

館山市公共施設 個別施設計画
〈老人福祉センター〉

令和 3 年 1 2 月

館山市

館山市公共施設 個別施設計画〈老人福祉センター〉

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 老人福祉センター〈湊〉
- 2 老人福祉センター〈出野尾〉

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

館山市建築系公共施設カルテ

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

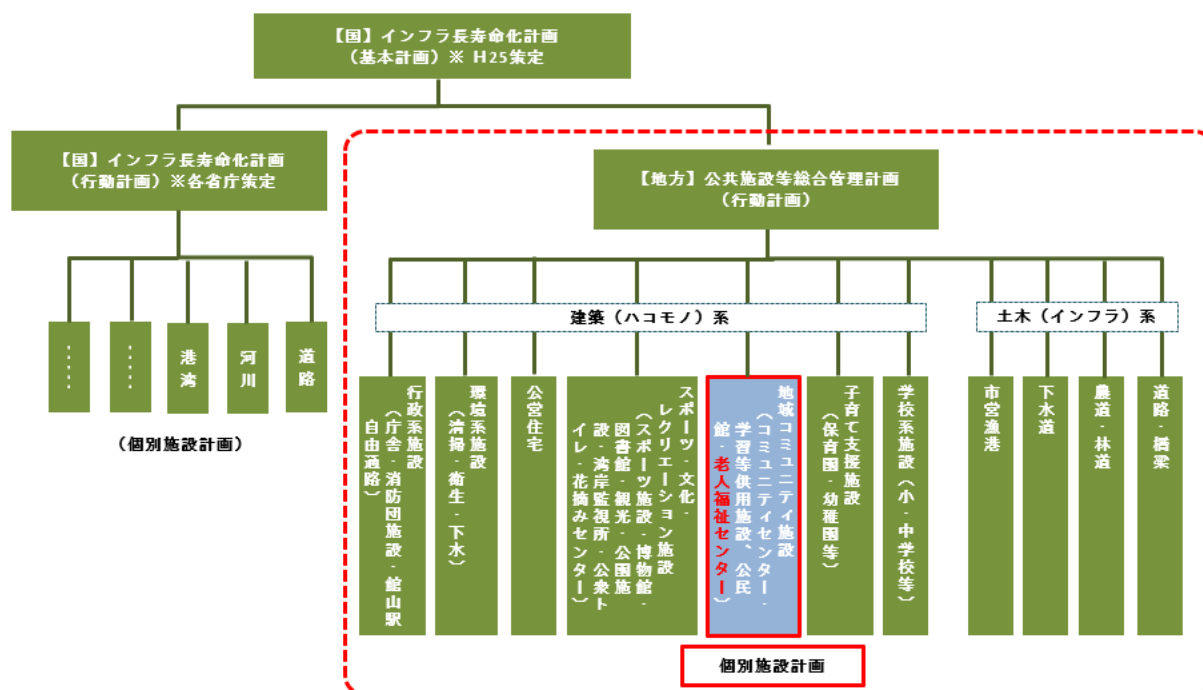
1 計画策定の目的

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	老人福祉センター〈湊〉	湊 303
2	老人福祉センター〈出野尾〉	出野尾 547

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
老人福祉センター〈湊〉	50	50	D	C	C	C	C	37
老人福祉センター〈出野尾〉	38	37	D	B	B	B	B	69

※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月 文部科学省）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になります。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。詳細については、次ページを参照してください。

※屋根には軒の出、庇（ひさし）を含みます。外壁にはサッシ類を含みます。電気設備・機械設備は配管類を指します。

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

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3月 文部科学省）

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るとともに、施設利用者に危害を及ぼすおそれがある場合や、法定点検等による指摘事項等がある場合には、速やかな是正に努めます。

