

霞ヶ浦コミュニティセンター長寿命化計画（案）について

1 計画策定の目的

本計画は、令和6年度に策定したかすみがうら市公共施設等マネジメント計画第Ⅱ期基本計画（以下「基本計画」）及び第Ⅱ期実行計画（以下「実行計画」）に基づき、霞ヶ浦コミュニティセンター施設を長期にわたり健全に維持していくため、計画的な保全の方向性を定めるものである。

2 計画の概要

（1）位置付け

基本計画は、個別施設計画を策定するための指針となるものであり、実行計画は、個別施設計画の基本を示したものである。本計画は、これらをもとに特定の施設のより具体的な個別施設計画として位置付けることとする。

（2）計画期間

本計画の計画期間は、基本計画及び実行計画との整合を考慮し、2026年度から2035年度までの10年間とする。ただし、施設設備の修繕・更新コストの試算期間については、中長期的な視点から40年間とする。

（3）施設の現況と課題

① 利用状況

2023年度の霞ヶ浦コミュニティセンターの利用者数は、79,296人である。ただし、浴室は2024年4月以降、休止を経て廃止とした。利用者の大部分は市民で、市外からの利用者は少ない状況にある。

【霞ヶ浦コミュニティセンターの利用状況】

年度	合計 人数 (人)	コミュニティ広場		計	トレーニング室		浴室・集会室			軽運動室 人数 (人)	多目的室 人数 (人)	カラオケ (曲)
		件数 (件)	人数 (人)		市内人数 (人)	市外人数 (人)	計	市内人数 (人)	市外人数 (人)			
H26	80,200	344	10,826	3,278	3,220	58	66,096	63,218	2,878	-	-	13,537
H27	80,321	356	9,947	4,650	4,507	143	63,714	61,379	2,335	1,502	508	14,263
H28	84,516	347	10,073	5,581	5,484	97	66,400	64,166	2,234	1,495	967	12,283
H29	89,018	395	12,299	6,411	6,322	89	66,894	64,389	2,505	1,224	2,190	11,839
H30	88,599	340	9,182	5,329	5,257	72	70,968	68,399	2,569	1,638	1,482	11,783
R1	82,120	312	8,961	4,516	4,462	54	65,953	63,447	2,506	1,416	1,274	9,361
R2	38,939	389	4,740	2,396	2,372	24	31,281	30,452	829	133	389	5,386
R3	56,429	286	6,478	2,853	2,851	2	46,793	45,590	1,203	305	-	6,168
R4	71,384	331	8,231	3,848	3,832	16	58,857	56,941	1,916	448	-	6,599
R5	79,296	335	11,051	4,805	4,769	36	62,984	60,985	1,999	456	-	5,681

出典：統計かすみがうら ～令和6年版～

② 施設運営上の課題

- ◆現在の施設利用状況では、過剰施設（部屋余り）といえる。今後、利用ニーズ等を踏まえた有効な活用方策を見出せない限り、費用対効果を見極めたうえで、減築する可能性も考えられること。
- ◆図書館は、図書その他資料の提供はもとより、市民の生涯学習の拠点でもあることから、今後ともサービスを維持・継続するとともに充実を図る必要があること。
- ◆本施設の出入口は、南側1箇所となっており、広場駐車場の奥側に駐車した利用者にとっては、出入口までの距離が長くなるため、施設への動線や駐車場の再配置などの検討が求められること。
- ◆再生可能エネルギー電力の調達や再生可能エネルギーの活用を推進し、環境負荷の低減、電気料金の削減を図る必要があること。

(4) 施設の劣化状況

① 施設の状態把握の方法

目視調査及びドローンでの屋根・屋上等の撮影により、劣化状況調査を実施した。

【劣化状況調査における主な調査項目】

部位・設備	主な調査項目
○建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
○機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
○電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

② 劣化度評価の結果

建物名称	経過劣化度	構造部劣化度	部位別劣化度					総合劣化度評価点
			屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	
本館	55.00	200.00	80.00	150.00	75.00	10.00	10.00	580.00
	-	A	C	B	B	D	D	

- 屋上防水においてトップコートが剥がれている箇所が多くみられ、防水の亀裂が随所にみられる。また、パラペットの防水層の剥がれも多くみられ、劣化が著しい。

- 外壁については、タイルの浮きや壁面のひび割れが各所でみられる。
- 内部については、漏水跡の事象や内装材のクロスの剥がれなどはみられるものの、部分的であり広範囲ではない。
- 機械設備については、空調設備に不具合がみられ、室内の広い範囲でコントロールが効かない状態にある。また、給排水設備については配管の劣化がみられ、さらに衛生設備の更新（洋式化等）も必要である。
- 電気設備の受変電設備及び非常用発電設備については、目視上、著しい劣化はみられないが、設置から27年が経過し更新基準（法定耐用年数は15年）を大幅に超過しているため、早急な更新が必要である。

