

## 長寿命化の方針

総社市民会館、中央公民館、勤労青少年ホーム、総社吉備路文化館の4施設は、いずれも建築後50年近くが経過し、施設の劣化が進行しているため、今後の安全性の低下や維持管理費の増加が懸念されています。このため、これらの施設については、次の方針のもとで施設の長寿命化を図っていきます。

### 【安全確保】 利用者の安全確保

- 各施設の経年劣化が進んでいることから、利用者の安全を確保するため劣化状況を踏まえて応急的な保全を行い、安全確保を図ります。

### 【コスト縮減】 施設の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と予算の平準化

- 施設の修繕・改修計画を作成し、適切な整備を適切な時期に計画的に実施することで施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト縮減と予算の平準化を図ります。

### 【効率的な維持管理】 メンテナンスサイクルの構築

- 効率的な維持管理のためには施設の劣化状況の的確な把握と、修繕結果に関する記録の蓄積が不可欠です。
- このため、施設の安全確保と長寿命化の効率的な実施のため、計画的な点検・診断及びその結果を踏まえた修繕・改修の実施と点検結果や修繕履歴等の施設情報の記録による一連のサイクルを次の点検・診断に活かしていく「メンテナンスサイクル」の構築を図ります。

### 【性能向上】 新技術の活用や利用者ニーズを踏まえた施設の機能強化・耐久性向上

- 大規模改修及び長寿命化改修時には、社会情勢や利用者ニーズを踏まえ、必要に応じて施設機能の強化を図るとともに、施設の長寿命化に寄与する安価で耐久性向上が期待できる新技術の活用を図ります。

### 【再配置】 公共施設の再配置

- 人口減少などの社会情勢の変化、財政状況のひっ迫などにより、公共施設の施設保有量の最適化が必要となっていることから、各施設の利用状況などを踏まえ統廃合や規模の縮小による公共施設の再配置を検討します。

## 今後15年間における予防保全計画

ライフサイクルコストの削減効果が期待できる長寿命化型の整備スケジュールを基本に作成した、今後15年間における予防保全計画は以下のとおりです。

|                  |           | ：修繕費         | ：耐震診断費       | ：改修設計費       | ：大規模改修費      |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 単位：千円 |  |  |
|------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|--|--|
| 施設名              | 対象        | 2023<br>(R5) | 2024<br>(R6) | 2025<br>(R7) | 2026<br>(R8) | 2027<br>(R9) | 2028<br>(R10) | 2029<br>(R11) | 2030<br>(R12) | 2031<br>(R13) | 2032<br>(R14) | 2033<br>(R15) | 2034<br>(R16) | 2035<br>(R17) | 2036<br>(R18) | 2037<br>(R19) |       |  |  |
| 総社<br>市民会館       | 修繕        | 7,617        | 23,581       | 7,904        | 1,983        | 66,000       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |       |  |  |
|                  | 大規模<br>改修 |              |              |              |              |              |               |               |               | 18,668        | 131,109       | 131,109       |               |               |               |               |       |  |  |
| 中央<br>公民館        | 修繕        |              |              |              | 20,000       |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |       |  |  |
|                  | 大規模<br>改修 |              |              |              |              |              | 8,281         | 71,908        | 71,907        |               |               |               |               |               |               |               |       |  |  |
| 勤労<br>青少年<br>ホーム | 修繕        |              |              |              |              |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |       |  |  |
|                  | 大規模<br>改修 |              |              | 6,670        |              |              |               |               | 3,652         | 72,248        |               |               |               |               |               |               |       |  |  |
| 総社<br>吉備路<br>文化館 | 修繕        | 150          | 2,104        | 8,052        | 4,326        | 2,888        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |       |  |  |
|                  | 大規模<br>改修 |              |              |              |              |              |               |               |               |               |               | 5,030         | 81,987        |               |               |               |       |  |  |
| 合計               |           | 7,767        | 25,685       | 22,626       | 26,309       | 68,888       | 8,281         | 71,908        | 75,559        | 90,916        | 131,109       | 136,139       | 81,987        | －             | －             | －             |       |  |  |

