

大野城市個別施設計画

(集会施設等)

2019年(令和元年)度～2028年(令和10年)度

平成31年3月

(令和6年4月 改定)



大野城市

目次

序章	2
1. 計画の背景と目的	2
2. 計画の位置づけと計画期間	3
3. 計画書の構成	4
4. 対象施設	5
第1章 施設の現状の把握	8
1. 施設の基本情報の整理	8
(1) 対象施設の基本情報	8
(2) 対象施設の改修履歴等	12
2. 既済調査結果の整理	14
(1) 将来人口推計	14
(2) 地区コミュニティ別人口推計	15
第2章 現況調査	18
1. 実施概要	18
(1) 調査内容	18
(2) 調査日時	18
2. 簡易劣化調査の結果	19
(1) 大野城まどかびあ及びコミュニティセンター及び心のふるさと館の簡易劣化調査結果	19
(2) 公民館等の簡易劣化調査結果	22
(3) 簡易劣化調査結果の総括	32
3. ヒアリング調査	33
(1) ヒアリング項目	33
第3章 長寿命化改修計画	36
1. 施設分類ごとの改修整備の考え方	36
2. 改修内容の作成	37
(1) 改修項目	37
(2) 改修内容の検討	37
3. 概算工事費の算出	40
(1) 単価設定の考え方	40
(2) 概算事業費	40
(3) 事業の実施について	45
4. 長寿命化計画の継続的運用方針	46
(1) 施設情報の管理と活用	46
(2) 推進体制の充実	47
(3) 維持管理の項目・手法等	48
(4) フォローアップ	48

序 章

序章

1. 計画の背景と目的

大野城市（以下「本市」という。）では、人口の増加や行政需要の拡大などを背景に、昭和40年代から50年代までに学校や公民館など多くの公共施設を整備してきましたが、年月の経過に伴い老朽化の進行がみられ、今後、維持管理していくうえで、大きな財政負担が生じることが予想されます。

2014年（平成26年）には、総務省から「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、「公共施設等総合管理計画」を策定するよう要請がありました。本市でも、これまで個別に取り組んできた改修計画等の全体を見通し、総合的に管理するために、公共施設マネジメントの考え方にに基づき、「大野城市公共施設等総合管理計画」（以下「公共施設等総合管理計画」という。）を2016年（平成28年）10月に策定（令和4年度一部改定）しました。

公共施設マネジメントの目的は、世代間での経費負担の平準化を考慮しながら公共施設の最適な管理・改修を進め、安全安心な施設と健全なサービスを継続的に提供することです。本市は他都市と比べて、公共施設が少ないことから、今ある施設を予防（予知）保全（以下「予防保全」という。）の考え方にに基づき、確実にメンテナンスしていくことが重要です。そのため、より具体的な中期計画として「大野城市公共施設等マネジメント計画」（以下「マネジメント計画」という。）を2017年（平成29年）10月に策定（令和3年度一部改定）したところです。マネジメント計画では、大野城市内の既存公共施設全体を俯瞰的に捉え、施設のライフサイクルコスト（LCC）の見直しを行い、長寿命化を前提とした施設の改修時期と概算事業費を把握し、事業費が集中しないように費用の平準化を検討しました。

本計画ではマネジメント計画で示した施設別の方針に基づき、施設の特徴や各種の状況を考慮した改修内容や改修期間などの検討を行い、施設ごとの個別の計画を立案することを目的としています。

ライフサイクルコスト（LCC）：（Life Cycle Cost）企画・設計から建設・維持・管理・解体に至る過程で必要な経費の合計額。

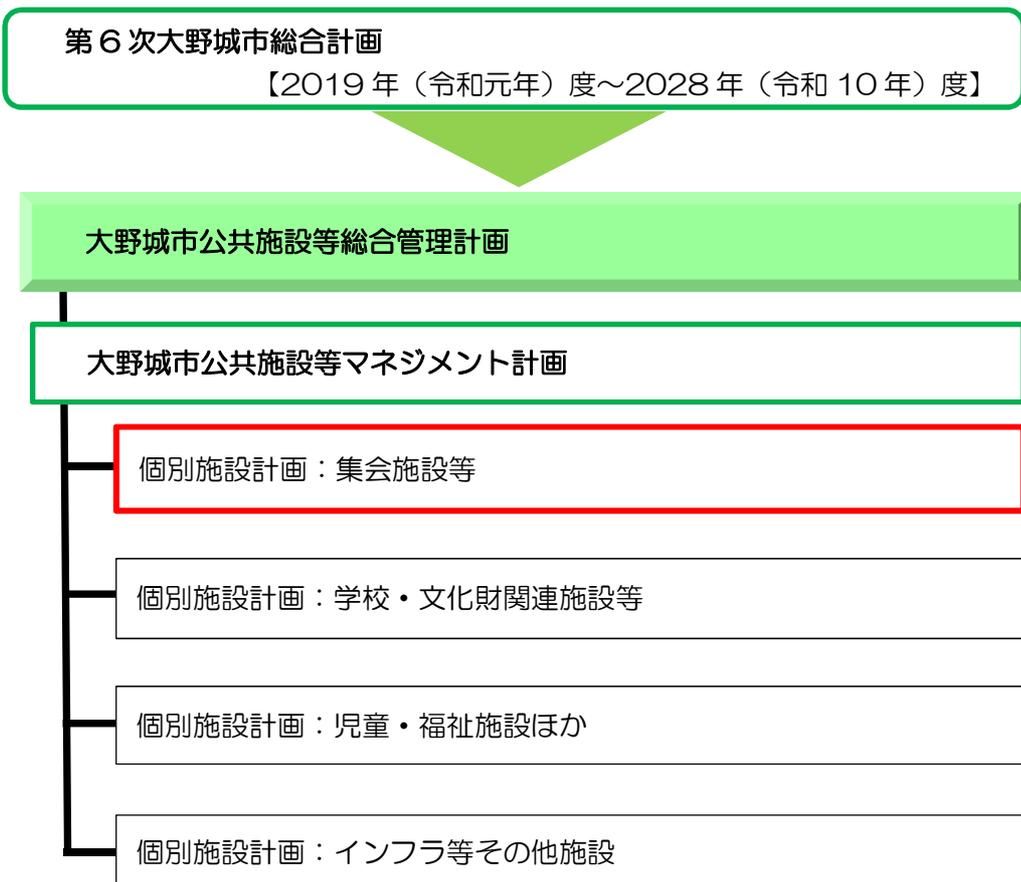
2. 計画の位置づけと計画期間

「公共施設等総合管理計画」は、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の基本方針として、上位計画である「大野城市総合計画」に即し策定しました。

マネジメント計画は「公共施設等総合管理計画」を基に、各施設の長寿命化のための事業予定を示した、より具体的な計画で、計画期間は第6次大野城市総合計画の計画期間に合わせて、2018年（平成30年）度から2028年（令和10年）度までの11年間としています。

