

館山市公共施設 個別施設計画
〈館山駅自由通路〉

令和 3 年 1 2 月

館山市

館山市公共施設 個別施設計画〈館山駅自由通路〉

目次

第1章 計画の概要

1 計画策定の目的	-----	3
2 計画の背景と位置づけ	-----	3
3 計画の期間	-----	4
4 計画の対象施設	-----	4

第2章 施設マネジメント

1 老朽化の現状	-----	5
2 対策の優先順位		
「点検・修繕、改修、適正配置等の基本的な考え方」	-----	7

第3章 基本方針

1 公共施設等総合管理計画の基本方針	-----	8
--------------------	-------	---

第4章 個別施設計画

≪施設方向性、対策内容と実施時期、概算費用≫	-----	9
------------------------	-------	---

1 館山駅自由通路		
-----------	--	--

第5章 計画の継続的運用方針等

1 維持管理の項目・手法等	-----	10
2 施設のデータ整備と活用	-----	10
3 推進体制について	-----	11
4 計画の見直し等について	-----	12
5 変更、改訂等履歴	-----	12

添付資料

参考資料：関連計画等

第 3 次館山市行財政改革方針(H30.4 月)
館山市公共施設等総合管理計画 (H29.6 月)

第1章 計画の概要

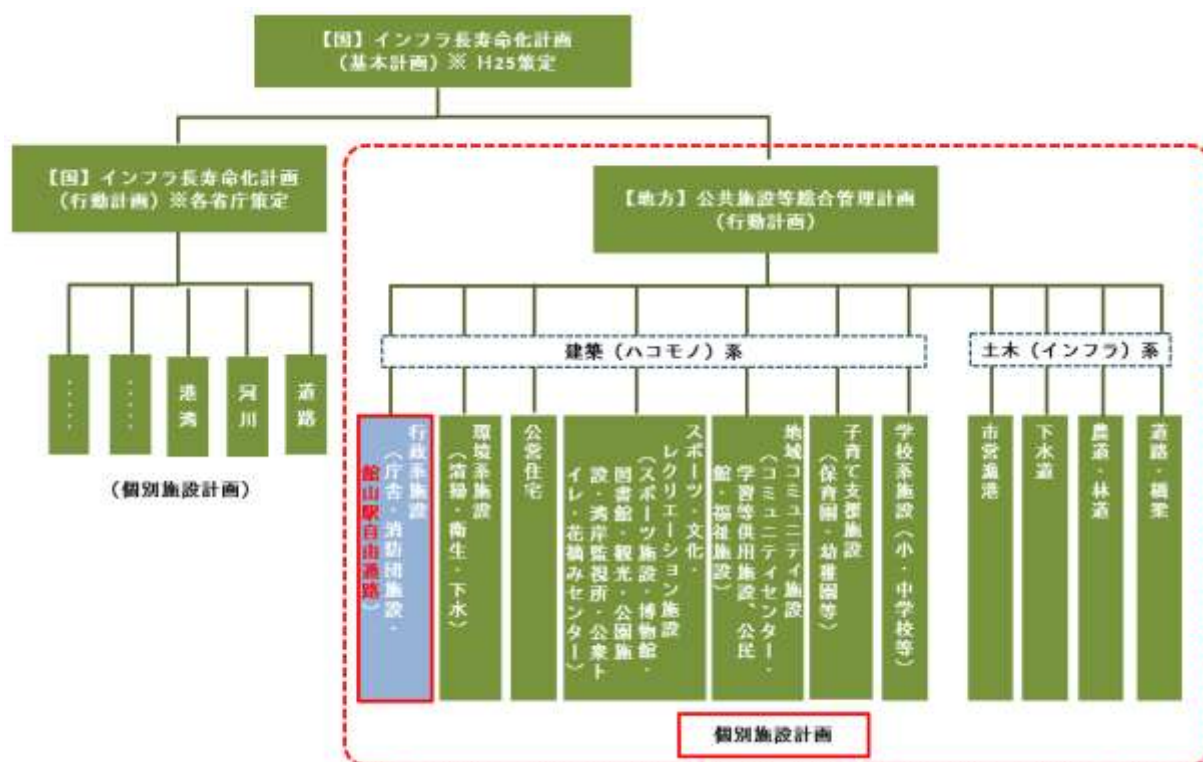
1 計画策定の目的

本計画は、平成29年6月に策定した「館山市公共施設等総合管理計画」を推進するため、建築系公共施設の劣化状況等を把握し、今後の施設方向性を定めることで、改修・更新費用の平準化や維持管理経費縮減、施設の再配置等に資することを目的としています。

