

湯河原町公共施設個別施設計画

令和 3 年 3 月

湯河原町

目次

第1章 はじめに	1
1-1 計画の目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	1
1-4 対象施設	2
第2章 公共施設の現状と課題	3
2-1 公共施設の現状と課題	3
2-2 公共施設の劣化状況	5
第3章 長寿命化等の基本方針	8
3-1 長寿命化の方針	8
3-2 構造躯体の保全の方針	12
3-3 改修等の方針	14
第4章 長寿命化等のコストとその効果	18
4-1 従来型のコスト	18
4-2 長寿命化型のコスト	19
第5章 維持保全のロードマップ	20
5-1 庁舎施設	20
5-2 消防施設	22
5-3 体育施設	27
5-4 子育て支援施設	29
5-5 集会施設	32
5-6 保健福祉施設	37
5-7 観光施設	39
5-8 公園施設	42
5-9 生涯学習施設	46
第6章 計画のフォローアップ	48
6-1 情報基盤の整備と活用	48
6-2 推進体制等の整備	48
6-3 フォローアップ	48

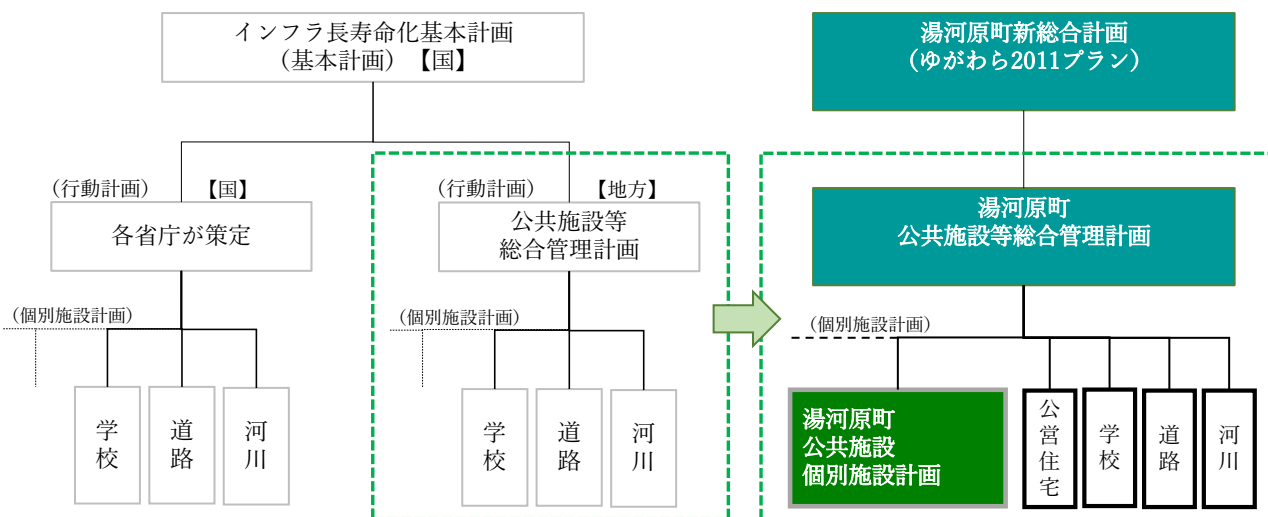
第1章 はじめに

1-1 計画の目的

「湯河原町公共施設個別施設計画（以下、「本計画」という。）」は、町有施設を将来にわたり安全・安心に使い続けるために、施設の現状や老朽化状況を把握し、修繕等の優先度及びライフサイクルコスト等を明らかにしながら、今後の維持保全の整備内容、時期、費用等の計画（ロードマップ）を策定することを目的とします。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」及び「湯河原町新総合計画（ゆがわら 2011 プラン）」等に基づき策定された「湯河原町公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」を指針とした個別施設計画として位置づけます。



1-3 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画の計画期間が30年間（平成28（2016）年度から令和27（2045）年度）であることを踏まえ、令和3（2021）年度から令和27（2045）までの25年間とします。

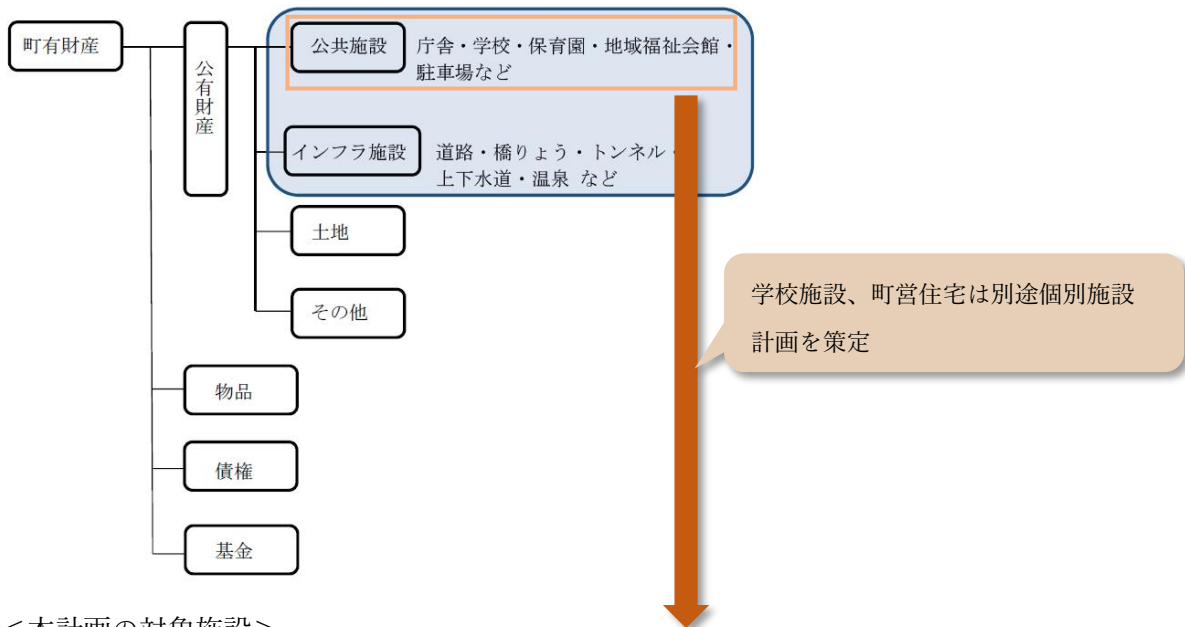
ただし、計画期間内でも社会情勢、国の制度変化などの動向により、適宜、計画を見直すこととします。

なお、中長期的な視点から、令和2（2020）年度を基準年として、令和3（2021）年度から40年間の維持・更新等コストを試算したうえで、令和3（2021）年度から10年間の維持保全のロードマップを策定します。

1-4 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画の対象施設や他の個別施設計画の策定状況を踏まえ、本町が所有・管理する公共施設のうち、学校施設、町営住宅に分類される施設を除いた40施設（50棟）を対象とします。

<総合管理計画の対象施設>



<本計画の対象施設>

施設類型	施設名	施設数	棟数	延床面積 (㎡)
庁舎施設	本庁舎	1	3	5,712.89
消防施設	消防本部、奥湯河原分署、第1分団詰所、第2分団詰所、第3分団詰所、第4分団詰所、第5分団詰所、第6分団詰所、第8分団詰所、第9分団詰所	10	10	2,133.47
体育施設	ヘルシープラザ、町民体育館	2	2	5,163.59
子育て支援施設	おにわ保育園、まさご保育園、たちばな保育園、みやのうえ保育園、地域福祉センター2号館	5	5	4,094.76
集会施設	宮上会館（2022年に建替え予定）、宮下会館、城堀会館、門川会館、鍛冶屋会館、中央区民会館、文化福祉会館（第7分団詰所を含む）、川堀会館、福浦会館、温泉場ぶらりお休み処、防災コミュニティセンター	11	11	8,272.31
保健福祉施設	保健センター、地域福祉センター1号館	2	2	1,274.59
観光施設	こごめの湯、湯河原観光会館（別館）、駅前観光案内所、万葉亭	4	4	2,406.96
公園施設	総合運動公園、湯河原海浜公園、幕山公園	3	10	1,474.38
生涯学習施設	町立湯河原美術館、図書館	2	3	4,851.95

※2022年度に建替え予定である「宮上会館」の面積は計上していない。

図 1-1 本計画の対象施設

第2章 公共施設の現状と課題

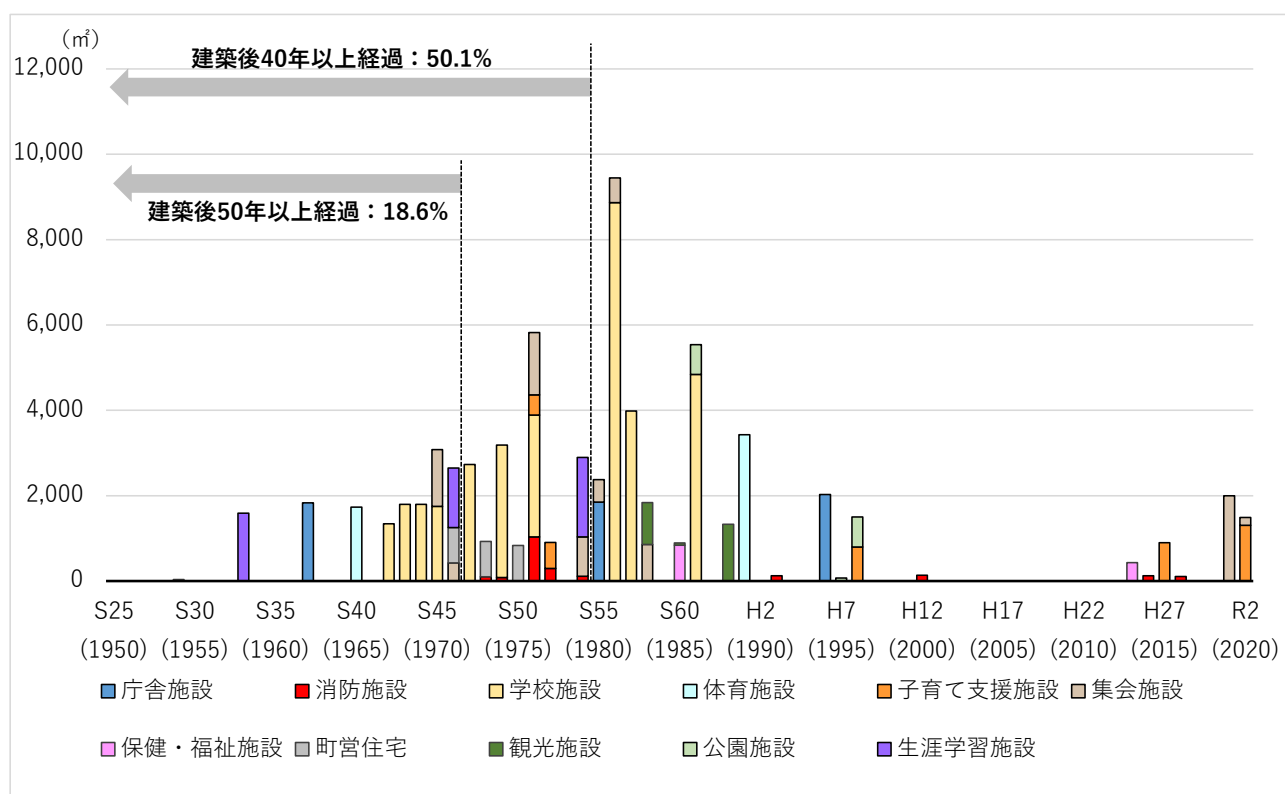
2-1 公共施設の現状と課題

(1) 公共施設の建築経過年

本町の公共施設は、建築後40年以上経過している建物は全体の過半を超え、そのうち建築後50年以上経過している建物は約18.6%を占めており、今後は時間経過に伴う劣化や損傷等への対応、建替えが必要になる施設がこれまでよりも増加することが見込まれます。

今後は、これまでの対症療法的な事後保全から、計画的な予防保全への転換を図り、住民が安全・安心に利用できる公共施設を維持する必要があります。

限られた財源の中で、公共サービスの水準の維持・向上を図るために、予防保全と事後保全を組み合わせながら、建物の長寿命化を進め、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

