

ふれあいプラザさかえ

個別施設計画

平成29年8月

（令和4年3月一部改訂）

（令和6年3月一部改訂）

（令和7年3月一部改訂）

栄 町

目 次

第 1 章 計画の目的と位置付け	1
1－1 計画の目的	1
1－2 計画の位置付け	1
第 2 章 計画の対象施設と期間	2
2－1 対象施設	2
2－2 施設の概要	2
2－3 計画期間	3
第 3 章 取組の方向性と方策	4
3－1 取組の方向性	4
3－2 取組方策	6
第 4 章 対策の優先順位の考え方	9
4－1 優先順位の考え方	9
4－2 優先順位の設定	10
第 5 章 施設の現状と課題	11
5－1 施設の活用状況等の実態	11
5－2 施設の老朽化状況	12
第 6 章 対策内容と実施時期	15
6－1 対策の基本的な方針	15
6－2 長寿命化の実施計画	16

第 1 章 計画の目的と位置付け

1－1 計画の目的



本計画は、平成 29 年 3 月に策定（令和 4 年 3 月一部改訂）した「栄町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を踏まえ、ふれあいプラザさかえ施設の長寿命化などに係る具体的な対応方針や取組方策を定めるものです。これにより、予防保全的な維持管理や計画的な修繕等を効果的に実施し、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、施設の長寿命化を推進することで、ライフサイクルコストの縮減や費用の平準化を図ります。

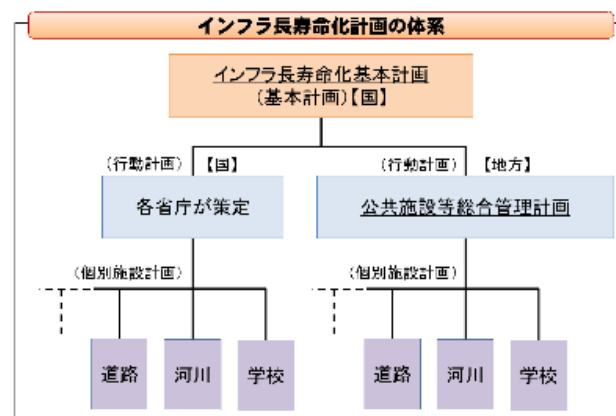
なお、ふれあいプラザさかえは、地域住民の生涯学習の拠点として、芸術・文化・芸能などに参加体験できる施設機能を有するとともに、災害時には地域住民の安全確保のための避難所として重要な役割を担っているため、施設利用者の安全・安心の確保を優先に、施設の長寿命化を推進します。

1－2 計画の位置付け

本計画は、総合管理計画の下位計画であり、国の『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）の体系における本町の個別施設計画に該当します。

また、本計画は、行財政運営上の観点から「栄町総合計画」と密接に連携するものです。

（図表 1）インフラ長寿命化計画の体系図



第2章 計画の対象施設と期間

2-1 対象施設

本計画において対象とする範囲は、ふれあいプラザさかえ施設とします。
なお、保有するふれあいプラザさかえ施設は次のとおりです。

(図表2) 【町民文化系施設】

施設名	建築年度	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	主な改修状況等
ふれあいプラザさかえ ふれあいセンター	H6 年度	28,002	5,805	SRC造	H26 エレベータ耐震工事
ふれあいプラザさかえ 町民文化ホール			3,509	SRC造	H22 屋上防水修繕工事
ふれあいプラザさかえ 悠遊亭			552	鉄骨造	
キッズランド	H29 年度		208	木造	増築

2-2 施設の概要

(1) 敷地概要

- ・所在地 : 栄町安食938番地1
- ・敷地面積 : 28,002 ㎡
- ・用途地域 : 市街化調整区域
- ・建ぺい率／容積率 : 60％／200％
- ・防火地域 : 指定なし

(2) 建物概要

①ふれあいセンター

- ・建築面積 : 2,017.70 ㎡
- ・延床面積 : 5,805.39 ㎡
- ・階数 : 地上3階地下1階建
- ・構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・竣工 : 平成6年7月
- ・設計者 : 千葉県市町村建築研究所
- ・施工者 : (株)フジタ(建築・外構)
六三電気(株)(電気)
(株)テクノ菱和(空調)
芝工業(株)(給排水)