2 計画の背景と位置づけ

公共施設等の老朽化が顕在化し社会問題となったことから、国は、平成25年に「新しく造ること」から「賢く使うこと」への転換を柱とした「インフラ長寿命化計画」を策定し、平成26年には、地方公共団体に対して人口予測なども踏まえた中長期的な視点による「公共施設総合管理計画」の策定を要請しました。

これを受け、本市では、平成29年6月に「館山市公共施設等総合管理計画」を策定し、個別施設ごとの具体的な対応方針を「個別施設計画」として定めることとしています。



(計画の位置づけ)

3 計画の期間について

「令和4年度（2022）～令和18年度（2036）」の15年間とし、本書ではその第1期計画として令和13年（2031）までの工程を示すこととします。

（計画の見直しについては第5章3参照）

4 計画の対象施設

No.	施設名称	所在地
1	館山駅自由通路	北条 1879-2

第2章 施設マネジメント

1 老朽化の現状

《簡易評価》

施設名称	耐用 年数	築 年数	屋根 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機械 設備	健全 度
館山駅自由通路	38	22	D	B	C	B	B	56

※築年数は令和3年4月1日時点の年数を記載しています。

※学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）に準じて簡易調査及び評価を実施しています。

※調査項目・方法については、解説書に準じ、屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備とし、目視、ヒアリング等による調査となります。各調査項目において、A～Dの簡易評価を行い、健全度を算出します。

※屋根には軒の出、庇を含みます。外壁にはサッシ類を含みます。電気設備・機械設備は配管類となります。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
良好 A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
劣化 D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

経過年数による評価

【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
劣化 D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

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

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

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

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

(学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 (H29.3月) より抜粋)

2 対策の優先順位「点検・修繕、改修、適正配置等の基本的な考え方」

日常的に不具合箇所の把握に努め、劣化の度合いが小さいうちに対応することで、維持管理経費の縮減に努めます。

法定点検による指摘事項等については、速やかな是正に努めます。

指摘事項や各種調査結果等の是正に係る内容が、修繕や軽微な改修で対応できない場合、利用者の安心安全を第一に、必要に応じて施設の立入制限等を実施し、関係機関と調整のうえ、改めて施設の方向性について検討します。

日常点検等において、利用者に危害を及ぼすおそれや施設運営に支障をきたすおそれが、明らかになった場合においても同様とします。

点検名称	対象施設	頻度	根拠法令
電気工作物点検	館山駅自由通路等	年 6 回	電気事業法 年次 1 回・隔月 6 回
防災設備保守点検	館山駅自由通路等	年 2 回	消防法
エレベーター保守点検	館山駅自由通路等	年 1 回	建築基準法

利用者の利便性向上を伴う改修、屋根、外壁等の安全対策や施設運営上、重要な改修については調査を実施し、調査結果に基づいた修繕計画を立てます。

なお、館山駅自由通路は軌道敷を跨ぐ施設であり、東日本旅客鉄道株式会社（以下、「JR」という）と区分所有している施設であるため、JRと綿密に情報交換を行い、対策の内容や時期を合わせて実施するなど、重複経費を抑えつつ維持保全してまいります。

1 公共施設等総合管理計画の基本方針

公共施設の整備・管理に関する「基本方針」

一 公共施設の統廃合を実施する

- ◇ 国・県・民間施設など市内・郡内に所在する全ての施設の全体的な総量を考慮し「将来人口・利用実態・費用対効果・社会情勢（市民ニーズ）の変化」を踏まえ、『地区単位』又は『施設分類単位』にて、公共施設の統廃合を実施する

二 公共施設の機能複合化を実施する

- ◇ 単体的な公共施設の機能を見直し、施設機能の複合化を行い、利用率の向上を図り、地域コミュニティの活性化・子育て環境の充実・交流人口の増加などに資する「魅力ある公共施設」への転換を実施する

三 民間や地域（市民）活力を導入する

- ◇ これまで提供してきた公共施設における行政サービスは、「真に行政が主体として担うべき性質のものなのか」という視点に立ち、民間事業者や市民との協働により、施設の売却・譲渡又は運営権の委託等を実施する
 - ※ 官民連携については、PPP／PFI など先進自治体の導入事例などの調査検討を行い、最適な手法・方策により推進する