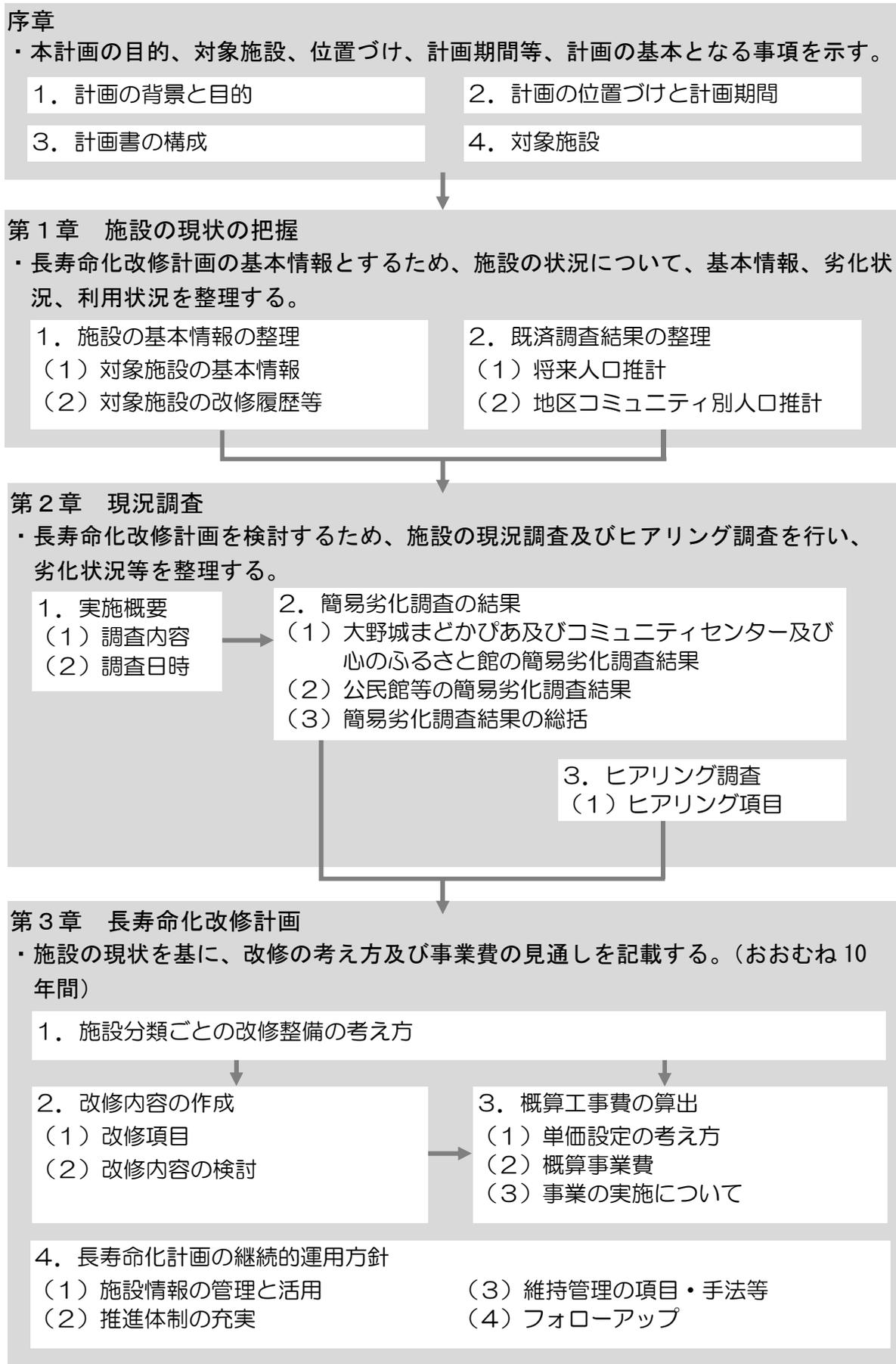
本計画は、マネジメント計画を基に、効率的な維持管理・更新等を推進していく個別施設計画の一つで、計画期間はマネジメント計画の計画期間最終年と合わせて、2019年（令和元年）度から2028年（令和10年）度までの10年間としており、後半5年を後期として2024年（令和6年）3月に中間見直しを行いました。

■個別施設計画の位置づけ



3. 計画書の構成

本計画は、以下の構成とします。



4. 対象施設

本計画では、大野城まどかぴあ（立体駐車場含む）、コミュニティセンター、心のふるさと館、公民館、集会所（これらの施設を総称して「集会施設等」という。）の37施設（延床面積約51,000㎡）を対象とします。

■対象施設一覧①：大野城まどかぴあ及びコミュニティセンター及び心のふるさと館

名称	建築年度	築年数 ※2023年度末現在	延床面積
大野城まどかぴあ			20,565.86㎡
大野城まどかぴあ	1995年（平成7年）	29年	12,864.73㎡
まどかぴあ立体駐車場	1997年（平成9年）	27年	7,701.13㎡
南コミュニティセンター			3,471.35㎡
勤労者体育センター棟	1986年（昭和61年）	38年	1,250.18㎡
増築棟	1999年（平成11年）	25年	2,221.17㎡
中央コミュニティセンター	1998年（平成10年）	26年	2,695.56㎡
東コミュニティセンター	2003年（平成15年）	21年	2,795.27㎡
北コミュニティセンター			3,324.47㎡
青少年センター棟	1991年（平成3年）	33年	683.66㎡
増築棟	2003年（平成15年）	21年	2,640.81㎡
心のふるさと館	2017年（平成29年）	7年	3,265.74㎡

■対象施設一覧②：公民館等（★：老人憩の家を併設している施設）

名称	建築年度	築年数 ※2023年度末現在	延床面積
01. 牛頸公民館	1977年（昭和52年）	47年	524.57㎡
02. 若草公民館★	2013年（平成25年）	11年	598.25㎡
03. 平野台公民館★	1991年（平成3年）	33年	471.00㎡
04. 月の浦公民館★	1995年（平成7年）	29年	569.47㎡
05. 南ヶ丘1区公民館	1982年（昭和57年）	42年	602.94㎡
06. 南ヶ丘2区公民館	1985年（昭和60年）	39年	525.79㎡
07. つつじヶ丘公民館	2002年（平成14年）	22年	495.44㎡
08. 上大利公民館★	1983年（昭和58年）	41年	633.71㎡
09. 中大利公民館★	1984年（昭和59年）	40年	449.65㎡
10. 下大利公民館	1978年（昭和53年）	46年	537.16㎡
11. 東大利公民館★	1984年（昭和59年）	40年	614.16㎡
12. 下大利団地公民館	1979年（昭和54年）	45年	509.58㎡
13. 白木原公民館	1973年（昭和48年）	51年	579.73㎡
14. 瓦田公民館	1977年（昭和52年）	47年	559.46㎡
15. 釜蓋公民館★	1985年（昭和60年）	39年	629.00㎡
16. 井の口公民館★	1978年（昭和53年）	46年	379.99㎡
17. 中公民館	1981年（昭和56年）	43年	580.31㎡
18. 乙金公民館★	2012年（平成24年）	12年	587.54㎡

19. 乙金台公民館★	1986年（昭和61年）	38年	425.24 m ²
20. 乙金東公民館★	1979年（昭和54年）	45年	369.90 m ²
21. 大池公民館★	1986年（昭和61年）	38年	514.00 m ²
22. 上筒井公民館	1973年（昭和48年）	51年	619.08 m ²
23. 下筒井公民館	2019年（令和元年）	5年	527.02 m ²
24. 山田公民館	1976年（昭和51年）	48年	512.76 m ²
25. 雑餉隈町公民館★	1976年（昭和51年）	48年	374.77 m ²
26. 栄町公民館★	1976年（昭和51年）	48年	381.10 m ²
27. 仲島公民館	1980年（昭和55年）	44年	364.65 m ²
28. 畑詰公民館★	1978年（昭和53年）	46年	382.67 m ²
29. 瑞穂町集会所	1985年（昭和60年）	39年	379.55 m ²
30. 白木原集会所★	1985年（昭和60年）	39年	429.59 m ²
31. 中集会所	2012年（平成24年）	12年	169.89 m ²

