

吉岡町文化センター長寿命化計画

令和 2年 3月

吉 岡 町

目 次

第 1 章	計画の目的等	1
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の対象、計画期間	2
第 2 章	吉岡町文化センターの現況	3
2-1	施設概要	3
(1)	施設概要（室構成、面積、建築年度、設備状況）	3
(2)	立地状況	4
(3)	配置図・平面図	4
(4)	利用状況	6
(5)	文化センターの改修の履歴	8
2-2	老朽化状況等の把握	9
第 3 章	吉岡町文化センターの目指すべき姿	17
3-1	吉岡町総合計画 2011-2020 における位置付け	17
3-2	吉岡町公共施設等総合管理計画における位置付け	18
(1)	公共施設等の管理に関する基本的な考え方	18
(2)	文化センターの管理に管理に関する基本的な方針	19
第 4 章	吉岡町文化センター整備の基本的な方針等	20
4-1	規模・配置計画等の方針	20
4-2	長寿命化の基本的な方針	20
第 5 章	長寿命化の実施計画	21
5-1	実施計画の作成方針	21
(1)	改修項目・内容	21
(2)	改修費	22
(3)	実施時期	24
(4)	改修費の平準化	27
5-2	実施計画	29
第 6 章	長寿命化計画の継続的運用方針	39
6-1	情報基盤の整備と活用	39
6-2	推進体制等の整備	39
6-3	フォローアップ	39

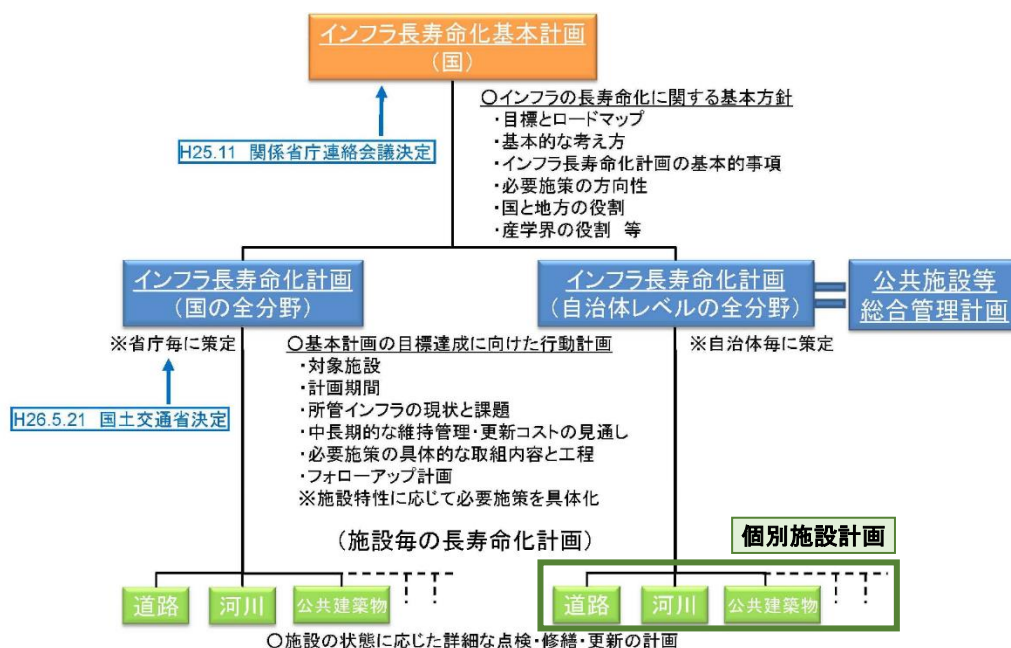
第1章 計画の目的等

1-1 計画策定の背景と目的

本町では、拡大する行政需要や住民ニーズの高まりを受け、多くの公共施設を建設してきたが、今後、これらが更新時期を迎えることになり、多額の更新等費用が必要になることが見込まれている。こうしたなか、厳しい財政状況にあることなどから、町有の公共施設等を計画的に管理していくため、町有施設の総合的な管理の方針等を示した「吉岡町公共施設等総合管理計画」を平成29年に策定した。

本計画は、この「吉岡町公共施設等総合管理計画」を上位計画に、吉岡町文化センターを対象とした、インフラ長寿命化基本計画に示される「個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）」として策定するものである。そのため、吉岡町公共施設等総合管理計画における方向性を踏まえつつ、吉岡町文化センターの維持管理等を適切に実施していくため、施設の状況や修繕等の履歴をふまえ、効率的・効果的な維持管理の方針を定め、長寿命化の実施計画を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理を計画的に推進し、ライフサイクルコスト¹の縮減等を目指すものである。

■インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典：国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）説明資料【H26.10 国土交通省】をもとに作成

¹ ライフサイクルコストとは、建設から維持管理、更新までに要する経費の合計を示す。

1-2 計画の対象、計画期間

本計画は、吉岡町文化センターを対象とし、令和2年度（2020年）から10年間を計画期間とする。

なお、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における文化センターの維持管理に関する要請等を踏まえ、必要に応じて概ね5年ごとに見直しを行う。

【計画期間】

令和2（2020）年度～令和11（2029）年度

第2章 吉岡町文化センターの現況

2-1 施設概要

(1) 施設概要（室構成、面積、建築年度、設備状況）

対象施設	吉岡町文化センター	所在地	群馬県北群馬郡吉岡町下野田 472
竣工年月日	平成8年1月30日（新耐震基準の1985年以降に建設）		
地域地区	第2種住居専用地域	建蔽率 60%	容積率 200%
構造規模・階数	鉄筋コンクリート造、地上2階		
敷地面積	12,955.04 ㎡	（文化センター建物及びふれあい公園 敷地面積）	
建築面積	3,374.60 ㎡	延床面積	4,330.76 ㎡ （1階：3,018.47 ㎡、2階：1,312.29 ㎡）
その他	駐車場（280台）：8,347.80 ㎡、駐輪場（27台）：9.60 ㎡ ふれあい公園：5,200 ㎡（芝生広場、野外ステージ等）		

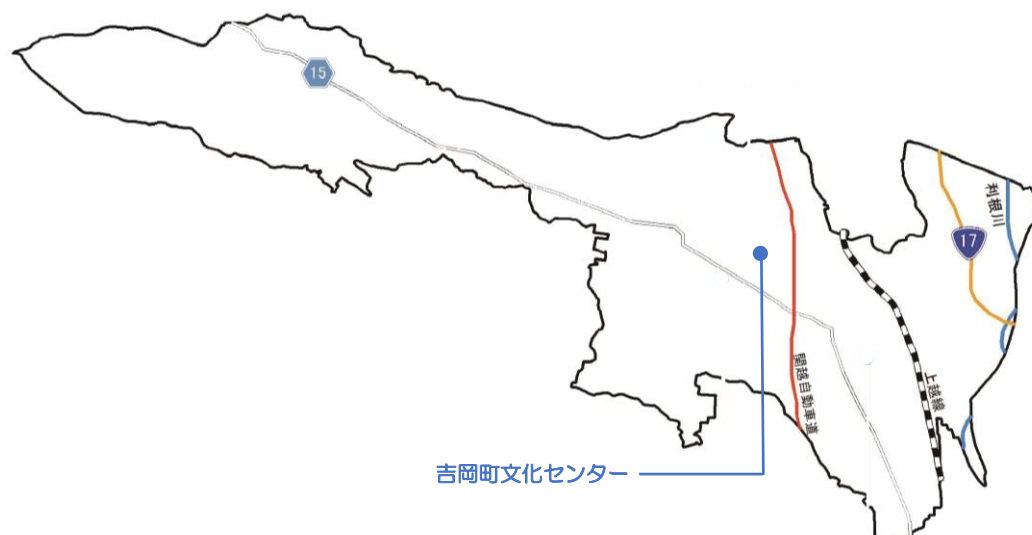
		延床面積	収容人数等	備 考			
ホール棟	ホール	1,616 ㎡	一般席：508 席 親子室席：8 席 車椅子席：4 席	客席：460 ㎡ ホワイエ：127 ㎡、 舞台・楽屋、ラウンジ：47 ㎡			
	リハーサル室	108 ㎡	40 人	控室兼用	73 ㎡	倉庫他	35 ㎡
	その他（屋外）	58 ㎡	—	野外ラウンジ 58 ㎡			
図書館棟	図書館	図書室	—	閲覧室	502 ㎡	幼児コーナー	24 ㎡
				閉架車庫	64 ㎡	事務室	56 ㎡
				（蔵書 81,159 冊・AV 資料 6,546 点）※			
	学習室	児童学習室	20 人	図書館内に併設			
		工芸実習室	40 人	作業室	86 ㎡	器材庫他	26 ㎡
		研修室	100 人	研修室	165 ㎡	倉庫他	23 ㎡
		和室	約 70 人	和室	105 ㎡	納戸	26 ㎡
		視聴覚室	56 席	視聴覚室内に併設：映写室 10 ㎡			
		展示ギャラリー 1・2F	—				
エントランス棟	エントランスホール	273 ㎡	—	正面玄関			
	教育委員会事務局 （学校教育室）	202 ㎡	—	教育長・局長			
	教育委員会事務局 （生涯学習室）	127 ㎡	—	文化センター事務所			
	その他（共有スペース）	636 ㎡	—	廊下・階段・トイレ等			