《主な劣化箇所》

部位	屋根・屋上（浴室付近）	屋根・屋上（集会室前の廊下付近）
写真		
状況	防水塗装の摩耗、剥がれ	排水不良による水たまり
部位	屋根・屋上（正面東出入口付近）	屋根・屋上（研修室-2付近）
写真		
状況	防水シートの剥がれ	防水塗装の剥がれ
部位	2階（キャットウォーク）	1階（廊下）
写真		
状況	床の汚れ（原因不明）	内壁のひび割れ

部位	1階（廊下）	1階（旧教育長室 応接室）
写真		
状況	天井に漏水跡	天井の破損
部位	ピット内（配管）	トイレ
写真		
状況	管全体に腐食がみられる	バリアフリー未対応（和便器）

（5）基本的な方針

定期的な点検・診断を実施し、計画的な維持・修繕を行うなど予防保全を徹底し、建替えまでの使用期間を延ばすとともに、更新等費用の縮減を図る。また、建物の更新や大規模改修などの時期の集中をできる限り避け、年度ごとの費用負担の平準化を図る。

（6）保全の考え方

① 公共施設の保全方法

- 長寿命化の費用対効果が高い建物については予防保全を基本とし、長期利用を図る。一方、劣化が著しい建物や小規模の建物（倉庫など）は、事後保全を基本とする。
- 「本館」及び「陶芸工作棟」については、「実行計画」の適正配置ロードマップに基づき、「予防保全施設」に分類し、計画的な部位の修繕・更新等を実施し、部位・部材を健全な状態を維持していくとともに、長期にわたる利用を目指す。

② 改修等の整備水準

- 改修等の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建物を建設当初の水準に復旧するだけでなく、耐久性に優れた仕上材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、省エネルギー化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基

本的性能の向上も図る。

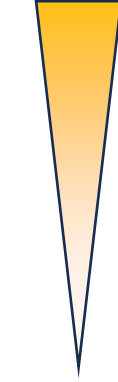
- 壁や床、天井などの内装仕上げ、ドアや窓などの建具といった施設内部の改修については、標準周期に基づいて実施する改修メニューには含めず、必要となった場合には、その時点の財政状況等を踏まえながら個別に検討・対応することを基本とする。
- 既存建物の改修等においては、長寿命化に必要な性能を備えた部位・部材及び設備をできる限り採用することとする。

③ 優先順位の考え方

- 原則として劣化度調査による劣化度評価の点数が低い建物から優先して行われることが望ましいが、対策費用に充てられる年間の予算や市内の他施設の対策状況等を勘案して設定するものとする。
- 毎年度の施設整備に充てることのできる予算を踏まえ、C判定（広範囲な劣化や安全・機能上不具合発生の兆しあり）やD判定（早急に対応する必要あり）の部位・設備は、改修等時期の前倒しを検討する一方、A判定やB判定の部位・設備は、安全上問題のないことを改めて確認した上で、周期に基づく実施年度よりも改修等時期を先送りすることも検討する。

