については、常に早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により、不具合を確認した場合には迅速に対応します。

表 予防保全型管理と事後保全型管理の概念図

計画的な維持管理			
予防保全型管理		事後保全型管理	
更新 簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断		更新 日常点検や定期点検で劣化や損傷の進行に応じて撤去・更新を判断	
補修 簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断			
日常点検 維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検	定期点検 建築設備等に関する他法令の規定による点検	日常点検 維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検	定期点検 建築設備等に関する他法令の規定による点検
維持保全 清掃・保守・修繕等 施設の日常的な維持管理内容が該当		維持保全 清掃・保守・修繕等 施設の日常的な維持管理内容が該当	

表 予防保全と事後保全の区分例

改修工事	区分理由	予防保全	事後保全 検討
屋上防水全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
部分的な漏水箇所の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
外壁の全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
ひび割れ・爆裂等の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
建具の修繕・更新	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
天井・壁・床	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
受変電設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
受水槽の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
空調設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	○※1
昇降機の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○
消火設備の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○

※1 空調設備のうち施設全体に影響が小さいパッケージエアコンは日常点検結果による事後保全とします。

※2 昇降機の更新や大型の設備（泡消火設備やスプリンクラー等）は、予防保全とします。

2. 「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方

「電気設備」「空調設備」の予防保全には、ある一定周期で点検、補修、部品交換、更新を行う時間基準保全と、連続した計測・監視等により設備の劣化状態を把握もしくは予知して部品交換、修理、更新を行う状態基準保全があります。

状態基準保全は予防保全の一つの活用手段であり、劣化の兆候を検出して事前に手を打つもので、故障率の低下、設備信頼性の向上、保全費用の低減に効果があります。

修理系機器は、部品交換を行い、非修理系機器は機器更新による延命化が基本となります。よって日常の点検の中で得られた情報を基に、部品交換や機器更新時期を判断することになります。

本計画では「電気設備」「空調設備」の管理は、時間基準保全を原則として、改修周期による予防保全に加え、劣化調査や法定点検等による状態基準保全を併用した設備更新を基本とします。

表 「電気設備」「空調設備」等の保全内容

種 類	内 容
事後保全	設備に故障が発見された段階で、その故障を取り除く保全方式
予防保全	故障に至る前に寿命を推定して、故障を未然に防止する保全方式
時間基準保全	予定の時間間隔（定期）もしくは設備が予定の累積時間（経時）に達したときに行う保全方式
状態基準保全	設備の動作状況の確認、劣化傾向の検出、故障及び欠点の確認、故障に至る経過の記録及び追跡等の目的で、ある時点での動作値及びその傾向を監視し、その監視に基づき行う保全方式

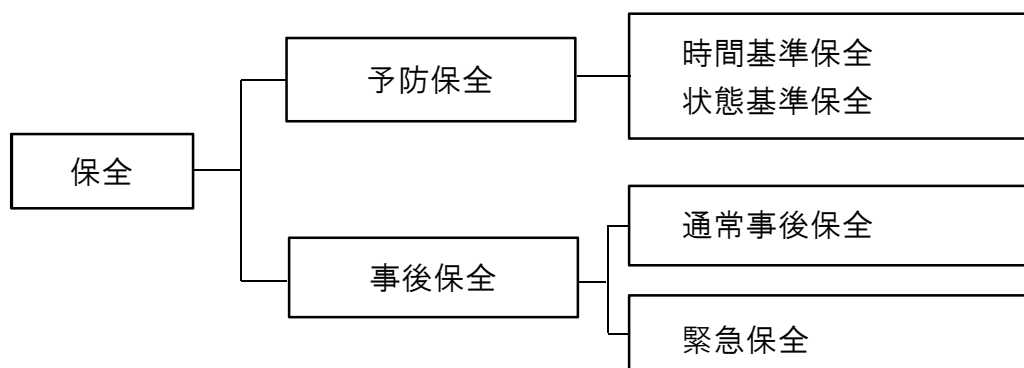


図 「電気設備」「空調設備」等の保全体系

3. 自主点検

施設所管課は自主点検（外部委託等を含む）を年 1 回以上実施するものとします。自主点検を行うことで、劣化箇所や危険箇所を早期に発見でき、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。特に電気設備や空調設備については、目視等による自主点検を行い、運転状態における異常の有無を確認することも重要です。具体的な点検項目や手法は、建築物定期点検項目等を参考にします。

4. 耐用年数の検討

(1) 耐用年数の設定の考え方

建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違い等によっても大きく左右されますが、階高や広さ等に余裕を持った建築物や新耐震基準施設（1981 年以降建設の施設）は、計画的な保全を実施すれば 100 年以上も長持ちさせることができる可能性もあります。

しかし建築物の耐用年数は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的、機能的な観点から建替えや解体されることもあり、総合的な観点から目標耐用年数を設定します。

下記要因のうち、①法的要因については耐用年数が示されていますが、②物理的要因については施設の利用目的に応じて様々な年数が設定されています。③建築物特性要因については特に設定はなく、個々の施設の特性・機能、設置場所、社会的な要求、利用頻度、経済性等の建築物を取り巻く環境的な要因が使用年数を決めるものとなります。

表 耐用年数決定の要因

耐用年数 決定の要因		内 容
① 法的要因		固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。
② 物理的要因		建築物躯体や構成材が経年劣化等自然的原因、物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には、事前に自然崩壊する前に解体され、更新することになる。
③ 建築物特性要因	1) 機能性	使用目的が当初の計画からの変更や、建築技術の革新や社会的要求の向上による機能の陳腐化もしくは、新たな要求が求められ、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断し、更新することになる。
	2) 経済性	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前にもしくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための修繕費その他費用が、更新費用を上回り復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、更新することになる。

※耐用年数の長さは、一般的には①<③<②となる。

【① 法的要因による耐用年数の決定】

減価償却資産の耐用年数に関する省令により、構造別に耐用年数が設定されています。

表 法的要因耐用年数

鉄筋コンクリート造 (最大)	木造 (最大)	鉄骨造 (最大)	その他 (最大)
50 年	24 年	38 年	41 年

参考：減価償却資産の耐用年数に関する省令

【② 物理的要因から決める耐用年数の決定】

鉄筋コンクリート構造においては次表のとおり、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数により、目標となる耐用年数が設定されています。

表 耐用年数

一般的な耐用年数	根 拠
鉄筋コンクリート構造 65 年	日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数

また「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」（以下「学会基準」という。）で示されている用途別・構造別の目標耐用年数を参考に、建築物の望ましい耐用年数が設定されています。

表 建築物用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数

構造種別 用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨 高品質 の場合	重量鉄骨 普通の品質 の場合	軽量鉄骨	
学校・官庁	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 40 以上	Y 60 以上
住宅・事務所・病院	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 40 以上	Y 40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 40 以上	Y 40 以上
工場	Y 40 以上	Y 25 以上	Y 40 以上	Y 25 以上	Y 25 以上	Y 25 以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

総合管理計画では、施設の目標耐用年数を、コンクリート構造で 70 年～80 年、その他の構造で 50 年程度と設定しています。

表 総合管理計画における目標耐用年数

コンクリート構造 (新耐震)	コンクリート構造 (旧耐震)	木造	鉄骨造	その他
80 年	70 年	50 年	50 年	50 年

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

5. 耐用年数の方針

本計画では、対象施設について、基本的に長寿命化を行わず、予防保全を推進し、構造別に目標耐用年数を65年と50年で設定します。

ただし、コンクリート構造では、築45～50年頃を目途に施設の状態、利用度、経費等を総合的に判断し、施設の長寿命化を検討します。

表 建築物の目標耐用年数

コンクリート構造	木造・鉄骨造
65年	50年

コンクリート構造においては、竣工から65年を目標に修繕周期による予防保全を継続的に実施します。

なお、築45～50年を目途に長寿命化判断の検討を行い、利用可能と判断できた場合は長寿命化改修を行い、総合管理計画で設定された目標耐用年築70～80年を目指します。長寿命化改修以降は、軽微な修繕を実施しながら利用していきます。

木造・鉄骨造においては、竣工から50年を目標に修繕周期による予防保全を継続的に実施していきます。

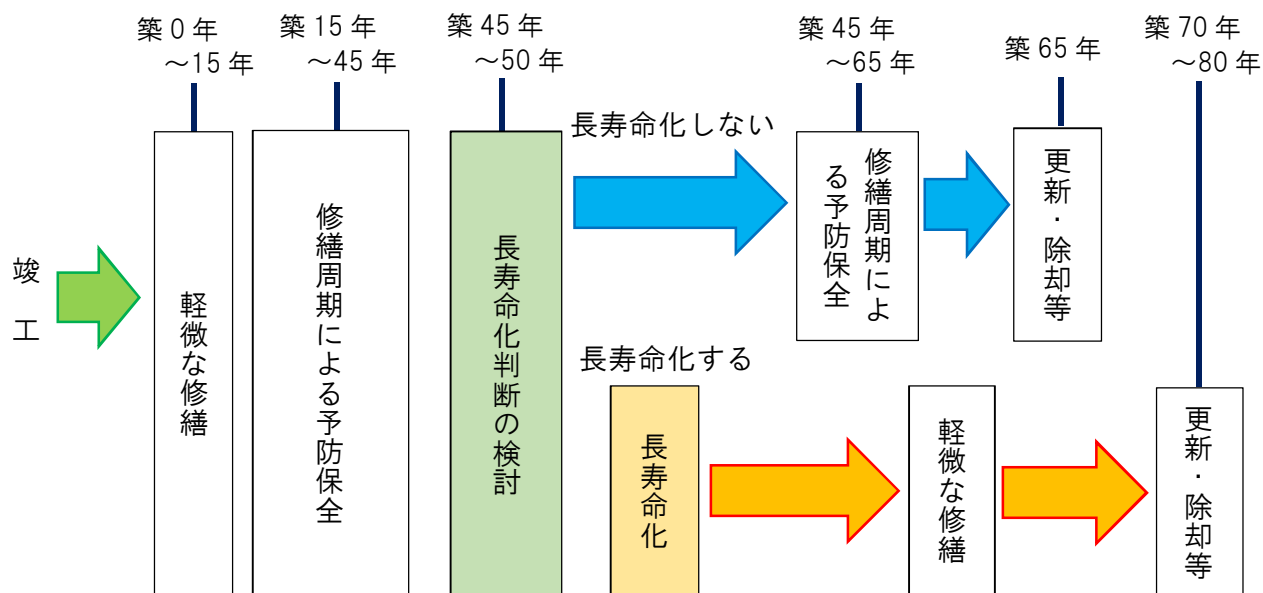


図 改修周期と工事規模のイメージ（コンクリート構造）

6. 改修周期の方針

建築物の「部位」別に「耐用年数」を設定します。なお「部位」の「耐用年数」は、「建築物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会編集2012）」（以下「ハンドブック」という。）の耐用年数データ集のなかから、該当する「構成」の耐用年数を用いることを基本とします。改修時期は、この「標準改修年数」ごとに改修を繰り返すことを前提に策定します。ただし、劣化調査結果や設備の点検記録等の資料を基に決定した対策の優先度により、改修時期が前倒しとなります。

表 標準的な部位の改修時期（例）

区分	構成	標準改修年数	該当項目
主要部の仕上げ	屋上・防水	30	アスファルト防水押さえコンクリート
		30	アスファルト露出防水
		20	シート防水
		20	アスファルトシングル葺
		20	塗膜防水
		30	金属屋根ガルバリウム鋼板
	外壁	20	吹付仕上（厚付け仕上塗装）
		20	磁器質タイル仕上（湿式）
		20	ボード張り
	内壁	20	軽量鉄骨下地
電気設備	天井	20	化粧石膏ボード
	床	25	ビニル床タイル
	外部建具	35	アルミ製建具
	内部建具	35	内部スチール建具
	電灯・電話設備	20	照明機器（蛍光灯）
	受変電設備	30	配電盤類（室内）
		15	高圧ケーブル、高圧開閉器、高圧コンデンサ
機械設備	自家発電設備	30	ディーゼル発電機（屋内）
	動力設備	30	動力制御盤
	非常用照明	25	非常用照明器具（電池内臓）
	その他設備	20	スピーカー（室内）
	空気調和	20	エアハンドリングユニット
	空気調和	15	パッケージエアコン
	衛生設備	25	大便器
	消防設備	30	消火ポンプ、ブースターポンプユニット
	エレベーター	30	エレベーター

出典：「建築物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会編集）」

第6章 対策費用

1. 概算工事費の算出

耐用年数や改修周期の方針及び市の計画方針に基づき設定した改修内容について、概算工事費を算出します。概算工事費は、更新単価や改修単価等を設定し、本計画の期間内（10 年間）に要する対策や改修等の工事費を算出します。

「改修単価」の設定

改修単価については、対象施設に改修実績があり、改修工事費用が明確になっている場合や、同種の工事实績資料等がある場合は、その費用を使用します。

工事实績資料が無い場合は、「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修平成 31 年発刊）」掲載単価を使用します。

本計画では、各施設の設定単価の統一性を図るため、優先度 2 の「建築物のライフサイクルコスト」を使用して概算工事費を算出します。

表 使用単価の優先順位

使用単価	算出単位	優先度
中間市改修等工事实績又は工事予定費用	施設当 延床面積当	1
「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」単価	延床面積当	2

