

# **水戸市市民センター総合管理計画**

**平成30年8月**

**水 戸 市**

## 目次

### 第1章 計画策定の基本的事項

1	計画策定の趣旨	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	1

### 第2章 市民センターの位置付けと現状

1	市民センターの位置付け	2
2	市民センターの現状	3
3	市民センターの施設の状態	5
4	市民センターの維持管理	7
5	利用者へのアンケート調査の結果	8

### 第3章 市民センターの維持管理に関する基本的な方針

1	基本方針	9
2	長寿命化型改修の実施	10
3	予防保全型の維持管理の実施	17
4	敷地の規模の検討	18
5	その他の事項	19

### 第4章 計画の推進体制と進行管理

1	計画の推進体制	20
2	計画の進行管理	20

資料編 ······ 21

# 第1章 計画策定の基本的事項

## 1 計画策定の趣旨

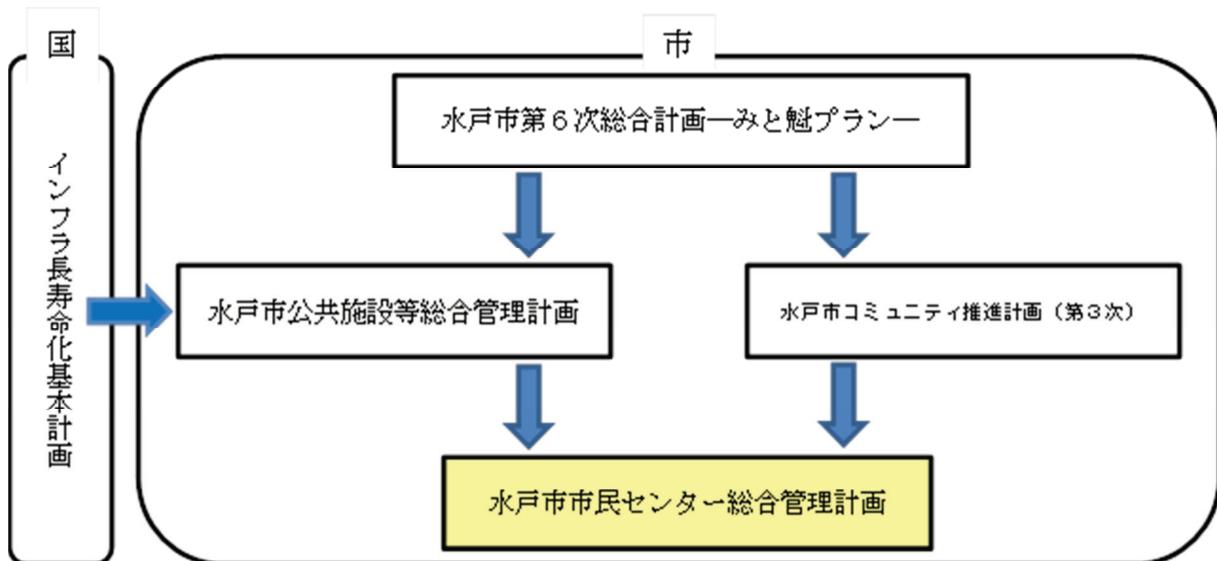
本市の市民センターは、地域における子育て支援、多世代交流などの多様なコミュニティ活動及び生涯学習活動の拠点として活用するとともに、地域防災活動の拠点としての機能充実も図っているところです。

市民センターは、小学校区単位の設置を基本としており、2018年4月1日時点で31箇所、さらに、2018年度から2019年度にかけて、旧内原町の鯉淵、妻里、内原地区へ市民センターを設置することにより、34箇所全地区への設置が完了することとなります。

しかしながら、約半数の市民センターが、1988（昭和63）年度以前に建築され、築後30年以上経過し、老朽化が進んでいることから、施設更新や維持管理に多額の費用が必要になる見込みです。

このため、市民センターの現状を把握するとともに、市民ニーズを踏まえ、国の「インフラ長寿命化基本計画」をはじめ、「水戸市第6次総合計画一みと魁プランー」、「水戸市公共施設等総合管理計画」、「水戸市コミュニティ推進計画（第3次）」と整合を図りながら、「水戸市市民センター総合管理計画」を策定し、計画的な長寿命化型改修等を進めることにより、利用者の安全性及び利便性の確保やライフサイクルコストの低減、費用の平準化を図ることとします。

## 2 計画の位置付け



## 3 計画の期間

本計画の期間としては、長寿命化型改修を実施する周期を20年と設定し、2018年度から2037年度までの20か年とします。

ただし、社会情勢の変化や計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

## 第2章 市民センターの位置付けと現状

### 1 市民センターの位置付け

#### (1) 市民センター設置の基本的な考え方

本市においては、地域における生涯学習活動の拠点として、「1小学区1公民館」を基本とし、公民館の設置を進めてきました。

2006年度、市民と行政との協働による取組を一層推進するため、生涯学習活動に加え、地域コミュニティ活動の拠点としての役割を重視し、公民館に市民センターを併設し、2010年度以降、「市民センター」へ名称を一本化しました。

本市における市民センターは、「水戸市市民センター条例」を施設設置の根拠とし、地域におけるコミュニティ活動、生涯学習活動及び防災活動の拠点としての機能をあわせ持つなど、地域住民による様々な活動の場となる重要な施設です。

特に、東日本大震災の発生後は、地域の防災活動拠点として、防災倉庫を設置するなど、防災機能の強化も図っています。

#### (2) 市民センターの施設規模

市民センター設置の際の施設規模としては、設置する小学校区の地区人口が5,000人以上の場合は市街型、5,000人未満の場合は郊外型に分類し、地域の意見や用地確保の観点等を踏まえ、整備を進めてきました。

建物の面積については、1988（昭和63）年度以前の建物は500～600m<sup>2</sup>、1989（平成元）年度以降の建物は市街型が800m<sup>2</sup>、郊外型が600m<sup>2</sup>を目安として整備を進めてきました。

