

市川町公共施設個別施設計画

令和 4 年 3 月

市川町

目次

1 章. 施設の概要と課題

1. 計画の目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 施設の位置	2
5. 業務の流れ	4
6. 施設の現状	5
7. 従来型の管理におけるコスト算定条件	9

2 章. 健全度調査

1. 健全度調査の概要と方法	12
2. 調査の評価基準の設定	12
3. 健全度調査結果と優先度順位	18
4. 健全度結果状況の重要ポイント	21
5. D判定の劣化状況	25

3 章. 基本方針

1. 個別施設計画の基本方針	28
2. 長寿命化改修と大規模改修の基本方針	29
3. 目標耐用年数の設定	30
4. 長寿命化改修のパターンイメージと実施時期の設定	31
5. 長寿命化・大規模改修の具体的な手法と更新周期の設定	32

1 章 施設の概要と課題

1. 計画の目的

本町が保有する公共施設の総延床面積は約5万8千㎡で、そのうち約75%が建築後30年を経過するなど老朽化が進行し、公共施設の維持管理及び更新が今後の財政に与える影響は非常に大きいと考えられます。

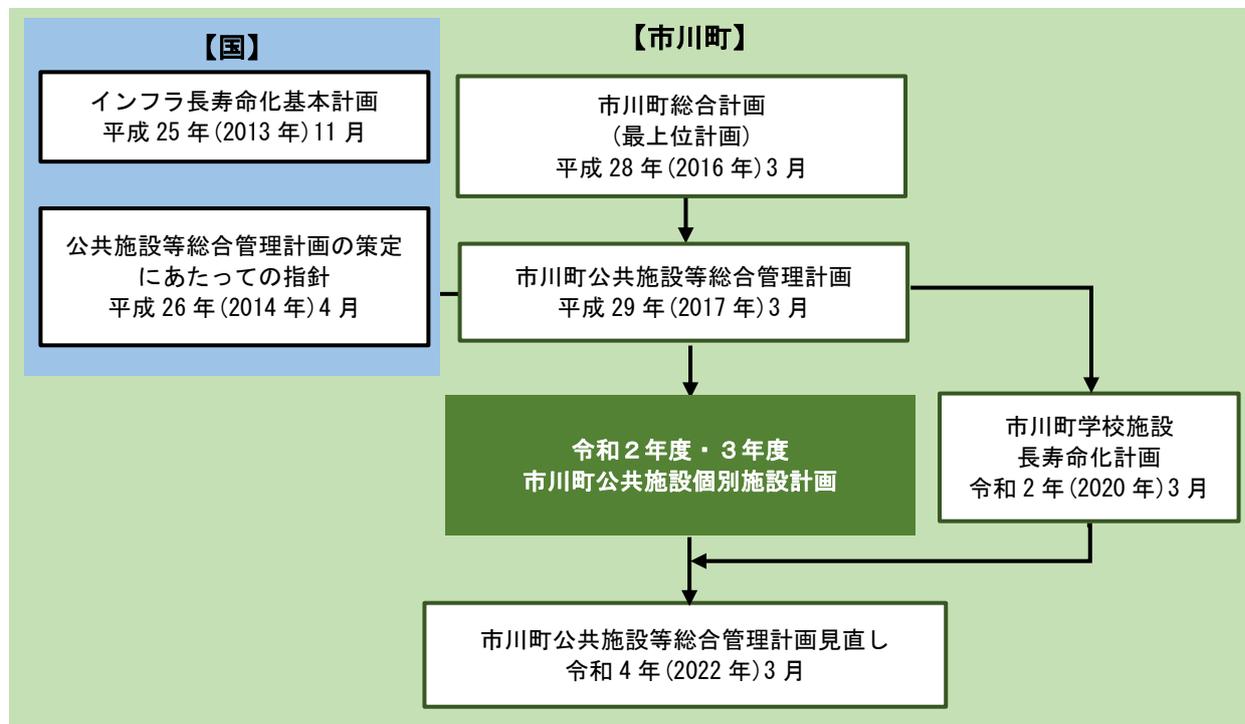
このため、多種多様な町民ニーズに対応し、行政上の必要性を考えながら、老朽化等の課題、今後の人口減少、高齢化社会の進行を考慮した利用需要や今後の財政状況を踏まえた、効率的な公共施設等の管理が必要となります。

本計画は、文化系施設(6棟)、スポーツ・レクリエーション系施設(13棟)、子育て支援施設(3棟)、行政系施設(5棟)、保健・福祉施設(2棟)、町営住宅(7棟)、環境系施設(2棟)、社会教育系施設(3棟)、その他(5棟)について、施設ごとに長寿命化計画を策定し、老朽化に伴う更新・大規模改修、長寿命化改修、そのために必要な将来負担を把握し、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図ることを目的としながら、実効性の高い計画を策定します。また、令和元年度(2019年度)に策定した「市川町学校施設長寿命化計画」と令和2~3年度にかけて検討する個別施設計画を合わせて総合的に整理し、「市川町公共施設等総合管理計画」の見直しに反映させることを目的とします。

2. 計画の位置づけ

国が定める計画を踏まえつつ、本町が定める最上位計画である「市川町総合計画」(平成28年(2016年)3月)や市川町公共施設等総合管理計画(平成29年(2017年)3月)、その他の関連計画と整合を図ります。