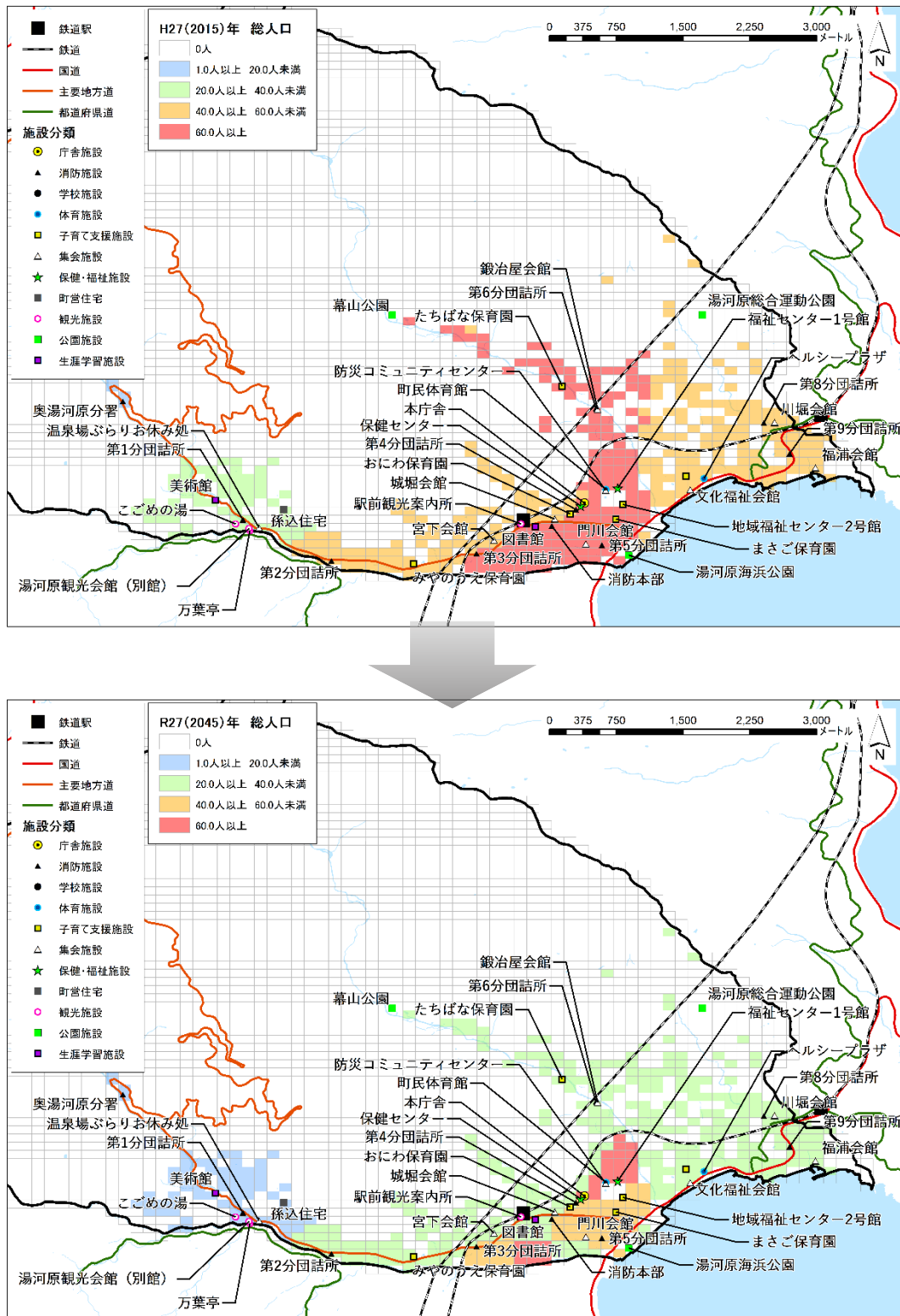


※2022年度に建替え予定である「宮上会館」は計上していない。

図 2-1 公共施設の年度別整備状況

(2) 公共施設の配置状況及び人口動態

公共施設の配置状況と人口動態をみると、JR 東海道本線の湯河原駅周辺の地域以外で、減少すると予測されています。



資料：平成 27 (2015) 年が国勢調査、2045 年が国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 29 年 1 月推計）」の推計値を使用して作成

図 2-2 公共施設の配置状況及び人口動態

2-2 公共施設の劣化状況

(1) 劣化状況調査

本計画の対象施設において、「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」を参考とし、目視による劣化状況調査を令和元（2019）年度に実施しました。

表 2-1 主な調査項目

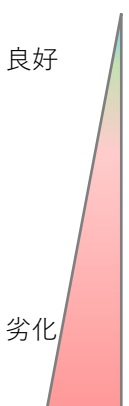
部位・設備	主な調査項目
構造部	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

(2) 劣化度評価

① 劣化度評価

劣化度評価は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」を参考とした表 2-2 の評価基準に基づき評価しています。

表 2-2 劣化度評価基準



評価	基準	修繕等の優先度
A	おおむね良好	低
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	普通
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	優先
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	最優先

② 総合劣化度評価点

総合劣化度評価※1の結果は、に示すとおりです。築年数の経過とともに、建物の劣化が進行するため総合劣化度評価が低くなる傾向にあります。

総合劣化度評価の低い建物については、劣化が進行しているため、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策が求められます。一方、総合劣化度評価の高い建物については、今後の劣化の進行状況に応じて、適切な保全に取り組んでいく必要があります。

表 2-3 総合劣化度評価点

施設番号	施設名	棟名(建物名)	建築年	建築経過年	延床面積(m ²)	構造	劣化度評価						総合劣化度評価点
							構造部	屋根・屋上	外壁	内部	電気設備	機械設備	
1-1	本庁舎	本庁舎(第一)	1962	58	1,836.49	RC	D	C	D	D	C	C	210
1-2	本庁舎	本庁舎(第二)	1980	40	1,849.15	RC	B	C	C	C	C	C	452
1-3	本庁舎	本庁舎(第三)	1994	26	2,027.25	RC	A	B	A	B	B	B	825
2-1	消防本部	消防本部	1976	44	1,034.47	RC	B	C	C	C	C	C	444
3-1	奥湯河原分署	奥湯河原分署	1977	43	176.00	RC	B	C	C	C	C	C	446
4-1	第1分団詰所	第1分団詰所	1991	29	128.00	S	A	B	B	B	B	B	751
5-1	第2分団詰所	第2分団詰所	2000	20	139.00	S	A	A	B	A	A	A	900
6-1	第3分団詰所	第3分団詰所	1973	47	102.00	RC	A	C	C	C	C	C	488
7-1	第4分団詰所	第4分団詰所	1979	41	114.00	RC	C	C	C	C	C	C	380
8-1	第5分団詰所	第5分団詰所	2016	4	107.00	S	A	A	A	A	A	A	995
9-1	第6分団詰所	第6分団詰所	1977	43	120.00	S	B	C	C	C	C	C	430
10-1	第8分団詰所	第8分団詰所	1974	46	85.00	S	B	B	D	C	C	C	440
11-1	第9分団詰所	第10分団詰所	2014	6	128.00	S	A	A	A	A	A	A	987
16-1	ヘルシープラザ	ヘルシープラザ	1989	31	3,430.93	RC	D	D	D	D	B	C	225
17-1	町民体育館	町民体育館	1965	55	1,732.66	RC	B	A	A	A	A	A	850
18-1	おにわ保育園	おにわ保育園	1996	24	801.00	S	B	B	C	B	B	C	609
20-1	たちばな保育園	たちばな保育園	2015	5	901.00	S	A	A	A	A	A	A	989
22-1	みやのうえ保育園	みやのうえ保育園	1977	43	612.00	S	B	A	A	C	C	D	640
23-1	地域福祉センター2号館	地域福祉センター2号館	1976	44	472.00	S	B	B	B	B	C	C	605
25-1	宮下会館	宮下会館	1980	40	528.40	RC	B	A	A	C	B	C	727
26-1	城堀会館	城堀会館	1979	41	919.55	RC	B	A	A	C	C	D	660
27-1	門川会館	門川会館	1981	39	579.39	RC	C	D	D	D	C	C	234
28-1	鍛冶屋会館	鍛冶屋会館	1976	44	888.25	RC	C	C	C	D	C	D	314
30-1	文化福祉会館(第7分団詰所を含む)	文化福祉会館	1970	50	1,324.92	RC	C	C	D	D	D	D	212
31-1	川堀会館	川堀会館	1983	37	856.39	RC	B	A	A	B	B	C	766
32-1	福浦会館	福浦会館	1976	44	572.62	RC	C	C	C	B	D	D	349
33-1	温泉場ぶらりお休み処	温泉場ぶらりお休み処	1971	49	426.01	RC	B	D	C	C	C	C	374
34-1	防災コミュニティセンター	防災コミュニティセンター	2019	1	1,997.21	S	A	A	A	A	A	A	997
35-1	保健センター	保健センター	1985	35	839.01	RC	C	C	B	C	C	C	442
36-1	地域福祉センター1号館	福祉センター1号館	2013	7	435.58	W	A	A	A	A	A	A	975
37-1	孫込住宅	1号棟	1971	49	830.00	RC	B	C	B	C	C	D	474
37-2	孫込住宅	2号棟	1973	47	830.00	RC	B	C	B	C	C	D	478
37-3	孫込住宅	3号棟	1975	45	832.00	RC	B	C	B	C	C	D	482
38-1	こごめの湯	こごめの湯	1988	32	1,333.11	RC	B	B	B	B	B	B	713
40-1	湯河原観光会館	別館	1983	37	980.59	RC	B	C	C	C	C	C	458
41-1	駅前観光案内所	駅前観光案内所	1985	35	56.00	RC	B	B	B	A	B	B	732
42-1	万葉亭	万葉亭	1954	66	37.26	W	C	B	B	B	B	B	605
43-1	湯河原総合運動公園	総合運動公園	1996	24	475.24	RC	A	B	C	B	B	B	709
44-1	湯河原海浜公園	湯河原海浜公園	1986	34	617.74	RC	B	C	C	C	B	B	534
45-1	幕山公園	幕山公園	1995	25	75.02	W	A	B	B	B	B	B	725
46-1	町立美術館	A棟	1958	62	1,591.89	RC	B	D	C	C	B	B	440
46-2	町立美術館	C棟	1971	49	1,395.36	RC	B	B	A	B	B	B	729
47-1	図書館	図書館	1979	41	1,864.70	RC	C	C	C	C	C	C	380

※建築経過年の基準年は、令和2(2020)年

※劣化状況調査の実施は、令和元(2019)年度

※1 劣化状況について、1000点を満点とし、劣化が進んでいるほど点数が低く算出される評価

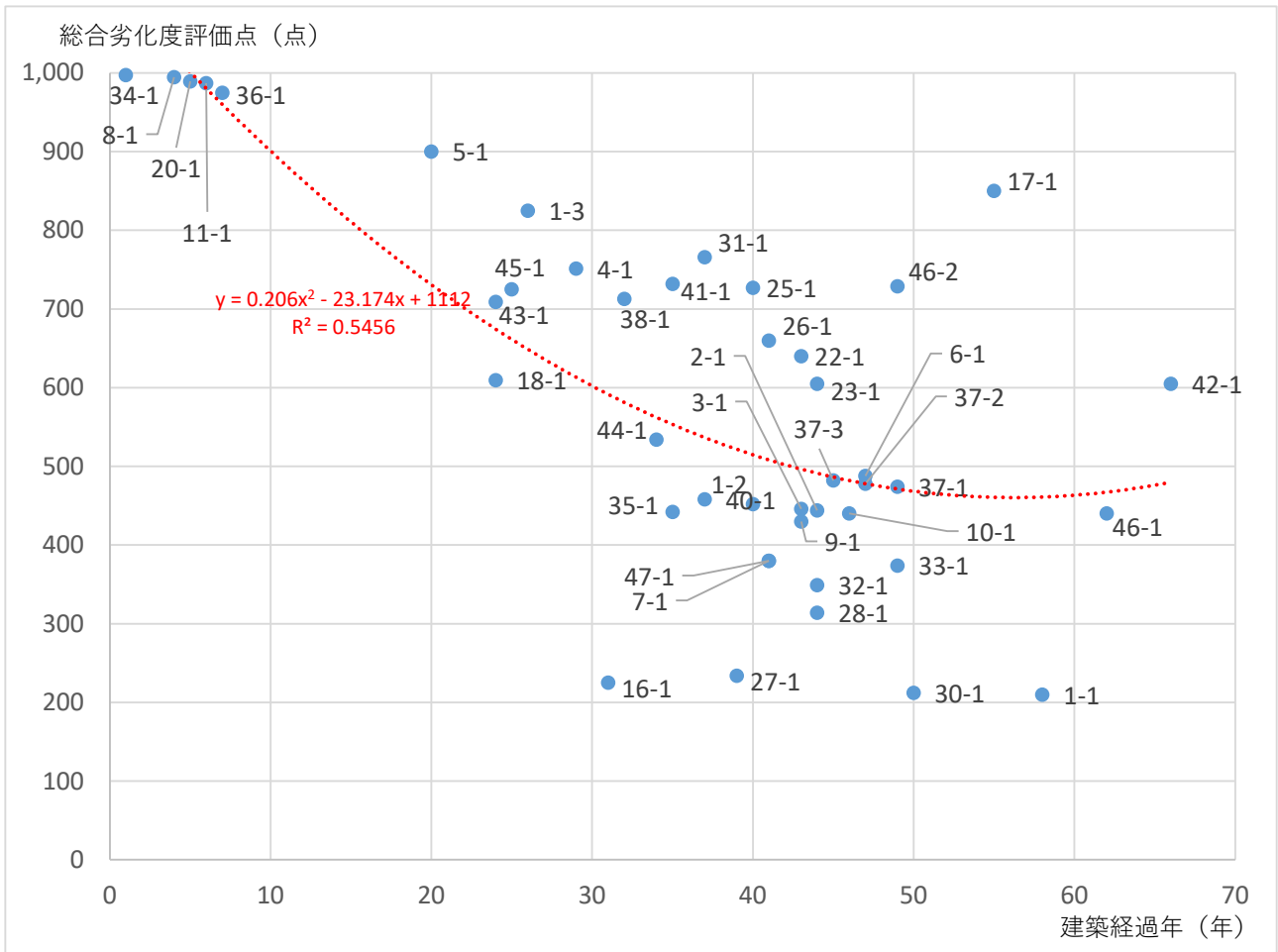


図 2-3 総合劣化度評価点と建築経過年の分布

第3章 長寿命化等の基本方針

3-1 長寿命化の方針

(1) 長寿命化の考え方

建物を長期的に使用していくには、安全で快適に使用できる状態に維持されていることが必要となります。

建物は、時間がたつにつれて経年劣化により物理的な不具合が生じるとともに、バリアフリーや省エネルギー化など、現在求められている機能を満たせなくなっていきます。

建物を長寿命化する際は、物理的な不具合を直して建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能を現在の社会状況の変化などに対応した水準まで引き上げます。