また、2014年度以降は、地域コミュニティ活動の充実を目的として、コミュニティルームを設置していることから、上記の面積に1割程度面積を増やしています。

## 2 市民センターの現状

### (1) 市民センターの設置状況等

2018年4月1日時点で、31箇所の市民センターを設置しており、さらに、2018年度から2019年度にかけて、旧内原町の鯉淵、妻里、内原地区へ設置し、34箇所全地区への設置が完了することとなります。

なお、山根市民センターについては、山根小学校が2011年3月をもって双葉台小学校と統合したものの、山根地区における様々な活動を通じたコミュニティが存続していることから、引き続き、設置することとします。

また、1988（昭和63）年度以前に建築し、築後30年以上経過している市民センターは、19箇所となっており、老朽化が進行しています。

**表 市民センター一覧**

2018年4月1日現在

No.	市民センター名	建築年月日	構造	敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	地区人口
1	三の丸	1978年3月15日	RC3階	1,728.79	1,619.40	8,120
2	五軒	1975年8月15日	SRC6階	1,951.80	2,166.25	6,313
3	新荘	2007年12月14日	S平屋	2,434.57	804.45	5,975
4	城東	1993年1月23日	RC2階	1,626.43	871.67	6,917
5	竹隈	1987年9月24日	RC2階	1,731.90	1,236.21	12,195
6	常磐	2011年3月10日	S平屋	2,461.98	816.70	11,808
7	緑岡	1975年3月1日	S平屋	1,222.00	625.28	16,731
8	寿	1979年12月26日	S平屋	1,887.36	449.86	10,721
9	上大野	2014年5月15日	S平屋	2,500.03	616.20	1,859
10	柳河	1983年3月31日	S平屋	2,285.00	481.58	3,164
11	渡里	1981年3月31日	S2階	1,806.13	633.36	14,359
12	吉田	1981年9月22日	RC2階	3,487.60	665.54	13,369
13	酒門	1983年8月30日	RC平屋	3,178.37	594.51	11,095
14	石川	1995年6月30日	S平屋	3,157.75	817.89	11,770
15	飯富	1981年3月13日	S2階	3,356.87	484.88	3,515
16	国田	1984年3月28日	S平屋	1,849.86	479.43	2,355
17	桜川	2010年10月25日	S平屋	3,768.48	873.20	7,932
18	上中妻	1986年2月28日	S平屋	2,757.67	554.73	6,022
19	山根	1988年10月11日	S平屋	4,376.98	403.88	839
20	見川	1984年3月30日	S平屋	2,032.31	540.89	10,153
21	千波	1982年3月25日	S2階	1,368.79	499.29	16,700
22	見和	2014年3月10日	S平屋	2,952.64	854.81	15,304
23	双葉台	2003年3月25日	S平屋	2,758.68	825.69	9,759
24	笠原	1983年3月31日	S平屋	2,298.81	498.86	11,151
25	赤塚	1985年3月15日	S平屋	2,361.19	490.36	4,566
26	吉沢	1985年3月10日	RC平屋	2,089.41	604.50	10,473
27	堀原	1987年3月24日	S平屋	3,126.74	664.00	7,238
28	下大野	1999年10月21日	RC平屋	3,129.80	618.87	2,578
29	稲荷第一	2016年9月12日	RC3階	6,776.20	1,503.51	5,504
30	稲荷第二	1997年6月24日	RC平屋	6,748.87	619.20	3,569
31	大場	1997年1月16日	RC平屋	2,927.00	616.20	2,624

今後設置予定

32	鯉淵	2018年度	S平屋	2651.51	696.17	4,868
33	妻里	2018年度	S平屋	2791.87	699.83	4,633
34	内原	1974年8月5日	RC2階	4481.04	1628.80	5,746

※ S：鉄骨、RC：鉄筋コンクリート、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート

※ 五軒と稲荷第一の延床面積は市民センターの占有部分の面積

建物全体では五軒：4,630.38m<sup>2</sup>、稲荷第一：2,703.03m<sup>2</sup>

※ 稲荷第一は市民センター部分の改修の年月日（建物自体の建築は1981年12月25日）

## (2) 利用状況

市民センターの過去3年間の利用状況は、全市民センターの合計で年間約65万人となっており、利用件数も増加傾向であることから、様々な市民活動の場としての役割を担っていることが分かります。

**表 利用状況一覧**

No.	市 民 センターナ	2015年度		2016年度		2017年度	
		利用件数(件)	利用人数(人)	利用件数(件)	利用人数(人)	利用件数(件)	利用人数(人)
1	三の丸	1,983	28,061	1,972	27,661	2,011	28,724
2	五 軒	2,467	32,853	2,580	32,059	2,641	31,861
3	新 庄	2,068	32,747	1,959	33,044	1,850	29,187
4	城 東	1,455	23,889	1,390	21,815	1,298	19,903
5	竹 隅	1,637	26,054	1,552	25,901	1,463	23,564
6	常 磐	1,983	34,969	2,025	34,784	2,070	34,563
7	緑 岡	1,347	22,654	1,318	21,193	1,237	20,015
8	寿	1,037	15,322	1,090	17,313	1,053	17,043
9	上大野	643	8,319	672	9,256	777	10,144
10	柳 河	1,123	14,774	1,190	14,974	1,224	14,553
11	渡 里	1,196	22,565	1,336	22,810	1,518	24,467
12	吉 田	1,669	28,239	1,596	25,849	1,549	24,642
13	酒 門	1,137	15,558	1,124	15,054	1,055	14,413
14	石 川	2,096	34,073	1,968	33,482	1,936	33,641
15	飯 富	639	8,380	642	8,888	619	8,727
16	国 田	845	9,654	800	9,785	858	10,430
17	桜 川	2,102	31,046	2,072	29,652	2,157	33,390
18	上中妻	1,480	17,938	1,451	18,037	1,338	17,229
19	山 根	839	11,545	832	11,542	889	11,364
20	見 川	1,032	18,206	1,111	18,795	1,206	19,297
21	千 波	1,469	21,965	1,489	23,105	1,409	20,025
22	見 和	1,968	35,402	2,081	38,909	2,087	39,715
23	双葉台	2,065	38,192	1,852	32,346	1,830	32,959
24	笠 原	1,385	20,128	1,351	18,527	1,397	19,781
25	赤 塚	1,445	16,725	1,301	15,790	1,290	15,648
26	吉 沢	1,000	14,907	1,050	15,397	1,005	13,600
27	堀 原	1,798	28,775	1,739	27,556	1,689	29,546
28	下大野	696	10,036	706	10,285	625	9,281
29	稻荷第一	123	1,110	306	3,643	836	11,025
30	稻荷第二	1,232	17,235	1,427	21,714	1,301	17,488
31	大 場	980	11,597	1,066	14,186	968	13,027
	合 計	42,939	652,918	43,048	653,352	43,186	649,252