図 市川町公共施設個別施設計画の位置づけ



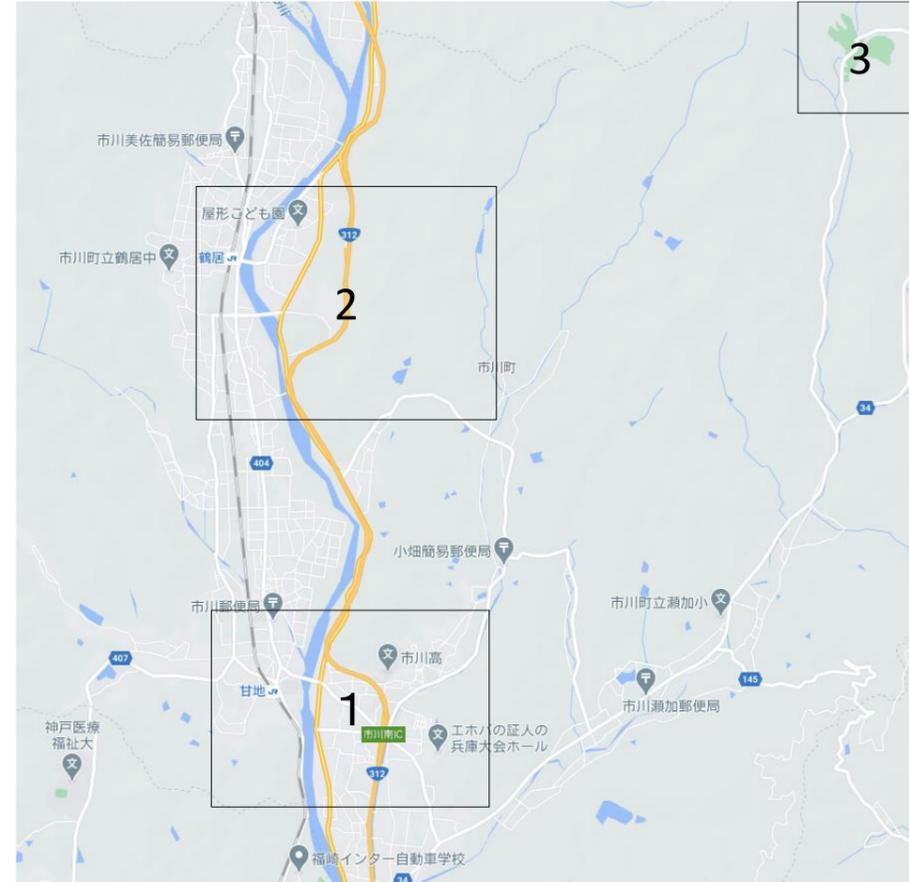
3. 計画期間

本計画の期間は、令和4年度(2022年度)から令和43年度(2061年度)までの40年間とし、概ね5年毎に見直しを行うこととします。

4. 施設の位置

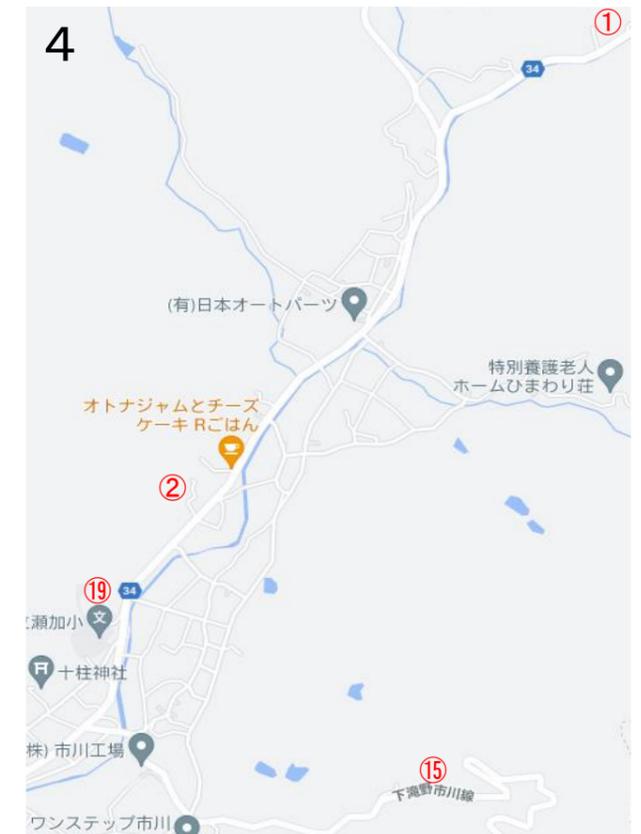
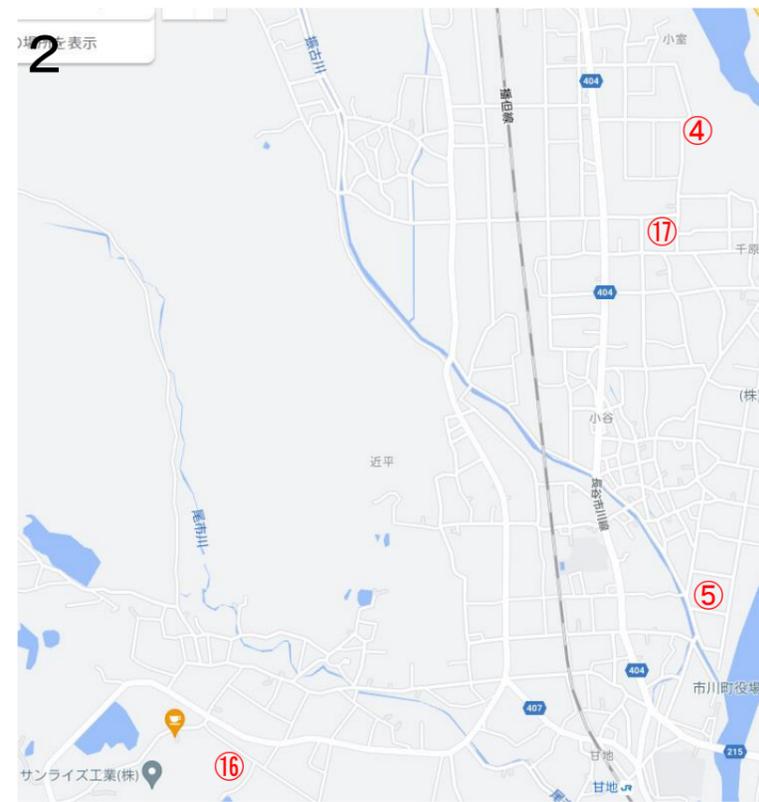
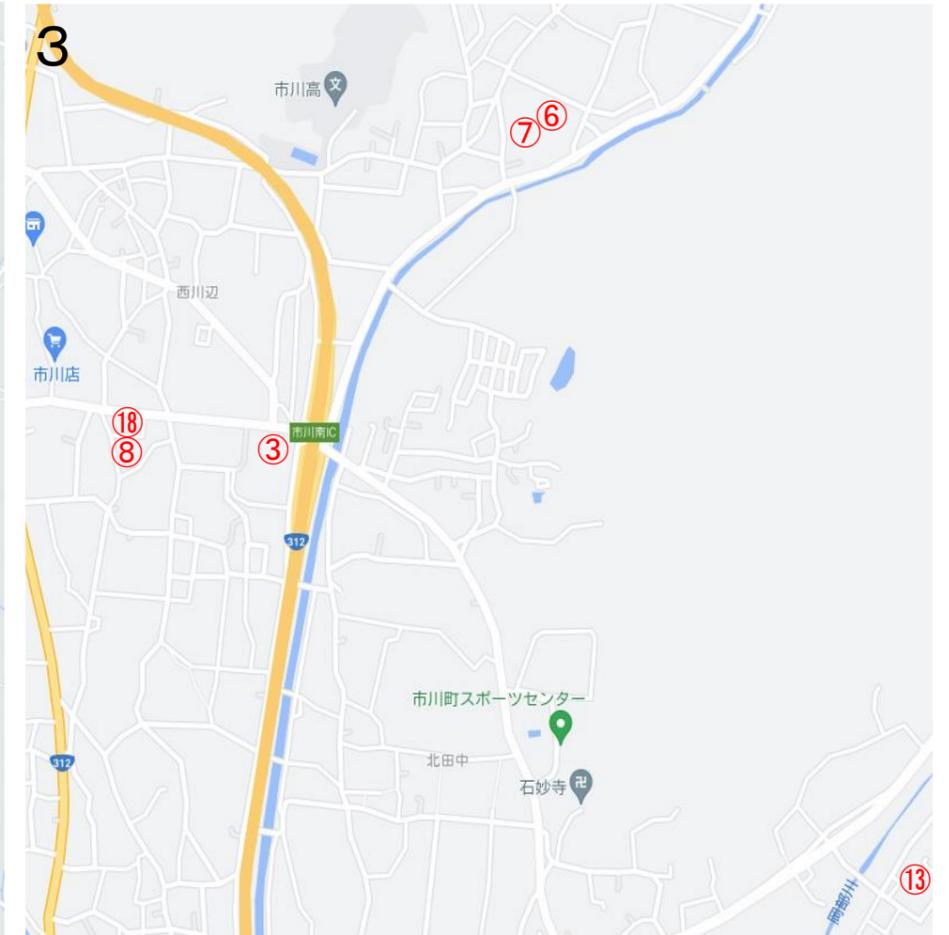
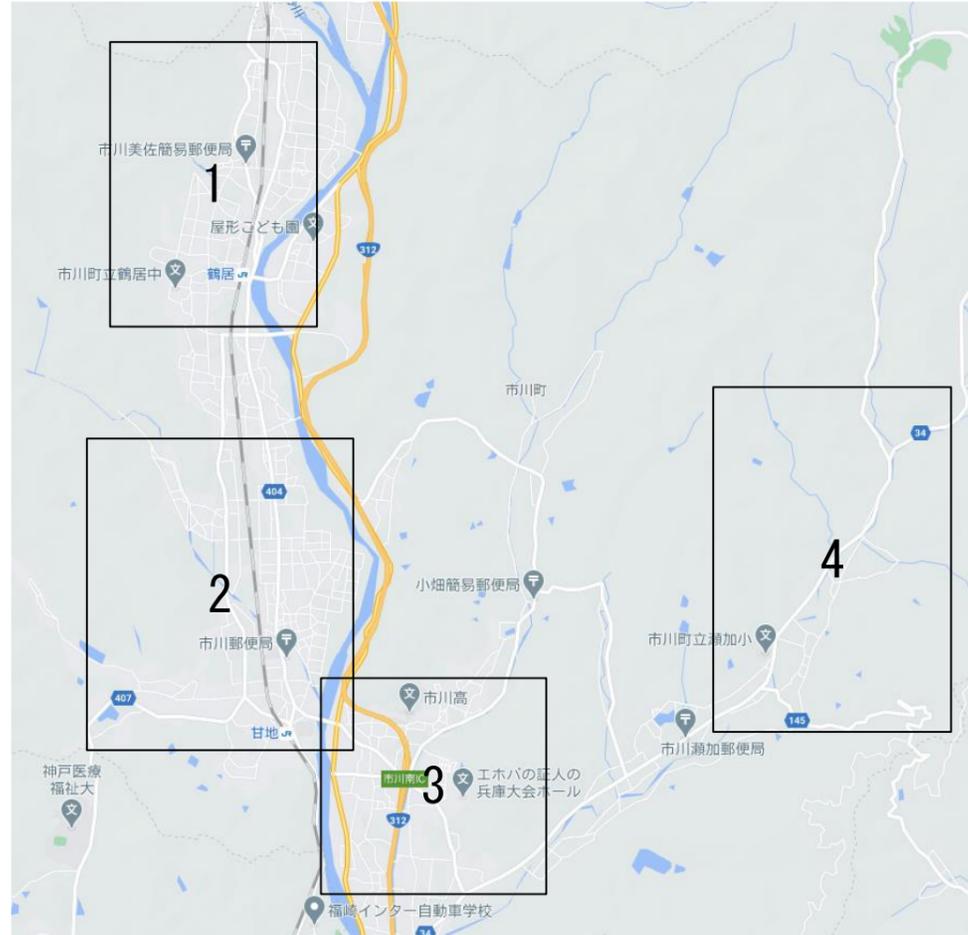
令和2年度計画

番号	施設名	分類	構造・階数	床面積 (㎡)	竣工年度	
					西暦	和暦
①	市川町役場本庁	行政系施設	R C 4	2,679.00	1973	S 48
②	役場車庫	行政系施設	S 1	222.00	1988	S 63
③	役場車庫	行政系施設	S 2	560.00	1987	S 62
④	役場立体駐車場	行政系施設	S 2	1,854.00	1994	H 6
⑤	市川町就業改善センター	行政系施設	R C 2	435.00	1975	S 50
⑥	市川町公民館	文科系施設	R C 3	1,917.00	1991	H 3
⑦	市川町公民館体育館	文科系施設	R C 2	822.00	1992	H 4
⑧	老人福祉センター	保健・福祉施設	R C 2	586.00	1980	S 55
⑨	保健福祉センター	保健・福祉施設	R C 2	1,482.00	1994	H 6
⑩	市川町スポーツセンター武道館	スポーツ・レクリエーション系施設	R C 2	756.00	1979	S 54
⑪	市川町スポーツセンター体育館	スポーツ・レクリエーション系施設	R C (一部S)	1,417.00	1980	S 55
⑫	市川町スポーツセンタープール	スポーツ・レクリエーション系施設	-	111.00	1981	S 56
⑬	リフレッシュパーク市川コテージ5棟	スポーツ・レクリエーション系施設	W 1	175.00	1993	H 5
⑭	リフレッシュパーク市川便所棟	スポーツ・レクリエーション系施設	W 1	18.00	1993	H 5
⑮	リフレッシュパーク市川炊事棟	スポーツ・レクリエーション系施設	W 1	32.00	1993	H 5
⑯	リフレッシュパーク市川農園管理棟	スポーツ・レクリエーション系施設	S 1	139.00	1995	H 7
⑰	リフレッシュパーク市川どんぐりこころ館	スポーツ・レクリエーション系施設	R C 2	1,248.00	1995	H 7
⑱	リフレッシュパーク市川ふれあいドーム	スポーツ・レクリエーション系施設	S -	1,337.00	1996	H 8
⑲	リフレッシュパーク市川かぶとくわがたわくわく館	スポーツ・レクリエーション系施設	W 1	363.00	1996	H 8
⑳	リフレッシュパーク市川昆虫飼育棟	スポーツ・レクリエーション系施設	W 1	40.00	1997	H 9

