

東郷町スポーツ施設等長寿命化計画

2019年3月

東郷町教育委員会

目 次

1	計画の概要	
1-1	計画の背景・目的	1
1-2	計画の位置付け	1
1-3	建築物の長寿命化計画策定の流れ	1
1-4	計画期間	2
1-5	対象施設の位置図	2
1-6	対象施設の設定	2
2	建築物調査	
2-1	調査概要	3
2-2	調査結果の概要	7
3	建築物の長寿命化計画の検討	
3-1	スポーツ施設に関する政策方針の検討	13
3-2	計画上の改修単位	13
3-3	管理類型の選定	13
3-4	長寿命化計画における建替え年数の設定	14
3-5	ライフサイクルコストの算定方法	15
3-6	優先度評価	22
4	長寿命化計画の策定	
4-1	長寿命化計画の策定	23
4-2	長寿命化計画の策定調書	23
4-3	特定天井と改修の検討	32
4-4	コストの平準化	32
4-5	継続的運用方針	34

1 計画の概要

1-1 計画の背景・目的

東郷町（以下「本町」という。）では、2016 年度に総務省の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の考え方を踏まえ、本町が所有する公共施設について施設に対する安全性の確保、機能性の維持及び長寿命化を図るため、2017 年 3 月に総合的、長期的な視点から施設の管理に関する基本的な方針を取りまとめた東郷町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）の策定を行った。

本計画は、この総合管理計画の基本方針に基づき、老朽化が進むスポーツ施設等の劣化状況等を把握し、施設の維持管理上の問題点を抽出して課題を整理するとともに、ライフサイクルコストの縮減を図るため、中長期的な視野に立ちスポーツ施設等の長寿命化を推進し、町民が安全で安心して施設を利用できる環境を確保することを目的とする。

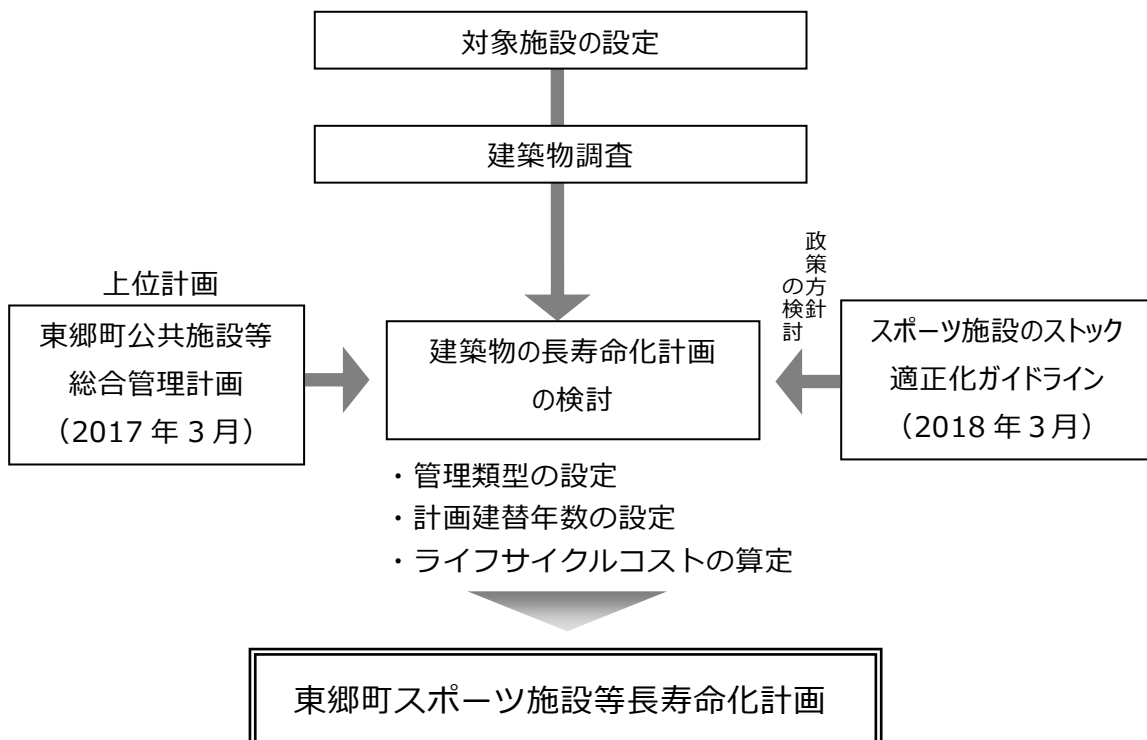
なお、スポーツ施設については、スポーツ庁より地方公共団体が安全なスポーツ施設を持続的に提供し、国民が身近にスポーツに親しむことのできる環境を整備できるよう考え方を示した「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン（2018 年 3 月）」を考慮することとし、政策方針の検討において、当該ガイドラインを踏まえた記載を行うものとする。

1-2 計画の位置付け

総合管理計画の個別施設計画として位置付ける。

1-3 建築物の長寿命化計画策定の流れ

建築物の長寿命化計画は、以下の流れに沿って策定を行う。

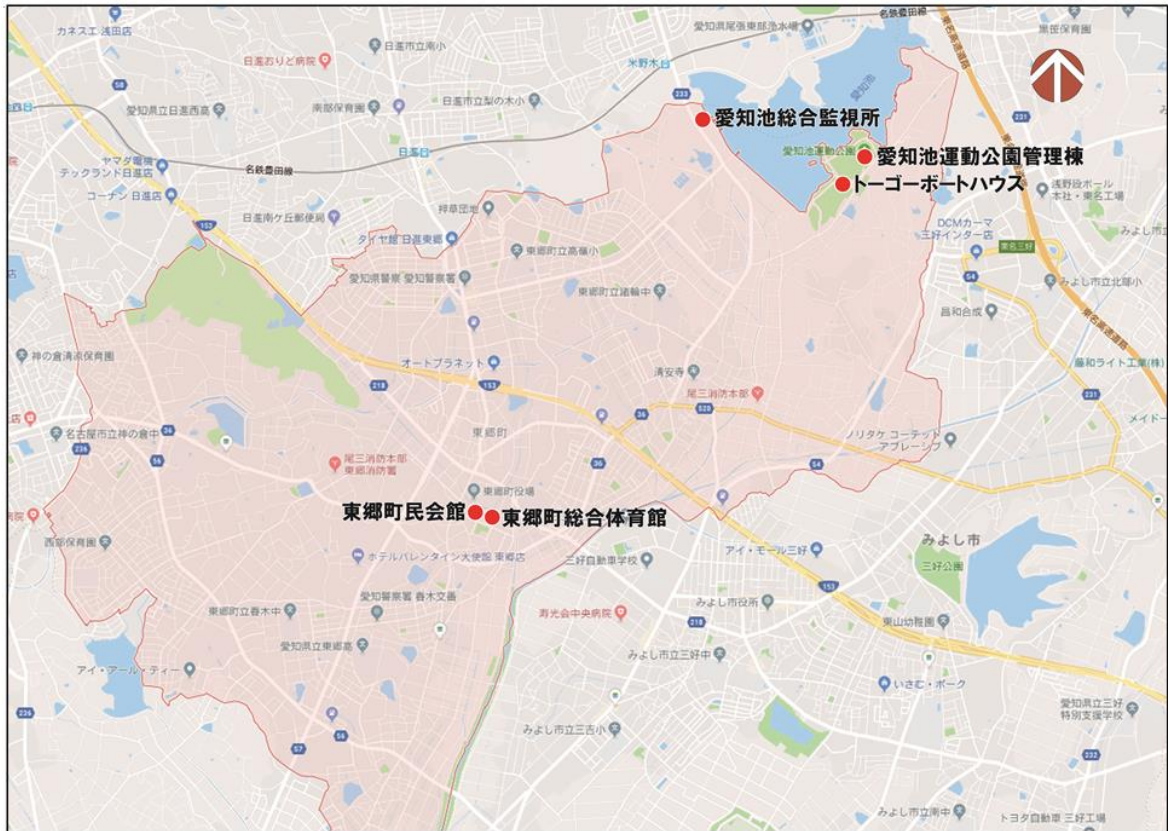


1-4 計画期間

2019年度から2028年度までの10年間の計画とする。

※ なお、ライフサイクルコストの試算については、施設毎の改築年までの期間で行うものとする。

1-5 対象施設の位置図



1-6 対象施設の設定

本計画では、総合管理計画の対象施設である文化系施設及びスポーツ・レクリエーション系施設のうち、倉庫、屋外トイレなどの付属的で小規模な建築物（200㎡以下）を除く、次の5つの建築物を対象施設として設定する。

No.	施設名	棟	構造	延床面積	設置年度
1	東郷町民会館	1	鉄筋コンクリート造地上3階	4,986.64㎡	1982
2	愛知池運動公園管理棟	1	鉄骨造 地上1階	208.5㎡	1986
3	東郷町総合体育館	1	鉄筋コンクリート造地上3階	5,498.02㎡	1990
4	愛知池総合監視所	1	鉄骨造 地上2階	600.00㎡	1995
5	トーゴボートハウス	1	鉄骨造 地上2階	915.49㎡	1995

2 建築物調査

2-1 調査概要

建築物の調査に際しては、点検対象部位項目について、部位別に調査を実施し、点検マニュアルチェックシート、点検記録総括表等にまとめる。

表2-① 建築物の点検項目及び調査チェックシートの記載項目

項目	内容
基本事項	施設名、種類、数量・規模、主要部材、設置年度、経過年数、処分制限期間、管理類型、管理状況、所管課の意向等
劣化状況	部材、構造材、消耗材における現状の劣化状況把握
美観状況	目視による評価
点検記録	現地調査において点検写真の撮影
健全度調査・判定	建物の部位（基礎、躯体、外装仕上、窓・サッシ、屋根、内装仕上、建具、電気設備、機械設備、空調設備、外構等）の状況と健全度判定及び対策について明記。

各部位の健全度判定は、項目ごとに「A・B・C・D」の4段階の評価を行う。
評価基準は下記の基準により行うものとする。

表2-② 建築物の健全度判定の評価基準

判定	評価基準
A	<ul style="list-style-type: none">・全体的に健全である。・緊急の補修の必要は無い為、日常の維持保全で管理するもの。
B	<ul style="list-style-type: none">・全体的におおむね健全だが、部分的に劣化が進行している。・緊急の補修の必要性は無いが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。
C	<ul style="list-style-type: none">・全体的に劣化が進行している。・現時点では重大な事故につながらないが、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もの。
D	<ul style="list-style-type: none">・全体的に顕著な劣化である。・重大な事故につながる恐れがあり、緊急な補修、もしくは更新が必要とされるもの。

