

大野地域メイン集会所長寿命化計画

令和5年1月

廿 日 市 市

目 次

1	背景及び目的.....	1
2	対象施設.....	1
3	長寿命化等における目標耐用年数及び改修基準に係る考え方.....	1
4	劣化状況の評価方法.....	4
4. 1	調査方法.....	4
4. 2	評価基準.....	4
4. 3	劣化優先順位（総合劣化度）.....	4
5	各集会所の劣化状況.....	5
5. 1	柿の浦集会所.....	5
5. 2	2区集会所.....	6
5. 3	5区集会所.....	7
5. 4	6区集会所.....	8
5. 5	9区集会所.....	9
5. 6	10区集会所.....	10
5. 7	劣化優先順位.....	11
6	改修内容.....	12
7	改修工事計画.....	12

1 背景及び目的

廿日市市では平成25年度に「廿日市市公共施設マネジメント基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し（平成30年10月改定）、平成27年度に「基本方針」を実行に移すため「廿日市市公共施設再編計画（第1期）」を策定しました。これを踏まえ、令和2年2月に「大野地域メイン集会所長寿命化計画（個別施設計画）」を策定しました。

その計画において、耐震性のない施設への対応を可能な限り早期に実施し、続いて簡易劣化診断結果の総合評価が低い施設から順に長寿命化改修を実施する方針が示されました。また、ユニバーサルデザイン化（トイレ洋式化）を令和3年度までに整備し、令和3年度以降は施設の老朽化状況等を考慮して改修工事を行うこととなりました。

本計画では、令和2年2月に策定された「大野地域メイン集会所長寿命化計画（個別施設計画）」を見直し、大野地域のメイン集会所の改修（長寿命化）等に係る具体的な計画を定めることを目的とします。

2 対象施設

大野地域メイン集会所のうち、新耐震基準で建設された柿の浦集会所、大野2区集会所、大野5区集会所、大野6区集会所、大野9区集会所、大野10区集会所の6施設を本計画の対象とします。

3 長寿命化等における目標耐用年数及び改修基準に係る考え方

施設の修繕についてはこれまでの「事後保全型」から、計画的な「予防保全型」の維持管理に順次移行し、適切な時期で大規模改修等を検討することが必要です。施設の長寿命化等に向けては、ユニバーサルデザインに配慮するほか、大野地域メイン集会所の目標耐用年数は60年とし、計画を推進していく必要があります。

整備方針に基づき、次のとおり建築部位、電気設備及び機械設備ごとの基本的な改修基準を定めます。

建築部位の改修基準

項目	基準
ア 屋上等の防水	・劣化状況に合わせて20年以内で実施
イ 外壁	・老朽化の状況に応じて予防保全を実施
ウ 内装・建具	・事後保全（修繕）により対応
エ 畳	・老朽化の状況に応じて、事後保全により対応

電気設備の改修基準

目標	基準
ア 受変電設備（受電盤、変圧器等）	・点検結果に基づき、事後保全により対応
イ 照明器具	・15年を目途にLEDへ更新
ウ 通信・情報	・事後保全により対応
エ 避雷・屋外（避雷針、外灯等）	・事後保全により対応
オ 構内	・事後保全により対応

機械設備の改修基準

目標	基準
ア 空調設備	・ 15 年を目途に予防保全を実施
イ 換気	・ 事後保全により対応
ウ 消火設備（消火ポンプ、スプリンクラー、自動火災報知、非常警報）	・ 点検結果に基づき、事後保全により対応
エ 給排水衛生（屋内給水設備、ポンプ類）	・ 事後保全により対応

4 劣化状況の評価方法

躯体以外（建物の仕上げ、設備等）の劣化状況を調査し、長寿命化改修に必要なコストと、保全の優先順位を設定します。

4.1 調査方法

各施設の建築年及び工事履歴を調査し、一級建築士による現地調査を実施します。

4.2 評価基準

劣化状況は目視により、評価基準A～Dの4段階で躯体以外の10の部位を評価します。また、設備の劣化度については、目視だけで判断できないため、耐用年数から更新の超過年数も考慮します。