<事業費等について>

個別施設計画にて算出した概算事業費及び事業の実施時期は以下の理由等により変更される場合があります。

- ・ 国や県の補助金等制度の変化
- ・ 物価変動等による経済情勢の変化
- ・ その他事業等による財政状況の変化
- ・ 災害等による予期せぬ状況の変化 他

第7章 個別施設計画

1. 施設毎の適用手法

市民が利用する施設の 17 施設 18 棟において、建物特性や老朽化状況、運営状況等から以下のフローに沿って今後の整備方針を選定します。

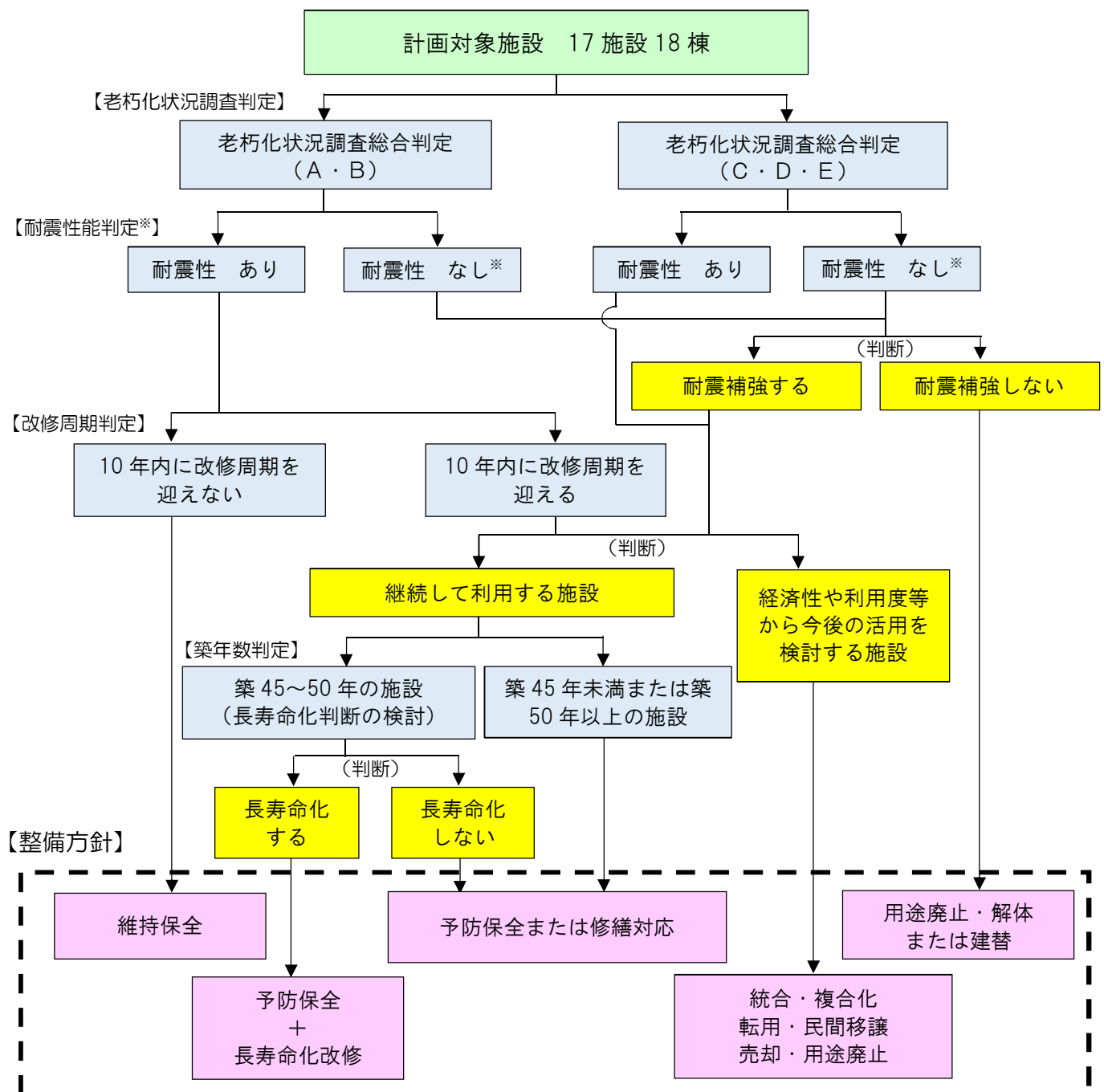


図 整備方針フロー

※【耐震性能判定】耐震性 なし：旧耐震基準である 1981 年 5 月 31 日以前に建築した建物のうち、耐震診断の結果、倒壊の恐れがある建物と位置づけられているもの、または耐震診断未実施のもの。

2. 個別施設計画

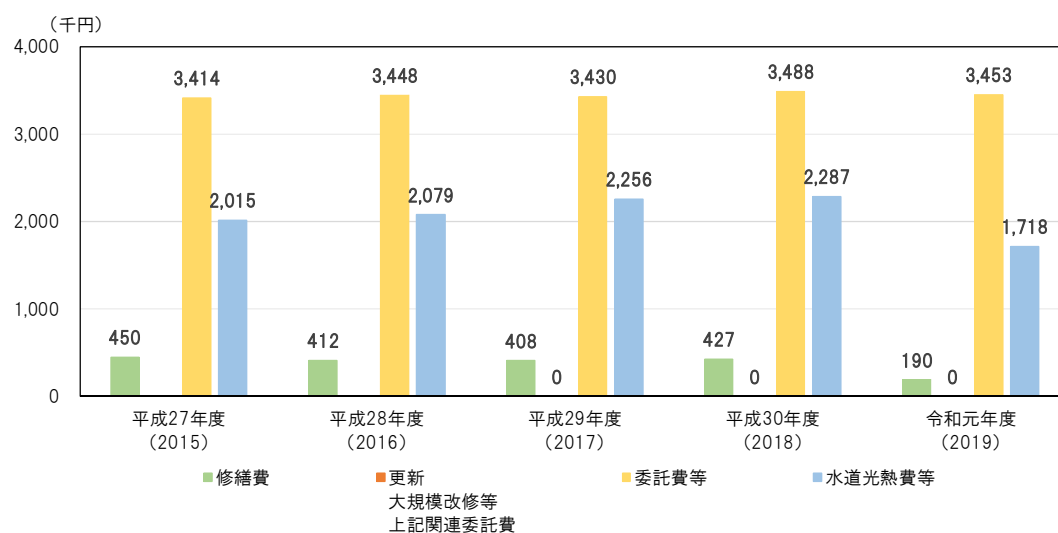
各施設において、過去 5 年間の経費や利用者及び老朽化状況調査判定結果を取りまとめ、整備の優先度と今後の整備方針を定め、10 年間の事業計画を算出した個別施設計画を策定します。

No.1 働く婦人の家

施設名（棟）	働く婦人の家	建築年度	1980
所 管	生涯学習課	築 年 数	40 年
所 在 地	中間市長津 1 丁目 25 番 1 号	延床面積（㎡）	1,368.33
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	3 階
施 設 分 類	市民文化系施設		
総合管理計画 整備方針	要早急対応	目標耐用年数	65 年
全 景 写 真			

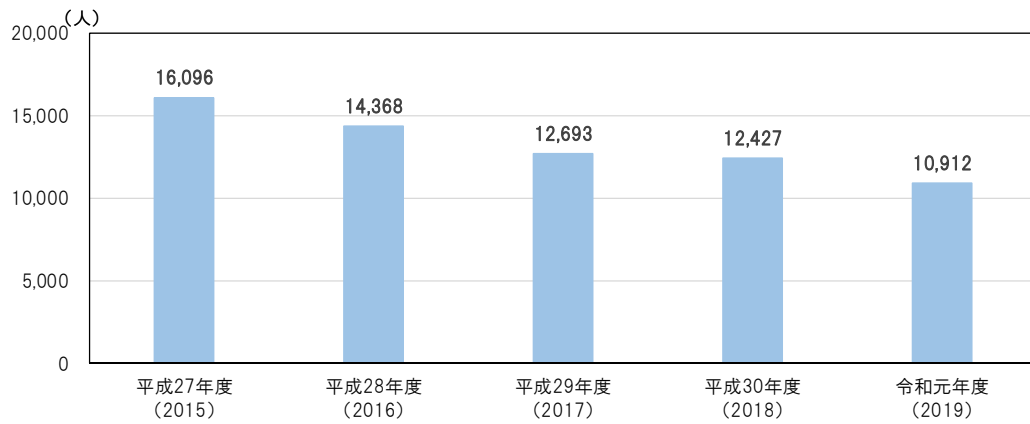
(1) 過去 5 年間の施設経費の推移

この施設では、委託費等として年平均 3,450 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 13,300 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

・ シートの浮き・ひび割れ等が多数見られ、全体的に劣化が見られます。



【内部】

- ・天井の雨漏り痕、内壁・床のクラック等、各箇所で劣化が見られます。

調査写真	
(内部) 1階ホール廊下、床材のひび割れ	(内部) 1階更衣室、水漏れ床材の破損
	
(内部) 3階会議室2、壁のクラック	(内部) 3階会議室2、天井の雨漏り痕
	

【外部】

- ・外壁のクラックが多数あり、窓枠部の劣化、ドアの歪みによる開閉不可な箇所があります。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) アリーナ外出入口鉄扉の開閉不可
	

【外構】

- ・舗装のひび割れや建物基礎部の地盤沈下及び、駐輪場や外灯のサビによる劣化が見られます。



【その他留意点】

- ・旧耐震基準で建てられており、地震時に倒壊の恐れがある建物です。
- ・利用者が減少傾向にあり、施設維持が懸念されます。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
働く婦人の家	2.3	3.2	3.1	2.3
	総合点 54 点 (D ランク)			

(4) 優先順位

この施設は耐震性がなく、直接人的被害につながるような安全対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 3 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	施設の老朽化等の理由により、2020 年度をもつての施設の廃止が決定しました。建物については、安全性の問題から解体を行います。
整 備 方 針	建物解体

10 年間の事業計画については、アスベスト調査を実施し、速やかに解体工事を行います。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	アスベスト調査を含む建物解体	68
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		68

No.2 なかまハーモニーホール（中間市市民会館）

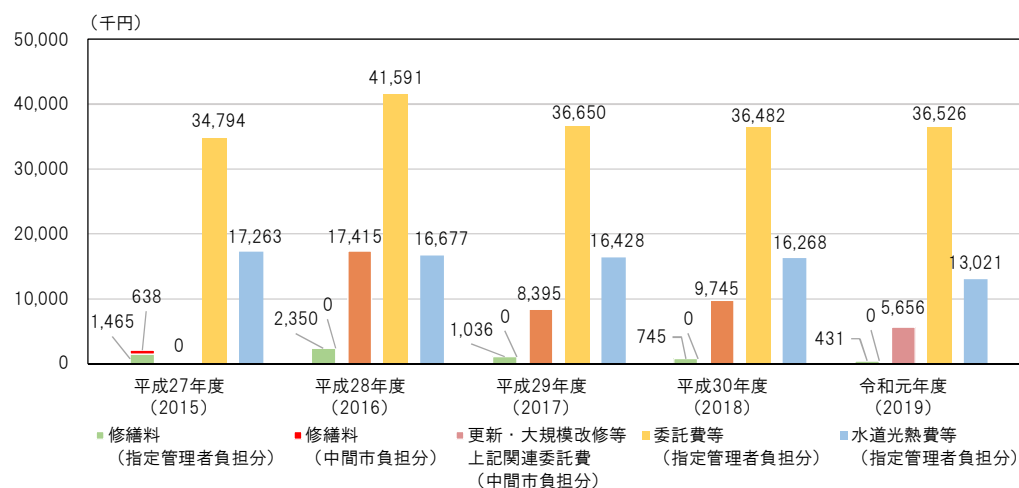
施 設 名（棟）	なかまハーモニーホール （中間市市民会館）	建 築 年 度	1996
所 管	生涯学習課	築 年 数	24 年
所 在 地	中間市蓮花寺 3 丁目 7 番 1 号	延床面積（㎡）	6,926.24
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	4 階 （地下 1 階）
施 設 分 類	市民文化系施設		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	65 年
全 景 写 真			

（1）過去 5 年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

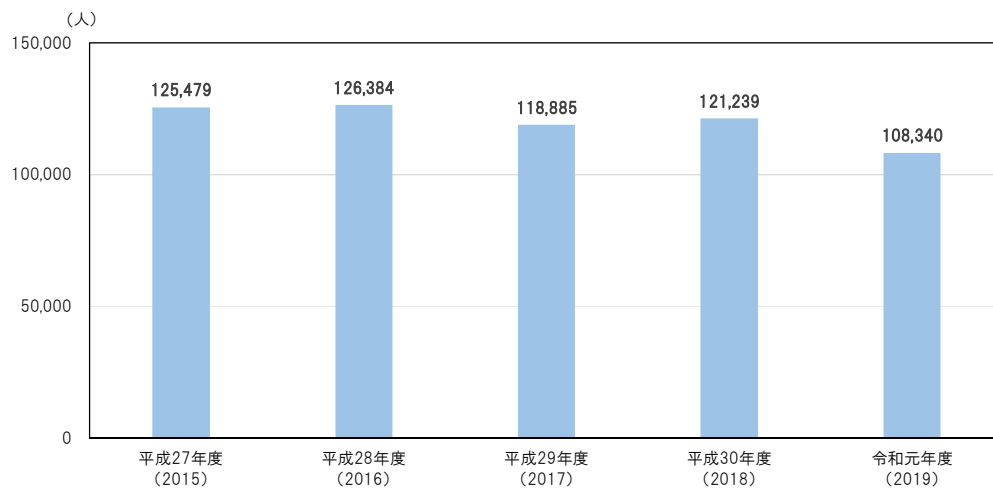
単位：千円

年 度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
指定管理委託料	109,600	108,100	104,600	99,600	99,600



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 120,000 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ アスファルト防水層のひび割れ、目地部の不良が多数見られ、スレート屋根部では全体的にサビが見られます。



【内部】

- ・カーペットの老朽化のほか、壁のクラックが部分的に見られます。

調査写真	
(内部) 1階廊下カーペットの老朽化	(内部) 地下排水の不良
	
(内部) 1階廊下壁のクラック	(内部) 2階音響、照明等機械室壁のクラック
	

【外部】

- ・外壁の一部分に軽微なクラックが見られますが、その他は良好な状態を保っています。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) 外壁
	

【外構】

- ・劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外構) 駐車場	(外構) インターロッキング舗装
	

【その他留意点】

- ・設備等に劣化が見られ、照明・音響・空調等の更新が必要です。
- ・改修周期を迎える屋根・外壁部材や設備等があるため改修計画が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
なかまハーモニーホール (中間市市民会館)	3.7	4.1	4.7	5.0
	総合点 87 点 (B ランク)			

(4) 優先順位

この施設は多数の市民が利用する施設で、改修周期をすでに越えている設備等があるため、以下の評価マトリックスでは優先順位 10 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	改修周期を迎える屋根・外壁部材や設備等があり、継続的な施設維持のため、計画的な予防保全に努めます。
整 備 方 針	予防保全

10年間の事業計画については、2027年度に改修周期により屋根・外壁改修工事、空調・給排水改修工事、スプリンクラー・EV改修工事を行います。翌年には、改修周期により電気設備改修工事と舞台照明設備改修工事を行います。

