

総社市文化施設等個別施設計画

令和5年3月

総社市

目次

第1章	計画の概要	1
1-1	計画策定の背景と目的.....	1
1-2	計画期間.....	1
1-3	対象施設.....	2
第2章	地域特性の整理	3
2-1	人口.....	3
2-2	高齢化率.....	6
2-3	財政状況.....	7
2-4	公共交通アクセス.....	8
第3章	施設現況の整理	9
3-1	施設の概況.....	9
3-2	施設の利用状況.....	14
第4章	劣化状況の把握	17
4-1	現地調査の概要.....	17
4-2	劣化状況評価の考え方.....	18
4-3	劣化状況調査結果.....	20
第5章	上位・関連計画	25
第6章	施設の課題と今後の方向性	27
第7章	施設長寿命化の推進	29
7-1	長寿命化改修可否の判定.....	29
7-2	長期見通しにおける算出条件の整理.....	30
7-3	改修・更新費の長期的な見通し.....	34
7-4	長寿命化の方針.....	38
第8章	今後15年間における予防保全計画	39
8-1	今後5年間の施設別修繕・更新計画.....	41
8-2	予防保全計画.....	42

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景と目的

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、その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。

しかし一方で、これらの公共施設等は建設後、約 50 年が経過するなど老朽化が進んでおり、今後は維持・修繕費用の増加が見込まれるとともに、人口減少や少子高齢化による施設の利用需要の変化が予想されています。

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。今後は本計画に定めた取り組みの推進により、中長期的な維持、修繕費用の削減・平準化などによる適切な公共施設等の管理を進めていきます。

1-2 計画期間

本計画の計画期間は、2023 年度（令和 5 年度）から 2052 年度（令和 34 年度）の 30 年間とします。

ただし、長期的なコスト試算に関する期間については、試算する維持管理手法の目標耐用年数を踏まえ 60～80 年間としています。

また、計画期間は 30 年間としますが、中間年度に検証を行い、必要に応じて計画の見直しを実施します。

本計画の計画期間

30 年間（2023 年度（令和 5 年度）～2052 年度（令和 34 年度））

1-3 対象施設

本計画は、「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施設を対象とします。

表 対象施設の概要

No.	名称	所在地	竣工	構造	延床面積 (㎡)
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 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 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 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 地上2階建て	995.07



図 対象施設位置図

第2章 地域特性の整理

2-1 人口

(1) 人口

現総社市の人口は、2000年（平成12年）から2010年（平成22年）まで、ほぼ横ばいで推移していましたが、2015年（平成27年）以降は増加傾向となっており、2020年（令和2年）には約6万8千人となっています。

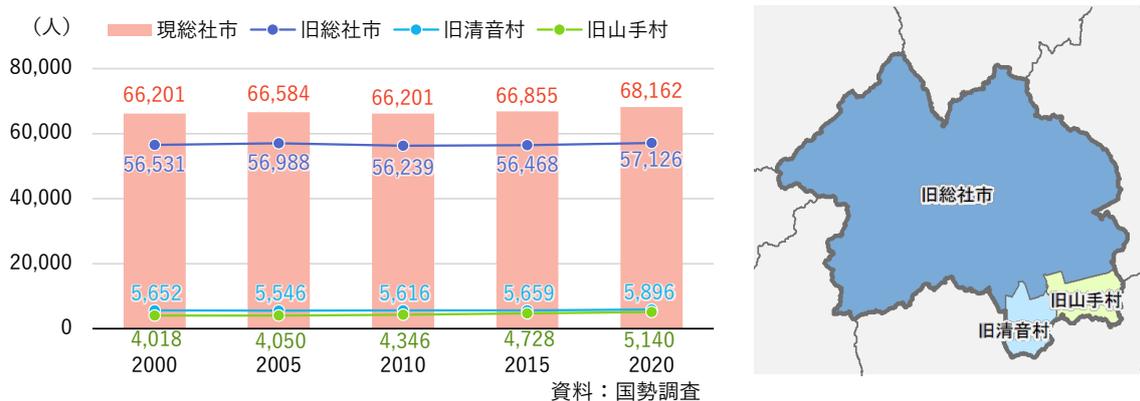


図 旧市町村別人口推移

(2) 人口伸び率

2000年（平成12年）から2020年（令和2年）の人口伸び率をみると、現総社市全体では約3%の上昇がみられており、また地区別でも、約28%上昇した旧山手村をはじめ旧総社市が約1%、旧清音村が約4%の伸び率となっています。

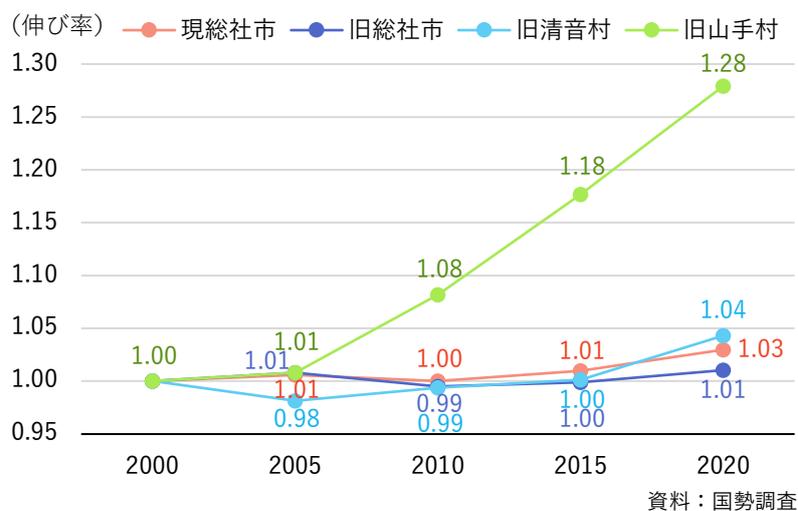
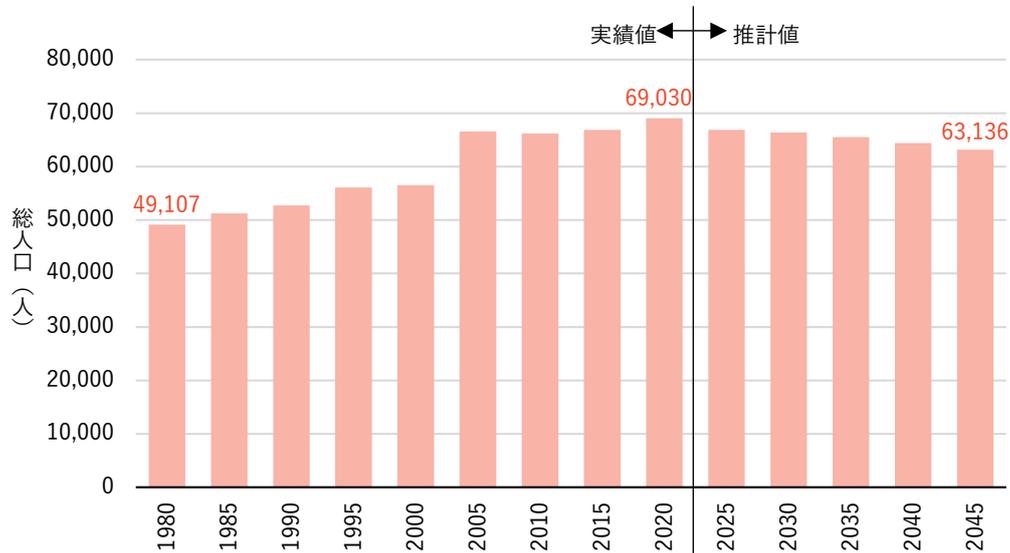


図 旧市町村別人口伸び率

(3) 将来人口推計

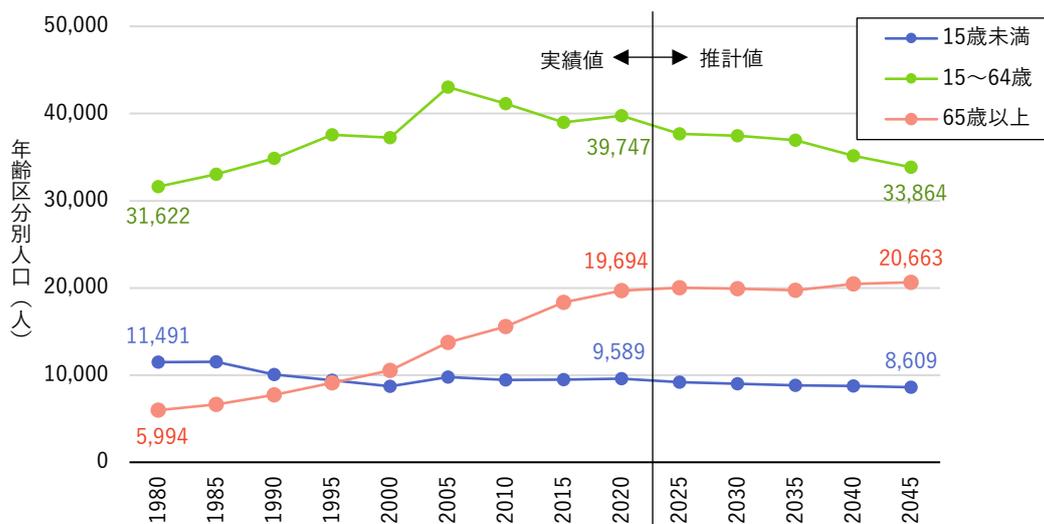
将来人口推計においては2020年（令和2年）以降減少に転じることが予想されており、25年後の2045年（令和27年）の総人口は、2020年（令和2年）から約1割減少して、約63,100人となることが予想されています。



資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

図 将来人口推計

年齢区分別人口についてみると、生産年齢人口（15～64歳）は今後も低下することが見込まれており、2020年（令和2年）から2045年（令和27年）までの25年間で約6千人減少する見通しとなっています。一方、老年人口（65歳以上）は今後も上昇すると予想され、2020年（令和2年）から2045年（令和27年）までの25年間で約1千人増加する見通しとなっています。