第1章 施設の現状の把握

第1章 施設の現状の把握

1. 施設の基本情報の整理

(1) 対象施設の基本情報

各施設の建築年度、建築面積、延床面積、構造、階数、更新時期の目安年度及び更新時期までの残り年数は、以下のとおりです。

■基本情報①：大野城まどかぴあ及びコミュニティセンター及び心のふるさと館

名称	建築年度	建築面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造 階数	更新時期の 目安年度 (残り年数)
大野城まどかぴあ		7,754.47	20,565.86		2077年度 (54年)
大野城まどかぴあ	1995年 (平成7年)	5,670.08	12,864.73	RC造 3階建て	
まどかぴあ立体駐車場	1997年 (平成9年)	2,084.39	7,701.13	RC造 5階建て	
南コミュニティセンター		2,114.10	3,471.35		2079年度 (56年)
勤労者体育センター棟	1986年 (昭和61年)	1,075.99	1,250.18	RC造 2階建て	
増築棟	1999年 (平成11年)	1,038.11	2,221.17	RC造 2階建て	
中央コミュニティセンター	1998年 (平成10年)	2,152.37	2,695.56	RC造 2階建て	2078年度 (55年)
東コミュニティセンター	2003年 (平成15年)	2,134.41	2,795.27	RC造 2階建て	2083年度 (60年)
北コミュニティセンター		2,651.40	3,324.47		2083年度 (60年)
青少年センター棟	1991年 (平成3年)	356.69	683.66	RC造 2階建て	
増築棟	2003年 (平成15年)	2,294.71	2,640.81	RC造 2階建て	
心のふるさと館	2017年 (平成29年)	1,408.13	3,265.74	RC造 3階建て	2097年 (74年)

※RC造：鉄筋コンクリート造

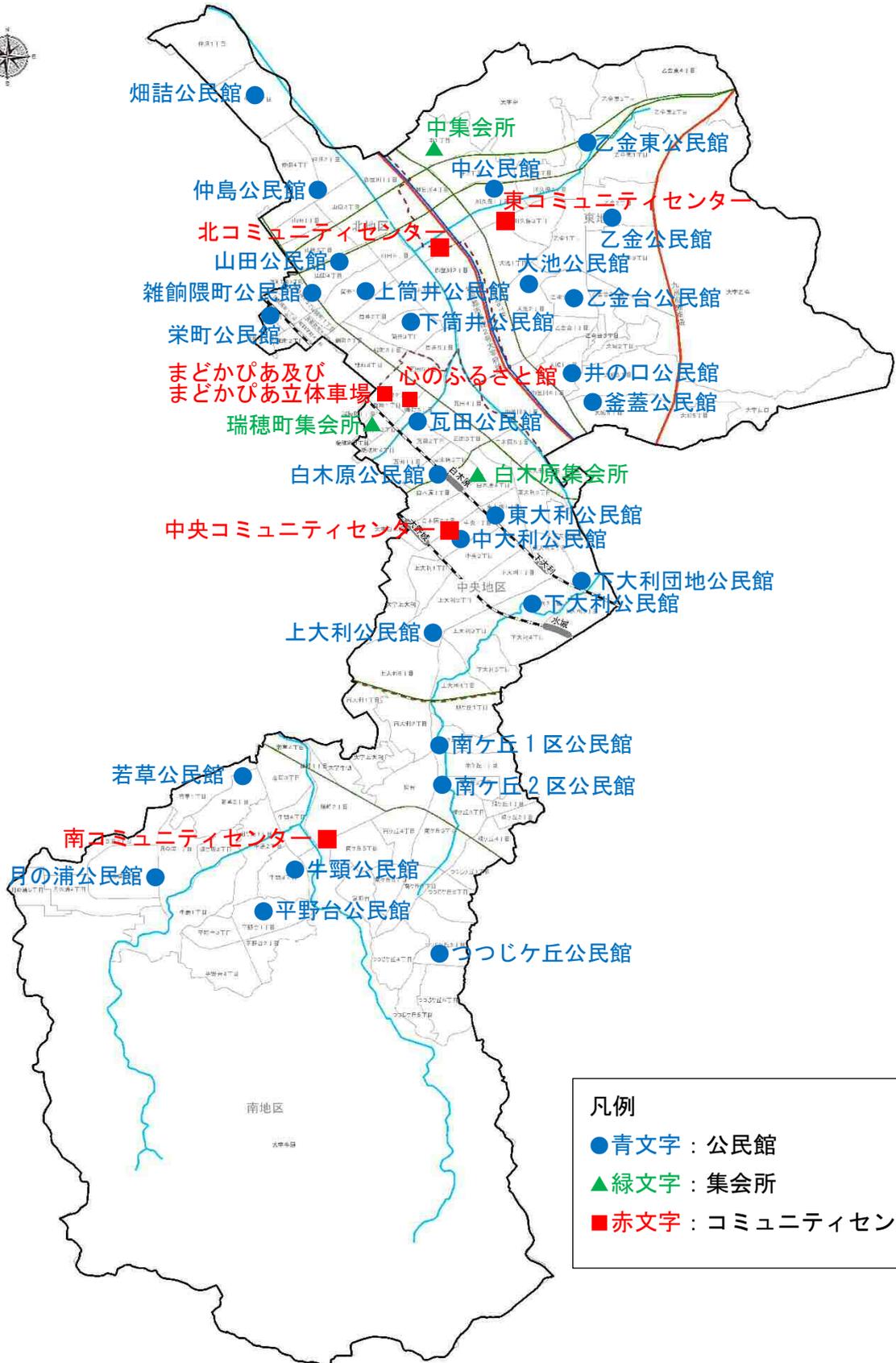
■基本情報②：公民館等（★：老人憩の家を併設している施設）

名称	建築年度	建築面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造 階数	更新時期の 目安年度 (残り年数)
01. 牛頸公民館	1977年 (昭和52年)	385.15	524.57	RC造 2階建て	2057年度 (34年)
02. 若草公民館★	2013年 (平成25年)	399.80	598.25	RC造 2階建て	2093年度 (70年)
03. 平野台公民館★	1991年 (平成3年)	244.23	471.00	RC造 2階建て	2071年度 (48年)
04. 月の浦公民館★	1995年 (平成7年)	345.12	569.47	RC造 2階建て	2075年度 (52年)
05. 南ヶ丘1区公民館	1982年 (昭和57年)	386.28	602.94	RC造 2階建て	2062年度 (39年)
06. 南ヶ丘2区公民館	1985年 (昭和60年)	327.34	525.79	RC造 2階建て	2065年度 (42年)
07. つつじヶ丘公民館	2002年 (平成14年)	340.99	495.44	RC造 2階建て	2082年度 (59年)
08. 上大利公民館★	1983年 (昭和58年)	392.14	633.71	RC造 2階建て	2063年度 (40年)
09. 中大利公民館★	1984年 (昭和59年)	284.56	449.65	RC (一部S)造 2階建て	2064年度 (41年)
10. 下大利公民館	1978年 (昭和53年)	316.86	537.16	RC造 2階建て	2058年度 (35年)
11. 東大利公民館★	1984年 (昭和59年)	346.76	614.16	RC造 2階建て	2064年度 (41年)
12. 下大利団地公民館	1979年 (昭和54年)	313.40	509.58	RC造 2階建て	2059年度 (36年)
13. 白木原公民館	1973年 (昭和48年)	416.20	579.73	RC造 2階建て	2053年度 (30年)
14. 瓦田公民館	1977年 (昭和52年)	312.04	559.46	RC造 2階建て	2057年度 (34年)
15. 釜蓋公民館★	1985年 (昭和60年)	348.97	629.00	RC造 2階建て	2065年度 (42年)
16. 井の口公民館★	1978年 (昭和53年)	254.29	379.99	RC造 2階建て	2058年度 (35年)
17. 中公民館	1981年 (昭和56年)	321.39	580.31	RC造 2階建て	2061年度 (38年)