②文化ホール

- ・ 建築面積 : 2,361.65 m²
- ・ 延床面積 : 3,509.82 m²
- ・ 階 数 : 地上2階建
- ・ 構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 竣 工 : 平成6年7月
- ・ 設 計 者 : 千葉県市町村建築研究所
- ・ 施 工 者 : (株)フジタ (建築・外構)
六三電気 (株) (電気)
(株)テクノ菱和 (空調)
芝工業 (株) (給排水)
森平舞台機構 (株) (舞台設備)
アールディエス (株) (舞台照明)
松下電器産業 (株) (舞台音響)

③悠遊亭

- ・ 建築面積 : 685.50 m²
- ・ 延床面積 : 552.82 m²
- ・ 階 数 : 地上1階建
- ・ 構 造 : 鉄筋コンクリート造
- ・ 竣 工 : 平成6年7月
- ・ 設 計 者 : 千葉県市町村建築研究所
- ・ 施 工 者 : 石井工業 (株) (建築)
(株)大英電業社 (電気)
(株)浮島工業 (空調)
(株)平安管設 (給排水)

④キッズランド

- ・ 建築面積 : 208.89 m²
- ・ 延床面積 : 208.89 m²
- ・ 階 数 : 地上1階建
- ・ 構 造 : 木造
- ・ 竣 工 : 平成30年4月
- ・ 設 計 者 : (株)榎本建築設計事務所
- ・ 施 工 者 : (株)畔蒜工務店

2-3 計画期間

令和7年度～令和16年度（10年間）

施設管理の取組を中長期的な視点で展開し、かつ、財政状況等の現状を踏まえた実効性の高い持続可能なものとするため、計画期間は10年間（第1期）とします。ただし、計画期間中においても、事業の進捗状況や社会状況の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

第3章 取組の方向性と方策

3-1 取組の方向性

本計画の上位計画である総合管理計画には、管理に関する基本的な考え方及び基本方針として、次の内容を掲げています。これらを踏まえ、ふれあいプラザさかえ施設の管理を推進します。

【基本的な考え方】

(1) 点検・診断等の実施方針

- ① 現在行っている定期点検を引き続き適切に行っていきます。
- ② 定期点検に加え、職員の日常パトロールなどによる通常の点検を継続的に実施し、経年による劣化状況、外的負荷（天候、使用特性等）による性能低下状況および管理状況を把握していきます。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ① 施設の重要度や劣化状況に応じて長期的な視点で優先度をつけて、計画的に改修・更新します。
- ② 維持管理を行っていくための財源を捻出するため、受益者負担の見直しや施設の貸出なども検討していきます。
- ③ 管理運営にあたっては、指定管理者制度を推進するとともに、PPP・PFI などによる民間活力の導入を検討します。
- ④ 新しい技術や考え方を積極的に取り入れ、維持管理・修繕・更新等を効率的に進めていきます。

(3) 安全確保の実施方針

- ① 点検、診断等により高度の危険性が認められた公共施設等について、ソフト・ハードの両面から安全の確保対策を講じていきます。
- ② 今後維持していくことが難しい施設については、町民の安全確保の観点から、早期での供用廃止といった措置を適切にとっていきます。

(4) 耐震化の実施方針

- ① 公共建築物のほとんどは、耐震診断の実施や耐震改修が必要な場合の改修工事が済んでおり、また、小中学校の体育館では吊り天井の撤去工事が完了しています。今後も、公共建築物の多くは災害時には避難場所として活用されるため、平常時の利用状況の精査とともに、災害時の拠点施設としての機能確保の観点から、耐震性の向上には適切な措置を講じていきます。

(5) 長寿命化の実施方針

- ① 今後の財政推計を踏まえたうえで、重大な損傷や致命的な損傷となる前に予防保全型の管理を実施することにより、健全な状態を維持しながら長寿命化を図ることで維持管理総コストの縮減に努めます。
- ② 施設によっては既に策定されている各計画を基本としながら、当計画との整合性を図り、必要に応じて適宜見直していきます。
- ③ 限られた財源の中で、将来の施設の活用方向を見極めながら、重点的かつ効率的に長寿命化を実施していきます。なお、道路等のストックの長寿命化は、国の社会資本整備交付金の活用により実施していきます。