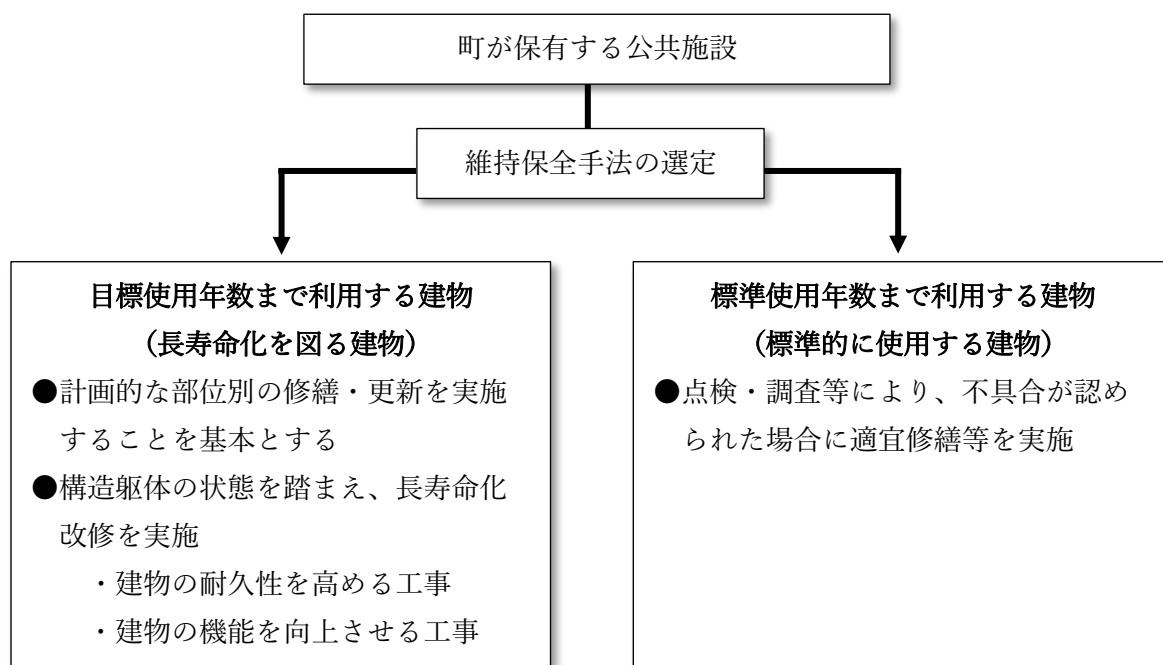
(2) 維持保全手法の考え方

① 維持保全手法の選定

建物の維持保全については、予防保全的な観点から、部材や設備の耐用年数、劣化状況等を考慮し、計画的な保全により目標使用年数まで利用する建物と、対症療法的な保全を実施し、標準使用年数まで利用する建物に区分し、建物を維持保全することを基本とします。

目標使用年数まで利用する建物は、計画的に部位別の修繕・更新を実施することを基本とし、必要に応じて長寿命化改修を実施し、維持保全を図ります。

標準使用年数まで利用する建物は、点検・調査等により、不具合が認められた場合に適宜修繕等を実施することで維持保全を図ります。



② 目標使用年数まで利用する建物の維持保全手法

建物の維持保全には、建物の経過年数や劣化部位に応じて、次の維持保全手法から適切なものを選択して実施します。

さらに、必要に応じて「建物の耐久性を高めるための工事」、「建物の機能を向上させるための工事」の長寿命化改修を実施することとします。

表 3-1 修繕、更新の定義

手法	考え方
①修繕	劣化または陳腐化した部位・部材等の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させること。
②更新	劣化または陳腐化した部位・部材等を新しいものに取り替えること。

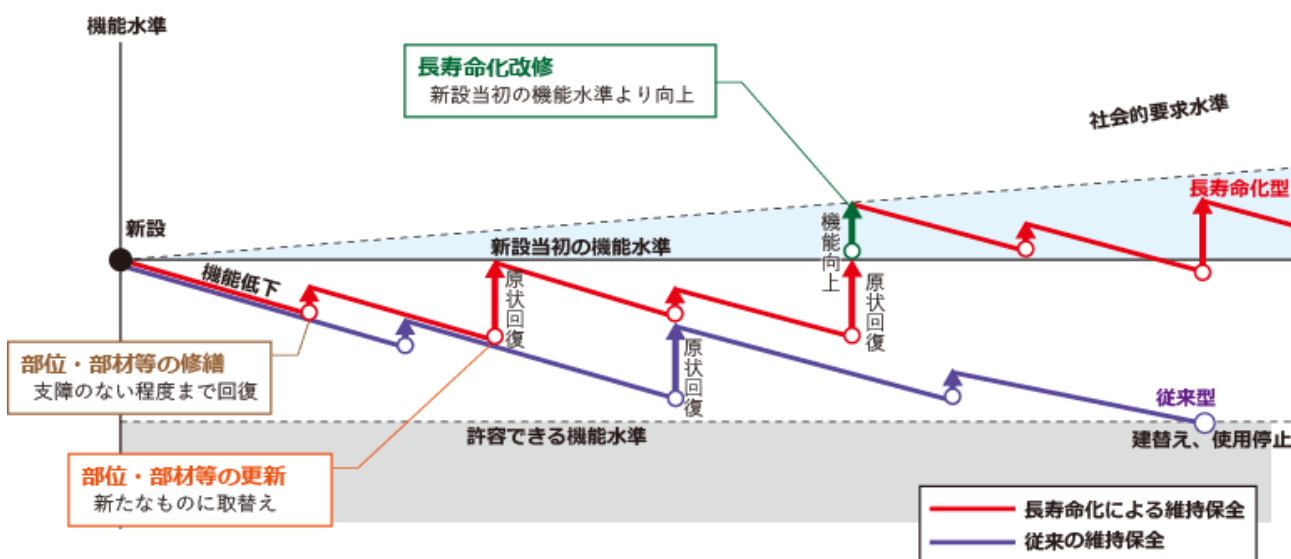


図 3-1 長寿命化のイメージ

表 3-2 長寿命化改修の実施項目

種別	実施項目	代表的な工事内容
建物の耐久性を高めるための工事	構造躯体の経年劣化を回復するもの	○コンクリートの中酸化対策 ○鉄筋の腐食対策
	耐久性に優れた仕上材へ取り替えるもの	○劣化に強い塗装・防水材等への更新
	維持管理や設備更新の容易性を確保するもの	○外部ガラスや給排気口、照明など高所の維持管理作業を安全に行えるプランへの改修 ○共用部での維持管理作業を可能とする改修 ○バックアップ設備によって建物機能を維持したまま設備機器の更新・修繕を可能とする改修
	ライフラインの更新	○水道、電気、ガス管等の更新
建物の機能を向上させるための工事	安全・安心な施設環境を確保するもの	○非構造部材を含む耐震対策 ○防災機能の強化 ○事故防止・防犯対策
	質的向上を図るもの	○今後の社会動向の進展に対応可能な柔軟なプランへの改修 ○省エネルギー化 ○再生可能エネルギーを活用するための改修 ○バリアフリー化

(3) 長寿命化の対象

長寿命化する建物は、建物の規模、構造種別、用途によって判断することとします。ただし、小規模なものや木造のもの等であっても、建物の状況把握や維持管理等が容易であり、予防保全による長寿命化が期待できるものは、長寿命化する建物とします。

表 3-3 長寿命化の対象

建物の要素	考え方
構造種別	鉄筋コンクリート造 (RC) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) 鉄骨造 (S)
規模	概ね延床面積が 200 m ² ※2以上の一定規模のもの
用途	倉庫、車庫、小屋などの付属建物ではない主たる用途のもの
耐震性	既存耐震不適格建築物※3ではないのもの
躯体の状況	概ね健全な状態に保たれているもの
立地	土砂災害危険区域などに含まれておらず、立地が安全であると判断できるもの

※2 官公庁施設の建設等に関する法律第 12 条では、延床面積 200 m²以上が点検対象と規定されている。

※3 既存耐震不適格建築物とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律に、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものと規定されている。

(4) 目標使用年数

長寿命化する建物の使用期間は、躯体の構造別耐用年数は、各種法令等で異なるため、本計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に設定した「目標使用年数」まで使用することを目標とします。また、長寿命化する建物以外は標準的な建物とし、その代表値の年数まで使用することを目標とします。

なお、建築物の個別の劣化状況や機能劣化への対応状況等に対する費用対効果などを総合的に判断した上で、目標使用年数に満たない場合であっても建替え等を行うこととします。

表 3-4 本計画における標準使用年数と目標使用年数

建築物の構造	標準使用年数	目標使用年数
鉄筋コンクリート造 (RC) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) 鉄骨造 (S) 補強コンクリートブロック造 (CB)	60 年	80 年
木造 (W) 軽量鉄骨造 (LGS) その他	40 年	50 年

表 3-5 建築物全体の望ましい目標使用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		鉄骨・鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨		
		高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 60 以上	
住宅 事務所 病院	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Y₀ 40 以上」とします。

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 3-6 目標使用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
	Y ₀ 100以上	100年	80~120年	120年	80年
	Y ₀ 60以上	60年	50~80年	80年	50年
	Y ₀ 40以上	40年	30~50年	50年	30年
	Y ₀ 25以上	25年	20~30年	30年	20年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

3-2 構造躯体の保全の方針

(1) 構造躯体の調査の実施

長寿命化改修を実施する際は、事前に構造躯体が健全な状態であることを建物（棟）ごとに確認します。

「公立学校建物の耐力度調査実施要領（文部科学省）」を参考に、主体構造別に調査内容及び満たす構造躯体の基準は表 3-7 のとおりです。

表 3-7 構造躯体の基準

主体構造（略号）	調査事項	構造躯体の基準
鉄筋コンクリート造（RC） 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）	コンクリート圧縮強度 ^{※4}	13.5 N/m ² より大きい ^{※5}
	コンクリート中性化深さ ^{※6※7}	3cm 未満
鉄骨造（S）	軸組筋かいや屋根面筋かいのたわみ	たわみがない
	構造部材の腐食（発錆）	断面欠損（減厚）を伴う腐食が発生していない
補強コンクリートブロック造（CB）	コンクリート圧縮強度 ^{※8}	13.5 N/m ² より大きい
	コンクリート中性化深さ ^{※9}	3cm 未満

- ※4 構造上主要な部分である壁または梁のうち健全に施工された部分について、各階1箇所以上かつ合計3箇所以上で採取したコアによるコンクリート圧縮強度試験の平均値とする。耐震診断時のコア抜き取り試験の結果がある場合には、それにかえる。
- ※5 耐震診断実施済みの建物は、採取したコアによるコンクリート圧縮強度を耐震診断で考慮していれば、基準を満たしていることとする。
- ※6 コア抜き取り試験の結果があれば、その平均値とする。
- ※7 柱頭1箇所、柱脚1箇所、梁2箇所の各はつり面の最大深さの平均値とする。
- ※8 臥梁、基礎梁のうち正常に施工された部分について、それぞれ2箇所以上でリバウンドハンマー試験によりコンクリート圧縮強度試験を行った平均値とする。
- ※9 臥梁2箇所、基礎梁2箇所以上について測定を行い、その平均値とする。

(2) 構造躯体の予防保全

長寿命化改修を実施した建物は、改修後、より長期的に使用していきませんが、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、または補強コンクリートブロック造は、柱や梁等の主要構造部のコンクリート中性化深さが使用期間中により深くなり、基準を超える場合も考えられます。

そのため、調査時に計測した値を用いて、次の中性化予測式により目標使用年数の間に達する深さを予測し、基準を超えるおそれがある場合には、構造躯体の予防保全を実施します。

鉄骨造は、構造部材の腐食（発錆）が生じるおそれがある場合には、構造躯体の予防保全を実施します。

表 3-8 中性化予測の考え方

中性化予測式 ^{※10}	$C = a \sqrt{t}$ C：中性化深さ（mm） a：中性化速度係数 t：経過年数（年） $a = C_n / \sqrt{t_n}$ C _n ：計測時の中性化深さ（mm） t _n ：計測時の経過年数（年）
想定する鉄筋のかぶり厚さ	30mm ^{※11}

構造躯体の予防保全は、コンクリートの中性化が進行初期での対策が効果的であることから、その対策と優先順位は次のとおりとします。なお、対策費が建替え費用の4割を超える場合は、その建物の今後のあり方を再度、検討することとします。

表 3-9 構造躯体の予防保全手法の優先順位

優先順位	対策	代表的な工事内容
高	劣化因子の遮断（コンクリート中への二酸化炭素、水、酸素の侵入を低減する）	<ul style="list-style-type: none"> ○表面保護工法（表面被覆工法、表面含浸工法など） ○ひび割れ注入工法（エポキシ樹脂系、超微粒子セメント系など）
中	中性化領域の回復（既に中性化したコンクリートのアルカリ性を回復する）	<ul style="list-style-type: none"> ○断面修復工法（部分断面修復工法、全断面修復工法など） ○再アルカリ化工法
低	鉄筋腐食の抑制（既に腐食が開始している鉄筋の腐食進行を抑制する）	<ul style="list-style-type: none"> ○電気防食工法（外部電源方式、流電陽極方式） ○鉄筋防錆材の活用（亜硝酸リチウムなど）