※図書館所蔵等の数量は平成 30 年 3 月末時点

(2) 立地状況

本町を東西に横断する県道15号線沿いの東部に立地し、市街地中央部に立地している。

■位置図

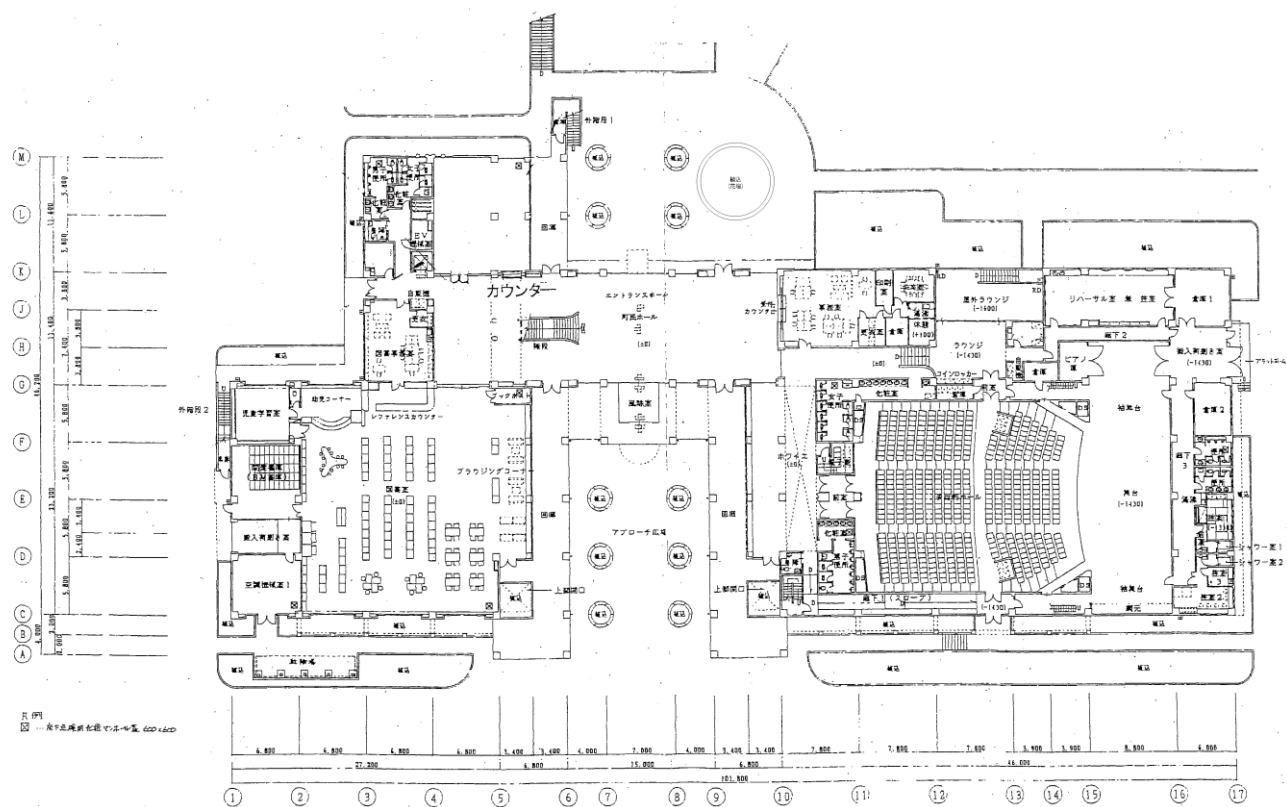
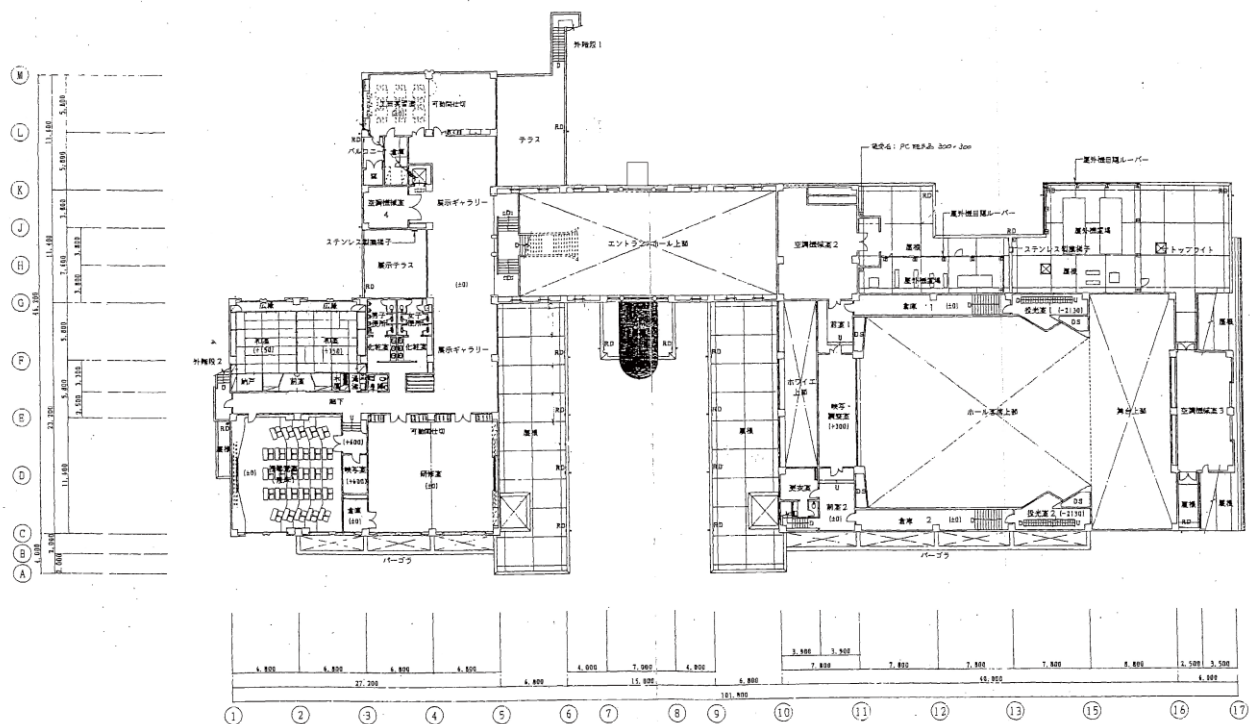