(6) 地球温暖化対策の推進方針

- ① 公共施設等から排出される温室効果ガスの排出実態と特性を把握し、具体的な削減目標や温室効果ガスの排出抑制への取組を定め、環境負荷の軽減と温室効果ガスの排出を削減する取組みを推進します。

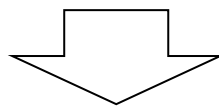
(7) ユニバーサルデザイン化の推進方針

- ① 公共施設の改修や更新等を行う際には、障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず、誰もが安全・安心で快適に利用できる施設となるよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインの対応に努めます。

(8) 統合や廃止の推進方針

- ① 利用状況等に照らして必要性が低下した施設や本来の設置目的による役割を終えた施設、老朽化が著しい施設等については、更新前に費用対効果を検証したうえで廃止や売却の検討を行います（例：文化ホールなど）。

（「栄町公共施設等総合管理計画」 P23 から抜粋）



【基本的方針】

ふれあいプラザさかえ（ふれあいセンター・町民文化ホール・悠遊亭）

「ふれあいプラザさかえ」は、建築後 30 年を経過しているため、予防保全を目的とした計画的な改修を行うことで、耐用年数まで維持していくことを原則とします。なお、維持管理に多額の費用が必要な文化ホール設備については、利用状況を見極めながら、民間活力導入による長寿命化の可能性も検討のうえ、計画的な長寿命化対策を検討していきます。

（「栄町公共施設等総合管理計画」 P25 から抜粋）

3-2 取組方策

(1) 施設の長寿命化

①基本的な考え方

ア 予防保全の考え方を導入する

老朽化による劣化や破損等の大規模な不具合が生じた後に修繕等を行う「事後保全型」による管理では、突発的な故障等が業務や来庁者の利便性に支障を与えたり、財政状況が逼迫する中、臨時的な予算の確保が難しく、対応に時間がかかる等の課題が明らかになっています。また、機器等の性能低下に伴うランニングコストの増大、故障発生時の損傷の深刻化による修繕費用の増加など、中長期的な視点で考えた時のコスト増も懸念されます。

このため、「事後保全」ではなく、定期点検により施設の劣化や異常を早期に発見し、異常が軽微なうちに財源確保のうえ対策を行う「予防保全型」の維持管理を行っていきます。これにより、施設の一層の長寿命化に繋がり、維持管理コストの縮減と財政負担が短期に集中しないよう予算の平準化を図ることができます。