名称	建築年度	建築面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造 階数	更新時期の 目安年度 (残り年数)
18. 乙金公民館★	2012年 (平成24年)	426.48	587.54	RC造 2階建て	2092年度 (69年)
19. 乙金台公民館★	1986年 (昭和61年)	304.39	425.24	RC造 2階建て	2066年度 (43年)
20. 乙金東公民館★	1979年 (昭和54年)	207.81	369.90	RC造 2階建て	2059年度 (36年)
21. 大池公民館★	1986年 (昭和61年)	316.71	514.00	RC造 2階建て	2066年度 (43年)
22. 上筒井公民館	1973年 (昭和48年)	372.21	619.08	RC造 2階建て	2053年度 (30年)
23. 下筒井公民館	2019年 (令和元年)	176.00	527.02	RC造 2階建て	2099年度 (76年)
24. 山田公民館	1976年 (昭和51年)	331.88	512.76	RC造 2階建て	2056年度 (33年)
25. 雑餉隈町公民館★	1976年 (昭和51年)	235.12	374.77	RC造 2階建て	2056年度 (33年)
26. 栄町公民館★	1976年 (昭和51年)	214.90	381.10	RC造 2階建て	2056年度 (33年)
27. 仲島公民館	1980年 (昭和55年)	241.50	364.65	RC造 2階建て	2060年度 (37年)
28. 畑詰公民館★	1978年 (昭和53年)	212.74	382.67	RC造 2階建て	2058年度 (35年)
29. 瑞穂町集会所	1985年 (昭和60年)	220.18	379.55	RC造 2階建て	2065年度 (42年)
30. 白木原集会所★	1985年 (昭和60年)	285.83	429.59	RC造 2階建て	2065年度 (42年)
31. 中集会所	2012年 (平成24年)	171.79	169.89	S造 平屋建て	2092年度 (69年)

※RC造：鉄筋コンクリート造 / S造：鉄骨造

■施設位置図



凡例

- 青文字：公民館
- ▲緑文字：集会所
- 赤文字：コミュニティセンター等



(2) 対象施設の改修履歴等

各施設の改修履歴は、以下のとおりです。

<p>【共通の凡例】</p> <p>①：大規模改修</p> <p>②：増築・改築</p> <p>③：エレベーター設置・改修</p> <p>④：耐震改修</p> <p>⑤：外壁・屋上防水改修</p> <p>⑥：空調設備改修</p> <p>⑦：設備機器改修</p> <p>⑧：その他の改修</p>

■大野城まどかぴあ及び立体駐車場（改修実施時期は年度）

名称	2005 (H17)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	
まどか ぴあ														⑦	⑤ ⑦	⑤ ⑥ ⑦		④	⑥	
まどか ぴあ 立体 駐車場			⑦ ⑧						⑦ ⑧						⑤					③

■コミュニティセンター及び心のふるさと館（改修実施時期は年度）

名称	2005 (H17)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
南	⑧		⑦	⑧			⑦			⑧		⑧				⑤			
中央			⑦							⑧									
東			⑦	⑧			⑧	⑧		⑧				④			⑤		⑥
北		⑥		⑤ ⑦					⑤	⑦ ⑧				④	⑤				
ふるさ と館																			

■集会所（改修実施時期は年度）

名称	2005 (H17)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
瑞穂 町					① ②	⑧							⑥ ⑦						
白木 原						①							⑦						
中								新築					⑦						

■公民館（改修実施時期は年度）

名称	2005 (H17)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
牛頸						⑦											①		
若草							⑥ ⑧		建替				⑦						
平野台				⑥	⑥	①				⑦ ⑧		⑦	⑦						
月の浦							①		⑥				⑦	①					
南ヶ丘 1区		①							⑥				⑦						
南ヶ丘 2区		⑥	⑥		①							⑥	⑦						
つつじ ヶ丘													⑦						
上大利			①										⑥ ⑦						
中大利				① ③									⑦						②
下大利							⑥		⑥			⑦	⑦					①	
東大利	⑥			①									⑦					⑥ ⑦	
下大利 団地													⑦						⑥ ⑦
白木原			⑥	⑥	⑥								① ②						
瓦田			⑥	⑥	⑥	⑥							⑦ ⑧				①		
釜蓋					①	⑧						⑦	⑦						
井の口					⑥	⑥							⑦						⑥ ⑦
中	①								⑥				⑦						
乙金									建替				⑦						
乙金台							①						⑦						
乙金東													⑦						
大池		⑥											⑦						
上筒井					⑤	⑥							⑦						
下筒井						⑦	⑤	⑥	⑥				⑦		②				
山田									⑥				⑦		①				
雑餉限 町					②								⑦		①				
栄町					⑥		⑥						⑦			①			
仲島						⑥	⑥	⑥	⑥			⑦	⑦						
端詰							⑧						⑥ ⑦					⑥ ⑦	

2. 既済調査結果の整理

(1) 将来人口推計

市の人口は2016年（平成28年）に10万人に達し、現在も緩やかな増加傾向にあります。人口の将来見通しは、2038年（令和20年）頃にピークの約10.5万人となり、その後減少に転じる見込みです。

減少に転じているものの2043年（令和25年）では、2013年（平成25年）に対し人口総数は増加となっていますが、高齢人口（65歳以上）割合は17.7%から31.1%まで増加する反面、生産年齢人口（15～64歳）割合が66.2%から55.3%まで減少し、年少人口（0～14歳）割合も16.1%から13.6%まで減少する見込みとなり、少子高齢化が進行していくと考えられます。