(3) 配置図・平面図

■配置図



■文化センター平面図



資料：吉岡町

(4) 利用状況

1) 利用者数

吉岡町文化センターの年間の延べ利用者数は、約15万人であり、その内訳はホール棟が約2.8万人、図書館棟が約12.5万人となっており、近年同水準で利用されている。

表：利用者数の推移（平成 28～30 年度）

（単位：人）

各所室		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	
ホール棟		ホール（舞台のみ）	22,280	19,344	25,539
		リハーサル室	2,469	2,355	2,576
		計	24,749	21,699	28,115
図書館棟	学習室	工芸実習室	3,854	3,614	3,760
		研修室	7,053	7,523	7,766
		和室	6,034	5,946	5,912
		視聴覚室	2,523	2,201	2,849
		展示ギャラリー	12,684	8,112	10,967
	図書館	図書館※	91,511	90,331	91,893
		児童学習室	1,945	1,990	1,578
	計		93,456	92,321	93,471
合計		118,205	114,020	121,586	

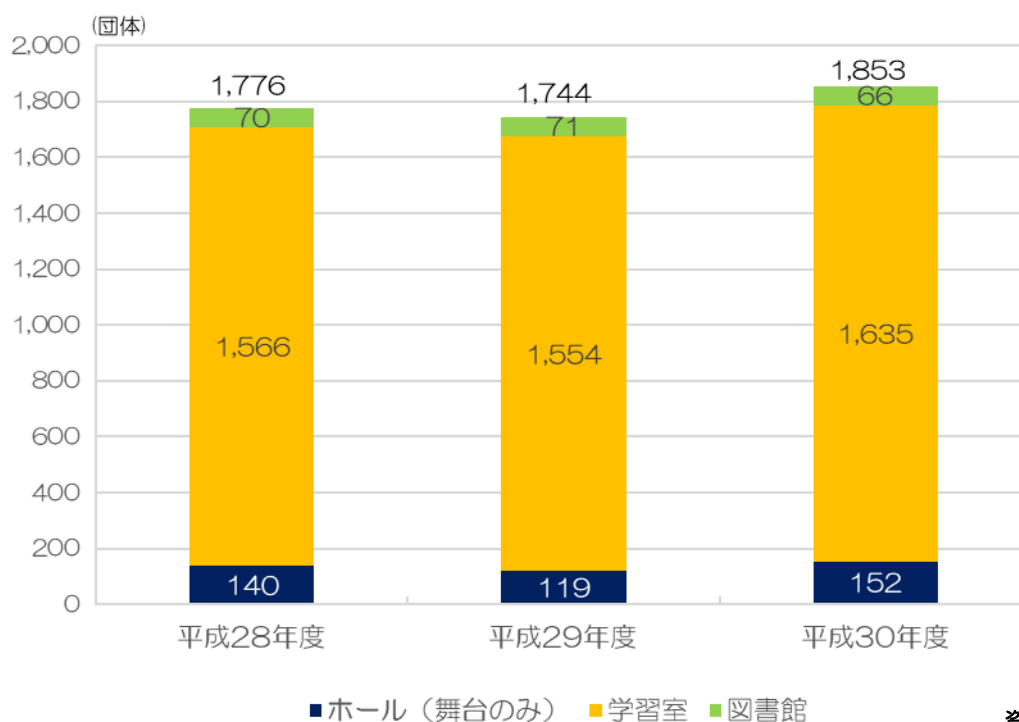
※カンター利用者数

資料：吉岡町

2) 利用団体数

吉岡町文化センターの年間の延べ利用団体数は約1,800団体であり、その場所はホール棟が約150団体、図書館棟が約1,700団体となっている。

図：施設利用者団体数の推移（平成28～30年度）



資料：吉岡町

表：施設利用者団体の推移（平成28～30年度）

（単位：団体）

		平成28年度	平成29年度	平成30年度
ホール棟	ホール（舞台のみ）	140	119	152
	学習室※	1,566	1,554	1,635
図書館棟	図書館	70	71	66
利用団体数 計		1,776	1,744	1,853

※学習室：工芸実習室、研修室、和室、視聴覚室、展示ギャラリー、児童学習室

資料：吉岡町

表 吉岡町文化センター自主事業による事業（平成30年度）

開催日	内容	入場者数(人)
4月28～5月6日	第6回吉岡町美術作家作品展	1,575
12月9日	吉岡寄席（柳亭市坊、桂夏丸、林家りん、柳谷三三）	241
2月10日	よしおかキラキラコンサート（県民会館共済）	508
2月17	ケロボンズファミリーコンサート	491

資料：吉岡町

(5) 文化センターの改修の履歴

吉岡町文化センターについては、長期間、健全に運営できるように、施設の状況を踏まえ、平成22年度に、平成28年度までの改修工事を示した「吉岡町文化センター大規模改修調査設計」（以下、「H22大規模改修設計」と。称す。）を策定している。

その後、各種法定定期点検や各種施設設備の保守点検を実施し、問題のある箇所を部分的に修繕等を行っているものの、H22大規模改修設計で計画した多くの改修工事が未実施の状況である。

2-2 老朽化状況等の把握

■調査概要

◇目的：計画的な保全の実施にむけ、文化センターの老朽化状況を把握することを目的に、目視による現地調査や経過年数から劣化状況等を把握する。

◇調査日：令和元年11月7日、12月10日

◇調査対象：建築（外壁・屋根・内部・外部）、電気設備、機械設備、舞台設備

◇評価設定：建築については目視による評価。電気・機械・舞台設備については、経過年数及び目視により、下記基準にもとづき評価を実施した。

□老朽化状況評価基準

評価	目視による評価基準 対象：建築	経過年数及び目視 による評価基準 対象：電気・機械・舞台設備
○	問題なし又は、部分的に劣化がある。 （安全上、機能上、問題なし）	経過年数：20年～40年
△	広範囲に劣化がある。 （安全上、機能上、不具合発生の兆し）	経過年数：40年以上
×	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）	目視：経過年数に関わらず、著しい劣化事象のある場合

■調査結果

I		建築（外壁）			
劣化状況等の概要		・柱：東・西：吹付塗装のコンクリート部に、ひび割れの注入補修を過去に実施あり。 ・外壁：タイルの浮きが、要所にあるが、対策は未実施である。 （北側階段部は、エフロレンスあり。排水が流れ込んでいる模様。）			
①外壁（ホール棟）	△	②外壁（ホール棟屋上）	△	③外壁（ホール棟屋上）	△
					
基礎部分のタイルにひび割れがみられる		外壁タイルに割れがみられる		ひび割れがみられる （部分修繕は随時実施されている）	
④外壁（ホール棟屋上）	△	⑤外壁（図書館棟）	△	⑥外壁（図書館棟）	△
					
ひび割れがみられる		外壁仕上げタイルのひび割れ （タイルの浮きがみられる）		階段床のタイル部分にエフロレンスの発生がみられる	
⑦テラス手摺（図書館棟）	△	⑧テラス手摺（図書館棟）	△	⑨壁面（図書館棟）	△
					
テラス床の汚れ、手摺壁下部のコンクリート劣化がみられる		手摺壁下部のコンクリートの剥離		開口部周辺にひび割れがみられる	
⑩屋上壁（エントランス棟）	○	⑪パラペット（エントランス棟）	○	⑫基礎（エントランス棟）	△
					
立上り部分にひび割れがみられる		蛇腹部分にコンクリート剥離がみられる		屋外ラウンジ階段壁部分にひび割れがみられる	

I		建築（屋根）			
劣化状況等の概要		・エントランス棟東側のパラペット蛇腹部分のコンクリートの剥離落下。（補修なし） ・屋根（雪止め）は、大雪の際に破損している。（複数個所で確認される。）			
⑬屋根（ホール棟）	△	⑭屋根（ホール棟）	△	⑮屋根（ホール棟）	△
 金属屋根葺きの様子		 屋根、幕板切り合いシートの劣化の修繕 蛇腹部分にひび割れがみられる		 大雪による雪止めの破損がみられる 複数個所にて発生している	
⑯屋根（ホール棟）	○	⑰屋根、幕板取り合い	○	⑱屋根等（エントランス棟）	○
 ホール棟屋上雨水樋の様子		 取り合いシート切れの劣化の修繕		 防水押えコンクリートの経年劣化 防水目地の劣化がみられる	
⑲屋根等（エントランス棟）	△	⑳屋根等（エントランス棟）	△	㉑屋根（図書館2階）	○
 屋上平場（陸屋根）部分の防水押えコンクリートの経年劣化がみられる		 ドレーンに落ち葉や土、植生の発生等 詰まりが生じている。		 経年劣化による屋根の様子	
㉒玄関口屋根（エントランス棟）	○				
 R1年に西側エントランス玄関口の 屋根の修繕の実施					