イ 優先順位を付けて施設の長寿命化を実施する

個別施設の劣化の状態等と、施設が果たしている役割や機能に基づき、優先順位の考え方を明確化することで、施設の長寿命化を効率的に実施します。

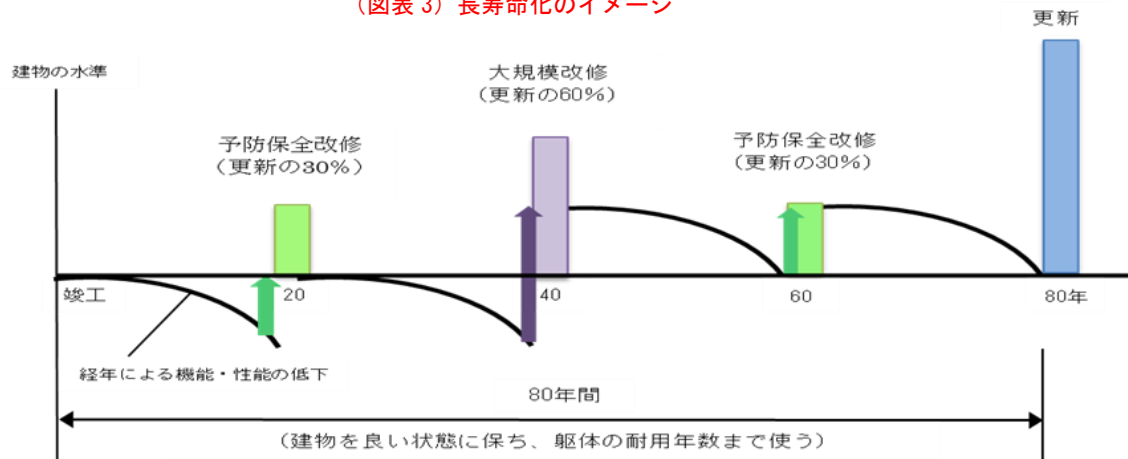
②長寿命化の方針

ア 施設の目標使用年数を、原則80年と定めます。

イ 予防保全改修を毎年度、中規模改修を5年毎に、そして大規模改修を築後40年目で実施することにより、目標使用年数達成を目指します。ただし、実際の改修時期は部位・設備ごとの点検、調査結果等を基に予算と調整しながら設定するとともに、将来的な人口動向や利用状況を考慮し、適正規模での建替えも併せて検討していきます。

さらに、空調設備や照明など、施設全体の維持管理費に占める割合が高い機器については、イニシャルコスト（機器の更新費用）がかかってもランニングコストの安い最新機器の導入を検討するなど、省エネルギー化によるトータルのコストを考慮したうえで、適切な更新時期を設定します。

(図表 3) 長寿命化のイメージ



(図表 4) 予防保全改修と大規模改修の改修パターン

区分		改修内容	予防保全 改修	大規模改修
部位・部材の改修	建物	屋上防水，屋根塗装，アスベスト対策	○	○
		外壁塗装（建具廻りシーリング打替）	○	○
		建具更新		○
		内装更新（壁・天井塗装，床材更新，その他更新）	○	○
	電気	照明器具更新		○
		受変電設備更新	○	○
		幹線，分電盤等更新		○
		二次側配線，配線器具等更新		○
	空調	空調機器更新	○	○
		配管類，ダクト更新	○	○
	給排水衛生	機器類更新（ポンプ等）	○	○
		水槽類更新（受水槽，高架水槽等）	○	○
		配管類，衛生器具更新	○	○
	昇降機設備	制御盤，巻上げ機，かご等の更新	○	○
		昇降路レール等の更新		○
建物の性能向上		既存不適格の解消（耐震・耐火等）	○	○
		求められる機能や性能の変化に合わせた建物の改造（エレベーターの設置，部屋等の増改築等）		○
		バリアフリー化，設備の性能向上		○

（２）施設保有量の最適化

①将来のまちづくりを踏まえて最適化に取り組む

人口減少や少子高齢化に伴う社会ニーズの変化、ＩＣＴの目まぐるしい発展による各種行政システムの変革などに的確に対応するため、時代の変化に合わせて必要なサービス・機能を効果的に提供できる施設の配置等を検討し、最適化を進めます。

②施設の有効活用の観点から最適化に取り組む。

行政サービスのニーズの変化や事務量の縮小も見込まれるため、集約化等により生じる余剰スペースについては、行政分野を超えた民間への貸付や用途転用などの検討を行い、管理の最適化を進めます。

（３）他の施策との連携

本町では、東日本大震災や近年頻発する台風、集中豪雨等の自然災害から町民の生命と身体、財産を守るために、防災・減災対策として公共施設の果たす役割はますます高まっており、震災の教訓を生かして、地域防災計画、及び防災初動マニュアルの適正な運用、災害用備蓄物資の充実、防災行政無線の適切な維持管理等を推進しています。

特に、ふれあいプラザさかえは災害時の主要な避難所に位置付けられており、町民の生命を守るための拠点として重要な役割を果たす施設であるため、施設改修の推進にあたっては、「防災・減災対策」とも連携を図りながら取組を展開していきます。

第4章 対策の優先順位の考え方

4-1 優先順位の考え方

施設利用者の安全・安心の確保と施設の長寿命化の二つの観点から、施設を構成する部位・設備をA・Bの2つの類型に分類し、部位ごとの劣化度と、劣化が施設運営・安全・長寿命化等に与える「緊急度（影響度）」を考慮した「総合劣化度」4段階を基に、長寿命化対策の優先順位（1～4）付けを行います。