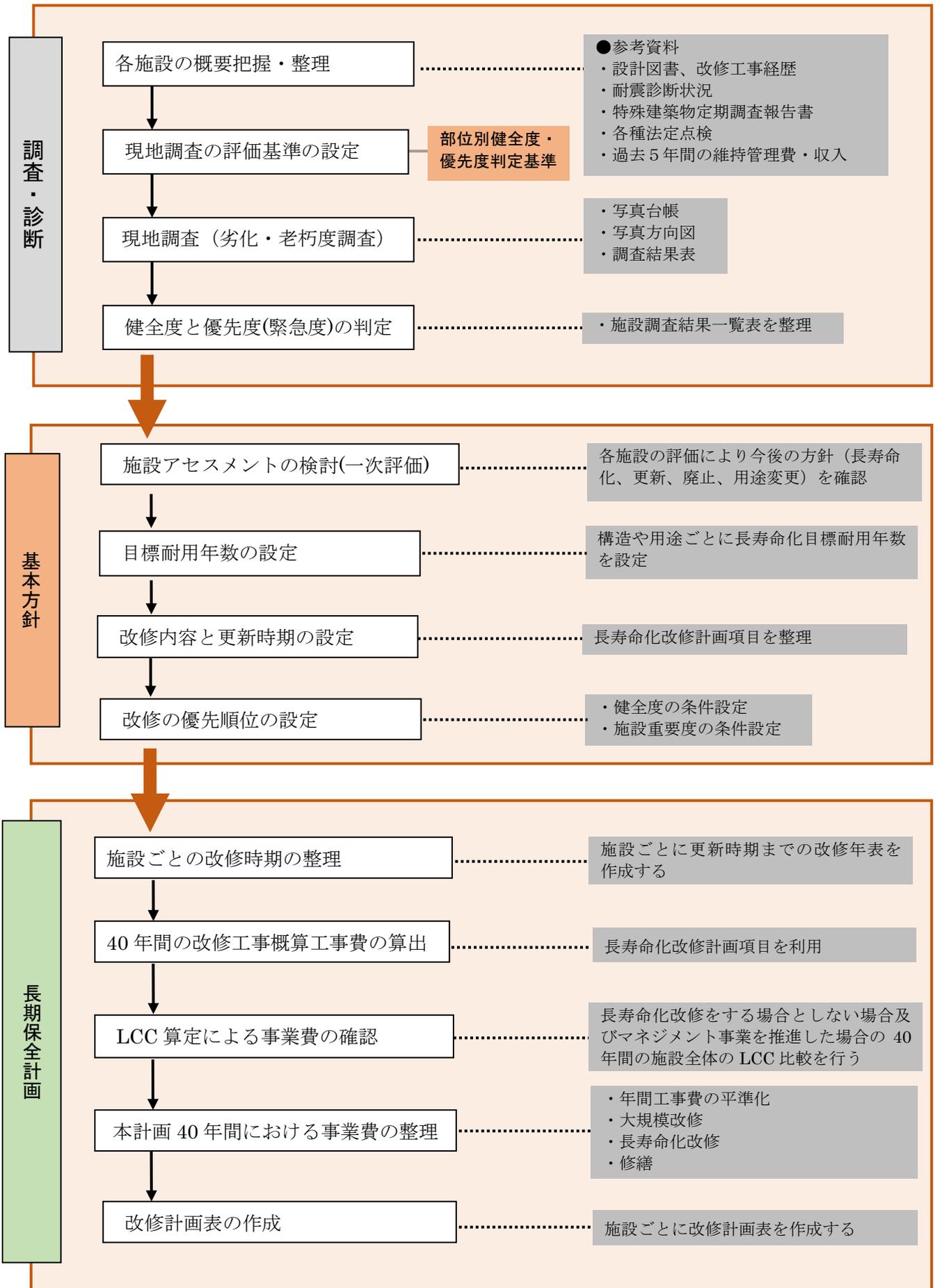


■令和3年度計画

番号	施設名	分類	構造・階数	床面積 (㎡)	竣工年度	
					西暦	和暦
①	笠形会館	集会施設	RC・3	1,359.00	1993	H 5
②	岡部会館	集会施設	S・1	498.00	1983	S 58
③	文化センター (図書館含む)	文化施設	SRC・2	4,306.00	1999	H 11
④	町民グラウンド (管理棟・倉庫)	スポーツ施設	RC・1	106.00	1994	H 6
⑤	西こども園 (旧甘地保育所)	こども園	RC・1	1,120.00	1999	H 11
⑥	東こども園	こども園	S・2	1,752.00	2019	H 31
⑦	地域子育て支援センター	幼児・児童施設	S・1	266.00	2019	H 31
⑧	西川辺団地	町営住宅	W・1	156.00	1967	S 42
⑨	高畑団地	町営住宅	W・1	60.00	1968	S 43
⑩	柳団地	町営住宅	W・1	135.00	1969	S 44
⑪	美佐第1団地	町営住宅	W・1	60.00	1956	S 31
⑫	屋形団地	町営住宅	W・1	30.00	1957	S 32
⑬	瀬加団地	町営住宅	W・1	178.00	1959	S 34
⑭	鶴居団地	町営住宅	W・1	90.00	1959	S 34
⑮	一般廃棄物埋立 最終処分場	環境系施設	RC・2	319.00	2002	H 14
⑯	倉谷古墳公園	社会教育系施設	W・1	73.00	1994	H 6
⑰	隣保館	その他	W・1	271.00	1963	S 38
⑱	共同作業所	その他	W・1	111.00	1961	S 36
⑲	旧瀬加中学校	その他	RC・3	3,638.00	1977	S 52



5. 業務の流れ



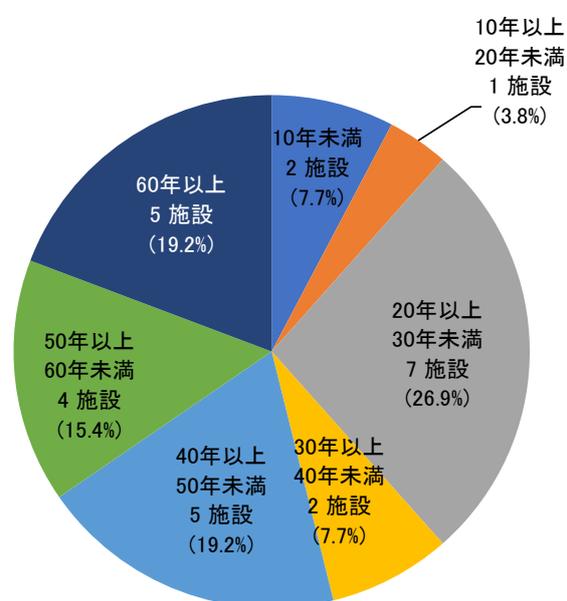
6. 施設の現状

本業務の対象施設である、文化系施設（4施設）、スポーツ・レクリエーション系施設（3施設）、子育て支援施設（3施設）、行政系施設（2施設）、保健・福祉施設（2施設）、町営住宅（7施設）、環境系施設（1施設）、社会教育系施設（1施設）、その他（3施設）の総床面積は30,721㎡です。

このうち、建築後30年経過する施設が16施設あり、総床面積が16,586㎡(全体の約54%)となります。また、昭和56年以前に建設された旧耐震基準の建物（鉄筋コンクリート造）は、市川町役場庁舎(2,679㎡)、市川町就業改善センター(435㎡)、老人福祉センター(586㎡)、市川町スポーツセンター武道館(756㎡)・体育館(1,417㎡)・プール(管理施設床面積111㎡)、旧瀬加中学校校舎（1,615㎡）が存在し、これらの施設はすべて耐震改修等により現行耐震基準を満たしています。

このほか、旧耐震基準の木造建築物として町営住宅7団地（709㎡）、隣保館（271㎡）、共同作業所（111㎡）が存在しています。

■ 対象施設の経過年数の状況(施設数)



■ 対象施設の経過年数の状況(延床面積)

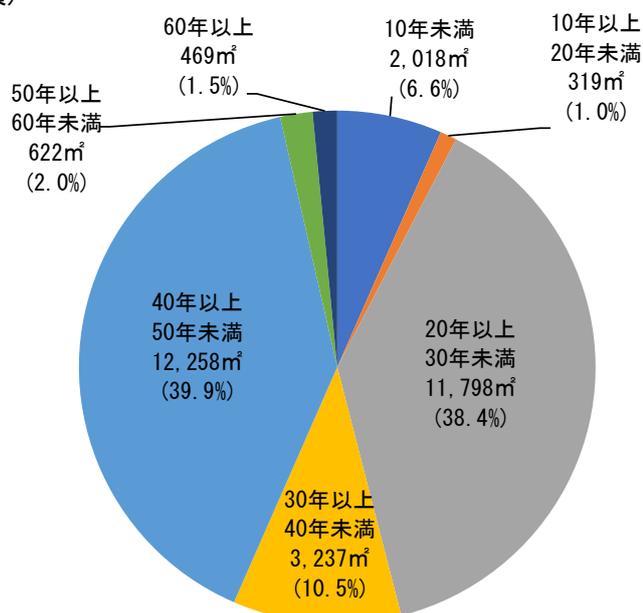


表 本計画の建物概要（令和2年度調査対象施設）

建築物概要									構造	
No	種別	施設名	構造 階数	延床 面積(m ²)	建築年度		築年数	備考	耐震安全性	
					西暦	和暦			基準	耐震改 修年
1	行政系施設	市川町役場 本庁	RC 4	2,679.00	1973	S48	47	H28大規模改修	旧	H25
2	行政系施設	役場車庫	S 1	222.00	1988	S63	32	外壁アスベスト含有の可能性	新	
3	行政系施設	役場車庫	S 2	560.00	1987	S62	33	外壁アスベスト含有の可能性	新	
4	行政系施設	役場立体駐車場	S 2	1,854.00	1994	H6	26	H23塗装改修	新	
5	行政系施設	市川町就業改善センター	RC 2	435.00	1975	S50	45	H30大規模改修	旧	H30
6	文科系施設	市川町公民館	RC 3	1,917.00	1991	H3	29		新	
7	文科系施設	市川町公民館 体育館	RC 2	822.00	1992	H4	28		新	
8	保健・福祉施設	老人福祉センター	RC 2	586.00	1980	S55	40	H21間仕切り変更に伴う改修 H29大規模改修	旧	H29
9	保健・福祉施設	保健福祉センター	RC 2	1,482.00	1994	H6	26	H27空調全面改修 H30 一部間仕切り改修、LED	新	
10	スポーツ施設・レクリエーション施設	市川町スポーツセンター武道館	RC 2	756.00	1979	S54	41	H28大規模改修	旧	H28
11	スポーツ施設・レクリエーション施設	市川町スポーツセンター体育館	RC(一部S) 2	1,417.00	1980	S55	40	H28大規模改修	旧	H28
12	スポーツ施設・レクリエーション施設	市川町スポーツセンタープール		111.00	1981	S56	39	H14大規模改修、H29大規模改修	旧	H29(テント鉄部)
13	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 コテージ5棟	W 1	175.00	1993	H5	27		新	
14	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 便所棟	W 1	18.00	1993	H5	27		新	
15	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 炊事棟	W 1	32.00	1993	H5	27		新	
16	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 農園管理棟	S 1	139.00	1995	H7	25		新	
17	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 どんぐりこころ館	RC 2	1,248.00	1995	H7	25	H22空調・照明改修	新	
18	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 ふれあいドーム	S	1,337.00	1996	H8	24		新	
19	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 かぶと・くわがたわくわく館	W 1	363.00	1996	H8	24		新	
20	スポーツ施設・レクリエーション施設	リフレッシュパーク市川 昆虫飼育棟	W 1	40.00	1997	H9	23		新	

表 本計画の建物概要（令和3年度調査対象施設）

建築物概要									構造	
No	種別	施設名	構造階数	延床面積(m ²)	建築年度		築年数	備考	耐震安全性	
					西暦	和暦			基準	耐震改修年
1	文化系施設	笠形会館	RC 3	1,359.00	1993	H5	28		新	
2	文化系施設	岡部会館	S 1	498.00	1983	S58	38		新	
3-1	文化系施設	文化センター(図書館含む)	SRC 2	4,158.63	1999	H11	22		新	
3-2	文化系施設	文化センター レストラン	RC 1	147.08	1999	H11	22		新	
4-1	スポーツ施設・レクリエーション施設	町民グラウンド (管理棟)	W 1	89.00	1994	H6	27		新	
4-2	スポーツ施設・レクリエーション施設	町民グラウンド (倉庫)	W 1	17.00	1994	H6	27		新	
5	子育て支援施設	西こども園 (旧甘地保育所)	RC 1	1,120.00	1999	H11	22		新	
6	子育て支援施設	東こども園	S 2	1,751.78	2019	H31	2		新	
7	子育て支援施設	地域子育て支援センター	S 1	265.66	2019	H31	2		新	
8	町営住宅	西川辺団地	W 1	156.00	1967	S42	54	5棟	旧	
9	町営住宅	高畑団地	W 1	60.00	1968	S43	53	2棟	旧	
10	町営住宅	柳団地	W 1	135.00	1969	S44	52	4棟	旧	
11	町営住宅	美佐第1団地	W 1	60.00	1956	S31	65	2棟	旧	
12	町営住宅	屋形団地	W 1	30.00	1957	S32	64	1棟	旧	
13	町営住宅	瀬加団地	W 1	178.00	1959	S34	62	6棟	旧	
14	町営住宅	鶴居団地	W 1	90.00	1959	S34	62	3棟	旧	
15-1	環境系施設	一般廃棄物埋立最終処分場 処理棟	S 2	239.49	2002	H14	19		新	
15-2	環境系施設	一般廃棄物埋立最終処分場 管理棟	S 1	79.05	2002	H14	19		新	

建築物概要									構造	
No	種別	施設名	構造 階数	延床 面積(m ²)	建築年度		築年数	備考	耐震安全性	
					西暦	和暦			基準	耐震改 修年
16-1	社会教育系施設	倉谷古墳公園 竪穴式住居(木造)	W 1	36.00	1994	H6	27		新	
16-2	社会教育系施設	倉谷古墳公園 便所	W 1	22.00	1994	H6	27		新	
16-3	社会教育系施設	倉谷古墳公園 東屋	W 1	15.00	1994	H6	27		新	
17	その他	隣保館	W 1	271.00	1963	S38	58		旧	
18	その他	共同作業所	W 1	111.00	1961	S36	60		旧	
19-1	その他	旧瀬加中学校 校舎1	RC 3	1,615.00	1977	S52	44		旧	H22
19-2	その他	旧瀬加中学校 校舎2	RC 3	540.00	1990	H2	31		新	
19-3	その他	旧瀬加中学校 体育館	RC 2	1,483.00	1998	H10	23		新	