### 参考

	内原中央 公民館（注）	3,538	50,027	3,558	47,102	3,736	48,347
--	----------------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

（注）内原中央公民館の数値には中妻分館を含む。

### 3 市民センターの施設の状態

#### (1) 全体的な施設の状態

31箇所の市民センターのうち19箇所については、1988(昭和63)年度以前に建築し、施設の老朽化が進行しているとともに、施設としての機能が時代のニーズに合わない等の状況となっています。

また、2010年度に耐震診断を実施した結果、耐震性能が基準を満たしていないと診断した建物については、建物の状況に応じて耐震補強工事や改築工事を実施し、現在においては、全ての市民センターが耐震基準を満たしています。

これまでの市民センターの施設更新の実績として、旧施設から現施設への移転、または改築(移転改築を含む)を行った施設は11箇所あり、建築から移転または改築までの経過年数は概ね20年～40年となっています。

#### (2) 各施設の状態

##### ① 建築基準法第12条に基づく定期点検の結果

建築基準法第12条に基づく定期点検とは、建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき、一定の用途・規模を満たす公共建築物について、建物及び設備の劣化状況を定期的に点検することをいいます。

各市民センターにおいては、この定期点検を3年ごとに実施しています。

表 建築基準法第12条に基づく定期点検の結果による要修繕箇所一覧

No.	市民センター名	主な要修繕箇所
1	三の丸	屋根修繕、建具修繕、照明器具修繕
2	五軒	外壁修繕、建具修繕、空調設備修繕
3	新莊	基礎修繕、外壁修繕、外構修繕
4	城東	屋上防水設備修繕、外壁修繕、建具修繕
5	竹隈	基礎修繕、外壁修繕、内壁修繕
6	常磐	空調設備修繕
7	緑岡	屋根修繕、外壁修繕
8	寿	照明機器修繕
9	上大野	無し
10	柳河	天井修繕、照明器具修繕
11	渡里	空調設備修繕、照明器具修繕
12	吉田	屋上防水修繕、外壁修繕、屋外階段修繕
13	酒門	屋上防水修繕、外壁修繕、天井修繕
14	石川	基礎修繕、外壁修繕、電気設備修繕
15	飯富	電気設備修繕
16	国田	外壁修繕、建具修繕、照明器具修繕
17	桜川	無し
18	上中妻	屋根修繕、屋上防水修繕、外壁修繕
19	山根	基礎修繕、外壁修繕、電気設備修繕
20	見川	屋根修繕、屋上防水修繕、内壁修繕
21	千波	屋上防水修繕、外壁修繕、天井修繕
22	見和	無し
23	双葉台	外壁修繕、屋根修繕、照明器具修繕
24	笠原	屋根修繕、天井修繕、建具修繕
25	赤塚	屋上防水修繕、外壁修繕、天井修繕
26	吉沢	屋上防水修繕、外壁修繕、天井修繕
27	堀原	外壁修繕、屋根修繕、建具修繕
28	下大野	外構修繕、建具修繕、照明器具修繕
30	稻荷第二	外壁修繕、照明器具修繕
31	大場	外壁修繕、建具修繕、照明器具修繕

※大場は地盤沈下の影響を踏まえ、建物本体のみの修繕箇所

※稲荷第一は2016年度に改修を実施したため、2019年度に点検を行う予定

## ② 修繕等の実績

各市民センターの過去3年間における修繕等は100件以上となっており、年間5,000万円前後の修繕費がかかっています。

**表 修繕等実績一覧**

No.	市民 センター名	2015年度		2016年度		2017年度	
		件数(件)	金額(円)	件数(件)	金額(円)	件数(件)	金額(円)
1	三の丸	6	6,740,743	8	10,913,680	6	1,350,145
2	五軒	12	2,847,544	13	3,051,648	12	14,615,640
3	新莊	4	1,562,587	4	259,865	3	655,905
4	城東	5	176,597	6	2,680,145	5	312,269
5	竹隈	9	365,867	1	115,560	7	658,638
6	常磐	2	1,151,444	1	115,560	0	0
7	緑岡	10	2,156,037	3	5,425,920	5	2,597,891
8	寿	4	55,244	2	43,682	2	157,991
9	上大野	2	89,640	2	85,320	3	285,638
10	柳河	4	1,771,518	4	1,062,305	3	526,260
11	渡里	4	746,719	2	1,257,785	6	1,572,201
12	吉田	10	2,519,777	3	4,484,160	7	739,800
13	酒門	5	450,286	5	3,320,477	6	1,008,167
14	石川	10	2,274,177	5	1,421,945	9	2,929,545
15	飯富	2	77,587	2	1,080,000	1	103,091
16	国田	5	1,009,843	1	41,040	2	185,414
17	桜川	3	106,901	3	214,505	3	2,644,920
18	上中妻	10	890,297	5	2,888,304	5	1,332,288
19	山根	4	455,381	4	1,431,881	5	405,879
20	見川	4	1,033,878	2	2,646,800	3	250,511
21	千波	5	870,893	2	352,080	2	1,025,784
22	見和	2	1,347,840	0	0	1	16,200
23	双葉台	4	1,212,140	2	808,920	2	997,574
24	笠原	6	2,159,030	3	428,760	4	2,452,091
25	赤塚	6	4,907,838	5	9,107,100	5	707,721
26	吉沢	7	2,545,603	1	698,112	3	264,705
27	堀原	8	4,082,119	3	325,745	6	2,922,696
28	下大野	9	2,009,291	4	424,025	3	119,111
29	稻荷第一	0	0	0	0	0	0
30	稻荷第二	9	783,440	2	102,617	6	903,371
31	大場	8	2,094,554	5	632,897	9	1,730,776
	合計	179	48,494,815	103	55,420,838	134	43,472,222