※参考（抜粋）
 点検調査シート
 点検記録(総括表)

点検基礎情報										
点検完了年月日	2018年8月28日									
点検対象	・敷地 ・建築物									
法定点検対象分類	・建築物の敷地及び構造 ・昇降機 ・建築設備（昇降機以外）									
点検者分類	・当該施設職員 ・当該施設以外の職員 ・外部委託									
点検者(組織名)	ランドブレイン株式会社									
点検者の資格区分	●一級建築士 ・二級建築士 ・特殊建築物等調査資格者 ・昇降機検査資格者 ・建築設備検査資格者									
建物基本情報										
建物名称(棟名)	東郷町民会館				棟番号	-				
建物構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)				建物階数	地上3階				
建物延べ面積	4,986.64㎡				竣工年月	1982年				
備考										
点検対象部位及び点検結果										
点検対象部位項目	分類(※)				有無	今回対象	支障の有無	支障の場所・内容等	点検実施方法(他点検代替等)	備考
	建	昇	設	他						
1 基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B			
2 制震装置	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
3 木造	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
4 組積造(補強コンクリートブロック造を除く)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
5 補強コンクリートブロック造	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
6 鉄骨造	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
7 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
8 敷地	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	舗装劣化		
9 ます	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
10 擁壁等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
11 塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
12 門	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
13 鉄塔	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
14 煙突	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
15 通路	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
16 車路	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
17 外灯	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
18 散水用水栓等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
19 屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	防水シート等経年劣化		
20 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	外壁タイルのクラック及び目地の劣化等		
21 ひさし・玄関ポーチ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	雨染み及び白華等のモルタル等成分染み出しあり		
22 天井・内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	天井ボード雨染み多数 クラック多数		
23 床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	床タイル剥がれ、経年劣化等		
24 照明器具等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
25 コンセント、スイッチ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
26 屋内消火栓設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
27 スプリンクラー設備等ヘッド	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
28 不活性ガス消火設備等ヘッド	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
29 煙感知器、熱感知器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
30 自動火災報知設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
31 ガス漏れ火災警報設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
32 分電盤・制御盤	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
33 排気口、給気口	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
34 排煙口、排煙窓、排煙用手动開放装置	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
35 メンテナンス用タラップ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
36 (外部)階段	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
37 窓、障子	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化及びサビ等		
38 ドア	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
39 バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
40 シャッター	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
41 自動扉	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
42 防火扉	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
43 避雷針、テレビアンテナ等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
44 冷却塔	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
45 空調機用屋外機等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	C	経年劣化 サビが目立つ		
46 建築設備等困障	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
47 空調・換気用ダクト	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
48 ダンパー・防火ダンパー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
49 ケーブルラック・バスダクト	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
50 電気配線	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
51 冷温水配管、冷却水配管、油配管、ガス配管	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	C	経年劣化 サビが目立つ		
52 給水配管、排水配管	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
53 湯沸器、コンロ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
54 流し台等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
55 便器、洗面器等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
56 自家発電設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
57 受変電設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
58 熱源機器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
59 空調調和機、エアコン、ファンコイル等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
60 換気扇、送風機等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
61 排煙機	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
62 ポンプ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
63 オイルタンク	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
64 昇降機	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
65 (給水用、消火用、空調用)タンク	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
66 自動制御機器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	経年劣化		
67 その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-			
※分類										
建:建築基準法等により定期(3年周期)の点検が規定されている「建築物の敷地及び構造」に該当する部位項目										
昇:建築基準法等により定期(1年周期)の点検が規定されている「昇降機」に該当する部位項目										
設:建築基準法等により定期(1年周期)の点検が規定されている「昇降機以外の建築設備」に該当する部位項目										
他:国土交通省告示により「支障のない状態」に保全することが規定されている「建築物の敷地及び建築物の各部等」に該当する部位項目										
備考										

※参考（抜粋）
 部位別総合評価

部位別総合判定表

■東郷町民会館

部位	番号	点検対象部位項目	判定	支障の場所・内容等	総合判定
a. 屋根	19	屋根	B	防水シート等経年劣化	B
b. 外装	20	外壁	B	外壁タイルのクラック及び目地の劣化等	B
	21	ひさし・玄関ポーチ	B	雨染み及び白華等のモルタル等成分染み出しあり	
	33	排気口・給気口	B	経年劣化	
	34	排煙口・排煙窓・排煙用自動開放装置	B	経年劣化	
	35	メンテナンス用タラップ	B	経年劣化	
	39	バルコニー	B	経年劣化	
	40	シャッター	B	経年劣化	
	46	建築設備等団障	B	経年劣化	
c. 内装	67	その他	—		B
	22	天井・内壁	B	天井ボード雨染み多数 クラック多数	
	23	床	B	床タイル剥がれ、経年劣化等	
	36	階段	B	経年劣化	
	37	窓・障子	B	経年劣化及びびサビ等	
	38	ドア	B	経年劣化	
	41	自動扉	B	経年劣化	
d. 躯体	42	防火扉	B	経年劣化	B
	3	木造	—		
	4	組積造(補強コンクリートブロックを除く)	—		
	5	補強コンクリートブロック造	—		
e. 基礎	6	鉄骨造	—		B
	7	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	B	経年劣化	
f. 機械設備	1	基礎	B		B
	2	制震装置	—		
	14	煙突	—		C
	18	散水用水栓等	B	経年劣化	
	26	屋内消火栓設備	B	経年劣化	
	27	スプリンクラー設備等ヘッド	—		
	28	不活性ガス消火設備等ヘッド	B	経年劣化	
	44	冷却塔	B	経年劣化	
	45	空調機用屋外機等	C	経年劣化 サビが目立つ	
	47	空調・換気用ダクト	B	経年劣化	
	48	ダンパー・防火ダンパー	B	経年劣化	
	51	冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管	C	経年劣化 サビが目立つ	
	52	給水配管・排水配管	B	経年劣化	
	53	湯沸器・コンロ	B	経年劣化	
	54	流し台等	B	経年劣化	
	55	便器・洗面器等	B	経年劣化	
	58	熱源機器	B	経年劣化	
	59	空気調和機・エアコン・ファンコイル等	B	経年劣化	
	60	換気扇・送風機等	B	経年劣化	
	61	排煙機	B	経年劣化	
62	ポンプ	B	経年劣化		
63	オイルタンク	—			
64	昇降機	B	経年劣化		
65	(給水用・消火用・空調用)タンク	B	経年劣化		
g. 電気設備	17	外灯	—		B
	24	照明器具等	B	経年劣化	
	25	コンセント・スイッチ	B	経年劣化	
	29	煙感知器・熱感知器	B	経年劣化	
	30	自動火災報知設備	B	経年劣化	
	31	ガス漏れ火災警報設備	B	経年劣化	
	32	分電盤・制御盤	B	経年劣化	
	43	避雷針・テレビアンテナ等	B	経年劣化	
	49	ケーブルラック・バスダクト	B	経年劣化	
	50	電気配線	B	経年劣化	
	56	自家発電設備	—		
	57	受変電設備	B	経年劣化	
66	自動制御機器	B	経年劣化		
h. 屋外	8	敷地	B	舗装劣化	B
	9	ます	—		
	10	擁壁等	—		
	11	塀	—		
	12	門	—		
	13	鉄塔	—		
	15	通路	—		
	16	車路	—		

※参考（抜粋）

点検マニュアルチェックシート

建物名：東郷町民会館

着色部は「建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律」で義務づけられている点検項目
 ※異常有の場合は、別紙に当該場所と異常の内容や気づいた点を記入する。

点検部位	建築物の敷地		建物外部		建物内(玄関及び玄関ロビー等)		屋上・塔屋		建物内(室内)		建物内(廊下、階段等)		建物内(便所、湯沸室等)		建物内(空調機械室、エレベーター機械室等)		建物内(電気室、自家発電機室)			
	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号		
基礎			基礎																	
周辺地盤と比較して沈下又は隆起、き裂その他の損傷はないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>																
免震装置に著しいき裂、変形、腐食、接合部のゆるみがないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>																
制振装置																制振装置				
制振装置に著しいき裂、変形、腐食、接合部にゆるみがないか。【目視】															A	<input type="checkbox"/>				
木造			木造						木造											
建築物の傾斜又は変形がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>					A	<input type="checkbox"/>										
主台に著しい腐朽、変形がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>					A	<input type="checkbox"/>										
基礎との緊結部にゆるみ、変形、傾斜がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>																
木造の外部に面する柱、はり等の木造分に著しい腐朽、蟻害、変形等がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>																
組積造(補強コンクリートブロック造を除く。)			組積造						組積造											
建築物の傾斜又は変形がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>																
れんが、石等の仕上げ材に著しいき裂、脱落、欠損、移動がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>					A	<input type="checkbox"/>										
補強コンクリートブロック造			補強コンクリートブロック造						補強コンクリートブロック造						補強コンクリートブロック造		補強コンクリートブロック造			
建築物の傾斜又は変形がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>																
補強コンクリートブロックにき裂、はく落、欠損等がないか。【目視】			A	<input type="checkbox"/>				A	<input type="checkbox"/>					A	<input type="checkbox"/>			A	<input type="checkbox"/>	
鉄筋のさび汁が出ていないか。【目視】								A	<input type="checkbox"/>					A	<input type="checkbox"/>			A	<input type="checkbox"/>	

2-2 調査結果の概要

調査の結果、すべての施設が全体的におおむね健全ではあるものの、部分的に劣化が進行しているという状況であった。

部位別の判定結果では、特に東郷町民会館の機械設備及び愛知池運動公園管理棟の屋根の劣化が進行しているため、速やかに補修する必要がある。

表2-③ 調査結果一覧

No.	施設名	構造 ※	面積 (㎡)	設置 年度	経過 年数 ※	健全度判定結果								
						屋 根	外 装	内 装	軀 体	基 礎	機 械 設 備	電 気 設 備	外 構	総 合
1	東郷町民会館	RC造	4,986.64	1982	36	B	B	B	B	B	C	B	B	B
2	愛知池運動公園 管理棟	S造	208.50	1986	32	C	B	B	B	B	B	B	B	B
3	東郷町総合体育館	RC造	5,498.02	1990	28	B	B	B	B	B	B	B	B	B
4	愛知池総合監視所	S造	600.00	1995	23	B	B	B	A	A	B	B	B	B
5	トーゴー ボートハウス	S造	915.49	1995	23	B	B	B	A	A	B	B	B	B