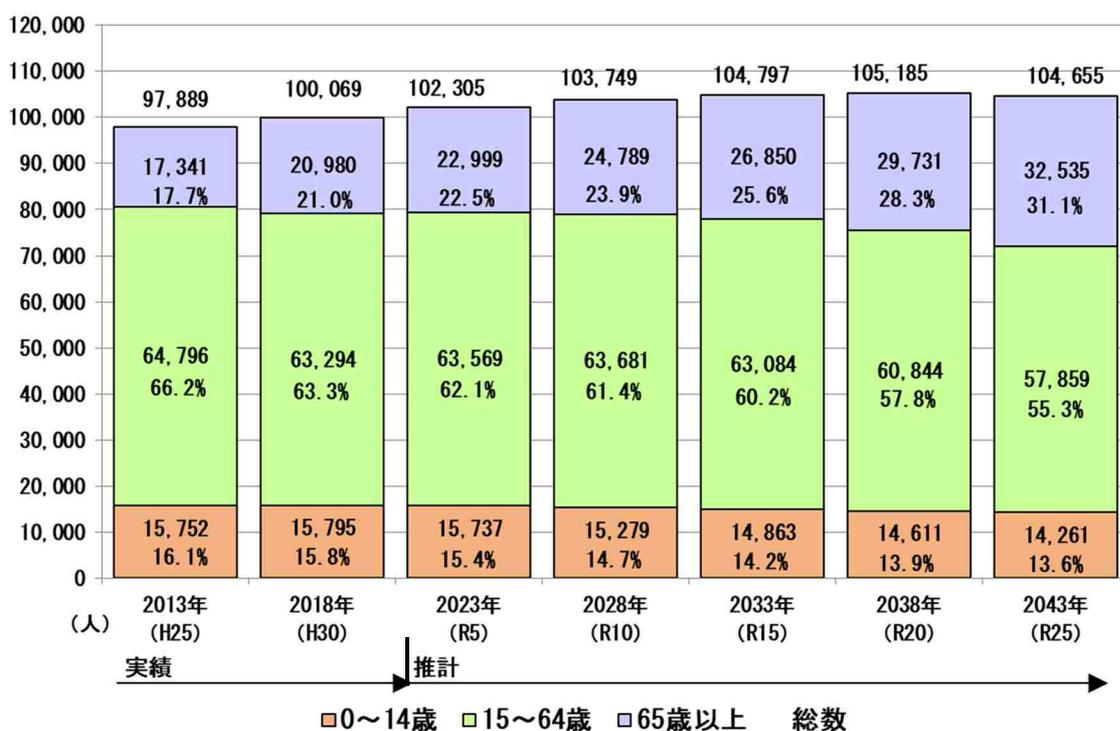


図 2-1 本市の将来人口の推移

※参考計画：大野城市第6次総合計画後期基本計画（令和6年3月）

(2) 地区コミュニティ別人口推計

本市には北コミュニティ、東コミュニティ、中央コミュニティ及び南コミュニティの4つのコミュニティがあります。

各コミュニティにおける人口の将来見通しは、以下に示すとおりです。

人口総数では、中央コミュニティが3万人を超えて最大コミュニティとなっています。次いで南コミュニティが3万人弱、東コミュニティ、北コミュニティの両コミュニティは2万人弱となっています。

南コミュニティは2023年(令和5年)には29,097人だったのが、2043年(令和25年)では25,756人に減少すると予測されていますが、北コミュニティは18,847人が20,536人へ、東コミュニティは17,964人が19,100人、そして中央コミュニティは36,397人が39,262人と、いずれも2023年(令和5年)に対し、2043年(令和25年)の人口は増加すると予測されています。

また、高齢人口の増加、生産年齢人口並びに年少人口の減少により、2023年(令和5年)～2043年(令和25年)にかけて、北コミュニティでは、高齢化率が約9%、中央コミュニティ、南コミュニティでは、高齢化率が10%以上増加する見通しとなっています。その内訳は、北コミュニティの高齢化率が19.6%から28.5%(増加率8.9%)、中央コミュニティの高齢化率が19.1%から29.2%(増加率10.1%)、南コミュニティの高齢化率が27.6%から38.5%(増加率10.9%)になると予測しています。一方、東コミュニティでは高齢人口の増加、年少人口の減少により高齢化率は増加していますが、生産年齢人口が増加しており、高齢化率は24.1%から27.8%(増加率3.7%)となり、他のコミュニティと比べてと低い増加率となっています。

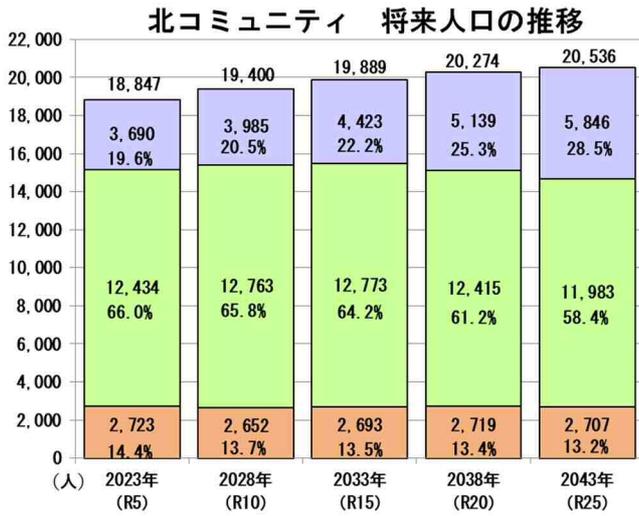
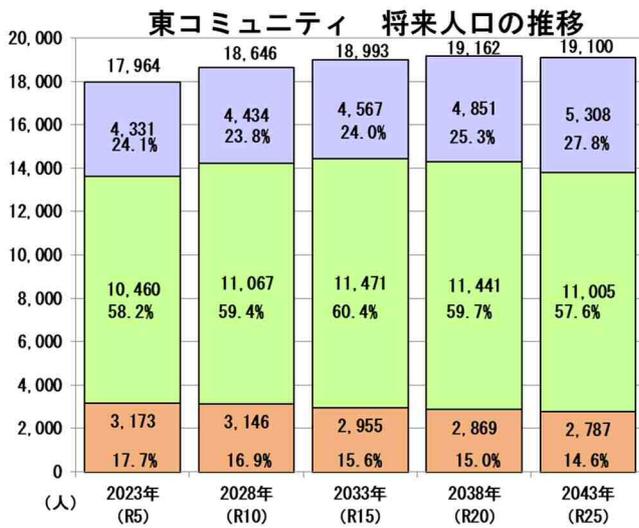


図 2-2 コミュニティの配置



■ 年少人口 ■ 生産年齢人口
■ 高齢者人口 合計

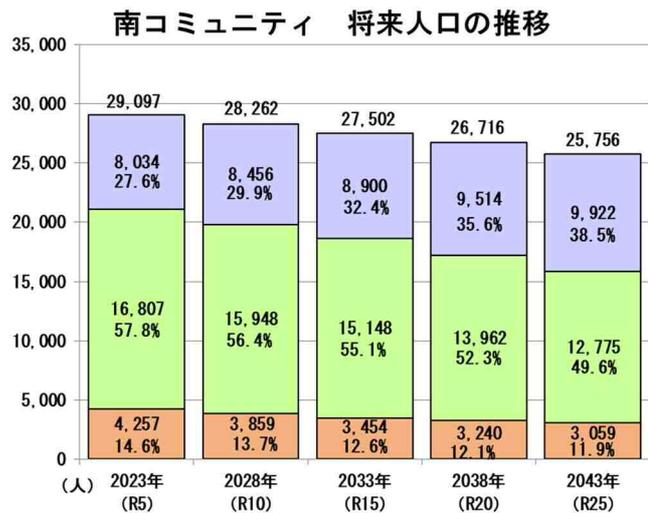
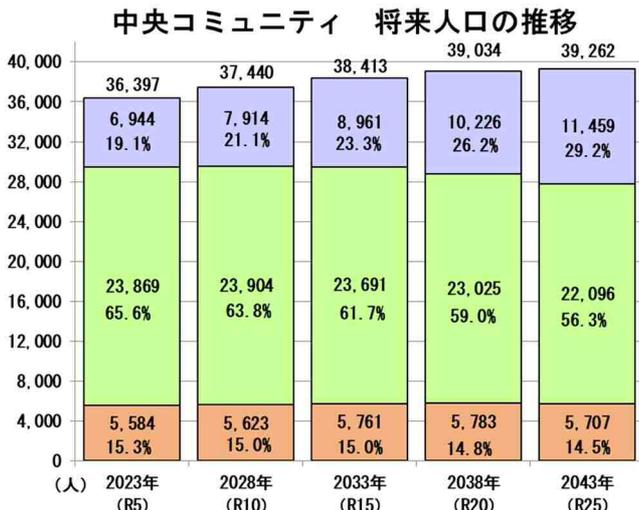