#### **4 市民センターの維持管理**

市民センターの維持管理については、建築基準法第12条に基づく定期点検等による定期的な点検に加え、設備の故障等を発見したとき、又は発生するおそれがあると確認した段階で修繕等を行う事後保全型の対応が多い状況でした。

しかし、事後保全型の維持管理は、事故の発生や施設機能の長期にわたる利用停止など、利用者の安全性や利便性を損なうおそれがあります。

また、建物の耐久性の低下等により、施設の維持管理に係る費用が増えることから、予防保全型による維持管理へ転換する必要があります。

## 5 利用者へのアンケート調査の結果

2017年11月に、31箇所の市民センターの利用者を対象として、「市民センターの建物及び設備に関する利用者アンケート」調査を実施しました。

アンケート調査の結果は、以下のとおりです。

### ●回答者数…777人

### ●移動手段（複数回答）

回 答	回答数	割合 (%)
自動車	542	62.89
徒歩	168	19.61
自転車	136	15.87
公共交通機関（バス・タクシー）	14	1.63
合 計	860	100.00

市民センターまでの移動手段としては、自動車が半数以上を占めています。

### ●現在の市民センターについて最も不満な点

回 答	回答数	割合 (%)
①駐車場の台数が少ない、または敷地が狭く車を移動しづらい	194	41.01
②設備の一部に不具合や不満がある	129	27.27
③建物の一部に不具合や不満がある	69	14.38
④追加してほしい機能や設備がある	51	10.57
⑤普段利用している部屋が狭い、または部屋数が少ない	25	5.29
⑥大通りからの侵入道路が狭い	7	1.48
合 計	475	100.00

上記のうち、「②設備の不具合や不満がある」と「③建物の不具合や不満がある」を合わせると 41.65%となります。

さらに、④追加してほしい機能や設備がある」を合わせると 52.22%となります。

また、移動手段としては自動車が最も多く、「①駐車場の台数が少ない、または敷地が狭く車を移動しづらい」との回答が 41.01%となっております。

## **第3章 市民センターの維持管理に関する基本的な方針**

### **1 基本方針**

#### **(1) 長寿命化型改修の実施**

限られた資源を有効に利用するとともに、ライフサイクルコストの低減及び費用の平準化に努めるため、施設を長期間使用する長寿命化型改修による計画的な改修を進め、躯体の劣化を最小限に抑えるとともに、突発的な故障による修繕費用の軽減を図ります。

ただし、利用人数に対する敷地規模や道路環境等の立地条件をはじめ、長寿命化型改修に係る費用が改築を上回る場合など、施設ごとに総合的に検証し、改築が適当であると判断した場合には、改築についても検討します。

#### **(2) 予防保全型の維持管理の実施**

長寿命化型改修を計画的に進めるためには、施設を健全な状態に保ち、できるだけ長期間維持することが重要です。

また、突発的な故障の発生は利用者の安全性、利便性を損なうおそれがあることから、適正に維持管理を行い、故障等を未然に防ぐことも必要です。

よって、今後は、建物や設備の故障等が発生してから対応する事後保全型から、事前に、計画的な建物や設備の更新や改修を行う予防保全型への転換を進めます。

#### **(3) 敷地の規模の検討**

現在の市民センターについては、利用者アンケートの結果でも、駐車場の利用に関することが不満な点として挙げられています。

そのため、各市民センターの現在の敷地規模が適正であるかを検証し、必要に応じて周辺での土地の取得や賃借について検討します。

## **2 長寿命化型改修の実施**

### **(1) 長寿命化の定義**

本計画における長寿命化とは、施設の計画的な改修とともに、予防保全型による維持管理を行うことで、建物の躯体部分を長期間にわたり使用し、ライフサイクルコストの低減を図ることを目指すこととします。

また、この定義に基づく計画的な改修の手法を長寿命化型改修とします。

### **(2) 長寿命化による効果**

長寿命化型改修を進めることで、以下の効果が見込まれます。

- ・定期的な改修により、市民センター利用者の安全性及び利便性を確保することができます。
- ・建物の躯体部分を長期間使用することで、躯体部分の解体処分、新設等に係る費用を抑えることができます。
- ・改修に係る工事期間が短縮でき、利用者へのサービス提供の停止を最小限に抑えることができます。

### **(3) 長寿命化の目標期間**

「建築物の耐久計画に関する考え方（1988年 社団法人日本建築学会）」においては、建築物の構造種別や用途に応じて等級を定め、目標とする耐用年数の範囲を設定しており、その中で、市民センターの構造に相当する目標耐用年数の上限値が80年とされています。