年間の維持管理費は、光熱水費、修繕費、管理委託費の合計額とし、過去3年間の維持管理費を平均して算出しました。

年間の維持管理費は、総額約134,933千円となります。

表 年間の維持管理費（千円）

担当課		年維持管理費
1	総務課	17,222
2	生涯学習課	45,929
3	健康福祉課	4,397
4	保健福祉センター	4,396
5	地域振興課	21,968
6	こども教育課	28,857
7	建設課	331
8	住民環境課	11,833
合計		134,933

7. 従来型の管理におけるコスト算定条件

大規模改修と更新からなる従来型の管理（長寿命化を行わない）を行った場合と、長寿命化型の管理を行った場合の今後40年間における維持・更新コストを比較検討するため、従来型の管理に係るコスト算定の条件を設定します。

コスト算定に必要な条件は、以下の4つになります。

- ① 従来型の管理とした場合の施設の耐用年数
- ② 従来型の管理とした場合の大規模改修費（工事周期は20年毎）
- ③ 年間の維持管理費
- ④ 施設更新費

なお、③と④の費用については、長寿命化型の管理を行った場合についても同様となります。

表 従来型管理による施設の耐用年数

RC造 60年	鉄骨造 45年	木造 45年
---------	---------	--------

施設の更新単価は、町内で建設された建築物の床面積当たりの工事費実績に建設費上昇率を掛けたものに、解体工事費を加算して設定します。工事費実績が不明な建築物については、近年建設されている用途の標準単価とします。

また、大規模改修単価は、学校施設長寿命化計画の考え方を踏襲し、更新単価の25%で設定することを基本とします。

各施設の更新費、大規模改修費は、既存延床面積に下表の更新・大規模改修単価を掛けて算出します。

表 施設の更新・大規模改修単価（万円/㎡）

施設用途	更新単価	更新単価根拠	大規模改修単価
市川町役場本庁	62.5	55万円/㎡(近年の他県工事費)+5.5万円/㎡(用地購入整備費)+2.0万円/㎡(解体費)	16
役場車庫1	19.5	18万円/㎡(鉄骨倉庫)+1.5万円/㎡(解体費)	5
役場車庫2	19.5	18万円/㎡(鉄骨倉庫)+1.5万円/㎡(解体費)	5
役場立体駐車場	16.5	15万円/㎡(自走式駐車場)+1.5万円/㎡(解体費)	4
市川町就業改善センター	38	36.5万円/㎡(コミュニティセンター)+1.5万円/㎡(解体費)	10
市川町公民館	33.0	33万円/㎡(学校施設、公民館)	8
市川町公民館 体育館	33.0	33万円/㎡(学校体育館施設)	7
文化センター(図書館・レストラン含む)	56.0	54万/㎡(現建設工事費46.4万円/㎡×工事費上昇率1.16)+2.0万/㎡(解体費)	14
老人福祉センター	37.5	36万円/㎡(現建設工事費25.7万円/㎡×工事費上昇率1.4)+1.5万/㎡(解体費)	9
保健福祉センター	59.5	58万円/㎡(現建設工事費50.5万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	15
市川町スポーツセンター武道館	36.0	34.5万円/㎡(学校体育館施設同等)+1.5万円/㎡(解体費)	9
市川町スポーツセンター体育館	44.0	42.5万円/㎡(公営体育館施設同等)+1.5万円/㎡(解体費)	11
市川町スポーツセンタープール ※1	18,250	17250万円/式(現建設工事費12500万円/㎡×工事費上昇率1.38)+1000万円/式(解体費)	4,563
市川町スポーツセンターグラウンド照明施設 ※1	-	LED照明機器に交換	7,344
リフレッシュパーク市川コテージ	40.5	39万円/㎡(現建設工事費33.7万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	10
リフレッシュパーク市川便所棟	40.0	38.5万円/㎡(現建設工事費33.6万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	10
リフレッシュパーク市川炊事棟	40.5	39万円/㎡(現建設工事費33.7万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	10
リフレッシュパーク市川農園管理棟	13.5	12万円/㎡(現建設工事費10.3万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	3
リフレッシュパーク市川どんぐりころころ館	39.5	38万円/㎡(現建設工事費33.0万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	10
リフレッシュパーク市川ふれあいドーム	22.5	21万円/㎡(現建設工事費18万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	6
リフレッシュパーク市川かぶと・くわがたわくわく館	36.0	34.5万円/㎡(現建設工事費29.8万円/㎡×工事費上昇率1.16)+1.5万円/㎡(解体費)	9
リフレッシュパーク市川昆虫飼育棟	24.5	23.0万円/㎡(現建設工事費20.0万円/㎡×工事費上昇率1.16)+1.5万円/㎡(解体費)	6
学校校舎	33.0		8
学校屋内運動場	33.0		7
町民グラウンド倉庫・休憩所	19.5	18万円/㎡(鉄骨倉庫)+1.5万円/㎡(解体費)	5
こども園、地域子育て支援センター	36.5	35万円/㎡(こども園施設)+1.5万円/㎡(解体費)	9
町営住宅、隣保館、共同作業所	28.0	28万円/㎡(解体費込み)	-
一般廃棄物処分場(処理棟、機械室)	309.0	307万円/㎡(現建設工事費267万円/㎡×工事費上昇率1.15)+2.0万円/㎡(解体費)	77
一般廃棄物処分場(管理棟)	24.5	23万円/㎡+1.5万円(解体費)	6
倉谷古墳公園 竪穴式住居(木造)	76.5	75万円/㎡(現建設工事費65万円/㎡×工事費上昇率1.15)+1.5万円/㎡(解体費)	19
倉谷古墳公園 便所	41.5	40万円/㎡(トイレ)+1.5万円/㎡(解体費)	11
倉谷古墳公園 東屋	15.0	14万円/㎡(東屋)+1.0万円/㎡(解体費)	-
旧瀬加中校舎	33.0	33万円/㎡(校舎)	8
旧瀬加中体育館	33.0	33万円/㎡(体育館)	7

※1：市川町スポーツセンタープールと市川町スポーツセンターグラウンド照明施設については、工事費一式金額とする。

2 章 健全度調査

1. 健全度調査の概要と方法

(1) 現地調査

施設の構造、仕上げ、設備を目視により調査を行い、部位ごとに劣化状況を把握します。

(2) 調査票・部位別健全度判定作成

建物ごとの劣化状況や安全性等を確認して指摘箇所の健全度と緊急度の判定を行い、調査結果概要にて整理します。

調査施設の位置を記入した図および写真台帳を作成します。

各部位ごとに健全度調査の評価基準を設け、現地調査の結果により建物の部位別健全度を判定します。

■表 調査結果概要の例

番号	施設名 棟名称	規模等	設置年度 改修年月	築 年数	場所	部位	点検調査結果概要	写真番号	健全度	緊急度	
2-1	文科系施設 市川町公民館	RC造 3階 1,917㎡	平成3年 1991年	29年	共通	外壁	チョーキング現象（塗装劣化）	1	B	低	
						外壁	シーリング ひび割れ	2	C	中	
						外部建具	シーリング ひび割れ	3	C	中	
					北面	外部躯体	柱クラック W=0.3mm 多数	4, 5	C	高	
						外壁	汚れ	6	B	低	
						外壁	タイル フレ	7	B	低	
						外壁	クラック W=0.9mm	8	B	低	
						外部・雑	縦縫の腐食多数	12	C	中	
						外部・雑	タイル フレ	13, 14	C	中	
						外部・雑	水路壁 浮き	15	B	低	
						外部建具	開閉困難	9	C	中	
						外部建具	シーリング ひび割れ	10	C	中	
						外部建具	遊離石灰	11	B	低	
						東面	外壁	クラック	16, 17	B	低
							外壁	亀甲状のクラック	18	B	低
					南面	外部・雑	沈下 D=25.0mm	19, 20	B	低	
						外部躯体	柱クラック多数	21	C	高	
						外壁	クラック W=0.8mm	22	C	中	
						外壁	亀甲状のクラック W=1.0mm	23, 24	C	中	
						外部・雑	舗装 剥離	25, 26	B	低	
						外部床	取付部 腐食多数	29	C	中	
						外部床	亀甲状のクラック W=1.0mm	27	C	中	
						電気	照明器具 腐食	28	B	低	
					西面	電気	カバー 外れ	30	B	低	
						屋根	クラック	31	B	低	
						外壁	汚れ、塗装色褪せ	32	B	低	
						外壁	クラック	33	B	低	

2. 調査の評価基準の設定

現場調査の評価基準については「A・B・C・D」の4段階とし、各部位の判定基準を「屋上・屋根」、「外壁」、「内部・設備・屋外附帯」ごとに表に分けます。特に屋根と外壁については、建物の寿命に大きく左右する部位であるため、仕様ごとの細かい評価基準を設定します（次頁参照）。また、緊急度の考え方は下表のとおりです。

■表 緊急度の判定基準

健全度	緊急度	緊急度の判定基準
A	低	健全であり、修繕の必要がない。
B	低	緊急を要しない軽微な異常や部分的に異常がある。
C	中	重要な箇所に異常があり、経年後に躯体への影響・機能性や安全性の低下が予想される。
	高	重要な箇所に異常があり、躯体への影響・機能性や安全性の低下が懸念され、緊急性が高い。
D	高	主要部材に異常があり、躯体への多大なる影響や機能性や安全性が損なわれており、緊急性が非常に高い。

改修等の優先順位は、各施設の健全度と経過年数を点数化し、施設重要度を係数化して判定します。優先順位の判定フローは、概ね次のとおりです。

■ 図 健全度判定と優先度判定の手順

部位別健全度評価（点数化）

ステップ1 現場調査・点検（健全度評価）

- 対象施設について、現場で調査・点検を行い、屋上・屋根、外壁、内部仕上、電気・給排水・空調設備、屋外附帯の部位ごとに、健全度を4段階（A～D）で評価

表 現場調査・点検における健全度判定基準

評価	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	早急な対応が必要 (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、設備運営に支障を与えている)等

ステップ2 部位別健全度判定

- ステップ1の現場調査・点検結果を基に、次の基準に従い、部位別の健全度を5段階（A, B, C, C-, D）で評価

表 部位別健全度判定基準

部位	健全度評価	劣化状況	部位別健全度判定
屋根・外壁・外部躯体	D	1か所以上みられる	D
	C (緊急度高)	1か所以上みられる	C
	C (緊急度中)	1か所以上みられる	C-
	B	1か所以上みられる	B
上記以外の外部・内部・設備・屋外附帯	D	1か所以上みられる	D
	C (緊急度高)	複数もしくは広範囲	C
		1か所もしくは部分的範囲	C-
	C (緊急度中)	複数もしくは広範囲	C-
		1か所もしくは部分的範囲	B
	B	1か所以上みられる	B

ステップ3 部位別健全度評価（点数化）

- ステップ2の部位別健全度判定結果を基に、次の基準に従い点数化
 $\text{※健全度点数} = \sum \text{部位ごとの健全度評価点} \times \text{部位ごとの重要度係数}$
- 各部位の健全度点数の合計値を棟ごとに偏差値で評価