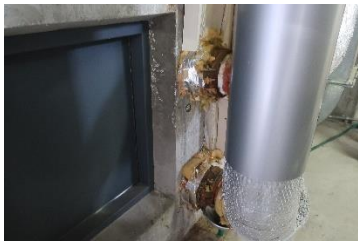
I		建築（内部）			
劣化状況等の概要		・倉庫・通路部分の壁面（ホール棟）に漏水後がみられる。			
① 壁面（ホール棟）	△	② 壁面（ホール棟）	△	③ 壁面（ホール棟）	△
 漏水後がみられる		 漏水後がみられる		 漏水後がみられる	
④天井（ホール棟）	△	⑤間仕切り（図書館棟）	○		
 ホワイエ天井部分に漏水後がみられる (H27 年に天井張替を行ったが再発生)		 H24 年に教育委員会事務所設置に伴う フロアーの仕切り壁等の増設工事			

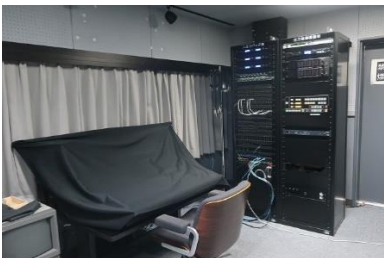
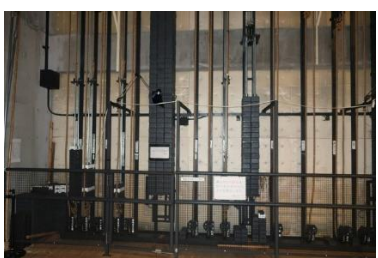
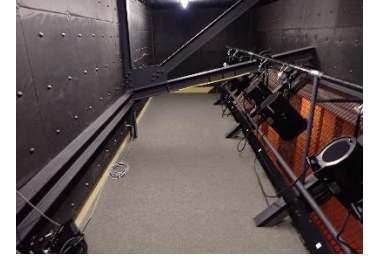
劣化状況等の概要

- ・外部床仕上げのタイルブロックの劣化がみられる。（経年劣化による汚れや建物との接点部に浮き沈みがみられる。）また、ホール棟搬入口や図書館棟脇のアスファルト仕上げ部分においても外構部の沈下がみられる。
- ・階段部分においても踏面の不陸や苔等による塗装汚れがみられる。
- ・外灯柱の錆の発生、駐輪場等の鋼製部分の塗装剥がれや錆の発生がみられる。

①外構床（エントランス東側）	×	②外部床（エントランス棟脇）	×	③外部階段（エントランス棟脇）	△
					
床タイルに浮き沈みがみられる		床タイルに汚れ及び浮き沈みがみられる		階段の踏面等の床タイルに浮き沈みがみられる	
① 外部床（エントランス西側）	×	② 外部床（ホール棟）	×	③ 外部床（ホール棟）	×
					
床タイルブロックに段差がある。 U字溝鋼製の蓋に錆がみられる		搬入口周辺のアフファルト舗装面に浮き沈みが見られる。		アファルト舗装面に大きな陥没が見られる。	
⑦外部床（図書館棟）	○	⑧ 鋼製塗装（駐輪場）	×	⑨鋼製塗装（エントランス棟）	×
					
アフファルト舗装面に浮き沈みがみられる		鋼製部分に塗装の剥がれや錆の発生がみられる		室外機周辺部の鋼製部分に塗装の剥がれや錆の発生がみられる	
⑩ 自動扉（東側エントランス）	○	⑪ 東側中庭（エントランス）	○	⑫ふれあい公園内	○
					
H29 年自動扉の設置（風除室無）		中庭のあづま屋を撤去し、 H29 年に花壇の設置		屋外灯や時計柱に錆がみられる	

Ⅱ	電気設備（変電気・電灯・幹線動力自動火災報知機等）		
劣化状況等の概要	・外観目視上は、大きな劣化は見られないが、電気設備更新の時期を迎えるものも多いため、内部劣化が予測される。（定期点検による部分修繕（部品交換等）は実施されている。） ・外部（外灯ポール、電気配管）の電気関連に塗装剥がれや錆がみられる。		
①幹線動力設備（ホール棟屋上）	○	②幹線動力配線（ホール棟）	○
 屋外設置の動力盤に錆がみられる	 屋外動力盤配線の様子 （空調機配管からの漏水に注意が必要）	 エントランスの一般照明の様子 （電球のLED化は未対応）	○
④電灯設備（図書館）	○	⑤電灯設備（研修室）	○
 H22年に照明改修工事を実施 （天井を下げ、照度を上げる工事）	 天井照明（格子状パネル設置） （図書館照明の改修前タイプ）	 研修室音響設備は、竣工時から使用 （設備機器の経年劣化がみられる）	○
⑦放送時計設備（視聴覚室）	○	⑧放送時計設備（視聴覚室）	○
 視聴覚室響設備は、竣工時から使用 （プロジェクターのみ更新設置済）	 視聴覚室の稼働スクリーン （OHP 対応等／稼働率は少ない）	 呼び出し設備は、竣工時から使用 （設備機器の劣化がみられる）	○
⑩構内配電線（図書館棟）	○	⑪構内配電線（エントランス屋上）	○
 構内の電気設備配線に塗装剥がれや 錆の発生がみられる	 構内の電気設備配線に塗装剥がれや 錆の発生がみられる	 外灯のポール塗装に錆の発生がみられる （錆によるチョーキング現象あり）	○
		⑫構内配電線（エントランス中庭）	○

Ⅲ	機械	機械設備（空調・換気・給配水・消火設備等）		
劣化状況等の概要		・外観目視上は、大きな劣化は見られないが、機械設備更新の時期を迎えるものも多いため、内部劣化が予測される。（定期点検による部分修繕（部品交換等）は実施されている。） ・冷温水ポンプの配管は内部腐食が、進んでおり水漏れなどがみられる。		
①空調設備（図書館棟脇）	○	②空調設備（図書館棟屋上）	○	
 屋外室外機に汚れがみられる	 研修室に増設されたパッケージエアコン	 図書館系統チラーユニット（CE-2） （H23年 循環ポンプのみ交換済）		
④ 空調設備（研修室）	○	⑤空調設備（図書館棟）	○	
 空調コントロールパネル	 図書館系統空調機（AIH-1） （リモートユニット交換済）	 舞台系統用冷温水ポンプ（CHP-4-1） グラウンド部分の経年劣化がみられる		
⑦空調機器（ホール棟）	×	⑧配管設備（ホール棟）	×	
 舞台系統用冷温水ポンプ（CHP3） グラウンド部分の経年劣化がみられる	 エアハンドリングユニットの 配管の劣化がみられる	 冷温水ポンプ配管の継ぎ目より 漏水がみられる		
⑩給湯設備（ホール棟脇）	○	⑪屋内消火栓設備（図書館棟）	○	
 屋外電気温水器の外板に錆がみられる （オール電化対応：ガス利用なし）	 消防用設備等点検に伴い 定期的に部品交換などを実施	 エレベーターは、竣工時から使用 （油圧式ポンプ）		