※2028年～2034年の計画については、建設後60年周期で実施をする大規模改修に関する費用を見込んでいる。

### 概要版

## 総社市 文化施設等 個別施設計画

令和5年3月 総社市



本市では、これまで社会環境や市民ニーズの変化に応える形で多数の公共施設等の整備を行っており、中でも総社市民会館をはじめとする各文化施設は、本市における文化振興や地域活性化などの面で重要な役割を担ってきました。

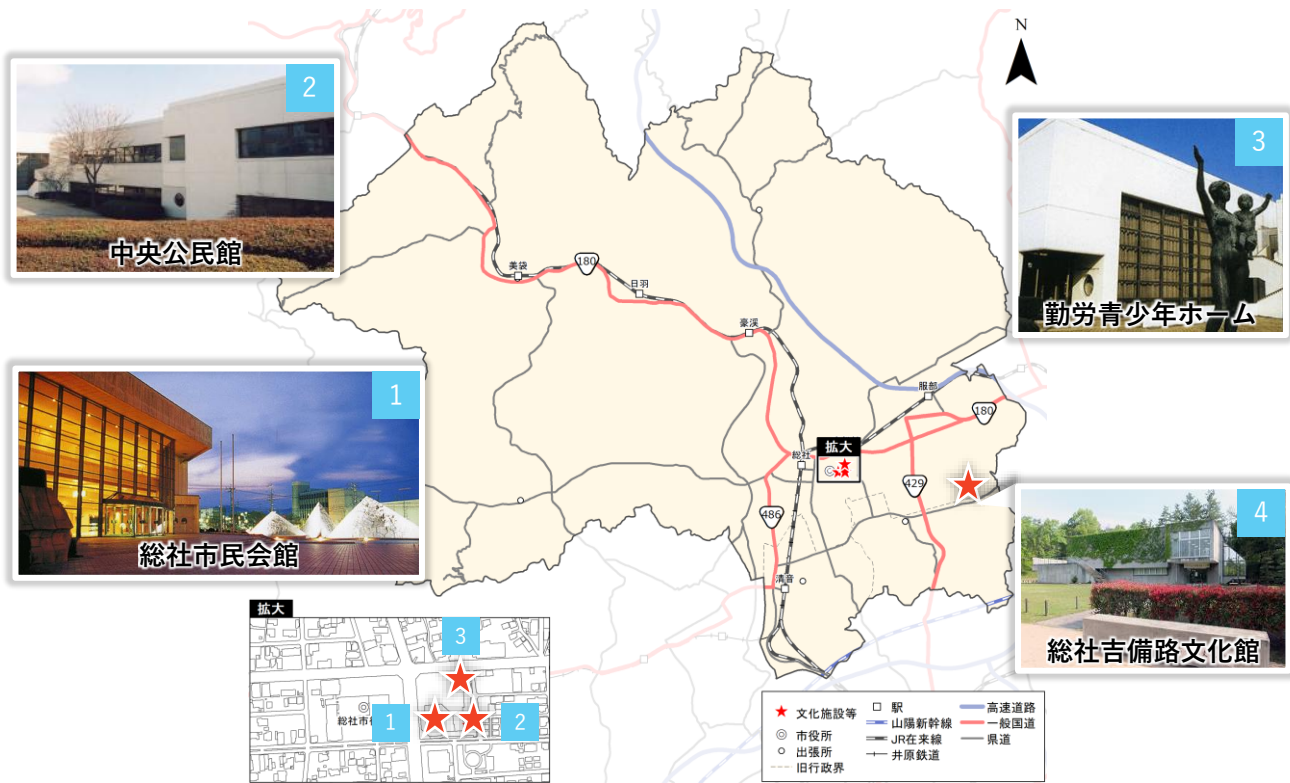
本市では、そのような現状を踏まえて今後、公共施設等の維持・更新を的確に行っていくため、2017年（平成29年）3月に「公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進しているところです。