【A分類】 （1）劣化により躯体への直接の影響が生じる部位・設備

計画的改修をせずに放置し、損傷してから改修を行った場合、基礎・柱・梁等の躯体への劣化・損傷を招き、建物自体の寿命を縮めることになりかねない部位・設備

- ①屋根（屋上の防水加工 屋根葺材（銅版）の修繕・更新）
- ②外壁（タイル、目地部シーリングの修繕・更新）
- ③建物周りの地盤沈下
- ④その他躯体への漏水を招く部位・設備

（2）劣化により安全性・施設の機能等大きな低下を招く部位・設備

計画的改修をせずに放置し、故障等してから改修を行った場合、利用者への安全性や業務継続性について大きく低下する可能性がある部位・設備

- ①電気設備・発電設備
- ②空調設備
- ③給排水設備
- ④舞台設備
- ⑤防災・消火設備
- ⑥中央監視制御設備
- ⑦通信設備
- ⑧昇降機

【B分類】 （1）劣化により躯体や安全性への影響が小さな部位・設備

計画的改修をせずに放置し、損傷・故障等した場合でも、躯体や安全性、施設機能への影響が小さい部位・設備

- ①照明器具
- ②内部建具
- ③その他A分類以外の部位・設備

4-2 優先順位の設定

前記の考え方に基づく、部位・設備ごとの長寿命化対策の優先順位は次のとおりです。

(図表 5) <優先順位の設定>

		総合劣化度			
		D 早急に対応する必要がある	C 広範囲に劣化	B 部分的に劣化	A 概ね良好
		(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)	(安全上・機能上 不具合発生の見込み)	(安全上・機能上 問題なし)	(概ね良好)
部位・設備	A 分類	優先順位 1	優先順位 2	優先順位 3	優先順位 4
	B 分類	優先順位 2	優先順位 3	優先順位 4	優先順位 4

(図表 6) <劣化度評価基準例>

評価仕様	D	C	B	A
屋根・屋上 (シート防水)	 広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある	 広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある	 部分的に、ふくれ、しわ、変質（摩耗）、排水不良がある。	 良好 (汚れている程度) (改修後 10 年以内)
外壁 (タイル)	 広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。	 広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。	 部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがある。	 良好 (汚れている程度) (改修後 10 年以内)
窓 (サッシ)	 全体的に腐食・損壊・開閉不良があり、漏水がある。	 全体的に、変形・変質・さび・シーリングの硬化・ひび割れが見られる。	 部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。	 良好 (汚れている程度) (改修後 10 年以内)

第5章 施設の現状と課題

5-1 施設の活用状況等の実態

ふれあいプラザさかえは「ふれあいセンター」、「文化ホール」、「悠遊亭」、「キッズランド」からなる複合施設として整備し、本町における生涯学習拠点となっています。

それぞれの機能分担による相互共同利用を図り、住民の地域や年代を超えた交流の拠点として、また、生活文化の向上や活力ある地域づくりに資する施設として利用されています。

なお、平成16年度末に悠遊亭での浴場機能の廃止や、平成21年度の文化ホール吊物修繕による文化ホール利用制限、平成23年の東日本大震災の被害による施設改修、令和2年当初からの新型コロナウイルス感染症への対応等による施設利用制限時を除き、近年利用者数は横ばい傾向にあります。