IV	舞台	舞台設備（音響・機械・照明）
劣化状況等の概要		・舞台音響: H23 年より 5 年リース契約 (平成 28 年に支払い完了: 現在無償譲渡済) ⇒ H23 改修計画では、令和 5 年度 (2023 年) まで使用し予定となっている。 ・舞台機構: 改修計画により 4 期に分けた更新を行っている。 ① 吊り物制御盤の更新 (周期: 15 年程度) ⇒ 未実施 ② 吊りワイヤー・ロープの更新 (周期: 7-8 年) ⇒ 舞台機構改修工事 (H24) にオーバーホール (修繕) 対応 ③ 雑幕・スクリーン幕の更新 (周期: 30-35 年) ⇒ 未実施 ④ 電動昇降設備の更新 (周期: 20 年) ⇒ 部分修繕対応 ・舞台照明: 部分修繕で対応している。
①音響設備 ○  H23-H28 年に 5 年にて導入 無償譲渡により保守点検にて運用	②機械設備（操作盤） ×  制御盤及び操作盤 (竣工後、更新・修繕なし)	③機械設備（吊りロープ） ○  H24 年にオーバーホールで修繕済み
④機械設備（吊りロープ） ○  H16 年吊り物設備張替修繕工事を実施 H29 年緞帳落下防止金具取付工事を実施	⑤機械設備（緞帳等） ○  舞台緞帳の様子	⑥照明設備 ×  舞台照明機器（随時、修繕対応） 更新なし
⑦照明設備 ×  調光器盤（随時、修繕対応） 更新なし	⑧照明設備 ×  舞台照明機器（随時、修繕対応） 更新なし	⑨大ホール（一般照明） ○  H30 年大ホール客席部の電気照明 LED 化対応済み

第3章 吉岡町文化センターの目指すべき姿

3-1 吉岡町総合計画 2011-2020 における位置付け

文化センターは、ホールや図書館を有し、町民の芸術鑑賞や成果の発表、文化活動の中核を担う施設であり多くの人に利用されており、機能の充実とともに、安全かつ快適に利用できるように計画的に修繕等を行うこととしている。

2-4 生涯学習・社会教育

※文化センターに該当する項目を抜粋

《基本目標》

- ・町民の多様な学習ニーズを把握し、ニーズに応じた学習機会の提供に努めるとともに、学習の成果が地域社会で生かされる方策を工夫します。また、様々な自主学習グループの育成と社会生活やまちづくり活動に役立つ学習講座の開設や図書館資料の充実と活用をめざします。

《主要施策》

(1) 地域社会の変化に対応する生涯学習・社会教育の推進

④町民の学習活動を支援する図書館サービスの充実

- ・多様化する町民の学習活動を支援するため、住民ニーズを的確に把握し、図書館資料の充実を図るとともに、レファレンスサービスや利用者に応じた図書館サービスに努め、読書の普及と図書館利用者の拡大を図ります。また、吉岡町子ども読書活動推進計画を策定します。

⑤文化センターホールの活用推進

- ・文化センターは、芸術文化に関する住民ニーズに応じた芸術鑑賞ができる場であり、文化協会をはじめ各種文化サークルが活動の成果を発表する場です。文化センター自主事業やホール貸出しなどにより、広域的な芸術・文化活動の普及を図るとともに、利用者が安全かつ快適に利用できるよう努めます。

(2) 生涯学習推進体制の整備

①文化センター施設・設備の改修・改善

- ・文化センターは、オープンして15 年になります。施設・設備の老朽化が進む中、施設利用者の増加により建物内の各施設や付帯施設などが頻繁に使用されていることから、修繕や改善を必要とする箇所が年々増加しており、計画的に修理や交換を進めます。

⑤図書館活動の充実

- ・図書館の充実を図るとともに、学校図書室や県立図書館、周辺市町村の図書館と連携した図書貸し出しサービスの充実、図書館ボランティアの協力による読み聞かせなどの図書館活動の充実を図ります。

3-2 吉岡町公共施設等総合管理計画における位置付け

(1) 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

吉岡町公共施設等総合管理計画における、公共施設等全般の管理に関する基本的な考え方を整理する。

(5)長寿命化の実施方針において、「適切な点検やその結果に基づく適切な維持管理や予防保全を行うことで、少しでも長く施設を使い続けられるように対応を図る。」こととしている。

また、(6)統合や廃止の推進方針において、「長期的な人口構成の変化による公共施設等の利用需要の変化や厳しい財源確保の見込みを踏まえ、人口減少に伴う施設の複合化、統廃合の視点だけでなく、用途転用など、既存施設の有効活用により施設量の増大を抑制する視点からも施設量の最適化を進める。」こととしている。

■公共施設等の管理に関する基本的な考え方	
(1)点検・診断等の実施方針	公共施設等の管理において、点検・診断等は維持管理の必要性の有無やその方向性などの意思決定を行ううえで重要な基礎資料となります。そのため、どの施設においても定期的に点検・診断を実施します。
(2)維持管理・修繕・更新等の実施方針	点検・診断結果を踏まえ、修繕が必要な箇所が判明した際は、優先度を付けて迅速に修繕できる体制を構築します。また、点検で不具合が見つからない箇所も、過去の経緯から機能の劣化が想定される箇所は、予防保全の観点から機能回復を図ることで、トータルコストの縮減や平準化を図ります。
(3)安全確保の実施方針	調査・点検等により、施設利用者に対して危険性があると認められた公共施設等については、ソフト・ハードの両面から安全確保にむけた取組みを行います。 今後、維持することが難しいとされる施設については、利用者の安全確保の観点から、供用の廃止などの対応を適切に行います。
(4)耐震化の実施方針	耐震診断の結果、耐震性を確保できていない災害拠点やインフラに係る施設は、速やかに耐震補強を行います。
(5)長寿命化の実施方針	<u>適切な点検やその結果に基づく適切な維持管理や予防保全を行うことで、少しでも長く施設を使い続けられるように対応を図ります。</u>
(6)統合や廃止の推進方針	本町は人口増加が見込まれており、年少人口比率が高く、近年では学校や子育て支援施設の不足に対応するため新たな施設の建設が進んでいますが、本町においても少子高齢化は進んでおり、今後の人口推計でも高齢化率は上がる見込みとなっています。 そのため、人口の増加により施設が不足する現状では、施設の統廃合や複合化の余地は少ないものの、長期的には少子高齢化の進展に伴う子育て施設の余剰、高齢者福祉施設の不足も見込まれます。 <u>こうした人口構成の変化による公共施設等の利用需要の変化や厳しい財源確保の見込みを踏まえ、人口減少に伴う施設の複合化、統廃合の視点だけでなく、子育て施設を高齢化施設へ転用するなど、既存施設の有効活用により施設量の増大を抑制する視点からも施設量の最適化を進めます。</u>
(7)統合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針	公共施設等総合管理計画の進捗管理を行うための担当組織を明確にし、公共施設等に関する取組みを確実に進行します。 建築物の計画設計、維持補修に関する設計管理などについて、全庁での情報を共有・集約することによって、最適な意思決定を行える体制とします。 職員一人ひとりが、自治体経営における全体最適化の意識を持ち、公共施設マネジメントに取り組む体制をとります。 町と町民、NPO、企業など、様々な主体が連携して、公共施設を有効に活用し、地域の持続的な発展を目指します。

(2) 文化センターの管理に管理に関する基本的な方針

吉岡町公共施設等総合管理計画における、文化センターの管理に関する基本的な考え方を整理する。

文化センターについて、平成22年度に策定した大規模改修調査設計に基づき安全第一を念頭に置き、計画的に改修を行うこととしている。

■施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	
文化施設・図書館 ⇒ホール棟、図書館棟、エントランス棟に該当	定期的な保守点検を実施します。また、 <u>平成22年度に策定した大規模改修調査設計に基づき安全第一を念頭に置き、計画的に改修を行います。</u> そのほか、施設の管理体制の強化や効率的な運営を目指し、管理業務のアウトソーシングを検討します。
庁舎等 ⇒図書館棟内の教育委員会事務局に該当	施設の内部で劣化が進んでいる箇所への対応は、定期点検などによって施設利用状況の把握を行い、修繕必要箇所を特定した上で計画的な修繕等の対応を行います。 庁舎は常時・緊急時の市民の行動の拠点となりうる施設です。電気、空調、防火設備、エレベータ、自動ドア等の施設設備の点検を定期的実施し、適切な利用、維持管理、修繕を行います。また、他施設との間で重複している機能の見直しを行うなど、可能なコスト削減策を実施します。