※10 コンクリート標準示方書を参考としている。

※11 建築基準法施行令 第79条（鉄筋のかぶり厚さ）に「耐力壁、柱又ははりにあつては三センチメートル以上」を踏まえて設定した。

3-3 改修等の方針

(1) 改修等の優先順位

施設の安全性、機能性の維持し、持続可能で良質なサービスを提供するため、改修等を実施する際の優先順位は表 3-10 とおりとします。

表 3-10 改修等の優先順位

優先順位	内容
1	安全性に関する改修等
2	劣化が進行している部位の改修等
3	災害時の拠点、代替する施設機能が無い、社会的な要求が高い機能を持つなど、その役割が重要である施設の改修等
4	直近の改修等又は建築後の経過年数に応じた改修等の周期に沿って実施する改修等
5	改修等が実施される施設等の耐用年数未満の部位・部材等のうち、同時に実施することで経済的合理性が高められる改修等

(2) 改修等の優先部位

建物は様々な部位で構成されていますが、部位によって物理的な耐用年数、劣化した場合の安全性、施設運営への影響などが異なるため、表 3-11 のとおり改修等の優先部位とします。

優先部位は、劣化が進行している部位の改修等の中に、優先順位をつける場合などに考慮します。

表 3-11 改修等の優先部位

優先部位	考え方
屋根・屋上	○劣化の進行により漏水が生じ、構造躯体の劣化や内部の仕上材、設備機器の損傷を招くため。
外壁	○劣化の進行により漏水が生じ、構造躯体の劣化や内部の仕上材、設備機器の損傷を招くため。 ○タイル等の仕上材の落下による人的被害の発生を予防するため。
電気設備 機械設備	○適切な維持保全が行われていないと機能低下・機能停止などによる施設運営への影響があるため。 ○各種法令による点検や清掃等の義務付け等があるため。

(3) 改修等の周期

優先部位については、以下の周期、修繕内容を参考に、計画的に修繕・更新等を実施し、予防保全に努めます。

表 3-12 主な部材等の更新周期

部位	主な部材など	おおむねの周期
屋根・屋上	保護防水、露出防水、金属葺き など	25～40年
外壁	タイル張り、複層仕上塗材、高耐久塗装、押出成形セメント板、PCカーテンウォール など	20～60年
外部建具	アルミ製一般窓、アルミ製ガラリ、鋼製扉、シャッター、ステンレス製自動扉 など	30～50年
電気設備	電力設備、受変電設備、通信・情報設備 など	25～40年
機械設備	空調設備、換気設備、給排水設備、消火設備、ガス設備、昇降機設備 など	15～40年

資料：平成31年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修
(一般財団法人建築保全センター)

表 3-13 主な部材等の修繕周期・内容

部位	修繕内容	おおむねの周期
屋根・屋上	○防水、塗装の修繕、シーリングの取替え等 ○部分的な破損の修繕等	5～20年
外壁、外部建具	○タイル打診点検、表面の塗装塗替え等 ○塗装の修繕、シーリングの取替え等 ○部分的な破損修繕、塗装、部品交換等	10～20年
電気設備、機械設備	○ランプ、蓄電池、オイル等の交換 ○機器交換等 ○点検・部品交換等	5～15年

資料：平成31年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修
(一般財団法人建築保全センター)

(4) 長寿命化改修の時期

長寿命化改修を行う時期は、「学校施設の長寿命化改修の手引（文部科学省）」を参考に、おおむね建築後45年程度までを原則とします。ただし、構造躯体などの劣化の程度が軽微であると確認できた場合には長寿命化改修を行います。

その際の検討の進め方は次のモデル検討スケジュールを基本とし、その改修等の程度や規模、重要性などに応じて、工事着手までの年数を延ばすことや手順を省略するなどの調整をすることとします。

表 3-14 長寿命化改修のモデルスケジュール

1年目	2年目	3年目	4年目
調査・検討	基本設計	実施設計 ・予算化	工事着手

(5) 改修等の整備水準

建物の用途などにより求められる機能の水準は異なりますが、建物の建替えや改修等にあって、求められる基本的機能とその整備水準は次のとおりとします。

表 3-15 公共施設に求められる基本的機能

機能	考え方
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震性が確保されていること。 ○落下などの危険がないこと。 ○防犯性が確保されていること。 ○災害に備えられていること。
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ○利便性が高いこと。 ○快適性が高いこと。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ○建物の使用年数に応じた部材等や工法などが考慮されていること。 ○トータルコストが低いこと。 ○維持管理にかかるコストが低いこと。
社会性	<ul style="list-style-type: none"> ○地域性が考慮されていること。 ○どんな人でも公平に使えること。 ○持続可能性が考慮されていること。

表 3-16 改修等の整備水準

機能	考え方
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> ○建物の使用年数に応じた躯体、仕上げ、設備等とする。 ○トータルコストが低い部材等とする。
可変性	<ul style="list-style-type: none"> ○用途変更や設備方式の変更、設備の追加、増築などを考慮した柔軟性の高い設計とする。
更新性	<ul style="list-style-type: none"> ○標準品や汎用品などの更新が容易な部材等とする。 ○設備機器等の更新が容易な設計とする。
持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> ○高气密や高断熱、LED 照明など省エネルギー性能の高い設計とする。 ○再生可能エネルギーの利用など環境不可の低い設計を優先する。 ○地場産材など環境不可の低い材料の使用を優先する。 ○再生資材、再生可能な材料の使用を優先する。 ○バリアフリー等のユニバーサルデザインに配慮する。
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ○清掃や点検、消耗品の交換等の維持管理が効率的に実施できる設計とする。

第4章 長寿命化等のコストとその効果

4-1 従来型のコスト

(1) コスト試算条件

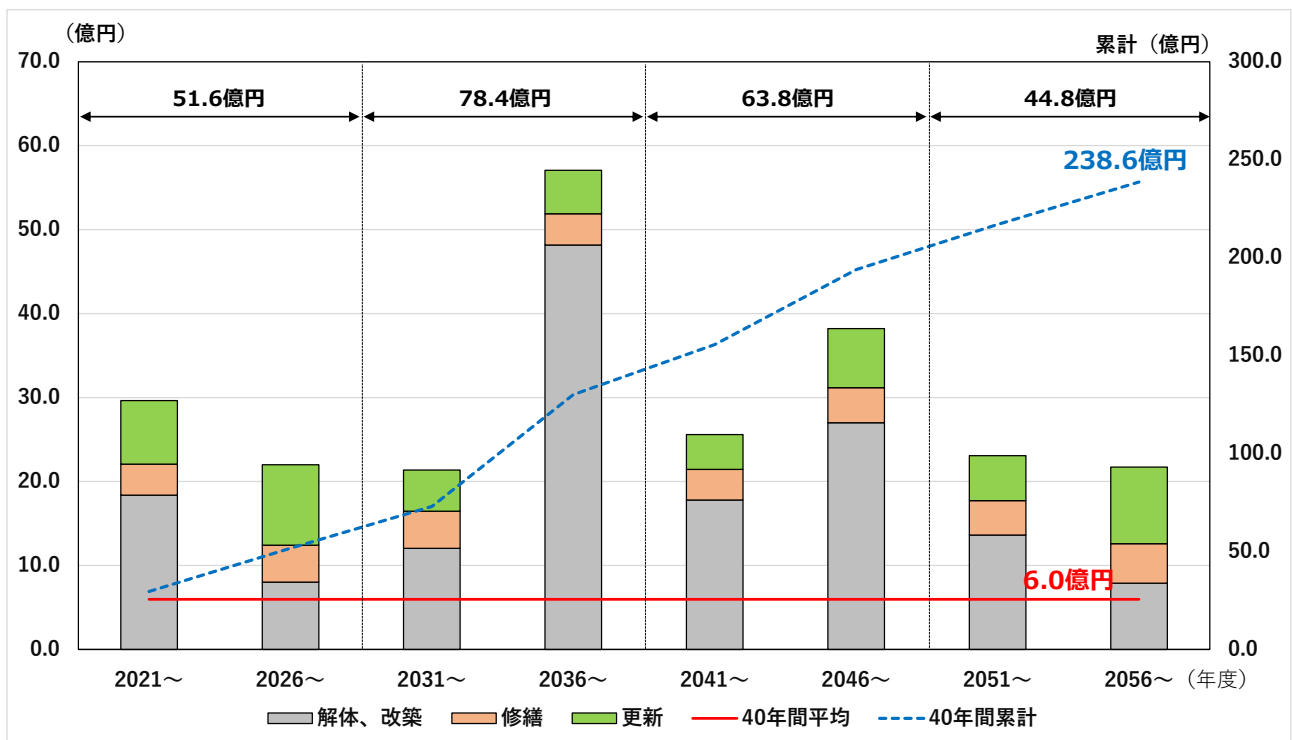
表 4-1 の試算条件に基づき、標準的な建物の目標使用年数で建替えをおこなう従来型のコストを試算します。

表 4-1 従来型のコスト試算条件

建替え周期	○60年
解体・建替え	○「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の単価により試算
部位の修繕	○「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の周期・単価により試算
部位の更新	○「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の周期・単価により試算
長寿命化改修	○見込まない

(2) 従来型のコスト

○新設からおおむね60年で建替えをおこなう従来型で維持した場合のコストは、40年間の累計で約238.6億円、1年間の平均は約6.0億円となります。



※建設工事費デフレーター111%、共通費率30%、消費税10%で試算

図 4-1 従来型のコスト

4-2 長寿命化型のコスト

(1) コスト試算条件

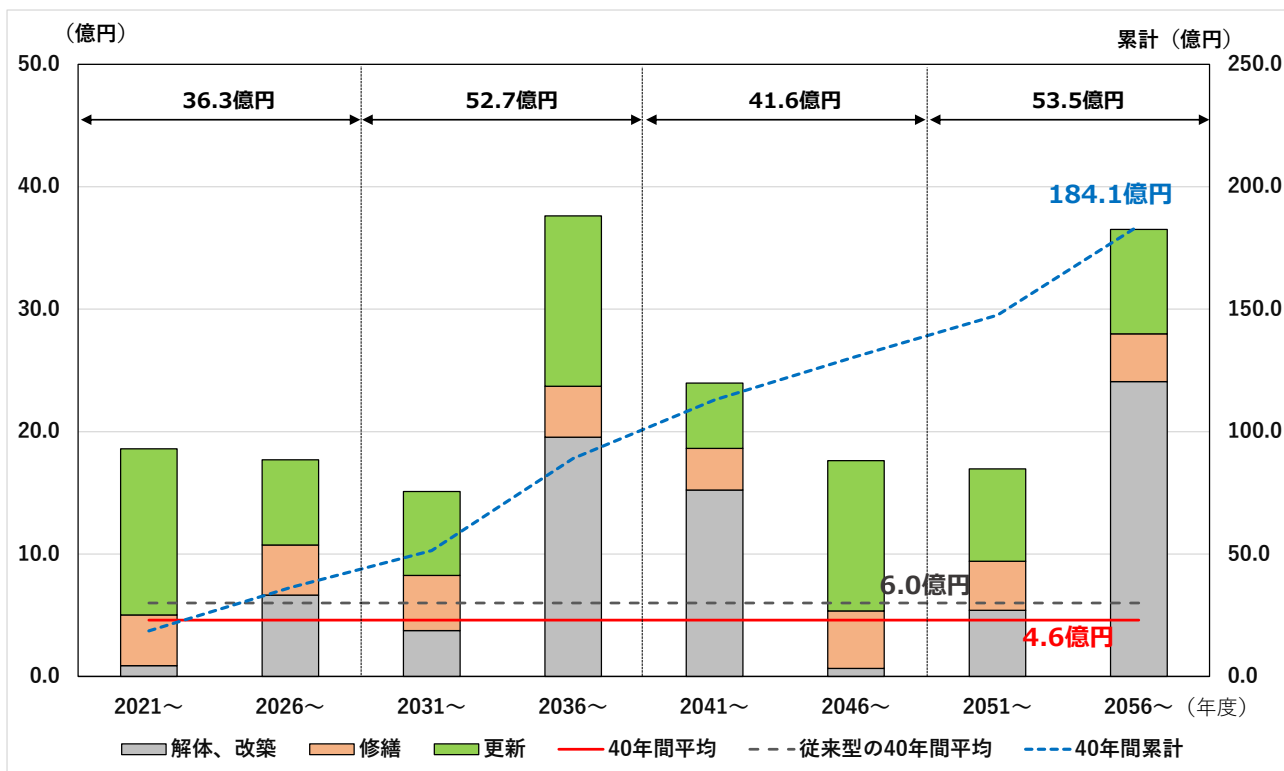
長寿命化を図り、さらに「改修等の優先度」や「劣化を考慮した部位別の修繕・更新時期」により平準化した長寿命化型のコストを試算します。

表 4-2 長寿命化型のコスト試算条件

建替え周期	○80年
解体・建替え	○「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の単価により試算
部位の修繕	○「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の周期・単価により試算
部位の更新	○「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」の周期を劣化状況により調整し、同単価により試算
長寿命化改修	○長寿命化改修を実施

(2) 長寿命化型のコスト

○長寿命化型のコストは、40年間の累計で約184.1億円、1年間の平均は約4.6億円となり、従来型と比べて約22%の縮減が可能となります。



※建設工事費デフレーター111%、共通費率30%、消費税10%で試算

図 4-2 長寿命化型のコスト

第5章 維持保全のロードマップ

5-1 庁舎施設

(1) 保全方針

○「本庁舎」については、本庁舎（第一）が今後10年間で標準使用年数を超えるため、建替えを含め、施設のあり方を検討します。

表 5-1 庁舎施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
本庁舎	本庁舎（第一）	59	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
	本庁舎（第二）	41	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
	本庁舎（第三）	27	○	○	○	○	-	○	あり方の検討