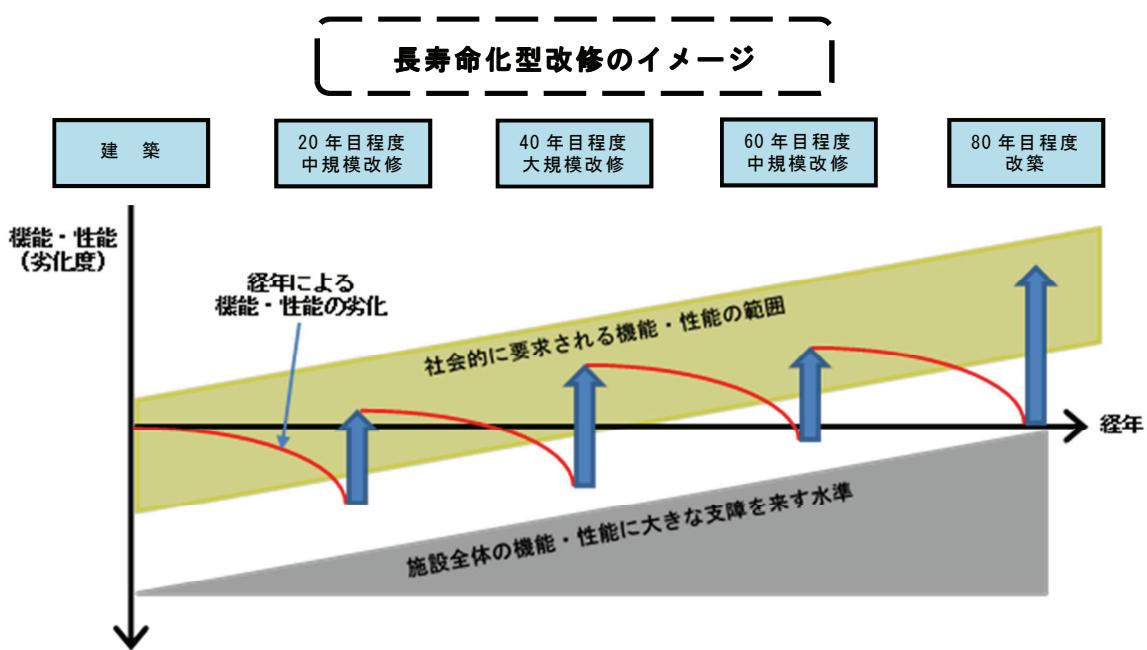
また、「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（2015年 文部科学省）」においても、鉄筋コンクリート造の学校施設について、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には、70年から80年程度の長寿命化も可能とされています。

これらのことから、本計画における長寿命化の目標耐用年数を80年と設定します。

#### (4) 長寿命化実現の方策

市民センターの長寿命化を実現するための具体的な方策について、次のとおり整理します。

##### ① 長寿命化型改修の基本的な流れ



※目標耐用年数まで建物を使用するため、経年による機能・性能の劣化が、施設全体の機能・性能に大きな支障を来す水準に達する前に、社会的に要求される機能・性能（建物・設備、防災機能、ユニバーサルデザイン等）の範囲まで施設の状態を回復するための改修を、段階的に行います。

長寿命化型改修として、建築から 20 年ごとに計画的な改修を行い、80 年目に改築することとします。

20 年ごとに改修を行う理由として以下の点が挙げられます。

- ・「平成 17 年度版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編集、2005 年）」において、各種設備の平均的な耐用年数は 20 年程度と見込まれていることから、設備の更新に合わせ、施設全体の改修を行うことにより、管理運営面とともに、費用面においても合理的であること。

## ② 改修の優先順位の設定

長寿命化型改修の優先順位の設定に当たり、全市民センターを建築年により2つに分類します。

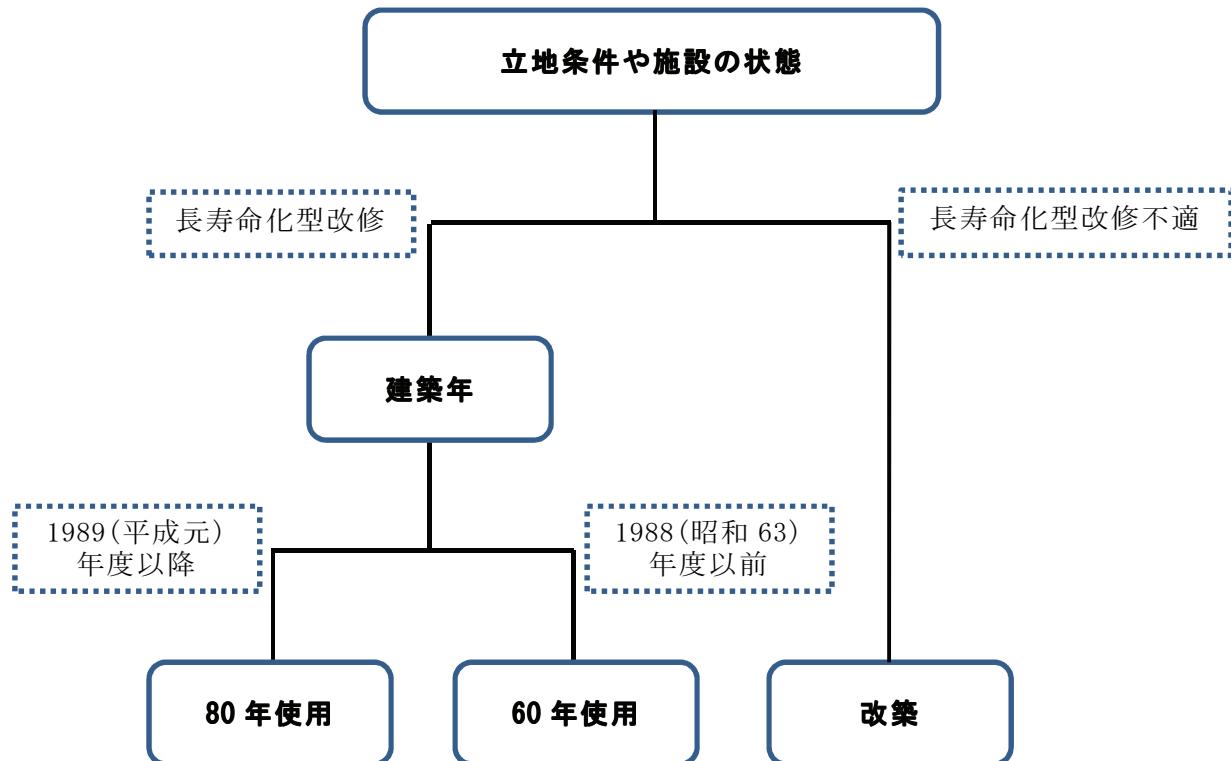
1989（平成元）年度以降に建築した市民センターについては、比較的新しい施設であるため、基本的な長寿命化の考え方に基づき、「80年使用」に向けた改修を行います。