今後も、社会環境の変化により余暇時間を利用した個人の趣味や学習活動が増加しており、ふれあいプラザさかえの利用者は増加が見込まれます。

(図表7) ふれあいプラザさかえ年度別利用者数

単位：人

	ふれあい センター	文化ホール	悠遊亭	図書室	キッズランド	計	内 浴場利用者
平成7年度	128,335	51,300	35,645	25,919		241,199	17,503
平成8年度	106,108	50,249	37,839	23,343		217,539	18,282
平成9年度	111,515	41,513	37,709	21,948		212,685	19,858
平成10年度	127,887	38,004	35,008	24,671		225,570	19,417
平成11年度	135,726	35,429	39,392	22,513		233,060	17,276
平成12年度	136,272	30,846	37,948	21,469		226,535	16,884
平成13年度	151,915	35,581	41,134	19,003		247,633	18,452
平成14年度	146,248	29,547	36,230	19,469		231,494	17,424
平成15年度	159,257	32,392	40,036	22,017		253,702	18,446
平成16年度	180,482	25,554	37,923	22,064		266,023	17,771
平成17年度	153,308	19,686	15,353	17,190		205,537	－
平成18年度	135,645	24,429	12,238	14,231		186,543	－
平成19年度	128,376	26,650	8,249	12,473		175,748	－
平成20年度	130,469	31,232	7,728	12,502		181,931	－
平成21年度	120,330	14,858	8,672	11,727		155,587	－
平成22年度	126,750	31,043	7,596	11,481		176,870	－
平成23年度	134,908	22,305	7,865	13,107		178,185	－
平成24年度	139,518	26,919	7,699	15,289		189,425	－
平成25年度	134,828	42,055	7,323	15,426		199,632	－
平成26年度	140,437	35,705	7,661	16,583		200,386	－
平成27年度	139,444	37,028	8,333	17,408		202,213	－
平成28年度	152,531	37,892	7,782	17,637		215,842	－
平成29年度	141,152	36,456	5,719	18,007		201,334	－

	ふれあい センター	文化ホール	悠遊亭	図書室	キッズランド	計	内 浴場利用者
平成30年度	124,920	28,016	6,111	18,169	13,726	190,942	－
令和元年度	107,868	26,124	5,380	17,200	10,816	167,388	－
令和2年度	52,787	6,319	533	12,819	3,945	76,403	－
令和3年度	109,157	33,675	1,002	17,833	4,623	166,290	
令和4年度	104,133	21,844	759	17,324	4,353	148,413	
令和5年度	107,372	20,631	3,355	16,917	8,232	156,507	

5－2 施設の老朽化状況

(1) 建築に関する課題

①屋根（屋上の防水加工）の老朽化

ふれあいセンターにおいては、平成6年の建築当初から補修は一度も行われておらず、部分的に、ふくれ、しわ、変質（摩耗）、排水不良等が数か所確認されるなど一部の劣化が確認されています。

また、ふれあいセンター、及び文化ホールの風除室の屋根については、横風を伴う降雨時には、雨水が風除室天井に侵入し、流れ出てくる状況です。

②建物周りの地盤沈下

ふれあいセンター及び、文化ホール建物の周辺に地盤沈下による空洞が発生している箇所があり、躯体及び設備に影響を及ぼす懸念があります。

③内装・建具の等老朽化

ふれあいセンターでは、音楽室や多目的ホールの防音性が低いため、周辺住民から苦情があります。また、全般的に床の剥がれや摩耗など劣化が進んでいます。

(2) 設備に関する課題

①電気設備・空調設備等の老朽化

空調設備については、ふれあいセンター、及び悠遊亭には新たに個別空調設備を備え、文化ホールの空調設備を更新しましたが、照明機器のLED化や防災システム、放送設備の老朽化への対応が必要な状況です。

その他、非常用の発電装置は更新時期を経過しており、防災機能の強化を視野に入れた発電装置の改修も必要です。

②給排水設備の老朽化等

給排水設備は施設建設当初より更新されていないため、配管類の劣化が著しく一部漏水等不具合が生じています。

また、建物周辺の地盤沈下により、給排水設備が一部利用できない箇所があります。

③衛生設備の老朽化

配管等の劣化が進んでいることと、トイレの洋式化率が4割強程度にとどまっており、障がい者用トイレも6カ所であるため、利用者の利便性・快適性が低い状況です。

④ホール舞台設備の老朽化

舞台設備に関しては、設置から30年以上経過しており、既に部品の製造が終了しているものがほとんどであるため、故障時に対応が出来なくなるなど施設利用にとって危機的な状況です。