また、2029年度には舞台音響設備改修工事と舞台機構改修工事を行います。

表 10年間の事業計画

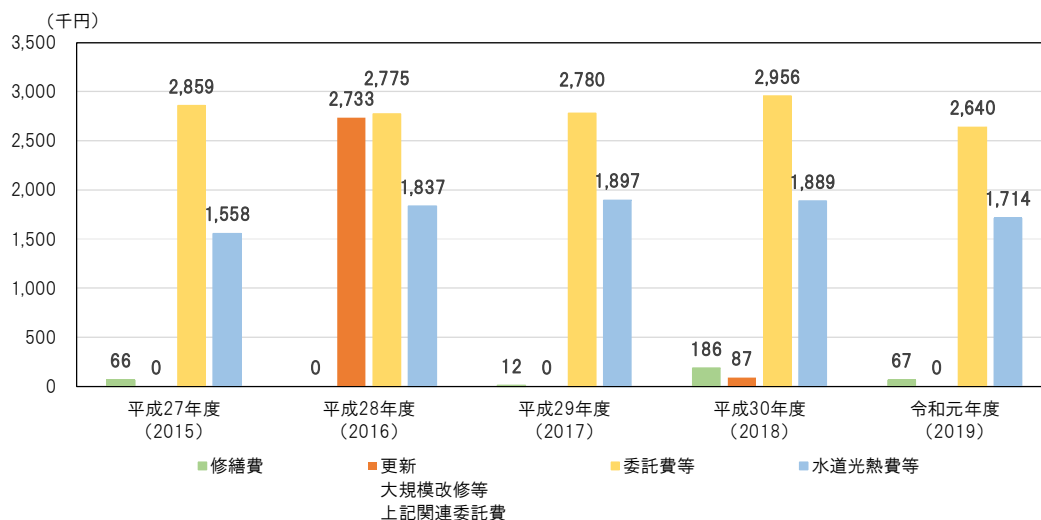
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年	屋根・外壁改修工事 空調・給排水改修工事 スプリンクラー・EV改修工事	87 216 91
2028 年	電気設備改修工事 舞台照明設備改修工事	187 361
2029 年	舞台音響設備改修工事 舞台機構改修工事	113 335
2030 年		—
計		1,390

No.3 地域交流センター

施設名（棟）	地域交流センター	建築年度	2011
所 管	産業振興課	築 年 数	9 年
所 在 地	中間市大字垣生 660 番地 1	延床面積（㎡）	890.96
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
施設分類	市民文化系施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			

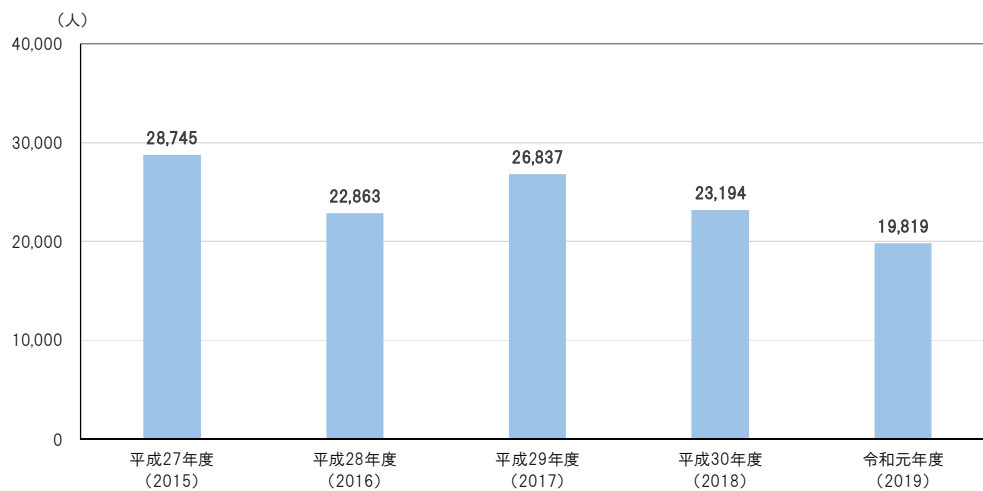
(1) 過去 5 年間の施設経費の推移

この施設では、2016 年度に垣生公園側敷地の舗装工事として 2,733 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 24,300 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ 金属屋根の部材の劣化も見られず、良好な状態を保っています。



【内部】

- ・天井、壁、床の劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(内部) 天井等	(内部) 内壁、床
	

【外部】

- ・外壁・建具等に劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外部) 外壁	(外部) バルコニー、手摺り
	

【外構】

- ・建物基礎部の地盤沈下が見られますが、その他の劣化は見られず、比較的良好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・全体的に不具合が見られない施設です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
地域交流センター	5.0	4.8	4.8	4.3
	総合点 95 点 (A ランク)			

(4) 優先順位

この施設は福祉避難所となっていますが、建物は新しいため、以下の評価マトリックスでは優先順位 13 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	屋根・外壁部材等や設備に不具合が見られないため、定期的な点検と適切な維持管理に努めます。
整 備 方 針	維持保全

今後 10 年間の事業計画については、修繕対応とします。

表 10 年間の事業計画

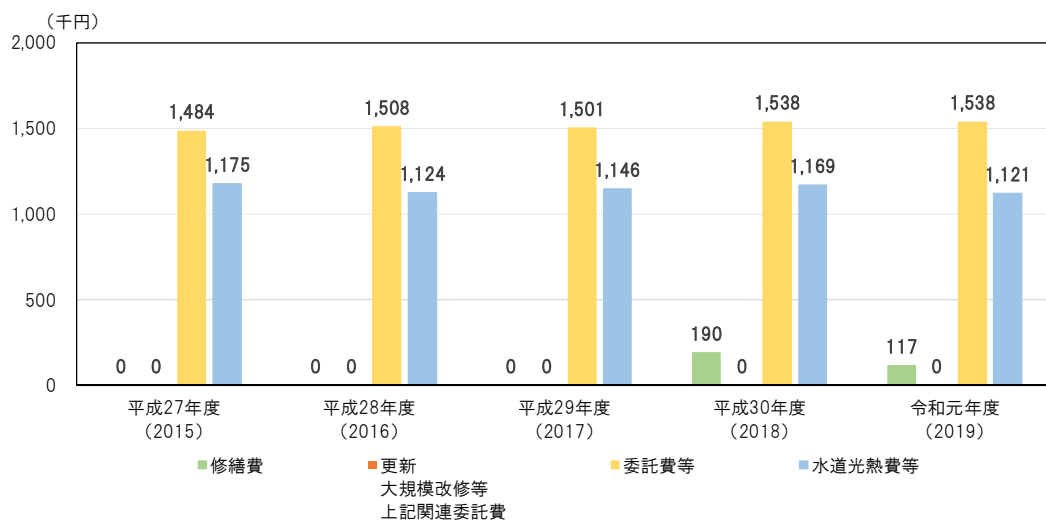
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	修繕対応	—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		—

No.4 人権センター

施設名（棟）	人権センター	建築年度	2011
所 管	人権男女共同参画課	築 年 数	9 年
所 在 地	中間市岩瀬1丁目17番1号	延床面積（㎡）	451.27
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
施設分類	市民文化系施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			

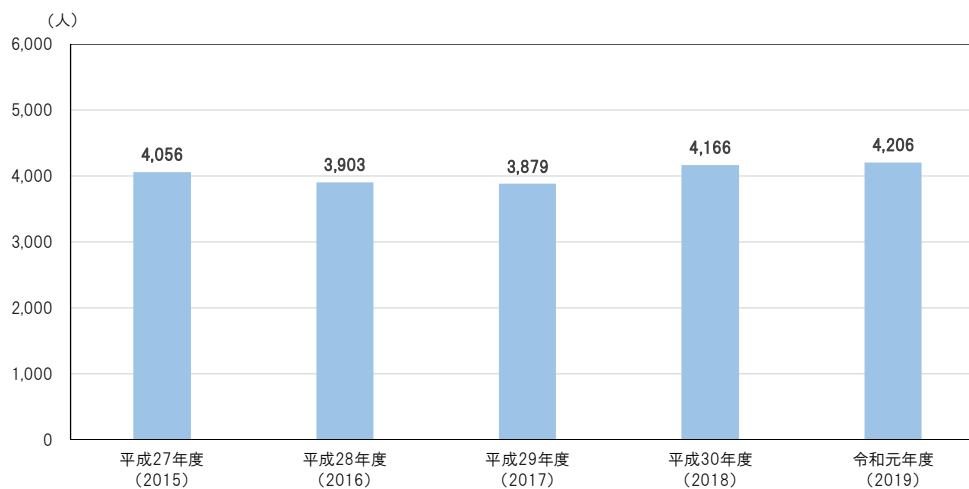
(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設では、委託費等として年平均1,510千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 4,000 人程度です。



(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ 金属屋根は良好ですが、シート防水はひび割れ箇所が部分的に見られます。



【内部】

- ・天井、壁、床等の劣化は見られませんが、2階会議室窓からの雨漏りが見られます。

調査写真	
(内部) 天井・壁	(内部) 2階会議室窓からの雨漏り
	

【外部】

- ・外壁・建具等に劣化は見られず、比較的良好な状態を保っています。

調査写真	
(外部) 外壁	(外部) 窓
	

【外構】

- ・施設の不具合箇所及び劣化は見られず、良好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・全体的に不具合が見られない施設です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
人権センター	4.0	4.5	4.1	5.0
	総合点 87 点 (B ランク)			

(4) 優先順位

この施設は市民が利用する施設で、建物は新しいため、以下の評価マトリックスでは優先順位 14 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような 安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に 支障が発生する可能性がある 劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がさ れていない老朽化した電気設備 や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	外壁部材等や設備に不具合が見られないため、定期的な点検と適切な維持管理に努めます。
整 備 方 針	維持保全

今後 10 年間の事業計画については、修繕対応とします。

表 10 年間の事業計画

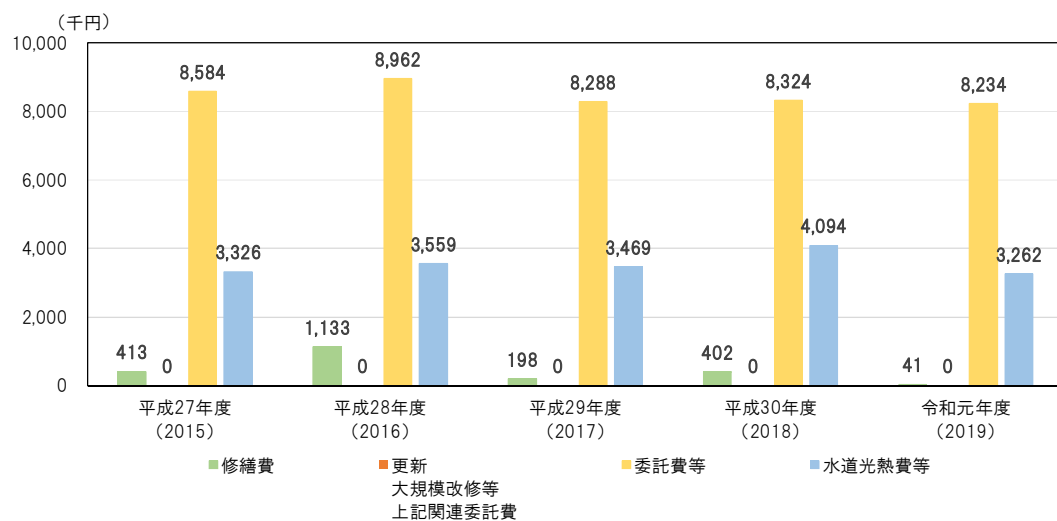
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	修繕対応	—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		—

No.5 中央公民館

施 設 名（棟）	中央公民館	建 築 年 度	1978
所 管	生涯学習課	築 年 数	42 年
所 在 地	中間市蓮花寺 3 丁目 1 番 1 号	延床面積（㎡）	1,981.36
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	3 階
施 設 分 類	社会教育系施設		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	更新検討	目 標 耐 用 年 数	65 年
全 景 写 真			

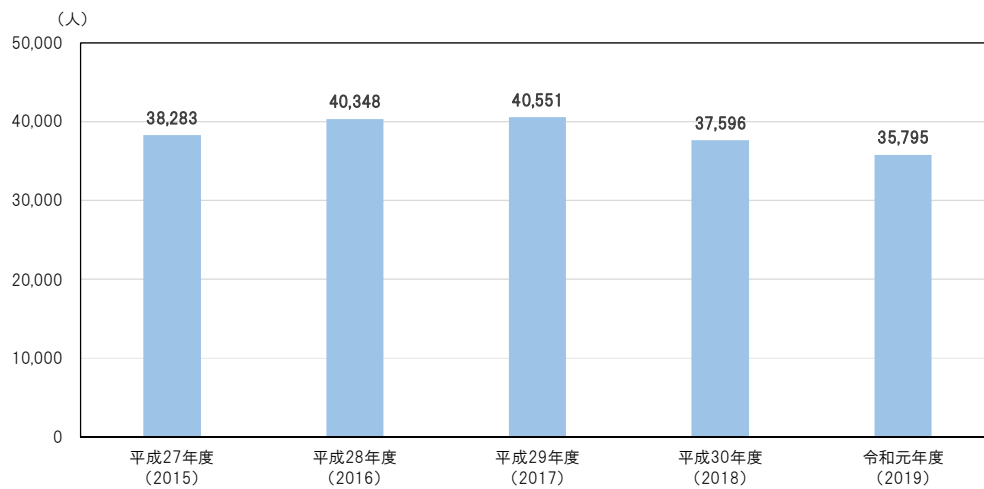
(1) 過去 5 年間の施設経費の推移

この施設では、委託費等として年平均 8,500 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 38,500 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ シート防水の剥離、うき等が広範囲で見られ、パラペット部もクラックが多数に見られます。



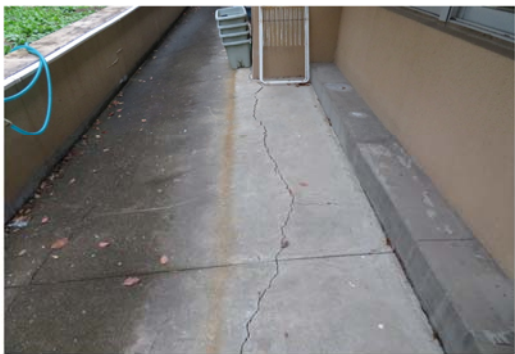
【内部】

- ・天井の雨漏り痕、内壁・床のクラック等、劣化箇所が多数見られます。

調査写真	
(内部) 2階調理実習室水染みによる天井ボードの落下	(内部) 2階第1研修室の壁クラック
	
(内部) 3階空調室壁のクラック	(内部) 3階湯沸かし室天井の雨漏り痕
	

【外部】

- ・外壁のクラック及び沈下による基礎部のクラックが広範囲に見られます。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) 沈下による基礎部のクラック
	

【外構】

- ・舗装のひび割れや地盤沈下が見られ、駐輪場等の鉄部のサビも見られます。

調査写真	
(外構) 基礎部の地盤沈下及び、ひび割れ	(外構) 駐輪場鉄部のサビ
	

【その他留意点】

- ・旧耐震基準で建てられており、地震時に倒壊の恐れがある建物です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
中央公民館	2.3	3.5	2.6	2.6
	総合点 54 点 (D ランク)			

(4) 優先順位

この施設は耐震性がなく、直接人的被害につながるような安全対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 3 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	施設の老朽化等の理由により、2020 年度をもつての施設の廃止が決定しました。中央公民館の機能については、生涯学習センター等に移転し、建物については、安全性の問題から解体を行います。
整 備 方 針	建物解体