（館山市公共施設等総合管理計画（H29.6月）より抜粋）

第 4 章 個別施設計画

○個別施設計画の見方

- 計画期間
- ・施設方向性：「館山市公共施設等総合管理計画」を踏まえた今後の施設方向性を記載しています。（継続的に検討・協議等を行い、内容を変更する場合があります）
 - ・対策内容：施設方向性に基づく対策内容を記載しています。（内容や時期が変更となる場合があります）
 - ・概算費用（千円）：対策内容に係る概算費用を記載しています。（随時、修正する場合があります）

施設名称		計画期間											備考	
1	館山駅自由通路	施設方向性（R4～R13）	③長寿命化											館山駅は、駅舎部分は東日本旅客鉄道（以下、「JR」という。）、駅自由通路部分は館山市が、それぞれ区分所有している建物であり、また、軌道敷上にある建物であるため、列車運行に支障を及ぼす調査及び工事内容についてはJRが実施することとなるため、実施にあたってはJRとの交渉が必要となる。 施設維持にあたっては、劣化が著しい屋上防水シート改修を令和5年度に実施する。また、躯体の鉄にも一部発錆が見られることから、JRとの情報交換も行いつつ長寿命化を図るための施設調査と、調査結果を基にした効果的かつ効率的な対策内容及び時期について検討を行う。 エレベーターについては設置後20年以上が経過しており、修繕交換部分の調達ができなくなるため、優先的な更新を検討する。 ※ 目標使用年数（目安）「耐用年数+30年」
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用 計 （10年間）	
		対策内容	西口空調機更新	調査内容の検討 屋上防水改修工事	建物調査・電気調査 機械設備調査	調査結果に基づき対策内容・時期を検討する。								
		概算費用（千円）	3,520	6,908								10,428		

第5章 計画の継続的運用方針等

1 維持管理の項目・手法等

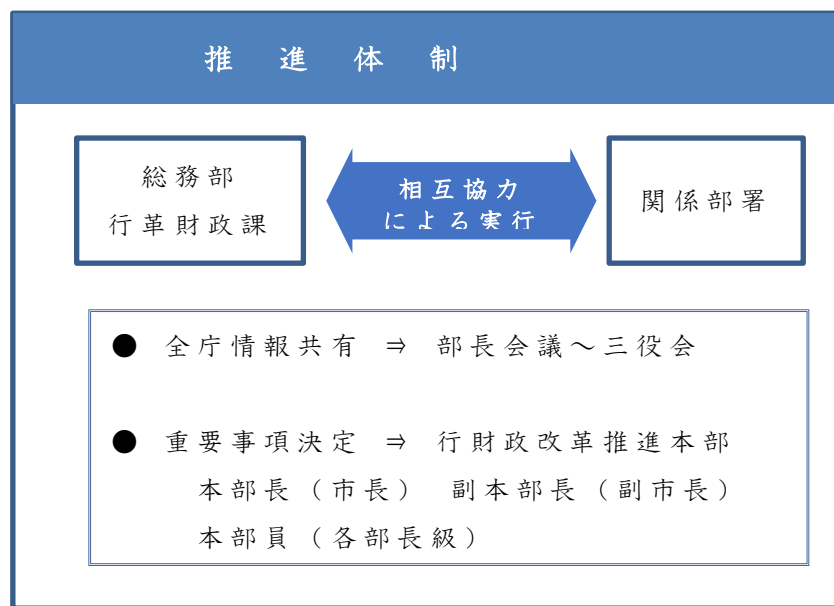
施設を適切に管理するために、修繕等の工事、法定点検だけでなく、日常的な点検を定期的
に実施し、施設の維持管理水準の向上に努めます。劣化状況を常日頃より把握し、必要に応じて
本計画に反映していきます。

点検種類	内容	頻度	担当者
日常点検	建築物や設備、工作物 の状況把握、清掃等	定期的実施	施設所管課担当者
法定点検	法令等に基づく内容	各種周期に基づく	専門業者

2 施設データの整備と活用

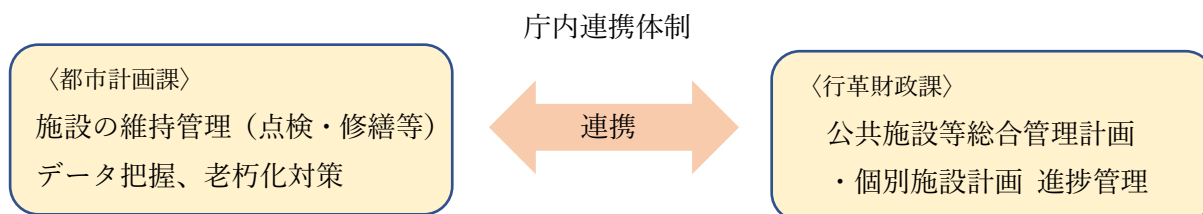
施設老朽化、財政状況、人口減少や利用者ニーズ等の変化に対応するため、施設の利用状況や
点検状況、コスト、修繕履歴等について、把握することとします。