点検名称	対象施設	頻度	根拠法令
ボイラー性能検査	老人福祉センター（湊）	年1回	労働安全衛生法

是正にあたり、大規模な修繕が必要となるなど、速やかな対応が困難かつ利用者の安全性確保の観点からやむを得ないと判断した場合は、施設の立入制限等を実施します。

施設の老朽化状況も考慮した今後の運営手法や代替手段の検討資料とするため、令和4年度以降、利用者や利用団体へのアンケートや聞き取りを実施していきます。

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	老人福祉センター〈湊〉	施設方向性（R4～R13）	⑤用途廃止（解体・売却）											R5：利用者、利用団体への説明実施の上、廃止
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用 計 （10年間）	
		対策内容	点検修繕等	点検修繕等 用途廃止	解体又は建物付土地売却		－							
		概算費用（千円）	600	600	－	－	－	－	－	－	－	－	1,200	
2	老人福祉センター〈出野尾〉	施設方向性（R4～R13）	⑤用途廃止（解体・売却）											R5：利用者、利用団体への説明実施の上、廃止 ※予算確保のうえ、R6年度以降解体予定
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用 計 （10年間）	
		対策内容	点検修繕等	点検修繕等 用途廃止	解体		－							
		概算費用（千円）	200	200	7,000	－	－	－	－	－	－	－	7,400	

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

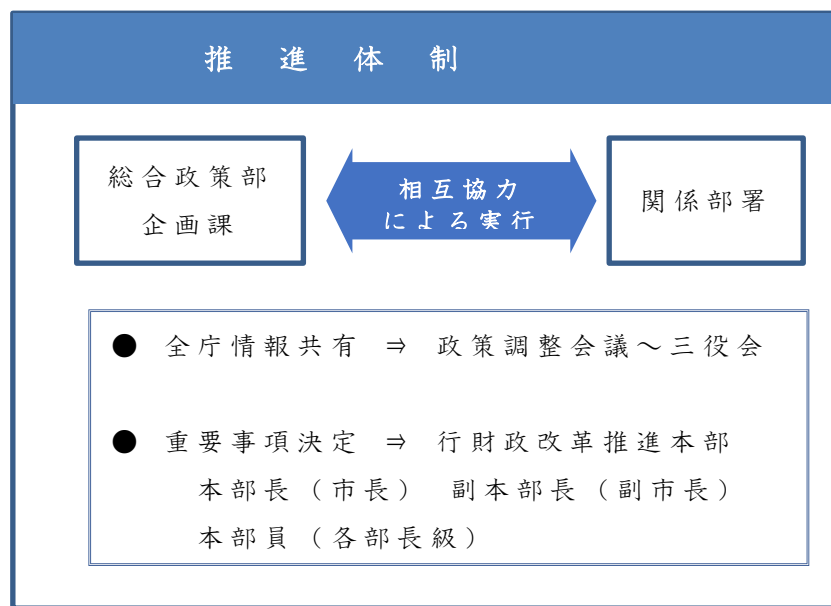
施設を適切に管理するために、修繕等の工事、法定点検だけでなく、日常的な点検を定期的
に実施し、施設の維持管理水準の向上に努めます。劣化状況を常日頃より把握し、必要に応じて
本計画に反映していきます。