1988（昭和63）年度以前に建築し、建築年数が30年以上経過している施設については、20年目の改修を実施していないため、施設の老朽化が進んでいることから、「60年使用」に向けた改修を行います。

なお、敷地規模や道路環境等の立地条件をはじめ、長寿命化型改修に係る費用が改築を上回る場合など、施設ごとに総合的に検証し、長寿命化よりも改築が適当な施設については、個別に改築の時期を定めるものとします。

## ③ 改修方針の決定

各市民センターの改修方針については、建築年等を基に、以下のフローにより決定します。



● 「80年使用」（基本的な改修の流れ）

**20年目程度：「中規模改修」**

- 建物・設備の部分的な修繕・改修
- 空調設備の更新、衛生設備の点検・更新
- その他の不具合箇所の修繕

**40年目程度：「大規模改修」**

- 躯体の長寿命化対策
- 躯体以外の部分を全て解体・撤去し、新築に近い状態で建物を再構築
- 空調設備の更新、衛生設備及び電気設備の更新
- 地下配管・外構設備の更新
- 建築以降の法改正等により必要となった部分の改修

**60年目程度：「中規模改修」**

- 建物・設備の部分的な修繕・改修
- 空調設備の更新、衛生設備の点検・更新
- その他の不具合箇所の修繕

**80年目程度：「改築」**

● 「60年使用」（1988（昭和63）年度以前に建築された施設の改修の流れ）

**40年目程度：「中規模改修」**

- 建物・設備の部分的な修繕・改修
- 空調設備の更新、衛生設備の点検・更新
- その他の不具合箇所の修繕

**60年目程度：「改築」**

● 「改築」（立地条件や施設の状態が著しく悪いもの）

④ 改修内容の決定方法

施設ごとに、老朽化の進行状況や立地条件等が異なることから、建築基準法第12条に基づく定期点検をはじめとする定期点検等の結果や基本・実施設計で実施する施設全体の現況調査等を踏まえ、改修内容を決定します。

また、建物の躯体については、基本・実施設計時の現況調査により状態を確認し、劣化の状況に応じて、補強工事を行うことも検討します。

## (5) 改築する市民センター

立地条件や施設の状態が著しく悪い以下の施設について、改築することとします。

### ■ 千波市民センター

市民センターへの進入道路が4m未満と、緊急輸送道路として必要な幅員5mを確保することができない状況です。また、狭い道路であることにより、利用に際して不便を来しています。

さらに、利用者数に比べ利用できる駐車場台数が不足している状態であるものの、施設の周囲は既存の住宅に囲まれており、敷地拡大が困難であることから、移転改築に向けた検討を進めます。

※周辺の道路と駐車場の状況（2018年7月時点）



施設前面の道路の様子



建物屋上から見た駐車場の様子

### ■ 大場市民センター

敷地全体で地盤沈下が進行しており、建物と地盤との段差が最大で約1メートル生じている箇所があるとともに、沈下により、地下の配管が破損し、水道等の利用に支障を来しています。

このため、建築当初の状態に復旧するには、現在の施設を全て解体した上で、敷地の造成工事を行う必要があります。

ただし、当面は、応急的な修繕を行いながら沈下の経過を適時観察し、改築に向けた検討を進めます。

※地盤沈下の状況（2018年7月時点）



建物入口付近の様子



建物裏側の様子

## (6) 長寿命化型改修のスケジュール

これまでの検討を踏まえ、各市民センターについて、改修方針を以下のとおり決定します。

なお、事業の実施に当たっては、年度ごとの事業内容等を整理し、毎年策定する3か年実施計画への位置付けを経て、事業の進捗を図っていくこととします。

**表 市民センター長寿命化年次計画**

80年使用	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	城東	1993年1月	中規模改修	
	石川	1995年6月	中規模改修	
	稲荷第二	1997年6月	中規模改修	
	下大野	1999年10月	中規模改修	
	双葉台	2003年3月	中規模改修	
	新莊	2007年12月		中規模改修
	桜川	2010年10月		中規模改修
	常磐	2011年3月		中規模改修
	見和	2014年3月		中規模改修
60年使用	上大野	2014年5月		中規模改修
	稲荷第一	2016年9月		中規模改修
	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	緑岡	1975年3月	中規模改修	
	五軒	1975年8月	中規模改修	
	三の丸	1978年3月	中規模改修	
	寿	1979年12月	中規模改修	
	飯富	1981年3月	中規模改修	
	渡里	1981年3月	中規模改修	
	吉田	1981年9月	中規模改修	
	柳河	1981年3月	中規模改修	
	笠原	1983年3月	中規模改修	
	酒門	1983年8月	中規模改修	
	国田	1984年3月	中規模改修	
改築	見川	1984年3月	中規模改修	
	吉沢	1985年3月	中規模改修	
	赤塚	1985年3月	中規模改修	
	上中妻	1986年2月	中規模改修	
	堀原	1987年3月	中規模改修	
	竹隈	1987年9月		中規模改修
	山根	1988年10月		中規模改修
	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	千波	1982年3月	改築	
	大場	1997年1月	地盤経過観察・改築	
今後設置	市民センター名	建築年月	2018年度～2027年度	2028年度～2037年度
	鯉淵	2018年度	新築	
	妻里	2018年度	新築	
	内原	1974年8月	一部改修	改築(60年経過)