3 推進体制について



（館山市公共施設等総合管理計画（H29.6月）より抜粋）

公共施設等総合管理計画において定めた推進体制に基づき、本計画を着実に推進していくため、維持管理や点検・施設利用データ等の把握を行う施設所管課（担当課）と計画の進捗管理を行う行革財政課が連携を図ります。



4 計画の見直し等について

《計画見直しの実施時期等について》

計画見直しの実施時期については、計画期間の5年目となる令和8年度（2026年度）に全体見直しを行い、改訂を実施する予定です。

なお、改訂時期に関わらず、工程の変更や施設方向性に変更があった場合などは、随時反映することとし、次項に履歴を記録することとします。



5 変更、改訂等履歴

変更（改訂）等年月	内容	備考
令和3年12月	策定	—
令和5年3月	一部修正（屋上防水改修工事の実施時期等変更）	

館山市公共施設 個別施設計画
〈館山駅自由通路〉

策定年月 ：令和３年１２月

問い合わせ先 ：館山市 建設環境部 都市計画課

電話：０４７０－２２－３６１０

（直通）

館山駅自由通路

○ 主 な 施 設 情 報

施設名称	館山駅自由通路	担当課	都市計画課	所在地	北条1879-2
大分類	行政系施設	中分類	その他行政系施設	小分類	館山駅自由通路・普通財産等

代表建築物	館山駅自由通路	建築年月日	1999年3月26日	外観写真	
複合施設名称	－	延床面積（各棟合計）	1086.00 ㎡		
敷地面積	603.00 ㎡	土地所有者	民間等		
配置形態	単独				

地区名称	北条地区	地区人口（人）	12,748	中学校区	館山中学校	小学校区	北条小学校
------	------	---------	--------	------	-------	------	-------

根拠条例	館山市館山駅自由通路等の設置及び管理に関する条例	主な維持管理経費の推移（千円）				
		H30年度	R1年度	R2年度	平均	
運営形態	直営：都市計画課	電気使用料	1,807	1,598	1,432	1,612
指定管理者名称	－	修繕料	972	2,108	1,871	1,650
指定管理期間	－	（備考）	－			

開館時間	－	利用者数等の推移			
		H30年度	R1年度	R2年度	平均
休館日	－	－	－	－	－
		－	－	－	－

防災 備蓄	指定避難所（初動 または 増設）			土砂災害区域		
	地震避難予定場所	津波避難予定場所	風水害避難予定場所	〔急傾斜地の崩壊〕	〔土石流〕	〔地滑り〕
－	－	－	－	区域外	区域外	区域外

○ 設 備 情 報

駐車台数	－	車いすマーク駐車場	－	出入ロスロープ	－	EV設置	あり
水洗トイレ	あり	洋式トイレ	あり	多目的トイレ	あり	オストメイト	あり

再生可能エネルギー設備	なし
-------------	----

赤ちゃんの駅	授乳	－	おむつ替え	○	お湯	－	その他	－
--------	----	---	-------	---	----	---	-----	---

○ 直 近 の 工 事 ： 支 出 履 歴

年度	工事名称	費用（単位：円）	備考
R02	館山駅自由通路等公衆トイレ洋式化改修工事	2,719,200	
H25	館山駅自由通路等防犯カメラ改修工事	891,450	
H25	館山駅東口空調設備改修工事	1,911,000	

備考：
※平成23年度から令和2年度の期間における直近の支出履歴（工事請負費）を掲載しています。
※工事請負費における10万円未満の支出、災害復旧費、施設修繕料や定期的なメンテナンスに係る費用は除いています。

○棟情報

棟名称	構造	延床面積 (㎡)	階数	建築年	築年数	耐用年数	耐震基準	耐震改修	健全度
館山駅自由通路	鉄骨造	1086.00	地上2階	1999	22	38	新	—	56
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

備考：
※築年数の赤字は、耐用年数超を示しています。
※健全度は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3月）」に基づき、部位毎に評価を行い、算出した数値となります。
※健全度40未満は赤字としています。