表 部位別健全度評価点

評価	評価点
A評価	10
B評価	40
C-評価	60
C評価	70
D評価	100

表 各部位の重要度係数

部位	係数	判断基準
高		
屋根	1.00	安全性・構造への影響が大きい
外壁	1.00	
外部躯体	1.00	
外部・雑金属	0.50	予防保全(計画保全)を行うべき
外部建具	0.50	
外部床	0.50	
内部建具	0.20	事後保全(適正な維持管理)を行うべき
内部床仕上	0.20	
内部壁仕上	0.20	
内部天井仕上	0.20	
内部金属・雑	0.20	予防保全(計画保全)を行うべき
電気設備	0.50	
給排水衛生設備	0.25	
空調設備	0.50	予防保全(計画保全)を行うべき
低		
屋外附帯	0.25	事後保全(適正な維持管理)を行うべき

経過年数評価（点数化）

- 対象施設の経過年数を次の基準に従い点数化

$\text{経過年数評価点} = \text{経過年数}$

※ただし過去10年以内に屋根・外壁・機械設備のすべての部位の大規模改修を行っている場合は、経過年数評価点-10点とする

優先度判定

- 健全度評価と経過年数の合計値に重要度係数を掛けて各棟の総合順位を決定

表 優先度判定表

優先度	総合順位	長寿命化及び大規模改修の実施期間
優先度1	1～5	2026～2028年の3年間
優先度2	6～10	2029～2032年の4年間
優先度3	11～15	2033～2036年の4年間
優先度4	16～20	2037年以降

施設重要度評価（係数）

- 施設の重要度を3つに分類し係数を設定

重要度Ⅰ=1.2、重要度Ⅱ=1.1、重要度Ⅲ=1.0

※詳細は別紙 施設重要度判定基準を参照

■ 屋根・防水の判断基準

		A	B	C	D
アスファルト保護防水	特に無し	保護コンクリートの部分的なひび割れがみられる。目地の剥れや損傷が部分的にみられる。	保護コンクリートの部分的なひび割れがみられる。目地の剥れや損傷が部分的にみられる。	保護コンクリートの部分的な断面欠損や、広範囲にひび割れがみられる。目地の剥れが広範囲にみられる。施工不良による排水不良がみられる。	保護コンクリートが広範囲で漏水している。部分的もしくは広範囲で漏水している。
アスファルト露出防水	特に無し	部分的に膨れや防水層表面材の摩耗がみられる。トップコートの摩耗がみられる。	部分的に膨れや防水層表面材の摩耗がみられる。トップコートの摩耗がみられる。	継ぎ目のひび割れや表面材の摩耗が広範囲にみられる。施工不良による排水不良がみられる。ドレン廻りに亀裂がみられる。	大きなひび割れ・破断・損傷が広範囲にみられ、部分的に下地の露出がみられる。部分的もしくは広範囲で漏水している。
シート防水	特に無し	部分的に膨れ、しわ、表面材の摩耗がみられる。	部分的に膨れ、しわ、表面材の摩耗がみられる。	膨れ、しわ、表面材の摩耗が広範囲にみられる。部分的に小さな亀裂や接合部のはがれがみられる。	大きな膨れやしわが広範囲にみられる。シートのめくれによる下地の露出がみられる。部分的もしくは広範囲で漏水している。
塗膜防水	特に無し	部分的に膨れやトップコートの摩耗がみられる。	部分的に膨れやトップコートの摩耗がみられる。	トップコートが完全に劣化しており、下地(メッシュ)が浮き出ている。膨れが広範囲にみられる。	大きな膨れが広範囲にみられる。下地(メッシュ)の完全露出がみられる。部分的に亀裂がみられる。部分的もしくは広範囲で漏水している。
立上り(保護)	特に無し	防水保護材(モルタルや成形板等)に部分的なひび割れがみられる。	防水保護材(モルタルや成形板等)に部分的なひび割れがみられる。	防水保護材(モルタルや成形板等)に大きなひび割れや欠落があり、防水材が露出している。	防水材に大きなひび割れや摩耗・継ぎ目の破断がみられ、末端シーリング等が完全に劣化している。
立上り(露出)	特に無し	部分的に膨れやトップコートの摩耗がみられる。	部分的に膨れやトップコートの摩耗がみられる。	防水材に亀裂・ふくれが多くみられ、下地(メッシュ)が浮き出ている。水切り金物や端末シーリングの劣化が広範囲にみられる。	防水材に大きなひび割れや摩耗・継ぎ目の破断がみられ、その結果下地の露出がみられる。
笠木	特に無し	金属系笠木の継ぎ目シーリングが劣化している。モルタル笠木の塗装等仕上げ材が劣化している。	金属系笠木の継ぎ目シーリングが劣化している。モルタル笠木の塗装等仕上げ材が劣化している。	金属系笠木に錆蝕・腐食がみられる。モルタル笠木にひび割れやモルタルの浮きがみられる。	金属系笠木の欠落がみられる。モルタル笠木の大きなひび割れやモルタルの欠損がみられる。
瓦・スレート屋根	特に無し	色褪せがみられる。棟部分の漆喰が劣化している。	色褪せがみられる。棟部分の漆喰が劣化している。	瓦のズレや部分的な割れがみられる。	瓦のズレや欠落が多くみられ、部分的に下地の露出がみられる。部分的もしくは広範囲で漏水している。
銅板屋根	特に無し	部分的に塗装のはがれ・さびがみられる。	部分的に塗装のはがれ・さびがみられる。	塗装のはがれ・さびが広範囲にみられ、雪止め金物や取付金物に部分的な腐食・損傷がある。	さびが広範囲にみられるほか、腐食が部分的にみられる。部分的もしくは広範囲で漏水している。

■ 外壁の判断基準

仕様	A	B	C	D
塗装・吹付け	特に無し	全体的に色褪せて、チョーキング現象が発生している。亀甲ひび割れ・水垢等による汚れ・塗膜の浮きやふくれが少数であるがみられる。	広範囲に色褪せや水垢等による汚れ・亀甲ひび割れや錆び汁がみられ、さらに部分的に塗膜の亀裂・はがれ・ふくれがみられる。	広範囲に塗膜の亀裂やふくれや脱落がみられる。触れると塗膜が剥離する状況。
タイル・モルタル	特に無し	部分的に、小さなひび割れ・浮き・白華がみられる。	広範囲に、ひび割れ・浮き・白華がみられ、部分的に脱落がみられる。	広範囲に脱落がみられる。部分的に大きなひび割れと白華がみられる漏水している。
金属系パネル	特に無し	全体的に色褪せており、部分的なさびがみられる。	塗装のはがれ・さびが広範囲にみられる。腐食やぐらつき・漏水が部分的にみられる。	広範囲にさび・ぐらつき・腐食がみられる。漏水が部分的にみられる。
セメント系パネル・サイディング	特に無し	全体的に色褪せており、部分的なひび割れがみられる。	広範囲に色褪せ・水垢等による汚れ・ひび割れや取付金物の錆び汁がみられる。取合いシーリングが完全に劣化している。	パネルの爆裂・欠落がみられる。
木板塗装仕上げ	特に無し	木部保護塗装の色褪せや、木部の表面に白銀色がみられる。	広範囲に塗装の剥離や木材の変形がみられ、部分的に腐食がみられる。緊結金物に錆が多くみられる。	広範囲に塗装の剥離・木材の変形・腐食・脱落がみられる。緊結金物に腐食が多くみられる。
コンクリート躯体	特に無し	小さなひび割れや亀甲ひび割れがみられる。白華や錆び汁が部分的にみられる。	部分的に露筋や欠損がみられる。幅4m以上のクラックが広範囲にみられる。	広範囲に露筋・躯体の欠損がみられる。幅8mm以上の大きなクラックが広範囲にみられる。漏水が部分的にみられる。
鉄骨躯体	特に無し	全体的に鋼材の防食被覆の変色、ひび割れ、剥がれが生じている状態。部分的に錆がみられる。	広範囲の表面的な錆がみられる。部分的に、構造上問題とならない箇所の腐食がみられる。	柱、梁等構造的問題となる箇所に局部的又は全体的に腐食がみられる。
シーリング	特に無し	部分的に切れ・ひびがみられる。	広範囲に切れ・硬化・ひびがみられる。	広範囲に切れ・硬化・ひびの他に欠損している箇所がある。漏水が部分的にみられる。
樋・手摺・面格子等金属部材	特に無し	取付部分にぐらつきがみられる。金属部材とその緊結金物に錆が部分的にみられる。	金属部材とその緊結金物に錆が多くみられる。縦樋の塗装が完全に劣化している。	金属部材とその緊結金物に錆・腐食が多くみられ、欠落の恐れがある。縦樋が破損している。
鋼製建具	特に無し	塗装の色褪せや、部分的に変形がみられる。ガラスの破損や鉄線のさびがみられる。	全体的に塗装の劣化・さび・変形・変質がみられる。金物に破損がみられる(施錠・取っ手・戸車・ドアチャエック等の破損)。	全体的に腐食・変形・破損しており、開閉不可の状況である。

■ 内部・設備・屋外附帯の判断基準

仕様	A	B	C	D
床・壁・天井	特に無し	損傷・剥がれ・ひび割れ・汚れ・局部的にみられる。また、使用上・美観上・衛生上問題が無い状態。	変形・摩耗・損傷・剥がれ・ひび割れ・汚れが広範囲にみられ、使用上・美観上・衛生上の低下が懸念される状態。（広範囲：面積の概ね25%）	変形・摩耗・損傷・剥がれ・ひび割れ・汚れの程度が著しく、広範囲にみられ、使用上・美観上・衛生上深刻な状態。（広範囲：面積の概ね25%以上）
内部建具	特に無し	塗装や仕上げに変色・剥がれ・損傷がみられ、指摘箇所は少なく、機能上問題が無い状態。	塗装や仕上げに変色・剥がれ・損傷が随所にみられ、ガラスや金物の破損が随所にみられる。（随所：5～10箇所程度）	塗装や仕上げに変色・剥がれ・損傷の程度が著しく、多くみられる。開閉困難の状況である。機能上・美観上問題がある状態。
雑・金物	特に無し	仕上げに変色・剥がれ・損傷がみられるが、箇所が少なく、使用上・機能上・美観上問題が無い状態。	仕上げに変色・剥がれ・損傷がみられ、使用上・機能上・美観上の低下が懸念される状態。	損傷や劣化が激しく、使用禁止の状況である。機能上・美観上深刻な状態。
キュービクル、引込開閉盤	特に無し	盤の仕上げや扉について、変色や部分的な剥がれ・損傷がみられる。機能的には問題が無い状態。	盤の仕上げや扉について、変色や剥がれ・さび・損傷が多くみられる。盤内に雨水が侵入した跡がみられる。扉の開閉が困難である。法定点検により問題を指摘されている。更新時期を5年未満で過ぎている。	盤の仕上げや扉について、著しい腐朽、所定の固定性が損なわれており、盤内に雨水が侵入している状況である。法定点検により深刻な問題を指摘されている。更新時期を5年以上過ぎている。
電灯照明機器・非常用照明・誘導灯	特に無し	特に目立った損傷・劣化はみられないが、省エネ形以外の蛍光灯や白熱灯が多く使用されている。非常用照明について、法定点検による不点灯の指摘が1～4箇所程度。	変形・損傷・経年劣化が数多く目立つ状態。非常用照明について、法定点検による不点灯の指摘が5～10箇所程度。	著しい変形・損傷・腐食・経年劣化が数多く目立ち、落下の恐れがある状態。非常用照明について、法定点検による不点灯の指摘が多く、経年劣化が目立つ。
放送設備・弱電設備・自動火災報知機	特に無し	法定点検による指摘が1～4箇所程度。	変形・損傷・経年劣化が多く、機能上不備がある状態。法定点検による指摘が5～10箇所。更新時期を5年未満で過ぎている。	著しい変形・損傷・腐食・経年劣化が数多く目立ち、落下の恐れがある状態。法定点検による指摘が多い。更新時期を5年以上過ぎている。
空調設備機器	特に無し	損傷や錆が部分的にあるが、機能上・構造上問題が無い状態。	変形・損傷・経年劣化・腐食が多く、所定の固定性や機能の低下が懸念される状態。更新時期を5年未満で過ぎている。	機器の不良や作動しない状態。著しい変形・損傷・腐食・経年劣化が多く、所定の固定性が損なわれている状態。更新時期を5年以上過ぎている。
給排水・給湯設備(水栓・湯沸機・受水槽・ポンプ等)	特に無し	損傷や錆が部分的にあるが、機能上・構造上問題が無い状態。交通バリアフリー法対象施設としての所定の対応がなされていない。	損傷・経年劣化・腐食が多く、所定の固定性や機能の低下が懸念される状態。水栓器具にぐらつきや水漏れがみられる。更新時期を5年未満で過ぎている。	機器の不良や作動しない状態。著しい変形・損傷・腐食・経年劣化が多く、所定の固定性が損なわれている状態。更新時期を5年以上過ぎている。
衛生設備機器	特に無し	損傷が部分的にあるが、機能上・構造上問題が無い状態。交通バリアフリー法対象施設としての所定の対応がなされていない。	水漏れがみられる。損傷・劣化・腐食が生じて、所定の固定性に低下が懸念される状態。	著しい変形や損傷や腐食や経年劣化により、不良・作動しない状態。使用禁止の箇所がある。
屋外付帯	特に無し	損傷や錆が部分的にあるが、機能や構造的な安全性には問題が無い状態。	利用し続けるためには部分的な補修、もしくは更新が必要な状態。	重大な事故につながる恐れがあり、緊急な修繕、更新が必要とされるもの。全体的に顕著な劣化である。