評価基準と評価点

評価	評価基準	評価点
A	概ね良好	10点
B	局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし	40点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	70点
D	劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある	100点

部位別重要度係数

部位	重要度係数	部位	重要度係数
屋上・屋根	1.00	電気設備	0.50
外壁	1.00	給排水設備	0.25
外部開口部	0.50	空調設備	0.50
その他外部	0.25	その他設備	0.25
内部	0.25	外構	0.25

4.3 劣化優先順位（総合劣化度）

劣化状況を数値化し、これに経過年数を加えたものを総合劣化度として、6施設の改修の優先順位づけを行います。

総合劣化度算出方法

$$\text{総合劣化度} = \frac{\text{各部の劣化状況評価点} \times \text{部位の重要度係数の総和}}{\text{評価の対象部位数（10）}} + \text{経過年数}$$

5 各集会所の劣化状況

大野地域の各集会所の劣化状況を調査し、総合劣化度を算出し、各施設の改修の優先順位付けを行います。

5.1 柿の浦集会所

施設基本情報					
集会所名	柿の浦集会所				
所在地	宮島口東2丁目12-21				
建築年	1991年（平成3年）				
構造・規模	鉄骨平屋建				
延べ面積	376.55㎡				
敷地面積	1,074.22㎡				
用途地域	第1種低層住居専用地域				
法定容積率	80%				
法定建ぺい率	50%				
劣化度					
経過年数31年					劣化状況評価点 A10 B40 C70 D100
劣化度	部位重要度 係数	評価	劣化状況 評価点	計	
屋上・屋根	1.00	A	10	10.0	
外壁	1.00	C	70	70.0	
外部開口部	0.50	A	10	5.0	
その他外部	0.25	B	40	10.0	
内部	0.25	B	40	10.0	
電気設備	0.50	C	70	35.0	
給排水設備	0.25	D	100	25.0	
空調設備	0.50	D	100	50.0	
その他設備	0.25	D	100	25.0	
外構	0.25	B	40	10.0	
合計				250.0	
総合劣化度				56.0	

5.2 2区集会所

施設基本情報

集会所名	大野 2 区集会所
所在地	深江三丁目 5 番 1 0 号
建築年	1 9 8 3 年（昭和 5 8 年）
構造・規模	鉄筋コンクリート造平屋建て
延べ面積	4 5 6 . 9 9 m ²
敷地面積	1 , 1 4 0 . 4 0 m ²
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域
法定容積率	2 0 0 %
法定建ぺい率	6 0 %



劣化度

経過年数 3 9 年					劣化状況評価点 A 1 0 B 4 0 C 7 0 D 1 0 0
劣化度	部位重要度 係数	評価	劣化状況 評価点	計	
屋上・屋根	1 . 0 0	A	1 0	1 0 . 0	
外壁	1 . 0 0	C	7 0	7 0 . 0	
外部開口部	0 . 5 0	A	1 0	5 . 0	
その他外部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
内部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
電気設備	0 . 5 0	C	7 0	3 5 . 0	
給排水設備	0 . 2 5	D	1 0 0	2 5 . 0	
空調設備	0 . 5 0	B	4 0	2 0 . 0	
その他設備	0 . 2 5	C	7 0	1 7 . 5	
外構	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
合計				2 1 2 . 5	
総合劣化度				6 0 . 3	