図 2-3 コミュニティ別の人口推移配置図

※参考計画：大野城市第6次総合計画後期基本計画（令和6年3月）

第2章 現況調査

第2章 現況調査

1. 実施概要

(1) 調査内容

以下の項目について目視調査を行いました。

- 屋上防水層等の劣化状況
- 外壁、サッシ、シーリング、軒裏、犬走、外階段等外部の劣化状況
- 内壁、床、天井、建具等内部の劣化状況
- 設備の劣化状況
- 外構の劣化状況

なお、エレベーター及び消防設備については、定期点検結果報告書を参考に調査しました。

(2) 調査日時

簡易劣化（目視調査）及びヒアリングは、以下の日程で実施しました。

■簡易劣化調査及びヒアリングの実施日時

日時	建物名称
2022年（令和4年） 8月24日	下大利公民館、畑詰公民館
9月5日	乙金公民館、乙金台公民館、大池公民館、中集会所
9月6日	平野台公民館、仲島公民館
9月7日	瓦田公民館
9月8日	井の口公民館、下筒井公民館、山田公民館
9月9日	釜蓋公民館、乙金東公民館、瑞穂町集会所
9月13日	南ヶ丘1区公民館、南ヶ丘2区公民館、つつじヶ丘公民館、 白木原公民館、白木原集会所
9月15日	東大利公民館、下大利団地公民館
9月16日	牛頸公民館、若草公民館、月の浦公民館、心のふるさと館
9月20日	東コミュニティセンター、上大利公民館、上筒井公民館、 中大利公民館
9月21日	大野城まどかぴあ、まどかぴあ立体駐車場、 雑餉隈町公民館、栄町公民館
9月22日	中公民館
10月18日	中央コミュニティセンター、北コミュニティセンター
11月15日	南コミュニティセンター

2. 簡易劣化調査の結果

(1) 大野城まどかぴあ及びコミュニティセンター及び心のふるさと館の簡易劣化調査結果

■まどかぴあ

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	○	○	○

【主な劣化事項】

○屋上表面の劣化

○空調設備の経年劣化

○タイルの白華

○タイルのひび割れ

【写真】



■まどかぴあ立体駐車場

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	○	○	—	—	—

【主な劣化事項】

○EV塔屋 ひび割れ

○車両斜路床塗装の剥がれ

○外壁にひび割れや金属部の錆が見られる

○内部でモルタルの剥離、白華、ひび割れ

【写真】



■南コミュニティセンター

(○印は要修繕項目)

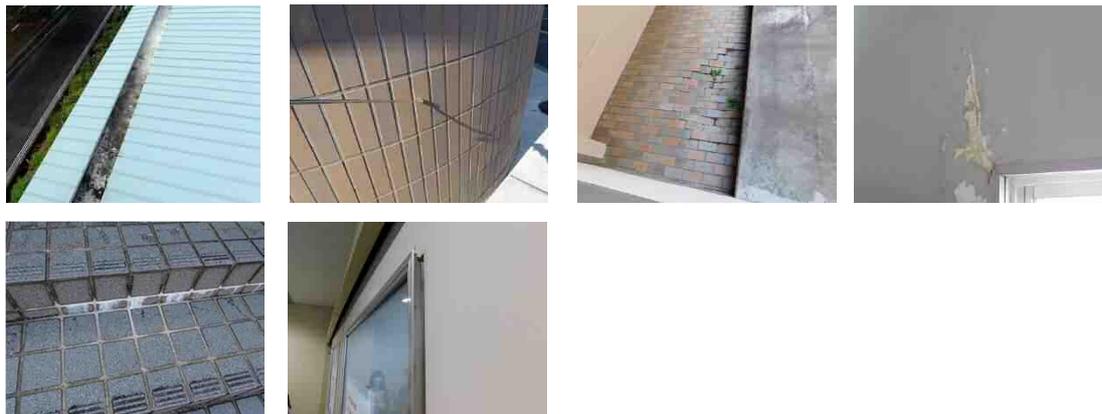
屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

- 屋上ドレーンの詰まり
- 外壁にタイル浮きあり
- 地盤沈下が見られる

- 内部にひび割れや塗装の劣化
- タイルの白華

【写真】



■中央コミュニティセンター

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	—	○	—	○

【主な劣化事項】

- 屋上一部滞水箇所がある
- 屋上押えコンクリートの経年劣化
- 内部ひび割れあり
- 多目的室・視聴覚室の冷房の効きが弱い。(アンケート)

- 外壁タイルの割れ
- 鋼製建具の錆

【写真】



■東コミュニティセンター

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	—	○	○	○	○

【主な劣化事項】

- 屋上防水層にクラックあり
- 屋上立上り部に露筋あり
- ベランダの床にひび割れ
- 屋内全体の空調機が古く空調機能が低い。多目的室の空調機が時々、エラーまたは空調効果が低い。(アンケート)
- 屋上パラペットにクラックあり
- 屋上フェンスの基礎が破損
- 鉄部に錆

【写真】



■北コミュニティセンター

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

- 屋上防水シートの膨らみ・摩耗
- 降雨時に屋根から水が落ちてくる
- 内部 柱で雨の侵入による部材の膨らみ
- 屋根鋼板に発錆あり
- 外壁タイルの割れ
- 内部 雨漏りによるシートの腐食

【写真】



■心のふるさと館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	—	○	○	—	—

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○内部 1F ホール床コンクリートパネルの劣化

○外壁 概ね健全である

○空調設備に不具合が見られる

【写真】



(2) 公民館等の簡易劣化調査結果

01. 牛頸公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



02. 若草公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上表面の劣化

○2階ベランダの床にクラックが発生

○外壁にひび割れあり

○1階廊下・多目的トイレの床下で水溜まり

【写真】



03. 平野台公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	—	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上表面の劣化

○外壁ひび割れ

○外壁塗装の劣化

○ベランダに白華あり

【写真】



04. 月の浦公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上排水ドレーンに土砂の堆積が見らる

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



05. 南ヶ丘1区公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上表面の劣化・錆

○2階テラスの腰壁の錆

○軒天に漏水跡

○内部天井に漏水跡

○外階段の柵が発錆

【写真】



06. 南ヶ丘2区公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上表面の劣化

○ベランダ手摺壁にひび割れ

○サッシの水切りに多数のひび割れ

○地階倉庫梁のひび割れ・白華

【写真】



07. つつじヶ丘公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○外壁金物の錆

○外壁塗装の劣化

○内部 概ね健全である

【写真】



08. 上大利公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	—	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○床タイルのひび割れ