10 年間の事業計画については、建物のアスベスト調査を実施し、解体工事を行います。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年	アスベスト調査を含む建物解体	99
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		99

No.6 市民図書館

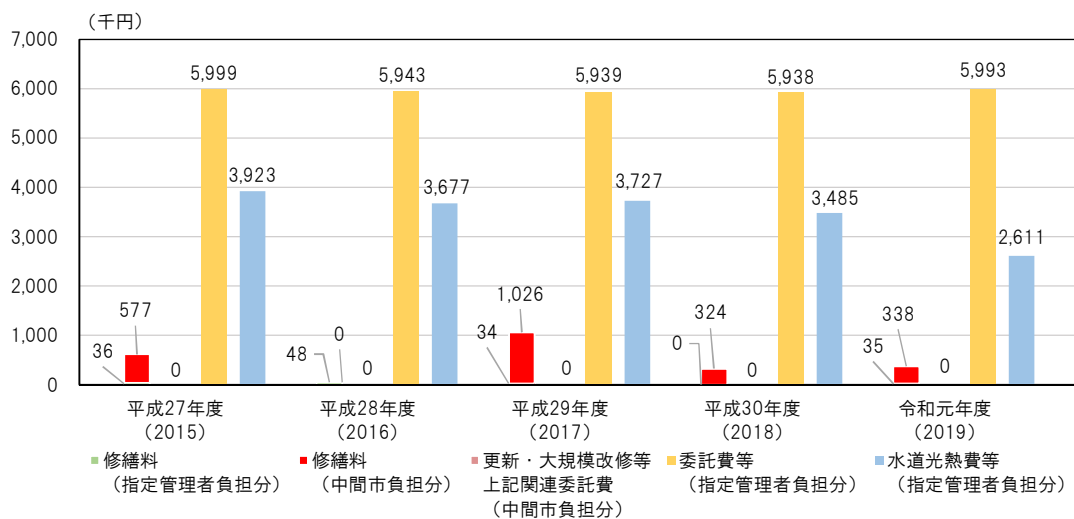
施設名（棟）	市民図書館	建築年度	1987
所 管	生涯学習課	築 年 数	33 年
所 在 地	中間市蓮花寺 3 丁目 1 番 2 号	延床面積（㎡）	1,894.79
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
施設分類	社会教育系施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	65 年
全 景 写 真			

(1) 過去 5 年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

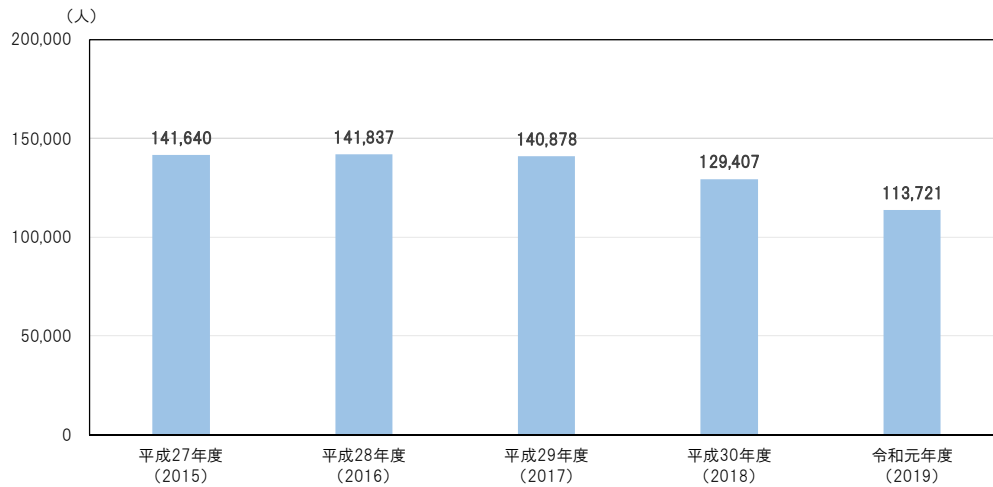
単位：千円

年 度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
指定管理委託料	46,286	46,286	46,286	46,286	46,788



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 133,500 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ シート防水のうき、ひび割れ等が部分的に見られます。

調査写真	
(屋上・防水) シートのうき	(屋上・防水) シートのひび割れ
	

【内部】

- ・居室及び設備室内に床のクラック等が部分的に見られます。

調査写真	
(内部) 1階閉架書庫床のクラック	(内部) 1階エレベーター機械室床のクラック
	

【外部】

- ・外壁のタイルの部分的なうき、タイルのひび割れが見られます。

調査写真	
(外部) 外壁タイルのうき	(外部) 外壁タイルのひび割れ多数
	

【外構】

- ・施設の不具合箇所及び劣化は見られず、良好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・平成 24 年度に増築・内装改築工事を行っています。
- ・改修周期を迎える外壁部材や設備等があるため改修計画が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5 点満点/箇所、100 点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
市民図書館	3.7	4.3	4.2	4.0
総合点 81 点 (B ランク)				

(4) 優先順位

この施設は多数の市民が利用する施設で、改修周期を越えて更新等がされていない設備等があるため、以下の評価マトリックスでは優先順位 10 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような 安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に 支障が発生する可能性がある 劣化対策工事	5	6	7	8	高 ↑ 優先度 ↓ 低
III	改修周期を越えて更新等がさ れていない老朽化した電気設備 や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	高 ↑ 優先度 ↓ 低
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	改修周期を迎える外壁部材や設備等があり、継続的な施設維持のため、計画的な予防保全に努めます。
整 備 方 針	予防保全

10年間の事業計画については、2026年度に改修周期により外壁改修工事と電気設備・空調・EV改修工事を行います。また、2030年度には改修周期により屋根改修工事を行います。

表 10年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年	外壁改修工事	16
	電気設備改修工事	27
	空調改修工事	46
	EV 改修工事	22
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年	屋根改修工事	8
計		119

No.7 生涯学習センター

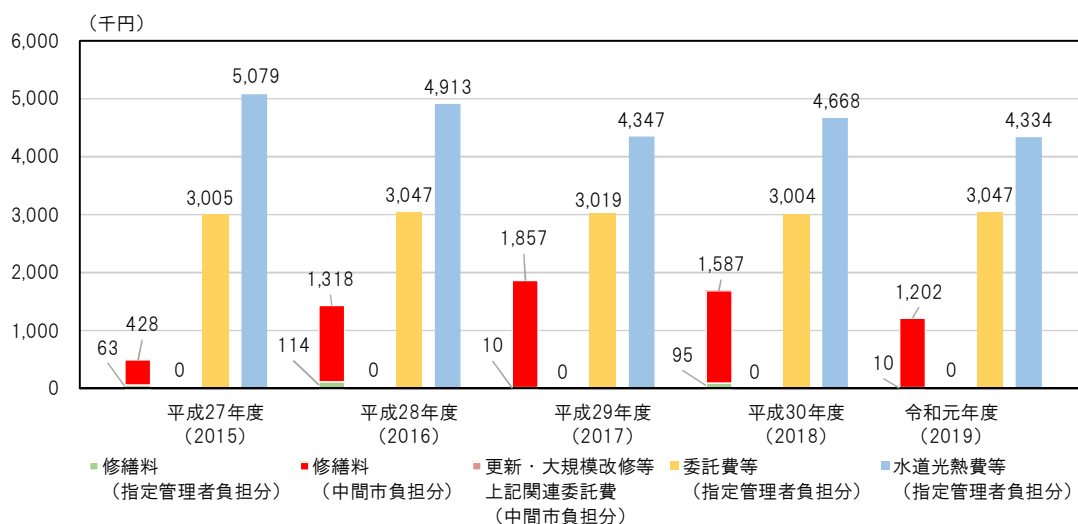
施設名（棟）	生涯学習センター	建築年度	1994
所 管	生涯学習課	築 年 数	26 年
所 在 地	中間市通谷1丁目36番16号	延床面積（㎡）	2,228.68
主 構 造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	階 数	2 階
施設分類	社会教育系施設		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	65 年
全 景 写 真			

(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

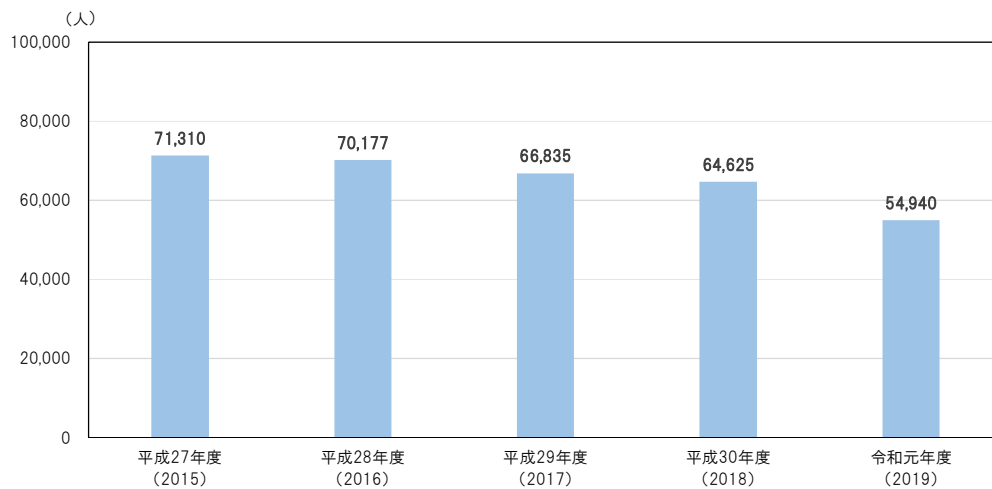
単位：千円

年 度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
指定管理委託料	12,652	12,652	12,652	12,652	13,424



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 65,600 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ 金属屋根は比較的良好な状態を保っていますが、シート防水はシートのうき等の劣化が見られます。



【内部】

- ・ 居室等の壁にクラックが見られ、2 階天井部には雨漏り痕が見られます。

調査写真	
(内部) 1階廊下壁のクラック及び水染み	(内部) 1階トイレ壁のクラック
	
(内部) 2階倉庫天井の雨漏り痕	(内部) 2階第4研修室天井の雨漏り痕
	

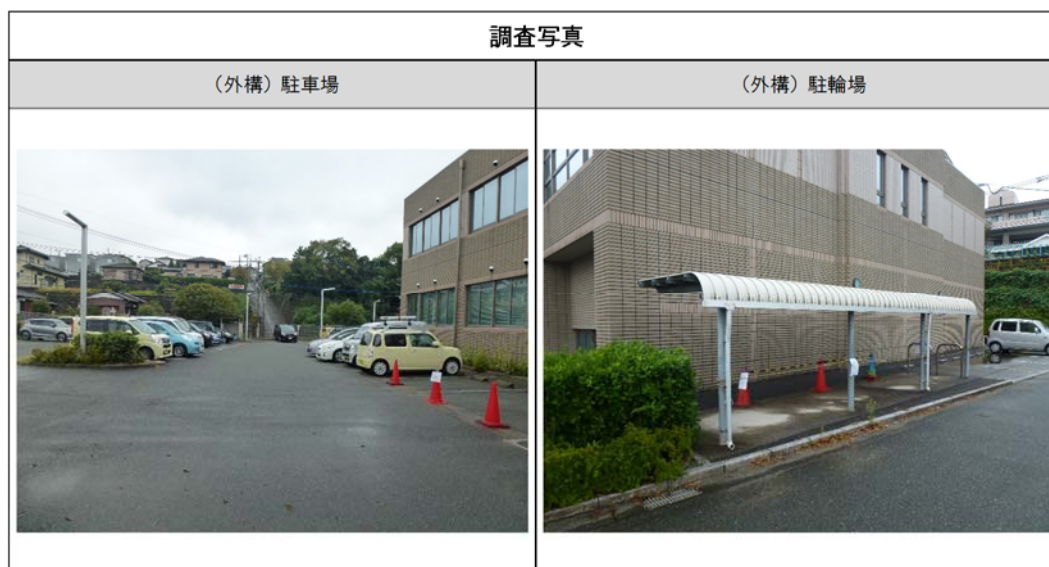
【外部】

- ・ 外壁のタイルのひび割れ及び軒下のクラックが部分的に見られます。

調査写真	
(外部) 外壁タイルのひび割れ	(外部) 軒下のクラック
	

【外構】

- ・施設の不具合箇所及び劣化は見られず、良好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・改修周期を迎える屋根・外壁部材や設備等があるため改修計画が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
生涯学習センター	3.8	4.0	4.6	5.0
	総合点 86 点 (B ランク)			

(4) 優先順位

この施設は多数の市民が利用する施設で、改修周期を越えて更新等がされていない設備等があるため、以下の評価マトリックスでは優先順位 10 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	高 ↑ 優先度 ↓ 低
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	高 ↑ 優先度 ↓ 低
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	改修周期を迎える屋根・外壁部材や設備等があり、継続的な施設維持のため、計画的な予防保全に努めます。 2022 年度より中央公民館の機能を移転し、施設の複合化を行います。
整 備 方 針	統合・複合化＋予防保全

10 年間の事業計画については、2022 年度に改修周期により内部等改修工事と電気設備・空調改修工事を行います。また、2030 年度には改修周期により屋根・外壁改修工事と EV 改修工事を行います。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年	内部等改修工事 電気設備改修工事 空調改修工事	21 59 45
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年	屋根・外壁改修工事 EV 改修工事	28 26
計		179

No.8 武道場天道館

施設名（棟）	武道場天道館	建築年度	1971
所管	生涯学習課	築年数	49年
所在地	中間市中央1丁目8番41号	延床面積（㎡）	327.53
主構造	木造	階数	1階
施設分類	スポーツ・レクリエーション系施設		
総合管理計画整備方針	更新検討	目標耐用年数	50年
全 景 写 真			

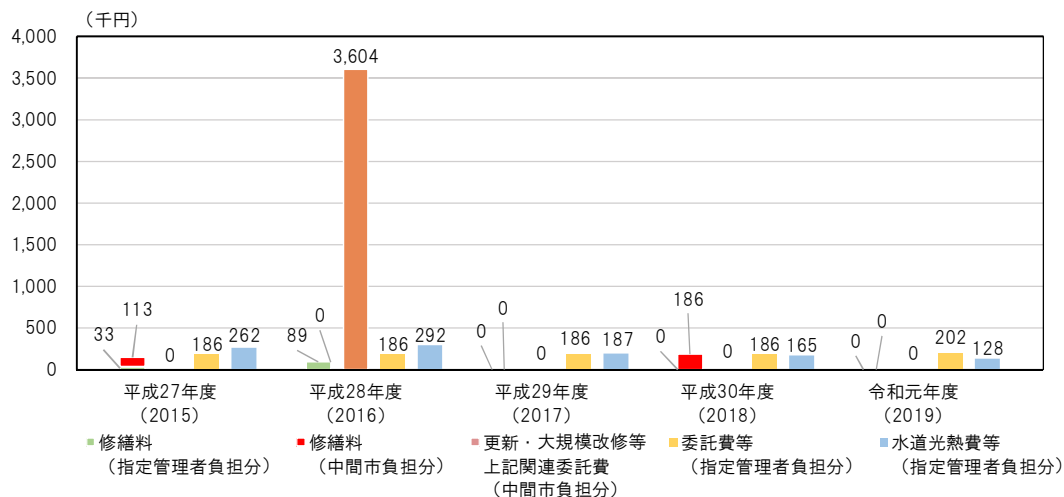
(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