5.3 5区集会所

施設基本情報					
集会所名	大野 5 区集会所				
所在地	大野 4 5 2 1 番地				
建築年	1 9 9 7 年（平成 9 年）				
構造・規模	鉄筋コンクリート造平屋建て				
延べ面積	4 1 2 . 6 9 m ²				
敷地面積	1 , 3 1 1 . 1 2 m ²				
用途地域	第 1 種住居地域				
法定容積率	2 0 0 %				
法定建ぺい率	6 0 %				
劣化度					
経過年数 2 5 年					劣化状況評価点 A10 B40 C70 D100
劣化度	部位重要度 係数	評価	劣化状況 評価点	計	
屋上・屋根	1 . 0 0	A	1 0	1 0 . 0	
外壁	1 . 0 0	B	4 0	4 0 . 0	
外部開口部	0 . 5 0	A	1 0	5 . 0	
その他外部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
内部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
電気設備	0 . 5 0	B	4 0	2 0 . 0	
給排水設備	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
空調設備	0 . 5 0	B	4 0	2 0 . 0	
その他設備	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
外構	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
合計				1 4 5 . 0	
総合劣化度				3 9 . 5	

5.4 6区集会所

施設基本情報					
集会所名	大野 6 区集会所				
所在地	大野中央二丁目 1 4 番 2 3 号				
建築年	2 0 0 5 年（平成 1 7 年）				
構造・規模	鉄骨造平屋建て				
延べ面積	4 2 0 . 3 8 ㎡				
敷地面積	7 2 5 . 1 7 ㎡				
用途地域	第 1 種住居地域				
法定容積率	2 0 0 %				
法定建ぺい率	6 0 %				
劣化度					
経過年数 1 7 年					劣化状況評価点 A10 B40 C70 D100
劣化度	部位重要度 係数	評価	劣化状況 評価点	計	
屋上・屋根	1 . 0 0	A	1 0	1 0 . 0	
外壁	1 . 0 0	B	4 0	4 0 . 0	
外部開口部	0 . 5 0	A	1 0	5 . 0	
その他外部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
内部	0 . 2 5	A	1 0	2 . 5	
電気設備	0 . 5 0	B	4 0	2 0 . 0	
給排水設備	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
空調設備	0 . 5 0	B	4 0	2 0 . 0	
その他設備	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
外構	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
合計				1 3 7 . 5	
総合劣化度				3 0 . 8	

5.5 9区集会所

施設基本情報					
集会所名	大野 9 区集会所				
所在地	丸石三丁目 1 番 5 号				
建築年	1 9 9 3 年（平成 5 年）				
構造・規模	鉄筋コンクリート造平屋建て				
延べ面積	6 2 7 . 5 0 m ²				
敷地面積	1 , 9 1 8 . 9 7 m ²				
用途地域	第 1 種住居地域				
法定容積率	2 0 0 %				
法定建ぺい率	6 0 %				
劣化度					
経過年数 2 9 年					劣化状況評価点 A 1 0 B 4 0 C 7 0 D 1 0 0
劣化度	部位重要度 係数	評価	劣化状況 評価点	計	
屋上・屋根	1 . 0 0	A	1 0	1 0 . 0	
外壁	1 . 0 0	B	4 0	4 0 . 0	
外部開口部	0 . 5 0	A	1 0	5 . 0	
その他外部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
内部	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
電気設備	0 . 5 0	B	4 0	2 0 . 0	
給排水設備	0 . 2 5	C	7 0	1 7 . 5	
空調設備	0 . 5 0	D	1 0 0	5 0 . 0	
その他設備	0 . 2 5	C	7 0	1 7 . 5	
外構	0 . 2 5	B	4 0	1 0 . 0	
合計				1 9 0 . 0	
総合劣化度				4 8 . 0	

5.6 10区集会所

施設基本情報

集会所名	大野１０区集会所
所在地	八坂一丁目１２番９号
建築年	２００８年（平成２０年）
構造・規模	鉄骨造平屋建て
延べ面積	２９９．６６㎡
敷地面積	４１０．５４㎡
用途地域	第１種低層住居専用地域
法定容積率	１００％
法定建ぺい率	５０％