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

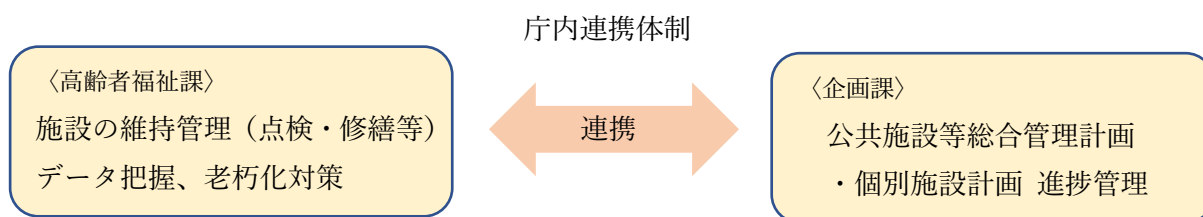
2 施設データの整備と活用

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



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企画課が連携を図ります。

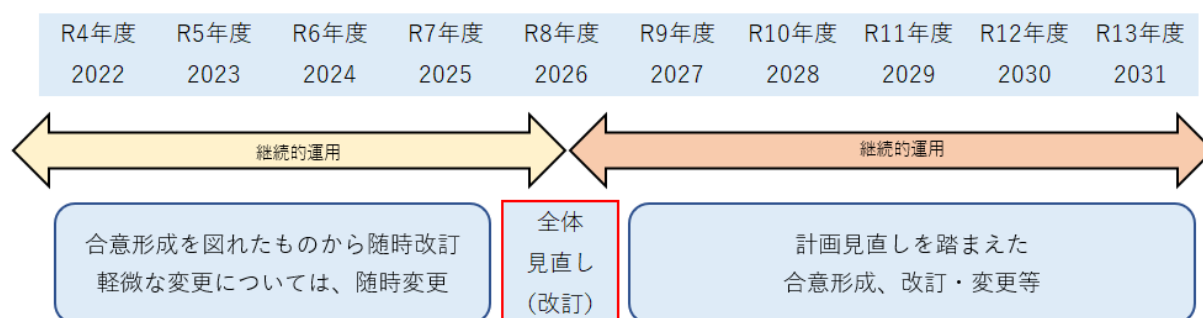


4 計画の見直し等について

《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6月	年次計画表（施設方向性等）及び字句修正	—

館山市公共施設 個別施設計画
〈老人福祉センター〉

策定年月 ：令和３年１２月

問い合わせ先 ：館山市 健康福祉部 高齢者福祉課

電話：０４７０－２２－３４８７

（直通）

老人福祉センター〈湊〉

○主な施設情報

施設名称	老人福祉センター〈湊〉	担当課	高齢者福祉課	所在地	湊303
大分類	地域コミュニティ施設	中分類	福祉施設	小分類	老人福祉センター

代表建築物	老人福祉センター〈湊〉	建築年月日	1970年10月10日	外観写真	
複合施設名称	－	延床面積（各棟合計）	753.10㎡		
敷地面積	1,466.07㎡	土地所有者	市有地		
配置形態	併設：温水プール施設				

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	館山市老人福祉センター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	指定管理者	電気使用料	348	351	262	320
指定管理者名称	NPO法人つくばアクラライフ研究所	修繕料	605	78	502	395
指定管理期間	H31.4.1～R6.3.31(5年間)	（備考）	－			

開館時間	火～日 9:00～21:00 入浴：木・金・日 12:00～16:00	利用者数等の推移				
		H30年度	R1年度	R2年度	平均	
休館日	毎週月曜日、祝日の翌日、年末年始	利用者数	11,370	8,186	2,893	7,483
		—	—	—	—	—

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	5台程度	車いすマーク駐車場	あり（1台）	出入ロスロープ	あり	EV設置	－（平屋建）
水洗トイレ	あり	洋式トイレ	あり	多目的トイレ	なし	オストメイト	なし

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
H29	自動火災報知設備受信機改修工事	299,700	
H29	館山市湊老人福祉センター大広間改修工事	1,468,800	
H27	館山市老人福祉センター 床改修工事	353,808	

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
老人福祉センター〈湊〉	鉄筋コンクリート	753.10	地上1階	1970	50	50	旧	H8診断済	37
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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。

老人福祉センター〈出野尾〉

○主な施設情報

施設名称	老人福祉センター〈出野尾〉	担当課	高齢者福祉課	所在地	出野尾547
大分類	地域コミュニティ施設	中分類	福祉施設	小分類	老人福祉センター

代表建築物	老人福祉センター〈出野尾〉	建築年月日	1984年3月8日		外観写真	
複合施設名称	—	延床面積（各棟合計）	194.49	㎡		
敷地面積	— ㎡	土地所有者	市有地			
配置形態	隣接：弓道遠の射場倉庫					

地区名称	豊房地区	地区人口（人）	2,262	中学校区	館山中学校	小学校区	豊房小学校
------	------	---------	-------	------	-------	------	-------

根拠条例	館山市老人福祉センター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	指定管理者	電気使用料	126	86	88	100
指定管理者名称	NPO法人つくばアクラライフ研究所	修繕料	221	0	29	83
指定管理期間	H31.4.1～R6.3.31(5年間)	（備考）	－			

開館時間	火～日 9:00～21:00 入浴：火～日 9:30～15:00	利用者数等の推移				
		H30年度	R1年度	R2年度	平均	
休館日	毎週月曜日、祝日の翌日、年末年始	利用者数	7,119	6,971	2,490	5,527
		—	—	—	—	—

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	10台程度	車いすマーク駐車場	なし	出入ロスロープ	あり	EV設置	－（平屋建）
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	なし

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	出野尾老人福祉センター貯湯槽防水補修工事	388,850	
H29	自動火災報知設備受信機改修工事（光電式煙感知器取替工事）	123,984	
H28	出野尾老人福祉センター 給水ポンプ交換工事	632,880	

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
老人福祉センター〈出野尾〉	鉄骨造	194.49	地上1階	1984	37	38	新	－	69
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

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。