

大洗町公共施設等総合管理計画

平成 29 年 2 月

茨城県大洗町

目次

第1章 公共施設等総合管理計画とは

1. 公共施設等総合管理計画策定に当たって	3
2. 計画の位置づけ	4
3. 計画期間	5
4. 対象範囲	5
5. 取組体制	6

第2章 本町の現状

1. 位置・面積	9
2. 人口動向	10
3. 財政状況	11
4. 対象施設	12
5. 更新費用試算	15
6. 対象施設の現状と課題	17

第3章 公共施設等総合管理計画の基本方針






1. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方	21
2. 実施方針	22
3. 推進体制	31

第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1. 建築系公共施設の管理に関する基本的な方針	35
2. 土木系公共施設の管理に関する基本的な方針	48
3. 企業会計施設の管理に関する基本的な方針	50

第1章

公共施設等総合管理計画とは

-  1. 公共施設等総合管理計画策定に当たって
-  2. 計画の位置づけ
-  3. 計画期間
-  4. 対象範囲
-  5. 取組体制

1. 公共施設等総合管理計画策定に当たって

(1) 策定の背景と目的

これまで、我が国においては、高度経済成長期から急激な人口増加や住民のニーズなどに応じて、教育施設・公営住宅・図書館などの多くの「公共建築物」や道路・上下水道などに代表される「インフラ資産」も含めた数多くの公共施設整備が進められてきました。現在、その当時建築、建設された公共施設等の築年数は30年以上経過しています。

一方、財政面においても世界経済の影響を受け、我が国の経済成長もマイナスに転じており、公債費残高も増加の一途をたどっています。このような危機的財政状況に加え、少子高齢化などの社会構造の変化に伴い、社会保障費も増加し、生産活動に従事する年齢人口の減少による税収の減少等もあいまって、将来的には一層厳しい財政状況になることも予測されています。このような状況は、地方においても例外ではありません。

さらに、全国の自治体では、過去に建設された公共施設等がこれから大量更新の時期を迎えることとなりますが、老朽化する公共施設等に関わる建て替えや改修などの更新費用も増加することが予想されます。各自治体の財政が依然として厳しい状況下にある中で、今後の公共施設等の運営は人口減少等の要因もあり、利用需要が低下していくことは想像に難しくありません。

これらを念頭に置き、早急に公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点で更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことで財政負担を軽減し平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要とされています。

大洗町においても公共施設やインフラ資産の老朽化が進行し、また、人口減少等により利用の変化が予想されているため、住民とともに本町を取り巻く多くの課題に取り組み、より良いまちづくりの将来設計の指針として、「大洗町公共施設等総合管理計画」（以下、「本計画」という。）を策定することとしました。

(2) ファシリティマネジメントの導入

町の施設を取り巻く状況を把握しつつ、経営戦略的視点から総合的かつ長期的に施設整備や管理運営を行うファシリティマネジメント※（Facility Management 以下、「FM」という。）の手法を取り入れ、以下の点を推進します。

- ①全庁横断的な推進体制の確立
- ②総合的な計画立案と着実な進行管理
- ③最適状態を維持する不断の検証

※ファシリティマネジメント（FM）とは「土地・建物・設備といったファシリティを対象に、これらを経営資産ととらえ、経営的な視点から設備投資や管理運営に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図り、総合的かつ長期的に企画・管理・活用する経営活動」をいいます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、本町の最上位計画である「大洗町総合計画」を下支えする計画であり、総合計画を含めた町の関連計画との整合を図り、各施策分野の中で公共施設面の取組に関して横断的な指針を提示するものです。

なお、国が平成 25 年 11 月に策定した「インフラ長寿命化基本計画」や、平成 26 年 4 月 22 日に総務省から発出された公共施設等総合管理計画の策定要請に係る「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」及び「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に基づき策定します。

また、各インフラを管理・所管する者は、上記の基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を定める「インフラ長寿命化計画(行動計画)」を、また個別施設ごとの具体的なメンテナンス対策等を定める「個別施設ごとの長寿命化計画(個別施設計画)」を策定することとされています。

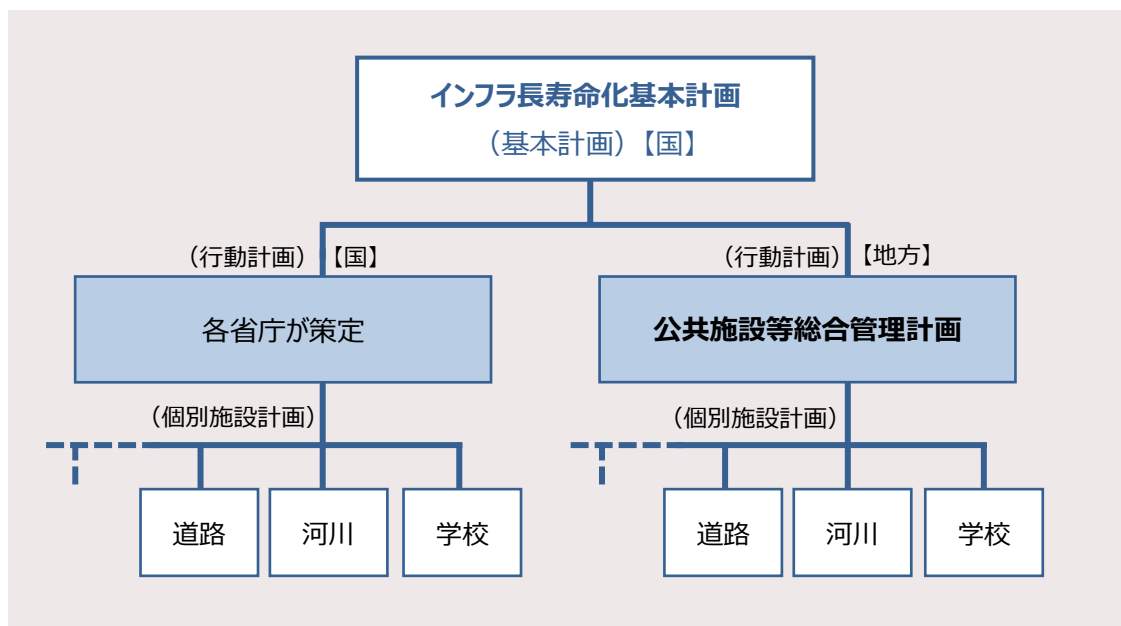


図1 インフラ長寿命化基本計画の体系

3. 計画期間

本計画は、公共施設等の寿命が数十年に及び、中長期的な展望が不可欠であることから、長期的な視点に基づき検討するものです。

計画期間については、平成 28 年度から平成 47 年度までの 20 年間とします。なお、期間内であっても必要に応じ適宜見直すものとします。

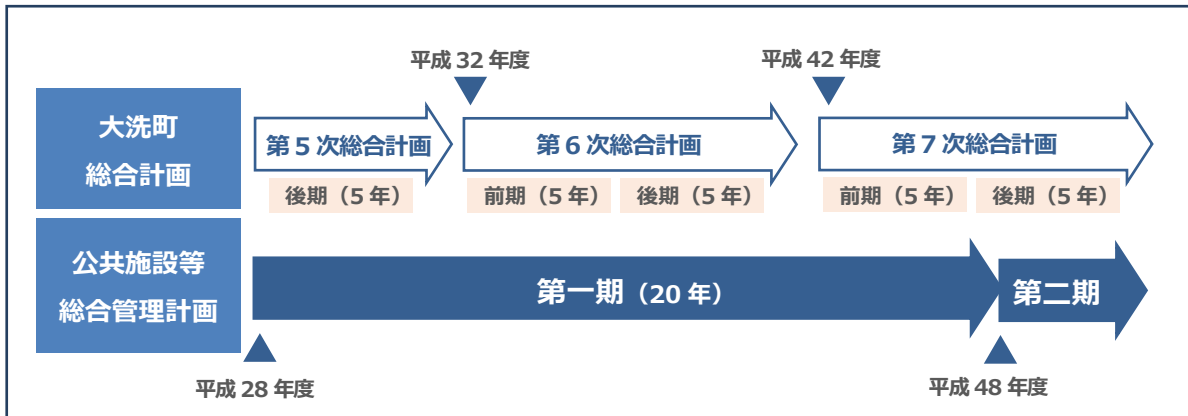


図 2 計画期間

4. 対象範囲

本計画は、本町が所有する財産のうち、建築系公共施設及び土木系インフラ資産を含む全ての公有財産を対象とします。



図 3 対象範囲

5. 取組体制

施設の各課を横断的に管理し、一元的な管理を行い、施設を効率的に維持管理する目的で、公共施設等マネジメント推進体制を構築します。本計画の推進に当たっては、施設総体を把握し、一元的に管理する総括組織として「まちづくり推進課」が統括します。

この組織は、横断的な組織として各課の調整機能を発揮し、公共施設等マネジメントの推進について計画の方針の改定や目標の見直しを行っていくもので、まちづくり推進課は公共施設等全体の管理を総括する公共施設等マネジメント統括を行います。

以下に公共施設等マネジメント統括の重要な要点を集約します。

- ①公共施設等に関して各課全てを横断する位置づけの組織とします。例えば、各課に対し、公共施設等の情報収集や調整等の権限をもちます。
- ②公共施設等に関して主要業務を一元的に遂行できる機能をもちます。
- ③公共施設等に関して町長と密接に連携を図り支援できる組織の位置づけです。