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

○2021年度からの10年間で約6.4億円、40年間では約32.2億円、1年間の平均は約0.8億円と試算されます。

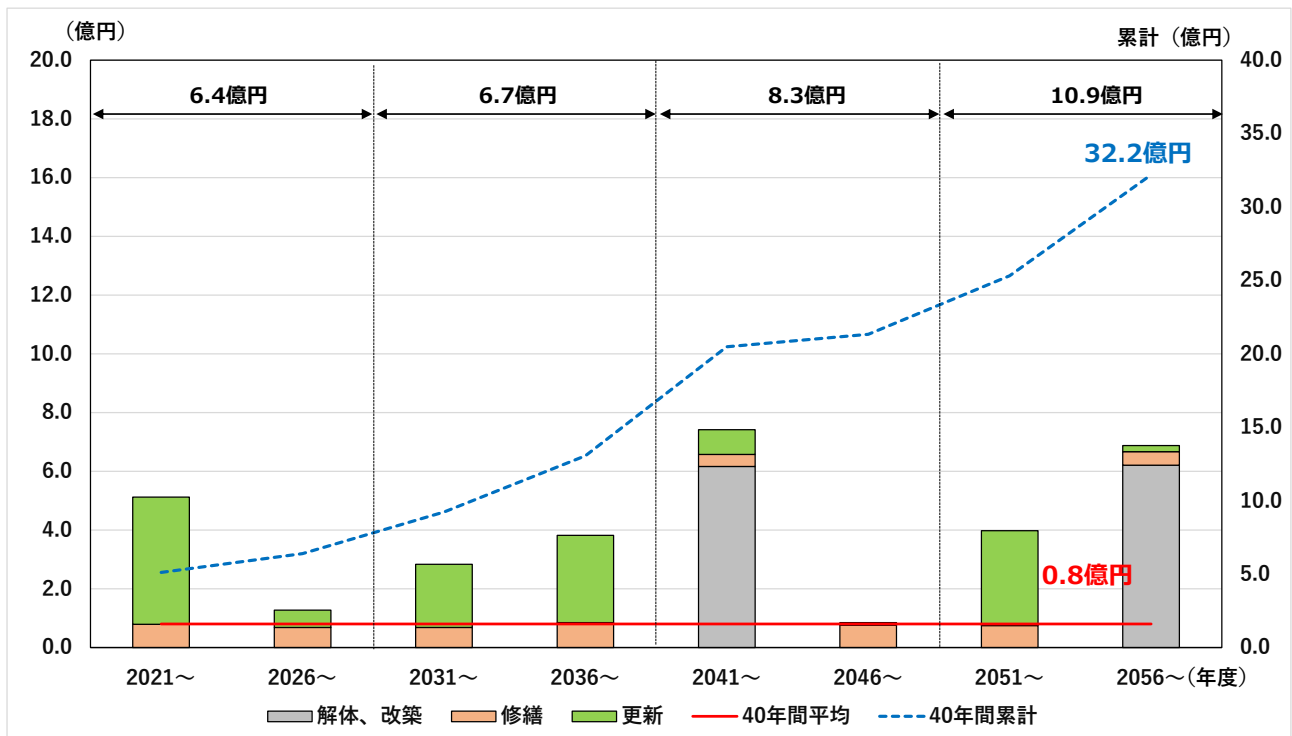


図 5-1 庁舎施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

○施設のあり方の検討中は、主な部材等の更新、修繕周期に基づき対応することを基本とします。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
本 庁 舎	本庁舎（第一）	59	60	61	62	あり方の検討	65	66	67	68			
	部 位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討										C
		外壁	更新等検討										D
		内部	破損箇所の更新等検討										D
		電気設備	弱電等の更新検討										C
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										C
		本庁舎（第二）	41	42	43	44	あり方の検討	47	48	49	50		
	部 位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				C	
		外壁						更新等検討				C	
		内部						破損箇所の更新等検討				C	
		電気設備						弱電等の更新検討				C	
		機械設備						空調、換気、給排水衛生等の更新検討				C	
		本庁舎（第三）	27	28	29	30	あり方の検討	33	34	35	36		
	部 位	屋根・屋上											B
		外壁	更新等検討										A
		内部	破損箇所の更新等検討										B
		電気設備	弱電等の更新検討										B
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										B

5-2 消防施設

(1) 保全方針

- 常備消防機関である「消防本部」は、災害や防災の拠点機能を有しており、「長寿命化等の基本方針」の条件も満たすため、長寿命化を図ります。
- 「消防本部」以外の施設については、施設規模等を考慮して標準使用年数とします。

表 5-2 消防施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
消防本部	消防本部	45	○	○	○	○	-	○	長寿命化
奥湯河原分署	奥湯河原分署	44	×	○	○	-	-	○	標準
第1分団詰所	第1分団詰所	30	×	○	○	○	-	○	標準
第2分団詰所	第2分団詰所	21	×	○	○	○	-	○	標準
第3分団詰所	第3分団詰所	48	×	○	○	-	-	○	標準
第4分団詰所	第4分団詰所	42	×	○	○	-	-	○	標準
第5分団詰所	第5分団詰所	5	×	○	○	○	-	○	標準
第6分団詰所	第6分団詰所	44	×	○	○	-	-	○	標準
第8分団詰所	第8分団詰所	47	×	○	○	-	-	○	標準
第9分団詰所	第9分団詰所	7	×	○	○	○	-	○	標準

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

○2021年度からの10年間で約1.8億円、40年間では約11.7億円、1年間の平均は約0.3億円と試算されます。

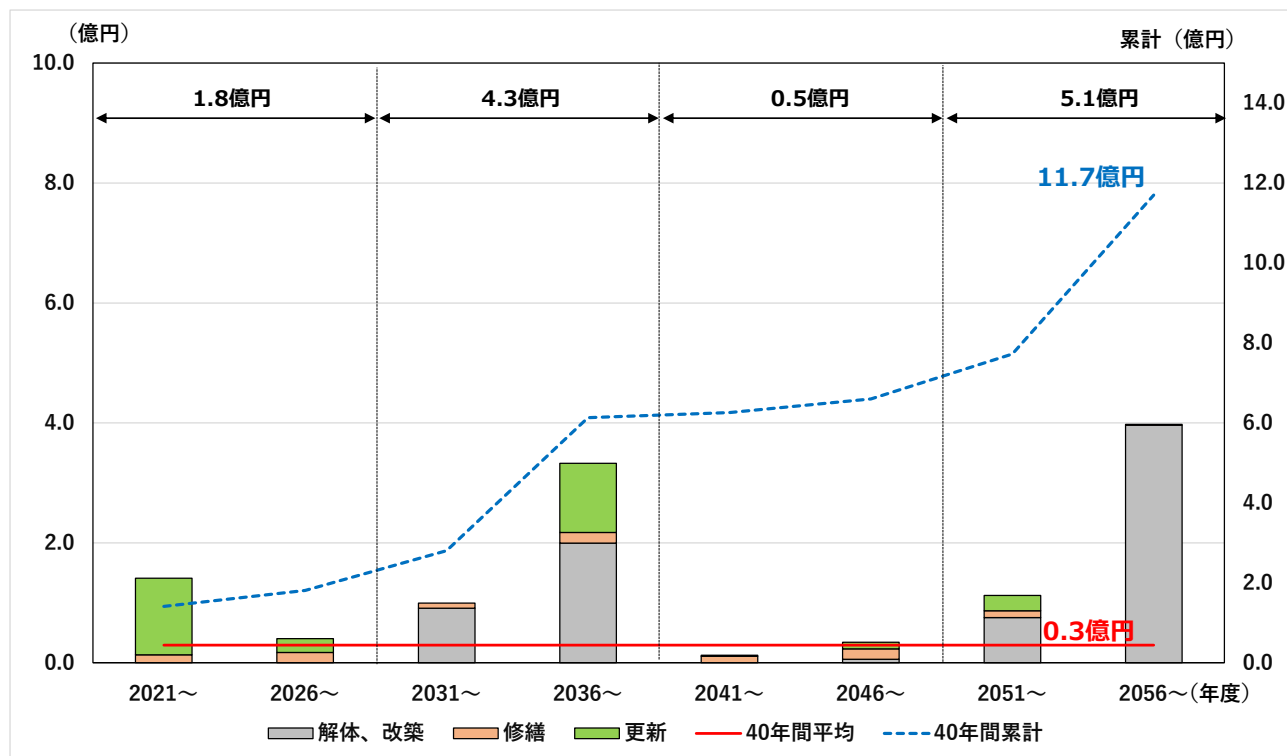


図 5-2 消防施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

- 「消防本部」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。部位全体で劣化が進行しているため、今後10年以内で長寿命化改修等を検討し、優先的に対応します。
- 「消防本部」以外の施設については、事後保全により適宜修繕等を実施することを基本とします。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
消防本部	消防本部	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
	部位	屋根・屋上	長寿命化改修の検討・実施										C
		外壁											C
		内部											C
		電気設備											C
		機械設備											C
奥湯河原分署	奥湯河原分署	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53		
	部位	屋根・屋上	適宜修繕等を実施										C
		外壁											C
		内部											C
		電気設備											C
		機械設備											C
第1分団詰所	第1分団詰所	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39		
	部位	屋根・屋上	適宜修繕等を実施										B
		外壁											B
		内部											B
		電気設備											B
		機械設備											B

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
第2分団詰所	第2分団詰所	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
	部位	屋根・屋上											A
		外壁											B
		内部	適宜修繕等を実施										A
		電気設備											A
		機械設備											A
第3分団詰所	第3分団詰所	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57		
	部位	屋根・屋上											C
		外壁											C
		内部	適宜修繕等を実施										C
		電気設備											C
		機械設備											C
第4分団詰所	第4分団詰所	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51		
	部位	屋根・屋上											C
		外壁											C
		内部	適宜修繕等を実施										C
		電気設備											C
		機械設備											C
第5分団詰所	第5分団詰所	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
	部位	屋根・屋上											A
		外壁											A
		内部	適宜修繕等を実施										A
		電気設備											A
		機械設備											A

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
第6分団詰所	第6分団詰所	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53		
	部位	屋根・屋上											C
		外壁											C
		内部	適宜修繕等を実施										C
		電気設備											C
		機械設備											C
第8分団詰所	第8分団詰所	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56		
	部位	屋根・屋上											B
		外壁											D
		内部	適宜修繕等を実施										C
		電気設備											C
		機械設備											C
第9分団詰所	第9分団詰所	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
	部位	屋根・屋上											A
		外壁											A
		内部	適宜修繕等を実施										A
		電気設備											A
		機械設備											A

5-3 体育施設

(1) 保全方針

- 「ヘルシープラザ」については、避難施設としての役割も担っており、「長寿命化等の基本方針」の条件も満たすため、長寿命化を図ります。
- 「町民体育館」については、今後10年間で標準使用年数を超えますが、2009年度に大規模修繕実施を実施しており、「長寿命化等の基本方針」の条件も満たすため、長寿命化を図ります。

表 5-3 体育施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
ヘルシープラザ	ヘルシープラザ	32	○	○	○	○	-	○	長寿命化
町民体育館	町民体育館	56	○	○	○	○	○	○	長寿命化

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

- 2021年度からの10年間で約5.1億円、40年間では約21.2億円、1年間の平均は約0.5億円と試算されます。

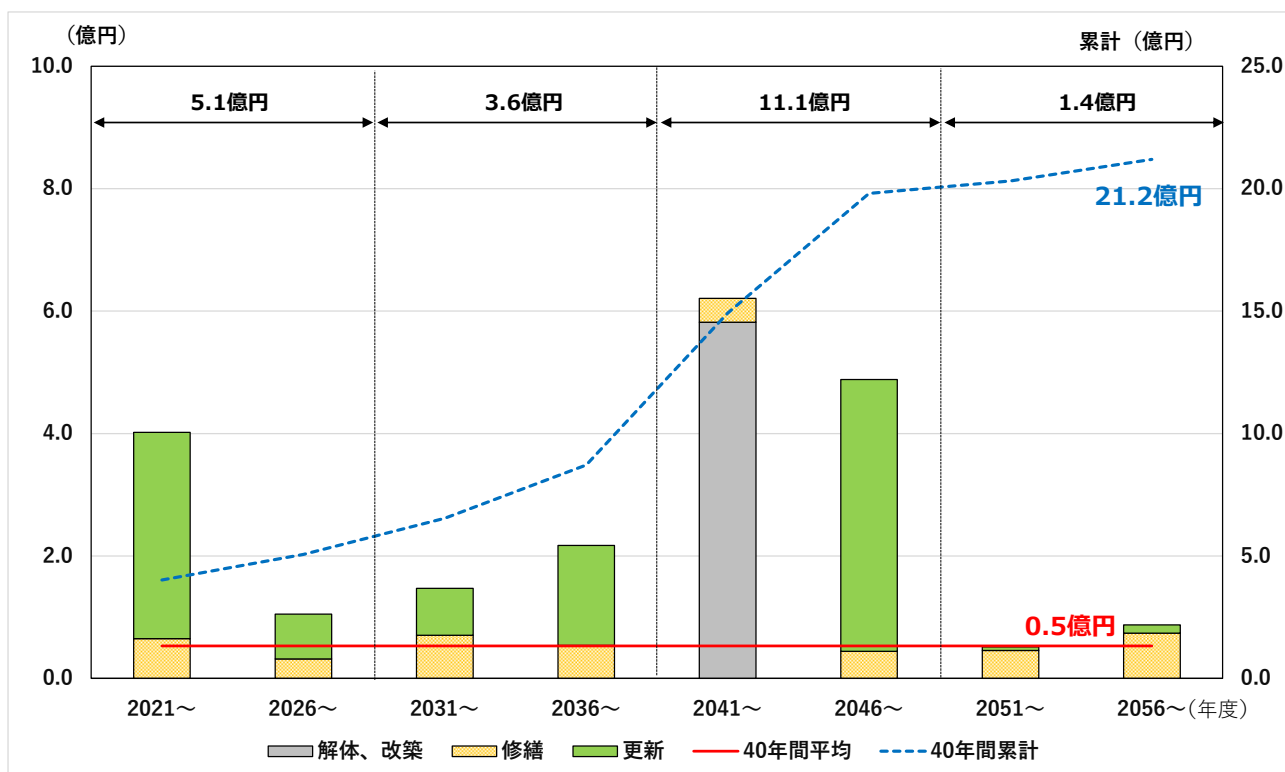


図 5-3 体育施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

- 「ヘルシープラザ」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。2019年度に、西側外壁タイルが剥落したため、緊急に専門業者による調査を実施後、全ての外壁タイル（西側・南側）を撤去し、防水塗装をする改修工事を実施しましたが、屋根・屋上、外壁（北側・東側）についても劣化が著しいため、今後5年以内に長寿命化改修等の対応を検討します。
- 「町民体育館」については、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
ヘルシー プラザ	ヘルシープラザ	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41		
	部位	屋根・屋上	長寿命化改修の検討・実施										D
		外壁	長寿命化改修の検討・実施										D
		内部	長寿命化改修の検討・実施										D
		電気設備	長寿命化改修の検討・実施										B
		機械設備	長寿命化改修の検討・実施										C
町民 体育館	町民体育館	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65		
	部位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				A	
		外壁						更新等検討				A	
		内部											A
		電気設備						弱電等の更新検討				A	
		機械設備						空調等の更新検討				A	