※RC造：鉄筋コンクリート造


※S造：鉄骨造

※経過年数は、2018年時点での各施設の経過年数を示す。

表2-②（再掲） 建築物の健全度判定の評価基準

判定	評価基準
A	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に健全である。 ・緊急の補修の必要は無い為、日常の維持保全で管理するもの。
B	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的におおむね健全だが、部分的に劣化が進行している。 ・緊急の補修の必要性は無いが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。
C	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に劣化が進行している。 ・現時点では重大な事故につながらないが、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もの。
D	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に顕著な劣化である。 ・重大な事故につながる恐れがあり、緊急な補修、もしくは更新が必要とされるもの。

① 東郷町民会館

健全度調査票(建築物)				
No.	1			
施設種類	建築物			
施設名	東郷町民会館			
数量	1棟			
規模	4,986.64㎡			
主要部材	鉄筋コンクリート造			
設置年度	1982年			
経過年数	36年			
処分制限期間	50年			
管理類型	予防保全型			
利用・管理状況と 所管課の意向	大規模な施設であり、多くの町民が利用する施設でもある。長寿命化の計画により、計画的な改修を行ってできるだけ継続して利用することが望まれる。			
基準適合状況(安全指針、バリアフリー法)への適合				
安全指針	適用外			
バリアフリー法	適用			
健全度の評価(A>B>C>D : Aが一番健全)		調査日	2018年8月28日	
健全度判定	A・B・C・D	機械設備の健全度はC	緊急度判定	高・中・低
利用禁止の判定	利用禁止とする ・ <u>利用禁止としない</u>			
劣化状況				
部材	内容			
建物外部	全体的な経年劣化の他、外壁タイルのクラック及び目地の劣化、庇の雨染み、白華等モルタル等への成分の染み出しあり。			
屋上・屋根	全体的な経年劣化の他、防水シートの経年劣化が見受けられる。			
建物内部	全体的な経年劣化の他、天井ボードの雨染みや床タイルの剥がれ、クラックが多数見受けられる。			
各種設備	全体的な経年劣化の他、空調機器の劣化の度合いが高い。			
美観状況				
特に美観を損なうような問題はないが、経年劣化による汚れ等が多く見受けられる。				
その他健全度判定における特記事項				
特定天井の改修対象となるホールが存在する。				

※処分制限期間についてはP.13、管理類型についてはP.14を参照。

② 愛知池運動公園管理棟

健全度調査票(建築物)				
No.	2		 <p style="text-align: right;">撮影日 2018年8月24日</p>	
施設種類	建築物			
施設名	愛知池運動公園管理棟			
数量	1棟			
規模	208.50㎡			
主要部材	鉄骨造			
設置年度	1986年			
経過年数	32年			
処分制限期間	38年			
管理類型	予防保全型			
利用・管理状況と 所管課の意向	公園を管理する施設。長寿命化の計画により、計画的な改修を行いつつできるだけ継続して利用することが望まれる。			
基準適合状況(安全指針、バリアフリー法)への適合				
安全指針	適用外			
バリアフリー法	適用外			
健全度の評価(A>B>C>D : Aが一番健全)			調査日	2018年8月24日
健全度判定	A・ <u>B</u> ・C・D	屋根の健全度はC	緊急度判定	高・ <u>中</u> ・低
利用禁止の判定	利用禁止とする ・ <u>利用禁止としない</u>			
劣化状況				
部材	内容			
建物外部	全体的な経年劣化が進んでいる。			
屋上・屋根	全体的な経年劣化の他、スレートや金物の劣化が進行している。			
建物内部	全体的な経年劣化の他、天井の雨染み、内壁のクラック、タイル割れ等が見受けられる。			
各種設備	全体的な経年劣化が進んでいる。(ダクトからの雨の侵入あり。)			
美観状況				
特に美観を損なうような問題はないが、経年劣化による汚れ等が多く見受けられる。				
その他健全度判定における特記事項				
特になし。				

※処分制限期間についてはP.13、管理類型についてはP.14を参照。

③ 東郷町総合体育館

健全度調査票(建築物)				
No.	3		 <p style="text-align: right;">撮影日 2018年8月27日</p>	
施設種類	建築物			
施設名	東郷町総合体育館			
数量	1棟			
規模	5,498.02㎡			
主要部材	鉄筋コンクリート造			
設置年度	1990年			
経過年数	28年			
処分制限期間	47年			
管理類型	予防保全型			
利用・管理状況と 所管課の意向	大規模な施設であり、多くの町民が利用する施設でもある。長寿命化の計画により、計画的な改修を行いきただけ継続して利用することが望まれる。			
基準適合状況(安全指針、バリアフリー法)への適合				
安全指針	適用外			
バリアフリー法	適用			
健全度の評価(A>B>C>D : Aが一番健全)			調査日	2018年8月27日
健全度判定	A・ <u>B</u> ・C・D	全体的な経年劣化	緊急度判定	高・ <u>中</u> ・低
利用禁止の判定	利用禁止とする ・ <u>利用禁止としない</u>			
劣化状況				
部材	内容			
建物外部	全体的な経年劣化の他、タイル等の経年劣化、その他外壁のクラックが多数見受けられる。			
屋上・屋根	全体的な経年劣化の他、金属屋根の経年劣化、防水シートの劣化が見受けられる。			
建物内部	全体的な経年劣化の他、ヘアクラック等多数、石膏ボードの割れが見受けられる。			
各種設備	全体的な経年劣化が見受けられる。			
美観状況				
外壁がタイル張りであり、特に美観を損なうような問題はないが、経年劣化による汚れ等が多く見受けられる。				
その他健全度判定における特記事項				
特定天井の改修の対象となるアリーナが存在する。				


※処分制限期間についてはP.13、管理類型についてはP.14を参照。

④ 愛知池総合監視所

健全度調査票(建築物)				
No.	4			
施設種類	建築物			
施設名	愛知池総合監視所			
数量	1棟			
規模	600.00㎡			
主要部材	鉄骨造			
設置年度	1995年			
経過年数	23年			
処分制限期間	31年			
管理類型	予防保全型			
利用・管理状況と 所管課の意向	愛知池で利用するボートの管理と競技の監視等を行う施設。長寿命化の計画により、計画的な改修を行いきただけ継続して利用することが望まれる。			
基準適合状況(安全指針、バリアフリー法)への適合				
安全指針	適用外			
バリアフリー法	適用外			
健全度の評価(A>B>C>D : Aが一番健全)			調査日	2018年8月22日
健全度判定	A・ B ・C・D	全体的な経年劣化	緊急度判定	高・ 中 ・低
利用禁止の判定	利用禁止とする ・ <u>利用禁止としない</u>			
劣化状況				
部材	内容			
建物外部	全体的な経年劣化の他、金属製の外壁の劣化が見受けられる。			
屋上・屋根	全体的な経年劣化の他、金属屋根の劣化が見受けられる。			
建物内部	全体的な経年劣化の他、雨漏り跡や内壁のヘアクラック等が多数見受けられる。			
各種設備	全体的な経年劣化が見受けられる。			
美観状況				
特に美観を損なうような問題はないが、経年劣化による汚れ等が多く見受けられる。				
その他健全度判定における特記事項				
特になし。				

※処分制限期間についてはP.13、管理類型についてはP.14を参照。

⑤ トーゴボートハウス

健全度調査票(建築物)				
No.	5			
施設種類	建築物			
施設名	トーゴボートハウス			
数量	1棟			
規模	915.49㎡			
主要部材	鉄骨造			
設置年度	1995年			
経過年数	23年			
処分制限期間	31年			
管理類型	予防保全型			
撮影日	2018年8月24日			
利用・管理状況と 所管課の意向	愛知池で利用するボートを管理する施設。長寿命化の計画により、計画的な改修を行いできるだけ継続して利用することが望まれる。			
基準適合状況(安全指針、バリアフリー法)への適合				
安全指針	適用外			
バリアフリー法	適用外			
健全度の評価(A>B>C>D : Aが一番健全)		調査日		
2018年8月24日				
健全度判定	A・ B ・C・D	全体的な経年劣化	緊急度判定	高・ 中 ・低
利用禁止の判定	利用禁止とする ・ <u>利用禁止としない</u>			
劣化状況				
部材	内容			
建物外部	全体的な経年劣化の他、金属製の外壁の劣化が見受けられる。			
屋上・屋根	全体的な経年劣化の他、金属屋根の劣化が見受けられる。			
建物内部	全体的な経年劣化の他、ボード類の劣化したモルタル部分にヘアクラック等が多数見受けられる。			
各種設備	全体的な経年劣化が見受けられる。			
美観状況				
特に美観を損なうような問題はないが、経年劣化による汚れ等が多く見受けられる。				
その他健全度判定における特記事項				
特になし。				

※処分制限期間についてはP.13、管理類型についてはP.14を参照。

3 建築物の長寿命化計画の検討

3-1 スポーツ施設に関する政策方針の検討

スポーツ・レクリエーション施設は町民の健康増進のため、ボート関係施設は本町のボート振興のため欠くことのできない施設であり、東郷町総合体育館は地震災害時に活用する有用な施設であることから、施設規模に応じて適切な維持管理に努め、施設の長寿命化を図るものとする。

また、将来的な配置計画については、本町のコンパクトな町域を考慮し、基本的に現状の配置を維持するものとするが、将来的に予測される人口減少による利用者数の減少等への対応として、近隣の自治体や民間のスポーツ施設との相互連携や官民連携による公的不動産の有効活用などについても見据えていくものとする。

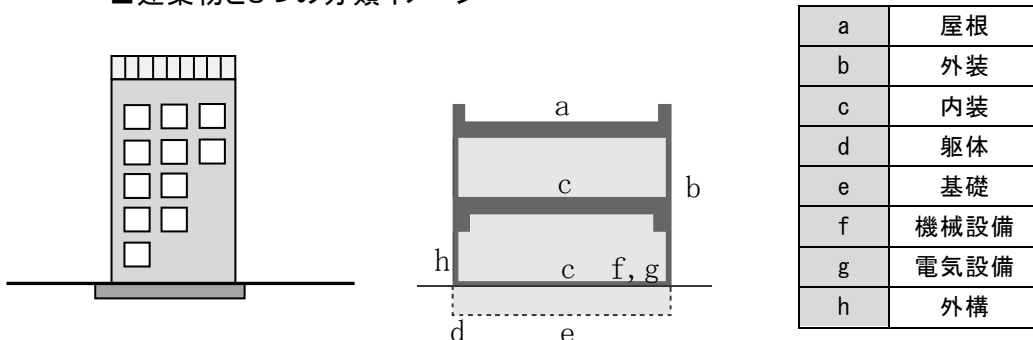
3-2 長寿命化計画上の改修単位

長寿命化計画における改修単位として、67 項目の点検対象部位項目に対して、全ての項目ごとに計画を策定することは非常に煩雑となる。

また、建築物 1 棟を 1 つの総合評価として計画を策定することも、耐用年数が異なる様々な部材の集合体である建築物の劣化状況を適切に表すことができず、適切な計画を策定することが困難となる。