本計画においては、公共施設等総合管理計画の考え方や目標を踏まえるとともに、各施設における現地調査や劣化診断などにより将来にわたる課題等を把握し、今後の公共施設等の維持・更新に向けた計画を策定しています。

### 計画期間

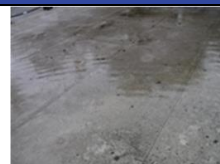
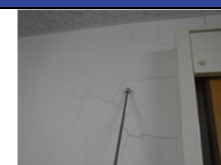
2023（令和5）年度～2052（令和34）年度（30年間）

### 対象施設



| No. | 名称       | 所在地            | 竣工    | 構造                  | 延床面積<br>(㎡) |
|-----|----------|----------------|-------|---------------------|-------------|
| 1   | 総社市民会館   | 総社市中央3丁目1番102号 | S48.4 | 鉄筋コンクリート造<br>地上3階建て | 3,693.04    |
| 2   | 中央公民館    | 総社市中央3丁目1番102号 | S48.4 | 鉄筋コンクリート造<br>地上2階建て | 1,638.15    |
| 3   | 勤労青少年ホーム | 総社市中央3丁目1番102号 | S47.4 | 鉄筋コンクリート造<br>地上2階建て | 722.48      |
| 4   | 総社吉備路文化館 | 総社市上林1252      | S50.9 | 鉄筋コンクリート造<br>地上2階建て | 995.07      |