※ヘルシープラザの劣化状況については、修繕を実施する以前の評価です。

5-4 子育て支援施設

(1) 保全年針

○「おにわ保育園」、「まさご保育園」、「たちばな保育園」、「みやのうえ保育園」、「地域福祉センター2号館」については、今後も町がサービスを維持していく施設であり、「長寿命化等の基本方針」の条件も満たすため、長寿命化を図ります。

表 5-4 子育て支援施設の保全年針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全年針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
おにわ保育園	おにわ保育園	25	○	○	○	○	-	○	長寿命化
まさご保育園	まさご保育園	1	○	○	○	○	-	○	長寿命化
たちばな保育園	たちばな保育園	6	○	○	○	○	-	○	長寿命化
みやのうえ保育園	みやのうえ保育園	44	○	○	○	○	-	○	長寿命化
地域福祉センター2号館	福祉センター2号館	45	○	○	○	○	-	○	長寿命化

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

○2021年度からの10年間で約2.5億円、40年間では約20.4億円、1年間の平均は約0.5億円と試算されます。

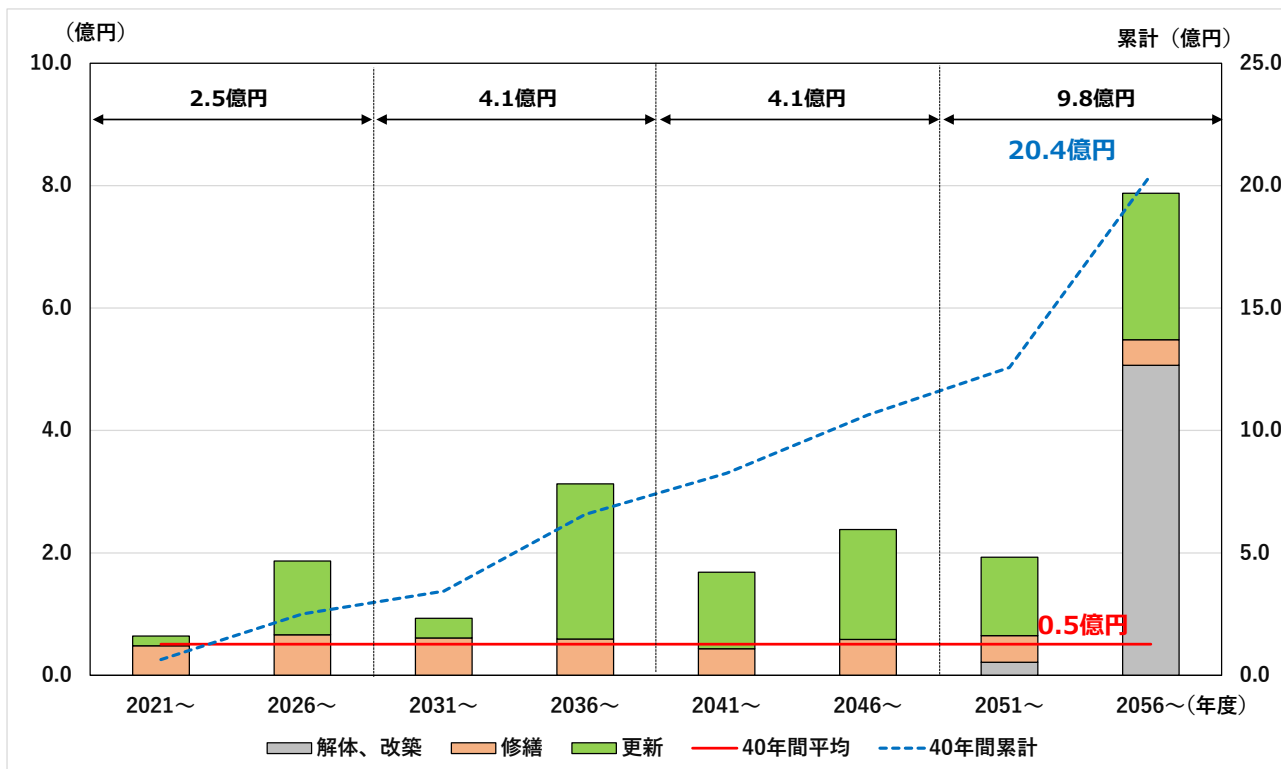


図 5-4 子育て施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

○「おにわ保育園」、「まさご保育園」、「たちばな保育園」、「みやのうえ保育園」、「地域福祉センター2号館」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。特に、「おにわ保育園」の外壁、電気設備、「みやのうえ保育園」の機械設備については劣化が進行しているため、今後10年以内で優先的に対応します。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
おにわ 保育園	おにわ保育園	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
	部位	屋根・屋上											B
		外壁						更新等検討					C
		内部						破損箇所の更新等検討					B
		電気設備						弱電等の更新検討					B
		機械設備						空調、換気、給排水衛生等の更新検討					C
まさご 保育園	まさご保育園	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	部位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部											-
		電気設備						弱電等の更新検討					-
		機械設備						給排水衛生の更新検討					-
たちばな 保育園	たちばな保育園	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
	部位	屋根・屋上											A
		外壁											A
		内部											A
		電気設備						弱電等の更新検討					A
		機械設備						空調、給排水衛生等の更新検討					A

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
み や の う え 保 育 園	みやのうえ 保育園	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53		
	部 位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討					A
		外壁						更新等検討					A
		内部						破損箇所の更新等検討					C
		電気設備						弱電等の更新検討					C
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										
地 域 福 祉 セ ン タ ー 2 号 館	地域福祉セン ター2号館	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
	部 位	屋根・屋上											B
		外壁											B
		内部						破損箇所の更新等検討					B
		電気設備						弱電等の更新検討					C
		機械設備	換気、給排水衛生等の更新検討					空調等の更新検討					C

5-5 集会施設

(1) 保全方針

- 「宮上会館」については、2022年度に建替える予定です。
- 新耐震基準である「川堀会館」、「防災コミュニティセンター」、耐震性を有することが確認できた「宮下会館」については、「長寿命化等の基本方針」の条件を満たすため、長寿命化を図ります。
- 2020年度に建替えられた「中央区民会館」、今後建替え予定の「宮上会館」については、構造などの条件を満たしませんが、建物の状況把握や維持管理等が容易であり、予防保全による効果が期待できるため、長寿命化を図ります。
- 上記以外の集会施設については、利用者とともに今後の施設のあり方を検討し、当面は標準使用年数とします。

表 5-5 集会施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
宮上会館	宮上会館	-	○	×	○	○	○	○	建替、長寿命化
宮下会館	宮下会館	41	○	○	○	○	-	○	長寿命化
城堀会館	城堀会館	42	○	○	○	×	-	○	あり方の検討
門川会館	門川会館	40	○	○	○	×	-	○	あり方の検討
鍛冶屋会館	鍛冶屋会館	45	○	○	○	×	-	○	あり方の検討
中央区民会館	中央区民会館	1	×	×	○	○	○	○	長寿命化
文化福祉会館 (第7分団詰所を含む)	文化福祉会館	51	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
川堀会館	川堀会館	38	○	○	○	○	-	○	長寿命化
福浦会館	福浦会館	45	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
温泉場ぶらり お休み処	温泉場ぶらりお休み処	50	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
防災コミュニティ センター	防災コミュニティセンター	2	○	○	○	○	○	○	長寿命化

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

※宮上会館は2022年度建替え予定

(2) 将来コストの見通し

○2021年度からの10年間で約12.4億円、40年間では約49.5億円、1年間の平均は約1.2億円と試算されます。

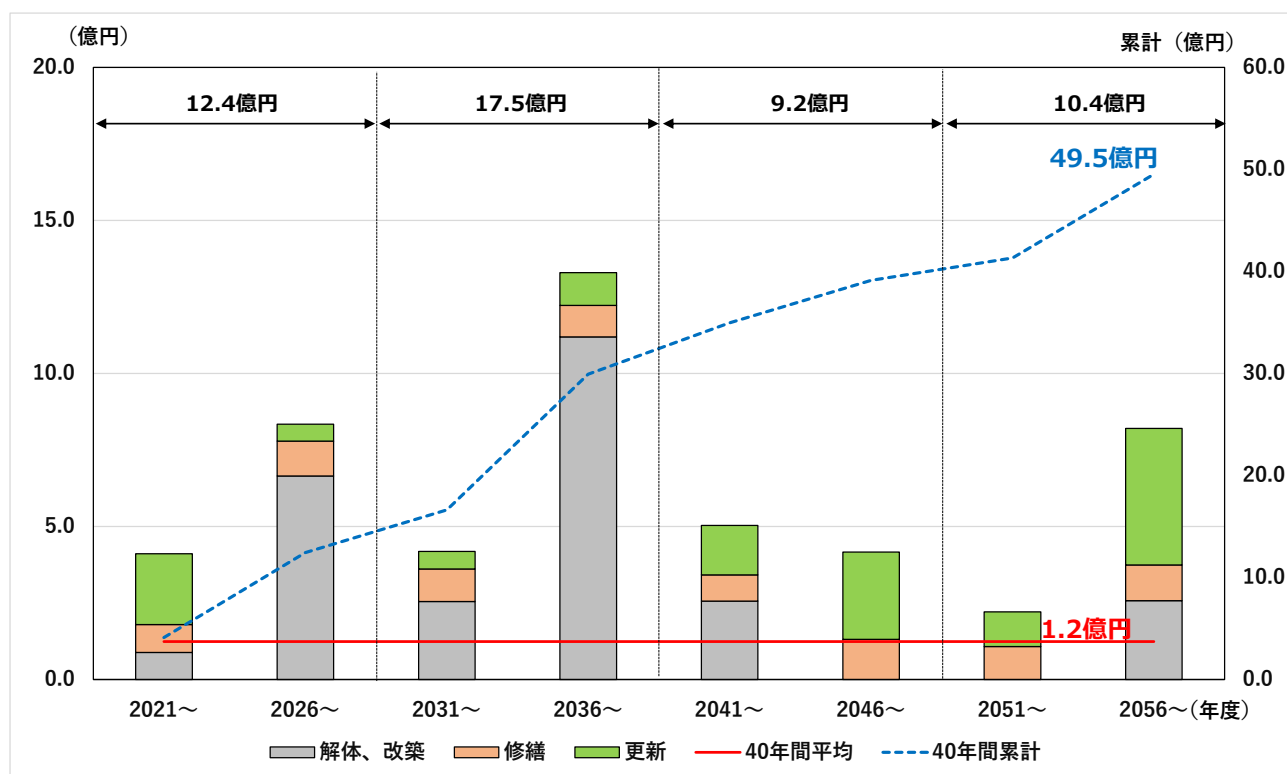


図 5-5 集会施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

- 「宮上会館」、「宮下会館」、「中央区民会館」、「川堀会館」、「防災コミュニティセンター」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。
- 上記以外の集会施設については、施設のあり方の検討中は、主な部材等の更新、修繕周期に基づき対応することを基本とします。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
宮上会館	宮上会館		建替	1	2	3	4	5	6	7	8		
	部位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部											-
		電気設備											-
		機械設備											-
宮下会館	宮下会館	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50		
	部位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				A	
		外壁						更新等検討				A	
		内部	破損箇所の更新等検討										C
		電気設備						弱電等の更新検討				B	
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										C
城堀会館	城堀会館	42	43	44	45	あり方の検討	48	49	50	51			
	部位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				A	
		外壁						更新等検討				A	
		内部	破損箇所の更新等検討										C
		電気設備	弱電等の更新検討										C
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										D