■ 施設重要度判定基準

対象施設の条件	重要度	重要度 係数	対象施設名
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時には、消火・援助・復旧及び情報伝達等の防災の拠点の中心的拠点として、十分な機能維持が必要となる施設。 ・多くの町民が利用し、機能停止に陥った場合社会的影響がある必需的公共施設。 	I	1.2	川辺小学校、瀬加小学校、甘地小学校、鶴居小学校、市川中学校 市川町役場(本庁)、保健福祉センター、一般廃棄物埋立最終処分場
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に救護・復旧及び防災避難業務を担当し、人命の安全確保に加えて機能維持が必要となる施設。 ・機能停止に陥った場合、町民の生活に影響がある施設。 	II	1.1	市川町就業改善センター、市川町公民館、市川町公民館体育館、老人福祉センター、市川町スポーツセンター武道館、市川町スポーツセンター体育館、笠形会館、岡部会館、文化センター、地域子育て支援センター、旧瀬加中学校(体育館)
<ul style="list-style-type: none"> ・災害拠点施設に指定されていない施設。 ・利用者が少数で、機能停止に陥った場合でも町民の生活に影響が低い施設。 	III	1.0	鶴居中学校、役場車庫、役場立体駐車場、市川町スポーツセンタープール、市川町スポーツセンターグラウンド(照明)リフレッシュパーク市川(全施設)、町民グラウンド(管理棟・倉庫)、倉谷古墳公園(全施設)、旧瀬加中学校(校舎)

3. 健全度調査結果と優先度順位

健全度評価基準に基づき現地調査を行い、部位別健全度判定結果から健全度評価点、築年数から経過年数評価点を求め、その合計値に施設重要度係数を掛けて各施設の優先度を判定しました。優先度については、別途長寿命化計画を策定している学校施設も含めて判定しました。

なお、老朽化が進んでおり更新の予定がない町営住宅や隣保館、民間事業者に賃貸している共同作業所、神崎郡 3 町で管理を委託している中播消防署（北部出張所）、中播北部行政事務組合で管理を行っている市川斎場については、健全度調査を実施していません。

表 部位別健全度判定結果

No	施設名	建物名	棟番号	構造階数	延床面積(m ²)	建築年度		築年数	建築										設備			屋外 附帯	1.0			0.5			0.2			0.5	0.25	0.5	0.25	劣化度総合評価			経過年総合評価			施設重 要度係 数	総合 順位	優先度							
						西暦	和暦		屋根	外壁	躯体	外部・雑 金属	外部建 具	外部床	内部建 具	内部床	内部壁	内部天 井	内部 金属・雑	電気	給排水 衛生		空調 換気	屋根	外壁	外部躯体	外部・雑 金属	外部建 具	外部床	内部建 具	内部床	内部壁	内部天 井	内部 金属・雑	電気	給排水 衛生	空調 換気	屋外 附帯	劣化度 点数	偏差値	順位				経過年 点数	偏差値	順位				
1	川辺小学校	校舎	1-1	RC 3	3,540.0	1989	H1	32	A	C	C	C-	C	B	B	B	C-	C	B	B	A	B			10	70	70	60	70	40	40	40	40	60	70	40	40	10	40			60	327.5	57.60	13	32	52.52	19	1.2	9	1
		体育館	1-2	RC 2	1,144.0	1989	H1	32	C	C	C-	A	C-	B	B	A	B	C	A	A	A	A			70	70	60	10	60	40	40	10	40	70	10	10	10	10			60	301.5	55.12	16	32	52.52	19	1.2	10	1	
		プール	1-3	S 1	59.0	1992	H4	29	A	A	C-	B	A	C-	A	B	B	A	A	A	A	A			10	10	60	40	10	60	10	40	40	10	10	10	10			60	169.5	42.50	43	29	49.37	26	1.0	41	4		
2	瀬加小学校	校舎	2-1	RC 3	2,560.0	1985	S60	36	D	C	C	C	A	D	B	C-	C-	B	A	C	C-	B			100	70	70	70	10	100	40	60	60	40	10	70	60	40			40	442	68.55	2	36	56.73	12	1.2	3	1	
		体育館	2-2	S 1	684.0	1984	S59	37	C	D	D	A	C-	C	C	A	B	C	C	C	A	A			70	100	100	10	60	70	70	10	40	70	70	10	10			40	434.5	67.84	3	37	57.78	10	1.2	2	1		
		プール	2-3	S 1	52.0	1984	S59	37	C	B	A	C	C-	C-	A	B	B	B	A	A	A	A			70	40	10	70	60	60	10	40	40	40	10	10	10			40	255.5	50.72	24	37	57.78	10	1.0	26	3		
3	甘地小学校	校舎	3-1	RC 3	3,164.0	1983	S58	38	C	C	C	C-	C	B	C-	C-	C-	C-	A	D	A	A			70	70	70	60	70	40	60	60	60	60	10	100	10	10			70	402.5	64.78	6	38	58.83	7	1.2	4	1	
		体育館	3-2	RC 2	985.0	1995	H7	26	B	C	C-	A	C-	A	A	A	B	C-	A	A	A	A			40	70	60	10	60	10	10	10	10	40	60	10	10	10			70	248.5	50.05	25	26	46.22	40	1.2	21	3	
		プール	3-3	S 1	60.0	1994	H6	27	A	C-	C	C-	B	A	A	A	B	A	A	A	A	A			10	60	70	60	40	10	10	10	10	40	10	10	10			70	223.5	47.66	35	27	47.27	32	1.0	40	4		
4	鶴居小学校	校舎	4-1	RC 3	3,194.0	1988	S63	33	D	B	C	C-	B	A	C-	C-	C-	C	C-	C-	B	B			100	40	70	60	40	10	60	60	60	70	60	60	40	40			60	387	63.29	7	33	53.57	16	1.2	7	1	
		体育館	4-2	RC 1	856.0	1987	S62	34	B	C	B	B	A	A	B	B	B	C-	A	A	A	A			40	70	40	40	10	10	40	40	60	10	10	10	10			60	230.5	48.33	32	34	54.63	14	1.2	12	2		
		プール	4-3	S 1	80.0	2000	H12	21	B	C-	C-	C-	B	A	A	A	B	A	A	A	A	A			40	60	60	60	40	10	10	10	10	40	10	10	10			60	243.5	49.57	27	21	40.96	48	1.0	44	4		
5	市川中学校	校舎 (一部H18年建設1091m ²)	5-1	RC 3	3,504.0	1976	S51	45	C-	C	D	D	C-	B	C-	B	C	C-	B	C	A	A			60	70	100	100	60	40	60	40	70	60	40	70	10	10			70	426.5	67.07	5	45	66.19	4	1.2	1	1	
		体育館	5-2	RC 2	1,722.0	2006	H18	15	A	C-	C-	A	B	C-	B	A	B	C-	A	A	A	A			10	60	60	10	40	60	40	10	40	60	10	10	10	10			70	229.5	48.23	34	15	34.65	53	1.2	34	4	
		プール	5-3	W 1	74.0	2001	H13	20	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A			10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10			70	82.5	34.18	52	20	39.91	49	1.0	53	4		
6	鶴居中学校	校舎	6-1	RC 3	2,691.0	1969	S44	52	C	C	C	D	A	C-	A	C-	C-	D	A	C	A	D			70	70	70	100	10	60	10	60	60	100	10	70	10	100			70	430.5	67.45	4	52	73.55	1	1.0	6	1	
		体育館	6-2	S 2	987.0	1971	S46	50	A	C-	B	A	C-	B	A	B	B	B	A	A	A	A			10	60	40	10	60	40	10	40	40	40	40	10	10	10			70	205.5	45.94	37	50	71.44	2	1.0	19	2	
		プール	6-3	S 1	55.0	1972	S47	49	A	C	A	C-	C-	C	A	B	C-	C	A	A	A	A			10	70	10	60	60	70	10	40	60	70	10	10	10			70	235.5	48.81	29	49	70.39	3	1.0	17	2		
7	学校給食共同調理所	給食センター	7-1	S 1	706.0	1988	S63	33	D	C	C-	C-	C	C	C	C	C	C	A	C-	A	D			100	70	60	60	70	70	60	70	70	70	10	60	10	100	70	468.5	71.09	1	33	53.57	16	1.1	8	1			