また、本体制は次の項目を実施していきます。

①施設管理課と財政主管課との連携

効果的かつ効率的なマネジメントを実施していくためには施設管理課と財政主管課との連携が必要不可欠です。

②住民との協働

住民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働の推進に向けた環境整備を行います。

③職員の意識改革

職員一人ひとりが公共施設等マネジメント導入の意義を理解し、意識をもって取り組み、住民サービスの向上のために創意工夫を実践していきます。

また、将来的には、組織から独立した自律的な監査部門の設置を目指します。

第2章

本町の現状

-  1. 位置・面積
-  2. 人口動向
-  3. 財政状況
-  4. 対象施設
-  5. 更新費用試算
-  6. 対象施設の現状と課題

1. 位置・面積

大洗町は茨城県太平洋沿岸のほぼ中央にあり、東茨城郡の東端に位置しています。

東西に 2.5km、南北に 9.0km の細長い形をしています。

東は太平洋に面し、北は那珂川を境にひたちなか市、北西は涸沼川を境に水戸市、南西は汽水湖の涸沼をはさみ茨城町、南は鉾田市に接しています。

市街地は、おおらかな湾形をなした美しい海岸線に、ほぼ沿うような低地部に形成されています。後方には標高 25m 超の丘陵があり、丘陵部は畑や山林となっています。

涸沼川に近い低地部では水稻栽培が行われています。

丘陵は、関東ローム層の洪積台地である鹿島台地の北部に位置し、那珂川河口から南の一部は砂浜地になっています。

気候は表日本型の海洋性気候のため、四季を通じて過ごしやすい気候です。

■位置：北緯 36 度 18 分／東経 140 度 34 分

■面積：23.74 km²

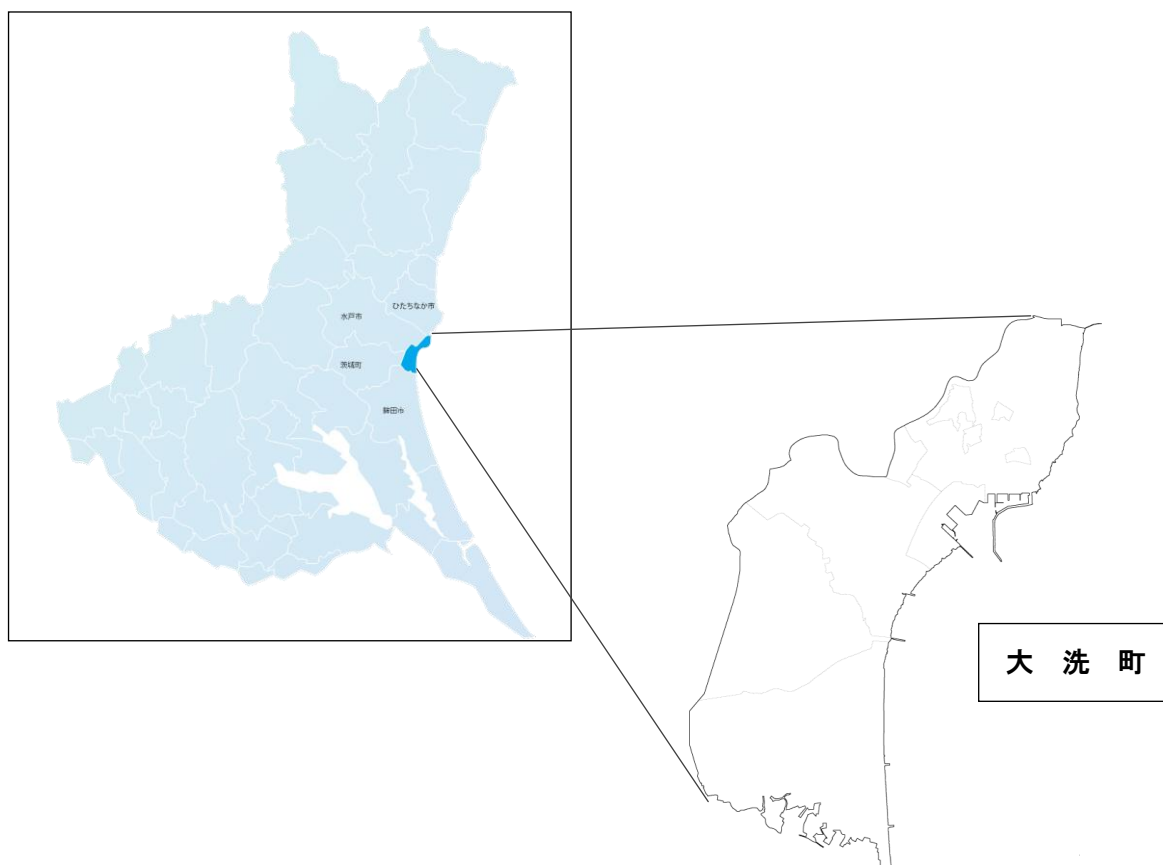


図 4 大洗町位置図

2. 人口動向

(1) 人口の推移

本町の人口は、昭和50年以降減少傾向が続いています。昭和50年に21,666人だった人口は、平成12年に2万人を割り込み、平成27年には16,886人となりました。また、減少の幅も大きくなっています。

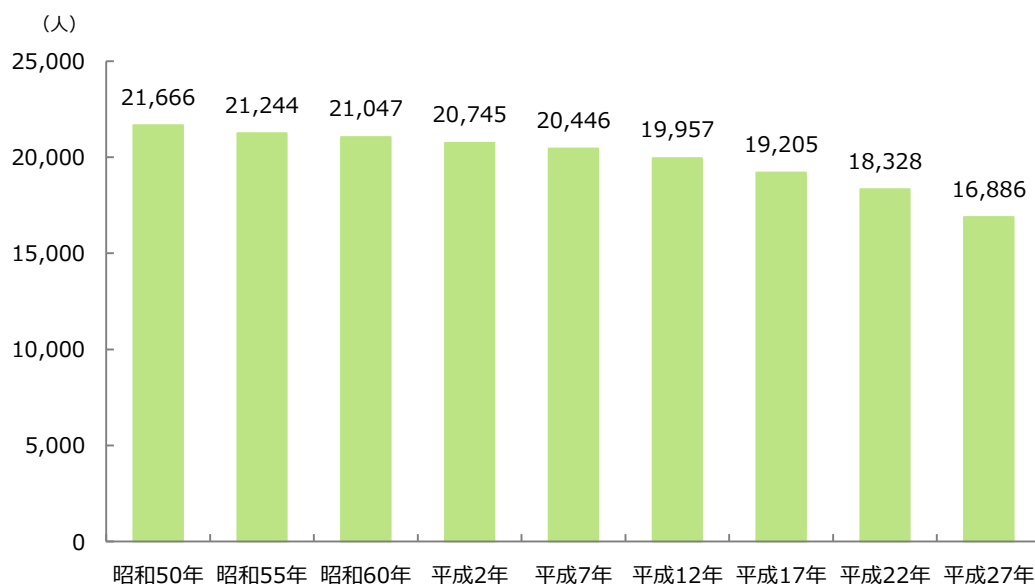


図5 人口の推移

国勢調査による人口の推移

(2) 将来人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所の平成22年を基準とした推計では、平成22年以降も減少傾向は続き、平成52年の本町の人口は12,485人になると予測されます。

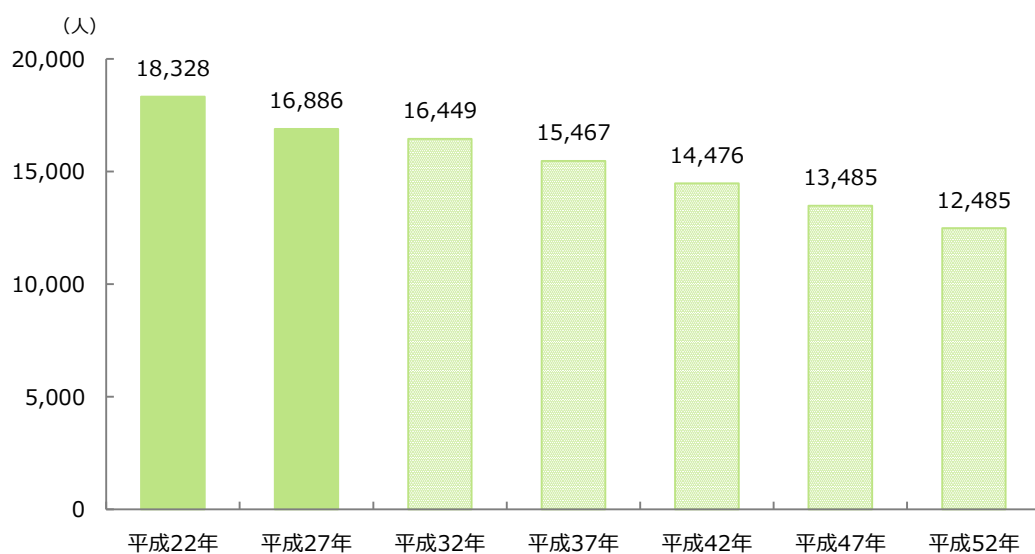


図6 将来人口の見通し

大洗町人口ビジョン

3. 財政状況

(1) 歳入

本町の歳入総額は、平成17年度から平成22年度までは80億円前後でしたが、平成23年度以降は東日本大震災による復旧・復興事業により約90～120億円で推移しています。また、歳入の大きな割合を占める町税は、今後の人口減少等により大幅な伸びは期待できない状況です。

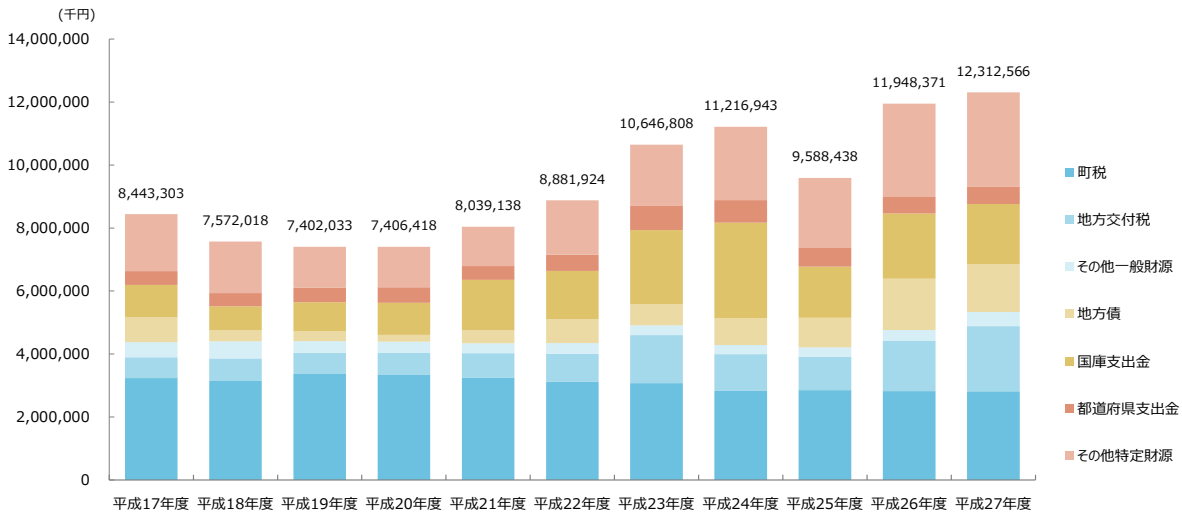


図7 歳入の推移

(2) 歳出

本町の歳出総額は、平成17年度から平成22年度までは80億円前後でしたが、平成23年度以降は東日本大震災による復旧・復興事業により約80～110億円で推移しています。また、扶助費は平成17年度から平成27年度にかけて約1.6倍に増加しており、今後も高齢化等に伴い扶助費など社会保障関係費の増加が見込まれます。

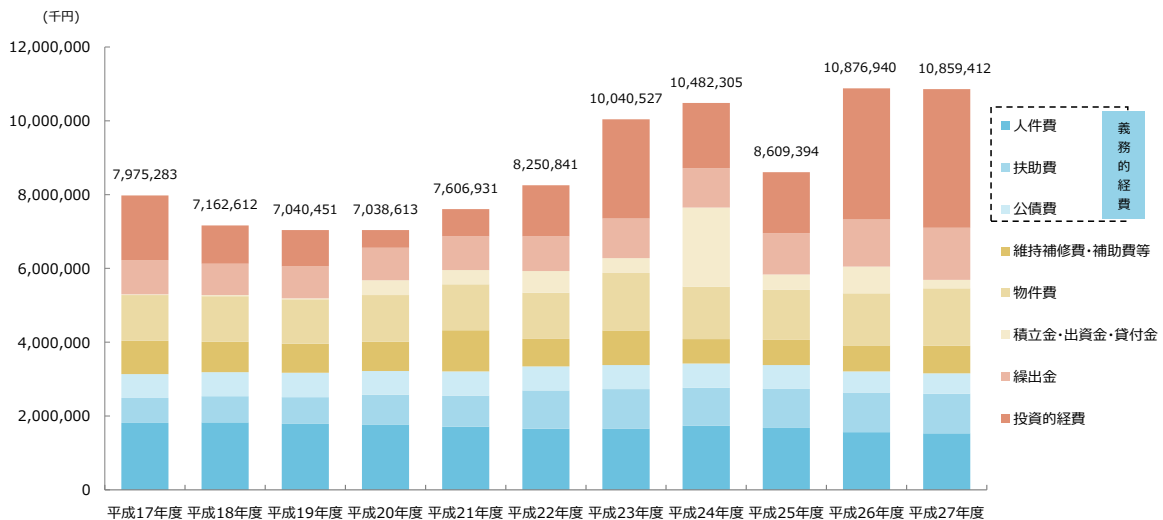


図8 歳出の推移

※平成23年度以降は歳入歳出ともに復旧・復興事業費が含まれています。

4. 対象施設

(1) 対象施設

原則として、平成 28 年 4 月 1 日時点において本町の所有する全ての施設を対象とします。

ただし、延床面積が 50 ㎡以下の建物や維持管理費コストがほとんど掛からない車庫、物置、公衆便所等については試算対象等から除外しています。

(2) 施設の分類

本町の所有する建築系公共施設を下表のとおり分類しました。

表 1 対象施設の分類表

大分類	中分類	小分類
町民文化系施設	集会施設	大洗町中央公民館、大洗町漁村センター、集会所等 (26)
	文化施設	大洗文化センター町民会館
社会教育系施設	博物館等	大洗町幕末と明治の博物館
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	大洗町総合運動公園 体育館、大洗町ビーチテニスクラブ
	レクリエーション施設・観光施設	大洗キャンプ場、大洗町体験活動交流センター、大洗サンビーチキャンプ場、大洗町健康福祉センター
産業系施設	産業系施設	大洗町農業会館
学校教育系施設	学校	小学校 (2)、中学校 (2)、旧小学校 (3)
	その他教育施設	教育センター
子育て支援施設	幼保・こども園	祝町幼稚園、第一保育所
	幼児・児童施設	学童保育 (2)
行政系施設	庁舎等	大洗町役場庁舎、大洗町附属庁舎
	消防施設	大洗町消防本部、防災備蓄倉庫(訓練塔)、消防団詰所 (9)
	その他行政系施設	大洗町公用車庫及び書庫、冷凍冷蔵倉庫、旧国交省詰所、旧東工大研修所、旧東工大研修所(食堂)、旧第 1 分団詰所
公営住宅	公営住宅	町営松ヶ丘住宅 (18) 町営汐見ヶ丘住宅 (6) 町営東浜住宅 (2) 町営前原住宅 (9) 町営二葉住宅 (4) 町営二葉緑住宅 (3)
その他	その他	大洗町斎場、大洗町火葬場

(3) 施設の現状

建築系公共施設の延床面積は学校教育系施設が 39.5%、公営住宅が 25.8%、スポーツ・レクリエーション系施設が 10.3%の順に多くなっています。

表 2 施設分類ごとの施設数と延床面積

大分類	施設数	延床面積 (㎡)
町民文化系施設	29	8,086
社会教育系施設	1	1,419
スポーツ・レクリエーション系施設	7	9,105
産業系施設	1	401
学校教育系施設	13	34,804
子育て支援施設	4	1,574
行政系施設	19	8,236
公営住宅	42	22,715
その他	2	1,707
計	118	88,047

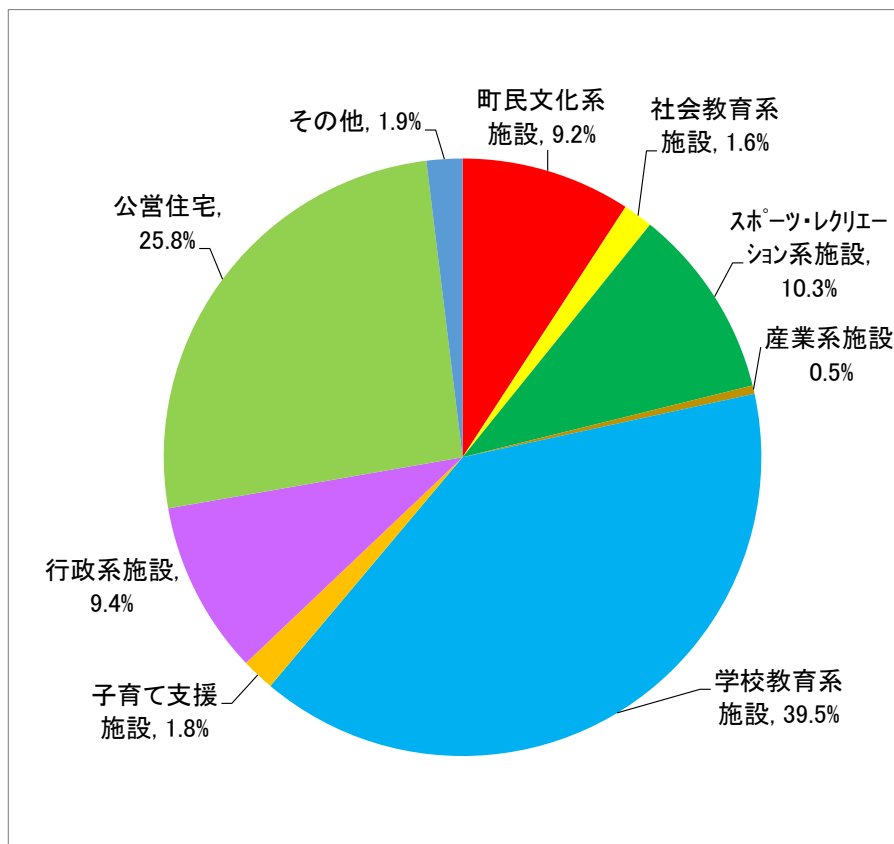


図 9 施設分類ごとの延床面積比

表3 土木系インフラ資産総括表

施設分類		施設数	延長等
道路			実延長 136,217m 総面積 696,590 m ²
橋梁		6 橋	総延長 76m 総面積 586 m ²
公園		27 箇所	総面積 175,933 m ²
上水道施設	配水管		総延長 127,996m
	導水管		総延長 10,751m
	送水管		総延長 560m
	浄水場	2 箇所	総面積 455 m ²
	配水場	1 箇所	総面積 673 m ²
下水道施設	下水道管		総延長 61,373m
	中継ポンプ場	1 箇所	総面積 462 m ²
地方卸売市場		1 箇所	総面積 1,958 m ²

5. 更新費用試算

(1) 試算条件

①基本的な考え方

- 更新年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算します。

②耐用年数・更新の考え方

- 標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる 60 年を採用することとします。
- 建設後 30 年で建築物の大規模改修を行うものとします。
- 建設時からの経過年数が 31 年以上 50 年未満の建築物については、今後 10 年間で均等に大規模改修を行うものと仮定します。
- 建設時より 50 年以上経ているものについては、建て替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに 60 年を経た年度に建て替えると仮定します。

③更新単価の考え方

- 既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に用途別に設定された単価を使用します。なお、更新単価において地域差は考慮しないこととします。
- 大規模改修の単価は、建て替えの約 6 割で想定します。

表 4 用途別単価

施設分類	大規模改修	建て替え
町民文化系施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
社会教育系施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/m ²	36 万円/m ²
産業系施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
学校教育系施設	17 万円/m ²	33 万円/m ²
子育て支援施設	17 万円/m ²	33 万円/m ²
保健・福祉施設	20 万円/m ²	36 万円/m ²
医療施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
行政系施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
公営住宅	17 万円/m ²	28 万円/m ²
公園	17 万円/m ²	33 万円/m ²
供給処理施設	20 万円/m ²	36 万円/m ²
その他	20 万円/m ²	36 万円/m ²

(※総務省公共施設等更新費用試算ソフトの用途別単価を使用しています)

(2) 試算結果

全ての公共施設等の更新費用を試算した結果、今後 40 年間で 336.8 億円（年平均 8.4 億円）掛かることとなります。また、直近 5 年間の公共施設に掛かる投資的経費は年平均 3.67 億円です。毎

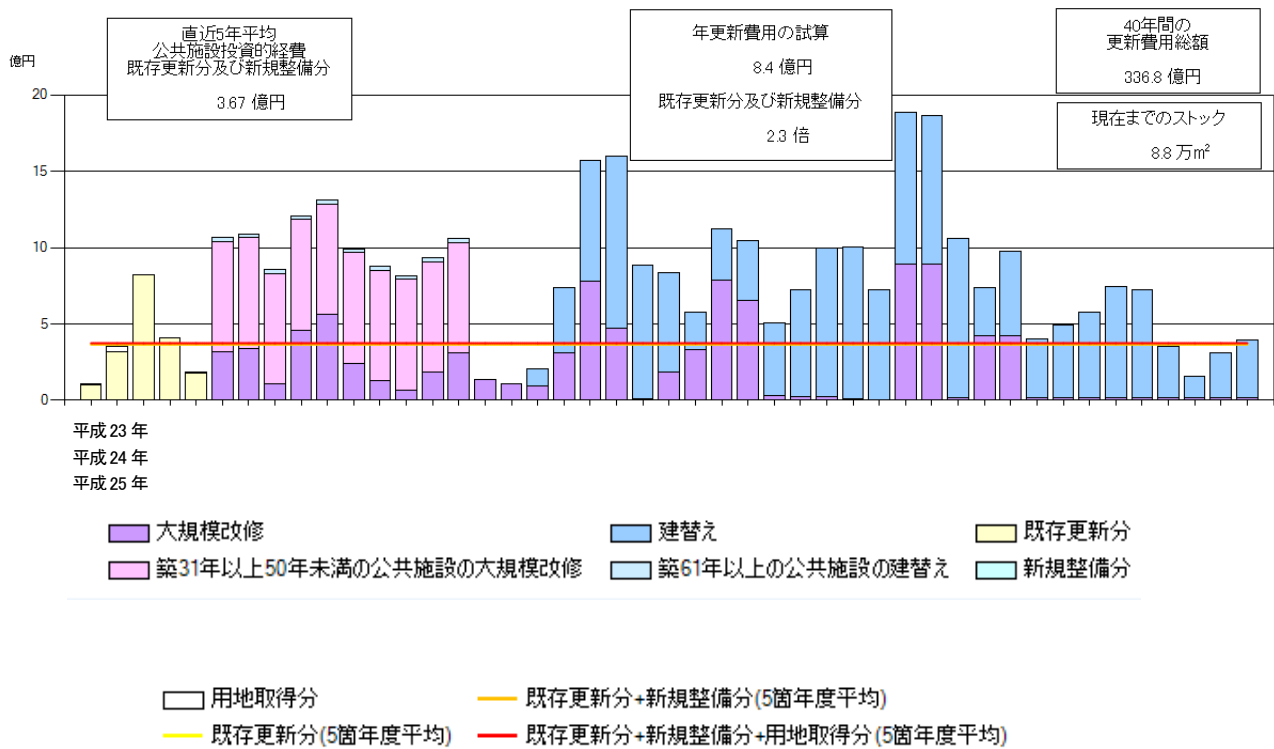


図 10 更新費用試算結果

6. 対象施設の現状と課題

(1) 公共建築物の現状と課題

対象施設について、建築年別に施設分類ごとの延床面積をグラフに示しています。

公共施設等（道路、橋梁等のインフラを除く）全体としては、118 施設となっており、総延床面積は 88,047 ㎡で、一人当たり 5.2 ㎡となっています（平成 27 年国勢調査人口 16,886 人で試算）。

施設区分による延床面積構成比では、学校教育系施設が 39.5%で最も多くなっています。

図 11 築年別整備状況から、本町の公共施設の多くは、昭和 43 年から昭和 59 年に建設されており、30 年経過すると老朽化が進むため、「品質の適正性」の観点から大規模な改修や更新の時期が訪れています。

建築年から見て特に老朽化している公共施設等は、社会教育系施設や学校教育系施設、子育て支援施設、行政系施設です。

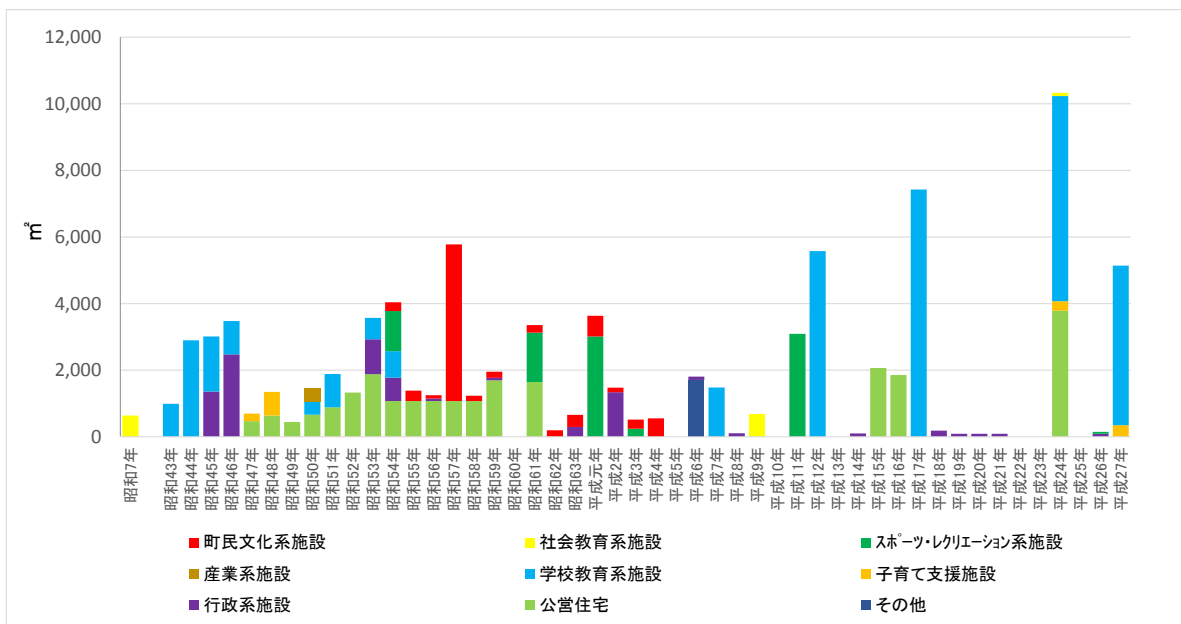


図 11 築年別整備状況

(2) インフラ資産の現状と課題

インフラ資産の全体は、土木系公共施設として道路、橋梁、公園、企業会計施設として上水道施設、下水道施設、市場施設に分類されます。

インフラ系施設全体の多くは、昭和 45 年から新設工事が始まっています。

インフラ系施設の法定耐用年数はコンクリート橋が 50 年、下水道が 35 年となっているため、法定耐用年数を迎える前に、長寿命化対策を計画的に実施し、安全なインフラ整備に努めていきます。

(3) 建物の更新費用予測から試算した課題

本町においては、昭和 40 年代に建設された行政系施設や公営住宅の建て替え時期を本計画対象期間中に迎えます。

現在、公共施設に掛かる投資的経費は年平均 3.67 億円ですが、今後 40 年間では 2.3 倍の 8.4 億円掛かる試算となっています。

今後、投資的経費の内訳の見直しを行うとともに、建物の長寿命化を進めるほか、住民の理解を得ながら施設の統廃合について計画的に実施することで更新費用の縮減を図ります。

第3章

公共施設等総合管理計画の基本方針

- ▶ 1. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方
- ▶ 2. 実施方針
- ▶ 3. 推進体制

1. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

本町の公共施設における現状と課題から、今後の施設の長寿命化を目指した改修・更新に掛かるコスト試算の結果を考え合わせ、基本となる全体目標を設定します。公共施設を建築系公共施設と土木系インフラ資産（土木系施設、企業会計施設）に大別した上で検討を行い、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進し、将来の更新費用の削減を図ります。

(1) 新規整備について

町の総合計画を踏まえた上で、住民ニーズと施設の機能重複等を勘案し、新規の公共施設整備に当たっては慎重に整備を検討します。

(2) 施設の更新(建て替え)について

現状及び将来の利用動向を考慮した上で、保有すべき施設については予防保全型管理の考えのもと、長寿命化を図りながら施設を維持し、最小限の建て替えを目指します。

(3) 施設総量(総延床面積)について

平成 27 年度末で小学校の統廃合は完了していますが、旧小学校を含むその他の施設についても老朽化、住民利用度を検証しながら施設総量の適正化を目指し、本計画対象期間中において総延床面積 8%の削減を目指します。

(4) 施設コストの維持管理、運営コストについて

住民サービス水準の維持・向上を図りながら、管理運営に掛かる維持管理費や運営コストの低減を前提にした施設運営を目指します。

2. 実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

①点検・保守

建物は、数多くの部品・部材や設備機器など様々な素材が組み合わされて構成され、それぞれの目的と機能をもっています。それらの部材、設備機器は、使い方や環境及び経年変化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行に伴い本来の機能を低下させていきます。

日常管理では、建物を維持管理するための日常の点検・保守によって、建物の劣化及び機能低下を防ぎ、建物をいつまでも美しく使っていくための総合的な管理運営や実際の点検・保守・整備などの業務を行います。また、地域特性である塩害対策についても、外壁等のひび割れや、屋外に設置されている室外機や機械等について、特に注視した点検を実施します。

表5 建築・設備の日常点検項目（参考）

建 物		
構造別	小項目	点検方法等
構造体の安全について	各種荷重に対するチェック	①固定荷重 ②積載荷重 ③積雪荷重 ④風圧力 ⑤地震力 ⑥その他荷重（土圧、水圧、移動荷重、建築設備荷重、作業荷重等）
屋根・屋上について	①防水に対するチェック ②パラペット ③ルーフトレン・とい ④屋上柵・タラップ ⑤丸環 ⑥金属板葺き屋根 ⑦石綿スレート葺き屋根	①防水保護塗膜の点検 ②定期的清掃点検 ③定期的清掃点検 ④定期的手入れと点検 ⑤定期的手入れと点検 ⑥早めの点検補修 ⑦暴風雨前後の点検手入れ
外装仕上げについて	①吹付け塗装 ②タイル張り ③石・擬石・テラゾ ④非鉄金属仕上げ ⑤鉄部の塗装 ⑥シーリング材 ⑦ガラス	①定期的な吹付けなおし ②定期的点検 ③定期的点検 ④定期的清掃と塗り替え ⑤定期的清掃と塗り替え ⑥定期的手入れ ⑦破損点検
建具について	①アルミ製建具 ②鋼製建具 ③シャッター・防火扉 ④建具金物	①定期的点検、パッキン材取替え ②定期的清掃点検 ③定期的な点検整備 ④締めつけ調整
内部仕上げについて	①石・擬石・テラゾ ②陶磁器質タイル ③モルタル・コンクリート ④弾性床材 ⑤板張り・フローリング・ブロック ⑥カーペット類 ⑦塗装 ⑧壁紙・布張り木材生地	①～⑧省略
厨房・浴室・便所など 水を使用する場所について	①厨房 ②浴室 ③便所	①定期的清掃、グリストラップの内部点検 ②使用後の清掃、換気 ③拭き取り清掃
外構・その他について	①境界標石 ②排水溝・会所	①隣接地工事の際注意 ②点検清掃

設 備		
設備別	小項目	点検方法等
電気設備について	①電気主任技術者の選任 ②電気設備の法定	①建物の電気設備の契約電力が 50KW 以上の場合には電気主任技術者の選任が必要。 ②非常照明設備・自動火災報知設備などは「建築基準法」「消防法」に基づく有資格者による定期点検・検査報告などが義務付けられている。
給排水衛生設備について	①消火設備 ②給排水衛生	①消火栓・スプリンクラー設備については「建築基準法」「消防法」に基づき有資格者による定期的な点検、検査報告などが義務付けられている。 ②運転維持管理について有資格者の選任や検査・点検事項・時期などについて法令で規制されることがある。
冷暖房換気設備について	冷暖房換気設備の維持管理	①ボイラー・冷凍機など法的運転資格者の選任、法的定期検査を受ける。 ②ビル管理法上の対象建物は法に定められた運転資格者の選任が必要。 ③法に基づく換気設備・排煙設備は有資格者による定期点検検査・報告が義務付けられている。 ④冷暖房換気設備を構成する機器は回転振動などによる摩耗、劣化などがおきるので定期点検整備が必要。
昇降機設備について	エレベーター・エスカレーターなど	①「建築基準法」により定期検査報告が義務付けられている。 ②昇降機設備は複雑な制御機構をもった精度の高い機器設備なので、維持管理は専門技術者に行わせる。
ガス設備について		ガス漏れ検知装置、その他安全装置については定期的に専門業者の点検を受ける。
汚水浄化槽設備について	日常点検・保守	①消毒液を常にタンクに確保しておく。 ②駆動装置及びポンプ設備は、常時作動させておく。

(「建築・設備の日常点検項目」建築リニューアル支援協会 (ARCA) より引用)

②施設の診断

■診断の実施方針

現況把握のための施設診断では、施設の安全性、耐久性、不具合性及び適法性が最低限必要な診断項目となります。

- 表 6「公共施設診断の対象となる評価項目」を参考とし、本町で必要とする品質・性能が把握できる評価項目について、簡易な診断に努めます。
- 耐震診断、劣化診断など既往の診断があるものはそのデータを利用します。
- 診断は、経年的な施設の状況を把握するため、定期的に行うことが望ましく、その記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用します。

■施設の長寿命化と施設診断

施設の長寿命化を図るには、上記の診断項目（施設の安全性、耐久性、不具合性及び適法性）に加えて、快適性、環境負荷性、社会性など種々の性能が要求されます。

- 表 6「公共施設診断の対象となる評価項目」より、本町に必要な評価項目を選択し、評価方式を構築します。
- 公共施設の主要な全施設について、施設ごとに課題と優先度を判断します。

表 6 公共施設診断の対象となる評価項目（参考）

記号	評価項目	評価内容
a.	安全性	・敷地安全性（耐災害）、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
b.	耐久性	・建物部位（構造・外装など）の耐久性・劣化状況
c.	不具合性	・施設各部位（構造・仕上げ・付帯設備・建築設備）の不具合性
d.	快適性	・施設快適性（室内環境・設備）、立地利便性
e.	環境負荷性	・施設の環境負荷性（省エネ、有害物質除去など）
f.	社会性	・地域のまちづくりとの調和、ユニバーサルデザイン（バリアフリー化）
g.	耐用性	・経過年数と耐用年数、変化に対する追従性、計画的な保全・大規模改修
h.	保全性	・維持容易性、運営容易性、定期検査の履行
i.	適法性	・建築法規、消防法、条例
j.	情報管理の妥当性	・情報収集、情報管理、情報利活用
k.	体制・組織の妥当性	・統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性
l.	顧客満足度	・顧客満足度、職員満足度
m.	施設充足率	・地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰スペース
n.	供給水準の適正性	・供給数量適正性（敷地面積、建物面積など）
o.	施設利用度	・施設利用率、空室率
p.	点検・保守・改修コストの適正性	・点検・保守費、清掃費、警備費、改修費・大規模改修費、更新費
q.	運用コストの適正性・平準化	・運用費、水道光熱費
r.	ライフサイクルコストの適正性	・ライフサイクルコスト

（FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)より構成）

（2）維持管理・修繕・更新等の実施方針

①維持管理・修繕の実施方針

建物を使用するには、設備機器の運転や清掃が必要です。その中でも機器の運転は、日常の点検、注油、消耗品の交換、調整が欠かせません。修繕や小規模改修に対しては、速やかな対応ができる体制を構築します。

- ・清掃は建物の環境を常に衛生的な状態に維持し、快適性を高めます。
- ・廃棄物処理については、事業系の一般廃棄物について軽減策を立案し実践します。
- ・維持管理及び修繕を自主的に管理し、計画的・効率的に行うことによって、維持管理費・修繕費を平準化し、建物に掛かるトータルコストを縮減します。

②更新・改修の実施方針

計画的な保全では、不具合が発生した際にその都度対応する事後保全ではなく、計画的に実施していくことが重要です。施設の経年変化には、法規の改正による既存不適格の発生も含まれるので、適法性の管理が必要となります。

表 7 適法性の主な管理項目（参考）

適 法 性 管 理	関連法規 適法性	建物に関する法令	建築基準法、耐震改修促進法、品確法、学校保健安全法、医療法、児童福祉法、駐車場法、文化財保護法、建築物管理法、労働安全衛生法
		消防に関する法令	消防法
		条例に関する法令	条例
		環境に関する法令	廃棄物処理法、グリーン購入法、省エネルギー法、公害防止法
		不動産に関する法令	不動産登記法、宅地建物取引業法、借地借家法
	定期検査の 履行	建物定期検査	消防用設備等点検、昇降機定期検査、水質・水道施設の検査、空気質検査、特殊建築物の定期検査
		建築設備定期検査	建築設備の定期検査、ガス消費機器の調査、電気工作物の調査、自家用電気工作物の点検

建物を更新することなく長期にわたって有効に活用するためには、建物の基本性能を、利用目的に合致した最適な状態に維持あるいは向上することが必要となります。そのため、インフィル（建物の間取りや内装、設備等）を適切なタイミングで簡易に診断し、計画的に保全していくことが不可欠となります。本計画の具体的な計画となる長期修繕計画の策定を進めながら、定期的な見直しを行う中期修繕・改修計画の展開が重要となります。

また、公共施設が更新される理由には、施設の耐久性、不具合性、施設の規模(広さ・高さ)、使いやすさ及び陳腐化のほかに、施設に求められる様々な性能面や法規対応において要求水準を満たすことができない場合もあるので、更新の際には種々の診断を行ってその理由を明確にする必要があります。

更新する場合は、まちづくりとの整合性を保ち、公共施設のコンパクト化や効率化の観点からも土地や建物について単独更新以外の統合や複合化についての検討を行います。したがって更新・改修の方針については、統合や廃止の推進方針との整合性も図る必要があります。

(3) 安全確保の実施方針

公共施設における安全確保は、利用者の安全を確保し、資産や情報の保全を目的とした要件です。また、万一の事故・事件・災害に遭遇したときに、損害を最小限にとどめ、迅速に復旧体制を整えるために平時から備えることは、施設管理者にとって最も重要なことです。

下表は施設の安全性及び耐用性の観点から、それに係る安全確保の項目を抽出したものです。

高い危険性が認められる項目としては、敷地安全性、建物安全性、火災安全性、生活環境安全性、耐久性、不具合現況が挙げられます。

表 8 施設の安全確保に係る項目（参考）

評価項目			内容	
大項目	中項目	小項目		
安全性	敷地安全性	自然災害回避性	地震災害	・液化化・活断層の有・無
			土砂災害	・警戒区域・特別警戒区域の有・無
			浸水災害	・水害危険区域・津波高潮浸水区域の有・無
		敷地安全対応策	地盤安定性	・地盤沈下・地盤崩壊・湿潤地域の有・無
			緊急自動車接近	・道路幅
			地盤調査結果	・軟弱地盤・盛土・埋立地の有・無
			危険物の種類	・消防法危険物（1類・2類・3類）の有・無
	保安距離	・危険物から50m以内、200m以内		
	建物安全性	構造安全性	基礎の安全性	・基礎の安全要件の満足度
			常時床荷重	・許容積載荷重・超過
		耐震安全性	建設年	・1981年6月以前
			耐震診断	・ I_s 値 > 0.6 / 0.6 > I_s 値 > 0.3 / 0.3 > I_s 値
			耐震補強	・要・不要
			耐震等級	・等級
		免震、制震	・有・無	
	耐風安全性	耐風等級	・等級	
	対水安全性	浸水対策	・浸水に対する安全要件の満足度	
	対落雷安全性	避雷針	・落雷に対する安全要件の満足度	
	火災安全性	耐火安全性	延焼防止	・外壁・屋根の防火性能
		避難安全性	避難路確保	・避難路確保
		消火安全性	消火活動・経路確保	・非常用進入口・窓先空地・防火設備・防火用水確保
	生活環境安全性	空気質安全性	空気質測定	・有・無・飛散性・非飛散性のアスベスト排除状況
			空気質安全性の確保	・ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレン放散速度
		水質安全性	水質検査	・有・無
			水質安全性の確保	・水質安全性の確保に対する安全要件の満足度
		傷害・損傷防止性	転倒・転落防止性	・転倒・転落防止に対する安全要件の満足度
			落下物防止性	・落下物防止に対する安全要件の満足度
			危険物の危険防止性	・危険物の危険防止に対する安全要件の満足度
		有害物質排除性	アスベスト排除	・飛散性・非飛散性のアスベスト排除状況（年代・部位）
			PCB 排除	・トランス・蛍光灯・シーリングから PCB 排除状況（年代・部位）
フロン・ハロン対策			・冷媒・断熱材からフロン、消火剤からハロン排除状況	
CCA 対策			・木造土台の CCA の有・無	
公害防止性		日照・通風障害防止性	・日照・通風障害防止要件の満足度	
		風害防止性	・風害防止要件の満足度	
	電波障害性防止性	・電波障害性防止要件の満足度		
	騒音・振動・悪臭防止性	・音・振動・悪臭防止要件の満足度		
	障害防止性	・排気・排熱・排水障害防止要件の満足度		
	外構の維持保全	・外構の維持保全要件の満足度		

項目			内容	
大項目	中項目	小項目		
耐用性	耐久性	耐用年数	経過年数	・経過年数の%
			耐用年数（償却）	・法的耐用年数
		耐久性	構造材耐久性	・構造耐用年数（60年）と築年の差
			外壁・屋根耐久性	・外壁・屋根耐用年数（40年）と改修年の差
	付属設備耐久性		・設備耐用年数（20年）と改修年の差	
	不具合現況	構造不具合	基礎・躯体	・沈下、亀裂、欠損の状況
			土台	・腐れ、欠損の状況
			柱、梁、壁、床など	・亀裂、脱落、腐食、欠損、肌別れ、ゆるみの状況
		外部仕上不具合	屋根	・排水良否、雑草有無、屋上防水層ふくれの状況
			外壁	・剥落、落下、ひび割れの状況
			窓枠、サッシ、ガラス	・腐朽、ゆるみ、落下、パテ・シーリングの状況
		内部仕上不具合	天井	・たるみ、はずれ、亀裂、肌別れ、剥落、落下の有・無
			内壁	・割れ、剥がれ、変色の有・無
			床	・割れ、剥がれ、変色の有・無
		付帯設備不具合	煙突、屋外階段	・傾斜、亀裂、腐食、剥落、支持金物の緊結状況
			広告塔、吊り看板、他	・浮き上がり、腐食、ゆるみの状況
		建築設備不具合	電気設備機器本体	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
給排水衛生設備機器本体			・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況	
空調換気設備機器本体	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			
搬送設備機器本体	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			
その他設備機器本体	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			

(FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版))

- ・本町では、この中から高度な危険性が認められる項目を絞り込み評価します。
- ・危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って安全確保の改修を実施します。
(ただし総合的な判断により改修せずに供用廃止を検討する場合があります。)

(4) 耐震化の実施方針

本町では、耐震改修と耐震補強の状況及び主要な建築物の耐震改修対象建築物について、必要に応じ順次耐震改修工事等を実施しており、特に利用率、効用等の高い施設については、重点的に対応することとしています。その際に、構造部分の耐震性のほか、非構造部分の安全性(耐震性)についても検討を行い、施設利用者の安全性の確保及び災害時を想定した十分な検討に努めます。

(5) 長寿命化の実施方針

①総合的かつ計画的な管理

診断と改善に重点をおいた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図ります。総合的かつ計画的な管理とは、点検・保守・修繕、清掃・廃棄物管理を計画的にきめ細かく行い、公共施設等を健全な状態に保ち、定期的に施設診断を行い、その結果により小規模改修工事を行って不具合箇所を是正することです。

そのためには、今ある公共施設等の状態を把握するための施設診断が必要で、診断結果により所定の機能・性能を確保できるところまで改修工事を行い、さらに、計画的な保全を行っていきます。

②計画的な保全、長寿命化計画

下図は、施設のライフサイクルにおける経過年数と機能・性能の関係を示したものです。

建設から40年程度までは、小規模な改修工事や点検・保守・修繕を定期的に行うことによって、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つことができます。しかし、建設後40年以上経過すると点検・保守による修繕・小規模改修工事では、性能・機能が許容できるレベルを維持できなくなり、大規模改修工事が必要となります。要求性能レベルは通常時間がたつにつれて上昇するため、要求性能レベルの変化を視野に入れた改修工事が望まれます。

さらに、施設の寿命を延ばすには長寿命化改修工事が必要となります。

本町の公共施設においては、建て替え周期は大規模改修工事を経て60年とし、その時点で診断を行い、結果、使用が可能であれば長寿命化改修工事を行って、80年まで長期使用しコストを削減することも検討します。

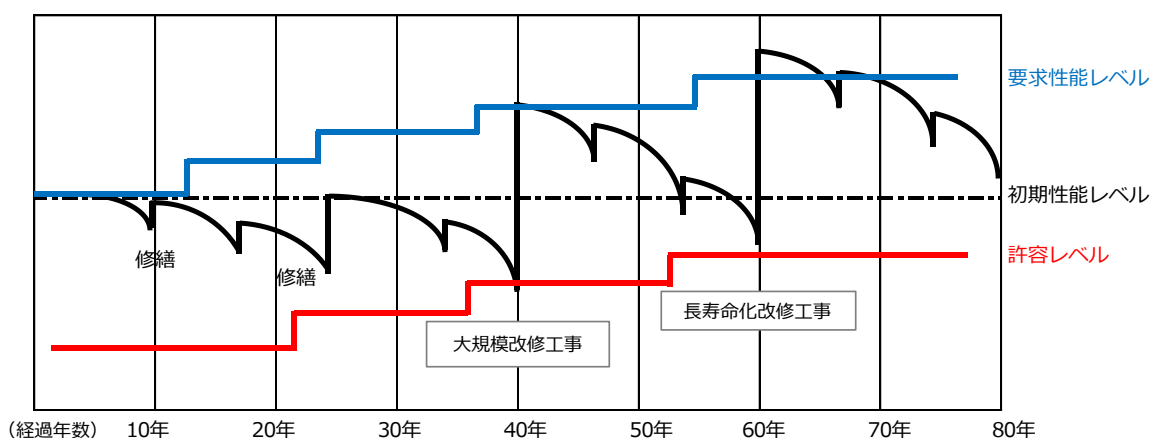


図12 長寿命化における経過年数と機能・性能の関係（鉄筋コンクリートの場合）

(6) 統合や廃止の実施方針

① 公共施設等のコンパクト化に向けた基礎資料の構築

危険性の高い施設や老朽化等が見られる公共施設等のコンパクト化は、以下の7つの評価項目において診断します。

- 施設の安全性
- 機能性
- 耐久性
- 施設効率性
- 地域における施設の充足率
- 施設利用率
- 費用対効果

上記の品質・性能によって施設を診断し、継続使用、改善使用、用途廃止、施設廃止の4段階で評価します。診断結果は、施設の統廃合及び供用廃止の判断材料とします。

下表に、診断結果による取組の方向性の例を示します。

表9 診断結果と取組の方向性（参考）

診断結果	取組の方向性	
	施設面	ソフト面（検討項目）
継続使用	・長期修繕計画の策定	・効果的かつ効率的な運用を検討
	・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・それに伴う改善策を検討
改善使用	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の策定 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施 ・建て替え更新時の規模縮小の検討 ・他用途との複合化など、施設の有効活用の検討 ・PPP/PFIの活用等による用途変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者増加など、利用状況改善に向けた改革等を検討 ・利用者ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討 ・運用の合理化を検討
用途廃止	・空いた施設の利活用(他用途への変更、民間への貸与等)の検討	・用途廃止に代わり、類似民間施設への移転(サービス転化)等を検討
施設廃止	・施設廃止後は、建物解体	<ul style="list-style-type: none"> ・類似施設への統合を検討 ・他施設との複合化を検討
	・施設廃止に伴う跡地は原則売却	・用途廃止に代わり、類似民間施設への移転(サービス転化)等を検討

②住民サービスの水準を確保しつつ、公共施設等統合や廃止の推進に向けた施策

公共施設等統合や廃止には、住民サービスの水準低下が伴います。それを最小限にするために、下表のような種々の公共施設のコンパクト化に向けた施策について、住民合意の可能性を図りながら検討する必要があります。

表 10 公共施設のコンパクト化の施策（参考）

段階	住民サービス水準の変化	行政サービス・施設サービスの考え方	公共施設のコンパクト化の施策
I	・住民の痛みを求めない初動的取組	・住民サービスの現状の水準を維持	・公共施設等の運営の効率化 ・公共施設等の賃貸
II	・一定の住民負担を前提とした住民サービスの質の低下を招かない取組	・行政サービス、施設サービスの質の改善を目指した取組 ・第1段階のコンパクト化	・公共施設等の合築 ・公共施設等の統合
III	・財政収支見通しに基づいた住民の痛みを伴う取組	・行政サービス、施設サービスの見直しにより住民サービスが低下することも想定 ・第2段階のコンパクト化 ※住民の理解と合意形成が必要	・公共施設等の使用制限・使用料金徴収（受益者負担） ・公共施設等の減築 ・公共施設等の廃止
IV	・公共団体が果たすべき公共施設管理の役割を明確化する取組	・民間主体による公共施設管理 ・第3段階のコンパクト化	・公共施設等維持管理の民営化

3. 推進体制

(1) FM 業務サイクルによるフォローアップ

本町では、下図に示す業務サイクルを用いて「町の方針／ビジョン」に基づき、本計画を策定します。公共施設等に対し日常の運営や維持業務を行う「運営・維持」を実施します。「プロジェクトマネジメント」を実施した公共施設等に対しても、その後は日常の運営や維持業務を行う「運営・維持」を実施します。「運営・維持」の対象である公共施設等に対し、数量（供給）、品質、コスト（財務）の面から「評価」を実施します。これらの業務を遂行する核として「統括管理」を推進します。

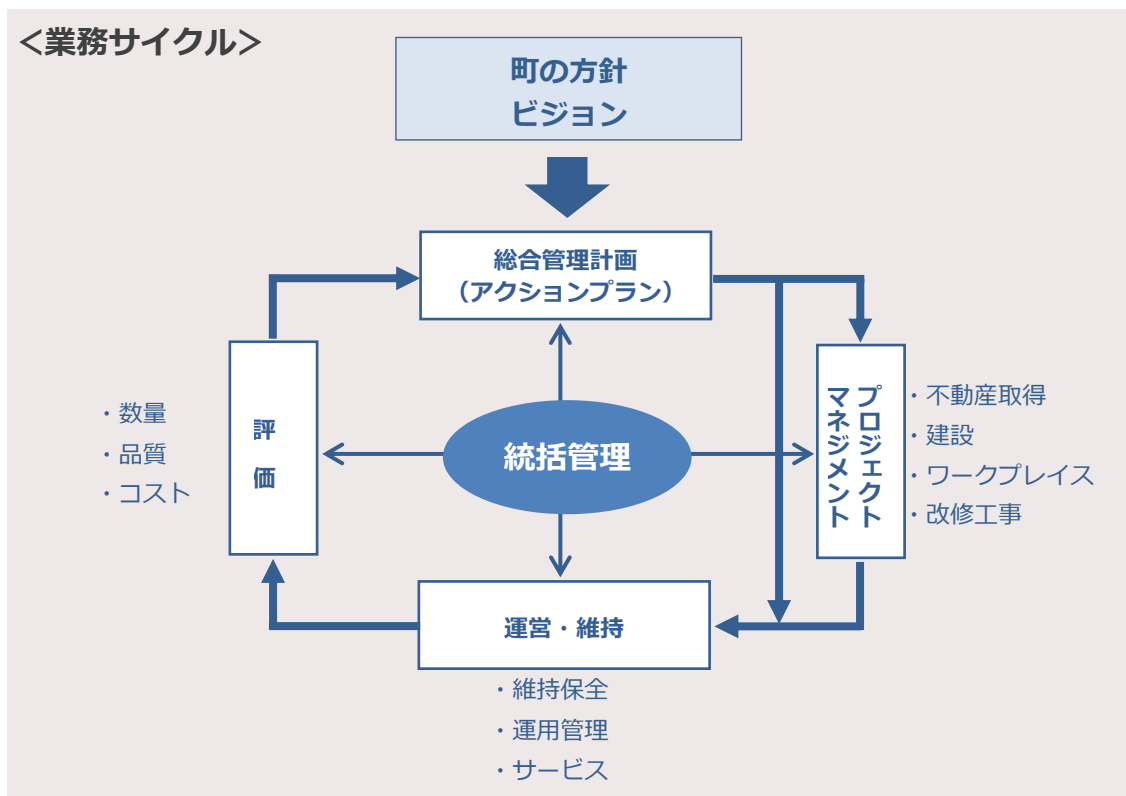


図 13 業務サイクル

出典：総解説ファシリティマネジメントより構成

(2) 情報共有

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うに当たり、住民と行政が、町施設に関する情報と問題意識を共有することが重要です。

公共施設を利用し支えている多くの住民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、施設に関する情報や評価結果を積極的に開示します。

また、住民からの様々な意見を収集する窓口や、それを整理して公共施設等マネジメントに生かす仕組みについても検討することとします。

第4章

施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

- ▶ 1. 建築系公共施設の管理に関する基本的な方針
- ▶ 2. 土木系公共施設の管理に関する基本的な方針
- ▶ 3. 企業会計施設の管理に関する基本的な方針

1. 建築系公共施設の管理に関する基本的な方針

(1) 町民文化系施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町中央公民館	1,237	S57	34	RC造	生涯学習課	大洗町磯浜町 6881 番地の 88
2	角一集会所	161	S55	36	S造	総務課	大洗町大貫町 245 番地
3	東光台集会所	166	S54	37	W造	総務課	大洗町東光台 8 番地の 3
4	堀割集会所	162	S58	33	S造	総務課	大洗町磯浜町 3019 番地
5	東集会所	61	S61	30	W造	総務課	大洗町磯浜町 303 の 2 番地先
6	大貫集会所	167	S61	30	S造	総務課	大洗町大貫町 64-412 番地
7	永町会館	195	S62	29	S造	総務課	大洗町磯浜町 927 番地
8	新町会館	198	S63	28	W造	総務課	大洗町和銅 14-7
9	道下集会所	67	S63	28	W造	総務課	大洗町大貫町 4579 番地
10	上宿集会所	93	H1	27	W造	総務課	大洗町成田町 16 番地
11	仲宿集会所	85	H1	27	W造	総務課	大洗町成田町 170 番地の 3
12	荒谷集会所	91	H1	27	W造	総務課	大洗町神山町 932 番地の 2
13	祝町集会所	95	H1	27	W造	総務課	大洗町磯浜町 8228 番地の 15
14	五反田集会所	257	H1	27	W造	総務課	大洗町五反田 487 番地
15	浜欠集会所	33	H2	26	S造	総務課	大洗町神山町 1299 番地 1
16	下宿集会所	103	H2	26	W造	総務課	大洗町成田町 126 番地
17	明神町集会所	153	H3	25	W造	総務課	大洗町磯浜町 6881 番地の 560
18	船渡集会所	117	H3	25	W造	総務課	大洗町大貫町 597 番地の 2
19	桜道集会所	142	H4	24	W造	総務課	大洗町桜道 381 番地
20	寺釜堀川集会所	147	H4	24	W造	総務課	大洗町大貫町 537 番地の 1
21	寿集会所	152	H4	24	W造	総務課	大洗町磯浜町 6881 番地の 572
22	大洗文化センター町民会館	2,954	S57	34	RC造	生涯学習課	大洗町磯浜町 6881-88
23	松川集落センター	182	S59	32	W造	農林水産課	大洗町成田町 1884
24	矢場集落センター	112	H4	24	W造	農林水産課	大洗町成田町 794-2
25	古宿集落センター	96	S63	28	W造	農林水産課	大洗町成田町 194
26	前原町営住宅集会所	100	S56	35	不明	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
27	神山集落センター	151	S55	36	W造	農林水産課	大洗町神山町 2144
28	大洗町漁村センター	510	S57	34	RC造	生涯学習課	大洗町磯浜町 6881 番地の 88
29	松ヶ丘町営住宅集会所	100	S54	37	不明	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88

※経過年数により次のとおり色分けをしています。

50年以上

31年～49年

30年以下

②施設の現状と課題

【現状】

- ・ 20 の集会所、1 つの公民館、3 つの会館、5 つのセンターの、合わせて 29 の施設があります。
- ・ 4 つの施設が旧耐震基準（昭和 55 年以前）で建設されています。
- ・ 耐震診断は、集落センター（松川、矢場、古宿、神山）、町営住宅集会所（前原、松ヶ丘）、中央公民館、町民会館、大洗町漁村センターの、合わせて 9 つの施設で未実施となっています。
- ・ 全ての施設が避難所指定されています。
- ・ 中央公民館及び町民会館はユニバーサルデザイン（身障者用トイレ、玄関スロープ等）に配慮されています。
- ・ 中央公民館、町民会館、大洗町漁村センターは複合施設となっています。
- ・ 町営住宅集会所（前原、松ヶ丘）、中央公民館、町民会館、大洗町漁村センターは直営で管理されており、他の施設は指定管理となっています。
- ・ 過去 10 年以内では、神山集落センターにおいて大規模修繕が実施されています。

【課題】

- ・ 12 の施設が築 30 年以上を経過しています。特に中央公民館、大洗町漁村センターは老朽化が進んでおり雨漏りやドア及びトイレの破損、排水管の故障などが発生しています。
- ・ 町民会館は他の施設と比較し、毎年多くの修繕費が掛かっています。

③個別基本方針

- ・ 今後、集会施設の利用状況を日時別に把握し、利用率の低い施設については多機能化を図るなど、有効活用を検討します。
- ・ 大規模改修又は建て替えを検討する際は、複合化・集約化を図るようにします。
- ・ 長寿命化計画を策定し、築 30 年以上の施設については大規模修繕について順次検討します。
- ・ 大洗町中央公民館及び大洗町漁村センターは老朽化が進んでおり、総合的な判断のもと、計画的な修繕を行います。
- ・ 館内の図書室については、蔵書の充実や閲覧環境の整備など、更なる利便性の向上を目指します。

(2) 社会教育系施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町幕末と明治の博物館 別館	639	S7	84	SR造	生涯学習課	大洗町磯浜町 8231-4
2	大洗町幕末と明治の博物館 新館	685	H9増築	19	RC	生涯学習課	大洗町磯浜町 8231-4
3	大洗町幕末と明治の博物館 聖像殿	94	H9増築 H24改築	4	RC 一部木造	生涯学習課	大洗町磯浜町 8231-4

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・旧耐震基準（昭和55年以前）で建設された建物が1棟あります。
- ・新館はユニバーサルデザイン（身障者用トイレ、玄関スロープ等）に配慮されています。
- ・直営で管理されています。
- ・耐震診断は未実施となっています。
- ・避難所指定はされていません。
- ・入館料等の収入に対し、光熱水費やその他維持管理委託料等の支出は1.3倍となっています。

【課題】

- ・別館は建築から84年が経過し、老朽化対策が必要となっています。

③個別基本方針

- ・収入で維持管理費等の支出を賄えるよう、広報や展示企画についての充実を図ります。
- ・別館の老朽化が進んでおり、総合的な判断のもと計画的な修繕を行います。

(3) スポーツ・レクリエーション系施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町総合運動公園体育館	3,015	H1	27	RC造 一部S造	生涯学習課	大洗町成田町 1626
2	大洗町ビーチテニスクラブ	1,488	S61	30	S造	生涯学習課	大洗町磯浜町 8231-20
3	大洗キャンプ場受付棟	72	H3	25	W造	生涯学習課	大洗町磯浜町 8231-4
4	大洗キャンプ場トイレ棟	59	H26	2	W造	生涯学習課	大洗町磯浜町 8231-4
5	大洗町体験活動交流センター	1,207	S54	37	RC造	生涯学習課	大洗町大貫町 1212-57
6	大洗サンビーチキャンプ場管理棟	174	H3	25	W造	商工観光課	大洗町大貫町 1212-57
7	大洗町健康福祉センター	3,090	H11	17	RC造	健康増進課	大洗町港中央 2 6 - 1

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・旧耐震基準（昭和 55 年以前）で建設された施設が 1 箇所あります。
- ・耐震診断は、大洗キャンプ場受付棟、大洗町体験活動交流センター、大洗サンビーチキャンプ場管理棟の 3 つの施設で未実施となっています。
- ・耐震改修は、運動公園、大洗キャンプ場受付棟、大洗町体験活動交流センター、大洗サンビーチキャンプ場管理棟の 4 つの施設で未実施となっています。また、大洗町ビーチテニスクラブは耐震診断及び耐震改修は不明となっています。
- ・2 つの施設が築 30 年以上経過しており、老朽化が進んでいます。
- ・運動公園や健康福祉センターは避難所指定されており、代替電源が整備されています。
- ・運動公園や健康福祉センターではユニバーサルデザイン（身障者用トイレ、玄関スロープ等）に配慮されています。
- ・運動公園や健康福祉センターは複合施設であり、管理を委託しています。
- ・単独施設については、大洗町ビーチテニスクラブ及び大洗サンビーチキャンプ場管理棟が指定管理、その他は直営で管理されています。

【課題】

- ・運動公園は、雨漏りや排水設備の不良、ドアやフェンスの破損など老朽化が著しく、施設の適切な運用に支障が出かねない状況となっています。
- ・大洗町ビーチテニスクラブは、トイレの不足やバリアフリー未対応となっています。
- ・温泉プールの入館者数は、平成 24 年の 159,886 人から減少しており、平成 26 年の 151,249 人、平成 27 年は 152,155 人と減少から横ばいで推移しています。
- ・空調、配管、内装について必要な修繕を計画的に行うとともに、大洗ターミナルが経営するレストラン「ゆっくら亭」と連携した季節ごとの催しを展開するなど、入館促進を図ります。

③個別基本方針

- ・ 民間の類似施設の活用を検討します。
- ・ 隣接する市町村との広域での利用を更に進めます。
- ・ 健康福祉センターについては、地元の常連の方々の一定の利用度がありますので、必要な修繕を行いながら、現状の入館者数を確保していくことを目指します。
- ・ 健康福祉センターのプールは学校プールの代替としての役割や健康増進の場として必要な修繕を行いながら長寿命化を図ります。
- ・ 健康福祉センターのジムは利用者の構成年齢などを考慮しながら、健康増進の場として必要な修繕を行いながら長寿命化を図ります。
- ・ 築 30 年を超える施設については、長寿命化を図り、大規模修繕計画を検討します。
- ・ 運動公園及び大洗町ビーチテニスクラブはともに老朽化が進んでいるため、総合的な判断のもと計画的な改修を行います。

(4) 産業系施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町農業会館	401	S50	41	RC造	農林水産課	大洗町成田町 208

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・旧耐震基準（昭和55年以前）で建設された施設が1箇所あります。
- ・耐震診断及び耐震改修は未実施となっています。
- ・築30年を超え、老朽化が進んでいます。
- ・避難所指定されています。
- ・指定管理により管理されています。

③個別基本方針

- ・長寿命化を図り、大規模修繕計画を検討します。

(5) 学校教育系施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗小学校（校舎等）	6,158	H24	4	RC造	学校教育課	大洗町磯浜町 5316-1
2	大洗小学校（体育館）	1,002	S51	40	S造	学校教育課	大洗町磯浜町 5316-1
3	南小学校	4,791	H27	1	RC造	学校教育課	大洗町大貫町 1212-14
4	第一中学校（校舎等）	7,428	H17	11	RC造	学校教育課	大洗町磯浜町 5247
5	第一中学校（体育館）	1,481	H7	21	W造	学校教育課	大洗町磯浜町 5247
6	南中学校（校舎等）	5,579	H12	16	RC造	学校教育課	大洗町大貫町 1212-14
7	南中学校（体育館）	1,000	S46	45	S造	学校教育課	大洗町大貫町 1212-14
8	教育センター	385	S50	41	RC造	学校教育課	大洗町磯浜町 6881-192
9	旧祝町小学校	990	S43	48	RC造	学校教育課	大洗町磯浜町 8228-2
10	旧大貫小学校（校舎等）	2,900	S44	47	RC造	学校教育課	大洗町大貫町 659
11	旧大貫小学校（体育館）	795	S54	37	S造	学校教育課	大洗町大貫町 659
12	旧夏海小学校（校舎等）	1,655	S45	46	RC造	学校教育課	大洗町成田町 236
13	旧夏海小学校（体育館）	640	S53	38	S造	学校教育課	大洗町成田町 236

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・ 2つの小学校、2つの中学校と教育センターがあります。旧祝町小学校は平成23年度に閉校し、旧大貫小学校及び旧夏海小学校は平成27年度に閉校しています。
- ・ 教育センターは耐震診断が未実施となっています。
- ・ 南小学校及び教育センター以外は避難所指定されています。
- ・ 4つの学校でユニバーサルデザイン（車椅子用エレベータ、身障者用トイレ、玄関スロープ等）が配慮されています。
- ・ いずれの施設も単独施設であり、直営で管理されています。

③個別基本方針

- ・ 旧祝町小学校、旧大貫小学校及び旧夏海小学校の跡地利用を検討します。
- ・ 耐震改修未実施の南小中学校共用体育館の改築については、平成30年度までに行います。
- ・ 長寿命化計画を策定し、大規模修繕について順次検討します。
- ・ 少子化の影響により、今後空き教室の増加が考えられるため、有効活用を検討します。

(6) 子育て支援施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	祝町幼稚園	227	S47	44	S造	学校教育課	大洗町磯浜町 8228-83
2	第一保育所	710	S48	43	RC造	こども課	大洗町磯浜町 6823
3	おおあらい学童	289	H24	4	RC造	こども課	大洗町磯浜町 5316-1
4	みなみ学童	348	H27	1	S造	こども課	大洗町大貫町 1212-14

※経過年数により次のとおり色分けをしています。

50年以上

31年～49年

30年以下

②施設の現状と課題

【現状】

- ・ 1つの幼稚園、1つの保育所、2つの学童保育があります。
- ・ 幼稚園及び保育所は旧耐震基準（昭和55年以前）で建設されており、保育所は耐震改修実施済みですが、幼稚園は耐震診断及び耐震改修とも未実施となっています。
- ・ 幼稚園及び保育所は築40年を超え、老朽化が進んでいます。
- ・ 第一保育所は避難所指定されています。
- ・ いずれの施設も直営で管理されています。

③個別基本方針

- ・ 耐震改修未実施の幼稚園については、平成31年度までに耐震化等を実施します。
- ・ 幼稚園の大規模改修は耐震改修に併せて行います。

(7) 行政系施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町消防本部	1,051	S53	38	RC造	消防本部	大洗町磯浜町 6881-191
2	防災備蓄倉庫(訓練塔)	109	H8	20	S造	消防本部	大洗町磯浜町 6881-191
3	第1分団詰所	93	H26	2	S造	消防本部	大洗町東光台 4-1
4	第2分団詰所	98	H18	10	S造	消防本部	大洗町磯浜町 633 先
5	第3分団詰所	99	H14	14	S造	消防本部	大洗町磯浜町 6881-538
6	第4分団詰所	93	H20	8	S造	消防本部	大洗町磯浜町 8226-7
7	第5分団詰所	76	S59	32	W造	消防本部	大洗町大貫町 557-59
8	第6分団詰所	99	H6	22	S造	消防本部	大洗町大貫町 9514-10
9	第7分団詰所	93	H21	7	S造	消防本部	大洗町成田町 16
10	第8分団詰所	89	H18	10	S造	消防本部	大洗町神山町 2081-3
11	第9分団詰所	89	H19	9	S造	消防本部	大洗町成田町 1887
12	大洗町役場庁舎	2,477	S46	45	RC造	総務課	大洗町磯浜町 6881-275
13	大洗町附属庁舎	1,015	H2	26	S造	総務課	大洗町磯浜町 6881-275
14	大洗町公用車庫及び書庫	325	H2	26	S造	総務課	大洗町磯浜町 6881-359
15	冷凍冷蔵倉庫	1,359	S45	46	RC造	総務課	大洗町磯浜町 8253-9
16	旧国交省詰所	297	S63	28	W造	総務課	大洗町大貫町 1212-114
17	旧東工大研修所	500	S54	37	RC造	総務課	大洗町大貫町 257 番地
18	旧東工大研修所(食堂)	200	S54	37	RC造	総務課	大洗町大貫町 257 番地
19	旧第1分団詰所	74	S56	35	W造	総務課	大洗町磯浜町 8253-48

※経過年数により次のとおり色分けをしています。

50年以上

31年～49年

30年以下

②施設の現状と課題

【現状】

- ・ 2つの庁舎、11の消防関連施設、3つの倉庫、3つの寮舎・宿舎等があります。
- ・ 旧耐震基準（昭和55年以前）で建設された施設は5箇所あります。
- ・ 消防本部と役場庁舎の耐震改修は実施済みとなっています。
- ・ 第2～9分団詰所では耐震診断は未実施となっています。
- ・ 7つの施設が築30年を超え、老朽化が進んでいますが機能には問題はありません。
- ・ いずれの施設も避難所指定はされていません。
- ・ 役場庁舎は代替電源が整備されています。
- ・ 役場庁舎はユニバーサルデザイン（車椅子用エレベータ、身障者用トイレ、玄関スロープ等）に配慮されています。

③個別基本方針

- ・ 築30年を超える施設については長寿命化を図り、大規模修繕計画を順次検討します。

(8) 公営住宅

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	町営松ヶ丘住宅A棟	332	S50	41	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
2	町営松ヶ丘住宅B棟	332	S50	41	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
3	町営松ヶ丘住宅C棟	332	S51	40	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
4	町営松ヶ丘住宅D棟	332	S51	40	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
5	町営松ヶ丘住宅E棟	332	S52	39	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
6	町営松ヶ丘住宅F棟	332	S52	39	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
7	町営松ヶ丘住宅G棟	221	S49	42	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
8	町営松ヶ丘住宅H棟	221	S49	42	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
9	町営松ヶ丘住宅I棟	221	S51	40	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
10	町営松ヶ丘住宅J棟	332	S52	39	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
11	町営松ヶ丘住宅K棟	332	S52	39	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
12	町営松ヶ丘住宅L棟	332	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
13	町営松ヶ丘住宅M棟	332	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
14	町営松ヶ丘住宅N棟	332	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
15	町営松ヶ丘住宅O棟	221	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
16	町営松ヶ丘住宅P棟	221	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
17	町営松ヶ丘住宅Q棟	221	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
18	町営松ヶ丘住宅R棟	221	S53	38	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 8228-88
19	町営汐見ヶ丘住宅A棟	256	S47	44	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6831
20	町営汐見ヶ丘住宅B棟	213	S47	44	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6831
21	町営汐見ヶ丘住宅C棟	128	S48	43	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6831
22	町営汐見ヶ丘住宅D棟	170	S48	43	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6831
23	町営汐見ヶ丘住宅E棟	170	S48	43	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6831
24	町営汐見ヶ丘住宅F棟	170	S48	43	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6831
25	町営東浜住宅A棟	846	S61	30	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6881-497
26	町営東浜住宅B棟	796	S61	30	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 6881-497
27	町営前原住宅A棟	1,074	S54	37	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
28	町営前原住宅B棟	1,074	S58	33	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
29	町営前原住宅C棟	1,074	S55	36	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
30	町営前原住宅D棟	1,074	S56	35	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
31	町営前原住宅E棟	1,074	S57	34	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
32	町営前原住宅F棟	424	S59	32	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
33	町営前原住宅G棟	424	S59	32	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25

34	町営前原住宅H棟	424	S59	32	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
35	町営前原住宅I棟	424	S59	32	PC造	都市建設課	大洗町大貫町 1212-25
36	町営二葉住宅A棟	1,375	H15	13	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7829
37	町営二葉住宅B棟	688	H15	13	RC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7829
38	町営二葉住宅C棟	1,308	H16	12	PC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7829
39	町営二葉住宅D棟	545	H16	12	RC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7829
40	町営二葉緑住宅A棟	1,086	H24	4	RC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7065
41	町営二葉緑住宅B棟	1,613	H24	4	RC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7065
42	町営二葉緑住宅C棟	1,086	H24	4	RC造	都市建設課	大洗町磯浜町 7065

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・旧耐震基準（昭和55年以前）で建設されている施設は26箇所になります。
- ・町営前原住宅（A棟・C棟・D棟）は耐震改修済みですが、町営松ヶ丘住宅では耐震改修が未実施となっています。その他の施設については対象外となっています。
- ・35の施設が築30年を経過し、老朽化が見られるようになっています。

③個別基本方針

- ・入居率と老朽化調査を実施し、適正な施設配置を検討します。

(9) その他

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町斎場	1,090	H6	22	RC造	生活環境課	大洗町磯浜町 5786
2	大洗町火葬場	617	H6	22	RC造	生活環境課	大洗町磯浜町 6079-1

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・ 2つの施設で耐震診断が実施されています。いずれの施設も耐震改修は未実施となっています。
- ・ いずれの施設も避難所指定はされていません。
- ・ いずれの施設も直営で管理されています。
- ・ いずれの施設も築20年以上経過しており、経年劣化が目立ってきています。

【課題】

- ・ 平成26年度実施の特殊建築物定期調査では、地盤沈下等によるインターロッキングの歪み、タイルの浮き・割れ・剥落、非常用照明装置や排煙設備の作動不良等が見られました。
- ・ 屋上の防水加工の劣化・損傷が指摘されており、斎場・火葬場ともに雨漏りが確認されています。

③個別基本方針

- ・ 斎場及び火葬場については機能を優先し、修繕等は予防保全の観点から定期的な点検に努め、長寿命化対策を計画的に実施します。

2. 土木系公共施設の管理に関する基本的な方針

インフラ資産の中で、土木系公共施設に分類される道路、橋梁、公園については、法定耐用年数を迎える前に、長寿命化対策を計画的に実施し、安全・安心な施設の維持管理に努めていきます。

(1) 道路

表 11 道路の実延長及び面積

一般道路実延長	1 級（幹線）町道	14,286 m
	2 級（幹線）町道	3,122 m
	その他町道	118,809 m
道路面積 道路部		696,590 m ²
自転車歩行者道		38 m
道路面積 有効幅員		170 m ²

(2) 橋梁

表 12 橋梁数

長さ区分		計
15m未満	15m以上	
4	2	6

表 13 構造及び年度別橋梁面積

設置年度	構造	面積 (m ²)
1973 年	鋼橋	173
1985 年	RC 橋	19
1999 年	鋼橋	342
年度不明 (3 橋)	RC 橋	52
計		586

(3) 公園

表 14 公園の一覧

番号	公園名	面積 (㎡)	所在地域
1	明神町児童公園	1,500	大洗町磯浜町 6881-368
2	郷土田児童公園	2,400	大洗町五反田 347,348
3	ピンチウ児童公園	1,255	大洗町五反田 375
4	桜道公園	11,157	大洗町桜道 450
5	町田児童公園	1,300	大洗町五反田 27-1
6	和銅児童公園	2,200	大洗町和銅 6
7	吹上児童公園	500	大洗町和銅 24-1
8	陽光台公園	140	大洗町磯浜町 5108-28
9	磯口公園	110	大洗町磯浜町 2459-14
10	祝町公園	100	大洗町磯浜町 8228-123
11	小松原児童公園	400	大洗町磯浜町 5365-4
12	漁村広場	1,400	大洗町磯浜町 8253-49
13	一丁目公園	516	大洗町磯浜町 8253-47
14	矢ノ下児童公園	913	大洗町五反田 112
15	掘割児童公園	2,900	大洗町磯浜町 2687-4
16	一本松第一公園	903	大洗町五反田 659
17	一本松第二公園	370	大洗町五反田 713
18	岩崎児童公園	2,386	大洗町五反田 488
19	東光台児童公園	2,500	大洗町東光台 7
20	磯道児童公園	1,970	大洗町磯道 60
21	大洗町総合運動公園	136,243	大洗町成田町 1626
22	髭釜児童遊園	330	大洗町磯浜町 6881 番地
23	諏訪児童遊園	160	大洗町大貫町 217 番地の 2
24	若草児童遊園	2,390	大洗町神山町 2143 番地
25	行屋児童遊園	1,280	大洗町成田町 127 番地の 1
26	古宿児童遊園	450	大洗町神山町 894 番地
27	葵児童遊園	160	大洗町成田町 2882 番地

3. 企業会計施設の管理に関する基本的な方針

(1) 上水道施設

上水道普及率 99.8%
(平成 28 年 3 月現在)

①施設一覧表

表 15 導水管及び送水管管径別延長

	導水管		送水管
	300 mm未満	300~500 mm未満	300 mm未満
延長 (m)	7,275	3,476	560

表 16 配水管管径別延長

	50 mm以下	75 mm以下	100 mm以下	125 mm以下	150 mm以下	200 mm以下
延長 (m)	10,557	39,332	15,333	812	36,714	7,689

	250 mm以下	300 mm以下	350 mm以下	400 mm以下	450 mm以下	500 mm以下
延長 (m)	9,883	1,615	0	5,009	0	1,052

表 17 施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築年度	経過年数	所管課	所在地域
1	夏海浄水場	290	S43	48	上下水道課	大洗町成田町 1311
2	大貫浄水場	165	S61	30	上下水道課	大洗町大貫町 2961-2
3	中央配水場	673	H7	21	上下水道課	大洗町大貫町 2846

※経過年数により次のとおり色分けをしています。

50 年以上

31 年~49 年

30 年以下

②施設の現状と課題

【現状】

- ・本町の上水道は、昭和 28 年簡易水道として創設され、昭和 38 年上水道事業として整備に着手しました。平成 28 年 3 月時点の管路総延長は 139,307m で、布設後 40 年を経過する整備当初の水道管（導水管や配水管）の老朽化が顕著化してきています。そのため、町では耐震性に劣る石綿管の更新工事を計画的に進めています。

【課題】

- ・今後、石綿管以外の水道管や、浄・配水場施設等の老朽化の進行に伴い、改築更新や耐震化及び長寿命化が必要になってきます。

③個別基本方針

- ・施設の更新に当たっては、水需要の予測から適正な規模（ダウンサイジング等）・時期での更新とし、併せて施設の耐震化を図り、コストの縮減に努めます。
- ・日々の点検については、トータルコストの削減のため、定期的な施設の更新・修繕を実施し、水道水の安定供給に努めます。
- ・事業を将来にわたり継続的に運営していくため、中長期的な経営の基本方針となる「経営戦略」を策定し、経営基盤強化と財政マネジメントの向上に取り組めます。

(2) 下水道施設

下水道普及率 53.5%
下水道接続率 60.9%
(平成 28 年 3 月現在)

①施設一覧表

表 18 管径別延長

	250mm 以下	251～500mm 以下	501～1000mm 以下
延長 (m)	54,376	5,455	1,542

表 19 施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築年度	経過年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町港中央中継ポンプ場	462	H6	22	RC 造	上下水道課	大洗町港中央 26-1

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50 年以上	31 年～49 年	30 年以下
-------------------------	--------	-----------	--------

②施設の現状と課題

【現状】

- ・本町の公共下水道は、平成元年に事業認可を取得して整備に着手し、平成 8 年より供用を開始しました。平成 28 年 3 月時点の管路総延長は 61,373m で普及率 53.5%、接続率 60.9% となっています。

【課題】

- ・整備が必要な地区を多数有しており、今後は普及拡大を図りながら維持管理を実施していく必要があります。

③個別基本方針

- ・未整備地区については、国が公表する低コスト技術の導入効果を検討した上で、各地域の特性に合わせた効率的な整備を進め、建設コストの縮減を図ります。
- ・既存の管路及び施設については、国の「下水道ストックマネジメント支援制度」、「計画的な改築・維持管理」等の取組を踏まえ、「下水道ストックマネジメント計画」の策定を検討し、計画的な点検・調査及び長寿命化を含めた改築等の計画を行い、下水道施設の持続的な機能確保及びライフサイクルコストの低減を図ります。
- ・事業を将来にわたり継続的に運営していくため、中長期的な経営の基本方針となる「経営戦略」を策定し、経営基盤強化と財政マネジメントの向上に取り組めます。

(3) 地方卸売市場施設

①施設一覧表

番号	施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	構造	所管課	所在地域
1	大洗町地方卸売市場	1,958	H27	1	RC造	農林水産課	大洗町磯浜町 8253 番地の 69

※経過年数により次のとおり色分けをしています。	50年以上	31年～49年	30年以下
-------------------------	-------	---------	-------

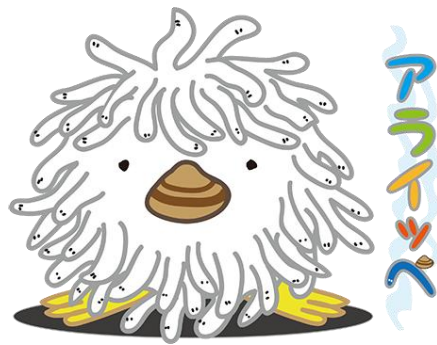
②施設の現状と課題

【現状】

- ・東日本大震災により甚大な被害を受けた荷捌き施設は、復興交付金事業の採択を受け、平成 24 年に再整備に着手し、平成 28 年 3 月より供用を開始しました。

③個別基本方針

- ・事業を将来にわたり継続的に運営していくため、中長期的な経営の基本方針となる「経営戦略」を策定し、経営基盤強化と財政マネジメントの向上に取り組みます。



©oarai town

大洗町公共施設等総合管理計画

平成 29 年 2 月

発 行 : 大洗町

住 所 : 〒311-1392 茨城県東茨城郡大洗町磯浜町 6881-275

T E L : 029-267-5111 (代表)

U R L : <http://www.town.oarai.lg.jp>

編 集 : 大洗町 まちづくり推進課