よって、主要な構造部材を 8 つ（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備、外構）分類して劣化状況を総合評価し、長寿命化計画を策定する。

■建築物と8つの分類イメージ



3-3 管理類型の選定

建築物は、インシヤルコストである建設費が非常に高価であるケースが多く、安易に更新することが困難な施設である。一方で民間分野においては、マンション等の長期修繕計画に代表されるように適切に維持管理を行うことにより、躯体を含めた建築物全体の長寿命化を図ることが可能であると考えられている。

そこで、今回対象となる建築物の管理類型は「**予防保全型管理**」とする。

その中で部位ごとの 8 分類のうち、「躯体」と「基礎」は直接的に予防保全型の管理を行うことが困難な部位であることから、その他の 6 分類（屋根、外装、内装、外構、機械設備、電気設備）について予防保全の管理を行うことにより、躯体と基礎も含めて、建築物全体の長寿命化を図るものとする。

表 3-① 管理類型の概要

管理類型	概要
予防保全型管理	一般的に建築物は時間の経過とともに老朽化や劣化が進行するため、材料や部材、部品、機器等の点検や修繕を計画的に行い、使用中の故障を未然に防止するという不具合や故障が生じる前に対応する保全。
事後保全型管理	予防保全とは逆に、材料や、部品、機器等が劣化や故障を起こし、機能や性能の低下や停止という不具合や故障が生じた後に対応する保全。

3-4 長寿命化計画における建替え年数の設定

本計画における建築物の建替え年数は、処分制限期間（国土交通省告示第 401 号）と「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会」の目標耐用年数を参考に設定する。

1) 処分制限期間の考え方

国土交通省所管補助金等交付規則で定める処分制限期間の年数は、財産の処分の制限を目的とした年数であり、実態としてメンテナンスをしないで得られる耐用年数ではないと考えられる。そのため、長寿命化における計画的な建替え年数は、処分制限期間に通常の維持管理を考慮した年数とする必要がある。

表 3-② 建築物の処分制限期間

No.	施設名	用途	鉄筋コンクリート造 (RC 造) 又は、鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)	鉄骨造 (S 造) 骨格材 厚さ > 4 mm
1	東郷町民会館 (RC 造)	事務所用又は美術館用のもの等	50 年	38 年
2	愛知池運動公園管理棟 (S 造)	事務所用又は美術館用のもの等	50 年	38 年
3	東郷町総合体育館 (RC 造)	住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	47 年	34 年
4	愛知池総合監視所 (S 造)	車庫用、格納庫用等	38 年	31 年
5	トーゴーボートハウス (S 造)	車庫用、格納庫用等	38 年	31 年

(出典：減価償却資産の耐用年数表より)

2) 建築物の耐久計画における目標耐用年数の考え方

本町では、総合管理計画において建築物の更新時期を定めており、普通品質の場合の目標耐用年数の最大値である 80 年を仮定数値としている。

本計画においても「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づき、対象となる建築物の構造別の目標耐用年数を定めてライフサイクルコスト等の試算に適用していくものとするが、対象となる建物が鉄筋コンクリート造と鉄骨造（重量鉄骨）であり、総合管理計画と同様に目標耐用年数を 80 年で設定する。

表 3-③ 目標耐用年数の設定

建築物の構造	目標耐用年数				目標耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造（重量鉄骨）	高品質の場合	100 年	80~120 年	80 年	120 年
	普通品質の場合	60 年	50~80 年	50 年	80 年
木造		40 年	30~50 年	30 年	50 年

3-5 ライフサイクルコストの算定方法

建築物は、8つの部位（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備、外構）ごとの定期修繕、全体の大規模修繕によって計画的に修繕を実施することにより、長寿命化を図る方針とする。

1) 建築物の単価設定

ライフサイクルコストの算定に用いる改築費は、実態に近い工事費を示す必要があるため、公共施設のコスト情報として信頼の高い「JBCI（ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション）2018」の資料より単価を推定する。

表3-④ JBCIによる単価

名称・用途	構造	複合用途	単価（円/㎡）
市民会館・コミュニティセンター	鉄筋コンクリート造	有	310,564
管理事務所	鉄骨造	無	246,757
体育館	鉄筋コンクリート造	無	308,447
倉庫・車庫	鉄骨造	無	207,684

表3-⑤ 施設の単価設定リスト

No.	施設名	構造	採用単価（円/㎡）
1	東郷町民会館	鉄筋コンクリート造 地上3階	311,000
2	愛知池運動公園管理棟	鉄骨造 地上1階	247,000
3	東郷町総合体育館	鉄筋コンクリート造 地上3階	308,000
4	愛知池総合監視所	鉄骨造 地上2階	208,000
5	トーゴーボートハウス	鉄骨造 地上2階	208,000

※JBCI（ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション）は、日本の建設工事の労務費単価、建設資材の単価等の調査、出版等を行っている一般財団法人建設物価調査会が独自に収集した36,000件（1999年調査より）以上の契約価格データを基に、最新の建築費の動向・傾向に基づき掲載した建設コスト情報のこと。

2) 部位構成比率の設定

計画上の改修単位として総合判定を8分類（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備）に集約して評価することから、8分類された各部位の建設費は、1棟当りの建設費より構成比率を用いて設定する。

構成比率については、市販されている「JBCI（ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション）2018」や、建築コスト情報、メーカー見積等により算定した建築物等の用途別構成比の数値を用いる。

各施設の部位構成比率については、東郷町民会館及び愛知池運動公園管理棟は(A)の管理棟・事務所等、愛知池総合監視所及びブトーゴーボートハウスは(B)の倉庫・車庫等、東郷町総合体育館は(D)の体育館の構成比率を採用する。

表3-⑥ 建築物の用途別構成比

(A)管理棟・事務所等			(B)倉庫・車庫等			(C)公衆便所等小規模建物		
部位		構成比	部位		構成比	部位		構成比
屋根	a	2	屋根	a	8	屋根	a	1
外装	b	16	外装	b	13	外装	b	10
内装	c	13	内装	c	10	内装	c	9
躯体	d	21	躯体	d	23	躯体	d	12
基礎	e	21	基礎	e	23	基礎	e	12
機械設備	f	10	機械設備	f	9	機械設備	f	41
電気設備	g	14	電気設備	g	11	電気設備	g	12
外構	h	3	外構	h	3	外構	h	3

(D)体育館			(E)屋外スタンド等			(F)レストハウス、店舗		
部位		構成比	部位		構成比	部位		構成比
屋根	a	10	屋根	a	2	屋根	a	7
外装	b	15	外装	b	11	外装	b	18
内装	c	17	内装	c	12	内装	c	12
躯体	d	19	躯体	d	50	躯体	d	14
基礎	e	19	基礎	e	13	基礎	e	14
機械設備	f	8	機械設備	f	4	機械設備	f	21
電気設備	g	9	電気設備	g	8	電気設備	g	11
外構	h	3	外構	h	0	外構	h	3

3) 長寿命化の対策工法

建築物の長寿命化のための定期修繕の対策、計画修繕の対策は、建築物の部位の仕様により具体的な対策内容が変わるため、各部位の仕様ごとにそれぞれ修繕率及び更新率を設定する。

部材ごとの定期修繕率、計画修繕率は、「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター発行）により算定する。

①定期修繕費率の考え方

定期修繕は、日常の維持保全に加えた予防保全として以下のように想定し、その構成内容としては、破損等の修繕の他、撤去及び処分費用を含めた構成とする。

【屋根】

- ・シーリングの劣化による浮きや破損が発生するアスファルト防水やシート防水系の部材は10%とする。

- ・腐食や飛散物による耐久性・耐候性が比較的低い金属・スレート系の部材はそれぞれ7%、15%とする。
- ・膨れや剥がれが発生するシングル屋根は7%とする。
- ・焼成による耐久性の高い瓦等の部材は8%とする。

【外壁】

- ・焼成による耐久性や気密性の高いタイルは4%とする。
- ・腐食や経年劣化による耐久性が比較的低い金属・吹付け・塗装系の部材はそれぞれ10%、49%、129%とする。

【内装】

- ・経年劣化によるものとして一律6%とする。

【機械設備】

- ・設備機器の定期修繕率は、機器や付属品の交換として20%とする。

【電気設備】

- ・設備機器の定期修繕率、機器や付属品の部分修繕として20%とする。

【屋外】

- ・タイル張り、アスファルト舗装、舗装ブロックの修繕としてそれぞれ16%、19%、18%とする。

②計画修繕時期の考え方

計画修繕率は、定期修繕に加えた機能改善として以下のように想定する。その構成内容としては、更新に伴う解体や処分費用を含め、施工規模を全体の50%として率を計上する。

【屋根】

- ・全面張替えとなるアスファルト防水やシート防水系は解体及び処分費を含めてそれぞれ91%、94%とする。
- ・その他のスレート、シングル系はそれぞれ87%、78%とする。
- ・金属系は68%とする。瓦屋根は59%とする。