※本表は建築年月による並び順としています。

以  
降  
継  
続

## (7) 社会構造の変化への対応

法改正や国、県の施策、社会構造の変化等への対応については、個別の案件ごとに必要性や経済性を検討し、その時のニーズに合わせて判断します。

また、災害時には、地域の防災活動の拠点として避難所となることから、施設のバリアフリー化やユニバーサルデザインを導入するなど、誰もが使いやすい施設整備を推進します。

### ■ニーズに対応した改修

改修の名称	改修の内容
施設全体のバリアフリー化	高齢者や子育て世代、障害者等への配慮として、建物内の段差の解消等、施設全体のバリアフリー化に取り組みます。
ユニバーサルデザインの導入	年齢・性別・言語等、多様な利用者への配慮として、ユニバーサルデザインの導入に取り組みます。
多目的トイレの高機能化	多目的トイレの高機能化（暖房洗浄便座の導入、オストメイトの設置等）を進めます。

## (8) 施設ごとの事業スケジュールについて

改修の際に想定される事業スケジュールは以下のとおりです。

事業年数	作業内容
1年目	地元調整（建設検討委員会）
2年目	基本・実施設計
3年目	中規模改修の場合：工事（1か年） 大規模改修・改築の場合：工事（2か年）
4年目	大規模改修・改築の場合：工事（2か年）

改築の際に移転が伴う場合には、基本・実施設計の前に、用地の選定、取得する期間が必要となります。

また、改修期間中の運営方法については、事前に十分に検討を行います。

改修内容に応じた運営方法は、以下の通りです。

- ・中規模改修

→通常通り運営し、工事の内容により、部分的かつ一時的に休止します。

- ・大規模改修、改築

→必要な機能を別の施設や仮設施設に移転し、工事を行います。

### 3 予防保全型の維持管理の実施

#### (1) 予防保全型の維持管理

市民センターにおける予防保全型の維持管理として、建物や設備等が故障する前に、計画的に修繕や改修等を行います。

これにより、施設を常に適正な状態に保ち、利用者の安全性及び利便性を確保するこ  
とが可能となります。

予防保全型の維持管理として、以下の点に留意します。

① 現在実施している各種設備（空調設備、自動ドア等）の点検の結果を踏まえ、消耗部品の交換やオイル交換等を行い、故障や不具合を未然に防止します。

また、部材や部品が製造終了している設備については、長寿命化型改修のスケジュ  
ールも考慮しつつ、新しい機器への改修を行います。

② 建物や設備等に異常の兆候が見られた場合には、適切な修繕や改修等による対処を  
行います。

#### (2) 予防保全型の維持管理における重点項目

予防保全型の維持管理の重点項目として、以下の4点について実施します。

##### ① 建物に関する項目

###### ア 建物の防水加工

建物の屋上や屋根、窓サッシの周りの防水加工が破損し、建物内部で雨漏り  
が発生した場合、建物の躯体の劣化や設備等の故障の原因となることから、10  
年間を目安として、再塗装等の修繕を行います。

##### ② 設備に関する項目

###### ア 給排水設備

建物内外の給排水管や汚水等の栓（ます）については、目視による点検等が  
困難なことから、状態が確認できないまま劣化が進んでしまい、その結果、突  
発的な漏水や汚水の詰りが発生することとなります。

そこで、日常的に注意深く観察を行い、不具合等が見受けられる場合には、  
修繕や改修を行います。

#### イ 空調設備

現在、15箇所の市民センターにおいて、空調設備が集中方式となっています。

集中方式の空調設備では、冷温水発生器等の中核部分が故障した場合、全室で空調が使用できなくなり、また、専門業者による点検や冷暖房の切替え作業が必要となるなど、維持管理の手間や費用において、個別方式に比べ、負担が大きくなります。

これらを踏まえ、空調設備を更新する際には、個別方式への切替えを検討することとします。

ただし、屋内外の配管や電源設備の更新も含め、総合的に判断します。

#### ウ 太陽光発電設備

太陽光発電関係の設備について、劣化の状況を確認しながら、定期的に設備の更新を行います。

- ・太陽光発電式の外灯について、蓄電池の寿命が5年程度とされていることから、日常的に点灯の有無を確認するとともに、5年を目安に機器を更新します。
- ・太陽光発電設備（太陽光パネル、パワーコンディショナー、蓄電池）の蓄電池について、寿命が10年程度とされていることから、蓄電能力の低下の状況を確認しながら、10年を目安として機器を更新します。

### (3) その他の修繕の考え方

建築基準法第12条に基づく定期点検や消防法に基づく消防設備点検等の各種点検による指摘事項については、長寿命化型改修のスケジュールも考慮しながら、適切な対処方法を選択し、修繕・改修等を行います。

## 4 敷地の規模の検討

利用者へのアンケート結果では、駐車場の利用について不便を感じていることがうかがえます。

これまでの実績として、複数の市民センターで、土地の取得または賃借を行いましたが、各市民センターにおいて、現在の敷地規模が適正であるかを検証し、必要性を十分に検討した上で、同様の取組を進めます。

## 5 その他の事項

国が示した「インフラ長寿命化基本計画」（2013年 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）に記載されている以下の事項について留意します。

ただし、上記の国の方針があるものの、本市においては、コミュニティ活動の拠点、生涯学習活動の拠点、地域防災活動の拠点として、「1小学区1市民センター」という方針のもと、設置を継続します。