⑤防火設備の既存不適格

防火シャッター危害防止機構が未設置の状況です。

(3) 機能に関する課題

①貸館機能

全体的に、給排水設備の老朽化に伴い、利用者の利便性が著しく損なわれている部分もあります。

また、ふれあいセンターでは、音楽室や多目的ホールなどからの外部への音漏れがあり、周辺住民からの苦情もあることから、防音機能の改善が必要です。

文化ホールについては、舞台設備に一部不具合が生じていますが、機器類の製造年が古く部品調達が困難なため、修繕できない部分があります。

②防災機能

悠遊亭には、太陽光発電を利用した、非常用電源設備を備えていますが、ふれあいセンターと文化ホールにはないため、停電の際に電話やパソコンなどの情報通信機器が使用できなくなり、災害時の避難所施設や第2役場庁舎機能施設として、防災システムを含め、十分な機能改善が必要です。

③情報管理機能・ICT 対応

文書保管スペースや収納スペースの不足により、執務室の美観悪化や、個人情報の保護などに不安を招いています。

④バリアフリー等の対応

構造的に対応できない箇所もあり、「バリアフリー法」や「千葉県福祉のまちづくり条例」、男女共同参画社会の実現等に対応しきれいていません。

(4) まとめ

- ① ふれあいプラザさかえは貸館施設であるため、何よりも利用者の安全性や利便性を確保しながら施設の長寿命化を図ることが重要です。このため、特に電気・空調設備、昇降機、給排水衛生設備、舞台設備は、いずれも大規模改修や設備更新の時期となっていることから、施設を使用目標年数まで活用していくうえでは、計画的な改修を実施していく必要があります。

また、これらは製造年が古く、省エネルギーのための取り組み、環境への配慮が十分でないため、この対応も必要となっています。

- ② 外壁・躯体については、今後、屋上の防水加工の劣化や、外壁の損傷が進むことから、劣化が内部に進行する前に計画的に改修を実施する必要があります。
- ③ 老朽化している設備機器類の修理には、部品の交換等が頻繁に発生しているため、今後ますます維持管理費が増大することが避けられないばかりか、このまま事後保全型の修繕を続けていくなれば、設備等の更新の時期が集中することが予想されます。

第6章 対策内容と実施時期

6-1 対策の基本的な方針

ふれあいプラザさかえは、建築後30年以上経過しているため、予防保全を目的とした計画的な改修を行うことで、目標耐用年数（80年）まで維持していくことを原則とします。

そのためには、躯体自体のみならず附属設備を含めて予防保全改修を毎年度、中規模改修を5年毎に、そして大規模改修を築後40年目で実施するなど、計画的かつ適切な長寿命化対策を講じていきます。

また、維持管理に多額の費用が必要な文化ホール設備については、利用状況を見極めながら、民間活力導入による長寿命化の可能性も検討のうえ、計画的な長寿命化対策を検討していきます。

なお、これまでの検証結果を踏まえ、施設改修にあたっては次の視点に留意したうえで実施していきます。

（1）町民が利用しやすく、町民サービスを向上させる施設

利用者の利便性を高めるため、各貸部屋の機能保全と使い易さに重点を置いた施設改修を進めます。また、ユニバーサルデザインの理念に基づいた施設とします。

（2）機能的・効率的で、将来変化に対応できる施設

今後の利用者ニーズの多様化や社会情勢の変化、情報化の進展などの変化に対応できる機能的・効率的な施設改修を進めます。

また、文化ホールに関しては、将来の利用状況を見極めながら、適正な規模に建替えを行うことも視野に入れ検討していきます。

（3）環境にやさしく、経済的な施設

環境に配慮し、照明や空調、冷暖房などによる環境負荷の低減を進めます。また、改修費や維持管理費を含めた全体の費用（ライフサイクルコスト）を考慮した経済的な施設改修を進めます。