劣化度

経過年数 １４年					劣化状況評価点 A １０ B ４０ C ７０ D １００
劣化度	部位重要度 係数	評価	劣化状況 評価点	計	
屋上・屋根	１．００	A	１０	１０．０	
外壁	１．００	B	４０	４０．０	
外部開口部	０．５０	A	１０	５．０	
その他外部	０．２５	B	４０	１０．０	
内部	０．２５	A	１０	２．５	
電気設備	０．５０	B	４０	２０．０	
給排水設備	０．２５	A	１０	２．５	
空調設備	０．５０	B	４０	２０．０	
その他設備	０．２５	A	１０	２．５	
外構	０．２５	B	４０	１０．０	
合計				１２２．５	
総合劣化度				２６．３	

5.7 劣化優先順位

総合劣化度による各施設の改修優先順位は下記のとおりです。経過年数が長い施設ほど劣化度が大きい結果となっています。

大野地域メイン集会所改修優先順位表

	1区	2区	5区	6区	9区	10区
経過年数	31.0	39.0	25.0	17.0	30.0	15.0
屋上・屋根	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
外壁	70.0	70.0	40.0	40.0	40.0	40.0
外部開口部	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
その他外部	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
内部	10.0	10.0	10.0	2.5	10.0	2.5
電気設備	35.0	35.0	20.0	20.0	20.0	20.0
給排水設備	25.0	25.0	10.0	10.0	17.5	2.5
空調設備	50.0	20.0	20.0	20.0	50.0	20.0
その他設備	25.0	17.5	10.0	10.0	17.5	2.5
外構	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
合計	250.0	212.5	145.0	137.5	190.0	122.5
総合劣化度	56.0	60.3	39.5	30.8	48	26.3
改修優先順位	2	1	4	5	3	6

6 改修内容

長寿命化等における目標耐用年数及び建築部位、電気設備及び機械設備の改修基準により、大野地域メイン集会所の改修工事は、外部仕上げ、照明器具（ＬＥＤ化）、を中心に実施することとします。

内装・内部建具については、事後保全（修繕）により対応します。

空調設備については約１５年で更新することとなっていますが、空調機器の更新には費用を要することから、引き続き老朽化の状況を見ながら判断していくこととします。

厳しい財政状況を踏まえ、各集会所の劣化度を比較し、優先度の高いものから順に改修を行います。１年度に実施する大規模改修工事は、原則として１件程度とし、また、必要に応じて可能な範囲で個別計画に基づき予防保全工事も実施し、財政支出の平準化を図ります。

施年度	改修優先 順位	施設名	内容	構造	備考
長寿命化 計画により改修等 を実施	1	大野２区集会所	外壁改修、照明改修（ＬＥＤ化）、内装・内部建具・各設備等改修	ＲＣ造 平屋建	トイレの洋式 化令和３年度 に実施済み
	2	柿の浦集会所	外壁改修、照明改修（ＬＥＤ化）、内装・内部建具・各設備等改修	Ｓ造 平屋建	トイレの洋式 化令和４年度 に実施済み
	3	大野９区集会所	外壁改修、照明改修（ＬＥＤ化）、内装・内部建具・各設備等改修	ＲＣ造 平屋建	トイレの洋式 化令和３年度 に実施済み
	4	大野５区集会所	外壁改修、照明改修（ＬＥＤ化）、内装・内部建具・各設備等改修	ＲＣ造 平屋建	トイレの洋式 化令和４年度 に実施済み
	5	大野６区集会所	外壁改修、照明改修（ＬＥＤ化）、各設備等改修	Ｓ造 平屋建	
	6	大野１０区集会所	外壁改修、照明改修（ＬＥＤ化）、各設備等改修	Ｓ造 平屋建	

※当該改修内容は、簡易劣化診断等の調査日時点の劣化状況等から必要と考えられるものを列挙しており、劣化の進行具合等により設計段階で変更となる場合があります。

7 改修工事計画

別紙「長寿命化改修工事計画」による。