【外壁】

- ・外壁費用の更新はそれぞれ、タイル張は66%、吹き付けタイルは118%、ボード系（サイディング、板張り）は64%、金属系は68%、塗装は81%とする。

【内装】

- ・内装費用のうち経年劣化が進み修繕が必要となる「木・金属・左官・塗装・内装工事」を対象に部位の建設費の一律73%とする。

【機械設備】

- ・設備機器の定期修繕率は、機器や付属品の更新として56%とする。

【電気設備】

- ・設備機器の定期修繕率は、機器や付属品の更新として54%とする。

【屋外】

- ・タイル張り、アスファルト舗装の更新としてそれぞれ79%、152%とする。

表3-⑦ 部位・仕様別定期修繕比率、計画修繕率のまとめ

部位	仕様	修繕内容	定期修繕費率	計画修繕率
屋根	■アスファルト防水	・取り合い部のシール劣化部分の打ち替え ・伸縮目地劣化部分の打ち替え	10%	91%
	■シート防水	・ジョイントなどの亀裂部分からの雨水の浸入による膨れの生じている箇所、下地補修後重ね張り	10%	94%
	■金属屋根	・取り合い部のシール劣化部分の打ち替え ・錆、膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	7%	68%
	■スレート屋根	・膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	15%	87%
	■シングル屋根	・膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	7%	78%
	■瓦屋根	・ずれ、浮き、割れ、欠けなどの劣化部分、取替え	8%	59%
外壁	■タイル張り	・シール劣化部分の打ち替え ・浮き、ひび割れ部分、樹脂注入補修、部分張替え	4%	66%
	■カーテンウォール	・シール劣化部分の打ち替え	3%	53%
	■吹付けタイル	・上塗り再塗装	49%	118%
	■サイディング張り	・シール劣化部分の打ち替え ・色あせなどの劣化部分、塗り替え	12%	64%
	■金属	・シール劣化部分の打ち替え ・塗装劣化部分、塗り替え	10%	68%
	■板張り	・塗装劣化部分塗り替え	12%	64%
	■塗装	・塗装劣化部分塗り替え	129%	81%
内装	■一般事務所仕様 床 壁 天井	・ビニールタイルなどのはがれ割れ等、劣化部分の張替え ・クロスはがれ部分、補修 ・塗装の汚れ部分、塗り替え ・汚れ、はがれ部分打張替え	6%	73%
機械設備	■一般事務所仕様	・ポンプ類、給水管、排水管、換気機器、空調機器、熱源機器などの機器の更新（省エネ機器）	20%	56%
電気設備	■一般事務所仕様	・受電機器、照明器具、盤類などの機器更新（省エネ機器）	20%	54%
屋外	■タイル張り	・浮き、ひび割れ、不陸部分の補修、張替え	16%	79%
	■アスファルト舗装	・陥没、ひび割れ部分の補修	19%	152%
	■舗装ブロック	・陥没、不陸部分の補修、張替え	18%	50%

※修繕費率は、建設費に対する修繕に要する費用の比率を示す。

4) 建替えまでのサイクルの設定

建替えまでの個々の建築物の年次計画は、標準的な定期修繕、計画修繕のサイクルをもとに、劣化点検の判定結果を考慮して、下記の条件で計画する。

なお、計画修繕は予防保全型管理として長寿命化対策を実施する場合のみ計上する。

① 定期修繕サイクル

- ・定期修繕の実施時期は、劣化点検の判定の結果、仕様ごとのサイクルに応じて、実施時期を設定する。
- ・定期修繕サイクルは「建築物のライフサイクルコスト（財）建築保全センター」を参考に設定する。
- ・設備類は、定期修繕（機器更新）として、機械設備を 12 年サイクルで実施し、電気設備を 10 年サイクルで実施する。計画修繕はその 2 回目の定期修繕時期（機械 25 年、電気 20 年を目途に更新する。）

図 3-① 定期修繕の実施時期のイメージ

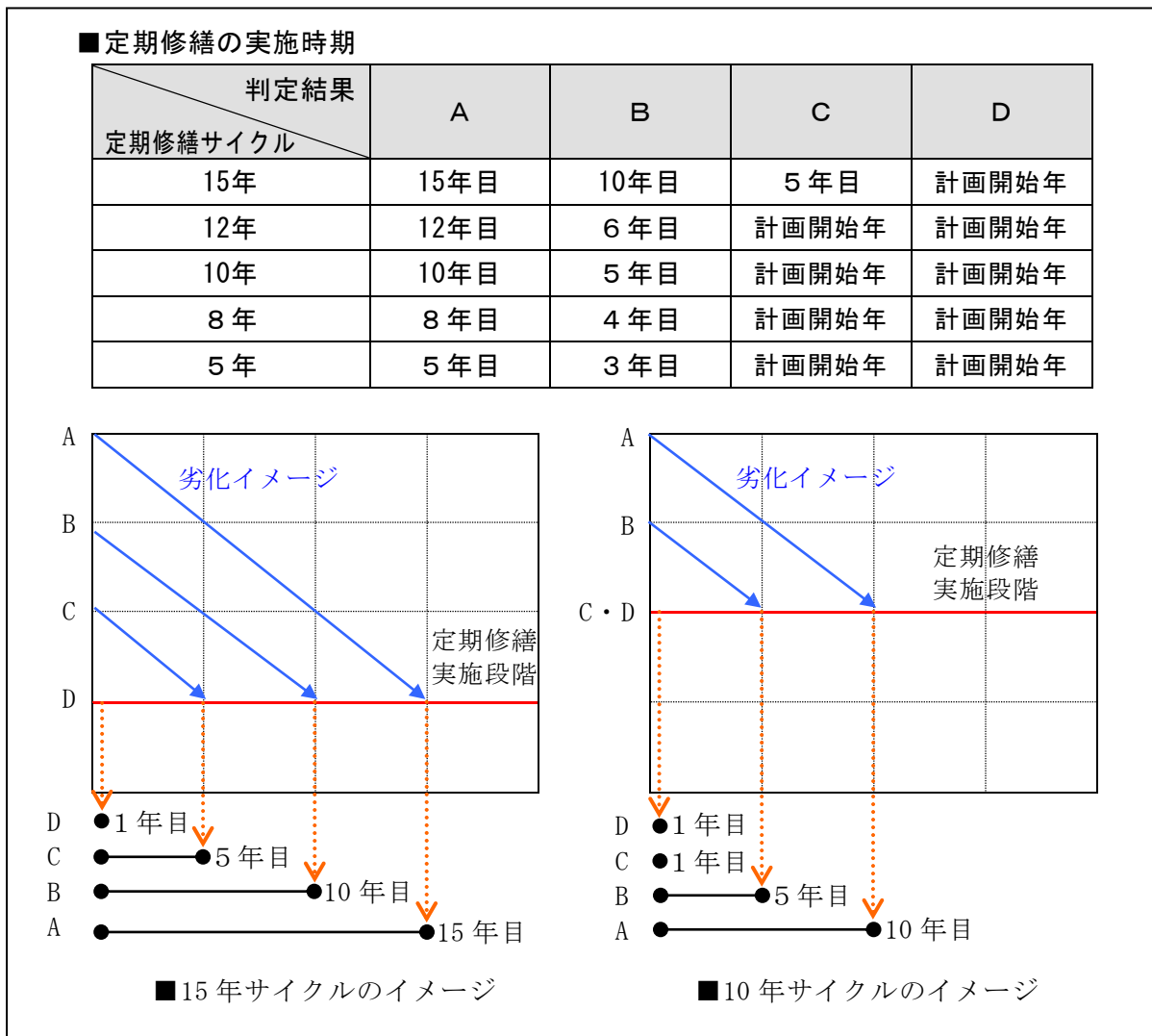


表3-⑧ 定期修繕サイクル

定期修繕 サイクル	健全度 判定	計 画 年																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	..
15年	A															*		
	B									*								
	C					*												
	D	*															*	
10年	A									*								
	B					*									*			
	C	*										*						
	D	*										*						

* : 定期修繕実施年 (1回目)
* : 定期修繕実施年

② 計画修繕サイクル

- 各部位ごとの部材の更新時期や建築物の経過年数より計画建替え年数までの過半を経過した時期を目途に、計画修繕時期を設定する。定期修繕に加え、計画修繕を実施することによって建築物全体の長寿命化を図る。

③ 定期修繕と計画修繕の重複

- 修繕時期が重なる時は規模がより小さい修繕内容は含まれるため、建替え、計画修繕、定期修繕の順に対策を優先して実施する。
- 修繕時期が近い時
 - 定期修繕から計画修繕（または建替え）の間隔
 - 5年以上 ⇒ 定期修繕を実施する。
 - 5年未満 ⇒ 定期修繕を実施しない。

表3-⑨ 定期修繕と計画修繕の関連イメージ

定期修繕サイクル	計 画 年																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	..
10年				*										*		★	

* : 定期修繕実施年
★ : 計画修繕（建替え）実施年

定期修繕の予定年だが、実施しない。

建替えの5年以内は、定期修繕を実施しない。

- 計画修繕を行った場合、修繕内容が重複するため、定期修繕のサイクルはリセットする。

表3-⑩ 修繕サイクル一覧（建築物のライフサイクルコスト（財）建築保全センター）

部位	仕様	定期修繕サイクル	計画修繕時期
屋根	■アスファルト防水	10年	30年
	■シート防水	5年	20年
	■金属屋根	5年	30年
	■スレート屋根	10年	30年
	■シングル屋根	5年	20年
	■瓦屋根	10年	30年
外壁	■タイル張り	10年	65年
	■カーテンウォール	—	40年
	■吹付けタイル	8年	15年
	■サイディング張り	10年	30年
	■金属	5年	30年
	■板張り	5年	30年
	■塗装	8年	20年
内装	■一般事務所仕様	10年	30年
	■公衆便所	10年	30年
機械設備	■一般事務所仕様	12年	25年
電気設備	■一般事務所仕様	10年	20年
屋外	■タイル張り	10年	30年
	■アスファルト舗装	10年	30年
	■舗装ブロック	10年	30年

3-6 優先度評価

1) 優先度評価の考え方

健全度判定（A B C D）に基づき、主要部材の定期修繕または計画修繕等に対する緊急度（高、中、低）を判定する。判定に際しては、施設の経過年数や処分制限期間との関係などから勘案し、総合的に判断する。対策年度は、2019年度から10年間とし、更新年度は2019年度より緊急度の設定を基に優先的な定期修繕等を行う設定とする。 ※実質的な実施年度は2020年度より行う。

■「緊急度」の基本的な考え方

- ・緊急度「高」：健全度判定が「C」又は「D」の主要部材
- ・緊急度「中」：健全度判定が「B」の主要部材
- ・緊急度「低」：健全度判定が「A」の主要部材

2) ライフサイクルコストの縮減額の算定方法

長寿命化対策の効果を把握するため、対策を実施した場合と実施しなかった場合の費用を比較し、ライフサイクルコストの縮減効果を算定する。

算定にあたっては、計画修繕の実施の有無により、更新期間が異なることとし、下記の方法に基づき、単年度あたりの縮減額を算定する。

$$\text{単年度コスト縮減額 (C)} : (C_0 / T_0) - (C_1 / T_1)$$

C_0 : 計画修繕を実施しなかった場合における、次期更新までに要する総費用
(処分制限期間内の定期修繕回数×定期修繕費用+建替費用+撤去費用)

T_0 : 計画修繕を実施しなかった場合の更新見込年数 (= 処分制限期間)

C_1 : 計画修繕を実施した場合における、次期更新までに要する総費用
(残耐用年数内における定期修繕費用+計画修繕費用+建替費用+撤去費用)

T_1 : 計画修繕を実施した場合の更新見込年数 (= 構造別で設定)