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
門川会館	門川会館	40	41	42	43	あり方の検討		46	47	48	49		
	部位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討										D
		外壁	更新等検討										D
		内部	破損箇所の更新等検討										D
		電気設備	弱電等の更新検討										C
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										C
鍛冶屋会館	鍛冶屋会館	45	46	47	48	あり方の検討		51	52	53	54		
	部位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				C	
		外壁						更新等検討				C	
		内部	破損箇所の更新等検討										D
		電気設備						弱電等の更新検討				C	
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										D
中央区民会館	中央区民会館	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	部位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部											-
		電気設備											-
		機械設備											-
(第7分団詰所を含む)文化福祉会館	文化福祉会館	51	52	53	54	あり方の検討		57	58	59	60		
	部位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討										C
		外壁	更新等検討										D
		内部	破損箇所の更新等検討										D
		電気設備	弱電等の更新検討										D
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										D

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
川堀会館	川堀会館	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47		
	部位	屋根・屋上	長寿命化改修の検討・実施										A
		外壁	長寿命化改修の検討・実施										A
		内部	長寿命化改修の検討・実施										B
		電気設備	長寿命化改修の検討・実施										B
		機械設備	長寿命化改修の検討・実施										C
福浦会館	福浦会館	45	46	47	48	あり方の検討		51	52	53	54		
	部位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				C	
		外壁						更新等検討				C	
		内部	破損箇所の更新等検討										B
		電気設備						弱電等の更新検討				D	
		機械設備	給排水衛生等の更新検討										D
温泉場ぶらりお休み処	温泉場ぶらりお休み処	50	51	52	53	あり方の検討		56	57	58	59		
	部位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討										D
		外壁	更新等検討										C
		内部	破損箇所の更新等検討										C
		電気設備	弱電等の更新検討										C
		機械設備	給排水衛生等の更新検討										C
防災コミュニティセンター	防災コミュニティセンター	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
	部位	屋根・屋上											A
		外壁											A
		内部											A
		電気設備						弱電等の更新検討				A	
		機械設備						給排水衛生等の更新検討				A	

5-6 保健福祉施設

(1) 保全方針

- 「保健センター」については、「長寿命化等の基本方針」の条件を満たすため、長寿命化を図ります。
- 「地域福祉センター1号館」については、構造の条件を満たしません、建物の状況把握や維持管理等が容易であり、予防保全による効果が期待できるため、長寿命化を図ります。

表 5-6 保健福祉施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
保健センター	保健センター	36	○	○	○	○	-	○	長寿命化
地域福祉センター1号館	福祉センター1号館	8	○	×	○	○	-	○	長寿命化

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

- 2021年度からの10年間で約1.3億円、40年間では約4.9億円、1年間の平均は約0.1億円と試算されます。

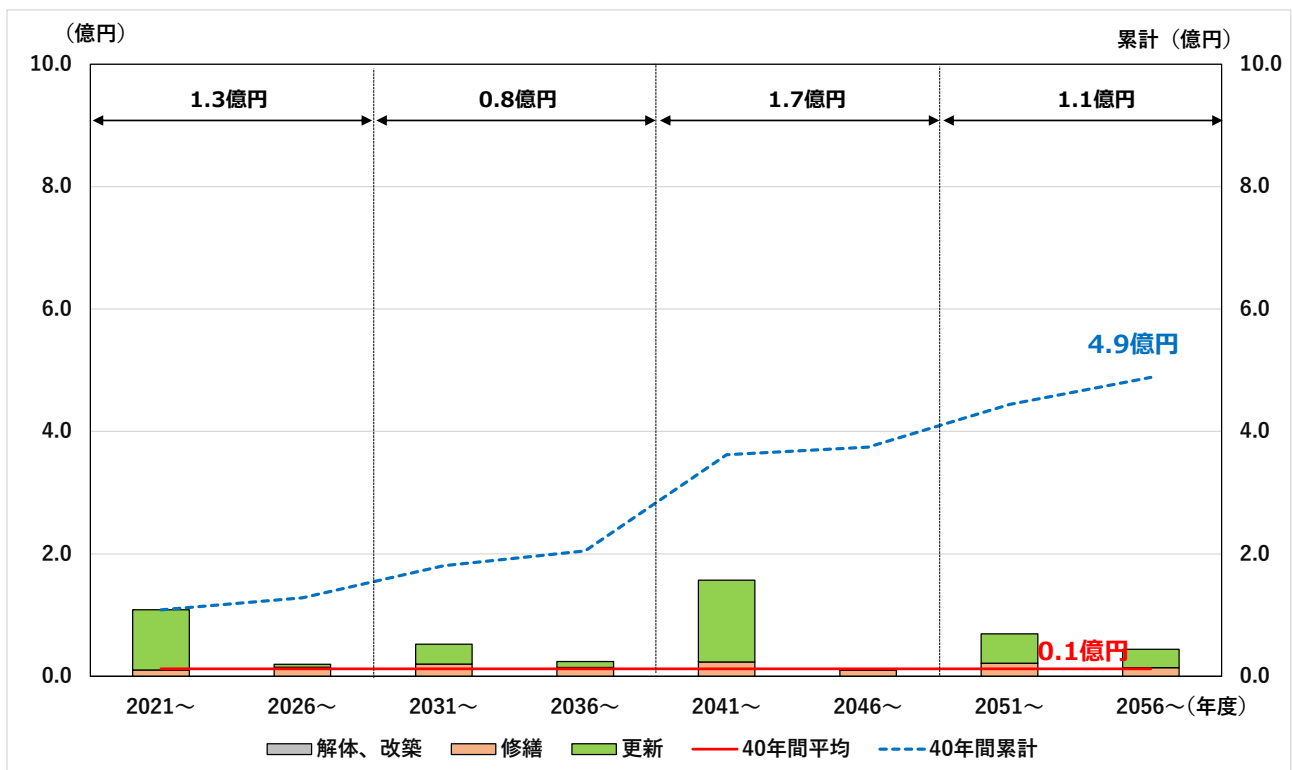


図 5-6 保健福祉施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

○「保健センター」、「地域福祉センター1号館」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。特に、「保健センター」は、部位全体で劣化が進行しているため、今後10年以内で長寿命化改修等を検討し、優先的に対応します。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
保健センター	保健センター	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45		
	部位	屋根・屋上	長寿命化改修の検討・実施									C	
		外壁										B	
		内部										C	
		電気設備										C	
		機械設備										C	
地域福祉センター1号館	地域福祉センター1号館	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
	部位	屋根・屋上											A
		外壁											A
		内部											A
		電気設備						弱電等の更新検討				A	
		機械設備						空調、換気、給排水衛生等の更新検討				A	

5-7 観光施設

(1) 保全方針

- 「長寿命化等の基本方針」の条件を満たす「こごめの湯」、「湯河原観光会館（別館）」については、今後も本町の観光振興、地域振興に寄与する施設として、長寿命化を図ります。
- 「万葉亭」については、利用者ニーズを踏まえ、民間活力の導入など施設のあり方を検討します。
- 「駅前観光案内所」については、施設規模等を考慮して標準使用年数とします。

表 5-7 観光施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
こごめの湯	こごめの湯	33	○	○	○	○	-	○	長寿命化
湯河原観光会館	別館	38	○	○	○	○	-	○	長寿命化
駅前観光案内所	駅前観光案内所	36	○	×	○	○	-	○	標準
万葉亭	万葉亭	67	○	×	○	-	-	○	あり方の検討

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

- 2021年度からの10年間で約2.3億円、40年間では約8.3億円、1年間の平均は約0.2億円と試算されます。

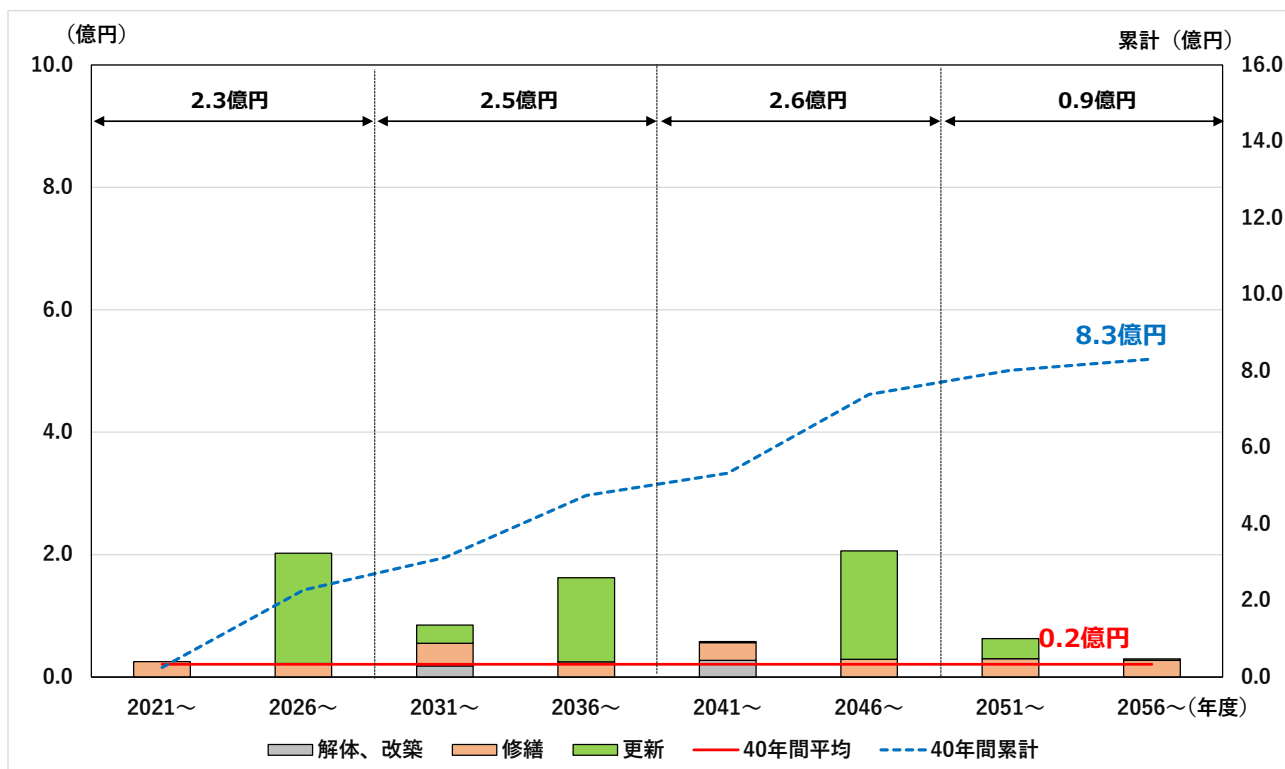


図 5-7 観光施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

- 「こごめの湯」、「湯河原観光会館（別館）」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。
- 「湯河原観光会館（別館）」は2020年度に長寿命化改修を実施しました。
- 「万葉亭」については、施設の方向性が定まるまでは、主な部材等の更新、修繕周期に基づき対応することを基本とします。
- 「駅前観光案内所」については、事後保全により適宜修繕等を実施することを基本とします。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
こごめの湯	こごめの湯	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42		
	部位	屋根・屋上						長寿命化改修の検討・実施					B
		外壁											B
		内部											B
		電気設備											B
		機械設備											B
湯河原観光会館	別館	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47		
	部位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討					C
		外壁						更新等検討					C
		内部						破損箇所の更新等検討					C
		電気設備						弱電等の更新検討					C
		機械設備						空調、給排水衛生等の更新検討					C

※湯河原観光会館の劣化状況については、長寿命化改修を実施する以前の評価です。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
駅前観光案内所	駅前観光案内所	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45		
	部位	屋根・屋上											B
		外壁											B
		内部	適宜修繕等を実施										A
		電気設備											B
		機械設備											B
万葉亭	万葉亭	67	68	69	70	あり方の検討d	73	74	75	76			
	部位	屋根・屋上											B
		外壁											B
		内部											B
		電気設備											B
		機械設備											B

5-8 公園施設

(1) 保全年針

- 「湯河原総合運動公園」、「幕山公園」の管理棟については、「長寿命化等の基本方針」の対象要素を満たすため、長寿命化を図ります。
- 上記以外の建物については、施設規模等を考慮して標準使用年数とします。

表 5-8 公園施設の保全年針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全年針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
湯河原総合運動公園	管理棟	25	○	○	○	○	-	○	長寿命化
	トイレ	25	×	○	○	○	-	○	標準
	倉庫	25	×	○	○	○	-	○	標準
	トイレ	25	×	○	○	○	-	○	標準
	受付棟	25	×	○	○	○	-	○	標準
湯河原海浜公園	管理棟	35	○	○	○	○	-	○	長寿命化
	トイレ	35	×	○	○	○	-	○	標準
	トイレ	35	×	○	○	○	-	○	標準
幕山公園	管理棟	26	×	×	○	○	-	○	標準
	東屋	25	×	×	○	○	-	○	標準