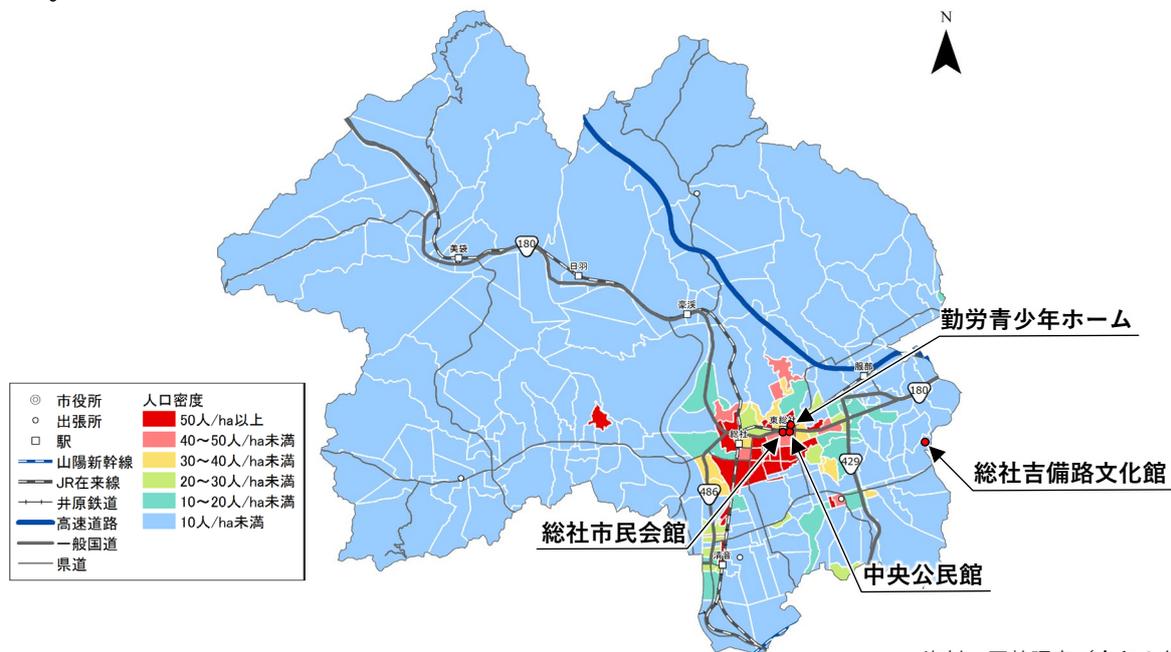


資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

図 年齢区分別人口

(4) 町丁目別人口密度

現総社市の町丁目別人口密度についてみると、市中心部に50人/ha以上の地域が集中している一方で、市中心部以外の地域においては10人/ha未満の地域が大半を占めている状況となっています。

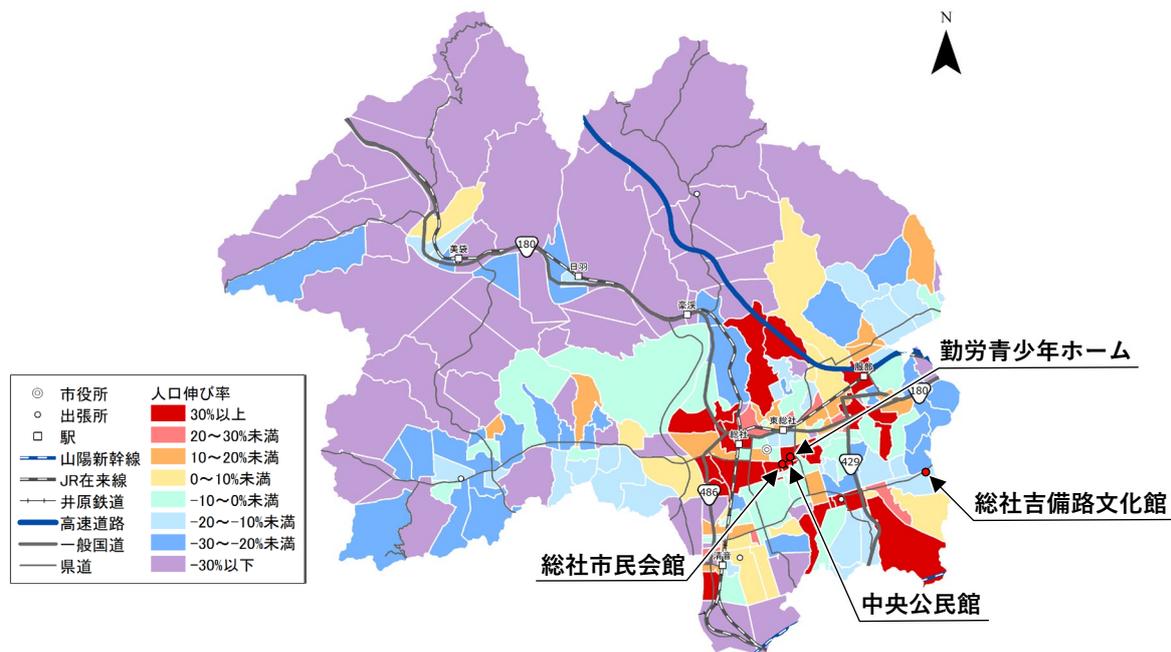


資料：国勢調査（令和2年）

図 町丁目別人口密度

(5) 町丁目別人口伸び率

2000年（平成12年）から2020年（令和2年）の町丁目別人口伸び率についてみると、市中心部では30%以上の伸び率で人口が増加している地域がみられる一方、北部の地域では30%以下の減少が大半を占めるなど、中心部以外の地域では減少傾向が顕著となっています。



資料：国勢調査（平成12年・令和2年）

図 町丁目別人口伸び率

2-2 高齢化率

(1) 高齢化率の推移

現総社市の高齢化率は、2000年（平成12年）から2020年（令和2年）にかけて18.7%から28.5%へと、9.8%上昇しています。地区別の高齢化率もそれぞれ20年間で上昇を続けており、2020年（令和2年）の高齢化率は旧清音村が30.9%と最も高く、次いで旧総社市が28.5%、旧山手村が25.2%、となっています。

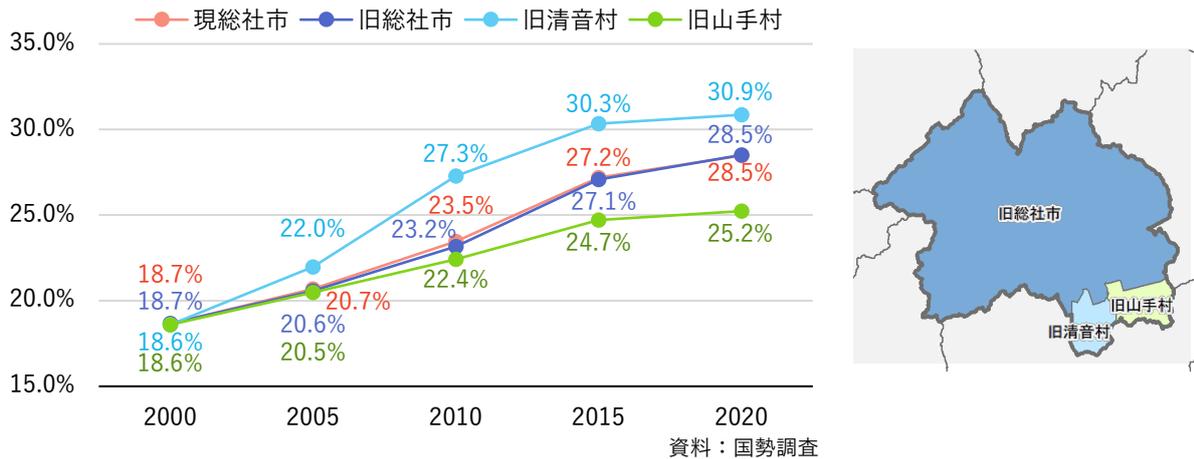


図 旧市町村別高齢化率の推移

(2) 町丁目別高齢化率

2020年（令和2年）の町丁目別高齢化率についてみると、市中心部は20～30%に留まっている一方、その他の地域では30%を超える地域が多くなっています。

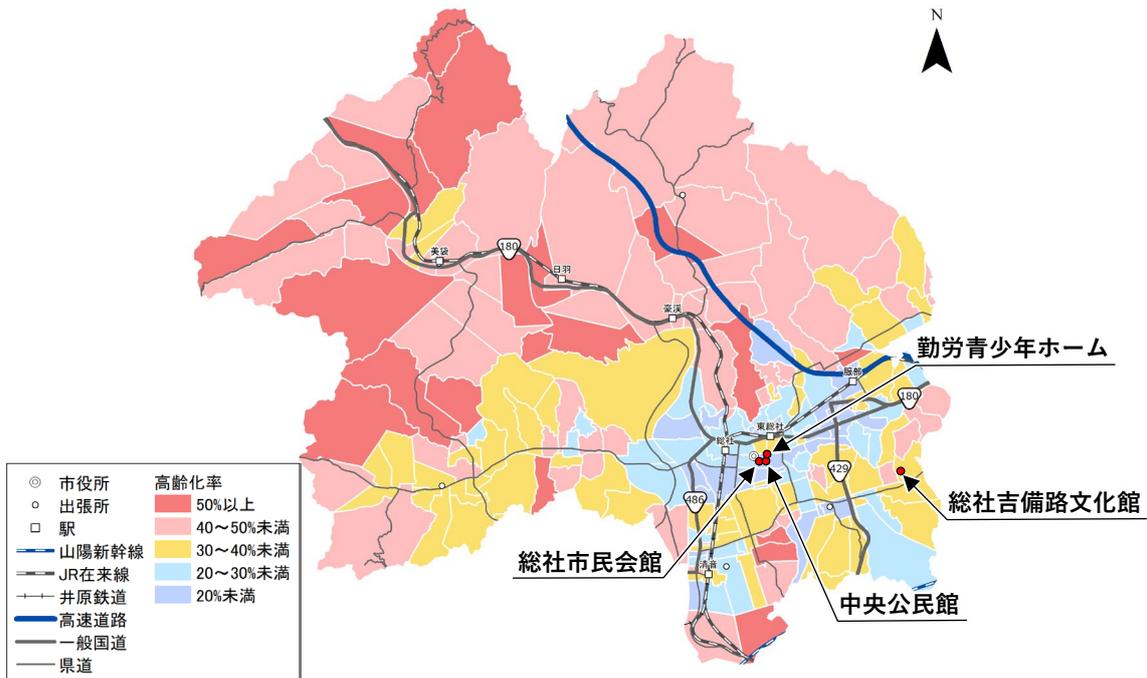
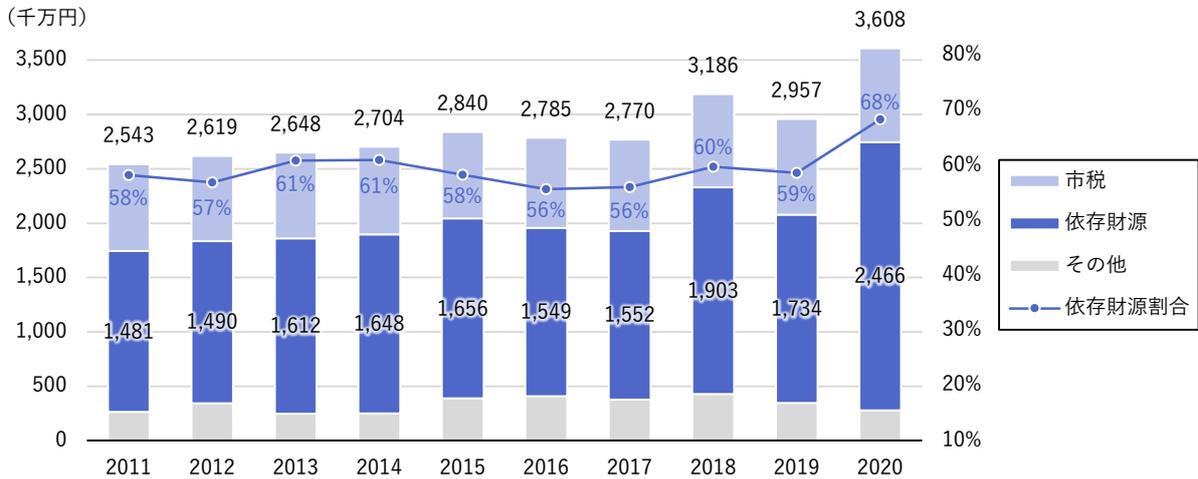