4 長寿命化計画の策定

4-1 長寿命化計画の策定

これまでの検討を基にして建築物の長寿命化計画の策定を行う。本計画では東郷町民会館を始めとして対象施設が5棟であり、これらを棟別に整理して「施設タイプ」「構造」「設置年度」「経過年数」「面積」「建設費」「処分制限期間」「部位」「部位毎の仕様」に分け、現地調査における健全度判定に基づき、長寿命化計画に必要な定期修繕費用、計画修繕費用を算定する。

4-2 長寿命化計画の策定調書

表4-① 建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価	24～25 ページ
表4-② 建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル	26～27 ページ
表4-③ 長寿命化計画調書【平準化前】	28～29 ページ
表4-④ 長寿命化計画調書【平準化後】	30～31 ページ

5棟全体における今後10年間（2019年度～2028年度）における修繕計画（平準化前）を以下に示す。2019年度は予算上の都合から未計上とし、実質的には2020年度より修繕計画を開始する。これによると2020年度に155,271千円、2021年度に17,716千円、2023年度に158,700千円、2024年度に33,797千円、2026年度17,716千円等の費用が見込まれ、2022、2025、2027、2028年度は費用が未計上となり、年度ごとの費用に大きなばらつきが出る。

なお、特定天井の改修費用についても早期に実施する必要があるため、2020年度において東郷町民会館及び東郷町総合体育館の両施設を実施する計画で算定している。

概算コストについては、「4-3 特定天井と改修の検討」を参照。

表 4-⑤ 今後10年間（2019年度～2028年度）における修繕計画【平準化前】

今後10年の修繕計画（2019年度～2028年度） ※2019年度は予算上の都合で未計上。実質的には2020年度より実施予定。										
（単位：千円）										
施設名	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
東郷町民会館	0	60,716	0	0	77,385	0	0	0	0	0
愛知池運動公園管理棟	0	155	0	0	3,127	1,030	0	0	0	0
東郷町総合体育館	0	94,400	11,854	0	67,566	27,094	0	11,854	0	0
愛知池総合監視所	0	0	2,321	0	4,206	2,246	0	2,321	0	0
トーゴーポートハウス	0	0	3,541	0	6,416	3,427	0	3,541	0	0
合計	0	155,271	17,716	0	158,700	33,797	0	17,716	0	0
概算費用合計：									383,200	

※金額はすべて税抜きとする。
 ※基本的に修繕を実施する前年度に、専門業者による点検を実施する。
 ※特定天井改修や定期修繕、計画修繕に伴う設計費用及び監理費用は別途必要。

表4-① 建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価

(様式1)建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価

管理番号	施設名	構造	設置年度	経過年数* (年)	面積 (㎡)	建設単価 (千円/㎡)	建設費 (千円)	処分制限 期間(年)	部位	仕様	点検年度	健全 度	建設費内訳 (千円)												ライフサイクルコスト(LCC)																		
													定期修繕費用						計画修繕費用						建替え費用		解体撤去費用		更新+解体 撤去費計					対策前					対策後				
													建設費 比率	建設費 金額(千円)	定期修繕 比率	定期修繕 金額(千円)	計画修繕 比率	計画修繕 金額(千円)	定期修繕 回数	定期修繕 サイクル (年毎)	定期修繕 回数	定期修繕 回数	計画修繕 比率	計画修繕 金額(千円)	計画修繕 回数	計画修繕 回数	建替 比率	建替 金額(千円)	建替年 (年毎)	解体 比率	解体 金額(千円)	更新+解体 撤去費計 (千円)	定期修繕 回数(回)	対策前 LCC (千円)	対策前 単年度 (千円)	対策後 LCC (千円)	対策後 単年度 (千円)	単年度 縮減額 (千円)					
1	東郷町民会館 タイプ (A)管理棟・事務所	RC造	1982	36	4,986.64	311	1,550,800	50	屋根	アスファルト防水	2018	B	2%	31,016	10%	3,102	劣化補修	10	3	91%	28,225	計画修繕	30	1	100%	31,016	80	10%	3,102	4	2,139,484	42,790	2,491,205	31,140	11,650								
									外装	タイル張り	2018	B	16%	248,128	4%	9,925	劣化補修	10	4	66%	163,764	計画修繕	65	100%	248,128	10%	24,813	4															
									内装	一般事務所仕様	2018	B	13%	201,604	6%	12,096	塗り替え・張替え	10	3	73%	147,171	計画修繕	30	1	100%	201,604	10%	20,160	4														
									躯体	鉄筋コンクリート造	2018	B	21%	325,668	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	325,668	—	—	100%	32,567	10%	32,567						4							
									基礎	鉄筋コンクリート	2018	B	21%	325,668	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	325,668	—	—	100%	32,567	10%	32,567						4							
									機械設備	セントラル方式	2018	C	10%	155,080	20%	31,016	機器更新	12	3	56%	86,845	計画修繕	25	1	100%	155,080	10%	15,508	4														
									電気設備	中央集中管理	2018	B	14%	217,112	20%	43,422	機器更新	10	3	54%	117,240	計画修繕	20	1	100%	217,112	10%	21,711	4														
									外構	アスファルト舗装	2018	B	3%	46,524	19%	8,840	劣化補修	10	3	152%	70,716	計画修繕	30	1	100%	46,524	10%	4,652	4														
									計					100%	1,550,800								100%	1,550,800			100%	155,080	1,705,880														
									2	愛知池運動公園 管理棟 タイプ (A)管理棟・事務所	S造	1986	32	208.50	247	51,500	38	屋根	スレート屋根	2018	C	2%	1,030	15%	155	劣化補修	10	4	87%	896						計画修繕	30	1	100%	1,030	80	10%	103
外装	サイディング張り	2018	B	16%	8,240	12%	989	劣化補修										10	4	64%	5,274	計画修繕	30	1	100%	8,240	10%	824	4														
内装	一般事務所仕様	2018	B	13%	6,695	6%	402	塗り替え・張替え										10	4	73%	4,887	計画修繕	30	1	100%	6,695	10%	670	4														
躯体	鉄骨造	2018	B	21%	10,815	—	—	—										—	—	—	—	—	100%	10,815	—	—	100%	1,082	10%	1,082	4												
基礎	鉄筋コンクリート	2018	B	21%	10,815	—	—	—										—	—	—	—	—	100%	10,815	—	—	100%	1,082	10%	1,082	4												
機械設備	一般事務所仕様	2018	B	10%	5,150	20%	1,030	機器更新										12	3	56%	2,884	計画修繕	25	1	100%	5,150	10%	515	4														
電気設備	一般事務所仕様	2018	B	14%	7,210	20%	1,442	機器更新										10	3	54%	3,893	計画修繕	20	2	100%	7,210	10%	721	4														
外構	アスファルト舗装	2018	B	3%	1,545	19%	294	劣化補修										10	4	152%	2,348	計画修繕	30	1	100%	1,545	10%	155	4														
計					100%	51,500																	100%	51,500			100%	5,150	56,650														
3	東郷町 総合体育館 タイプ (D)体育館	RC造	1990	28	5,498.02	308	1,693,400	47										屋根	金属屋根	2018	B	10%	169,340	7%	11,854	劣化補修	5	8	68%	115,151	計画修繕	30	1	100%	169,340	80	10%	16,934	9	2,320,974	49,382	2,931,783	36,647
									外装	タイル張り	2018	B	15%	254,010	4%	10,160	劣化補修	10	5	66%	167,647	計画修繕	65	100%	254,010	10%	25,401	4															
									内装	一般事務所仕様	2018	B	17%	287,878	6%	17,273	塗り替え・張替え	10	4	73%	210,151	計画修繕	30	1	100%	287,878	10%	28,788	4														
									躯体	鉄筋コンクリート造	2018	B	19%	321,746	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	321,746	—	—	100%	32,175	10%	32,175	4												
									基礎	鉄筋コンクリート	2018	B	19%	321,746	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	321,746	—	—	100%	32,175	10%	32,175	4												
									機械設備	セントラル方式	2018	B	8%	135,472	20%	27,094	機器更新	12	3	56%	75,864	計画修繕	25	1	100%	135,472	10%	13,547	3														
									電気設備	中央集中管理	2018	B	9%	152,406	20%	30,481	機器更新	10	3	54%	82,299	計画修繕	20	2	100%	152,406	10%	15,241	4														
									外構	アスファルト舗装	2018	B	3%	50,802	19%	9,652	劣化補修	10	4	152%	77,219	計画修繕	30	1	100%	50,802	10%	5,080	4														
									計					100%	1,693,400								100%	1,693,400			100%	169,340	1,862,740														
									4	愛知池 総合監視所 タイプ (B)倉庫・車庫等	S造	1995	23	600.00	208	124,800	31	屋根	金属屋根	2018	B	8%	9,984	7%	699	劣化補修	5	9	68%	6,789	計画修繕	30	1	100%	9,984	80	10%	998	9				
外装	金属	2018	B	13%	16,224	10%	1,622	劣化補修										5	9	68%	11,032	計画修繕	30	1	100%	16,224	10%	1,622	9														
内装	一般事務所仕様	2018	B	10%	12,480	6%	749	塗り替え・張替え										10	5	73%	9,110	計画修繕	30	1	100%	12,480	10%	1,248	4														
躯体	鉄骨造	2018	A	23%	28,704	—	—	—										—	—	—	—	—	100%	28,704	—	—	100%	2,870	10%	2,870	4												
基礎	鉄筋コンクリート	2018	A	23%	28,704	—	—	—										—	—	—	—	—	100%	28,704	—	—	100%	2,870	10%	2,870	4												
機械設備	一般事務所仕様	2018	B	9%	11,232	20%	2,246	機器更新										12	3	56%	6,290	計画修繕	25	2	100%	11,232	10%	1,123	3														
電気設備	一般事務所仕様	2018	B	11%	13,728	20%	2,746	機器更新										10	4	54%	7,413	計画修繕	20	2	100%	13,728	10%	1,373	4														
外構	アスファルト舗装	2018	B	3%	3,744	19%	711	劣化補修										10	5	152%	5,691	計画修繕	30	1	100%	3,744	10%	374	4														
計					100%	124,800																	100%	124,800			100%	12,480	137,280														
5	トーゴー ボートハウス タイプ (B)倉庫・車庫等	S造	1995	23	915.49	208	190,400	31										屋根	金属屋根	2018	B	8%	15,232	7%	1,066	劣化補修	5	9	68%	10,358	計画修繕	30	1	100%	15,232	80	10%	1,523	9	277,260	8,944	371,071	4,638
									外装	金属	2018	B	13%	24,752	10%	2,475	劣化補修	5	9	68%	16,831	計画修繕	30	1	100%	24,752	10%	2,475	9														
									内装	一般事務所仕様	2018	B	10%	19,040	6%	1,142	塗り替え・張替え	10	5	73%	13,899	計画修繕	30	1	100%	19,040	10%	1,904	4														
									躯体	鉄骨造	2018	A	23%	43,792	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	43,792	—	—	100%	4,379	10%	4,379	4												
									基礎	鉄筋コンクリート	2018	A	23%	43,792	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	43,792	—	—	100%	4,379	10%	4,379	4												
									機械設備	一般事務所仕様	2018	B	9%	17,136	20%	3,427	機器更新	12	3	56%	9,596	計画修繕	25	2	100%	17,136	10%	1,714	3														
									電気設備	一般事務所仕様	2018	B	11%	20,944	20%	4,189	機器更新	10	4	54%	11,310	計画修繕	20	2	100%	20,944	10%	2,094	4														
									外構	アスファルト舗装	2018	B	3%	5,712	19%	1,085	劣化補修	10	5	152%	8,682	計画修繕	30	1	100%	5,712	10%	571	4														
									計					100%	190,400								100%	190,400			100%	19,040	209,440														