No	施設名	建物名	棟番号	構造階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	建築														設備			屋外 附帯	1.0			0.5			0.2			0.5	0.25	0.5	0.25	劣化度総合評価			経過年総合評価			施設重要度係数	総合順位	優先度		
						西暦	和暦		屋根	外壁	躯体	外部・雑金属	外部建具	外部床	内部建具	内部床	内部壁	内部天井	内部金属・雑	電気	給排水衛生	空調換気	屋根	外壁	外部躯体		外部・雑金属	外部建具	外部床	内部建具	内部床	内部壁	内部天井	内部金属・雑	電気	給排水衛生	空調換気	屋外附帯	劣化度 点数	偏差値	順位	経過年 点数	偏差値	順位						
13	集会系施設	笠形会館	13-1	RC 3	1,359.00	1993	H5	28	C-	C-	A	B	B	A	B	B	C-	C-	B	B	D	A	C-	C-	60	60	10	40	40	10	40	40	60	60	40	40	100	10	60	273	52.39	21	28	48.32	28	1.1	24	3		
		岡部会館	13-2	S 1	498.00	1983	S58	38	B	C	A	A	A	C-	C-	B	C-	C	B	B	A	C-	C-	40	70	10	10	10	60	60	40	60	70	40	40	10	60	266.5	51.77	22	38	58.83	7	1.1	14	2				
14	文化施設	文化センター	14-1	SRC 2	4,306.00	1999	H11	22	C-	C-	A	A	A	B	A	B	B	A	A	A	A	A	A	B	60	60	10	10	10	40	10	40	40	10	10	10	10	40	194.5	44.89	40	22	42.01	46	1.1	39	4			
15	スポーツ施設	町民グラウンド (管理棟)	15-1	W 1	89.00	1994	H6	27	A	C	C-	C-	A	A	C-	B	C-	C-	A	A	A	A	A	/	10	70	60	60	10	10	60	40	60	60	10	10	10	10	/	238.5	49.09	28	27	47.27	32	1.0	37	4		
		町民グラウンド (倉庫)	15-2	W 1	17.00	1994	H6	27	A	C-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	/	10	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	/	117.5	37.52	47	27	47.27	32	1.0	49	4		
16	こども園	西こども園 (旧甘地保育所)	16-1	RC 1	1,120.00	1999	H11	22	A	B	A	B	B	A	A	A	A	C-	A	A	A	A	A	A	10	40	10	40	40	10	10	10	10	60	10	10	10	10	10	10	10	137.5	39.44	45	22	42.01	46	1.2	36	4
		東こども園	16-2	RC 1	1,784.00	2019	H31	2	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	67.5	32.74	53	2	20.99	54	1.2	54	4		
17	幼児・児童施設	地域子育て支援センター	17-1	RC 1	249.00	2019	H31	2	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	67.5	32.74	53	2	20.99	54	1.1	55	4	
18	環境系施設	一般廃棄物埋立 最終処分場 (処理棟)	18-1	S 2	239.27	2002	H14	19	B	B	B	C-	A	A	C-	B	B	C-	C-	A	B	A	/	40	40	40	60	10	10	60	40	40	60	60	10	40	10	/	232	48.47	31	19	38.86	50	1.2	31	4			
		一般廃棄物埋立 最終処分場 (機械室棟)	18-2	S 1	31.29	2002	H14	19	B	A	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	/	40	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	/	103.5	36.18	49	19	38.86	50	1.2	45	4		
		一般廃棄物埋立 最終処分場 (管理棟)	18-3	S 1	79.05	2002	H14	19	A	B	A	A	A	A	A	B	A	B	A	B	A	A	/	10	40	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	/	117	37.48	48	19	38.86	50	1.2	42	4		
19	社会教育施設	倉谷古墳公園 (東屋)	19-1	W 1	15.00	1994	H6	27	B	D	D	B	A	A	A	A	A	A	A	/	/	/	/	/	40	100	100	40	10	10	10	10	10	10	10	10	/	/	/	/	/	280	53.06	18	27	47.27	32	1.0	32	4
		倉谷古墳公園 (トイレ棟)	19-2	W 1	22.00	1994	H6	27	A	A	A	B	A	A	B	B	B	A	A	A	A	A	/	10	10	10	40	10	10	40	40	40	10	10	10	10	/	100.5	35.90	51	27	47.27	32	1.0	51	4				
		倉谷古墳公園 (竪穴式住居)	19-3	W 1	36.00	1994	H6	27	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	/	/	/	/	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	/	55	31.55	55	27	47.27	32	1.0	52	4					
20	その他	旧瀬加中学校 (校舎)	20-1	RC 3	2,222.00	1977	S52	44	D	C	D	C	A	A	/	/	/	/	/	/	C-	B	B	C	100	70	100	70	10	10	/	/	/	/	/	60	40	40	70	375	62.15	8	44	65.14	5	1.0	11	2		
		旧瀬加中学校 (体育館)	20-2	RC 2	1,482.72	1977	S52	44	A	C-	A	C-	A	C-	B	B	C-	A	A	A	A	A	A	B	10	60	10	60	10	60	40	40	60	10	10	10	10	40	189.5	44.41	41	44	65.14	5	1.1	15	2			

※詳細は健全度調査資料の改修優先度設定基準を参照。

4. 健全度結果状況の重要ポイント

《令和2年度計画》

・市川町役場 問題箇所：屋上およびベランダ防水・4階スラブ・内装

防水H28に屋上防水改修を行っているが、4階天井に雨漏れが発生している。天井の漏水している位置と屋上ペントハウスの外壁が一致している箇所があるため、屋上の防水立上りを確認する必要がある。また、3階建設課や町長室の天井から壁にかけて漏水しているため、4階ベランダの防水状況も併せて確認する。

建設課の天井裏スラブに躯体の爆裂・露筋が発生しており今後コンクリートの中性化が進行すれば、同じ症状が広がっていくものと思われる。

内装の劣化・損傷が非常に目立つので、職場環境の改善(配置の転換、サッシの断熱化、OAフロー等)を含めたリニューアルが必要である。

・役場車庫 問題箇所：屋根材・外壁シーリング

屋根折板の錆腐食が非常に目立ち一部漏水している箇所がある。また、外壁シーリングが劣化しており、外壁内に水が浸入すると壁の老朽化が進むために対応が必要である。また、両車庫の外壁材料にはアスベストが含まれている可能性があり、調査が必要である。

・役場立体駐車場 問題箇所：屋上落下・鉄骨躯体

鉄骨躯体・外壁の塗装劣化・錆が多くみられる。また、コンクリートスロープに大きなクラックがある。屋上手摺の錆腐食と車止めブロックのずれは今後の事故につながる危険性あり。

・市川町就業改善センター 問題箇所：1Fポーチ床、屋根防水

玄関ポーチ屋外階段のスラブ下面に躯体の爆裂・露筋が発生しており、今後コンクリートの中性化が進行すれば、同じ症状が広がっていくものと思われる。屋上シート防水の一部捲れや表面劣化がみられる。

・市川町公民館 問題箇所：柱・全域シーリング・階段室等内壁

柱にクラックが多くみられ、構造耐力上重要な箇所であるため、コンクリートの劣化進行を抑制させる必要がある。屋根立上り水切り金物のシーリングが劣化しており漏水の原因となる。階段壁や図書室の壁から漏水がみられる。

・市川町公民館 体育館 問題箇所：シーリング

サッシ廻りのシーリングの劣化が目立つ。

・市川町公民館 体育館 問題箇所：シーリング

サッシ廻りのシーリングの劣化が目立つ。

・ **老人福祉センター** **問題箇所：躯体・衛生機器・シーリング**

ボイラー室の天井スラブに躯体の爆裂・露筋が発生している。サッシ廻りのシーリングの劣化が目立つ。内部については手摺の設置やトイレのバリアフリー化が必要である。

・ **保健福祉センター** **問題箇所：外壁・シーリング・屋外デッキ・内部建具**

外壁タイルの欠け・クラックが多く浮きも多数ある可能性あり。中庭の木製デッキの腐食・損傷が激しく、利用することはできないと思われる。外部建具廻りのシーリングが全体的に劣化しており、タイル目地シーリングとあわせて対策が必要。

内部建具についてはトイレブースの傷みが目立ち、また給湯室のドアが開閉困難である。床長尺塩ビシートについて、劣化はそれほど進行していないがジョイント部分の剥がれや捲れが多くあり、それが大きくなるとつまずきの原因となる恐れがある。

・ **スポーツセンター武道館** **問題箇所：柱・シーリング**

外部柱に 1 か所爆裂・露筋が発生しており、今後コンクリートの中性化が進行すれば、構造耐力上重要である柱躯体の損傷が広がる恐れがある。外部建具廻りのシーリングが全体的劣化している。

・ **スポーツセンター体育館** **問題箇所：屋根・鉄骨階段・設備関連**

2 階ギャラリーに天井から水漏れがみられ、陸屋根防水立上りからの漏水の可能性ある。鉄骨屋外階段の錆腐食が目立ち、特に手摺の劣化が酷く危険である。屋内コンセン

トから漏水跡がみられ、漏電の危険性がある。

・ **スポーツセンタープール**

特に大きな劣化は見られないが、定期的にプール水槽等の塗装改修が必要である。

・ **スポーツセンターグラウンド照明設備** **問題箇所：照明機器のLED化**

LED照明機器への交換により省エネ化を図る。

・ **リフレッシュパーク市川コテージ** **問題箇所：木柵の損傷・外壁塗装**

全体的に古さや老朽化がみられるが、大きな劣化は見られない。ただし外部木部の塗装を定期的に更新しないと木部劣化の進行が早まる。またスレート屋根の表面劣化がみられ、経年後に劣化がさらに進行すると思われる。

・ **リフレッシュパーク市川便所棟・炊事棟**

特に大きな劣化は見られない。

・ **リフレッシュパーク市川農園管理棟** **問題箇所：屋根・外壁・内装**

屋根・外壁に使われているスレート材の汚れ・劣化が全体的にみられ、また樋に雑草が詰まっている。内装については、壁天井に結露によるカビが目立つ。

・リフレッシュパーク市川どんぐりこころ館 問題箇所：屋根・外壁・内装

屋根鋼板葺き材に錆・腐食が所々にあり、トップライト廻りに漏水の可能性がある。外壁はクラックが多数みられる。内部は床フローリングの損傷・劣化が多くあり、2階天井のトップライト廻りに雨漏れ跡がみられる。レストラン厨房関連施設の内装の劣化が特に多い。

・リフレッシュパーク市川ふれあいドーム 問題箇所：躯体の塗装

木製アーチ梁の柱脚金物に錆腐食がみられる。

・リフレッシュパーク市川かぶと・くわがたわくわく館 問題箇所：木製デッキ手摺の腐食

外部は基礎立上りのクラックや木製デッキ手摺の腐食などの劣化がみられる。内部は床に羽蟻の死骸がみられ、黒アリもしくは白アリの確認が必要（再調査の結果羽蟻は確認できず、木部の腐食は見られなかった。管理者にヒアリングしたところ、これまで羽蟻の発生は見受けられないとのこと。）

・リフレッシュパーク市川昆虫飼育棟 問題箇所：外壁・シーリング

外壁サイディング張りの塗装劣化とジョイント部分のシーリング劣化が著しい。

《令和3年度計画》

・笠形会館 問題箇所：1・2階トイレ、シート防水のヨレ・ふくれ

1階男子トイレの小便器1基・1階女子トイレの大便器1基が、凍結が原因の故障により使用禁止となっている。また2階多目的トイレが故障により使用禁止となっている。1階多目的トイレについては、利用可であるが漏水跡がみられる。

2階会議室(2-3)上部の屋上シート防水にヨレやふくれがみられ、現在は漏水していないが損傷劣化の進行が早まる。

・岡部会館 問題箇所：外壁シーリング、事務室漏水

外壁やサッシ廻りシーリングが劣化しており、外壁内に水が浸入すると外壁材の老朽化が進むために対応が必要である。また、事務室の天井に雨漏れ跡がみられる。

・町民グランド管理棟 問題箇所：外壁シーリング・地盤沈下

外壁サイディングのジョイント部分シーリングが全体的に劣化しており、水の侵入により、今後サイディングボードにひび割れの損傷を誘発させる恐れがある。また、地盤沈下により、基礎立上りのクラックや内部床と壁に隙間が発生等の不具合がみられる。

・文化センター 問題箇所：レストラン棟の屋上防水・外壁塗装劣化

レストラン棟の屋上アスファルト露出防水が完全に劣化しているが、漏水は発生していない。また外壁の汚れが目立つ。

・西こども園

特に大きな劣化は見られないが、廊下の天井に小さな漏水跡がみられる。(現在は漏水していない)