第4章 吉岡町文化センター整備の基本的な方針等

4-1 規模・配置計画等の方針

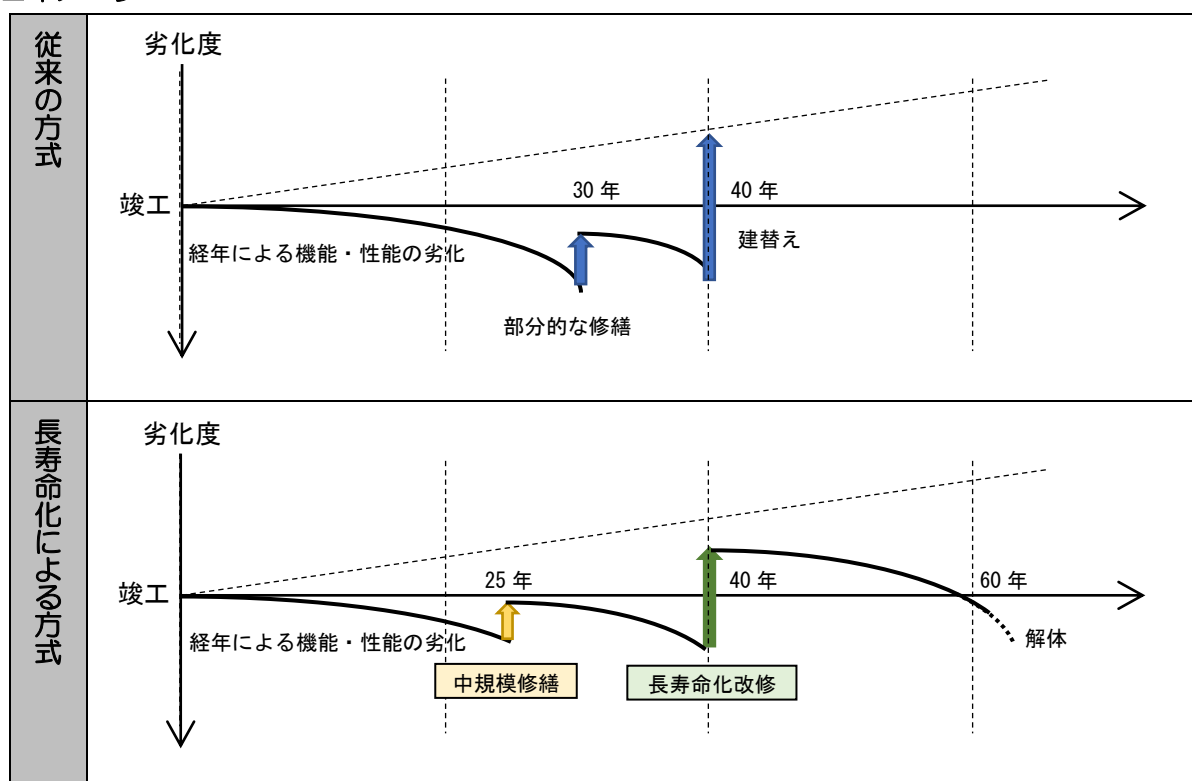
吉岡町公共施設等総合管理計画において、町税の収入は横ばいで推移しているものの、高齢者割合の上昇により収入が減少することと、扶助費等の増大により、公共施設の整備更新や維持管理に支出できる財源には限界があることを前提に、公共施設のあり方を検討する必要があることが示されている。しかしながら、文化センターは、多くの町民に利用され、文化活動の中核的な施設としての役割を担っており、また、供用期間も建築後23年と短いことから、既存施設を継続して利用する。

4-2 長寿命化の基本的な方針

吉岡町公共施設等総合管理計画においても示されるように、適切な点検やその結果に基づく適切な維持管理や予防保全を行ない、少しでも長く使い続けることで、ライフサイクルコストの縮減を図る。

日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」において、鉄筋コンクリート造の普通品質の場合（用途は文化センターに類似する公共施設の学校・官庁とする）、耐用年数は50～80年の範囲で、代表値60年、下限値50年と示されている。本施設について適切に改修や修繕を行うことで、この代表値として示される60年以上使用することを目標とする。

■イメージ



第5章 長寿命化の実施計画

5-1 実施計画の作成方針

平成22年度に策定した大規模改修調査設計（以降「H22大規模改修設計」と称す。）策定後、人口の増加に対応すべく必要な施設整備等が優先行われてきたこともあり、当該計画に掲げた改修計画の多くが実施できないままとなっている。当該計画は、「建築」「電気設備」「機械設備」「舞台設備」ごとに、対策を行うべき改修が網羅的に示されており、施設を管理する事業者の意向等を踏まえた精度の高いものであるため、本計画の実施計画についても、当該計画をベースとする。

「(1) 改修項目・内容」については、改修状況や劣化状況を踏まえて設定し、「(2) 改修費」については、建築物価指数を用いた補正や見積りにより概算額を設定した。「(3) 実施時期」については優先度を考慮して設定した。併せて、「(4) 改修費の平準化」については、計画期間の年度毎の改修費の確認を行った。

(1) 改修項目・内容

「H22 大規模改修設計」に掲げる「改修の実施状況」を、既存資料と役場職員へのヒアリングにより把握し、「計画された改修費に対する実施された工事費の割合」又は「計画された改修箇所（数量・面積等）に対する実施された工事箇所の割合」から「完了率」を設定した。

この「完了率」を考慮し、本計画の実施内容を設定した。

「完了率」が100%であっても、再度実施が必要な項目については、計画に反映した。

(2) 改修費

改修費は、見積りが可能な項目については、本施設の保守点検業者から得た見積りを採用した。

その他の項目は、H22 大規模改修計画の概算工事金額に「建築物価指数」を乗じて設定した。建築物価指数は、一般財団法人 建築物価調査会「建設物価指数月報NO.440(2020年2月)」、2020 年 1 月の建設物価建築費指数（東京 2011 年平均＝100）を用いた。用途は文化センターに類似する公共・公益施設の「学校」「老人福祉施設」「病院」「体育館」とし、構造は文化センターと同じ「RC造」とした。

なお、改修費は、消費税を含まない。

■改修費の設定に用いた建築物価指数

類似する公共・公益の RC造の物価指数 (平均値)	建築	設備		
	仕上	電気	衛生	空調
	120.1	114.7	106.3	108.3

① 建築

- 改修費は、多目的ホール棟、エントランス棟、図書館棟、内部、外部に区分し、建築物価指数「建築（仕上）」120.1%を乗じて設定した。
- 「ホワイエ天井張替え」の完了率は100%であるが、雨漏れが再度発生しているため、改修計画に位置づける。
- 「床カーペット張替え」及び「ホール椅子表面張替更新」は、H22 大規模改修設計の計画期間外に実施する改修項目であったが、現時点での完了率が0%であるため、本計画では計画期間内に実施する改修項目として位置づける。

② 電気設備

- 改修費は、保守点検業者による見積りを基本に採用した。H22 年度と同等の改修費と回答があった項目や、見積りによる設定が困難な項目については、建築物価指数「設備（電気）」の114.7%を乗じて設定した。