*経過年数は、2018年時点での各施設の経過年数を示す。

表 4-② 建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

(様式2) 建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数(年)	処分制限期間など(年)	健全度調査			管理類型	長寿命化に向けた具体的対策 (点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等)		対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容(改築、更新含む)・時期																				
							年度	健全度	劣化状況		緊急度	維持保全		補修	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028										
1	東郷町民会館	4,986.64㎡	屋根	1982	36	50	2018	B	防水シート等経年劣化 ※特定天井の改修	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062		特定天井				定期修繕														
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁タイルのクラック及び目地の劣化等/玄関雨染み及び白華等のモルタル等成分染み出しあり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062						定期修繕														
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井ボード雨染み多数、クラック多数/床タイル剥がれ/窓サビ等	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062						定期修繕														
			躯体				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062																				
			基礎				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062																				
			機械設備				2018	C	全体的に経年劣化/空調機・配管サビが目立つ	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要。	不具合部分を速やかに補修する。	2062		定期修繕																		
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062								定期修繕												
2	愛知池運動公園管理棟	208.50㎡	屋根	1986	32	38	2018	C	スレートや金物の劣化が進行	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要。	不具合部分を速やかに補修する。	2066		定期修繕																		
			外装				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066						定期修繕														
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/壁クラック、天井雨染み、タイル割れ多数/ビニル床等経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066						定期修繕														
			躯体				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066																				
			基礎				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066																				
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化/ダクトから雨の侵入あり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066								定期修繕												
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066								定期修繕												
3	東郷町総合体育館	5,498.02㎡	屋根	1990	28	47	2018	B	金属屋根の経年劣化、防水シートの経年劣化 ※特定天井の改修	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070		特定天井	定期修繕									定期修繕								
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁ヘアクラック等多数/玄関白華等染み出しあり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070						定期修繕														
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁石膏ボード割れ/床ヘアクラック多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070						定期修繕														
			躯体				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070																				
			基礎				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070																				
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070								定期修繕												
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070								定期修繕												
			外構			2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070						定期修繕															

(様式2) 建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数(年)	処分制限期間など(年)	健全度調査			管理類型	長寿命化に向けた具体的対策 (点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等)		対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容(改築、更新含む)・時期												
							年度	健全度	劣化状況		緊急度	維持保全		補修	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
4	愛知池 総合監視所	600.00㎡	屋根	1995	23	31	2018	B	金属屋根の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075			定期修繕						定期修繕			
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁金属系外壁の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075			定期修繕						定期修繕			
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁雨漏り跡あり/床ヘアクラック多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075				定期修繕								
			躯体				2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075												
			基礎				2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075												
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕							
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕							
			外構				2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕							
5	トーゴー ポートハウス	915.49㎡	屋根	1995	23	31	2018	B	カラー折版金属屋根 経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075			定期修繕						定期修繕			
			外装				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075			定期修繕						定期修繕			
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁石膏ボード割れクラック等/床モルタルクラック等多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075				定期修繕								
			躯体				2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075												
			基礎				2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075												
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕							
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕							
			外構				2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕							

※経過年数は、2018年時点での各施設の経過年数を示す。

概算費用合計(千円): 383,200

表4-③ 長寿命化計画調書【平準化前】

(様式3)長寿命化計画調書【平準化前】

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数(年)	処分年限期間など(年)	健全度調査			管理類型	長寿命化に向けた具体的対策 (点検方法、対策内容、改修・更新の考え方等)	対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容(改修、更新含む)・時期														単年度あたりのライフサイクルコスト(千円)										
							年度	健全度	劣化状況				緊急度	維持保全	補修	2019	2020		2021	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		対策前	対策後	縮減効果	
																	対策	費用		対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用				対策
1	東郷町民会館	4,986.64㎡	屋根	1982	36	50	2018	B	防水シート等経年劣化 ※特定天井の改修	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062			特定天井	29,700														42,790	31,140	11,650				
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁タイルのクラック及び目地の劣化等/玄関雨染み及び白華等のモルタル等成分染み出しあり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062							定期修繕	9,925																
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井ボード雨染み多数、クラック多数/床タイル剥がれ/窓サビ等	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062								定期修繕	12,096															
			躯体				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062																								
			基礎				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062																								
			機械設備				2018	C	全体的に経年劣化/空調機・配管サビが目立つ	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要。	2062			定期修繕	31,016																				
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062										定期修繕	43,422													
			外構				2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2062																								
2	愛知池運動公園管理棟	208.50㎡	屋根	1986	32	38	2018	C	スレートや金物の劣化が進行	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要。	2066			定期修繕	155														1,945	1,194	751				
			外装				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066								定期修繕	989															
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/壁クラック、天井雨染み、タイル割れ多数/ビニル床等経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066								定期修繕	402															
			躯体				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066																								
			基礎				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066																								
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化/ダクトから雨の侵入あり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066									定期修繕	1,030														
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066										定期修繕	1,442													
			外構				2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2066																								
3	東郷町総合体育館	5,498.02㎡	屋根	1990	28	47	2018	B	金属屋根の経年劣化、防水シートの経年劣化 ※特定天井の改修	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070			特定天井	94,400	定期修繕	11,854								定期修繕	11,854			49,382	36,647	12,735				
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁ヘアクラック等多数/玄関白華等染み出しあり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070								定期修繕	10,160															
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁石膏ボード割れ/床ヘアクラック多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070									定期修繕	17,273														
			躯体				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070																								
			基礎				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070																								
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070										定期修繕	27,094													
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070										定期修繕	30,481													
			外構				2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	2070																								

(様式3)長寿命化計画調査【平準化前】

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数(年)	劣化年限期間(年)	健全度調査			管理類型	長寿命化に向けた具体的対策 (点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等)	対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容(改築・更新含む)・時期																単年度あたりにライフサイクルコスト(千円)										
							年度	健全度	劣化状況				緊急度	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		対策前	対策後	縮減効果			
							対策	費用	対策				費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用												
4	愛知池総合監視所	600.00㎡	屋根	1995	23	31	2018	B	金属屋根の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																									
			外装					2018	B	全体的に経年劣化/外壁金属系外壁の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																								
			内装					2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁雨漏り跡あり/床ヘアクラック多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075						定期修繕	749																	
			躯体					2018	A	-	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																								
			基礎					2018	A	-	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																								
			機械設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075								定期修繕	2,246															
			電気設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075								定期修繕	2,746															
			外構					2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075								定期修繕	711															
5	トーヨーポートハウス	915.49㎡	屋根	1995	23	31	2018	B	カラー折版金属屋根 経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																									
			外装					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																								
			内装					2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁石膏ボード割れ クラック等/床モルタルクラック等多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075							定期修繕	1,142																
			躯体					2018	A	-	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																								
			基礎					2018	A	-	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																								
			機械設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075								定期修繕	3,427															
			電気設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075								定期修繕	4,189															
			外構					2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075								定期修繕	1,085															
												0	155,271	17,716	0	158,700	33,797	0	17,716	0	0	108,923	76,659	32,264															
											概算費用合計(千円):						383,200																						

※経過年数は、2018年時点での各施設の経過年数を示す。
 ※金額はすべて税抜きとする。
 ※特定天井改修や定期修繕、計画修繕に伴う設計費用及び監理費用は別途必要。
 ※基本的に修繕を実施する前年度に、専門業者による点検を実施する。

表4-④ 長寿命化計画調書【平準化後】

(様式3)長寿命化計画調書【平準化後】

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数(年)	処分期限(年)	健全度調査			管理類型	長寿命化に向けた具体的対策 (点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等)		対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容(改築、更新含む)・時期																単年度あたりのライフサイクルコスト(千円)											
							年度	健全度	劣化状況		緊急度	維持保全		補修		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		対策前	対策後	削減効果			
							対策	費用	対策		費用	対策		費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用							
1	東郷町民会館	4,986.64㎡	屋根	1982	36	50	2018	B	防水シート等経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062			特定天井	29,700			定期修繕	3,102												42,790	31,140	11,650					
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁タイルのクラック及び目地の劣化等/玄関雨染み及び白華等のモルタル等成分染み出しあり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062								定期修繕	9,925																		
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井ボード雨染み多数、クラック多数/床タイル剥がれ/窓サビ等	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062									定期修繕	12,096																	
			躯体				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062																											
			基礎				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062																											
			機械設備				2018	C	全体的に経年劣化/空調機・配管サビが目立つ	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要。	不具合部分を速やかに補修する。	2062									定期修繕	31,016																	
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062											定期修繕	21,000	定期修繕	22,422													
外構	2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2062												定期修繕	8,840																				
2	愛知池運動公園管理棟	208.50㎡	屋根	1986	32	38	2018	C	スレートや金物の劣化が進行している	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要。	不具合部分を速やかに補修する。	2066			定期修繕	155														1,945	1,194	751							
			外装				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066								定期修繕	989																		
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/壁クラック、天井雨染み、タイル割れ多数/ビニル床等経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066									定期修繕	402																	
			躯体				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066																											
			基礎				2018	B	-	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066																											
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化/ダクトから雨の侵入あり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066												定期修繕	1,030														
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066											定期修繕	1,442															
外構	2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2066												定期修繕	294																				
3	東郷町総合体育館	5,498.02㎡	屋根	1990	28	47	2018	B	金属屋根の経年劣化、防水シートの経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070			特定天井	94,400	定期修繕	11,854											定期修繕	11,854	49,382	36,647	12,735						
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/外壁ヘアクラック等多数/玄関白華等染み出しあり	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070											定期修繕	10,160															
			内装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁石膏ボード割れ/床ヘアクラック多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070											定期修繕	7,273	定期修繕	10,000													
			躯体				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070																											
			基礎				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070																											
			機械設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070																	定期修繕	27,094									
			電気設備				2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070												定期修繕	15,481	定期修繕	15,000												
外構	2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2070												定期修繕	9,652																				