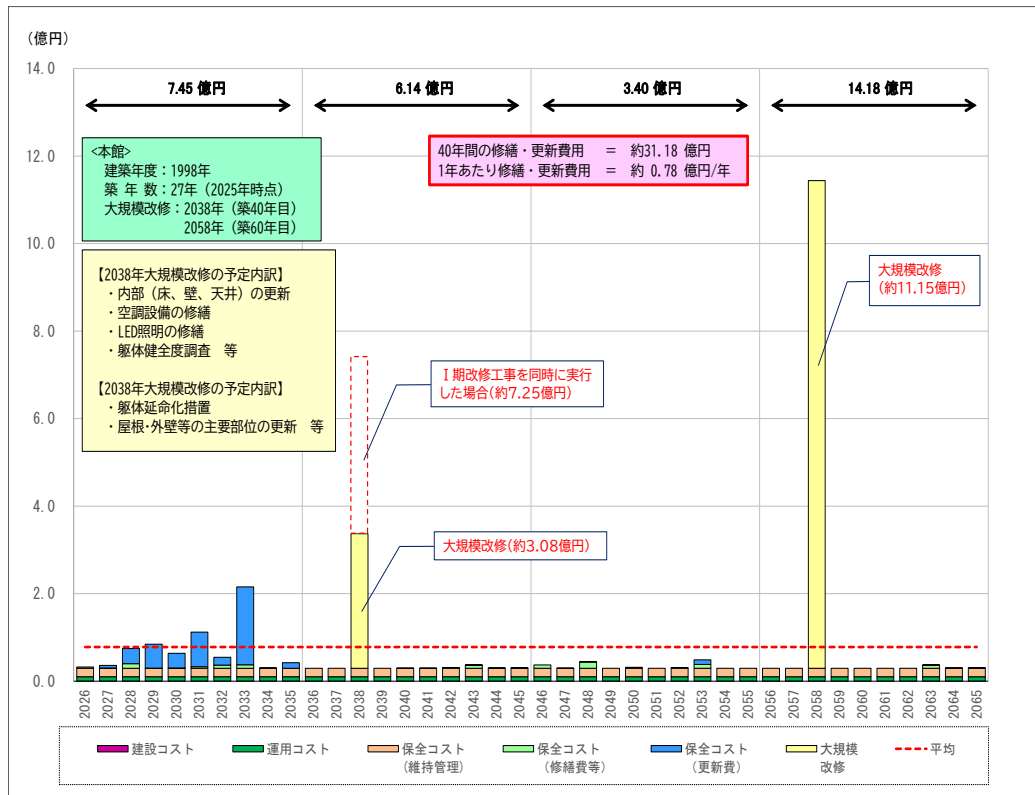
(7) 年次計画・ロードマップ

① 本館施設・設備の第Ⅰ期更新事業

更新事業内容	優先度
受変電設備更新	<div style="text-align: center;"> <p>優先度 高</p>  <p>優先度 低</p> </div>
非常用発電設備更新	
施設衛生設備改修	
施設防水及び外壁改修（屋根改修を含む）	
施設外構改修	

② 本館のロードマップ〔長期延長型〕

本試算は「令和5年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」の部位部材ごとの標準的な修繕・更新周期を参考に試算した目安の金額であり、工事費等の積算を行った金額とは異なる。



- ※ 部位・設備別周期に従い修繕・更新を行いつつ、建物は築40年目と築60年目に大規模改修し、その後も利用を続けた場合として試算した。
- ※ 共通費率30%、消費税10%として試算した。
- ※ 2038年の大規模改修は、内部(床、壁、天井)の更新、空調設備の修繕、LED照明の修繕等を実施するとともに、躯体の健全性を把握する調査を予定している。
- ※ 2058年の大規模改修は、躯体の延命化、屋根、外壁等の重要部位の更新等を予定している。躯体の劣化が著しい場合などは、改築も検討する必要がある。

本館 ロードマップ

【長期延長型】築40年目と築60年目に大規模改修して60年目以降も使う場合

(単位：千円)

		I期 (10年間)										II期 (10年間)		III期 (10年間)		IV期 (10年間)				
経過年		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~15	16~20	21~25	26~30	31~35	36~40			
西暦		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036~2040	2041~2045	2046~2050	2051~2055	2056~2060	2061~2065			
和暦		R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18~R22	R23~R27	R28~R32	R33~R37	R38~R42	R43~R47			
保全コスト	修繕等	適宜修繕を実施										大規模改修の実施により、修繕は不要とする 2033~2043		適宜修繕を実施						
	想定費用(千円)	2,829	684	10,720	282	947	3,546	7,446						9,697	25,088	10,648		9,697		
保全コスト	更新等		受変電設備 工事設計	受変電設備 工事	非常用発電設備 工事設計	非常用発電設備 工事	衛生設備 工事設計	衛生設備 工事	防水及び外壁 改修 工事設計	防水及び外壁 改修 工事	外構改修 工事設計	外構改修 工事	I期改修工事 を同時に実行 した場合	2038 (R20)年頃 大規模改修				2058 (R40)年頃 大規模改修		
		想定費用(千円)		5,838	58,375					17,808	178,081	1,262	12,615	(724,813)					1,114,513	
					5,117	51,173														
							7,900	78,999												
保全コスト	維持管理	維持管理(消耗品費、役務費、委託料、使用料)																		
	想定費用(千円)	年間19,381千円																		
運用コスト	光熱水費	光熱水費(燃料費、電気料、ガス代、上下水道料)																		
	想定費用(千円)	年間9,999千円																		

※. ロードマップ内の各種設備金額、更新・修繕等の金額は、「令和5年版 建築物ライフサイクルコスト」の<中規模K庁舎>の構成を基準に概略的な算定による数値となります。実際の工事費用では現地の特性なども考慮する必要があるため、別途工事積算が必要となります。

※. 各種設計費用は、工事費の10%を想定しています。

※. 2038(R20)の大規模改修は、内部(床、壁、天井等)の更新、空調設備の修繕、LED照明の修繕、躯体健全度調査等を予定しています。

※. 2058(R40)頃に予定の大規模改修は、躯体の延命化を含め、各種部位の劣化に応じて全面的な改修を見込んだものとなります。