単位：千円

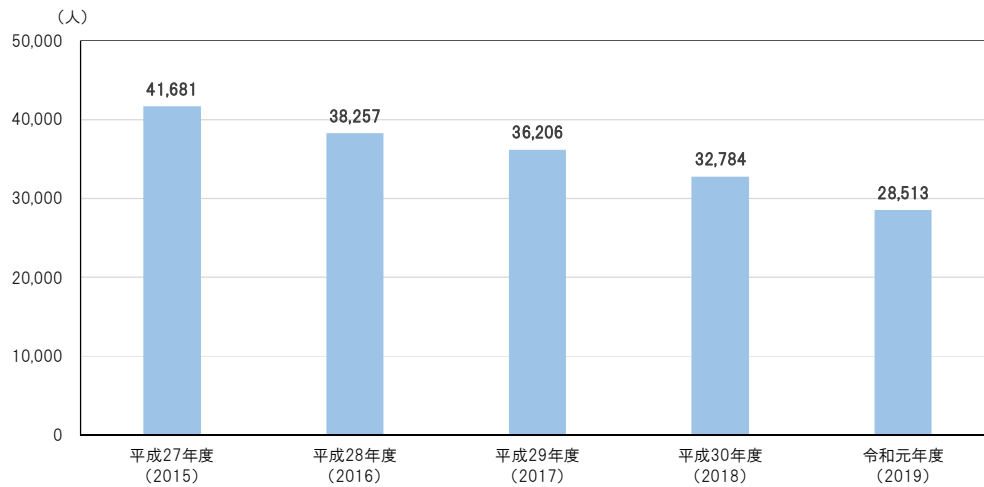
年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
指定管理委託料 （複数施設合算）	48,011	48,011	46,709	46,709	46,664

指定管理委託料には、体育文化センター、武道場天道館、弓道場、市営野球場、河川敷グラウンド、屋島庭球場、幼児用プール、ジョイパルなかま庭球場が含まれます。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 35,500 人程度で年々減少傾向にあります。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・屋根の軒先部の破損により瓦が多数落下しており、雨樋部には植生が広範囲に見られます。



【内部】

- ・道場内の木製窓、壁等の破損が多数見られます。

調査写真	
(内部) 木製窓の破損	(内部) 木製壁の破損
	

【外部】

- ・外壁クラック、鉄筋露出、欠落、軒下の破損等多数の不良が見られます。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) 階段裏の鉄筋露出
	
(外部) 手摺り基礎部の欠落	(外部) 軒下部の破損
	

【外構】

- ・施設の劣化は進んでいますが、外構箇所は比較的良好な状態を保っています。

調査写真	
(外構) 舗装	(外構) 階段、手摺
	

【その他留意点】

- ・旧耐震基準で建てられており、地震時に倒壊の恐れがある建物です。
- ・築49年が経過しており、目標耐用年数を迎える施設です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
武道場天道館	2.0	3.9	2.6	3.7
	総合点 58点 (Dランク)			

(4) 優先順位

この施設は災害時の指定緊急避難所となっていますが、耐震性がなく、直接的被害につながるような安全対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 1 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	2021 年度に目標耐用年数を迎え、建物の老朽化も著しいことから、他の公共施設等を代替利用することとし、速やかに用途廃止を行います。
整 備 方 針	用途廃止＋建物解体

10 年間の事業計画については、2021 年度から 2022 年度までに武道場の機能移転の準備、調整を行い、2023 年度に建物の解体を行います。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	↓ 用途廃止に向けた調整	—
2022 年		—
2023 年	建物解体	10
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		10

No.9 体育文化センター

施設名（棟）	体育文化センター	建築年度	1978
所 管	生涯学習課	築 年 数	42 年
所 在 地	中間市蓮花寺3丁目1番5号	延床面積（㎡）	3,705.63
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
施設分類	スポーツ・レクリエーション系施設		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	65 年
全 景 写 真			

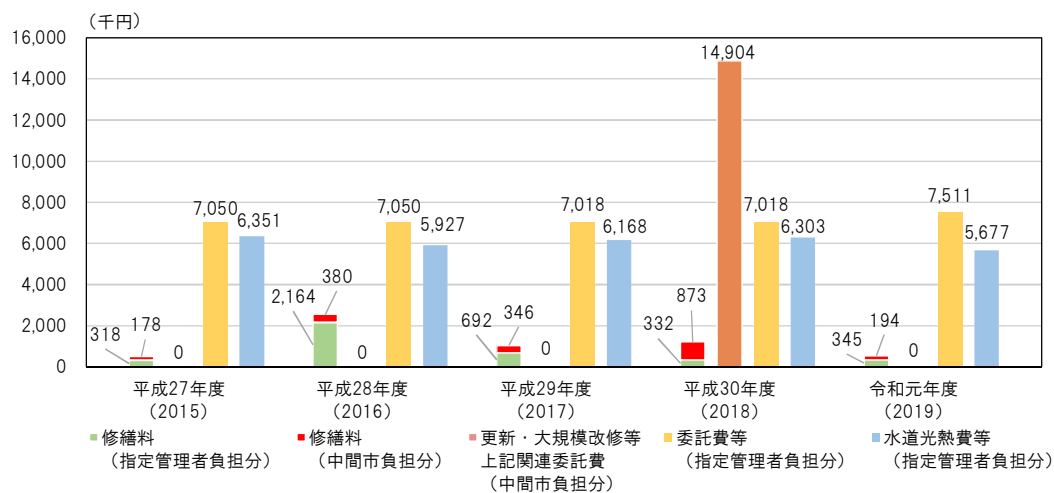
(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

単位：千円

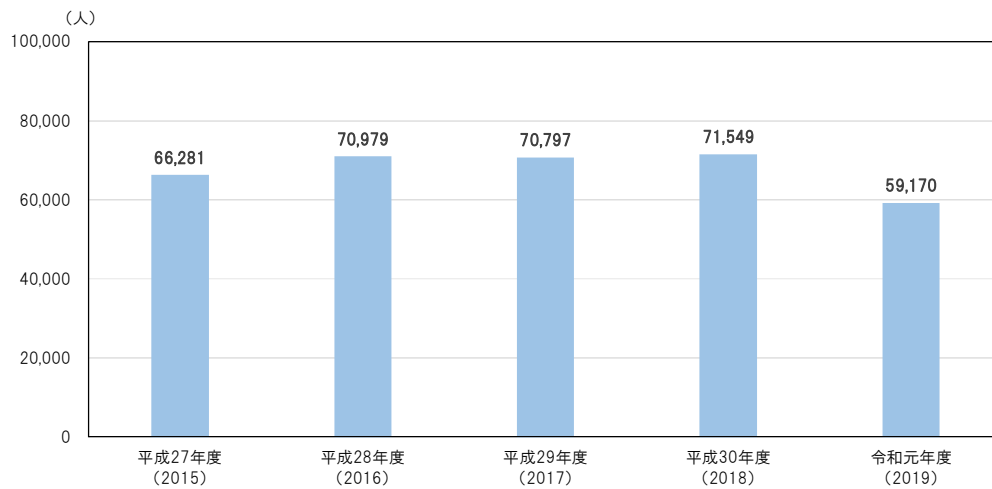
年 度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
指定管理委託料 （複数施設合算）	48,011	48,011	46,709	46,709	46,664

指定管理委託料には、体育文化センター、武道場天道館、弓道場、市営野球場、河川敷グラウンド、屋島庭球場、幼児用プール、ジョイパルなかま庭球場が含まれます。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 67,800 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ シートの浮き・破損等が部分的に見られますが、その他は比較的良好な状態を保っています。



【内部】

- ・ 天井の雨漏り痕、内壁・床のクラック等、部分的に劣化が見られます。

(内部) 2階窓部からの雨漏り	(内部) 1階事務室 床のクラック
	
(内部) 1階更衣室 壁のクラック	(内部) 1階更衣室 天井の水染み痕
	

【外壁・外建具】

- ・ 部分的な外壁塗装の剥がれや基礎部の浮き（地盤の沈下）が見られます。

(外部) 外壁 塗装の剥がれ	(外部) 外壁 階段部基礎のうき
	

【外構】

- ・舗装のひび割れや地盤沈下が見られますが、その他の劣化は見られず、比較的良
好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・旧耐震基準で建てられており、地震時に倒壊の恐れがある建物です。
- ・周辺に公共施設が存在し、イベント時に駐車場が不足になることがあります。
- ・改修周期を迎える屋根・外壁部材や設備等があるため改修計画が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5 点満点/箇所、100 点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外壁 外建具	外構
体育文化センター	3.7	3.7	3.5	4.0
	総合点 74 点 (C ランク)			

(4) 優先順位

この施設は災害時の指定避難所となっていますが、耐震性がなく、直接人的被害につながるような安全対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 1 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	建物の安全性を確保するため耐震補強工事を早々に実施するとともに、継続的な施設維持のため、計画的な予防保全に努めます。 また、築 45～50 年の時期には、建物の長寿命化判断の検討を行います。
整 備 方 針	耐震化＋予防保全

10 年間の事業計画については、2023 年度に改修周期による屋根・外壁改修工事と電気設備改修工事を行います。さらに、耐震診断結果に基づいた耐震補強工事と、改修周期による空調改修工事を行います。

また、築 45 年が経過することから、長寿命化判断の検討を行い、効果が見込める場合は長寿命化改修工事を計画します。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年	長寿命化判断の検討	—
2023 年	屋根・外壁改修工事 電気設備改修工事 耐震補強＋空調改修工事	31 100 352
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年	長寿命化判断結果により、長寿命化の計画	—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		483

No.10 さくらの里農産物直売所

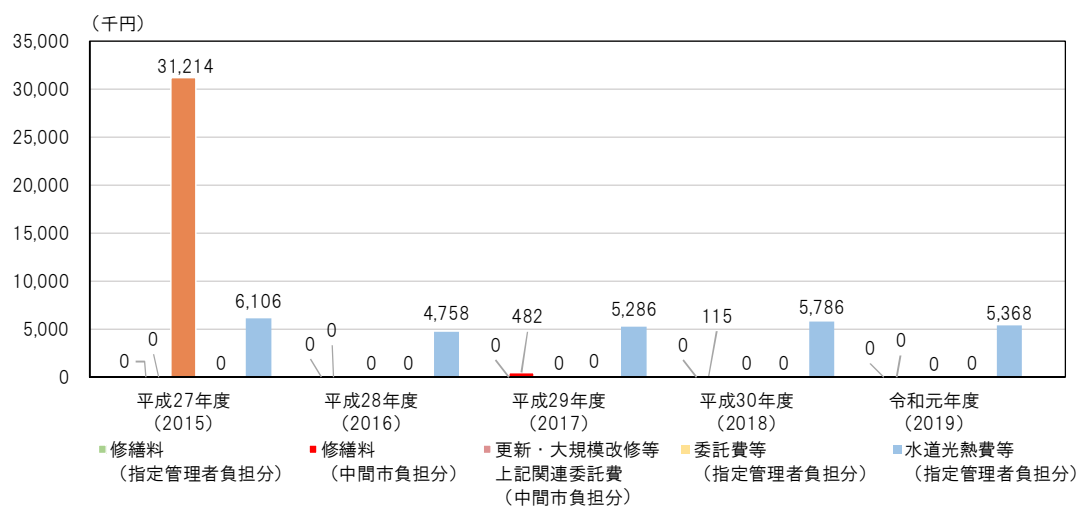
施設名（棟）	さくらの里農産物直売所	建築年度	2011
所管	産業振興課	築年数	9年
所在地	中間市大字垣生 659 番地	延床面積（㎡）	577.84
主構造	鉄骨造	階数	1階
施設分類	産業系施設		
総合管理計画整備方針	維持保全	目標耐用年数	50年
全景写真			

(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

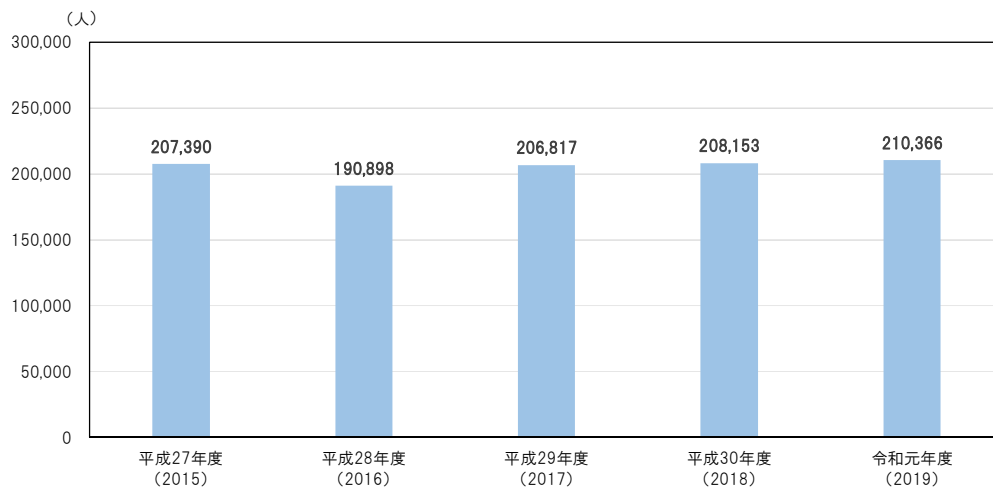
単位：千円

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
指定管理施設 利用料収入	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 204,700 人程度です。



(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ 金属屋根の部材の劣化も見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(屋上・防水) 金属屋根	(屋上・防水) 金属屋根
	

【内部】

- ・壁、床のクラックが部分的に見られますが、その他は良好な状態を保っています。

調査写真	
(内部) 壁のクラック	(内部) 床のクラック
	

【外部】

- ・外壁・建具等に劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外部) 玄関自動ドア	(外部) 外壁
	

【外構】

- ・建物基礎部の地盤沈下が見られますが、その他は比較的良好な状態を保っています。

調査写真	
(外構) 雨水枳	(外構) 汚水枳
	

【その他留意点】

- ・全体的に不具合が見られない施設です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
さくらの里農産物直売所	4.5	4.2	4.5	4.5
	総合点 89 点 (B ランク)			