（4）町民の生命と財産を守る、安全・安心な施設

災害発生時における、避難所施設としての機能及び安全確保に重点を置いた施設改修を進めます。

6-2 長寿命化の実施済みの改修内容（平成29年度～令和6年度）

平成29年度から令和6年度までの事業実績は、次のとおりです。

（図表8）実施済みの改修内容と実施時期

実施年度	改修内容	法定耐用年数	目標耐用年数	分類	劣化度	優先順位	事業費 単位：千円
平成29	非常用発電機施設改修（蓄電池の交換）	6	12	A	C	2	1,620
29	ふれあいセンター空調設備改修	15	30	A	D	1	40,000
29	悠遊亭 空調設備、浴室シャワー、集会室、洋式トイレ改修	—	30	A	D	1	27,864
29	悠遊亭多目的トイレ設置	—	—	—	—	1	3,500
30	文化ホール天井改修	—	—	A	D	1	28,944
令和元	ふれあいセンター・文化ホール給排水設備改修	15	30	A	C	2	14,630
2	文化ホール排煙設備更新	—	—	A	D	2	1,606
3	文化ホール空調設備改修	15	30	A	D	1	29,700
3	ふれあいセンター・悠遊亭 網戸取付	—	—	—	—	2	1,285
4	文化ホール防排煙設備修繕工事	—	—	A	D	1	880
4	ピアノ倉庫シャッター交換工事	—	—	—	—	2	291
5	文化ホール音響設備改修工事（ワイヤレスマイクシステム機器更新）	—	—	—	—	1	5,478
5	ふれあいセンター防犯カメラ設置工事	—	—	—	—	2	700
5	ふれあいセンターベビーシート設置工事	—	—	—	—	3	150
6	ふれあいプラザさかえ臨時駐車場造成工事	—	—	—	—	2	12,518
6	自動火災報知設備等更新工事（自動火災報知設備、非常放送設備等）	20	40	A	C	1	24,681
6	ふれあいセンターロビー等床張替工事	15	30	A	D	2	4,832
6	電気自動車用充電コンセント工事 （生涯学習課公用車用）	—	—	—	—	2	231

6	ふれあいセンター音楽室①階段手摺設置工事	—	—	—	—	3	176
6	ふれあいプラザさかえ水道設備工事 (漏水調査)	—	—	—	—	1	385
合 計							199,471

6-3 長寿命化の実施計画（令和7年度～令和16年度）

「第4章 対策の優先順位の考え方」及び「第5章 施設の現状と課題」を踏まえ、今後10年間に実施する長寿命化対策は以下のとおりとします。

（図表9）対策内容と実施時期

実施 年度	改修内容	法定耐 用年数	目標耐 用年数	分 類	劣化度	優先 順位	事業費 単位：千円
6-7	ふれあいプラザさかえ臨時駐車場造成工事 (その2) ※6年度から繰越	—	—	—	—	2	11,000
7	トイレ洋式化等工事（暖房便座設置含む）	10	20	B	C	5	27,900
7	防火シャッター改修工事 (危害防止装置未設置)	10	20	A	D	1	6,035
7	非常灯更新工事	10	20	A	C	1	9,185
7	電気自動車用充電コンセント工事 (こども家庭センター公用車用)	—	—	—	—	2	165
7	文化ホール音響調整室エアコン更新工事	10	20	A	C	2	1,265
8	非常用発電機更新工事（施行管理含む）	15	30	A	D	1	154,000
8	文化ホール音響設備改修工事（音響調整卓、 パワーアンプ、モニターの更新）	15	30	A	C	3	59,000
8	文化ホール照明設備改修工事（調光操作卓、 舞台袖操作卓、映写室操作器等の更新）	15	30	A	C	3	59,000
8	ふれあいセンター裏側入口屋根張替工事	15	30	A	C	2	1,300
9	ふれあいセンター・文化ホール屋根改修	30	60	A	C	1	15,000
9	自動ドアエンジン交換工事	15	30	A	B	2	2,700
10	文化ホール舞台設備改修 舞台装置設備	15	30	A	B	1	8,000
11	ふれあいセンター空調設備改修工事 (1・2階)	15	30	A	B	1	25,000
12	ふれあいセンター空調設備改修工事 (3階)	15	30	A	B	1	25,000
13	文化ホール大時計修繕工事	20	40	B	B	2	2,517
13	駐車場ライン更新工事	10	20	B	B	1	6,000

14	ふれあいセンター床張替工事（主に2・3階）	20	40	A	B	1	30,000
15	文化ホール空調設備改修工事	15	30	A	A	1	20,000
16	文化ホール床張替工事（ホワイエ・廊下）	15	30	A	D	2	9,400
合 計							463,067

※令和8年度以降は現在調整中