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

- 2021年度からの10年間で約1.6億円、40年間では約6.9億円、1年間の平均は約0.2億円と試算されます。

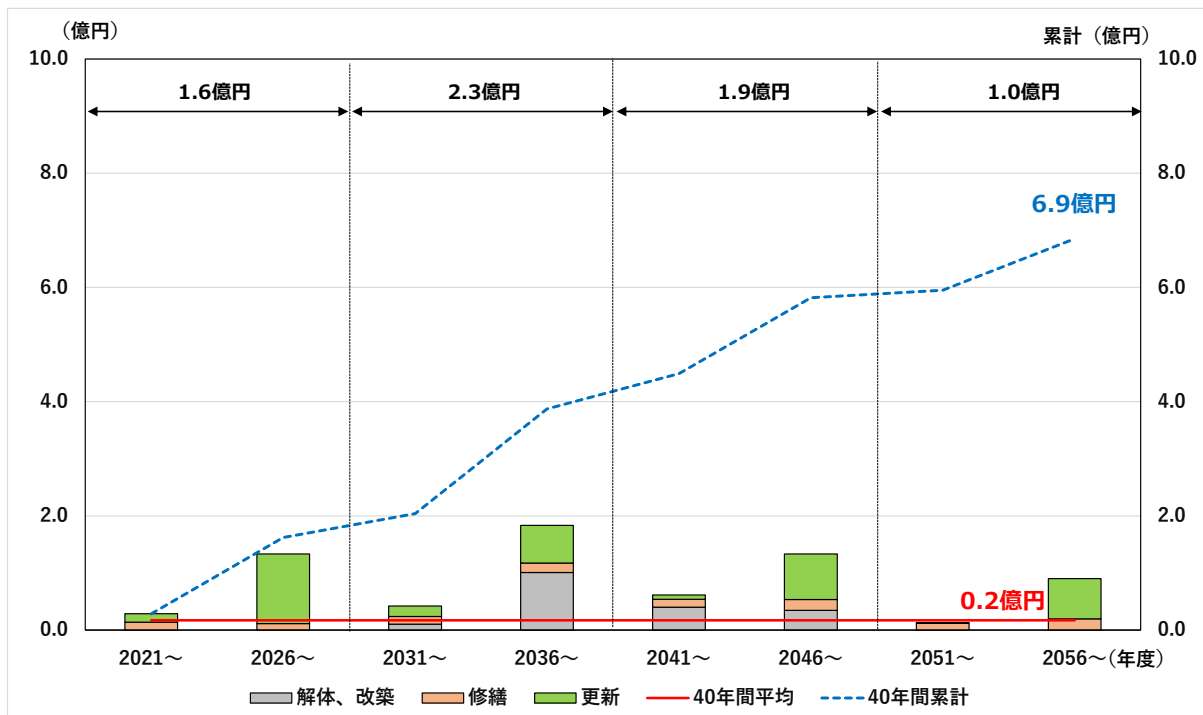


図 5-8 公園施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

- 「湯河原総合運動公園（管理棟）」、「湯河原海浜公園（管理棟）」については、構造躯体、部材等の予防保全を実施することにより、計画的に建物の機能を原状回復させ、維持していきます。特に、「湯河原総合運動公園（管理棟）」の外壁、「湯河原海浜公園（管理棟）」の屋根・屋上、外壁については劣化が進行しているため、今後10年以内で優先的に対応します。
- 「幕山公園（管理棟）」は、主な部材等の更新、修繕周期に基づき対応することを基本とします。
- 上記以外の建物については、事後保全により適宜修繕等を実施することを基本とします。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況		
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
湯河原総合運動公園	管理棟	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34			
	部位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討											B
		外壁	更新等検討											C
		内部						破損箇所の更新等検討					B	
		電気設備						弱電等の更新検討					B	
		機械設備						給排水衛生等の更新検討					B	
		トイレ	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
	部位	屋根・屋上											-	
		外壁											-	
		内部				適宜修繕等を実施							-	
		電気設備											-	
		機械設備											-	
	倉庫	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34			
	部位	屋根・屋上											-	
		外壁											-	
		内部				適宜修繕等を実施							-	
		電気設備											-	
		機械設備											-	

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
湯 河 原 総 合 運 動 公 園	トイレ	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
	部 位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部				適宜修繕等を実施							-
		電気設備											-
		機械設備											-
		受付棟	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
	部 位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部				適宜修繕等を実施							-
		電気設備											-
		機械設備											-
湯 河 原 海 浜 公 園		管理棟	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
	部 位	屋根・屋上						長寿命化改修の検討・実施					C
		外壁						長寿命化改修の検討・実施					C
		内部						長寿命化改修の検討・実施					C
		電気設備						長寿命化改修の検討・実施					B
		機械設備						長寿命化改修の検討・実施					B
		トイレ	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
	部 位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部				適宜修繕等を実施							-
		電気設備											-
		機械設備											-

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
湯 河 原 海 浜 公 園	トイレ	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
	部 位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部	適宜修繕等を実施										-
		電気設備											-
		機械設備											-
幕 山 公 園	管理棟	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35		
	部 位	屋根・屋上											B
		外壁	更新等検討										B
		内部	破損箇所の更新等検討										B
		電気設備	弱電等の更新検討										B
		機械設備	空調、換気、給排水衛生等の更新検討										B
	東屋	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
	部 位	屋根・屋上											-
		外壁											-
		内部	適宜修繕等を実施										-
		電気設備											-
機械設備												-	

5-9 生涯学習施設

(1) 保全方針

○耐震性の確認が済んでいない「美術館」、「図書館」については、利用者ニーズを踏まえ、民間活力の導入なども含め、施設のあり方を検討します。

表 5-9 生涯学習施設の保全方針

施設名	建物名	経過年	長寿命化条件						保全方針
			規模	構造	用途	耐震性	躯体の状況	立地	
町立美術館	A棟	63	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
	C棟	50	○	○	○	-	-	○	あり方の検討
図書館	図書館	42	○	○	○	-	-	○	あり方の検討

※長寿命化の条件 ○：適合 ×：不適合 -：適時詳細調査

(2) 将来コストの見通し

○2021年度からの10年間で約2.9億円、40年間では約29.0億円、1年間の平均は約0.7億円と試算されます。

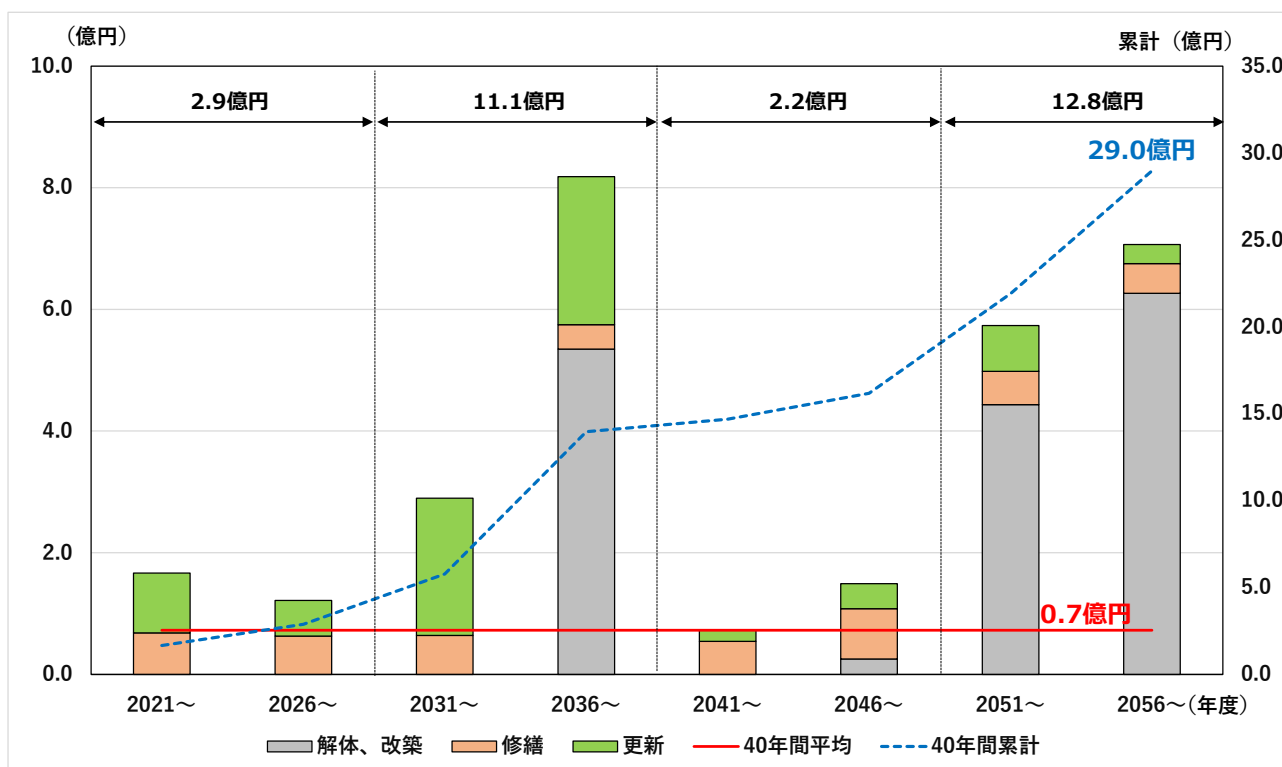


図 5-9 生涯学習施設の将来コストの見通し

(3) ロードマップ

○「美術館」、「図書館」については、施設の方向性が定まるまでは、主な部材等の更新、修繕周期に基づき対応することを基本とします。

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	劣化 状況	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
町立 美術 館	A棟	63	64	65	66	あり方の検討	69	70	71	72			
	部 位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討										D
		外壁	更新等検討										C
		内部	破損箇所の更新等検討										C
		電気設備						弱電等の更新検討				B	
		機械設備						給排水衛生等の更新検討				B	
	C棟	50	51	52	53	あり方の検討	56	57	58	59			
	部 位	屋根・屋上	破損箇所の更新等検討										B
		外壁	更新等検討										A
		内部	破損箇所の更新等検討										B
		電気設備	弱電等の更新検討										B
機械設備		給排水衛生等の更新検討										B	
図 書 館	図書館	42	43	44	45	あり方の検討	48	49	50	51			
	部 位	屋根・屋上						破損箇所の更新等検討				C	
		外壁						更新等検討				C	
		内部						破損箇所の更新等検討				C	
		電気設備	弱電等の更新検討										C
		機械設備	給排水衛生等の更新検討										C

第6章 計画のフォローアップ

6-1 情報基盤の整備と活用

公共施設の基本情報、維持管理費等の管理費や劣化状況調査、修繕履歴等を一元管理することで、計画的かつ効率的な管理を推進します。

6-2 推進体制等の整備

各施設所管課と財政課とが連携し、情報共有を行いながら、全庁的な体制で本計画の推進を図っていきます。

また、施設の維持管理については、各施設の職員による劣化状況調査や法定点検等により、不具合の早期発見と修繕対応を図ります。

6-3 フォローアップ

計画の進捗状況を把握・評価し、状況に応じて適切に改善を行います。そのため、PDCAサイクルの考え方に基づいて計画の推進に取り組みます。特に、本計画の見直しに際しては、長寿命化の実施状況、建物の状態等の検証を行います。

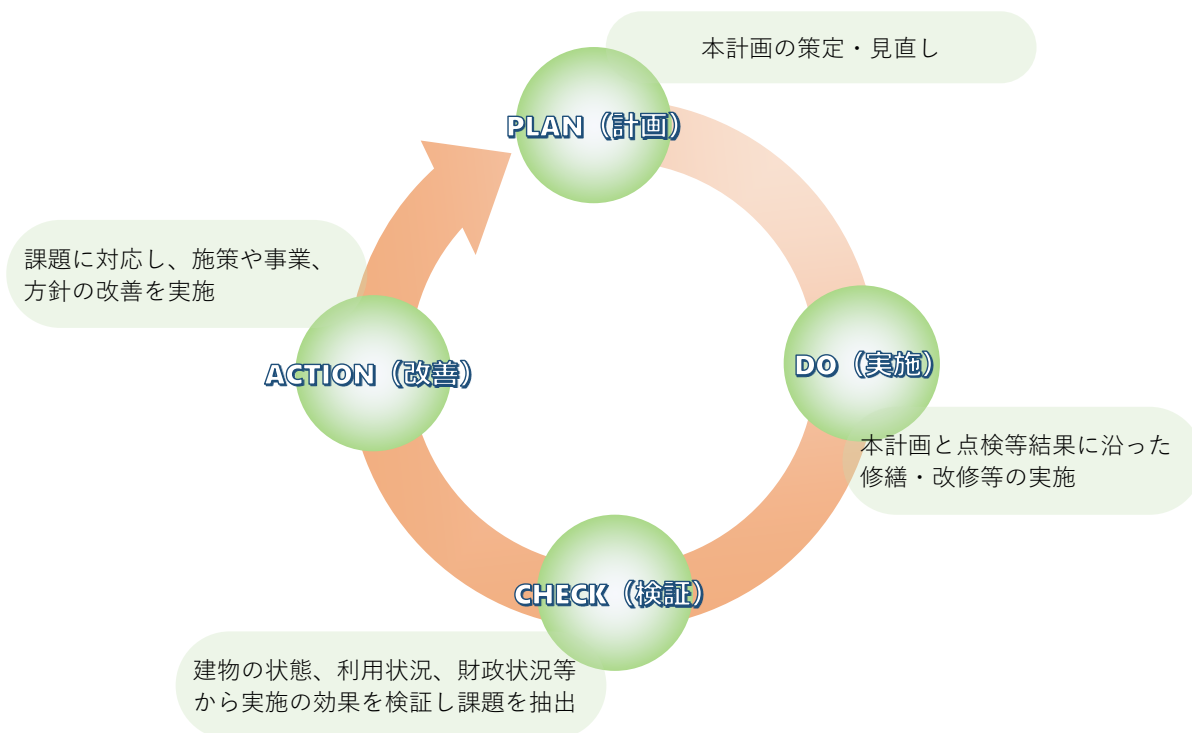


図 6-1 PDCAサイクル

湯河原町公共施設個別施設計画

令和3年(2021年)3月 発行

発行 湯河原町 財政課

〒259-0392 神奈川県足柄下郡湯河原町中央 2-2-1

TEL : 0465-63-2111 (代表)

FAX : 0465-62-1991

ホームページ : <http://www.town.yugawara.kanagawa.jp/>