・東こども園

平成 31 年度に建設され、劣化や損傷はなく健全な状況である。

・一般廃棄物埋立最終処分場 処理棟 問題箇所：外部階段・槽置き場

鋼製の槽置き場の床板や屋外階段の鉄骨柱に等に錆腐食が目立ち、放置しておくとともに腐食が進行するため、出来るだけ早い対応が必要。合わせて、内部鉄部部分（建具枠・ピット蓋等）にも錆が目立つため、同様に早い対応が必要。

・倉谷古墳公園 東屋 問題箇所：外部躯体

木造で、柱等の構造部およびベンチ・格子等の造作部が完全に腐食している。特に柱脚の腐食が著しいため、更新が望ましい。

・旧瀬加中学校校舎 問題箇所：屋根防水・外部全域、擁壁

屋根シート防水が一部めくれており、防水機能が不良である。また、外壁・軒裏に遊離石灰や躯体の爆裂等が多くみられる。

構内の擁壁に大きなクラックや亀甲クラックが全面にみられる、漏水による遊離石灰が発生している。

・旧瀬加中学校体育館 問題箇所：連絡橋・2階屋外通路

連絡橋の側桁にクラックや塗装の劣化が目立つ。連絡橋へ2階外部通路のスラブ下部分に遊離石灰や塗装の剥がれが目立つ。

5. D判定の劣化状況

役場立体駐車場

- ・屋上階駐車場の落下防止手摺や躯体に錆・腐食がみられる。
- ・1階および屋上階駐車場の車止めブロックが床に緊結されていない。

■鋼製手摺の錆・腐食



■車止めブロックの緊結不良(全箇所)



市川町スポーツセンター体育館

- ・屋外避難階段の2階出口手摺に、腐食による断面欠損がみられる。
- ・ギャラリーにあるコンセント廻りから漏水跡がみられ、漏電の恐れあり。

■会議室2階 天井雨漏れ



■階段2階 天井雨漏れ・ボード破損



■ギャラリー コンセント廻りの漏水跡



笠形会館

- ・トイレに凍結による故障が多数みられる。

■小便器の故障



■女子トイレの大便器の故障



倉谷古墳公園（東屋）

- ・木製柱の腐朽により全体にグラツキがある。



旧瀬加中学校（校舎）

- ・塗膜防水に塗装剥離。
- ・軒裏の躯体爆裂、露筋

■屋根の塗膜防水に塗装剥離



■軒裏の躯体爆裂、露筋



3 章 基本方針

1. 個別施設計画の基本方針

個別施設計画の基本方針は、「市川町公共施設等総合管理計画」に挙げている公共施設等の管理に関する基本目標を踏まえたものとします。

■公共施設の管理に関する基本目標（市川町公共施設等総合管理計画を抜粋）

① 公共施設の総量の削減

これまでのように、更新時期を迎えた時点で本町の公共施設をすべて更新した場合、今後40年間で332.5億円の財源が必要となります。

市川町の将来推計人口は、平成27（2015）年に比べ、令和42（2060）年には46.4%の減少、生産年齢人口は50%以上の減少が見込まれ、人口の推移に応じた将来の公共施設のあり方を踏まえた現状の公共施設の再配置を進め、今後40年間で、延床面積ベースで約50%程度縮減することを目指します。

② 公共施設の管理、更新に対する計画的な対応

今後も保有し続ける公共施設について、老朽化度合いに応じ、計画的に修繕を進め、長寿命化を目指します。維持管理の効率化を図るとともに、定期的な点検調査を実施することによる「予防保全」の考え方を徹底し、保全費用の平準化に努めます。

また、公共施設の更新を行う場合は、将来的な町民のニーズを見据えた上で、他の施設機能との複合化や集約化を前提として検討を行います。

■個別施設計画の基本方針

① 長寿命化改修と大規模改修を、効果的な時期・各施設に適正な改修内容で実施

- ・施設健全度・施設経過年数・施設重要度を総合的に評価して、1回目の改修優先度を決定します。（ただし、町の政策方針がある場合はそれを優先します。例えば、学校施設を令和4～8年の5年間に優先して行います。）
- ・過去の改修経歴や各部位の更新時期を踏まえて、改修実施時期を計画します。
- ・長寿命化改修と大規模改修の実施は、20年周期を基本に行います。
- ・施設ごとの建築仕様、設備機器の状況、利用状況等に応じた改修方法を計画します。
- ・施設の延命化を図り、財政的負担の平準化を考慮した計画とします。

② 今後40年間にかかる維持保全・更新費および延床面積の削減

- ・長寿命化による維持保全後に更新する施設については、現床面積よりも30%削減します。さらに用途廃止や統廃合等により、約50%程度の床面積削減を目指します。
- ・老朽化が著しく今後の維持管理が困難かつ耐震補強や大規模修繕が未実施で、利用者が減少している施設については、長寿命化を行わずに取り壊しを行います。
- ・学校教育系施設については、児童生徒数の状況をみながら学校数・規模の適正化を図ります。

2. 長寿命化改修と大規模改修の基本方針

■長寿命化改修の方針案（概ね 40 年以上経過した建物）

- ・建物を目標耐用年数まで利用するために、各部位のグレードアップや設備を更新して耐久性を高める
- ・施設を長く利用できるよう、室内環境の向上、脱炭素化への取組み、ユニバーサルデザイン等を検討する
- ・時代と共に少子高齢化等の社会情勢やニーズの変化に対応するために、機能の複合化や新たな利活用、規模縮小化による維持管理の容易化等、施設機能・規模の適正化を図る

長寿命化のポイント

1. 耐久性の向上

2. 施設環境・質の向上

3. 複合化・新たな機能・規模縮小

具体的内容例（大規模改修+a）

【耐久性向上】 中性化対策・鉄筋の腐食対策・かぶり厚確保による躯体維持、屋根・外壁仕上げ・塗装仕様のグレードアップ、電気・給排水管等ライフラインの更新、今後 30 年以上利用できる内装の更新等

→長寿命化改良事業の必要条件※

【施設環境・質の向上】 新たな空調機器や LED 照明の導入による脱炭素化と室内環境の向上、屋根・外壁の高断熱化、バリアフリー

→必要に応じて行う

【新たな機能・複合化】 ICT 機能の充実、地域への施設開放に対応、利用状況に合わせた改修範囲の限定

→必要に応じて行う

※過去に行っている場合には、実施しなくてよい

■大規模改修の方針案

- ・建物の躯体と機能を保持するために、必要な部位や設備などについて改修する
- ・機能向上については、可能な範囲で行う
- ・脱炭素化への取組み、ユニバーサルデザインを検討する
- ・内部改修は劣化が激しい部分や緊急を要する部分を行い、大規模な内部改修は行わない

具体的内容例

【耐久性保持】 躯体のクラック・欠損対策、防水・外壁仕上げ・シーリング等の外部老朽化改修（標準仕様）

【施設環境・質の向上】 新たな空調機器や LED 照明の導入等による脱炭素化とバリアフリー

→必要に応じて行う

【機能保持・向上】 寿命によるエアコンの更新、給排水・防災避難設備の老朽化改修

【事後保全】 安全衛生上緊急を要する部分の改修。内部については劣化・損傷が著しく美観上機能上問題（床：つまずきの恐れ、天井：雨漏れ跡が目立つなど）となる部分の改修

3. 目標耐用年数の設定

長寿命化の推進による目標耐用年数は、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」をもとに、構造別に次のように設定します。

長寿命化した場合の耐用年数

【鉄筋コンクリート造】 60年→75年

【鉄骨造・木造】 45年→60年 とする

■鉄筋コンクリート造の目標耐用年数の算定

算定式：目標耐用年数

$$Y = YS \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H = 60 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.56 \times 1.5 \times 1.5 \times 1.0 \times 1.0 = 75.6$$

$$= 75.6 \text{ 年} \approx 75 \text{ 年}$$

YS：標準耐用年数（日本建築学会による学校施設の標準耐用年数は60年）

→60年

A：コンクリートの種類（普通コンクリート=1.0、軽量コンクリート=0.95）

→設計図書より1.0

B：セメントの種類（ポルトランドセメント=1.0、高炉セメントA=0.85、高炉セメントB=0.8）

→設計図書より1.0

C：水セメント比（65%=1.0、60%=1.2、55%=1.5）

→安全をみて1.0

D：かぶり厚さ（20mm=0.25、30mm=0.56、40mm=1.0、50mm=1.56）

→壁30mm、柱・梁30mmより0.56

E：外壁仕上げ材（無=0.5、複層塗材=1.0、モルタル15mm以上=1.5、タイル=3.0）

→モルタル+リシンもしくは増コンクリート+20mmが多いため1.5

F：コンクリートの施工状況（通常の施工=1.0、入念な施工=1.5）

→工事監理者配置による適切な現場監理を実施していることにより1.5

G：建物維持保全の程度（劣化後も補修しない=0.5、劣化部分を補修する=1.0）

→建物を予防保全および事後保全を実施していくことにより1.0

H：地域（一般=1.0、凍結融解を受ける地域=0.9、海岸=0.8）

→ほぼ一般により1.0

出典：建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)

■重量鉄骨造・木造の目標耐用年数の算定

建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨造		木造
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	高品質 の場合	普通の品質 の場合	
学校・官庁	Y100以上	Y60以上	Y100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
店舗・旅館・ホテル	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上
工場	Y40以上	Y25以上	Y40以上	Y25以上	Y25以上

■表 目標耐用年数の級の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150年	120～200年	120年
Y100	100年	80～100年	80年
Y60	60年	50～80年	50年
Y40	40年	30～50年	30年
Y25	25年	20～30年	20年

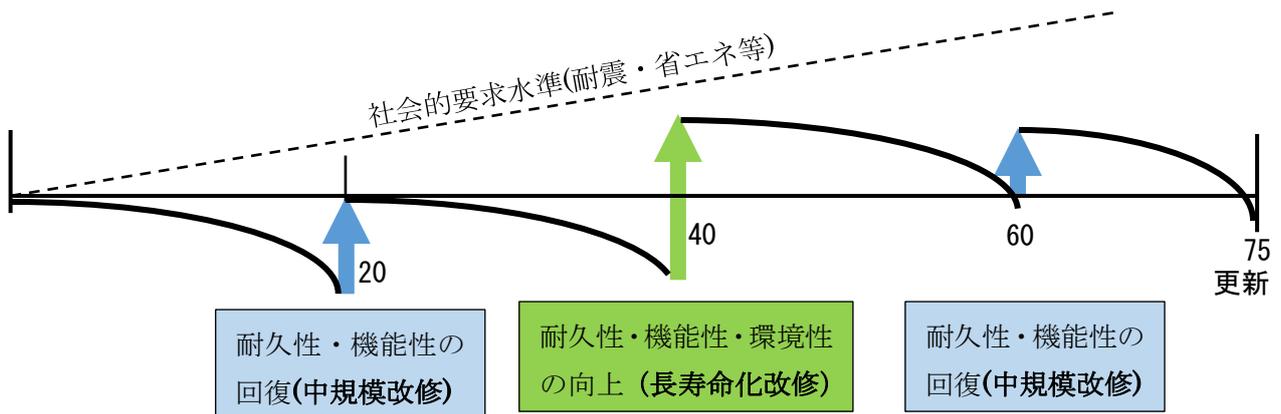
出典：建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)

4. 長寿命化改修のパターンイメージと実施時期の設定

今後は、建替えから長寿命化改修による建物の長寿命化に切り替え、部位改修を併用した整備を行います。以下に、目標耐用年数における改修の周期を示します。

長寿命化のパターンイメージ

■鉄筋コンクリート造（目標耐用年数：75年）



■鉄骨造・木造（目標耐用年数：60年）

