

個別施設計画の概要(骨子)

1 個別施設計画の基本的な考え方

本計画は、公共施設等総合管理計画の内容を基本とし、同計画に示す類型のうち中分類を基本に現状の施設管理者を勘案して個別に策定した。

計画の基本的考え方として、個別具体の方向性を示し、原則、長寿命化を推進し、鉄筋コンクリート造の建築物は目標供用年数を80年とし、長寿命化の前段で詳細診断を実施する。

なお、施設の統廃合については、将来建替え等に合わせて議論することとし、本計画では検討しない。

今回策定した計画

庁舎施設・保健センター	本庁舎、南流山3丁目庁舎、旧保健センター、保健センター
消防施設	消防署(分団器具置場)
コミュニティ施設	コミュニティ・ホーム
子育て支援施設	保育所、学童クラブ、児童館・児童センター
文化施設	図書館、博物館、文化会館、公民館、生涯学習センター
福祉施設	地域福祉センター、高齢者福祉センター森の倶楽部、高齢者趣味の家、児童発達支援センターつばさ、福祉会館
体育施設	市民総合体育館、コミュニティプラザ、市民プール、柔道場、生涯学習センター(体育館)

既に策定した計画

学校施設	小学校、中学校
市営住宅施設	市営住宅(長寿命化計画)

別途策定する計画

供給処理施設	廃棄物処理施設長寿命化総合計画を策定予定(環境省による) クリーンセンター、森のまちエコセンター
--------	---

2 計画の位置づけ

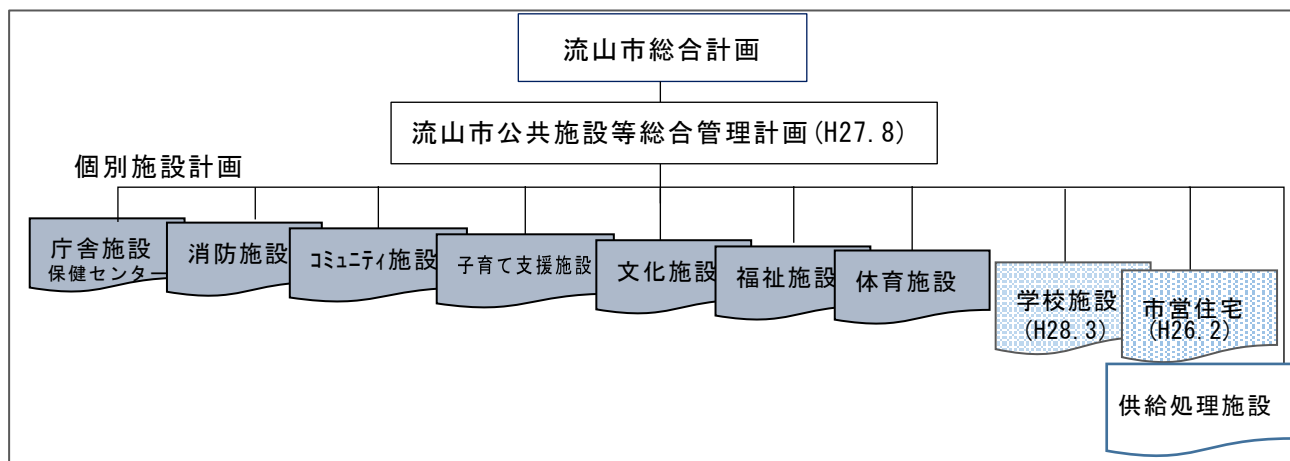


図1

3 計画の構成

- (1) 背景・目的
- (2) 施設の実態
- (3) 施設整備の基本的な方針等
- (4) 長寿命化等の実施計画
- (5) 長寿命化等の継続的運用方針

原則として、既に策定している「学校施設の個別施設計画」の構成と同様とする。

(1) 背景・目的

施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定したものである。

(2) 施設の実態

※ 参考として
「文化施設編」
を掲載した。

施設別財産状況

凡例
RC:鉄筋コンクリート造
S:鉄骨造
W:木造
軽量:軽量鉄骨造

施設の活用状況

表 1

施設名称	建築年	構造	階数	耐震
文化会館（中央公民館・市民会館）	1969	RC	3	改修済
北部公民館	1972	RC	2	改修済
東部公民館	1975	RC	2	有
初石公民館	1979	RC	2	有
南流山センター	1981	RC	2	有
おおたかの森センター	2015	RC	1	新耐震
生涯学習センターA館	1983	RC	2	新耐震
生涯学習センターB館	1983	RC	1	新耐震
生涯学習センターC館	1983	RC	5	新耐震
生涯学習センター機械室	1983	RC	2	新耐震