(4) 優先順位

この施設は市民が利用する施設で、建物は新しいため、以下の評価マトリックスでは優先順位 14 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	屋根・外壁部材等や設備に不具合が見られないため、定期的な点検と適切な維持管理に努めます。
整 備 方 針	維持保全

今後 10 年間の事業計画については、修繕対応とします。

表 10 年間の事業計画

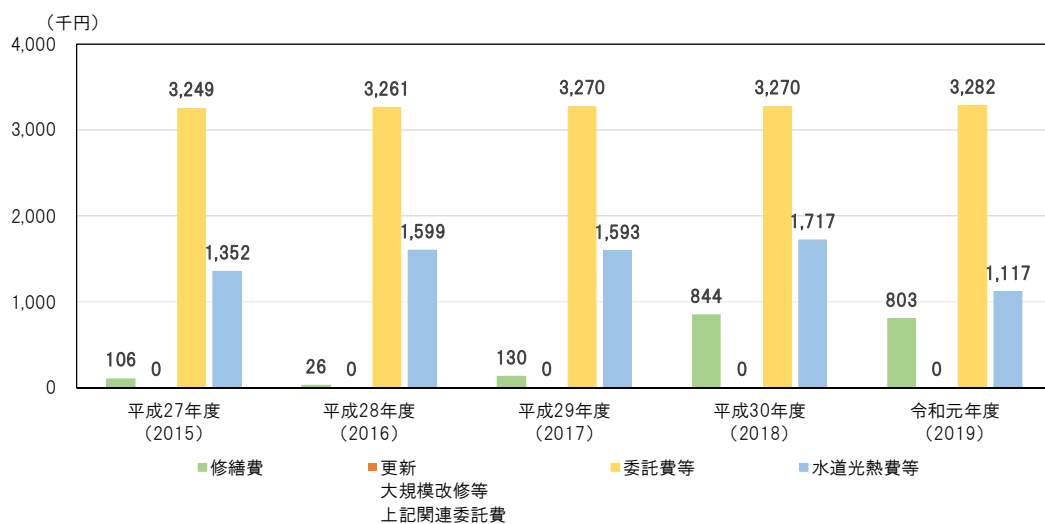
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	修繕対応	—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		—

No.11 子育て支援センター

施設名（棟）	子育て支援センター	建築年度	1978
所 管	こども未来課	築年数	42年
所在地	中間市蓮花寺3丁目1番3号	延床面積（㎡）	1,075.59
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2階
施設分類	子育て支援施設		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	65年
全 景 写 真			

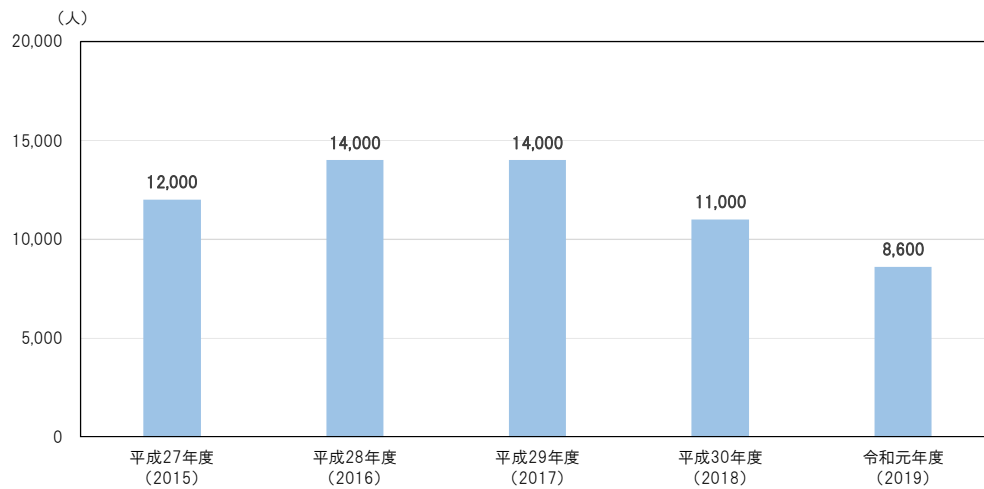
(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設では、委託費等として年平均 3,300 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 11,900 人程度です。



※ 令和元年度は 3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ 屋上防水は、シーートのうきが部分的に見られ、パラペットの劣化と手摺りのサビが建物全周に見られます。

調査写真	
(屋上・防水) シーートのうき	(屋上・防水) パラペットの劣化と手すりのサビ (全周)
	

【内部】

- ・廊下及び各部屋の天井、壁にクラックが多数あり、雨漏り痕や水染み痕が多数見られます。

調査写真	
(内部) 1階廊下天井部の雨漏り痕とクラック多数あり	(内部) 1階倉庫床のクラック
	
(内部) 2階料理講習室壁のクラック多数	(内部) 2階教養娯楽室壁のクラックよりの水染み痕
	

【外部】

- ・外壁のクラックがあり欠落、鉄筋露出も多数見られます。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) 外壁の欠落、鉄筋露出
	

【外構】

- ・地盤沈下による建物基礎部の舗装の破損が広範囲に見られます。



【その他留意点】

- ・建築後 42 年が経過し、設備等に老朽化による影響が見られる状態です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5 点満点/箇所、100 点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
子育て支援センター	3.3	3.6	3.0	4.0
	総合点 68 点 (C ランク)			

(4) 優先順位

この施設は市民が利用する施設で、老朽化等が進行し劣化対策工事が必要なため以下の評価マトリックスでは優先順位 6 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	建物の老朽化等の理由により、2021 年度をもって施設を廃止する予定です。子育て支援センターの機能については、ハピネスなかまに移転し、その後、建物の解体を行います。
整 備 方 針	建物解体

10 年間の事業計画については、施設の用途廃止後、建物のアスベスト調査を実施し、解体工事を行います。

表 10 年間の事業計画

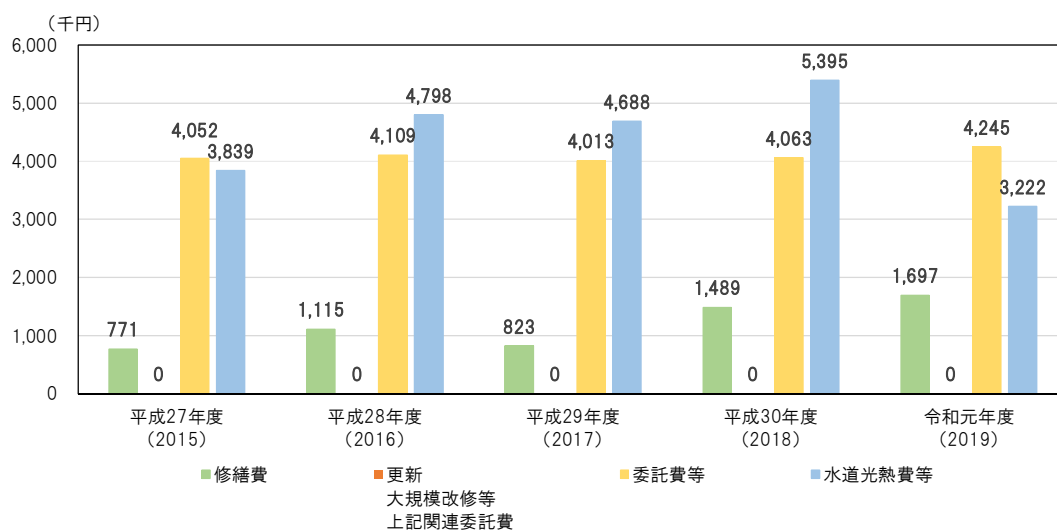
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年	アスベスト調査を含む建物解体	54
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		54

No.12 さくら保育園（中間市立保育園）

施設名（棟）	さくら保育園（中間市立保育園）	建築年度	2005
所 管	こども未来課	築年数	15年
所在地	中間市岩瀬1丁目7番14号	延床面積（㎡）	1,280.08
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	1階
施設分類	子育て支援施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	65年
全 景 写 真			

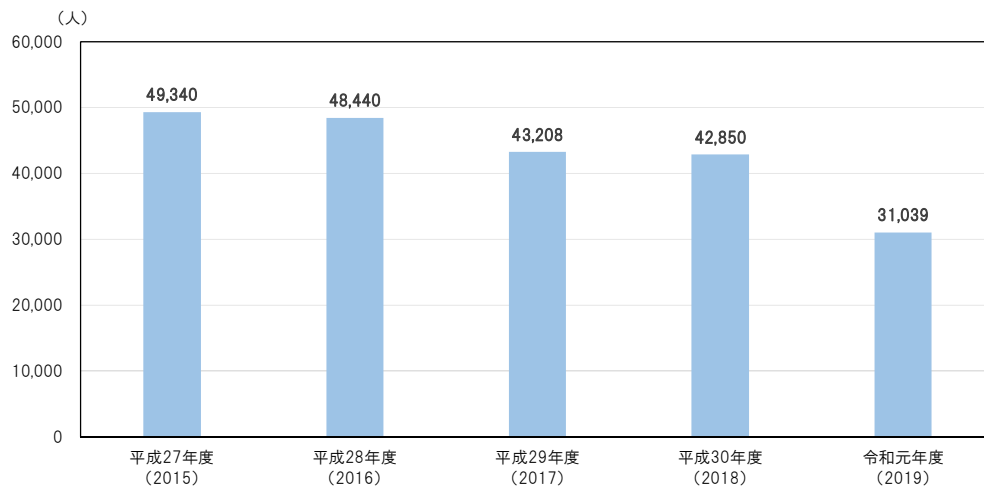
（1）過去5年間の施設経費の推移

この施設では、委託費等として年平均 4,100 千円、水道光熱費等として年平均 4,400 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 43,000 人程度で年々減少傾向にあります。



(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・屋上防水は、金属屋根及びシート防水のいずれも比較的良好な状態を保っています。



【内部】

- ・内壁に部分的なクラックが見られますが、その他は比較的良好な状態を保っています。

調査写真	
(内部) トイレ壁のクラック	(内部) 天井・壁・床
	

【外部】

- ・外壁のクラック等の補修跡がありますが、部分的に劣化の進行が見られます。

調査写真	
(外部) 外壁の補修痕	(外部) 外壁
	

【外構】

- ・建物廻りの雨水側溝の沈下が見られますが、その他は比較的良好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・改修周期を迎える外壁部材があるため改修計画が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
さくら保育園 (中間市立保育園)	4.0	4.1	3.6	4.5
	総合点 80 点 (B ランク)			

(4) 優先順位

この施設は民営化を検討する施設で、改修周期を越えて更新等がされていない設備等があるため、以下の評価マトリックスでは優先順位 11 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	2019 年度に民間移譲する方針が決定しています。ただし、民間移譲の時期については未定となっています。 それまでの間は、定期的な点検と適切な維持管理に努め、予防保全による改修計画を行います。
整 備 方 針	予防保全+民間移譲

10 年間の事業計画については、予防保全とし、民間移譲の時期を迎えるまでの間、適切な維持管理を行います。

表 10 年間の事業計画

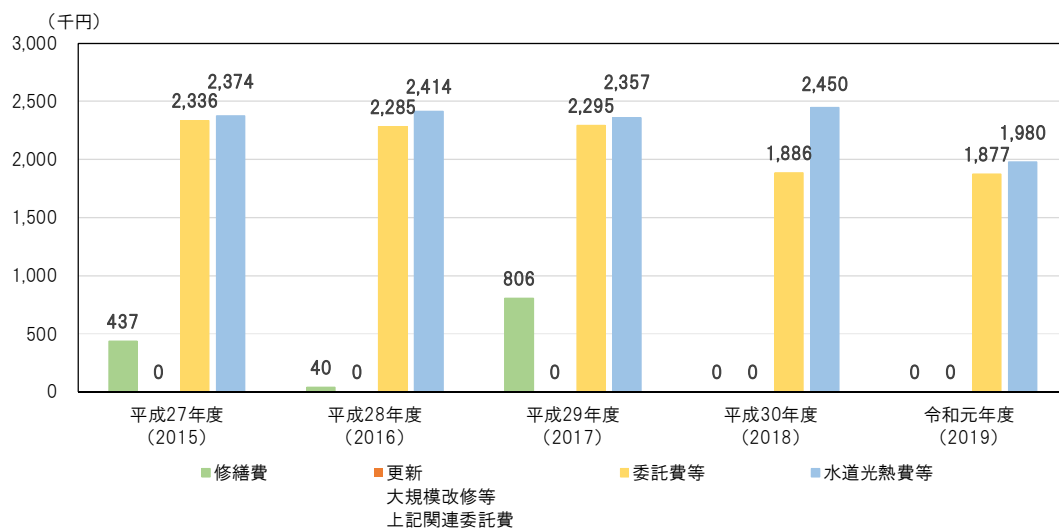
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年	外壁改修工事	5
計		5

No.13 保健センター

施設名（棟）	保健センター	建築年度	1994
所 管	健康増進課	築 年 数	26 年
所 在 地	中間市蓮花寺 3 丁目 1 番 6 号	延床面積（㎡）	1,278.43
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
施設分類	保健・福祉施設		
総合管理計画 整備方針	利用検討	目標耐用年数	65 年
全 景 写 真			

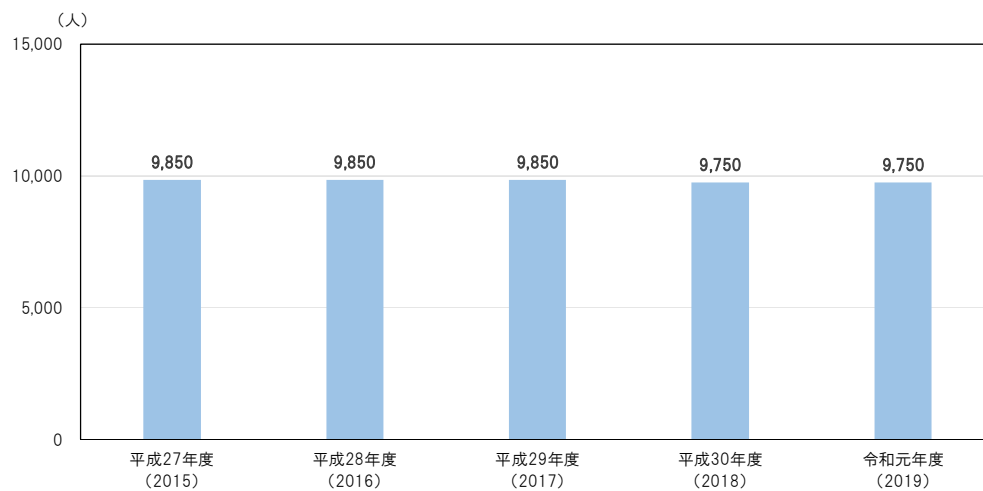
(1) 過去 5 年間の施設経費の推移

この施設では、委託費等として年平均 2,100 千円、水道光熱費等として年平均 2,300 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 9,800 人程度です。