健全度評価結果

| 1 総社市民会館                                                                                                                                                                         |    |                                                                                     |    | 2 中央公民館                                                                                                                                                                                                                  |    |                                                                                       |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 部位別評価結果                                                                                                                                                                          |    | 劣化状況評価                                                                              |    | 部位別評価結果                                                                                                                                                                                                                  |    | 劣化状況評価                                                                                |    |
| 区分                                                                                                                                                                               | 評価 | 区分                                                                                  | 評価 | 区分                                                                                                                                                                                                                       | 評価 | 区分                                                                                    | 評価 |
| 1.屋根/屋上                                                                                                                                                                          | C  | 基礎評価                                                                                | C  | 1.屋根/屋上                                                                                                                                                                                                                  | B  | 基礎評価                                                                                  | C  |
| 2.建築物の外部                                                                                                                                                                         | C  | 改修評価                                                                                | C  | 2.建築物の外部                                                                                                                                                                                                                 | D  | 改修評価                                                                                  | C  |
| 3.建築物の内部                                                                                                                                                                         | C  | 現況評価                                                                                | C  | 3.建築物の内部                                                                                                                                                                                                                 | C  | 現況評価                                                                                  | C  |
| 4.電気設備                                                                                                                                                                           | A  | 健全度                                                                                 |    | 4.電気設備                                                                                                                                                                                                                   | C  | 健全度                                                                                   |    |
| 5.機械設備                                                                                                                                                                           | A  | 55/100                                                                              |    | 5.機械設備                                                                                                                                                                                                                   | A  | 41/100                                                                                |    |
| 屋根/屋上                                                                                                                                                                            |    | 建築物の外部                                                                              |    | 屋根/屋上                                                                                                                                                                                                                    |    | 建築物の外部                                                                                |    |
|                                                                                                 |    |    |    |                                                                                                                                        |    |    |    |
| 建築物の内部                                                                                                                                                                           |    | 建築物の内部                                                                              |    | 建築物の内部                                                                                                                                                                                                                   |    | 建築物の内部                                                                                |    |
|                                                                                                 |    |    |    |                                                                                                                                        |    |    |    |
| 所見                                                                                                                                                                               |    |                                                                                     |    | 所見                                                                                                                                                                                                                       |    |                                                                                       |    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 1階屋上の防水については、劣化部の速やかな補修が必要である。</li><li>● 北面の基礎に水平方向のひびわれが見られるため、地盤沈下が懸念される。</li><li>● 2階北東の天井の漏水跡については、その直上部の劣化状況について確認が必要である。</li></ul> |    |                                                                                     |    | <ul style="list-style-type: none"><li>● 屋上は近年の修繕工事により概ね健全である。</li><li>● 外部（東側）に塗膜劣化やモルタルの浮きについては内部壁の漏水の要因と考えられるため、全体的な改修（外部・内部）が必要と判断される。</li><li>● 内部は壁のモルタル浮きが多数確認され、建具も鋼製であるため、改修の検討が必要である。</li></ul>                 |    |                                                                                       |    |
| 3 勤労青少年ホーム                                                                                                                                                                       |    |                                                                                     |    | 4 総社吉備路文化館                                                                                                                                                                                                               |    |                                                                                       |    |
| 部位別評価結果                                                                                                                                                                          |    | 劣化状況評価                                                                              |    | 部位別評価結果                                                                                                                                                                                                                  |    | 劣化状況評価                                                                                |    |
| 区分                                                                                                                                                                               | 評価 | 区分                                                                                  | 評価 | 区分                                                                                                                                                                                                                       | 評価 | 区分                                                                                    | 評価 |
| 1.屋根/屋上                                                                                                                                                                          | B  | 基礎評価                                                                                | C  | 1.屋根/屋上                                                                                                                                                                                                                  | C  | 基礎評価                                                                                  | C  |
| 2.建築物の外部                                                                                                                                                                         | B  | 改修評価                                                                                | C  | 2.建築物の外部                                                                                                                                                                                                                 | C  | 改修評価                                                                                  | C  |
| 3.建築物の内部                                                                                                                                                                         | B  | 現況評価                                                                                | C  | 3.建築物の内部                                                                                                                                                                                                                 | C  | 現況評価                                                                                  | C  |
| 4.電気設備                                                                                                                                                                           | C  | 健全度                                                                                 |    | 4.電気設備                                                                                                                                                                                                                   | A  | 健全度                                                                                   |    |
| 5.機械設備                                                                                                                                                                           | C  | 66/100                                                                              |    | 5.機械設備                                                                                                                                                                                                                   | A  | 55/100                                                                                |    |
| 屋根/屋上                                                                                                                                                                            |    | 建築物の外部                                                                              |    | 屋根/屋上                                                                                                                                                                                                                    |    | 建築物の外部                                                                                |    |
|                                                                                               |    |  |    |                                                                                                                                      |    |  |    |
| 建築物の外部                                                                                                                                                                           |    | 建築物の内部                                                                              |    | 建築物の内部                                                                                                                                                                                                                   |    | 建築物の内部                                                                                |    |
|                                                                                               |    |  |    |                                                                                                                                      |    |  |    |
| 所見                                                                                                                                                                               |    |                                                                                     |    | 所見                                                                                                                                                                                                                       |    |                                                                                       |    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 屋上は次回の定期点検時に近接にて、劣化状況の把握が必要である。</li><li>● 各面に浮きが確認され、部分的に塗膜の膨れが進行している箇所が確認される。</li><li>● 電気設備、機械設備は過去の改修履歴がないため、適宜、機器の更新が望ましい。</li></ul> |    |                                                                                     |    | <ul style="list-style-type: none"><li>● 屋上の排水不良は、落葉等の堆積によるため、容易に屋上へ上がり清掃が出来るよう、タラップ等の新設が必要と判断される。</li><li>● 外壁にひびわれが多数見られ、爆裂や鉄筋露出も確認される。劣化部補修のうえ、全体的に保護塗装の施工が望ましい。</li><li>● 荷解室の床・壁は早急な対応は必要ないが劣化進行に注意が必要である。</li></ul> |    |                                                                                       |    |

長寿命化による維持管理・更新費用の削減見込み

従来型、長寿命化型それぞれの維持管理手法について、目標耐用年数あたりで必要となる修繕・改修・更新費用の比較を行った結果、長寿命化型の維持管理を行った場合、4 施設合計で年間約 235 万円（3％）の費用削減が見込まれる結果となっています。

《更新・改修サイクル》

| 建築後<br>経過年数 | 従来型維持管理<br>(目標耐用年数：60 年) | 長寿命化型維持管理<br>(目標耐用年数：80 年) |
|-------------|--------------------------|----------------------------|
| 10 年        | －                        | －                          |
| 20 年        | －                        | 大規模改修                      |
| 30 年        | 大規模改修                    | －                          |
| 40 年        | －                        | 長寿命化改修                     |
| 50 年        | －                        | －                          |
| 60 年        | 更新                       | 大規模改修                      |
| 70 年        | －                        | －                          |
| 80 年        | －                        | 更新                         |

《更新・改修単価》

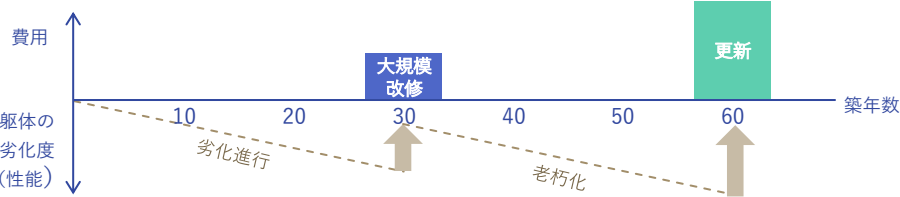
| 種別    | 更新      | 大規模改修   | 長寿命化改修  |
|-------|---------|---------|---------|
| 従来型   | 40 万円/㎡ | 25 万円/㎡ | －       |
| 長寿命化型 | 40 万円/㎡ | 10 万円/㎡ | 24 万円/㎡ |

【更新・改修費用の試算条件】

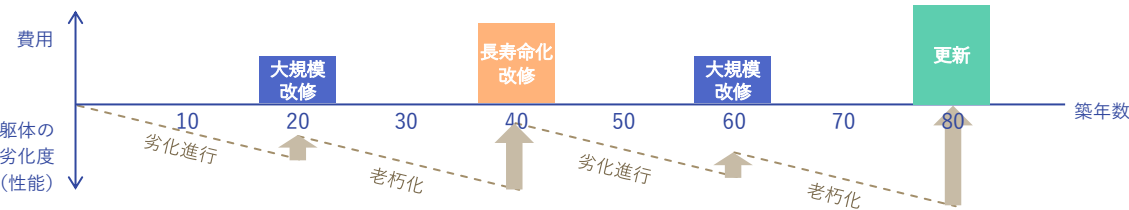
- 従来型の更新・改修周期及び更新・改修費用は「総社市公共施設等総合管理計画（H29.3）」を参照し、試算を行いました。
- 長寿命化型の更新・改修周期は「学校の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）」を基に設定しました。
- 長寿命化型の更新費用は「総社市公共施設等総合管理計画（H29.3）」を、改修費用は「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）」を基に設定し、試算を行いました。

《従来型・長寿命化型の整備イメージ》

【従来型】



【長寿命化型】



従来型・長寿命化型の費用比較

| 施設名      | 従来型                 |                     | 長寿命化型               |                     | 長寿命化による効果           |                         |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
|          | 60 年間<br>総額<br>(千円) | 年平均額<br>(A)<br>(千円) | 80 年間<br>総額<br>(千円) | 年平均額<br>(B)<br>(千円) | 差額<br>(B-A)<br>(千円) | 削減率<br>((B-A)/A)<br>(%) |
| 総社市民会館   | 2,400,476           | 40,008              | 3,102,154           | 38,777              | -1,231              | 3%                      |
| 中央公民館    | 1,064,798           | 17,747              | 1,376,046           | 17,201              | -546                | 3%                      |
| 勤労青少年ホーム | 469,612             | 7,827               | 606,883             | 7,586               | -241                | 3%                      |
| 総社吉備路文化館 | 646,796             | 10,780              | 835,859             | 10,448              | -332                | 3%                      |
| 合計       | 4,581,682           | 76,362              | 5,920,942           | 74,012              | -2,350              | 3%                      |