図 町丁目別高齢化率

2-3 財政状況

(1) 歳入の推移

歳入全体に占める依存財源の割合は、2011年度（平成23年度）の58%から2020年度（令和元年度）の68%へと10ポイント増加しており、自主財源で賄える割合が減少しています。



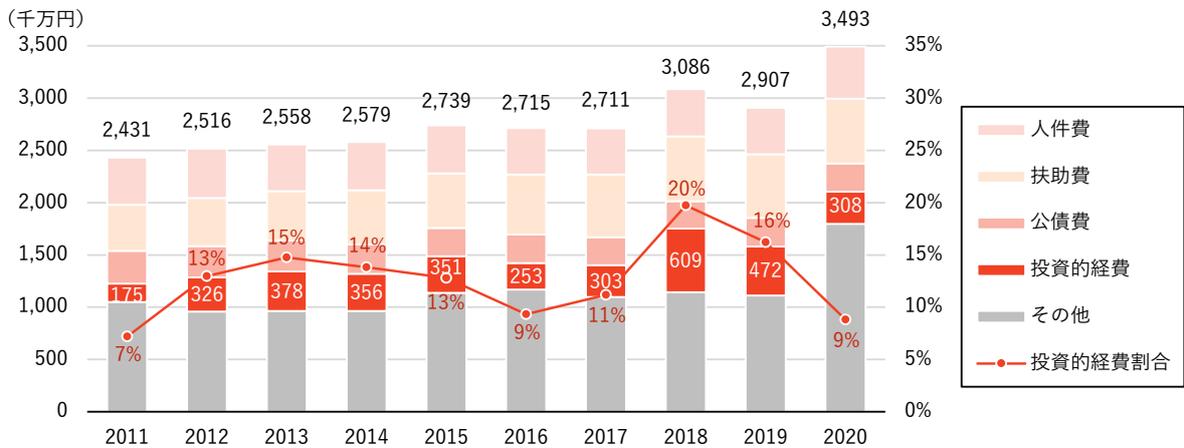
資料：総社市 HP

依存財源：国や県の意味決定に基づき収入される財源。
 自主財源：市が自主的に収入する財源。（市税、使用料及び手数料、財産収入、諸収入、繰入金など。）

図 歳入の推移

(2) 歳出の推移

費目別にみると、投資的経費は概ね横ばいで推移している中、2018年度（平成30年度）から2019年度（令和元年度）にかけて上昇しましたが、2020年度（令和2年度）には2017年度（平成29年度）以前の水準まで減少しています。



資料：総社市 HP

投資的経費：道路、学校などの公共施設等の建設及び災害時の復旧に充てる経費。

図 歳出の推移

2-4 公共交通アクセス

市内中心部に立地している、総社市民会館、中央公民館、勤労青少年ホームについては、公共交通機関（総社市新生活交通「雪舟くん」）によるアクセスが可能ですが、運行が平日の10便/日（往復）と少なく、公共交通機関経由からは多くの利用者が見込めない状況となっています。また、総社吉備路文化館については、施設がバスルートから離れていることから公共交通機関からのアクセスが困難な立地状況にあります。



資料：総社市 HP

図 総社市内バス路線図

第3章 施設現況の整理

3-1 施設の概況

ここでは、各施設の概況について次頁以降に整理を行います。

3-1-1 総社市民会館

位置図		施設概要		
		建築年月	昭和 48 年(1973 年)	
		階数	地上 3 階、地下 1 階	
		敷地面積 (㎡)	8,350.02	
		延床面積 (㎡)	3,693.04	
		駐車台数	120 台 ※1	
		運営形態	直接運営	
		避難所指定	なし	
		バリアフリー対応	スロープ、トイレ	
		営業日	毎週火曜日～日曜日 ※12/29～1/3 除く	
		開館時間	[窓口]8:30～17:15 [ホール]9:00～22:00	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		IS 値	0.61	
		圧縮強度 (N/mm ²)	16.19	
		中性化予測値 (mm)	30.85	
		耐震性	あり	
		災害リスク		
		種別	河川浸水	
施設外観		施設の内容		
		娯楽施設	音楽ホール 1 楽屋 4	
		—	—	
		—	—	
		—	—	
		—	—	
		—	—	
		—	—	
運営状況		令和元年	令和 2 年	令和 3 年
利用状況	延べ利用者数 (人/年)	26,595	2,477	1,850
管理運営費 (全体) ※2	歳入 (千円)	5,846	1,401	66,073
	歳出 (千円)	56,806	40,720	105,788
管理運営上の問題点				
<ul style="list-style-type: none"> ● 施設建設から約 50 年が経過し老朽化が進んでおり、修繕費用の更なる増加が懸念されている。今後は大規模修繕の集中による財政逼迫を避けるために、総合的かつ計画的な管理を進めていく必要がある。 				

※1 総社市民会館、中央公民館、勤労青少年ホームの駐車場は、3 施設で同一駐車場としている。

※2 管理運営費について、総社市民会館と中央公民館は同一会計としている。

3-1-2 中央公民館

位置図		施設概要		
		建築年月	昭和 48 年(1973 年)	
		階数	地上 2 階	
		敷地面積 (㎡)	8,350.02	
		延床面積 (㎡)	1,638.15	
		駐車台数	120 台 ※1	
		運営形態	直接運営	
		避難所指定	あり	
		バリアフリー対応	スロープ、トイレ	
		営業日	毎週火曜日～日曜日 ※12/29～1/3 除く	
		開館時間	[窓口]8:30～17:15 [貸会議室等] 8:30～21:00	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		IS 値	0.62	
		圧縮強度 (N/mm ²)	24.80	
		中性化予測値 (mm)	3.23	
耐震性	あり			
		災害リスク		
		種別	河川浸水	
施設外観		施設の内容		
		会議室・研修室	会議室 5	
			茶室 1	
			講習室 1	
			特別室 1	
			ふれあい教室 1	
		調理実習室	調理実習室 1	
機能訓練室	青少年育成センター 1			
—		—		
運営状況		令和元年	令和 2 年	令和 3 年
利用状況	延べ利用者数 (人/年)	19,372	13,783	13,295
管理運営費 (全体) ※2	歳入 (千円)	5,846	1,401	66,073
	歳出 (千円)	56,806	40,720	105,788
管理運営上の問題点				
<ul style="list-style-type: none"> ● 施設建設から約 50 年が経過し老朽化が進んでおり、修繕費用の更なる増加が懸念されている。今後は大規模修繕の集中による財政逼迫を避けるために、総合的かつ計画的な管理を進めていく必要がある。 				

※1 総社市民会館、中央公民館、勤労青少年ホームの駐車場は、3 施設で同一駐車場としている。

※2 管理運営費について、総社市民会館と中央公民館は同一会計としている。

3-1-3 勤労青少年ホーム

位置図		施設概要		
		建築年月	昭和 47 年(1972 年)	
		階数	地上 2 階	
		敷地面積 (㎡)	8,350.02	
		延床面積 (㎡)	722.48	
		駐車台数	120 台 ※1	
		運営形態	直接運営	
		避難所指定	なし	
		バリアフリー対応	スロープ	
		営業日	毎週火曜日～日曜日 ※12/29～1/3 除く	
		開館時間	火曜日～土曜日 (13:00～21:00) 日曜日 (8:30～17:00)	
構造	鉄筋コンクリート造			
IS 値	-			
圧縮強度 (N/mm ²)	-			
中性化予測値 (mm)	-			
耐震性	耐震診断：未実施			
災害リスク				
種別	河川浸水			
施設外観		施設の内容		
		会議室・研修室	集会室 1 講習室 1	
		運動指導室	軽運動室 1	
		娯楽施設	音楽室 1 陶芸室 1	
		-	-	
-		-		
-		-		
運営状況		令和元年	令和 2 年	令和 3 年
利用状況	延べ利用者数 (人/年)	15,000	5,308	7,337
管理運営費 (全体)	歳入 (千円)	0	0	0
	歳出 (千円)	4,473	4,462	5,122
管理運営上の問題点				
<ul style="list-style-type: none"> ● 施設建設から約 50 年が経過し老朽化が進んでおり、修繕費用の更なる増加が懸念されている。今後は大規模修繕の集中による財政逼迫を避けるために、総合的かつ計画的な管理を進めていく必要がある。 				

※1 総社市民会館、中央公民館、勤労青少年ホームの駐車場は、3 施設で同一駐車場としている。

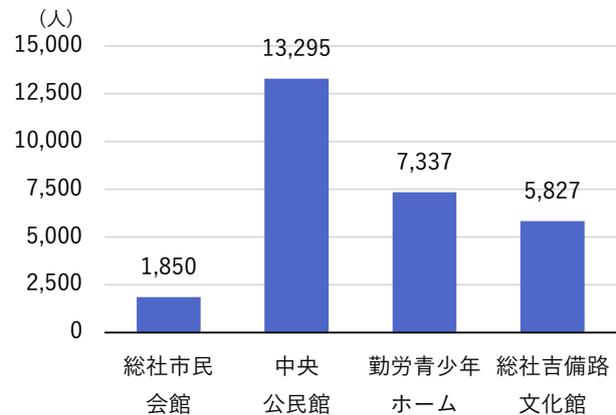
3-1-4 総社吉備路文化館

位置図		施設概要			
<p>★ 総社吉備路文化館 高速道路 ◎ 市役所 一般国道 ○ 出張所 県道 - - - 旧行政界</p>		建築年月	昭和 50 年(1975 年)		
		階数	[展示施設]地上 2 階 [油庫]地上 1 階		
		敷地面積 (㎡)	5,193		
		延床面積 (㎡)	995.07		
		駐車台数	100 台		
		運営形態	直接運営		
		避難所指定	なし		
		バリアフリー対応	スロープ、トイレ		
		営業日	毎週火曜日～日曜日 ※12/29～1/3 除く		
		開館時間	9:00～17:00		
		構造	鉄筋コンクリート造		
		IS 値	0.95		
		圧縮強度 (N/mm ²)	21.00		
		中性化予測値 (mm)	-		
		耐震性	あり		
		災害リスク			
種別	該当なし				
施設外観		施設の内容			
		娯楽施設	展示室 2		
		-	-		
		-	-		
		-	-		
		-	-		
		-	-		
		-	-		
		-	-		
運営状況		令和元年	令和 2 年	令和 3 年	
利用状況	延べ利用者数 (人/年)	10,493	7,601	5,827	
管理運営費 (全体)	歳入 (千円)	38	5	7	
	歳出 (千円)	8,588	10,193	9,076	
管理運営上の問題点					
<ul style="list-style-type: none"> ● 総社市美術博物館の建設が実現すれば、施設の役割や事業についての住み分けや分担が必要。 ● 収蔵庫は既に満杯に近く、寄贈等で新たな収蔵品保管場所の確保が課題。 					