(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

・屋上防水は、シートのうきが部分的に見られます。

調査写真	
(屋上・防水) シートのうき	(屋上・防水) シート防水

【内部】

- ・ 各部屋で内壁のクラックが見られ、一部の部屋では床の破損も見られます。

調査写真	
(内部) 1階検診室床の破損	(内部) 1階エレベーター機械室壁のクラック
	
(内部) 2階倉庫壁のクラック	(内部) 天井・壁・床
	

【外部】

- ・ 外壁のクラックが部分的に見られ、金属部のサビも見られます。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) 金属部のサビ
	

【外構】

- ・施設の劣化は進んでいますが、その他の劣化は見られず、比較的良好な状態を保っています。



【その他留意点】

- ・設備等に劣化が見られ、照明・電気・空調等の更新が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
保健センター	3.8	3.9	3.7	4.3
	総合点 78 点 (C ランク)			

(4) 優先順位

この施設は市民が利用する施設で、老朽化等が進行し劣化対策工事が必要なため以下の評価マトリックスでは優先順位 6 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	建物に劣化の進行が見られ、改修周期を迎える設備等もあるため、計画的な予防保全を行います。
整 備 方 針	予防保全

10年間の事業計画については、2026年度に改修周期により屋根・外壁改修工事、電気設備改修工事、空調改修工事、EV改修工事を行います。

表 10年間の事業計画

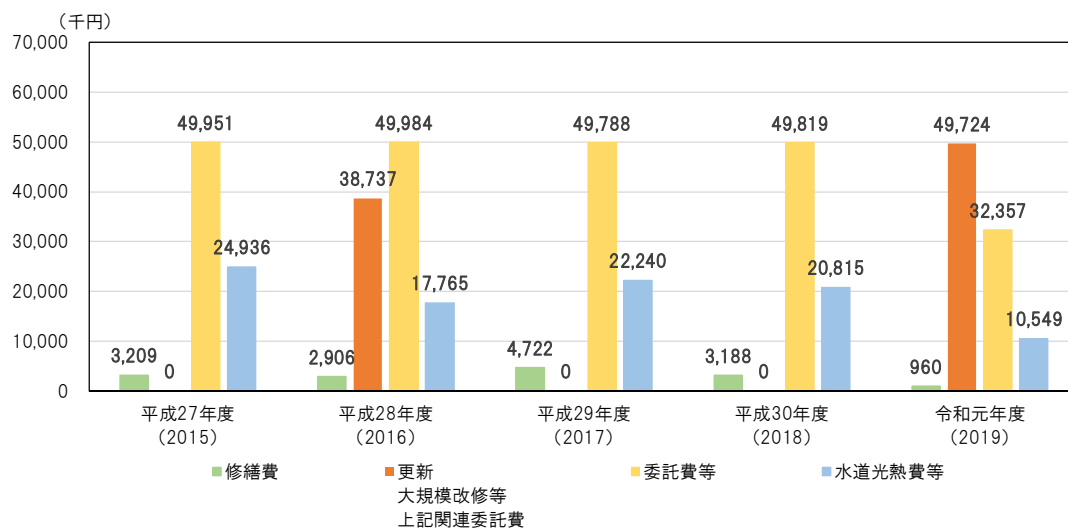
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年	屋根・外壁改修工事	10
	電気設備改修工事	18
	空調改修工事	31
	EV改修工事	15
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		74

No.14 ハピネスなかま（中間市総合会館）

施 設 名（棟）	ハピネスなかま（中間市総合会館）	建 築 年 度	2001
所 管	福祉支援課	築 年 数	19 年
所 在 地	中間市通谷 1 丁目 3 6 番 1 0 号	延床面積（㎡）	3,685.82
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	4 階
施 設 分 類	保健・福祉施設		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	利用検討	目 標 耐 用 年 数	65 年
全 景 写 真			

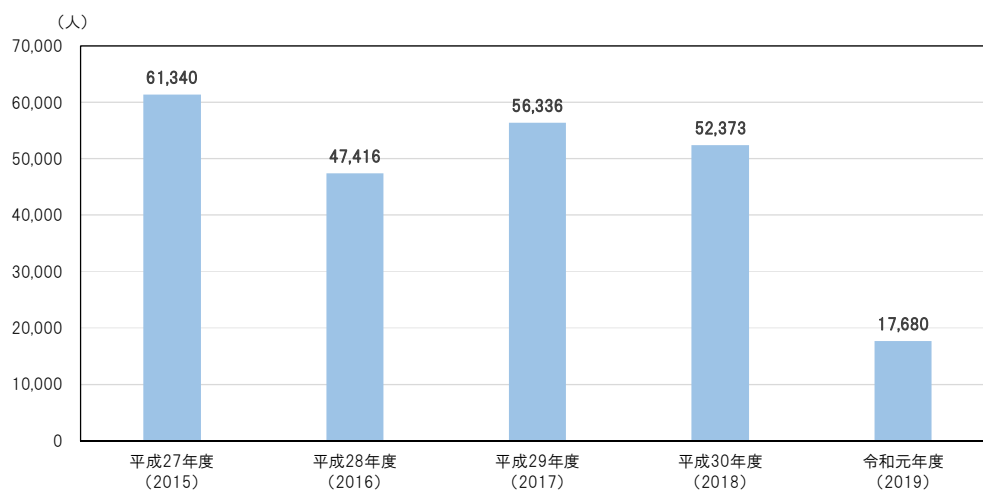
（1）過去 5 年間の施設経費の推移

この施設では、2019 年度に外壁改修工事として 49,724 千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、2015 年度から 2018 年度の 4 年間で平均 54,400 人程度でしたが、2019 年度では長期の休館により 17,680 人となっています。



※ 令和元年度は 6 月 1 日から 1 月 6 日まで外壁改修工事により休館、
3 月 5 日から 31 日までコロナ感染症により休館

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

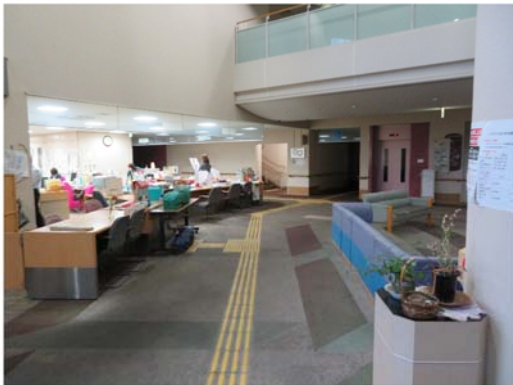
【屋上防水】

- ・ アスファルト防水にひび割れがみられますが、金属屋根は、比較的良好な状態を保っています。

調査写真	
(屋上・防水) アスファルト防水層のひび割れ	(屋上・防水) 金属屋根
	

【内部】

- ・天井、壁、床に劣化は見られず、比較的良好な状態を保っています。

調査写真	
(内部) 1階エントランス壁・床	(内部) 4階ロビー天井・壁・床
	

【外部】

- ・外壁・建具等に劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外部) 外壁	(外部) 窓
	

【外構】

- ・施設の不具合箇所及び劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外構) 駐車場	(外構) スロープ・手摺り
	

【その他留意点】

- ・2019年度に外壁改修工事を行っており、それ以外で改修周期を迎える屋根部材や設備等があるため改修計画が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
ハピネスなかま (中間市総合会館)	4.2	4.2	5.0	5.0
	総合点 92点 (Aランク)			

(4) 優先順位

この施設は福祉避難所となっていますが、改修周期を越えて更新等がされていない設備等があるため、以下の評価マトリックスでは優先順位 9 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような 安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に 支障が発生する可能性がある 劣化対策工事	5	6	7	8	高 ↑ 優先度 ↓ 低
III	改修周期を越えて更新等がさ れていない老朽化した電気設備 や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	高 ↑ 優先度 ↓ 低
高 ← 優先度 → 低						

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	2020 年度に行った実施設計において、温浴施設等を撤去し、複合的な機能を新たに設けた総合会館として活用する予定です。 2021 年度に内部等改修を実施し、総合会館として他の施設との複合化を検討していきます。
整 備 方 針	予防保全＋複合化

10 年間の事業計画については、2021 年度に内部等改修工事、電気設備改修工事、空調改修工事が予定されています。2026 年度には改修周期により、空調改修工事、給排水設備工事を行い、2030 年度には改修周期により屋根改修工事、電気設備改修工事、スプリンクラー改修工事、EV 改修工事を行います。

表 10 年間の事業計画

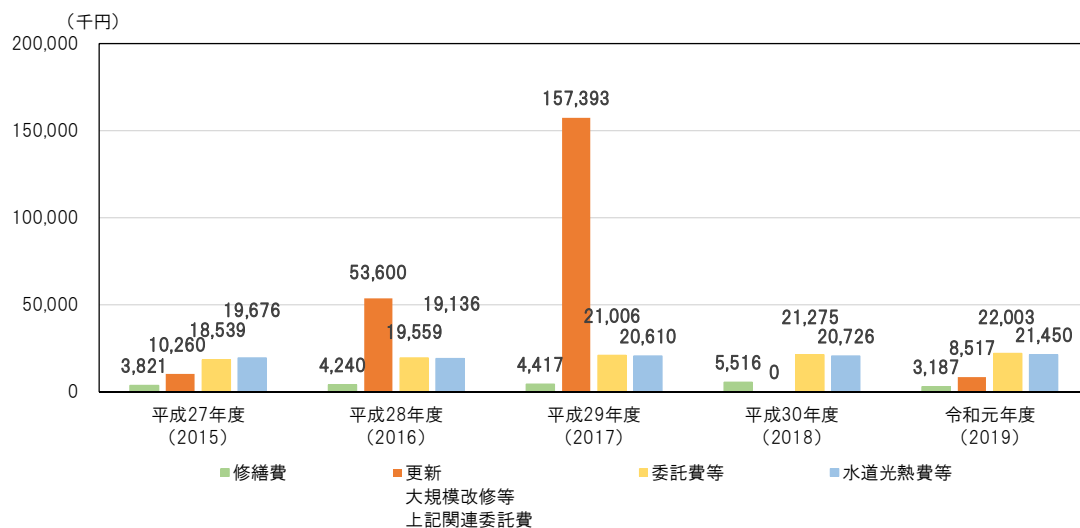
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	内部等改修工事 電気設備改修工事 空調改修工事	78 25 36
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年	空調改修工事 給排水設備工事	54 24
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年	屋根改修工事、電気設備改修工事 スプリンクラー改修工事、EV 改修工事	15, 74 4, 44
計		354

No.15-1 市役所（中間市役所本館）

施設名（棟）	市役所（中間市役所本館）	建築年度	1969
所管	公共施設管理室	築年数	51年
所在地	中間市中間1丁目1番1号	延床面積（㎡）	5,836.61
主構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	階数	6階
施設分類	行政系施設		
総合管理計画整備方針	更新検討	目標耐用年数	65年
全 景 写 真			

(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設では、2016年度と2017年度に耐震補強工事として210,993千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設では、統計を取っていないため不明です。

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

・ アスファルト防水のひび割れやシート防水の剥がれ等が多数見られます。

調査写真	
(屋上・防水) アスファルト防水層のひび割れ多数	(屋上・防水) パラペットのひび割れ
	
(屋上・防水) シート防水のうき	(屋上・防水) シート防水の剥がれ
	

【内部】

- ・各階の天井、壁、床にクラック及び亀裂があり、水染みによる劣化が多数見られます。

調査写真	
(内部) 地下1階電算室壁の亀裂	(内部) 2階会議室壁クラックの水染みによる劣化
	
(内部) 4階機械室床のクラック	(内部) 5階湯沸かし室天井の雨漏り痕
	

【外部】

- ・外壁タイルのうき、クラックが多数見られます。

調査写真	
(外部) 外壁タイルのうき	(外部) 外壁のクラック
	

【外構】

- ・地盤沈下による擁壁の亀裂が見られ、鉄部のサビも見られます。

調査写真	
(外構) 地盤沈下による擁壁の亀裂	(外構) 鉄部のサビ
	

【その他留意点】

- ・設備等に劣化が見られ、電気・給排水・EV等の更新が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
市役所 (中間市役所本館)	3.2	3.9	3.6	3.8
	総合点 72 点 (C ランク)			

(4) 優先順位

この施設は災害時の防災拠点となっていますが、老朽化等が進行し劣化対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 5 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	2020 年度に照明設備、空調設備の更新を行っています。建築後 51 年を経過し、建物や設備が老朽化してきているが、耐震補強工事を行っていることから、耐用年数の延長が図られるよう、予防保全による改修計画を行います。
整 備 方 針	予防保全

10 年間の事業計画については、2024 年度に改修周期により屋根・外壁改修工事、電気設備改修工事、給排水設備工事、EV 改修工事を行います。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年	屋根・外壁改修工事	73
	電気設備改修工事	84
	給排水設備工事	38
	EV 改修工事	70
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		265

No.15-2 市役所（中間市役所別館）

施 設 名（棟）	市役所（中間市役所別館）	建 築 年 度	1994
所 管	公共施設管理室	築 年 数	26 年
所 在 地	中間市中間 1 丁目 1 番 1 号	延床面積（㎡）	2,451.20
主 構 造	鉄骨造	階 数	5 階
施 設 分 類	行政系施設		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	更新検討	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			

（1）過去 5 年間の施設経費の推移

この施設では、No.15-1 中間市役所本館に合算しています。

(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設では、No,15-1 中間市役所本館と同様に統計を取っていないため不明です。

(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

・パラペット部のシート防水やアスファルト防水層にひび割れが見られます。

調査写真	
(屋上・防水) シート防水	(屋上・防水) パラペットのシート防水のひび割れ
	
(屋上・防水) アスファルト防水層	(屋上・防水) アスファルト防水層のひび割れ
	

【内部】

- ・各階の天井、壁、床にクラック及び破損があり、雨漏り、水染みが多数見られます。

調査写真	
(内部) 1階事務室東側窓及び床からの雨漏り多数	(内部) 2階事務室床材の破損多数
	
(内部) 3階多目的トイレ壁のクラック	(内部) 4階事務室天井の雨漏り痕
	

【外部】

- ・外壁タイルのうき、クラックが多数見られます。

調査写真	
(外部) 外壁タイルのうき	(外部) 外壁のクラック
	

【外構】

- ・地盤沈下による舗装の異常が見られます。

調査写真	
(外構) 沈下による舗装の異常	(外構) 舗装等
	

【その他留意点】

- ・設備等に劣化が見られ、電気・給排水・EV等の更新が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
市役所 (中間市役所別館)	3.7	3.9	3.7	3.7
	総合点 75 点 (C ランク)			