〔様式3〕長寿命化計画調書〔平準化後〕

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数(年)	処分期限(年)	健全度調査			管理類型	長寿命化に向けた具体的対策 (点検方法、対策内容、対策・更新の考え方等)		対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容(改築、更新含む)・時期																単年度あたりのライフサイクルコスト(千円)											
							年度	健全度	劣化状況		緊急度	維持保全		補修	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		対策前	対策後	削減効果				
															対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用	対策	費用							
4	愛知池 総合監視所	600.00㎡	屋根	1995	23	31	2018	B	金属屋根の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075						定期修繕	699														5,862	3,040	2,822				
							2018	B	全体的に経年劣化/外壁金属系外壁の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																定期修繕	1,622										
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁雨漏り跡あり/床ヘアクラック多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075					定期修繕	749																					
				躯体				2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																										
			基礎					2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																										
			機械設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																定期修繕	2,246									
			電気設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075									定期修繕	2,746																
			外構						2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075													定期修繕	711											
5	トーヨー ポートハウス	915.49㎡	屋根	1995	23	31	2018	B	カラー折版金属屋根 経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																				8,944	4,638	4,306					
							2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																	定期修繕	2,475									
			外装				2018	B	全体的に経年劣化/天井・内壁石膏ボード割れ、クラック等/床モルタルクラック等多数	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075											定期修繕	1,142															
				躯体				2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																										
			基礎					2018	A	—	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																										
			機械設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																定期修繕	3,427									
			電気設備					2018	B	全体的に経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075																定期修繕	4,189									
			外構						2018	B	敷地舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	2075															定期修繕	1,085									
													0	124,255	48,732	49,250	32,011	26,163	25,730	26,576	27,094	23,389	108,923	76,659	32,264																
													概算費用合計(千円):																383,200												

※経過年数は、2018年時点での各施設の経過年数を示す。
 ※金額はすべて税抜きとする。
 ※特定天井改修や定期修繕、計画修繕に伴う設計費用及び監理費用は別途必要。
 ※基本的に修繕を実施する前年度に、専門業者による点検を実施する。

4-3 特定天井と改修の検討

本計画の対象施設である東郷町民会館及び東郷町総合体育館の天井については、特定天井の扱い（※1）となる部分がある。当該施設が、防災拠点施設となることも考慮し、天井脱落対策を早期に実施する必要があるため、その改修の方策や費用について、安全性や経済性などの観点から、長寿命化の検討と並行して検討を行うものとする。

※1 特定天井の扱いとなる条件

- ・吊り天井であること
- ・居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの
- ・高さが6mを超える天井の部分で、水平投影面積が200㎡を超えるものを含むもの
- ・天井構成部材などの平米重量が2kg/㎡を超えるもの

今回の特定天井の改修について、専門業者からの見積金額を踏まえ、概算整備費を次のとおり整理する。

なお、工事の実施にあたっては、表4-⑥の特定天井改修工事費を参考に、長寿命化計画全体の費用との調整を図る必要がある。

表4-⑥ 特定天井改修工事費

対象施設名	施工規模	金額	備考
東郷町民会館	ホール部分 470㎡ ホワイエ部分 174㎡ 計644㎡	29,700千円	※税抜き金額 ※設計費用、監理費は別途
東郷町総合体育館	アリーナ部分 2,070㎡	94,400千円	※税抜き金額 ※設計費用、監理費は別途

4-4 コストの平準化

公共施設の長寿命化計画により、長期的な視点においてコストの縮減は図られるものの、建物を部位別に分けることや、現状の劣化の程度により、修繕及び更新の時期や費用が年度ごとで大きな変動が生じる。

本町の財政事情も踏まえ、計画的かつ安定的な支出を前提に修繕を行うためには、修繕や更新時期に応じて年度ごとに予算を変更していくことが必要となり、そのためには単年度で突出する部分の金額を前後の年度に振り分けるなどして費用の平準化を図る必要がある。また、計画的な修繕において、各施設の部位（屋根、外壁、内装、設備等）を同じ時期に実施することで、修繕の効率化を図ることも必要となる。

◆東郷町スポーツ施設等

【平準化前】

今後10年の修繕計画（2019年度～2028年度） ※2019年度は予算上の都合で未計上。実質的には2020年度より実施予定。

(単位:千円)

施設名	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
東郷町民会館	0	60,716	0	0	77,385	0	0	0	0	0
愛知池運動公園管理棟	0	155	0	0	3,127	1,030	0	0	0	0
東郷町総合体育館	0	94,400	11,854	0	67,566	27,094	0	11,854	0	0
愛知池総合監視所	0	0	2,321	0	4,206	2,246	0	2,321	0	0
トーゴーボートハウス	0	0	3,541	0	6,416	3,427	0	3,541	0	0
合計	0	155,271	17,716	0	158,700	33,797	0	17,716	0	0

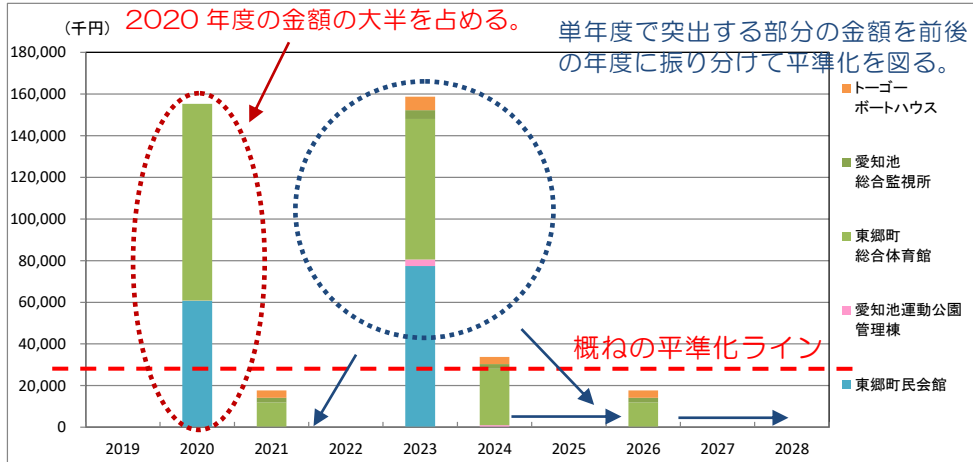
※金額はすべて税抜きとする。
 ※基本的に修繕を実施する前年度に、専門業者による点検を実施する。
 ※特定天井改修や定期修繕、計画修繕に伴う設計費用及び監理費用は別途必要。

概算費用合計: 383,200

特定天井の改修費用がメイン。

2020年度の金額の大半を占める。

単年度で突出する部分の金額を前後の年度に振り分けて平準化を図る。



【平準化後】

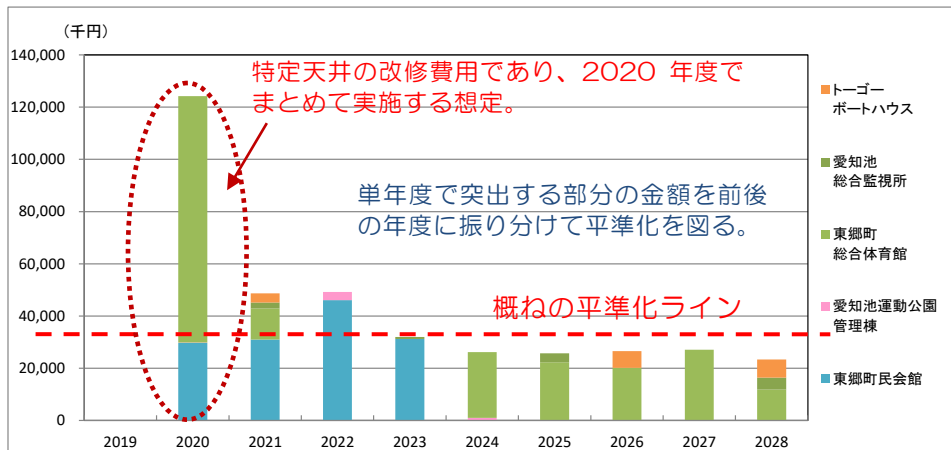
今後10年の修繕計画（2019年度～2028年度） ※2019年度は予算上の都合で未計上。実質的には2020年度より実施予定。

(単位:千円)

施設名	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
東郷町民会館	0	29,700	31,016	46,123	31,262	0	0	0	0	0
愛知池運動公園管理棟	0	155	0	3,127	0	1,030	0	0	0	0
東郷町総合体育館	0	94,400	11,854	0	0	25,133	22,273	20,160	27,094	11,854
愛知池総合監視所	0	0	2,321	0	749	0	3,457	0	0	4,567
トーゴーボートハウス	0	0	3,541	0	0	0	0	6,416	0	6,968
合計	0	124,255	48,732	49,250	32,011	26,163	25,730	26,576	27,094	23,389

※金額はすべて税抜きとする。
 ※基本的に修繕を実施する前年度に、専門業者による点検を実施する。
 ※特定天井改修や定期修繕、計画修繕に伴う設計費用及び監理費用は別途必要。

概算費用合計: 383,200



4-5 継続的運用方針

1) 情報基盤の整備と活用

日常点検の結果等により、施設の現状に関する情報を随時整理するとともに、過去の部位ごとの改修・交換履歴、事故・故障の発生状況等をデータベースとして一元的に蓄積して各施設に関する情報基盤を整備することで、各施設の計画的な保全に活用していく必要がある。

2) 予防保全型管理のための定期点検

計画的な修繕により施設の長寿命化を図るためには、不具合が生じる前に対策を講じる予防保全のための点検が重要となる。

本計画では、基本的に定期修繕や計画修繕を実施する前年度に、専門業者による点検を実施する。

ただし、外壁修繕など、点検と同時に実施すると効率的となる修繕については、可能な限り同一年度に実施するものとする。

3) 推進体制等

本計画の上位計画である総合管理計画の庁内検討委員会などにおいて、全庁的な基準や方針等を踏まえた検討を行い、他の個別施設計画との調整を図りながら、年度ごとに本計画に基づく実施計画を策定し、各施設の維持管理に関するマネジメントを行っていくものとする。

また、「Plan:計画 → Do:実施 → Check:評価 → Action:改善」のPDCAサイクルによる進捗管理を行い、社会経済情勢の変化や施設ごとの予防保全型管理の進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても、必要に応じて、適宜計画の見直しを実施していくものとする。