○外壁塗装の膨れ

○内部 概ね健全である

【写真】



09. 中大利公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上防水層の劣化・排水不良による滞水

○ベランダ手摺の錆

○外壁ひび割れ・タイル割れ

○設備 概ね健全である

【写真】



10. 下大利公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	○	○	○	○	○

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○外壁鉄筋露出

○外壁塗装の劣化

○内部塗装の劣化

【写真】



11. 東大利公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上ドレーン排水不良

○外壁塗装の劣化

○屋上表面劣化

○ベランダ手摺り壁塗装の劣化

【写真】



12. 下大利団地公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	○	○	○

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○水切りのひび割れ

○外壁塗装の剥がれ

○内部 倉庫天井塗装の剥がれ

【写真】



13. 白木原公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	—	—	○	—	—

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○内部 概ね健全である

○学習室 1 及び学習室 2 の空調の効きが悪い (アンケート)

○外壁 概ね健全である

【写真】



14. 瓦田公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁一部に白華あり

○設備 概ね健全である

【写真】



15. 釜蓋公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

- 屋上表面劣化
- 外壁塗装の剥離
- 外壁モルタルの剥離
- 2階談話室兼授乳室壁 ひび割れ、クロスの破れ
- ベランダ手摺壁ひび割れ

【写真】



16. 井の口公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

- 屋上表面劣化
- 内部クロスの開き・漏水跡あり
- 外壁表面劣化
- 建具ボルトの消失・レバー欠損

【写真】



17. 中公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

- 屋上表面劣化
- 内部クロスの剥れ
- 外壁塗装の劣化・ひび割れ
- 建具開閉困難箇所あり

【写真】



18. 乙金公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



19. 乙金台公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	○	—	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○ベランダ床塗装の劣化

○外壁塗装の劣化、ひび割れ

○内部 概ね健全である

【写真】



20. 乙金東公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上塗装の劣化

○外階段塗装の剥がれ

○外壁ひび割れ

○内部塗装の劣化

【写真】



21. 大池公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	○	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁一部塗装の劣化があるが概ね健全である

○老人憩いの家の空調が不調

【写真】



22. 上筒井公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 排水不良による滞水あり

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



23. 下筒井公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



24. 山田公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	○	—	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁一部に地盤沈下と思われるひび割れ

○設備 概ね健全である

【写真】



25. 雑餉隈町公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁スロープ外側タイルに白華があるが概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



26. 栄町公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



27. 仲島公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	—	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上表面劣化

○内部天井材の剥がれ

○外壁塗装の膨れ・剥がれ・ひび割れ

○設備 概ね健全である

【写真】



28. 畑詰公民館

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

○屋上防水層劣化

○外壁塗装の劣化

○屋上ドレーン詰まり、排水不良

○管理人室 カビ・シミ・シートの弛み

【写真】



29. 瑞穂町集会所

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
○	○	○	—	—	○

【主な劣化事項】

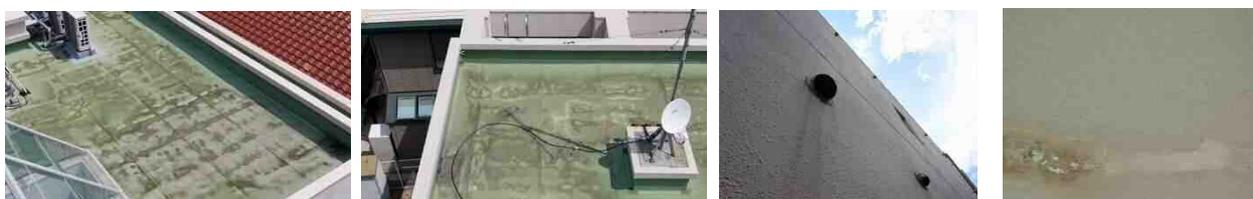
○屋上表面劣化

○ベランダ軒天・床塗装の劣化

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



30. 白木原集会所

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	○	—	—	—	—

【主な劣化事項】

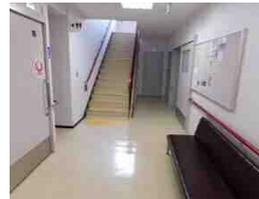
○屋上 概ね健全である

○内部 概ね健全である

○外壁ひび割れあり

○設備 概ね健全である

【写真】



31. 中集会所

(○印は要修繕項目)

屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	電気・機械設備	外構
—	—	—	—	—	—

【主な劣化事項】

○屋上経年劣化が進行している

○内部 概ね健全である

○外壁 概ね健全である

○設備 概ね健全である

【写真】



(3) 簡易劣化調査結果の総括

簡易劣化調査の結果、多くは、屋上排水ドレーンの詰まり、外壁の軽微なクラック、内壁クロスや塗装の剥がれ、エアコンの不具合、建具の不具合といった部分的な修繕・取替えで対応可能なものであったため、随時修繕予算にて対応する、あるいは各施設の改修時期に合わせた効率的な改修を行うことが望ましいと考えられます。

3. ヒアリング調査

(1) ヒアリング項目

各施設の簡易劣化調査とあわせて、各施設の管理責任者に対して、以下の各室の設備及び外部・外構等の不具合や問題点などについてヒアリングを行いました。

- 玄関・玄関ホール、廊下・階段室・通路
- 事務室・館長室・管理人室
- 集会室・学習室・文庫室、老人憩の家、調理実習室
- 給湯室、便所、その他の内部
- 駐輪・駐車場、その他の外部及び外構

第3章 長寿命化改修計画

〈事業費等について〉

令和6年3月に事業費の見直しを実施。

2019年（令和元年）度～2022年（令和4年）度については実績値も記載しております。

※ただし、2023年（令和5年）度の実績欄については、予算額を記載しております。

個別施設計画にて算出した概算事業費及び事業の実施時期は下記の理由等により変更される場合があります。

- ・ 国や県の補助金等制度の変化
- ・ 物価変動等による経済情勢の変化
- ・ その他事業等による財政状況の変化
- ・ 災害等による予期せぬ状況の変化
- ・ 予防保全の観点による劣化状況の変化 ほか

〈施設名称について〉

- ・ 施設名称に「大野城市」とついているものは、「大野城市」を省略した名称で記載します。
- ・ 事業計画欄には略称で記載します。

第3章 長寿命化改修計画

1. 施設分類ごとの改修整備の考え方

大野城まどかぴあ（まどかぴあ立体駐車場含む）、コミュニティセンター、心のふるさと館、公民館、集会所について、それぞれの改修整備の考え方は以下のとおりです。

■施設分類ごとの改修整備の考え方

改修整備の考え方	
<p>【全施設 共通事項】</p> <p>大野城まどかぴあ まどかぴあ立体駐車場 コミュニティセンター 心のふるさと館 公民館及び集会所</p>	<p>○建築物の目標使用年数をおおむね 80 年とし、改修は 1 回目をおおむね築後 20 年～30 年、2 回目をおおむね築後 40 年～53 年、3 回目をおおむね築後 60 年～75 年を目安に実施します。</p> <p>○ただし、想定した改修時期の前であっても、著しい劣化等による危険性が生じている場合は、必要に応じて劣化した部位のみ前倒しの改修を実施します。</p> <p>○改修改修事業費の算出については、既設同等内容の更新を基本としていますが、環境配慮や技術革新等の社会情勢に留意し、機能性の向上や省エネ機器の導入などについても検討していきます。</p> <p>○電気及び機械設備については、交換時期の目安をおおむね 20 年～25 年としますが、定期的な点検を行いながら必要に応じ適切に対応します。</p>
<p>その他事項</p> <p>心のふるさと館</p>	<p>○心のふるさと館の一部空調設備については、24 時間稼働している事から、当該空調を、おおむね 10 年目を交換時期とします。</p>