3-2 施設の利用状況

(1) 施設別年間利用者数

施設の利用者数は、「中央公民館」が最も多く約1万3千人、続いて「勤労青少年ホーム」が約7千人、「総社吉備路文化館」が約6千人となっている一方で、収容人数が最も多い「総社市民会館」は約2千人の利用者数に留まっています。

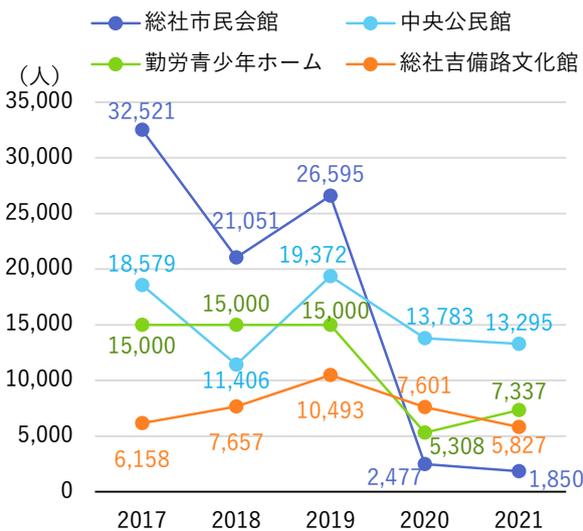


資料：庁内資料

図 各施設別利用者数（2021年（令和3年））

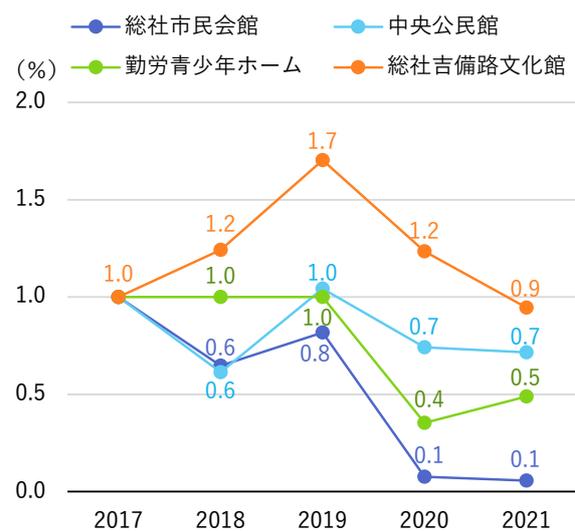
(2) 利用者数の推移

利用者数は、各施設ともに減少傾向となっており、2017年（平成29年）から2021年（令和3年）にかけてみると、特に「勤労青少年ホーム」では約50%の減少、「総社市民会館」については緊急事態宣言の発令により一時期休館期に入っていたことや、ワクチンの集団接種会場となっていたことがあったため、約90%の大きな減少がみられます。また、「総社吉備路文化館」については、唯一2019年（令和元年）まで増加傾向にありましたが、2020年（令和2年）以降は他の施設と同様に減少に転じています。これらの減少の要因としては、2020年（令和2年）以降に実施された新型コロナウイルス感染拡大防止対策によるイベントの抑制や外出の自粛などによるものと考えられます。



資料：庁内資料

図 各施設利用者数の推移（年度別）



資料：庁内資料

図 各施設利用者数の伸び率（年度別）

(3) 施設の歳入・歳出の推移

2019年度（令和元年度）から2021年度（令和3年度）の各施設の歳出の推移について、「勤労青少年ホーム」及び「総社吉備路文化館」は概ね横ばいで推移していますが、「総社市民会館」（中央公民館を含む）については、歳入、歳出ともに令和3年度に大幅に増加しています。

1) 総社市民会館（中央公民館を含む）

種別	費目	令和元年度 (円)	令和2年度 (円)	令和3年度 (円)
歳入	使用料及び手数料	1,682,887	1,216,219	311,780
	目的外使用料	112,470	114,220	114,510
	その他	4,050,600	70,400	65,646,813
	合計	5,845,957	1,400,839	66,073,103
歳出	合計	56,805,893	40,719,782	105,787,604

2) 勤労青少年ホーム

種別	費目	令和元年度 (円)	令和2年度 (円)	令和3年度 (円)
歳入	使用料及び手数料	0	0	0
	目的外使用料	0	0	0
	その他	0	0	0
	合計	0	0	0
歳出	合計	4,472,731	4,462,305	5,121,514

3) 総社吉備路文化館

種別	費目	令和元年度 (円)	令和2年度 (円)	令和3年度 (円)
歳入	使用料及び手数料	38,000	5,000	7,000
	目的外使用料	0	0	0
	その他	0	0	0
	合計	38,000	5,000	7,000
歳出	合計	8,588,234	10,192,926	9,075,710

(4) 施設の修繕履歴

1) 総社市民会館

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕履歴	平成元年 9月	改修	電気設備	会館舞台照明設備改修	34,917
	平成2年 10月	改修	電気設備	会館舞台照明設備改修	32,960
	平成6年 3月	改修	建築	会館舞台袖床面改修	27,500
	平成10年 11月	改修	建築	会館楽屋防水工事	3,784
	平成24年 3月	改修	電気設備	会館舞台照明設備 No.1 調光器改修	9,870
	平成25年 3月	改修	電気設備	会館舞台照明設備 No.2 調光器改修	9,765
	平成26年 3月	改修	電気設備	会館舞台照明設備 No.3 調光器改修	9,870
	平成27年 3月	改修	電気設備	会館舞台照明設備 No.4 調光器改修	10,044
	平成28年 3月	改修	電気設備	会館舞台照明設備 No.5 調光器改修	10,800
	平成28年 5月	改修	建築	会館屋上防水修繕	4,644
	令和元年 11月	改修	建築	会館銅板屋根補修	4,093
	令和2年 7月	改修	電気設備	動力用三相変圧器改修	1,177
	令和4年 3月	改修	建築	会館特定天井耐震改修 (中央公民館含む)	167,530
合計					326,954

2) 中央公民館

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕履歴	平成29年 6月	改修	建築	公民館屋上防水修繕	8,640
	平成30年 11月	改修	機械設備	公民館空調設備工事	10,184
合計					18,824

3) 勤労青少年ホーム

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕履歴	平成10年 11月	改修	建築	屋上防水工事	5,436
	平成31年 3月	改修	建築	床修繕	199
合計					5,635

4) 総社吉備路文化館

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕履歴	平成26年 9月	改修	その他	旧事務室内装修繕	1,123
	平成27年 9月	改修	建築	屋上防水修繕	4,968
	平成28年 1月	改修	電気設備	OCR 取替修繕	185
	平成28年 3月	改修	建築	収蔵庫壁修繕	199
	平成29年 3月	改修	機械設備	吸込口修繕	113
	令和元年 6月	改修	建築	階段室漏水補修	97
	令和2年 7月	改修	電気設備	高圧遮断器 (VCB) 改修	627
	合計				

第4章 劣化状況の把握

4-1 現地調査の概要

(1) 調査日

各施設の調査日は次のとおりです。

施設名	調査日
総社市民会館	2022年（令和4年）10月5日（水）
中央公民館	2022年（令和4年）10月4日（火）
勤労青少年ホーム	2022年（令和4年）10月5日（水）
総社吉備路文化館	2022年（令和4年）10月7日（金）

(2) 調査対象部位と点検方法

本調査にて点検を行った部位は下表のとおりです。

なお、点検を効率的に実施するため、部位によって目視調査、触手調査、打診調査等を合わせて行いました。

表 調査対象部位と点検方法

項目	点検部位の概要	点検方法
1.屋根/屋上	屋上防水・屋根ふき材、バラベツト等	目視・触手・打診
2.建築物の外部	基礎、外壁、外装材、外部建具、樋、外部階段等	目視・触手・打診
3.建築物の内部	事務室等、施設利用者の使用する居室等、トイレ、廊下等	目視・触手・打診
4.電気設備	室内照明、受変電設備、自家発電設備等	改修履歴・ヒアリング
5.機械設備	空調設備、その他機器等	改修履歴・ヒアリング



図 調査状況写真

4-2 劣化状況評価の考え方

劣化状況評価の流れは次のとおりです。

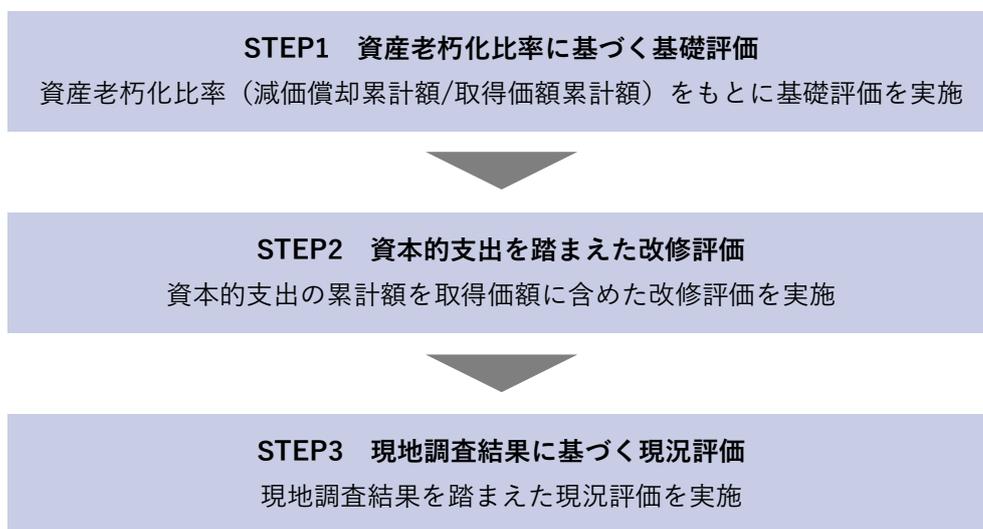


図 劣化状況評価の流れ

STEP1 資産老朽化比率に基づく基礎評価

基礎評価は、固定資産台帳より「取得価額」、「減価償却累計額」を確認し、その値より算出される「資産老朽化比率」により、判定を行うものとします。

資産老朽化比率 (B/A) = 「減価償却累計額 (B)」 / 「取得価額累計額 (A)」

表 資産老朽化比率の評価基準

	判定	資産老朽化比率の値
良好	A	40%未満
	B	40～80%
劣化	C	80%以上

STEP2 資本的支出を踏まえた改修評価

改修評価は、固定資産台帳等より「資本的支出」に該当する修繕等を確認し、それら資本的支出の累計額を取得価額に含め、判定を行います。評価基準は、基礎評価の評価基準に準じるものとします。

STEP3 現地調査結果に基づく現況評価

調査結果（施設の簡易点検結果）において確認された劣化・損傷に対して、部位ごとの劣化評価を行います。また、電気設備と機械設備については、設置後の経過年数及び整備年度を踏まえた評価を行い、これらの評価を踏まえ施設全体の健全度を算出します。