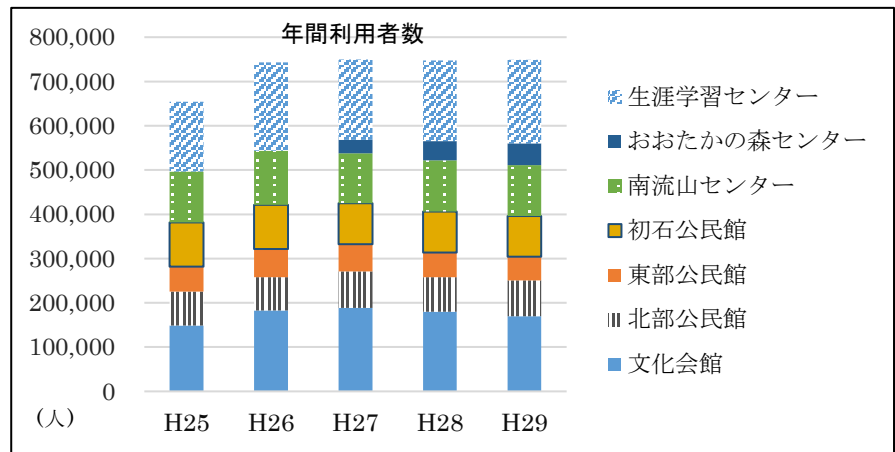
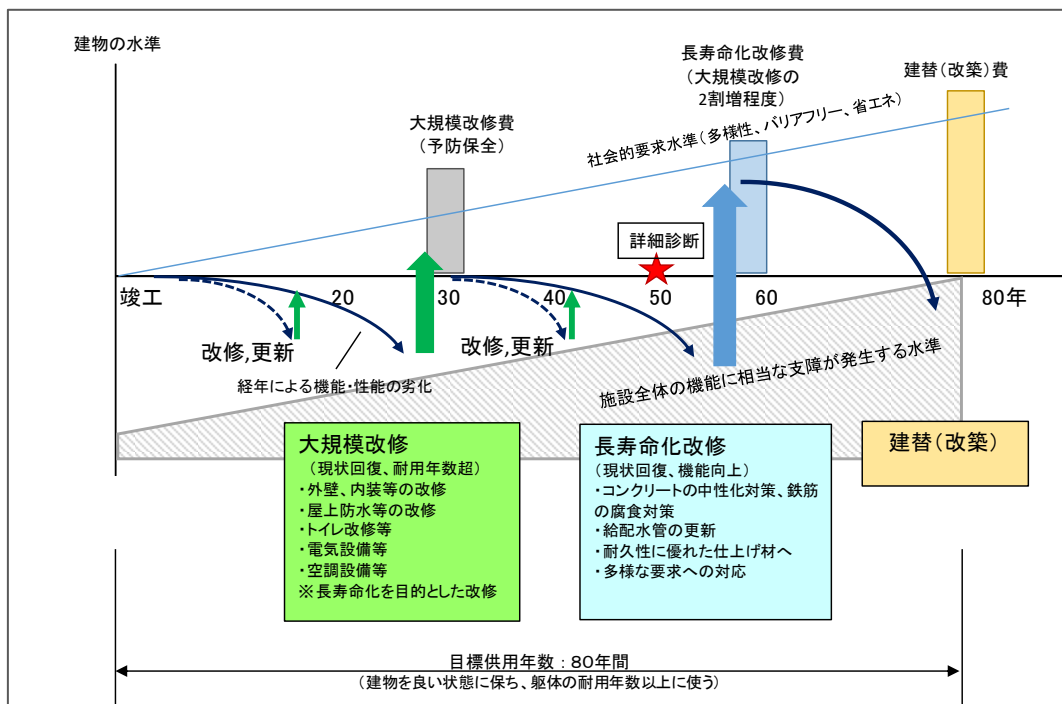


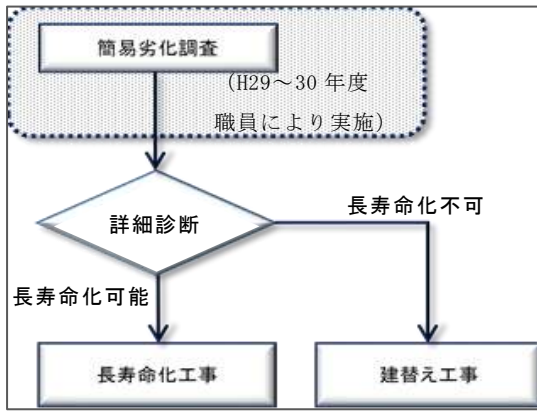
図 2

※ 各施設編共通事項

(3) 施設整備の基本的な方針等



長寿命化のイメージ図 (RC造) 図 3



原則として、鉄筋コンクリート造の場合 80 年を目録供用年数として、耐用年数^{※1}までに詳細診断（コンクリート強度、中性化等）を実施する。詳細診断の結果により、長寿命化が可能となった場合は長寿命化で対応し、不可となった場合は建替えとする。