(4) 優先順位

この施設は災害時の防災拠点となっていますが、老朽化等が進行し劣化対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 5 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	建物に劣化の進行が見られ、改修周期を迎える設備等もあるため、計画的な予防保全を行います。
整 備 方 針	予防保全

10年間の事業計画については、2025年度に改修周期により屋根・外壁改修工事、電気設備改修工事、給排水設備工事、EV改修工事を行います。

表 10年間の事業計画

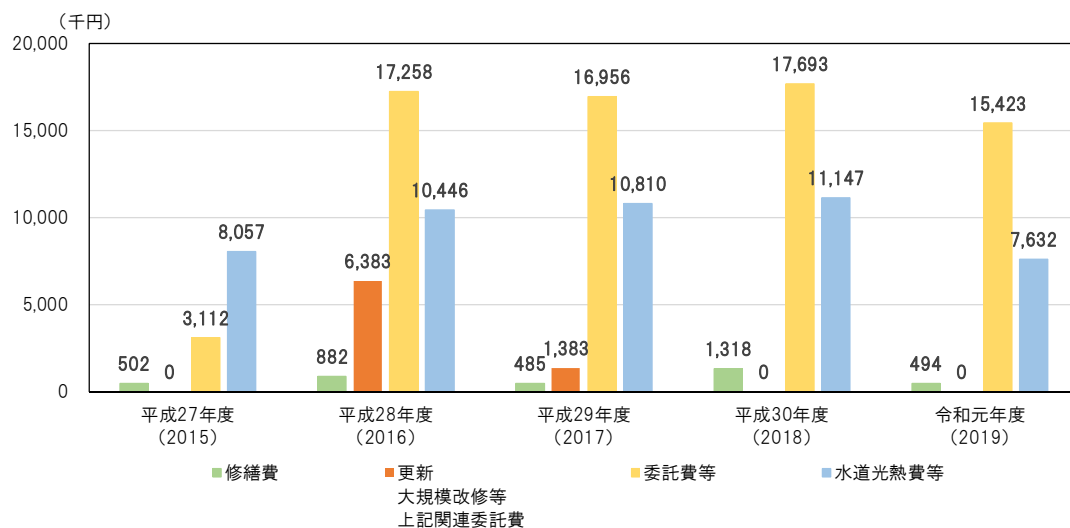
年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年	屋根・外壁改修工事 電気設備改修工事 給排水設備工事 EV 改修工事	30 35 16 29
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		110

No.16 消防署

施設名（棟）	消防署	建築年度	1991
所 管	消防総務課	築 年 数	29 年
所 在 地	中間市中間2丁目2番2号	延床面積（㎡）	2,336.93
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	3 階
施設分類	行政系施設		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	65 年
全 景 写 真			

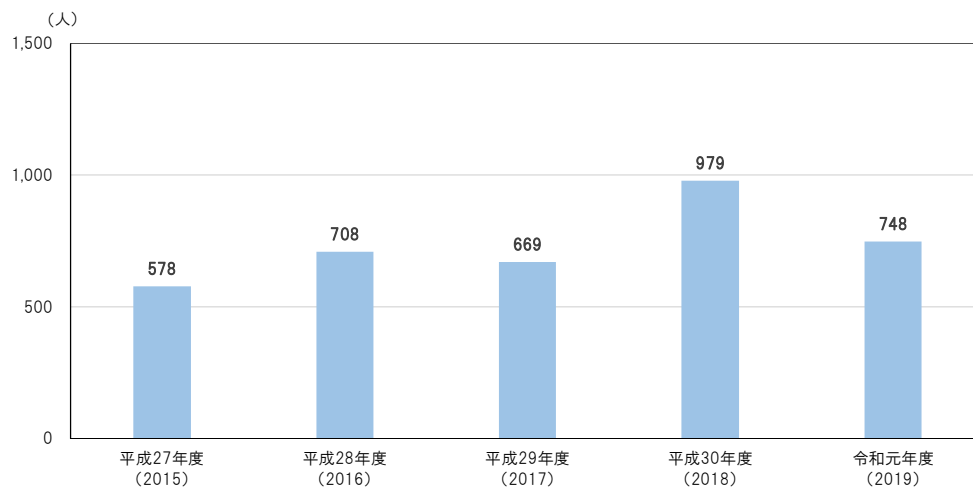
(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設では、2016年度と2017年度に空調設備の改修工事として7,766千円を支出しています。



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、年平均 740 人程度で年毎に増減を繰り返しています。



(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・ アスファルト防水層にひび割れがあり、パラペットにもクラックが見られます。



【内部】

- ・各階の壁、床にクラックがあり、窓からの雨漏りや天井からの水染み痕が多く見られます。

調査写真	
(内部) 2階廊下及び本部室天井の水染み痕	(内部) 3階トイレ壁のクラック
	
(内部) 3階階段部壁のクラック	(内部) 3階窓からの雨漏り
	

【外部】

- ・外壁クラック及び、鉄部のサビが多数見られます。

調査写真	
(外部) 外壁のクラック	(外部) 鉄部のサビ
	

【外構】

- ・地盤沈下による舗装のひび割れが見られます。

調査写真	
(外構) 地盤沈下による舗装のひび割れ	(外構) 駐輪場
	

【その他留意点】

- ・設備等に劣化が見られ、電気・給排水等の更新が必要です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
消防署	3.2	3.8	3.7	3.7
	総合点 71 点 (C ランク)			

(4) 優先順位

この施設は災害時の防災拠点となっていますが、老朽化等が進行し劣化対策工事が必要なため、以下の評価マトリックスでは優先順位 5 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	建物に劣化の進行が見られ、改修周期を迎える設備等もあるため、計画的な予防保全を行います。
整 備 方 針	予防保全

10年間の事業計画については、2025年度に改修周期により屋根・外壁改修工事、電気設備改修工事、給排水設備工事を行います。その後、改修周期により2030年度に空調改修工事を行います。

表 10年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年		—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年	屋根・外壁改修工事	19
	電気設備改修工事	63
	給排水設備工事	15
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年	空調改修工事	57
計		154

No.17 なかまチャレンジショップ（夢まるしえ）

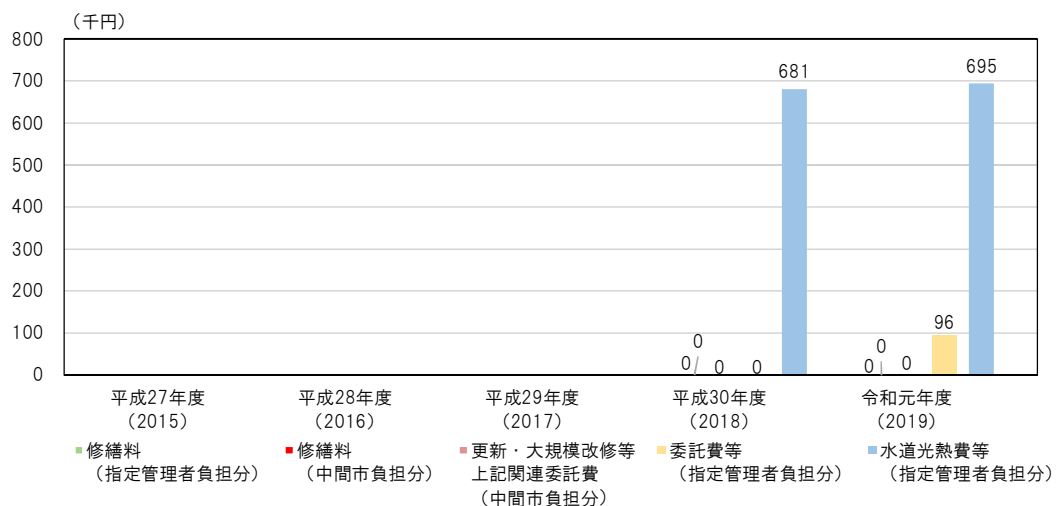
施設名（棟）	なかまチャレンジショップ （夢まるしえ）	建築年度	2018
所管	産業振興課	築年数	2年
所在地	中間市蓮花寺3丁目7番3号	延床面積（㎡）	254.82
主構造	木造	階数	1階
施設分類	産業系施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50年
全 景 写 真			

(1) 過去5年間の施設経費の推移

この施設は、指定管理者を指定しています。

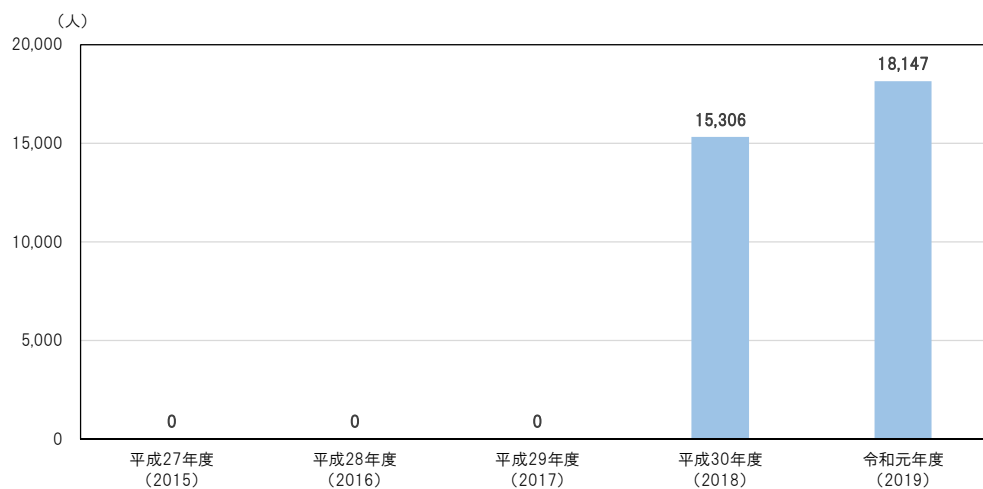
単位：千円

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
指定管理委託料	—	—	—	6,500	6,500



(2) 過去 5 年間の施設利用者の推移

この施設の利用者数は、2018 年度と 2019 年度の 2 年間で平均 16,700 人程度です。



(3) 老朽化の状況

① 調査箇所ごとの老朽化状況及び調査写真

【屋上防水】

- ・スレート屋根に劣化は見られず、良好な状態を保っています。



【内部】

- ・天井、壁、床に劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(内部) 天井、壁	(内部) 多目的トイレ
	

【外部】

- ・外壁・建具等に劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外部) 外壁	(外部) スロープ、手摺り
	

【外構】

- ・施設の不具合箇所及び劣化は見られず、良好な状態を保っています。

調査写真	
(外構) 雨水桝、側溝	(外構) 汚水桝
	

【その他留意点】

- ・全体的に劣化や不具合が見られない施設です。

② 調査箇所ごとの老朽化状況調査判定結果(5点満点/箇所、100点満点/総合点)

名 称	屋上 防水	内部	外部	外構
なかまチャレンジショップ (夢まるしえ)	5.0	4.7	4.9	5.0
	総合点 98 点 (A ランク)			

(4) 優先順位

この施設は市民が利用する施設で、建物は新しいため、以下の評価マトリックスでは優先順位 14 に該当します。

表 評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を越えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

(5) 今後の方針と事業計画

老朽化状況を基に、この施設の今後の方針を次のように定めます。

今 後 の 方 針	屋根・外壁部材等や設備に劣化や不具合が見られないため、定期的な点検と適切な維持管理に努めます。
整 備 方 針	維持保全

今後 10 年間の事業計画については、修繕対応とします。

表 10 年間の事業計画

年度	整備内容	費用（百万円）
2021 年	修繕対応	—
2022 年		—
2023 年		—
2024 年		—
2025 年		—
2026 年		—
2027 年		—
2028 年		—
2029 年		—
2030 年		—
計		—

用語集

用 語		解 説
あ 行	維持管理	施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検、調査、補修等をいう。
	インフラ	インフラストラクチャーの略。産業や生活の中の基盤として整備される施設で、道路・上下水道等、産業の基盤となる施設と、学校・病院・公園等生活の基盤となる施設の総称。
か 行	改修（大規模改修）	建物や構造物の一部を、必要とされる機能に応じて部分的に新しく作り変えることをいう。「大規模改修」は、想定される耐用年数までの間、施設として十分な性能を維持（向上）するために集中的に行う改修のことをいう。
	簡易劣化診断	屋根、内部、外部、外溝の目視調査を行い、建物各部の仕上げ材、設備機器の設置状況、劣化状況等を把握するための診断。
	減価償却費	時間の経過や使用によって価値が減少するものに対して、所定の期間に分割して計上する費用のこと。
	更新	老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。公共施設等の建替えや再整備のことをいう。
さ 行	再編	新たに編成または編集しなおすこと。
	事後保全	構造物や建築物の損傷が顕在化した後、機能不全に陥る前に対策を行う管理手法をいう。
	修繕	日常的な維持管理の中で、破損や劣化による不具合が生じている箇所を補修等により、元の状態に戻すことをいう。
	集約化	同一または類似の機能を有する施設を集め、一つの施設として整備すること。
た 行	耐震化	耐震性が不十分な建築物を耐震補強により耐震性がある建築物にすること。

用 語		解 説
た 行	耐震基準	構造物や建築物に対して、それらが最低限の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準のことをいう。「旧耐震基準」とは1981年5月31日以前の基準であり、「新耐震基準」はそれ以降の基準である。「新耐震基準」では、大規模な地震でも倒壊、損壊しないことが求められている。
	長寿命化	計画的な点検や修繕・改修を実施し、施設の損傷が拡大する前に適切な処置を行うことによって、施設の耐久性を高め、建替えの周期を伸ばす取組のことをいう。
	投資的経費	施設の建設工事や大規模改修工事等の資本の形成をなし、支出の効果が長期に亘る経費のこと。
は 行	パラペット	建物の平らな屋上やバルコニー等の外周部に設置された低い手すりのような部位のこと。別名「胸壁」「扶壁」「手すり壁」とも呼ぶことがある。
	俯瞰的	物事を一段高い観点や広い視野で客観的に捉えること。
	複合化	他の用途・機能を有した施設を合わせて、一つの施設として整備すること。
ま 行	マネジメント	経営や管理を行うこと。
や 行	予防保全	構造物や建築物の損傷が顕在化する前の早期段階に、予防的な修繕等の対策を行う管理手法のことをいう。
ら 行	ライフサイクルコスト	施設等の企画・設計・施工から、維持管理・最終的な解体・廃棄に至る全期間（ライフサイクル）で必要な費用の総額のことをいう。イニシャルコストとランニングコスト（維持・運営コスト）に分けられる。
そ の 他	PFI	Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るもの。
	PPP	Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略で、行政（public）が行う行政サービスを、行政と民間（private）が連携して（partnership）、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務の効率化等を図るもの。