表 現地調査結果（施設の簡易点検結果）に基づく評価基準

良好  劣化	判定	基準
	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）
	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

※文部科学省「学校施設の長寿命化に係る解説書」P.26 に基づき設定

表 電気設備・機械設備の設置後の経過年数及び整備年度による評価基準

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

※文部科学省「学校施設の長寿命化に係る解説書」P.26 に基づき設定

表 施設の健全度の算出方法

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

4-3 劣化状況調査結果

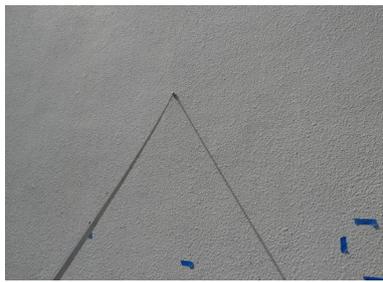
4-3-1 総社市民会館

部位別評価結果					
区分	最終評価	劣化状況に関する所見等			
1.屋根/屋上	C	1階屋上の防水に切れや防水内部の滞水が確認される。			
2.建築物の外部	C	北面の基礎に幅9.0mm以上の水平方向のひびわれが見られる。			
3.建築物の内部	C	2階北東の天井に広範囲の漏水跡が見られる。			
4.電気設備	A	特定天井等耐震改修工事（2021年度・経過年数：1年）			
5.機械設備	A	特定天井等耐震改修工事（2021年度・経過年数：1年）			
総合評価					
● 施設全体の健全度（下表参照）は、55点/100点であり、4施設中で中位の健全度となっている。					
所見					
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。 ● 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。 					
主な劣化状況等の写真					
No.1	屋根/屋上	No.2	建築物の外部	No.3	建築物の外部
					
防水の切れ・内部の滞水		基礎の水平方向のひびわれ		写真No.2の接写（幅9.0mm）	
No.4	建築物の内部	No.5	建築物の内部	No.6	その他
					
天井の漏水跡		チラー架台の腐食		自家発電機（1972年製）	

◆劣化状況評価

STEP	評価項目	評価
1	基礎評価	C
2	改修評価	C
3	現況評価	C
健全度		55/100

4-3-2 中央公民館

部別評価結果					
区分	最終評価	劣化状況に関する所見等			
1.屋根/屋上	B	パラペットの一部にコンクリートの爆裂が見られる。			
2.建築物の外部	D	塗膜の膨れや錆汁の流出、モルタルの浮きが多数確認される。			
3.建築物の内部	C	東側の壁に漏水や漏水を伴うひびわれが多数見られる。			
4.電気設備	C	改修履歴なし			
5.機械設備	A	空調設備更新（2018年度・経過年数：4年）			
総合評価					
● 施設全体の健全度（下表参照）は、41点/100点であり、4施設中で最も低い健全度となっている。					
所見					
<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上は近年の修繕工事により概ね健全である。 ● 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。 ● 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。 					
劣化状況写真					
No.1	屋根/屋上	No.2	建築物の外部	No.3	建築物の外部
					
パラペットの爆裂		錆汁を伴うひびわれ		錆汁の流出	
No.4	建築物の外部	No.5	建築物の内部	No.6	建築物の内部
					
外壁のひび割れ		1階		2階	

◆劣化状況評価

STEP	評価項目	評価
1	基礎評価	C
2	改修評価	C
3	現況評価	C
健全度		41/100

4-3-3 勤労青少年ホーム

部位別評価結果			
区分	最終評価	劣化状況に関する所見等	
1.屋根/屋上	B	防水トップコートの劣化が見られる。	
2.建築物の外部	B	各面にモルタルの浮きや塗膜の膨れが確認される。	
3.建築物の内部	B	仕上モルタルの浮きやはらみが確認される。	
4.電気設備	C	資本的支出に該当する改修履歴なし	
5.機械設備	C	資本的支出に該当する改修履歴なし	
総合評価			
● 施設全体の健全度（下表参照）は、66点/100点であり、4施設中で最も高い健全度となっている。			
所見			
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。 ● 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。 			
劣化状況写真			
No.1	屋根/屋上	No.2	建築物の外部
			
トップコートの劣化		モルタルの浮き	
No.3	建築物の外部	No.5	建築物の内部
			
巾木の爆裂		仕上モルタルのはらみ	
No.4	建築物の外部	No.6	建築物の内部
			
塗膜の膨れ		天井の漏水跡	

◆劣化状況評価

STEP	評価項目	評価
1	基礎評価	C
2	改修評価	C
3	現況評価	C
健全度		66/100

4-3-4 総社吉備路文化館

部位別評価結果					
区分	最終評価	劣化状況に関する所見等			
1.屋根/屋上	C	屋上に排水不良による著しい滞水が確認される。			
2.建築物の外部	C	コンクリートの爆裂や鉄筋露出が点在して見られる。			
3.建築物の内部	C	荷解室の床・壁の広範囲にモルタルのはらみが確認される。			
4.電気設備	A	改修工事（電気）（2013年度・経過年数：9年）			
5.機械設備	A	改修工事（機械）（2013年度・経過年数：9年）			
総合評価					
● 施設全体の健全度（下表参照）は、55点/100点であり、4施設中で中位の健全度となっている。					
所見					
● 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。※既存タラップは、1階からのため高低差があり危険					
● 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。					
● 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。					
劣化状況写真					
No.1	屋根/屋上	No.2	建築物の外部	No.3	建築物の外部
					
排水不良による滞水		外壁の爆裂		外壁の鉄筋露出	
No.4	建築物の外部	No.5	建築物の内部	No.6	建築物の内部
					
幅 0.2 mm以上のひびわれ		仕上モルタルのはらみ		幅 1.0 mm以上のひびわれ	

◆劣化状況評価

STEP	評価項目	評価
1	基礎評価	C
2	改修評価	C
3	現況評価	C
健全度		55/100

表 健全度の算定

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

施設名	評価部位と判定			評価点	×	コスト配分	=	計算結果	計	÷	健全度	
総社 市民会館	1	屋根/屋上	C	→	40	×	5.1	=	204.0	3,318.0	60	55/100
	2	建築物の外部	C	→	40	×	17.2	=	688.0			
	3	建築物の内部	C	→	40	×	22.4	=	896.0			
	4	電気設備	A	→	100	×	8	=	800.0			
	5	機械設備	A	→	100	×	7.3	=	730.0			
中央公民館	1	屋根/屋上	B	→	75	×	5.1	=	382.5	2,500.5	60	41/100
	2	建築物の外部	D	→	10	×	17.2	=	172.0			
	3	建築物の内部	C	→	40	×	22.4	=	896.0			
	4	電気設備	C	→	40	×	8	=	320.0			
	5	機械設備	A	→	100	×	7.3	=	730.0			
勤労青少年 ホーム	1	屋根/屋上	B	→	75	×	5.1	=	382.5	3,964.5	60	66/100
	2	建築物の外部	B	→	75	×	17.2	=	1,290.0			
	3	建築物の内部	B	→	75	×	22.4	=	1,680.0			
	4	電気設備	C	→	40	×	8	=	320.0			
	5	機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292.0			
総社吉備路 文化館	1	屋根/屋上	C	→	40	×	5.1	=	204.0	3,318.0	60	55/100
	2	建築物の外部	C	→	40	×	17.2	=	688.0			
	3	建築物の内部	C	→	40	×	22.4	=	896.0			
	4	電気設備	A	→	100	×	8	=	800.0			
	5	機械設備	A	→	100	×	7.3	=	730.0			

※健全度を 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。

表 施設の健全度の評価基準

①部位の評価点

判定	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	計
1 屋根/屋上	5.1	60
2 建築物の外部	17.2	
3 建築物の内部	22.4	
4 電気設備	8.0	
5 機械設備	7.3	

第5章 上位・関連計画

ここでは、本計画を上位・関連計画と整合のとれた計画とするため、上位・関連計画の主な内容について整理・確認を行います。

第二次総社市総合計画

基本構想 2016-2025 (10年間)
後期基本計画 2021-2025 (5年間)

将来都市像

岡山・倉敷に並ぶ新都心 総社
～全国屈指の福祉文化先駆都市

3つの基本理念

- ① 困っている仲間を支援よう
- ② 子どもと仲間を増やそう
- ③ 仲間と力を合わせよう

目指すべきまちの在り方 (R3-R7)

あなたにとって一番やさしいまち そうじゃ

本計画に関連のある施策

- 貴重な文化財を守り、文化芸術を身近に
 - ・文化勲章受章者・高木聖鶴氏の寄贈作品をはじめ、優れた芸術作品の鑑賞機会の拡充など、**総社吉備路文化館**の利用促進
- 生涯学ぶ
 - ・図書館の利用促進と公民館活動、そうじゃわくわくフェスティバル等を通じた生涯学習の推進
 - ・地域の歴史文化講座など、地域を知るための学習機会の拡充と人材教育
 - ・持続可能な生涯学習活動の推進
 - ・社会教育施設の維持管理・長寿命化の実施
- 青少年健全育成
 - ・心身がともにバランスのとれた人格の形成による、地域や社会に貢献する人材の育成
 - ・地域ぐるみの育成活動の推進、意識の高揚と地域教育力の向上、青少年の主体的な社会参加活動の推進、青少年の安全・安心な居場所づくり

新市まちづくり計画

平成 31年 3月

基本方針

地域・文化・自然が支える
心豊かな生活交流都市

3つの柱

- 「共生」 ～やさしさを育てるまちづくり～
- 「交流」 ～元気を生み出すまちづくり～
- 「文化」 ～豊かな心を育むまちづくり～

基本方針※関連のあるものを掲載

- 吉備文化の継承と人を育む創造のまちづくり
- 効率的・効果的な行財政運営

本計画に関連のある施策

- 生涯学習の推進
 - ・市民一人ひとりが生涯にわたって、いつでも、どこでも、だれでも学習できる生涯学習社会の構築を目指し、生涯学習の拠点としての場の整備充実に努めます。
- 芸術・文化の振興と歴史・伝統の保全・活用
 - ・市民の自主的・主体的な芸術・文化活動の活発化、多様化を促すとともに、優れた芸術・文化に接する機会の拡充、作品の展示やその活動の拠点となる美術博物館など文化施設の整備・充実に図り、市民の総合的な芸術・文化活動の環境づくりを進めます。
- 効率的な行政運営
 - ・庁舎建替えを含めた公共施設の整備改修を行うとともに、公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の耐震化や維持管理・長寿命化を実施します。

公共施設等の再編における基本方針

① 施設の再編による施設保有量の縮減

現在保有する施設のあり方や必要性について、人口や財政の状況を踏まえ、市民ニーズや費用対効果などの面から総合的に評価を行い、必要なサービス水準を確保しつつ、用途の見直しや周辺施設との統廃合に取組み、施設保有量の縮減に努め財政負担の軽減を図ります。また、廃止した（する）施設については、売却による収入確保や解体・除却による周辺環境への安全性の確保に努めます。