鉄筋コンクリート造以外の建築物についても詳細診断の結果で判断する。

※1 減価償却資産の耐用年数等に関する省令による

図 4 長寿命化・建替のフロー

(4) 長寿命化等の実施計画

簡易劣化調査

※参考として「文化施設編」の文化会館を掲載した。

2100010	施設名	文化会館	412	公民館				
部位	仕様	劣化レベル			判定結果			
		チェック項目	ランク 1	ランク 2	ランク 3	ランク 4	ランク 5	
屋根	・ウレタン塗膜防水 ・一部アスファルト防水 ・カラスステンレス立ハゼ葺き	経過年数	10年未満	10~15年	15年以上	20年以上	不明	I
		劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態	
		劣化の内容	市民会館棟は、平成23年度、公民館棟は平成25年度に改修しており健全な状況					
外壁	・押出成形セメント板 自然石調複層塗装 ・一部打散し仕上げ リカネ無機質クリア塗装 ・一部スチール製カーテンウォール	経過年数	10年未満	10~15年	15年以上	20年以上	不明	II
		劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態	
		劣化の内容	市民会館外壁の一部に、緑状に膨らみが見られる。カーテンウォールの目地シールが硬化している					
外部装具	・スチール製扉 ・ステンレス扉 ・ステンレス自動扉 ・アルミ製窓サッシ	経過年数	10年未満	10~15年	15年以上	20年以上	不明	IV
		劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態	
		劣化の内容	平成23年度実施の耐震工事の際に更新した建具以外は、老朽化が進んでいる。					
外部階段 (外部階段、バルコニー等)	・外部階段 ・バルコニー	経過年数	10年未満	10~15年	15年以上	20年以上	不明	II
		劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態	
		劣化の内容	平成23年度実施の耐震工事の際に更新した。					
		不具合申告確認	ホール側のB1からの階段が一部劣化している。					

簡易劣化調査により建物の部位ごとに判定結果を整理した。

表 2 簡易劣化調査の判断基準

判定結果	劣化調査
I	劣化が見られない健全な状態
II	ほぼ健全な状態
III	劣化が進んでおり、放置すると機能低下または寿命が早まる
IV	劣化が進んでおり、大きな機能低下が発生している。
V	劣化が相当程度進んでおり、安全性を損なう可能性がある。

図 5 簡易劣化調査

優先順位の考え方

施設の改修を実施する優先順位は、築年数、構造、劣化度及び重要度を考慮し、総合評価ランクとする。

総合評価点の算出方法

総合評価ランクは、下記の計算式により算出した総合評価点に基づき設定する。

$$\begin{aligned}
 \text{総合評価点} &= (\text{築年数} \times \text{構造係数} + \text{劣化度} \times 10) \times \text{重要度係数} \\
 &= (\text{築年数得点} + \text{劣化度得点}) \times \text{重要度係数} \\
 &= \text{劣化合計点} \times \text{重要度係数}
 \end{aligned}$$

築年数

例 築 55 年 → 55 点

構造係数

表 3

構造	目標耐用年数 ^{※2}	係数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	80	1
鉄骨造	80	1
木造（在来工法）例：福祉会館などの平屋建て	50	1.6
軽量鉄骨造 例：柔道場などの平屋建て	50	1.6

耐用年数は構造により異なるため、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考として、目標耐用年数^{※2}を設定し、鉄筋コンクリート造を基準とし、構造別に独自の係数を定めることにより、築年数得点を定量評価する上で調整することとした。

劣化度

劣化度は、前述した簡易劣化調査に基づいた屋根、外壁、内部及び設備等の劣化状況を評価し、次により、施設全体の劣化度を算出する。

屋根、外壁、内部、及び設備等の劣化状況（劣化レベル）の平均点（5点満点）

重要度係数

表 4

重要度	対象施設	係数
用途Ⅰ	庁舎、消防本部（署）等の災害時拠点施設	1.5
用途Ⅱ	避難所・防災上重要な施設	1.25
用途Ⅲ	その他	1

総合評価点

※ 参考として 「文化施設編」を抜粋掲載した。

表 5

施設名称	延床面積 ㎡	構造	建築年	築年数	構造 係数	築年数 得点	劣化度	劣化度 得点	劣化 合計点	重要度	総合 評価点	総合 評価 ランク
中央公民館・市民会館	3,582.89	RC	1969	49	1.00	49	2.4	24	73	Ⅱ	91	B
北部公民館	1,064.55	RC	1972	46	1.00	46	2.8	28	74	Ⅱ	92	B
東部公民館	1,088.71	RC	1975	43	1.00	43	3.9	39	82	Ⅱ	102	A
初石公民館	1,404.20	RC	1979	39	1.00	39	2.3	23	62	Ⅱ	78	B
南流山センター	1,957.56	RC	1981	37	1.00	37	3.8	38	75	Ⅱ	94	B
おおたかの森センター	802.36	RC	2015	3	1.00	3	1.0	10	13	Ⅱ	16	C
生涯学習センターA館	1,485.36	RC	1983	35	1.00	35	3.0	30	65	Ⅱ	81	B