③ 機械設備

- 改修費は、保守点検業者による見積りを採用した。
- 保守点検業者における見積りの考え方を示す。
 - ①機械設備に係る配管工事については、自社の工事実績を参考に設定した。
 - ②機械設備に係る全般の機器・器具関係については、H22 大規模改修設計の概算工事金額に120%を乗じて設定した。
 - ③上記で算出した額に、撤去・共通仮設費等を含むの割合（約120～150%）を乗じて、改修費を算出した。

$$\boxed{\text{各項目の改修費} = \text{①(または②)} \times \text{③}}$$

④ 舞台設備

- ・改修費は、保守点検業者による見積りを採用した。
- ・「舞台音響」「舞台照明」は、改修費が高額なため、5年リース（60回）とした。

舞台音響設備

- ・一括更新・一括払いの場合の見積りは 70,040,000 円、一括更新・5年リースの場合は 79,376,400 円（月額：1,322,940 円／月）となる。
- ・改修費には、ロビー・楽屋・運営系スピーカーの更新（約 50 万円程度）を見込む。
- ・5年リース後は機器類が無償譲渡されるため、譲渡後 10 年程度を利用する計画とした。
- ・5年リース期間は、更新周期（15 年）に合わせて、令和 8～12 年としたため、計画期間外（令和 12 年）においてリース残額 1 年間（15,875,280 円）が発生する。

舞台照明設備

- ・舞台照明は光の強さから LED 照明とせずハロゲン電球等を使用することとした。その他の舞台関連照明については、LED 照明とした。
- ・一括更新・一括払いの場合の見積りは 184,450,000 円、一括更新・5年リースの場合は 210,276,000 円（月額：3,504,600 円／月）となる。
- ・5年リース後は機器類が無償譲渡されるため、譲渡後 10 年程度を利用する計画とした。
- ・保守点検業者以外から、オール LED 照明による舞台照明設備の見積りを入手したが、保守点検業者と同等の精度がなかったため参考値として示す。

⑤ その他の設備

- ・改修費は、保守点検業者による見積りを採用した。

昇降機（エレベーター）

- ・昇降機は、現在使用している油圧式がロープ式に比べ、消費電力が大きい点や修理部品の入手が困難である点等の問題があるため、次回の更新はロープ式とする。改修費は、令和元年（2019 年）5 月に吉岡町教育委員会 生涯学習室へ提出された見積り 18,000,000 円を採用した。

自動扉

- ・現在契約している保守点検業者との保守契約内容では、自動扉の更新を行う際は、労務費等※がかからないが、本計画においては、他の業者が実施する可能性があるため、労務費等を含む、改修費を計上した。

※保守契約内容が、フルメンテナンスの場合は、更新の際、労務費と部品代はかからない。

保守契約内容が、レギュラーメンテナンスの場合は、労務費はかからない。

(3) 実施時期

実施時期は、H22 大規模改修設計から 10 年後送りにすることを基本とし、下記に示す優先度を考慮して設定した。

■優先度の設定

優先度 A	・・・	「更新周期を超過する項目」、「安全性に影響する項目」、「H22 大規模改修設計から 10 年後送りにした時期よりも早く実施する必要があると保守点検事者からコメントがあった項目」のいずれかに該当する項目。
優先度 B	・・・	H22 年大規模改修設計から 10 年後送りにした時期に実施しても問題がない項目。
優先度 C	・・・	H22 大規模改修設計から 10 年後送りにした時期よりも遅く実施しても問題ないと保守点検事者のコメントがあった項目。（更新周期を超過する項目であっても、このようなコメントがあったものは優先度 C とした。）

＜実施時期の設定の考え方＞

- i) 計画初年度の令和 2 年度は予算措置が困難なため、令和 3 年度から令和 11 年度の 9 年間とする。
- ii) 優先度 A については、H22 大規模改修設計から 10 年後送りにした時期よりも早く、計画期間の早期段階に実施する。
- iii) 優先度 C については、H22 大規模改修設計から 10 年後送りにした時期から 2～3 年程度後送りする。
- iv) 改修費が高額であり、分割が可能なものは複数年で実施する。

優先度 A に該当する項目を下記に示す。また、補足事項として保守点検業者ら得た、劣化状況や更新周期、優先度に関する補足意見も参考に示す。

① 建築

- ・「エントランスホール棟の屋根改修」は、内部の漏水発生が安全性を低下させるものと判断できることから、優先度 A とする。

屋根改修や外壁改修は足場設置が必要なため、同時に実施することで、それぞれに要した足場設置費が抑制できるため、屋根改修と外壁改修の実施時期は同時期とした。

屋根の劣化は主に防水押えコンクリート表面のひび割れであった。その量は陸屋根の面積に概ね比例するため、実施時期は、陸屋根の面積が多い「エントランス棟」「図書館棟」「多目的ホール棟」の順とした。

② 電気設備

- ・電灯設備工事「非常灯・誘導灯更新」は、更新周期（約 10 年）を超過し、かつ安全性を確保する必要性から、優先度 A とする。

【補足事項】（保守点検事者による補足）

- ・受変電設備（キュービクル更新）及び自家発電設備の更新周期は約 25～30 年と同等であるが、自家発電設備については安全性の確保と故障時の代替えが困難なため、受変電設備（キュービクル更新）よりも優先して実施する必要がある。
- ・幹線動力設備工事は、保守点検において劣化が見られないため優先度 C で問題はない。
- ・その他、電気設備全般に関しては、緊急性を要する劣化が見られないことから優先度 C とする。これらは、計画的に一括更新する必要はなく、故障等が起きた箇所を故障が起きた時点で更新してもよい。

③ 機械設備

- ・保守点検事者へのヒアリング結果から、優先度 A に実施する必要のある改修事業はないと判断された。

【補足事項】（保守点検事者による補足）

- ・熱源設備（チラーユニットの更新）は、CR-1（図書館系統）及び CR-2（展示場系統）については、使用範囲や温度設定を自由に設定出来る「個別空調」への更新が望ましい。CR-3（エントランス系統）は現在稼働していない。CR-4（大ホール系統）は 2 台を交互に稼働しているため劣化は他に比べて少ない※。
- ・空調機器設備は、「R22 冷媒（H C F C）」を使用した機器が大半を占めており、この冷媒ガスが 2020 年には実質全廃となることから、冷媒の高騰等により修理が困難になる場合もあるため、現行制度に合致した冷媒を用いた機器へ更新する必要がある。
- ・衛生器具設備（洗面・トイレ）は、経年劣化及び現在の他のトイレ環境と比べると更新は必要であるが、保守点検で器具類の不具合はみられないため優先度 C とする。

※ CR-4 は 2 台あり、一方が故障しても、もう一方が稼働できるため、その間に故障した方の改修が可能である。

④ 舞台設備

- 舞台機械の「吊りワイヤーロープ及びマニラロープ交換」は、更新推奨時期（更新周期：7～8年）を超過し、かつ安全性を確保する必要性から、優先度Aとする。

【補足事項】（保守点検事者による補足）

- 舞台機械「制御盤及び操作盤改修」は、竣工後未更新であり更新推奨時期（更新周期：約15年）を超過し、かつ安全性を確保する必要性から、計画通りの更新を行う必要がある。
- 舞台機械「電動昇降装置機器交換」は、竣工後30～35年に更新周期を迎えるため、竣工後32年（令和32年）に設定する。更新周期に余裕があるため優先度はCとする。ただし、毎年の保守点検で様子をみて判断する。
- 舞台機械「舞台幕交換」の更新周期は約20年であるが、人命に係わる事故等は考えにくいため優先度Cと設定できる。ただし、防災効果等が望めなくなっている状況もあるため、毎年の保守点検で様子をみて判断する。