② 計画保全による施設の長寿命化

今後も活用していく施設については、メンテナンスサイクルを構築し、計画保全（施設の不具合が生じる前に予防的に対策を行う予防保全及び機能改善や耐震補強を行う改良保全）を行い、定期的な点検・診断を実施することにより、施設を安全に長持ちさせるとともに、更新時期の集中を避け、毎年の更新費用の平準化を図ります。

③ 保有形態の見直しによる効率的な管理運営

効率的な管理運営を行い、施設の有効活用を促進するため、民間の活力やノウハウを取り入れるとともに、民間や地元等への移管も含めた施設の保有形態の見直しを行い、効果的な市民サービスの提供を図ります。また、経費節減の徹底と適正な使用料の確保に努めます。

公共施設等の管理に関する基本的な考え方

●維持管理・修繕・更新等の実施方針

施設の重要度や劣化状況に応じて優先度をつけ、計画的な維持管理・修繕・更新等を行う予防保全を導入することにより、施設の性能維持、安全性を確保するとともに、維持管理コストの縮減や平準化を図ります。

●長寿命化の実施方針

長寿命化とは、老朽化した建物の構造・設備・機能等の耐久性を高め、建物自体をできるだけ長く利用する手法です。このことによって建物のライフサイクルコストから求めた年当たり費用の縮減と平準化を実現します。

目指す子供像

1. 総社を愛す子供

総社のよさを理解し、地域の人々と触れ合いながら「総社が大好き」「ずっとこのまちで生きていきたい」「このまちの発展に貢献したい」と思えるような子供。

2. 心優しい子供

幼少期から中学校まで一貫して友達や教職員、地域の人々と関わる中で、相手の気持ちを考えながら行動し、自他ともに大切にする子供。

3. 礼儀正しい子供

相手に対して敬意をもち、時と場に応じた言葉遣いや進んであいさつのできる子供。

基本方針※関連のあるものを掲載

- 生涯学びスポーツを楽しむ環境をつくる
- 貴重な文化財を守り文化・芸術活動を身近にする
- 教育施設の整備と適切な維持管理を実施する

本計画に関連のある施策

- 地域ぐるみの育成活動を通じた人材育成と地域教育力の向上
 - ・ **青少年育成センター**を中心に各地域の補導員や学校と連携を図り補導活動等の推進を図り、青少年の健全育成に努めます。
- 生涯学習のまちづくりの推進
 - ・ 市民一人ひとりが、生涯にわたって自らの興味や関心に基づき、様々な学習活動に取り組むことができるよう、多様な学習機会や情報の提供などの充実を図ります。
- 公民館活動の推進
 - ・ 市民の自主的な学習や地域活動を支援するため、学習の情報と機会の提供、学習成果を活用する場の提供、そして、あらゆる世代が集う場となるような取組の充実を図ります。
- 優れた芸術作品の鑑賞機会の拡充など、吉備路文化館の利用促進
 - ・ 将来の美術博物館の整備に向け、**総社吉備路文化館**での企画展の開催を通じ、収蔵品の公開をはじめ、利用の促進と鑑賞機会の拡充を図るとともに、学芸員の育成の機会とします。
- 文化施設の整備・拡充
 - ・ 市役所の建替の状況を見ながら、美術博物館や文化施設の整備を考えていきます。また、多くの文化施設が老朽化の傾向にあり、計画的に施設維持に努めていきます。

第6章 施設の課題と今後の方向性

(1) 総社市民会館

《視点》	《課題》	《今後の方向性》
施設の状況	大ホールを設置している施設の特性上、照明・電気設備関係の維持修繕費が恒常的に必要となっている	照明のLED化など長寿命化への取り組みを検討する
	建設後、約50年が経過しており、耐用年数から施設の更新時期が近付いている	適切な維持・修繕による施設の長寿命化を検討する
劣化状況	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となっている	防水工などの補修を検討する
	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	不同沈下量の調査を検討する

(2) 中央公民館

《視点》	《課題》	《今後の方向性》
施設の状況	建設後、約50年が経過しており、耐用年数から施設の更新時期が近付いている	適切な維持・修繕による施設の長寿命化を検討する
劣化状況	内部壁の漏水の要因と考えられる施設外部の塗膜劣化やモルタルの浮きが発生している	全体的な施設改修（外部・内部）を検討する
	施設内部壁のモルタル浮きが多数発生している	全体的な施設改修（外部・内部）を検討する

(3) 勤労青少年ホーム

「視点」	「課題」	「今後の方向性」
施設の状況	電気設備、機械設備は過去の改修履歴がなく、機器を適宜更新していくことが望ましい	予算を確保し、計画的な点検・修繕等を検討する
	建設後、約 50 年が経過しており、耐用年数から施設の更新時期が近付いている	適切な維持・修繕による施設の長寿命化を検討する
劣化状況	耐震診断が未実施であり、耐震性能の確認が必要となっている	早期に耐震診断を行うため、予算確保などの対応を検討する
	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ある	予算を確保し、計画的な修繕等を検討する

(4) 総社吉備路文化館

「視点」	「課題」	「今後の方向性」
施設の状況	施設の立地が市中心部から離れており、また公共交通機関によるアクセシビリティにも課題を抱えている	備中国分寺等の周辺観光客の取り込みなど適切な情報発信に努める
	収蔵庫は既に満杯に近く、寄贈等で新たな収蔵品保管場所の確保が課題となっている	収蔵品の精査を行うと共に、必要に応じ収蔵庫の増築等を検討する
	建設後、約 50 年が経過しており、耐用年数から施設の更新時期が近付いている	適切な維持・修繕による施設の長寿命化を検討する
劣化状況	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、全体的な保護塗装等の修繕を検討する

第7章 施設長寿命化の推進

本章では、本計画の対象4施設について長寿命化改修可否の判定を行ったうえで、従来型、長寿命化型のそれぞれで維持管理を行った場合における将来の改修・更新費用を試算するとともに、施設の長寿命化方針の整理を行います。

7-1 長寿命化改修可否の判定

長寿命化改修は、全ての施設で実施可能な訳ではなく、構造躯体の十分な強度を持った施設を対象に行う必要があります。このため、施設ごとの長寿命化改修の可否については、「耐震基準」、「IS値」、「圧縮強度」の3つの視点により、次のフローに沿って判定を行います。

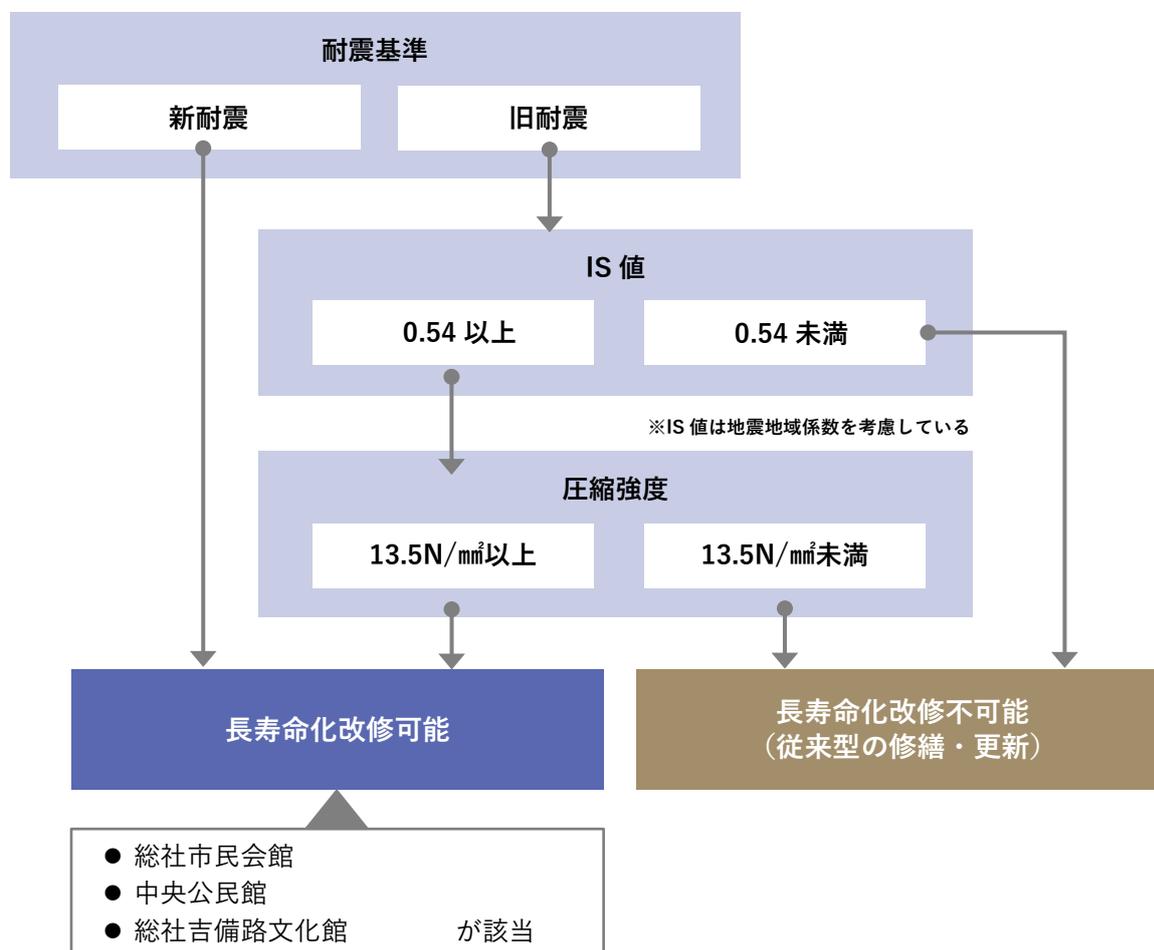


図 長寿命化改修の可否に関する判定フロー

(注) 勤労青少年ホームについては、現時点では耐震診断が未実施のため、上記フローに基づく判定は困難ですが、予防保全型維持管理により公共施設の長寿命化を図っていくという本市の方針のもと、暫定的に長寿命化改修が可能な施設とした上で、将来コストの算定や事業計画の検討を行います。

7-2 長期見直しにおける算出条件の整理

従来型、長寿命化型それぞれにおける長期見直しの算出条件について、次のとおり整理を行いました。

7-2-1 目標耐用年数

目標耐用年数は、上位計画である「公共施設等総合管理計画」（2017年（平成29年）3月）の考え方を踏襲し、日本建築学会「建物の耐久化に関する考え方」に示される鉄筋コンクリート造等の普通品質の場合（Y60以上）をもとに設定を行いました。

なお、従来型は代表値である60年とし、長寿命化型は上限値である80年としました。

表 建築物全体の望ましい目標使用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨		
		高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校・官庁	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上	
住宅・事務所・病院	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上	
店舗・旅館・ホテル	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上	

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 目標使用年数の級の区分の例

級	範囲	代表値	設定・目標使用年数	
			下限値（従来型）	上限値（長寿命化型）
Y100	80～100年	100年	80年	100年
Y60	50～80年	60年（従来型）	50年	80年（長寿命化型）
Y40	30～50年	40年	30年	50年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