### ■インフラ長寿命化基本計画 4頁より抜粋

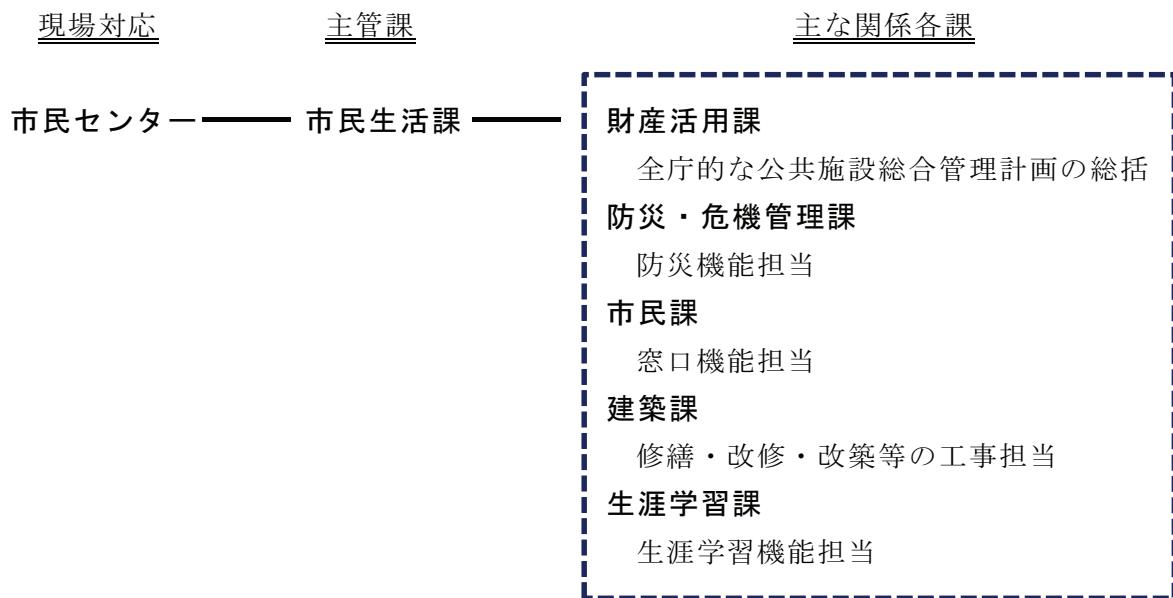
「今後、グローバルな都市間競争や、人口減少、少子高齢化、地球温暖化等の進展が見込まれる中、インフラに求められる役割や機能も変化していくものと考えられる。このため、老朽化対策の検討に当たっては、その時点で各施設が果たしている役割や機能を再確認した上で、その施設の必要性自体を再検討する。」

その結果、必要性が認められる施設については、更新等の機会を捉えて社会経済情勢の変化に応じた質的向上や機能転換、用途変更や複合化・集約化を図る一方、必要性が認められない施設については、廃止・撤去を進めるなど、戦略的な取組を推進する。」

## 第4章 計画の推進体制と進行管理

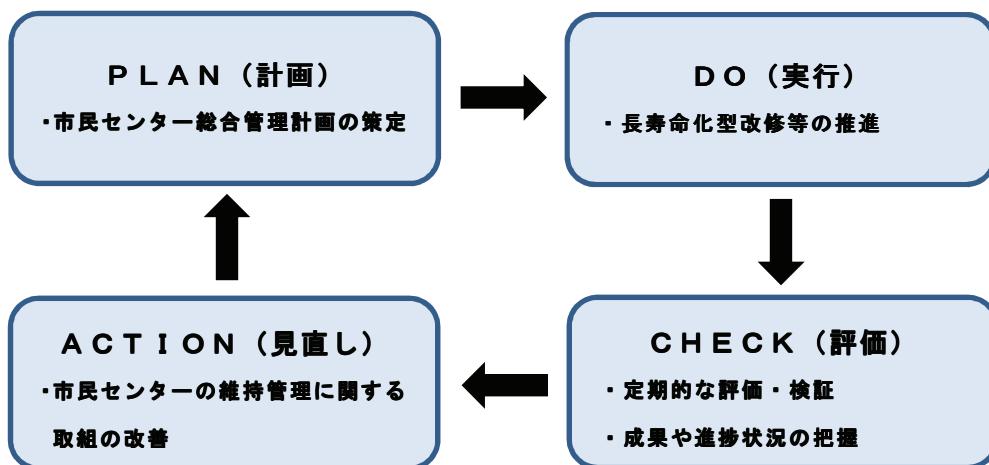
### 1 計画の推進体制

本計画の推進に当たっては、市民生活課で保有する市民センターに関する情報を共有し、関係各課と連携しながら、一体となって取り組んでいきます。



### 2 計画の進行管理

本事業の推進に当たっては、P L A N（計画の策定）、D O（長寿命化型改修等の推進）、C H E C K（長寿命化が他改修等の進捗状況の把握、評価・検証）、A C T I O N（維持管理に関する取組の改善）によるP D C Aサイクルの手法に基づき、進行管理を行っていくこととします



## 資料編

### ○用語集

- ・施設

市民センターについて、建物本体だけでなく、敷地や附属建物、外構などを包括的にとらえたもの。

- ・修繕

故障等が発生した建物・設備等について、構造・規格等はそのままに故障前の状態に戻すこと。

- ・改修

既存の建物・設備等について、基本的な構造・規格等は変えずに、機能の向上を図るための工事を行うこと。

- ・長寿命化型改修

施設の維持管理に関して、計画的な改修と、適正な維持管理を行うことで、建物の躯体部分を長期間使用し、建物の維持管理に係るライフサイクルコストの低減を目指すための手法。

- ・中規模改修

長寿命化型改修の1つとして、建物・設備の部分的な改修と不具合箇所の修繕により機能回復を行うための改修工事。

- ・大規模改修

長寿命化型改修の1つとして、躯体を残してそれ以外の部分を解体し、新築に近い状態で建物を再構築する改修工事。

- ・改築

建物をすべて解体したうえで新たな建物に建て替える工事。

なお、現在建物が建っている敷地とは異なる敷地に建て替える場合は「移転改築」とする。

- ・予防保全型の維持管理

建物や設備等が故障する前に計画的な修繕、改修等を行い、施設を適正な状態に保つこと。