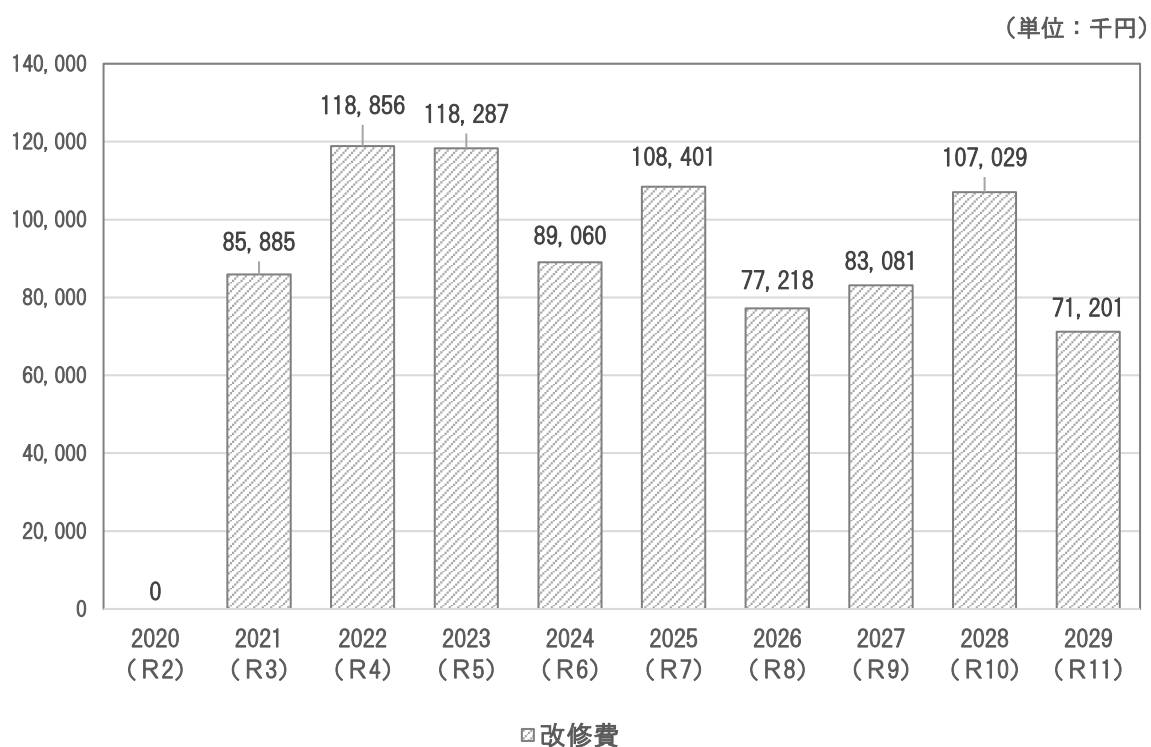
⑤ その他の設備

- 昇降機は、更新周期（約20年）を超過し、かつ安全性を確保する必要性から、優先度Aとする。ただし、利用頻度を様子みて実施時期の決定を行う。
- 自動扉は、更新周期（7～8年）を超過し、かつ安全性を確保する必要性から、優先度Aとする。

(4) 改修費の平準化

上記の条件にて設定した年度別改修費は、約 8 千万～1.2 億円と概ね平準化された値となっている。これらは、本施設単体の改修費であるため、町全体の他の施設の改修費等を考慮し実施時期等を調整する必要がある。

■本施設全体の改修費（年度別）



5-2 実施計画

吉岡町文化センター 年度別 改修費総括表

(単位：千円)

竣工後年数		25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	大項目別 改修費 (千円)	備考
本計画の計画期間(10年)		令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年		
		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年		
建築			807	18,673		28,121	462	37,546			40,478	126,088	
電気設備			7,060	9,384	20,046	10,465	44,743		10,925		4,010	106,635	
機械設備			122	48,744	56,186	8,419	20,681	23,797	36,120	91,154		285,222	
舞台音響設備								15,875	15,875	15,875	15,875	63,501	・更新周期：13-15年 【リース予定年：5か年（令和8年～12年）】 ・一括更新・一括払いの場合の改修費＝70,040（千円） ・一括更新・リース払い（5か年）＝79,376（千円）・・・採用値 ※計画期間を超えて設定しているため、令和12年（2030年）にリース1年分が発生する
舞台機械設備	制御盤及び操作盤		3,801									3,801	・更新周期：15年
	吊りワイヤーロープ及びマニラロープ交換		12,670									12,670	・更新周期：7-8年
	電動昇降装置機器交換工事								20,160			20,160	・更新周期：竣工後30-35年
	舞台幕交換工事										10,837	10,837	・更新周期：20年（毎年の保守点検で判断可）
舞台照明設備			42,055	42,055	42,055	42,055	42,055					210,276	・更新周期：15年 【リース予定年：5か年（令和3年～7年）】 ・一括更新・一括払いの場合の改修費＝184,450（千円） ・一括更新・リース払い（5か年）＝210,276（千円）・・・採用値 （参考：10年リース：247,836（千円）／15年リース：286,560（千円）） 【参考：他社見積り（オールLED照明）】 ・一括更新・一括払いの場合の改修費＝1196,000（千円） ・一括更新・リース払い（5か年）＝227,040（千円）・・・採用値
昇降機設備			18,000									18,000	・更新周期：20年
自動扉			1,369				459					1,828	・更新周期：7～8年
年度別 改修費		0	85,885	118,856	118,287	89,060	108,401	77,218	83,081	107,029	71,201	859,018	

【建築】 本計画における改修時期及び改修費の設定																	H22大規模改修設計期間										本計画の計画期間（10年）										年度別（10年間）の改修費（単位：千円）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
H22大規模改修設計（工事項目・概算工事金額等）							改修の実施状況及び完了率				本計画の改修項目・内容の設定（優先度・改修費用）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
NO	工事項目		内容	概算工事金額 （円）	予定 年度	優 先 度	実施工事	工事費	実施 年度	完了 率	改修方針	優 先 度	計画 年	工事 見積り費 （円）	補正 係数 ※	本計画採用の 改修費 （円）	備考																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
																		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
																		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
1	多目的 ホール棟	外壁	外壁改修	21,318,083	H24	A	—	—	—	0%	一部実施済。 ⇒未実施部分を実施する。	C	R8		1.201	25,603,018	※A																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

【電気設備】 本計画における改修時期及び改修費の設定

【電気設備】 本計画における改修時期及び改修費の設定																		策定 年	H22大規模改修設計期間										計画 年	本計画の計画期間（10年）										年度別（10年間）の改修費（単位：千円）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
H22大規模改修設計（工事項目・概算工事金額等）																		本計画の改修項目・内容の設定（優先度・改修費用）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
NO	工事項目		内容	概算工事金額 （円）	予定 年度	優 先 度	実施工事		工事費	実施 年度	完了 率	改修方針	優 先 度	計画 年	工事 見積り費 （円）	補正 係数 ※	本計画採用の 改修費 （円）	備考	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
																			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1	受変電設備 工事	受変電 設備工 事	キュービクル更新	1,818,600	H27	B	○受電キュービクル内油入変圧器絶縁油及び電力ヒューズ交換修繕工事 ○高圧電気設備更新修繕工事 （キュービクルまでの引き込み配線）		163,798 1,134,000	H27 H29	0%	部分修繕の実施、未実施として判断する。 ⇒実施する。 ※更新周期（25-30年）	B	R7	22,000,000		22,000,000	関東電気保安協							●	●																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

【機械設備】 本計画における改修時期及び改修費の設定

[illegible]

【舞台設備】 本計画における改修時期及び改修費の設定

[illegible]

【その他の設備】 本計画における改修時期及び改修費の設定

[illegible]

第6章 長寿命化計画の継続的運用方針

6-1 情報基盤の整備と活用

策定した実施計画を基本に改修等を実施していくが、費用を抑制する観点から、劣化状況に応じて改修時期を調整することが可能な項目については、劣化状況に踏まえて改修時期を設定する。また、将来実施計画を見直す際においても、それまでの改修状況等を踏まえて検討する必要がある。

そのため、改修等の実施状況や施設の状況などについて、公共施設等総合管理計画に示されるシステムに記録し、事業の実施時期の設定や実施計画の見直しの情報として活用する。

6-2 推進体制等の整備

文化センターの所管課である教育委員会事務局生涯学習室を中心に、財務課などの関係部署と連携を図りながら、本計画に位置づけた修繕等を実施していく。また、公共施設等総合管理計画に示されるように、全庁的な取り組みと連携を図るため、必要に応じて全庁の横断的組織において検討審議等を実施する。

6-3 フォローアップ

計画期間の中間年度には、修繕事業の進捗状況や劣化調査などを確認し、必要に応じて計画の見直しを行う。