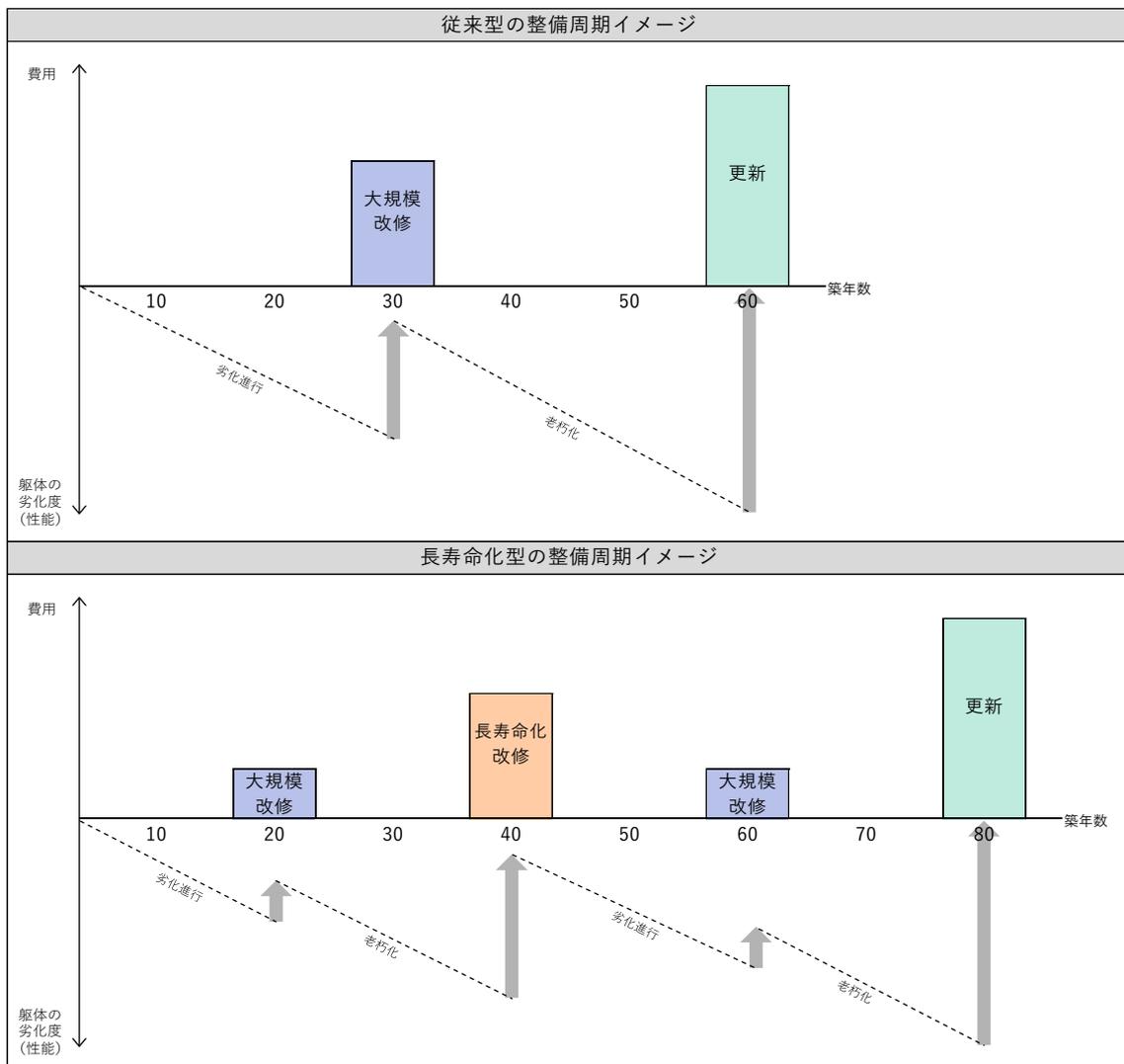
7-2-2 改修・更新周期

従来型、長寿命化型それぞれの改修・更新周期は次のとおり設定しました。

表 改修・更新周期の設定結果

建築後 経過年数	従来型（目標耐用年数：60年）	長寿命化型（目標耐用年数：80年）
	「公共施設等総合管理計画（H29.3）」に基づく	「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）」に基づく
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

参考：従来型、長寿命化型の整備イメージ



7-2-3 改修・更新費用

(1) 更新費用

1) 実績値ベース

建築年の取得価格に建設工事費上昇率を乗じて算出した実績値ベースの更新単価は、2021年（令和3年）時点で39.1万円/㎡となります。

表 実績値をベースとした更新単価（2021年時点）

施設名称	建築年	延床面積 (㎡)	取得価格 (千円)	建設工事費 上昇率	2021年時点の 取得価格 (千円)	2021年時点の 更新単価 (千円/㎡)
総社市民会館	1973年	3,693.04	653,317	2.5	1,653,024	448
中央公民館	1973年	1,638.15	218,362	2.5	552,500	337
総社市勤労青少年ホーム	1972年	722.48	79,533	3.2	257,005	356
総社吉備路文化館	1975年	995.07	196,380	2.1	420,655	423
平均	-	-	-	-	-	391

表 建設工事費上昇率の算出結果

施設名称	建築年	建築年の 建設工事費 デフレーター	2021年の 建設工事費 デフレーター	建設工事費 上昇率
総社市民会館	1973年	44.7	113.1	2.5
中央公民館	1973年	44.7		2.5
総社市勤労青少年ホーム	1972年	35.0		3.2
総社吉備路文化館	1975年	52.8		2.1

※非住宅総合・鉄筋RCの値を使用

出典：建設工事費デフレーター（国土交通省）

2) 公共施設等総合管理計画ベース

総社市の「公共施設等総合管理計画（2017年（平成29年）3月）」においては、市民文化系施設の更新単価を40万円/㎡と設定しています。

市民文化系施設の更新単価

40万円/㎡

3) 本計画で用いる更新単価

上記の整理の結果、更新単価は実績値ベースが39.1万円/㎡、「公共施設等総合管理計画」に示されている市民文化系施設の更新単価が40万円/㎡であり、両者にほとんど差がない状況です。

そこで本計画においては、上位計画である「公共施設等総合管理計画」に準拠するとともに、若干の安全を見込み、「公共施設等総合管理計画」に示されている市民文化系施設の更新単価（40万円/㎡）を用いるものとします。

(2) 改修費用

1) 従来型

従来型の大規模改修単価は、「公共施設等総合管理計画」に示されている市民文化系施設の大規模改修単価である 25 万円/m²（更新費用の 62.5%）を用いるものとしました。

従来型の大規模改修単価	25 万円/m ² (更新単価の 62.5%)
-------------	---------------------------------------

2) 長寿命化型

長寿命化型の大規模改修単価及び長寿命化改修単価については、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に示されている単価（大規模改修単価：更新費用の 25%、長寿命化改修単価：更新費用の 60%）を用いるものとしました。

長寿命化型の長寿命化改修単価	更新単価の 60%
長寿命化型の大規模改修単価	更新単価の 25%

7-3 改修・更新費の長期的な見通し

前項で整理を行った算出条件のもとで、従来型、長寿命化型のそれぞれについて、改修・更新費の長期見通しに関する推計を行いました。

なお、推計期間はそれぞれの維持管理手法の目標耐用年数を踏まえ、従来型は計画策定年次の2022年度（令和4年度）から60年間、長寿命化型は2022年度（令和4年度）から80年間としました。

7-3-1 従来型の改修・更新費用の見通し

■改修・更新費用の試算（従来型：目標耐用年数60年）

改修周期	20年	30年	40年	60年	80年
	-	大規模改修	-	建替え	-

更新 年次	施設① 総社市民会館			施設② 中央公民館			施設③ 勤労青少年ホーム			施設④ 総社吉備路文化館		
	建築年	1973 年		建築年	1973 年		建築年	1972 年		建築年	1975 年	
	延床面積	3,693.04	m ²	延床面積	1,638.15	m ²	延床面積	722.48	m ²	延床面積	995.07	m ²
	更新単価	400 (千円/m ²)		更新単価	400 (千円/m ²)		更新単価	400 (千円/m ²)		更新単価	400 (千円/m ²)	
更新費用	1,477,216 (千円)		更新費用	655,260 (千円)		更新費用	288,992 (千円)		更新費用	398,028 (千円)		
改修種別	更新に対する改修費率(%)	更新・改修費用(千円)	改修種別	更新に対する改修費率(%)	更新・改修費用(千円)	改修種別	更新に対する改修費率(%)	更新・改修費用(千円)	改修種別	更新に対する改修費率(%)	更新・改修費用(千円)	
2020												
2021												
2022												
2023												
2024												
2025												
2026												
2027												
2028												
2029												
2030												
2031												
2032												
2033	建替え	100	1,477,216	建替え	100	655,260	建替え	100	288,992			
2034												
2035									建替え	100	398,028	
2036												
2037												
2038												
2039												
2040												
2041												
2042												
2043												
2044												
2045												
2046												
2047												
2048												
2049												
2050												
2051												
2052												
2053												
2054												
2055												
2056												
2057												
2058												
2059												
2060												
2061												
2062							大規模改修	62.5	180,620			
2063	大規模改修	62.5	923,260	大規模改修	62.5	409,538						
2064												
2065									大規模改修	62.5	248,768	
2066												
2067												
2068												
2069												
2070												
2071												
2072												
2073												
2074												
2075												
2076												
2077												
2078												
2079												
2080												
2081												
2082												
	施設計	2,400,476		施設計	1,064,798		施設計	469,612		施設計	646,796	
										全施設計	4,581,682	
										年平均	76,362	