表 6

総合評価点	総合評価 ランク	現時点の評価
100以上	A	Aランクについては、詳細診断を実施し、長寿命化改修を検討する。
75以上100未満	B	
75未満	C	

※木造平屋建てについては、総合評価ランクに関わらず、修繕や改修により、適切に維持保全に努めるものとする。

建物の築年数に構造係数(表 3)を掛け、劣化度得点を加えた劣化合計点に重要度係数(表 4)を掛けることにより総合評価点を算出した。(表 5)

総合評価点

$$= (\text{築年数} \times \text{構造係数} + \text{劣化度} \times 10) \times \text{重要度係数}$$

$$= (\text{築年数得点} + \text{劣化度得点}) \times \text{重要度係数}$$

$$= \text{劣化合計点} \times \text{重要度係数}$$

再掲

総合評価ランク

総合評価点をA～Cの3ランクに分け、100点以上をAランクとし、詳細診断を実施し、結果により長寿命化改修を検討する。

なお、総合評価点については毎年度見直すものとする。

長寿命化等の実施計画

※ 参考として 「文化施設編」 を抜粋掲載した。

棟名称	建築年	～2028 中期	～2038 長期	～2058 超長期
文化会館 (中央公民館 ・市民会館)	1969	詳細診断 長寿命化改修	改修工事	建替えを判断
北部公民館	1972	エレベーター設置 改修工事 詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
東部公民館	1975	エレベーター設置 改修工事 詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
初石公民館	1979	大規模改修	詳細診断 長寿命化改修	建替えを判断
南流山 センター	1981	大規模改修	詳細診断	長寿命化改修
隣接する南流山福祉会館との機能集約も検討				

施設（棟）ごとに現時点から中期（10年間）、長期（20年間）、超長期（40年間）単位で実施する大規模改修、詳細診断等を位置付ける。

図 6
長寿命化等の実施計画

長寿命化等のコストの見通し

※ 参考として 「文化施設編」 を掲載した。

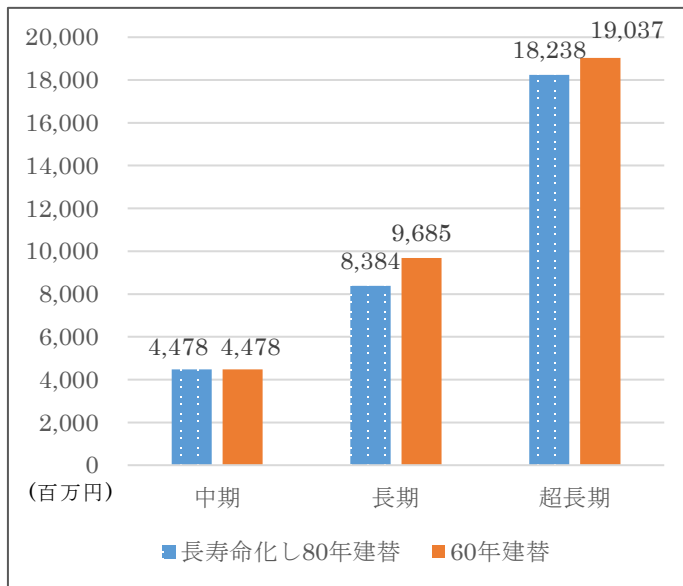


図 7 （図 7 では、文化施設編に掲げた建築物に係る費用の総額を示した。）

公共施設等総合管理計画の将来コスト推計に用いている「大規模改修周期 30 年」「建替 80 年」を用いて長寿命化のコスト見通しを行った。

30 年で大規模改修を実施し、50 年で詳細診断を実施した上で、さらに長寿命化を図ることで、80 年目で建替えた場合と、30 年で大規模改修を実施し、60 年目^{※3}で建替えた場合の総額（累積額）の費用比較を行った。

建替えた場合、その費用を含めて算出した。

※3 長寿命化不可となった場合の目標供用年数として 60 年を設定した。

(5) 長寿命化等の継続的運用方針

施設の改修や建替えの方針及び概要を計画づけるものであり、流山市総合計画（実施計画）のなかで平準化するなど実施年次及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、交付税、地方債などを積極的に活用していくこととする。

計画に位置付けられた事業は、優先度評価（意見書制度）の手続きを経て予算要求することとし、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとする。