

茂原市公共施設等総合管理計画 第2次アクションプラン

(令和4年度～令和7年度)

令和5年3月

茂原市

目 次

1. 計画の概要.....	1
(1) 計画策定の目的.....	1
(2) 計画の位置づけ.....	2
(3) 対象施設.....	3
(4) 計画期間.....	4
2. 第1次アクションプランの取組みと第2次アクションプラン工程表...	5
(1) 第1次アクションプランの取組み.....	5
(2) 第2次アクションプラン工程表.....	8
3. 公共施設マネジメントの実施方針.....	10
(1) 公共施設等の管理に関する実施方針.....	10
(2) 対策の優先順位の考え方.....	12
4. 施設類型ごとの個別施設計画.....	13
(1) 本項目について.....	13
(2) 公共建築物の状況.....	14
(3) 施設類型別の今後の方針.....	17
(4) 対策費用.....	23

1. 計画の概要

(1) 計画策定の目的

本市では、高度経済成長期からの急激な社会の変化や人口増加などに伴い、多くの公共施設を整備してきました。現在、これらの施設の多くが更新時期（大規模改修や建替えが必要とされている時期）を迎えつつあります。

このような状況の中、本市では、平成 28 年 10 月に公共施設等の全体像を明らかにし、中長期的な視点をもって、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的とした「茂原市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定しました。また、総合管理計画を円滑に推進するため、5 年間に実施する事業を定めた「茂原市公共施設等総合管理計画第 1 次アクションプラン」を平成 28 年 12 月に策定しました。その後、「茂原市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 10 月策定）の見直しについて」を令和 4 年 3 月に策定し、長寿命化対策と施設総量削減の両方を推進することの必要性を示しました。

この度、第 1 次アクションプランの計画期間が満了を迎えたことから、これまでの取組みの検証を踏まえ、新たに「茂原市公共施設等総合管理計画第 2 次アクションプラン」を策定いたしました。本計画は総合管理計画を具体的に実行するための個別施設計画、実施計画（アクションプラン）であり、これまでの全体方針については継続しつつ、さらなる経費削減に向けた取組みを推進していくため、廃止施設に関する取組みを示すとともに、当面維持していく施設については、施設の状況や劣化等の状態をもとに個別施設ごとの具体的な対応方針を定め、対策内容を整理しています。本計画に基づき、市の公共施設のあり方を検討するとともに、総合管理計画の更なる推進に努めます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、平成 28 年 10 月に策定した総合管理計画を円滑に推進するため、平成 28 年 12 月に策定した「茂原市公共施設等総合管理計画第 1 次アクションプラン」の計画期間が満了を迎えたことから、これまでの取組みの検証を踏まえ、新たに策定するものです。

アクションプランは、総合管理計画を具体的に実行するための「実施計画」に位置付けられるもので、次の 2 つの性質を持ちます。

① 全ての公共施設の施設総量削減等に係る実施計画

3 ページに記載する対象施設に関して、延床面積削減等に係る取組み等について定めています。

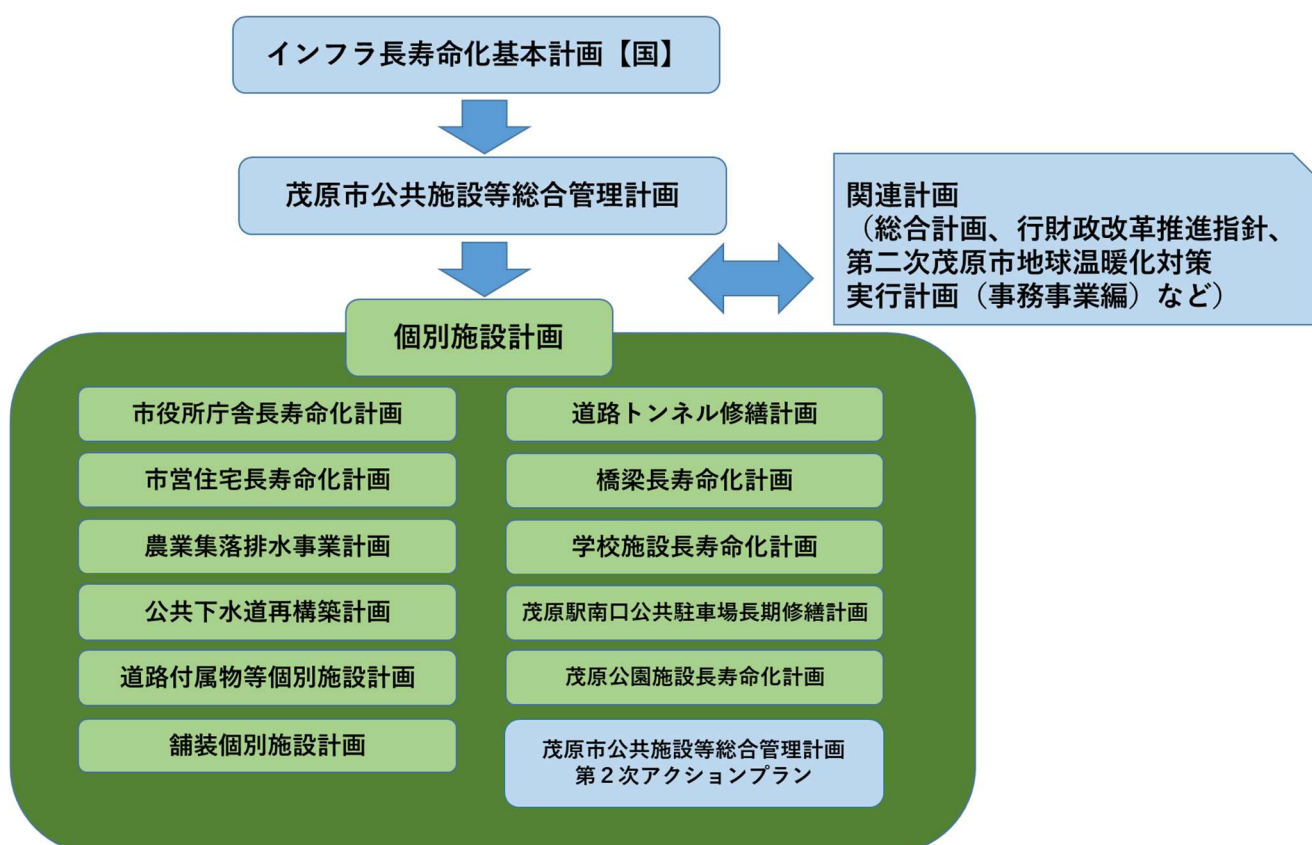
② 一部の公共施設の長寿命化計画

国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定する「個別施設計画（長寿命化計画）」について、既に策定している施設を除いた、他の公共施設の個別施設計画を本計画に集約しています。

そのため、本アクションプランは「その他公共施設個別施設計画」として、個別施設計画の一つに位置付けられます。

なお、個別施設計画（長寿命化計画）を個々に策定している施設については、各々の計画に基づき取組みます。

※「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）



(3) 対象施設

公共建築物

総合管理計画の対象施設である、本市が保有する公共建築物は、令和5年1月現在で、99施設、428棟あり、延床面積の合計は約24万2千㎡となっています。

大分類	中分類	施設数	主な施設
市民文化系施設	集会施設	12	総合市民センター、福祉センター（5）、公民館（3）、旧本納公民館新治分館、青年館（2）
	文化施設	2	旧市民会館、東部台文化会館
社会教育系施設	図書館	1	旧図書館
	博物館等	2	美術館・郷土資料館、千葉三郎記念館
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	3	市民体育館 富士見公園内野球場・庭球場附帯施設 旧ひめはるの里
学校教育系施設	学校	22	小学校（13）、旧二宮小学校、旧本納小学校、中学校（6）、旧西陵中学校
	その他教育施設	3	旧中央学校給食共同調理場、学校給食センター、旧社会教育センター
子育て支援施設	幼稚園・保育園	12	新茂原幼稚園、旧豊岡幼稚園、旧中の島幼稚園、旧五郷幼稚園、保育所（6）、旧新治保育所、旧中の島保育所
	幼児・児童施設	4	学童クラブ（4）
保健・福祉施設	保健施設	1	保健センター
	障害福祉施設	1	心身障害者福祉作業所
	高齢福祉施設	1	旧老人いこいの家
行政系施設	庁舎等	1	市役所庁舎、（本納支所）
	その他行政系施設	3	赤目川土地改良区事務所、シルバー人材センター、六ツ野リサイクルセンター
公営住宅	公営住宅	10	市営住宅（9）、旧国府関住宅
公園	公園	1	萩原公園管理事務所
供給処理施設	供給処理施設	17	農業集落排水処理施設（5）、排水機場（5）、下水処理施設（7）
その他	その他施設	3	第1茂原農産物直売所、第2茂原農産物直売所、茂原駅南口公共駐車場

※床面積が30㎡未満の建築物については対象から除外しました。

※長生郡市広域市町村圏組合が所有する建築物（ごみ処理施設、し尿処理施設、上水道関連施設、消防施設、病院施設等）については対象から除外しました。

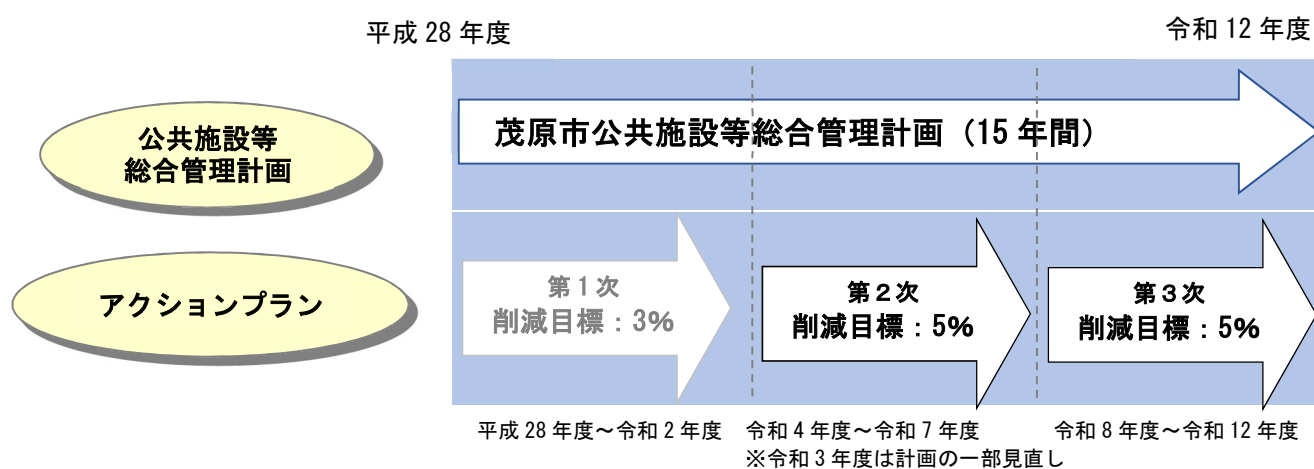
インフラ施設

①道路	一般道路（市道）	総延長 約835km	面積 約473万㎡
	自転車歩行者道路（市道）	総延長 約13km	面積 約45,000㎡
②橋りょう	182橋	総延長 約2.4km	面積 約16,000㎡
③下水道・農業集落排水	下水道総延長 約240km	農業集落排水総延長 約98km	

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画の期間にあわせ、令和4年度から令和7年度までの4年間とします。

当初、第1次アクションプランの計画期間は令和2年度まで、第2次アクションプランの計画期間は令和3年度からとしていましたが、令和3年度に「茂原市公共施設等総合管理計画（平成28年10月策定）の見直しについて」の策定作業をしており、方向性を定めてからアクションプランを作成する必要があったことから、令和2年度までが第1次アクションプラン、令和4年度からは第2次アクションプランとすることとしました。



2. 第1次アクションプランの取組みと第2次アクションプラン工程表

(1) 第1次アクションプランの取組み

大分類	対象施設	建築年	取組内容
		延床面積(m ²)	
市民文化系施設	旧本納公民館	S 48	本納支所と本納公民館の複合施設の建設にともない、平成 30 年度に解体済み。延床面積は旧本納公民館と旧本納支所の合計 1,487.67 m ² から 1,378.01 m ² に縮減。
		1,286.95	
学校教育系施設	小学校 中学校	—	令和 3 年 4 月 1 日に二宮小学校と緑ヶ丘小学校が統合。校舎は緑ヶ丘小学校を使用し、校名は二宮小学校として開校。 本納小学校は令和 3 年度に本納中学校敷地へ新校舎を建設し、移転。 西陵中学校は富士見中学校との統合により令和 2 年度末で閉校し、公募型プロポーザルにより事業者を決定して令和 3 年 3 月に賃貸借契約を締結。
		—	
子育て支援施設	旧本納保育所	S 57	ほのおかこども園の開設にともない、令和 3 年度に運営法人に譲渡済み。
		989.00	
	旧五郷保育所	S 46	もばら空と杜のこども園の開設にともない、令和 3 年度に解体済み。
489.66			
保健・福祉施設	旧ひびき会作業所	S 37	令和元年度に解体済み。
		169.35	
行政系施設	旧本納支所	H19	本納支所と本納公民館の複合施設の建設にともない、平成 30 年度に解体済み。延床面積は旧本納公民館と旧本納支所の合計 1,487.67 m ² から 1,378.01 m ² に縮減。
		200.72	
公営住宅	旧吉井住宅	S 38	令和元年度に解体済み。跡地についても一部売却済み。
		879.20	

施設総量の目標について

総合管理計画において、施設総量の目標は15年間（平成28年度～令和12年度）で延床面積を13%削減、第1次アクションプランの6年間（平成28年度～令和2年度）では、3%削減を目標としていました。

しかし、6年間が経過した令和3年度末時点で、前ページに示すような成果があったものの、新規建築等により延床面積は約0.9%の増加となっており、当初の目標を達成するためには、第2次アクションプランでは約8.9%（0.9%増加分の削減＋第1次アクションプラン3%削減＋第2次アクションプラン5%削減）の削減が必要になりました。

一方で、費用の面から考えると、令和3年度末時点における、総合管理計画策定時からの更新費用の変化は以下のとおりです。

○総合管理計画策定時

長寿命化の取組みを行った場合の40年間の更新費用

1,562.1億円（39.1億円／年）

○平成28年度から令和3年度までの6年間での更新費用の変化

54.4億円の削減（約3.5%の減）

【算出根拠】

公共建築物の更新費用は次の方法で算出しています。

① 大規模改修に要する費用

（建築から35年目に当たる公共建築物の面積）×（大規模改修に要する工事費等の平米あたり単価）

② 建て替えに要する費用

（建築から70年目に当たる公共建築物の面積）×（建て替えに要する工事費等の平米あたり単価）

総合管理計画を策定した平成28年度時点において、今後40年間で発生する①、②およびインフラ施設の更新費用の合計額は1,562.1億円（39.1億円／年）になると試算していました。

総合管理計画策定時の対象施設で廃止等された公共建築物（下記参照）のうち、貸付を原則とする学校施設以外の施設については、①および②の費用は不要となり、その合計額は58.7億円（③）になります。

一方、同じ6年間において新規建築等された公共建築物（下記参照）は、①および②の費用が新たに必要となり、その合計額は4.4億円（④）になります。

また、廃止等された公共建築物（下記参照）の売却益は0.08億円（⑤）になります。

以上により、令和3年度までの6年間で変化した更新費用は次のとおりとなります。

③＋④＋⑤ $\triangle 58.7 + 4.4 + \triangle 0.08 \div \triangle 54.4$ 億円

該当施設

～廃止等された公共建築物～

・旧本納公民館・旧本納公民館新治分館・旧猿袋青年館・旧七渡青年館・旧吉井青年館

- ・浜町青年館・旧市民会館・旧図書館・旧二宮小学校・旧本納小学校・旧西陵中学校
- ・旧中央学校給食共同調理場・旧社会教育センター・旧豊岡幼稚園・旧中の島幼稚園
- ・旧本納保育所・旧五郷保育所・旧新治保育所・旧中の島保育所・旧ひびき会作業所
- ・旧老人いこいの家・旧本納支所・旧吉井住宅・旧国府関住宅

※旧五郷幼稚園は令和5年度より社会教育センターとして使用予定です。

～新規建築等された公共建築物～

- ・ほのおか館・茂原市学校給食センター・東部学童クラブ・萩原学童クラブ（リース期間の満了による取得）・第1茂原農産物直売所・本納小学校

～廃止等された公共建築物の売却による利益～

- ・旧吉井住宅跡地

○更新費用の見直し

40年間の更新費用 1,562.1億円－54.4億円(約3.5%の減)＝1,507.7億円

～削減目標の見直し～

令和3年度末時点で、延床面積は約0.9%の増加となっており、当初の目標を達成するためには、第2次アクションプランでは約8.9%の削減が必要になりました。第2次アクションプランの令和7年度までに、次ページの「第2次アクションプラン工程表」が順調に進んだとして、解体や売却等を見込める施設の延床面積の合計は約4%であり、目標からは程遠いのが現状です。

また、費用の面で考えると、総合管理計画策定時は、今後15年間（平成28年度から令和12年度）で更新費用255億円の削減（680億円×15年間／40年間）を目標としていましたが、過去6年間では54.4億円の削減となりました。よって、今後9年間（令和4年度～令和12年度）において更新費用を約200億円も削減する必要があります。

こうした背景として、個々の施設としては長寿命化や運営・維持管理の最適化に取り組んでいるものの、公共施設をマネジメントする体制の不十分さや、施設の統合・売却にあたり必要となるノウハウの不足から、施設総量の適正化が進んでいないことがあります。

今後は、長寿命化の取組みを行うだけでなく、早期に公共施設をマネジメントする体制を整備し、市全体として公共施設のあり方を見直していくことが必要です。その上で、空き公共施設については売却または賃貸借によって更新費用の削減および歳入の獲得につなげ、施設の更新にあたっては複合化など効率的・効果的な手法を検討していくことで、施設総量の適正化を図る必要があります。また、総合管理計画については、見直しを検討しつつ推進していきます。

(2) 第2次アクションプラン工程表

大分類	対象施設	建築年	R4	R5	R6	R7	
		延床面積(m ²)					
市民文化系施設	旧新治分館	S 32	今後の方向性について検討				
		514.08					
	浜町青年館	S 46	解体に向けて検討				
		117.22					
	東郷青年館	S 55	移管推進				
		118.00					
旧市民会館	S 43	解体設計 建物調査	解体				
	1,825.06						
社会教育系施設	旧図書館	S 48	売却に向けて検討・条件整備				
		1,962.23					
スポーツ・レクリ エーション系施設	旧ひめはるの里	S 61	貸付に向けて検討・条件整備				
		4,232.75					
学校教育系施設	旧二宮小学校	S 41	今後の方向性について検討				
		3,044					
	旧本納小学校	S 48	今後の方向性について検討				
		3,737					
	新治小学校	H2	※令和4年度末閉校	今後の方向性について検討			
		3,010					
	早野中学校	S 57	統合に向けて協議中				
		6,087					
旧中央学校給食 共同調理場	S 56	売却に向けて検討・条件整備					
	2,006.49						
旧社会教育セン ター	S 42	※令和5年度から 旧五郷幼稚園へ移転	解体設計・建物調査		解体		
	602.18						
子育て支援施設	旧豊岡幼稚園	S 40	売却に向けて検討、条件整備				
		726					
	旧中の島幼稚園	S 53	今後の方向性について検討				
		406					

大分類	対象施設	建築年	R4	R5	R6	R7								
		延床面積(m ²)												
子育て支援施設	旧新治保育所	S 49	→	→	→	→								
		405. 49					売却に向けて検討・条件整備							
	旧中の島保育所	S 50					→	→	→	→				
		794. 94									今後の方向性について検討			
保健・福祉施設	旧老人いこいの家	S 56	→	→	→	→								
		90. 26									今後の方向性について検討			
公営住宅	旧国府関住宅	S 40					→	→	→	→				
		1, 872. 68									解体設計・解体			
	真名住宅	S 45	→	→	→	→								
		12, 834. 81									売却に向けて検討、条件整備			
	八丁寺住宅	S 42									→	→	→	→
		4, 986. 44												
										今後の方向性について検討（住民説明会等）				

3. 公共施設マネジメントの実施方針

(1) 公共施設等の管理に関する実施方針

1. 点検・診断等の実施方針

- ①定期的・計画的な点検・診断等により、適切な管理を行い良好な品質の施設を提供します。
- ②点検・診断等の結果を蓄積し、メンテナンスサイクルを構築し施設の劣化を未然に防ぐよう努めます。

2. 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ①予防保全型の維持管理によるライフサイクルコストの平準化を図ります。
- ②更新にあたっては最も効率的・効果的な手法を検討します。

3. 安全確保と耐震化の実施方針

- ①施設の点検・診断等により施設状況を的確に把握するとともに、適切な維持管理を行うことで安全性の確保を図ります。
- ②耐震補強が未実施の施設のうち、維持していく施設は耐震化を促進していきます。

4. 長寿命化の実施方針

- ①老朽化し利用が少ない施設は計画的な廃止を検討し、維持していく施設は長寿命化を推進します。
- ②長寿命化しても、コストがかさむと見込める場合は、最適な建替え方法を検討します。
- ③インフラ施設は計画的・効率的な維持管理により長寿命化を推進します。

5. 統合や廃止の推進方針

- ①廃止となった施設または廃止を予定している施設について、行政需要がない場合は、除却または売却を原則とします。また、学校施設等に関しては貸付を原則とします。
- ②統廃合を検討する際は、市全体の施設配置状況や施設の老朽化の度合い等を考慮します。

6. 総合的かつ計画的な管理を実現するための推進体制

①全庁的な推進体制の構築

- ・総合管理計画の進行管理及び必要な見直しを行う組織「茂原市公共施設等総合管理計画の策定及び推進に関する庁内委員会」を設置し、各施設の所管課が個別に管理していた維持管理情報を一元化し、公共施設マネジメントを統括する部署を設置し推進します。

②職員の意識改革

- ・ 公共施設マネジメントのあり方などを職員一人ひとりが十分理解し、意識を持って取組めるよう、研修や勉強会等を通じた啓発により、職員の意識向上に努めます。

③市民への情報発信

- ・ 公共建築物の統廃合にあたっては、市民と市が公共施設に関する情報と問題意識を共有することは重要であるため、情報の積極的な開示に努めます。

(2) 対策の優先順位の考え方

将来にわたり、市民に適切なサービスを持続的に提供するため、類似施設を比較して優先順位を決定します。具体的には個別施設の状態と施設の利用状況の観点などから判断します。

1. 施設の劣化状況等の確認

建築基準法第 12 条に基づく点検や、施設管理者による劣化状況調査により、建物ごとの劣化状況や改修時期を把握します。屋根・屋上・外壁は目視確認により、内部仕上げ・電気設備・機械設備は各部位の設置・改修年からの経過年数により A B C D の 4 段階で評価しました。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
良好 A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
劣化 D	早急に対応する必要がある(安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

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

2. 改修の優先順位

① 事後保全

- ・既に不具合が生じており、施設利用に支障を来していたり人的被害のおそれがあったりするなど、早急な対応が必要とされるものについては優先的に対応します。

② 劣化状況調査結果

- ・修繕等が必要な個所については、基本的に施設ごとの劣化状況調査結果を参考としますが、優先順位の検討にあたっては、全施設の調査結果を相対的に比較して決定します。
- ・部位別の評価や健全度が比較的低い建物であっても、今後の大規模修繕や除却が想定される場合には、それらを考慮して必要最低限の対応とします。

③ 外部に起因する実施時期の限定

- ・法令等により部品・部材交換が義務付けられているものや、代替部品等の製造中止により修理不可能となるおそれのあるものについては、その時期を考慮し優先順位を決定します。

上述の考え方が基本となりますが、対策実施の決定は「4. 施設類型ごとの個別施設計画」にまとめる、各施設の役割、機能、利用状況等を踏まえ、施設の劣化度、建築年、避難所指定等に基づいて総合的に判断します。

4. 施設類型ごとの個別施設計画

(1) 本項目について

本市が保有する公共施設（公共建築物、インフラ施設）のうち、個別施設計画（長寿命化計画）を個々に策定している施設については、各々の計画に基づき取組みます。総合管理計画の対象施設のうち、既に個別施設計画を策定している施設、策定を予定している施設、また、廃止済みや廃止を予定している施設を除いた施設について、個別施設計画を掲載します。

また、道路、橋りょう、下水道などのインフラ資産及びそれと一体となった建物については、各所管課において計画をすでに策定しているか、又は必要に応じて今後別に策定することとしているため、除外しています。

個別施設計画を掲載する施設

大分類	中分類	施設数	主な施設
市民文化系施設	集会施設	9	総合市民センター、福祉センター（5）、公民館（3）
	文化施設	1	東部台文化会館
社会教育系施設	博物館等	2	美術館・郷土資料館、千葉三郎記念館
子育て支援施設	幼稚園・保育園	7	保育所（6）、旧五郷幼稚園
	幼児・児童施設	4	学童クラブ（4）
保健・福祉施設	保健施設	1	保健センター
	障害福祉施設	1	心身障害者福祉作業所
行政系施設	庁舎等	(1)	本納支所（再掲）
	その他行政系施設	1	六ツ野リサイクルセンター
公園	公園	1	萩原公園管理事務所
その他	その他施設	2	第1茂原農産物直売所、第2茂原農産物直売所

(2) 公共建築物の状況

・構造について

S…鉄骨造 RC…鉄筋コンクリート造 SRC…鉄骨鉄筋コンクリート造

・耐震安全性について

昭和56年以前に建築された建物は、旧耐震基準によって建築されているため、耐震診断および必要に応じて耐震補強が必要になります。

1. 市民文化系施設

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	総合市民センター	3,721.91 m ²	S54	RC	旧	済	済	B	B	B	B	B
2	豊岡福祉センター	617.92 m ²	S60	RC	新	-	-	A	B	B	B	B
3	五郷福祉センター	996.27 m ²	H2	RC	新	-	-	B	B	B	B	B
4	豊田福祉センター	928.93 m ²	H7	RC	新	-	-	B	B	B	B	B
5	二宮福祉センター	922.51 m ²	H10	SRC	新	-	-	B	B	B	B	B
6	東郷福祉センター	995.33 m ²	H14	RC	新	-	-	B	B	B	B	B
7	中央公民館	1,412.18 m ²	S42	RC	旧	未	未	B	C	C	C	C
8	ほのおか館	1,378.01 m ²	H30	RC	新	-	-	A	A	A	A	A
9	鶴枝公民館	669.70 m ²	S57	RC	新	-	-	B	B	B	B	B
10	東部台文化会館	3,900.03 m ²	S60	RC	新	-	-	B	B	B	B	B

2. 社会教育系施設

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	美術館・郷土資料館	2575.25 m ²	H6	RC	新	-	-	B	B	B	B	B
2	千葉三郎記念館	91.00 m ²	S58	RC	新	-	-	B	B	B	B	B

3. 子育て支援施設

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	東郷保育所	1076.79 m ²	S56	RC	旧	済	-	B	D	A	A	A
2	豊田保育所	994.32 m ²	S54	RC	旧	済	-	B	B	C	C	C
3	鶴枝保育所	1252.30 m ²	S55	RC	旧※	未	未	B	B	B	B	A
4	二宮保育所	882.09 m ²	S61	RC	新	-	-	B	B	A	A	B
5	町保保育所	941.03 m ²	S59	RC	新	-	-	A	C	B	B	B
6	朝日の森保育所	914.54 m ²	H10	RC	新	-	-	B	B	B	B	B
7	東郷第2学童クラブ	178.00 m ²	S32	木造	旧	未	未	C	B	B	B	B
8	萩原学童クラブ	151.04 m ²	H21	S	新	-	-	A	A	A	A	A
9	せんだん学童クラブ	133.65 m ²	H24	S	新	-	-	A	A	A	A	A
10	東部学童クラブ	107.38 m ²	R2	S	新	-	-	A	A	A	A	A
11	旧五郷幼稚園	616 m ²	S52	木造	旧	済	済	C	B	C	C	C

※令和5年度実施予定

4. 保健・福祉施設

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	保健センター	1174.29 m ²	H3	RC	新	-	-	B	D	B	B	B
2	心身障害者福祉作業所	349.02 m ²	H2	木造	新	-	-	D	C	B	B	B

5. 行政系施設

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	六ツ野リサイクルセンター	222.27 m ²	H7	S	新	-	-	A	A	B	B	B

6. 公園

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	萩原公園管理事務所	106.41 m ²	H26	S	新	-	-	B	B	A	A	A

7. その他

建物基本情報					耐震安全性			劣化状況評価				
No.	施設名	延床面積	建築年	構造	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
1	第1 茂原農産物直売所	340.67 m ²	H30	S	新	-	-	A	A	A	A	A
2	第2 茂原農産物直売所	92.74 m ²	H16	木造	新	-	-	A	A	A	A	A

(3) 施設類型別の今後の方針

各施設の状態と利用状況を踏まえ、施設ごとに今後の方針と具体的な方向性を検討しました。

方針	具体的な方向性	説明
存続	現状維持	現状のまま維持する
	規模縮小	規模を縮小する
	長寿命化	法定耐用年数を超えて施設を維持するための対策を図る
	多機能化	別の目的の施設の機能を取り入れる
	集約化	同じ目的の複数の施設を一つに集約する
	転用	施設機能を廃止し、多用途へ転用する
	運営改善	運営方法・使用料等の見直しを行う
	解体・復原	解体後、復原を行う
	建て替え	施設を取り壊し、同じ土地に同様の機能の施設を新築する
	利活用	そのままの施設で利活用を行う
廃止	払い下げ	民間業者等に売却する
	譲渡	民間事業者に譲渡する
	地元移管	利用が地域に限定されている場合、地域へ移管(売却・譲渡)する
	除却	施設を取り壊し、機能も廃止する
検討	今後検討	施設の存続・廃止(維持・転用・払い下げ等)について検討していく

1. 市民文化系施設

No.	施設名	建築年	方向性
1	総合市民センター	S54	存続(現状維持)
2	豊岡福祉センター	S60	存続(現状維持)
3	五郷福祉センター	H2	存続(現状維持)
4	豊田福祉センター	H7	存続(現状維持)
5	二宮福祉センター	H10	存続(現状維持)
6	東郷福祉センター	H14	存続(現状維持)
7	中央公民館	S42	検討(今後検討)
8	ほのおか館	H30	存続(現状維持)
9	鶴枝公民館	S57	検討(今後検討)
10	東部台文化会館	S60	存続(現状維持)

【現状と課題】	【利用・運営状況】
	<ul style="list-style-type: none"> ・市民センターおよび福祉センターについては、各地区に位置する地域福祉活動の拠点施設として、各福祉団体をはじめ、自主グループ等の活動の場となっています。 ・公民館については、地域における生涯学習の拠点施設として、各種の講座や事業の実施、学びや交流の機会を地域住民に提供する場となっています。 ・地区ごとに分散する形で施設があります。 ・利用者数はほとんどが横ばいか、やや減少しています。 ・人口の少ない地域は維持管理費に対し利用人数が少ない傾向がみられます。 ・部屋の稼働率は1つの施設内でも大きく差があり、娯楽室や会議室が高く、調理室は低い傾向がみられます。
	【老朽化状況】
	<ul style="list-style-type: none"> ・全施設のうち、築30年以上が約6割、築20年以上が約9割を占めています。 ・中央公民館は築55年と特に老朽化が進んでいることから、今後のあり方を検討する必要があります。他の施設（ほのおか館以外）は、早急な対応が必要な状況ではないものの、経年劣化が進んでいます。
	【課題】
	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴枝公民館は土砂災害特別警戒区域に指定され、今後の方向性について検討が必要です。 ・中央公民館について今後のあり方を検討する必要があります。
【今後の方針】	
<ul style="list-style-type: none"> ・利用頻度の低い施設は、将来における施設の必要量を整理し、他の施設への機能移転や小規模施設との複合化による面積の縮減を検討します。 ・老朽化が進んでいることから、予防保全型の維持管理を行い、施設の長寿命化を図ります。 ・健康志向によるスポーツや趣味の場の需要増加など、昨今の市民ニーズを踏まえ、人々の交流の場として利用しやすい環境の提供を目指すとともに、コストの縮減について検討します。 ・より効率的な管理運営方法を検討します。 ・設備における省エネ対策などを実施し維持管理費の削減に努めます。 	

2. 社会教育系施設			
No.	施設名	建築年	方向性
1	美術館・郷土資料館	H6	存続（現状維持）
2	千葉三郎記念館	S58	検討（今後検討）
【現状と課題】	【利用・運営状況】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数は、美術館・郷土資料館では、コロナ禍前までは年間約4万人、近年は約2万人の利用者があり、千葉三郎記念館ではほぼ横ばいで年間30人程度という状況です。 ・美術館・郷土資料館は年末年始及び臨時休館を除き開館、千葉三郎記念館は利用者がある時のみ開館しています。 		
	【老朽化状況】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・美術館・郷土資料館は建築から約30年、千葉三郎記念館は約40年経過しており、早急な対応が必要な状況ではないものの、経年劣化が進んでいます。 		
	【課題】		
<ul style="list-style-type: none"> ・千葉三郎記念館は土砂災害特別警戒区域に指定され、今後の方向性について検討が必要です。 ・施設の経年劣化対策と、利用者の減少抑制対策が必要です。 			
【今後の方針】			
<ul style="list-style-type: none"> ・市の歴史や文化の情報拠点として、機能の充実を図ります。 ・美術館・郷土資料館は、昨今の市民ニーズを踏まえた施設利用を向上させるための取組み等を検討するとともに、定期的な点検により予防保全に取組み、施設の長寿命化を図ります。 ・設備における省エネ対策などを実施し維持管理費の削減に努めます。 			

3. 子育て支援施設			
No.	施設名	建築年	方向性
1	東郷保育所	S56	存続（現状維持）
2	豊田保育所	S54	存続（現状維持）
3	鶴枝保育所	S55	存続（現状維持）
4	二宮保育所	S61	存続（現状維持）
5	町保保育所	S59	存続（現状維持）
6	朝日の森保育所	H10	存続（現状維持）
7	東郷第2学童クラブ	S32	存続（建て替え）
8	萩原学童クラブ	H21	存続（現状維持）
9	せんだん学童クラブ	H24	存続（現状維持）
10	東部学童クラブ	R2	存続（現状維持）
11	旧五郷幼稚園	S52	存続（転用）

【現状と課題】	【利用・運営状況】
	・比較的規模の小さな施設で、受入れ可能人数の上限に近い人数の保育をしているところがほとんどです。
	【老朽化状況】
	・約6割が築30年以上であり、経年劣化が進んでいます。
	【課題】
	・老朽化対策と、適切な施設配置、維持管理の検討が必要です。
【今後の方針】	
<ul style="list-style-type: none"> ・東郷第2学童クラブは建て替えを予定しています。 ・旧五郷幼稚園は、令和5年4月より社会教育センターとして供用開始を予定しています。 ・安全安心な保育の実現のために適切な施設の維持管理に努めます。 ・学童クラブは、他の公共施設との複合化を検討します。 ・設備における省エネ対策などを実施し維持管理費の削減に努めます。 	

4. 保健・福祉施設			
No.	施設名	建築年	方向性
1	保健センター	H3	検討（今後検討）
2	心身障害者福祉作業所	H2	検討（今後検討）
【現状と課題】	【利用・運営状況】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の健康づくりの推進のため、各種健（検）診・相談事業や地区組織を活用し、住民と共に地域の健康づくりを展開しています。また、平成30年1月から、妊娠期から就学前の子育て家庭を対象に切れ目のない支援を行う機能も有し、市民のニーズに合致していると評価しています。（H23年度/利用者数15,876人、令和3年度/利用者数31,539人） ・福祉作業所の利用者数は安定して推移しておりほぼ横ばいです。 		
	【老朽化状況】		
	・両施設ともに築30年以上経過しています。		
	【課題】		
・老朽化対策と適切な施設維持管理により、健康維持と福祉向上に適した施設が求められます。			
【今後の方針】			
<ul style="list-style-type: none"> ・健康保持、福祉の向上を図るため、施設の充実を図ります。 ・定期的な点検により、予防保全に取組み、施設の長寿命化を図ります。 ・施設の老朽化度合いや利用状況等を勘案し、運営形態や必要性に応じて施設の統廃合や民間への譲渡を検討します。 ・より効率的な管理運営方法を検討します。 ・設備における省エネ対策などを実施し維持管理費の削減に努めます。 			

5. 行政系施設			
No.	施設名	建築年	方向性
1	六ツ野りサイクルセンター	H7	存続（現状維持）
【現状と課題】	【利用・運営状況】		
	・不法投棄された廃棄物、配布用花苗等の一時保管、現業職員の使用する資機材、原材料等の保管、作業スペース等に使用しています。		
	【老朽化状況】		
	・築20年以上経過しています。		
	【課題】		
・老朽化対策と適切な施設維持管理により現状維持に努める必要があります。			
【今後の方針】			
・設備における省エネ対策などを実施し維持管理費の削減に努めます。			

6. 公園			
No.	施設名	建築年	方向性
1	萩原公園管理事務所	H26	存続（現状維持）
【現状と課題】	【利用・運営状況】		
	・県内でも珍しい交通ルールを学べる交通公園として、家族連れなど市内外から利用者が来園しています。		
	【老朽化状況】		
	・平成26年に改築しました。 ・公園自体は経年劣化が進んでおり、特に車道を模した園路の劣化が著しいため、計画的な修繕が必要です。		
	【課題】		
・老朽化対策と適切な施設維持管理により現状維持に努める必要があります。			
【今後の方針】			
<ul style="list-style-type: none"> ・子どもたちや高齢者の憩いの場、運動のための空間、地域交流の場として、適切な維持管理を行い、長寿命化を図ります。 ・利用状況や利用形態を勘案し、施設のあり方について検討します。 ・児童遊園については、遊具等について点検に基づき事後保全していきます。 			

7. その他施設			
No.	施設名	建築年	方向性
1	第1 茂原農産物直売所	H30	存続（現状維持）
2	第2 茂原農産物直売所	H16	存続（現状維持）
【現状と課題】	【利用・運営状況】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・本納地区だけでなく市内外から訪れる人がおり、利用者数は増加傾向にあります。 ・平成30年に新築した第1 茂原農産物直売所を店舗としており、それ以前に使用していた第2 農産物直売所は駐車場のみの利用で活用されていません。 		
	【老朽化状況】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化対策と適切な施設維持管理により現状維持に努める必要があります。 		
	【課題】		
<ul style="list-style-type: none"> ・第2 茂原農産物直売所の活用方法について検討する必要があります。 			
【今後の方針】			
<ul style="list-style-type: none"> ・直売所として使いやすい施設を目指すとともに、予防保全型の修繕を実施することによって、施設・設備の長寿命化を図ります。 ・より効率的な管理運営方法を検討します。 ・公益性・公共性の観点から行政が関与する必要があるかどうかを検討します。 			

(4) 対策費用

前提条件の整理

次ページ以降に、対策費用として、施設に係る修繕・改修等や、更新（建替え、大規模改修）に係る費用を掲載します。

修繕・改修等に係る費用は、所管課による見積りに基づく概算額を示し、更新（建替え、大規模改修）に係る費用は、下表に示す総務省推奨の「公共施設及びインフラ資産の更新費用試算ソフト」における更新単価を使用し推計しました。

なお、費用は概算額を示していますが、この概算額は実際の経費を決定するものではありません。工事等の内容についても決定事項ではなく、「不断の見直し※」をしていく必要があります。

※「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂等について」（令和4年4月1日付け総財務第43号総務省自治財政局財務調査課長通知）に記載

公共建築物の更新単価

用途	建替え	大規模改修
	(建築後60年)	(建築後30年)
市民文化系施設 社会教育系施設 行政系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設 保健・福祉施設 供給処理施設 その他	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系施設 子育て支援施設 公園	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

- ・耐用年数経過後に同規模・同構造で更新すると仮定し、延床面積に上記の更新単価を乗じています。
- ・更新に際しては、その財源として市税等の一般財源をはじめ、施設によっては国庫補助金等の活用も見込まれますが、事業費ベースで算出しています。
- ・電気設備や空調などの設備も耐用年数があり改修が必要となりますが、この更新単価の中ではその費用は含めていません。

対策内容・対策費用

1. 市民文化系施設

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
1	総合市民センター	S54	存続（現状維持）			屋上空調・排煙ダクト 改修工事	照明器具 LED 化工事		
		概算額（千円）				11,000			
		決算額（千円）							
2	豊岡福祉センター	S60	存続（現状維持）			外壁一部補修工事	照明器具 LED 化工事		
		概算額（千円）				3,000			
		決算額（千円）							
3	五郷福祉センター	H2	存続（現状維持）	屋根改修工事 空調設備賃借	空調設備賃借	外壁改修工事 空調設備賃借	照明器具 LED 化工事		
		概算額（千円）		30,000（屋根改修工事） 5,000（空調設備賃借）	5,000（空調設備賃借）	4,000（空調設備賃借）			
		決算額（千円）		25,245（屋根改修工事） 4,572（空調設備賃借）					
4	豊田福祉センター	H7	存続（現状維持）	空調設備賃借		大規模改修基本設計	大規模改修実施設計	大規模改修 外壁改修工事 照明器具 LED 化工事	
		概算額（千円）		3,000				233,000（大規模改修） 33,000（外壁改修工事）	
		決算額（千円）		2,213					
5	二宮福祉センター	H10	存続（現状維持）	空調設備賃借	空調設備賃借	玄関屋根雨漏り補修工事		大規模改修基本設計	大規模改修実施設計 大規模改修 外壁改修工事 照明器具 LED 化工事
		概算額（千円）		5,000	4,000	2,000			231,000（大規模改修） 40,000（外壁改修工事）
		決算額（千円）		4,513					

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
6	東郷福祉センター	H14	存続（現状維持）	受水槽給水ポンプ更新工事	空調設備賃貸借	空調設備賃貸借	空調設備賃貸借 照明器具 LED 化工事	空調設備賃貸借	大規模修繕基本設計 大規模修繕実施設計 大規模改修 空調設備賃貸借
		概算額（千円）		2,000	2,000	5,000	5,000（空調設備賃貸借）	5,000	249,000（大規模改修） 8,000（空調設備賃貸借）
		決算額（千円）		1,529					
7	中央公民館	S42	検討（今後検討）		火災受信機更新工事	空調配管更新工事			建替え
		概算額（千円）			1,000	7,000			565,000
		決算額（千円）							
8	ほのおか館	H30	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							
9	鶴枝公民館	S57	検討（今後検討）		雨漏り修繕工事				
		概算額（千円）			2,000				
		決算額（千円）							
10	東部台文化会館	S60	存続（現状維持）	火災受信機取付工事	体育センター空調設備設置工事 非常用放送設備取付工事 非常用発電機更新工事 非常用発電設備切替器交換工事	空調設備更新工事	空調設備更新工事	舞台設備更新工事	舞台設備更新工事
		概算額（千円）		2,000	52,000（体育センター空調） 2,000（非常用放送設備） 9,000（非常用発電機） 3,000（非常用発電設備切替器）	30,000	35,000	110,000	110,000
		決算額（千円）		1,287					

2. 社会教育系施設

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
1	美術館・郷土資料館	H6	存続（現状維持）		1 階 ACP-1 系統空調機更新工事 熱源制御冷水系統バイパス制御弁交換修繕	エレベーター改修工事		ロビー照明更新工事	
		概算額（千円）			10,000（1 階 ACP-1 系統空調機更新工事） 1,000（熱源制御冷水系統バイパス制御弁交換修繕）	99,000		2,000	
		決算額（千円）							
2	千葉三郎記念館	S58	検討（今後検討）		除湿器更新工事				
		概算額（千円）			2,000				
		決算額（千円）							

3. 子育て支援施設

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
1	東郷保育所	S56	存続（現状維持）	トイレ改修工事					
		概算額（千円）		2,000					
		決算額（千円）		1,538					
2	豊田保育所	S54	存続（現状維持）	幼児棟等トイレ改修工事 耐震診断委託		排水設備改修工事			
		概算額（千円）		17,000（幼児棟等トイレ改修工事） 7,000（耐震診断）		8,000			
		決算額（千円）		11,770（幼児棟等トイレ改修工事） 6,820（耐震診断）					
3	鶴枝保育所	S55	存続（現状維持）	トイレ改修工事	耐震診断委託				
		概算額（千円）		4,000	8,000				
		決算額（千円）		3,218					

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
4	二宮保育所	S 61	存続（現状維持）	トイレ改修工事					
		概算額（千円）		4,000					
		決算額（千円）		4,292					
5	町保保育所	S 59	存続（現状維持）	2階トイレ改修工事 トイレ改修工事		避難階段塗装工事			
		概算額（千円）		12,000		1,000			
		決算額（千円）		10,890（2階トイレ改修工事） 1,160（トイレ改修工事）					
6	朝日の森保育所	H 10	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							
7	東郷第2学童クラブ	S 32	存続（建て替え）			建替え 設計業務委託 工事監理 新築工事 解体工事			
		概算額（千円）				5,000（設計業務委託） 2,200（工事監理） 103,000（新築工事） 9,000（解体工事）			
		決算額（千円）							
8	萩原学童クラブ	H 21	存続（現状維持）	照明器具更新工事					
		概算額（千円）		1,000					
		決算額（千円）		809					
9	せんだん学童クラブ	H 24	存続（現状維持）	照明器具更新工事					
		概算額（千円）		1,000					
		決算額（千円）		803					

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
10	東部学童クラブ	R2	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							
11	旧五郷幼稚園	S52	存続（転用）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							

4. 保健・福祉施設

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9 以降
1	保健センター	H3	検討（今後検討）		照明工事	集水枡蓋交換工事 変電装置修繕 玄関タイル改修工事 外壁他改修工事	トイレ改修工事		
		概算額（千円）			2,000	1,000(集水枡蓋交換工事) 4,000(変電装置修繕) 2,000(玄関タイル改修工事) 42,000(外壁他改修工事)	55,000		
		決算額（千円）							
2	心身障害者福祉作業所	H2	検討（今後検討）			大規模改修（未定）			
		概算額（千円）				70,000			
		決算額（千円）							

5. 行政系施設

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9以降
1	六ツ野リサイクルセンター	H7	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							

6. 公園

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9以降
1	萩原公園管理事務所	H26	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							

7. その他

No.	施設名	建築年	方向性	R4	R5	R6	R7	R8	R9以降
1	第1茂原農産物直売所	H30	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							
2	第2茂原農産物直売所	H16	存続（現状維持）						
		概算額（千円）							
		決算額（千円）							