※上記試算における年平均費用は、全施設計の費用を設定期間の60年で除して算出している。

7-3-2 長寿命化型の改修・更新費用の見通し

■改修・更新費用の試算（長寿命化型：目標耐用年数80年）

改修周期	20年	30年	40年	60年	80年
	大規模改修	-	長寿命化改修	大規模改修	建替え

更新 年次	施設① 総社市民会館			施設② 中央公民館			施設③ 勤労青少年ホーム			施設④ 総社吉備路文化館		
	建築年 1973 年			建築年 1973 年			建築年 1972 年			建築年 1975 年		
	延床面積 3,693.04 m ²			延床面積 1,638.15 m ²			延床面積 722.48 m ²			延床面積 995.07 m ²		
	更新単価 400 (千円/m ²)			更新単価 400 (千円/m ²)			更新単価 400 (千円/m ²)			更新単価 400 (千円/m ²)		
	更新費用 1,477,216 (千円)			更新費用 655,260 (千円)			更新費用 288,992 (千円)			更新費用 398,028 (千円)		
改修種別	更新に対する 改修費率(%)	更新・改修 費用 (千円)	改修種別	更新に対する 改修費率(%)	更新・改修 費用 (千円)	改修種別	更新に対する 改修費率(%)	更新・改修 費用 (千円)	改修種別	更新に対する 改修費率(%)	更新・改修 費用 (千円)	
2020												
2021												
2022												
2023												
2024												
2025												
2026												
2027												
2028												
2029												
2030												
2031												
2032												
2033	大規模改修	25.0	369,304	大規模改修	25.0	163,815	大規模改修	25.0	72,248			
2034												
2035									大規模改修	25.0	99,507	
2036												
2037												
2038												
2039												
2040												
2041												
2042												
2043												
2044												
2045												
2046												
2047												
2048												
2049												
2050												
2051												
2052												
2053	建替え	100	1,477,216	建替え	100	655,260	建替え	100	288,992			
2054												
2055									建替え	100.0	398,028	
2056												
2057												
2058												
2059												
2060												
2061												
2062												
2063												
2064												
2065												
2066												
2067												
2068												
2069												
2070												
2071												
2072												
2073	大規模改修	25.0	369,304	大規模改修	25.0	163,815	大規模改修	25.0	72,248			
2074												
2075									大規模改修	25.0	99,507	
2076												
2077												
2078												
2079												
2080												
2081												
2082												
2083												
2084												
2085												
2086												
2087												
2088												
2089												
2090												
2091												
2092												
2093	長寿命化改修	60.0	886,330	長寿命化改修	60.0	393,156	長寿命化改修	60.0	173,395			
2094												
2095									長寿命化改修	60.0	238,817	
2096												
2097												
2098												
2099												
2100												
2101												
2102												
	施設計		3,102,154	施設計		1,376,046	施設計		606,883	施設計	835,859	
										全施設計	5,920,942	
										年平均	74,012	

※上記試算における年平均費用は、全施設設計の費用を設定期間の80年で除して算出している。

7-3-3 従来型・長寿命化型の費用比較

ここでは、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いました。

その結果、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。

表 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 総額 (千円)	年平均額 (A) (千円)	80年間 総額 (千円)	年平均額 (B) (千円)	差額 (B-A) (千円)	削減率 ((B-A)/A) (%)
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%
総社市勤労 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%

7-4 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。

第8章 今後 15 年間における予防保全計画

ここでは、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、今後 15 年間における予防保全計画を作成します。

なお、予防保全計画の作成は、次の考えのもとに行いました。

【予防保全計画の作成に関する方針】

- ① 本業務で実施した劣化状況調査において、内外壁のひび割れやモルタルの浮き、屋上部の滞水等が見受けられたことから、今後の損傷の悪化を避けるために前倒しで整備を実施します。
- ② 詳細な工事費を把握する必要があることから、改修・更新の前に実施設計を行います。
※各施設の改修設計については、過去の総社市における文化施設の改修設計費（2012 年 総社吉備路文化館）を参考に面積当たりの単価を 5,055 円と設定し、費用を算出します。
- ③ 各施設において現在、設備に関する修繕・更新が随時進められていることから、優先的に実施する必要性のある設備の修繕を行った後に、構造躯体の改修を行っていくものとします。
- ④ 2025 年度（令和 7 年度）に計上している勤労青少年ホームの耐震診断費用については、2018 年度（平成 30 年度）に実施した総社市中央公民館常盤分館の耐震診断費用を参考に面積当たりの費用を設定するとともに、2021 年（令和 3 年）時点での建設工事費上昇率を考慮し、費用の算出を行います。（次頁参照）

※2024～2027 年度（令和 6～9 年度）の改修費用については、過去の見積金額を参考に計上しているため、今後の物価変動で費用が大きく変わる可能性があります。したがって、各年その都度、業者に見積依頼を行ったうえで費用を定めることとします。

参考：建設工事費上昇率を基にした耐震診断費用の算出

① 建設工事費上昇率の算出

施設名称	診断実施年	2018年の建設工事費 デフレーター	2021年の建設工事費 デフレーター	建設工事費 上昇率
総社市中央公民館 常盤分館	2018年度	105.4	113.1	1.1

出典：建設工事費デフレーター（国土交通省）

② 面積当たりの耐震診断費用の算出

総社市中央公民館 常盤分館事業費（税別）	施設面積	面積当たり費用 （2018年度）	建設工事費 上昇率	面積当たり費用 （2021年度）
2,280,000円	299㎡	7,625円	1.1	8,388円

③ 勤労青少年ホームの耐震診断費用の算出

施設面積	面積当たり費用 （2021年度）	勤労青少年ホーム 耐震診断事業費（税別）	勤労青少年ホーム 耐震診断事業費（税込）
722.48㎡	8,388円	6,060,162円	6,666,178円 ≒ 6,670,000円

8-1 今後5年間の施設別修繕・更新計画

(1) 総社市民会館

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕計画	令和5年	改修	機械設備	カメラ改修修繕	4,867
		改修	電気設備	高圧区分開閉器取替	996
		改修	その他	汚水槽排水ポンプ取替修繕	754
		改修	その他	タイル補修修繕	1,000
	令和6年	改修	電気設備	照明主幹盤・調光器盤調光卓取替	2,011
		改修	電気設備	舞台ボーダーライトLED化	20,250
		改修	その他	消火栓発電機バッテリー取替	1,320
	令和7年	改修	電気設備	舞台ピンスポ取替	6,000
		改修	電気設備	文化センター事務所照明器具LED化	392
		改修	その他	消火栓ポンプ取替	1,512
	令和8年	改修	電気設備	緞帳設備取替	1,983
	令和9年	改修	機械設備	冷温水機取替	66,000
	合計				

(2) 中央公民館

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕計画	令和8年	改修	建築	料理室水回り改修	20,000
合計					20,000

(3) 勤労青少年ホーム

※該当する修繕計画なし

(4) 総社吉備路文化館

種別	完了年月	区分	修繕区分	実施内容	経費(千円)
修繕計画	令和5年	改修	その他	展示室クロス張替え	150
	令和6年	改修	建築	コンクリート剥落補修	1,252
		改修	建築	コンクリート剥落内壁修繕	852
	令和7年	改修	機械設備	2F展示室空調	8,052
	令和8年	改修	機械設備	2F常設展示室空調	4,326
	令和9年	改修	機械設備	1F空調	2,888
合計					17,520

8-2 予防保全計画

(単位：千円)

施設名	費用区分	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	計	
		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	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年	令和19年		
総社 市民会館	建築																-	
	修繕費																31,632	
	電気設備	996	22,261	6,392	1,983												70,867	
	機械設備	4,867				66,000												
	その他	1,754	1,320	1,512													4,586	
	小計	7,617	23,581	7,904	1,983	66,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,085	
	耐震診断費																	
改修設計費										18,668							18,668	
大規模改修費											131,109	131,109					262,218	
計	7,617	23,581	7,904	1,983	66,000	-	-	-	-	18,668	131,109	131,109	-	-	-	-	387,971	
中央 公民館	建築				20,000												20,000	
	修繕費																-	
	電気設備																-	
	機械設備																-	
	その他																-	
	小計	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000
	耐震診断費																	
改修設計費							8,281										8,281	
大規模改修費								71,908	71,907								143,815	
計	-	-	-	20,000	-	8,281	71,908	71,907	-	-	-	-	-	-	-	-	172,096	
勤労 青少年 ホーム	建築	-															-	
	修繕費																-	
	電気設備																-	
	機械設備																-	
	その他																-	
	小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	耐震診断費			6,670														6,670
改修設計費								3,652									3,652	
大規模改修費										72,248							72,248	
計	-	-	6,670	-	-	-	-	3,652	72,248	-	-	-	-	-	-	-	82,570	
吉備路 文化館	建築		2,104														2,104	
	修繕費																-	
	電気設備																-	
	機械設備			8,052	4,326	2,888												15,266
	その他	150																150
	小計	150	2,104	8,052	4,326	2,888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,520
	耐震診断費																	-
改修設計費											5,030						5,030	
大規模改修費												81,987					81,987	
計	150	2,104	8,052	4,326	2,888	-	-	-	-	-	5,030	81,987	-	-	-	-	104,537	
全施設合計	7,767	25,685	22,626	26,309	68,888	8,281	71,908	75,559	90,916	131,109	136,139	81,987	-	-	-	-	747,174	

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

※黄ハッチング部は、大規模改修費から各施設の今後5年間の修繕費用を差し引いた数値としている。

(単位：千円)

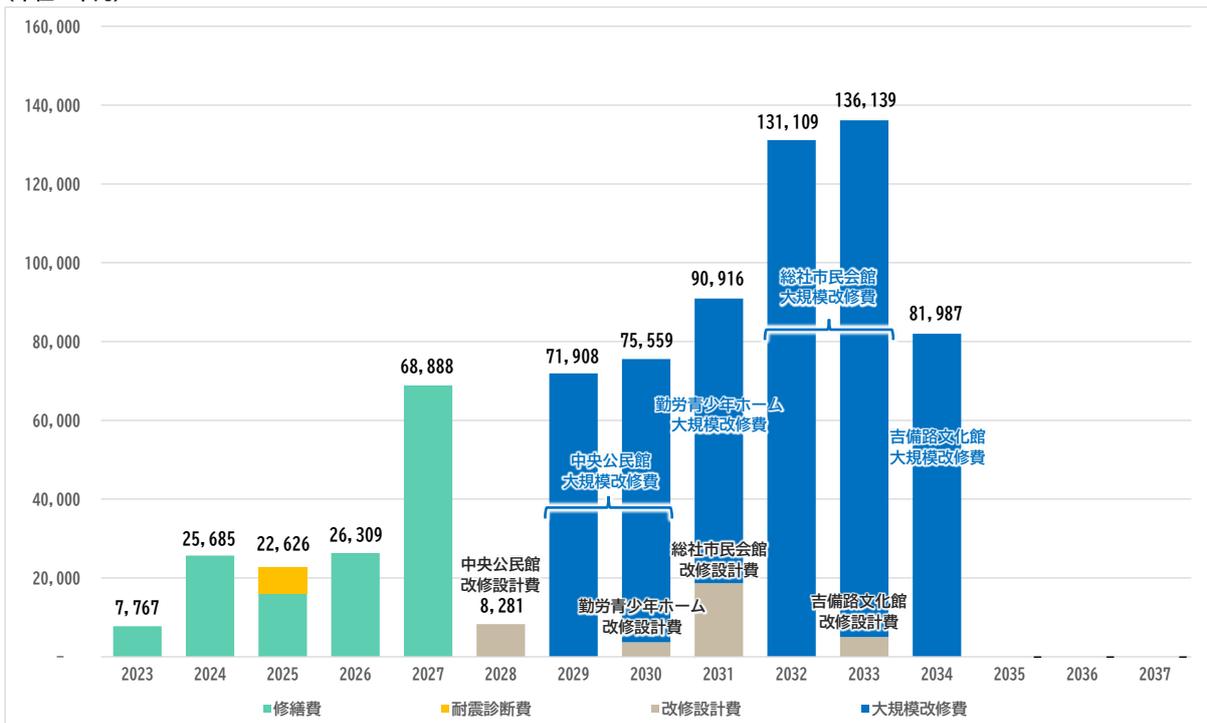


図 今後15年間の予防保全計画