ハコモノ改修、更新サイクル一覧

構造種別	改修 1 回目		改修 2 回目		改修 3 回目		更新
	設備	建築	設備	建築	設備	建築	
鉄筋コンクリート造 鉄骨造	20～ 25 年目	25～ 30 年目	40～ 50 年目	48～ 53 年目	60～ 75 年目	68～ 73 年目	80 年目
コンクリートブロック造 軽量鉄骨造 木造					改修なし		70 年目

2. 改修内容の作成

(1) 改修項目

各施設の改修項目は、以下のとおりとします。

- 屋上防水層及び屋根の改修
- 外壁、サッシ、外部扉の改修
- 内部（内壁・内装、建具、エレベーター、衛生設備、空調・換気設備、照明・電気設備、機械設備、消防設備）の改修
- 建物周り、駐輪・駐車場、その他の外構の改修

(2) 改修内容の検討

簡易劣化調査、ヒアリング、エレベーター及び消防設備の定期点検結果報告書等に基づいて、各施設の改修内容を以下のとおり設定します。

①大野城まどかぴあ及びコミュニティセンター及び心のふるさと館

(○印：改修項目)

施設名称	改修項目						備考 早期対応が求められる事項
	屋上防水層	外壁・サッシ	内部	空調・換気設備	その他の設備	外構	
大野城まどかぴあ	○		○	○	○		
まどかぴあ立体駐車場		○			○		
南コミュニティセンター					○		
中央コミュニティセンター	○	○			○		
東コミュニティセンター					○		
北コミュニティセンター				○	○		
心のふるさと館					○		

②公民館等

(○印：改修項目)

施設名称	改修項目						備考
	屋 上 防 水 層	外 壁 ・ サ ッ シ	内 部	空 調 ・ 換 気 設 備	そ の 他 の 設 備	外 構	
01. 牛頸公民館							
02. 若草公民館							
03. 平野台公民館							
04. 月の浦公民館							
05. 南ヶ丘1区公民館			○	○	○		
06. 南ヶ丘2区公民館			○	○	○		
07. つつじヶ丘公民館			○	○	○		
08. 上大利公民館			○	○	○		
09. 中大利公民館							
10. 下大利公民館							
11. 東大利公民館			○	○	○		
12. 下大利団地公民館							
13. 白木原公民館							
14. 瓦田公民館							
15. 釜蓋公民館			○	○	○		
16. 井の口公民館							
17. 中公民館			○	○	○		
18. 乙金公民館							
19. 乙金台公民館							
20. 乙金東公民館			○	○	○		
21. 大池公民館							
22. 上筒井公民館							
23. 下筒井公民館							
24. 山田公民館							
25. 雑餉隈町公民館							
26. 栄町公民館							

(○印：改修項目)

施設名称	改修項目						備考
	屋 上 防 水 層	外 壁 ・ サ ッ シ	内 部	空 調 ・ 換 気 設 備	そ の 他 の 設 備	外 構	
27. 仲島公民館			○	○	○		
28. 畑詰公民館							
29. 瑞穂町集会所							
30. 白木原集会所							
31. 中集会所							

3. 概算工事費の算出

前項にて設定した施設整備の水準を基に概算工事費を算出します。概算工事費は、改修単価等を設定し、本計画の期間内（10年間）に要する対策の工事費を算出します。

対象の施設は、マネジメント計画において2019年（令和元年）度から2028年（令和10年）度までに改修等の対応が必要と位置づけられた施設別の改修期間と概算事業費を算出します。

※2022年（令和4年）度より、マネジメント計画に基づき、部位別改修を基本としています。

（1）単価設定の考え方

改修単価については、対象施設に改修実績があり、改修工事費用が明確になっている場合や、同種の工事实績資料等がある場合は、その費用を使用します。

工事实績資料が無い場合は、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会）（令和2年改訂版）」掲載単価をデフレーターで調整して使用します。

表 使用単価の優先順位

使用単価	算出単位	優先度
大野城市改修工事实績費用	施設当 延床面積当	1
「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会）」単価	数量当	2

（2）概算事業費

前記の改修費単価に基づいて、計画期間における各施設の改修に係る概算事業費は、41頁から42頁までの表のとおりとなります。

【大野城まどかぴあ及びコミュニティセンター及び心のふるさと館】

2019年（令和元年）度～2028年（令和10年）度

（実施時期は年度 / 単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	
大野城まどかぴあ	当初計画	71	142	119	297	331	93	185	181	136	0
	実績	291	248	10	161	124	161	33	96	158	153
まどかぴあ立体駐車場	当初計画			6				0			
	実績			0			33				
南コミュニティセンター	当初計画		41					0	192	192	
	実績		33					43	0	0	
中央コミュニティセンター	当初計画					32	150	0	0	0	
	実績					0	0	14	52		
東コミュニティセンター	当初計画			33			0	0			
	実績			24			43	9			
北コミュニティセンター	当初計画	40					53	0	0		
	実績	27					53	74	13		
心のふるさと館	当初計画								0		
	実績								48		
年度計	当初計画	111	183	152	303	419	296	335	181	328	192
	実績	318	281	34	161	198	257	140	175	258	153

※各事業の実施年度及び予算額については、毎年実施する自主点検の結果や、社会情勢等により、変更する場合があります。

【公民館等】2019年（令和元年）度～2028年（令和10年）度

（実施時期は年度 / 単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)
牛額公民館	当初計画 実績		89 80							
南ヶ丘1区公民館	当初計画 実績							97 66		
南ヶ丘2区公民館	当初計画 実績						0 66			
つつじヶ丘公民館	当初計画 実績							82 0		
上大利公民館	当初計画 実績								110 79	
中大利公民館	当初計画 実績									60 51
下大利公民館	当初計画 実績			84 49						
東大利公民館	当初計画 実績								101 77	
下大利団地公民館	当初計画 実績				79 52					
瓦田公民館	当初計画 実績		90 82							
釜蓋公民館	当初計画 実績				69 40					107 79
井の口公民館	当初計画 実績						90 73			
中公民館	当初計画 実績									
乙金東公民館	当初計画 実績					71 50				
下筒井公民館	当初計画 実績	0 186								
山田公民館	当初計画 実績	100 85								
雑餉隈町公民館	当初計画 実績	74 73								
栄町公民館	当初計画 実績									
仲島公民館	当初計画 実績									
畑詰公民館	当初計画 実績			67 43						
年度計	当初計画 実績	174 344	70 60	179 162	148 92	139 99	90 139	179 66	211 156	167 130

※各事業の実施年度及び予算額については、毎年実施する自主点検の結果や、社会情勢等により、変更する場合があります。

【公民館等】※参考：計画期間外 2029年（令和11年）度～2036年（令和18年）度

（実施時期は年度）

※EV：エレベーター

		2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)	2036 (R18)
牛頸 公民館	当初計画								
	見直計画						○予定 (EV※)		
若草 公民館	当初計画						○予定		
	見直計画						○予定 (内部)		
平野台 公民館	当初計画					○予定			
	見直計画					○予定 (内部)			
南ヶ丘1区 公民館	当初計画								
	見直計画						○予定 (外部・EV)		
南ヶ丘2区 公民館	当初計画	○予定							
	見直計画								
つつじヶ丘 公民館	当初計画								
	見直計画	○予定 (内部)					○予定 (外部・EV)		
上大利 公民館	当初計画								
	見直計画							○予定 (外部・EV)	
中大利 公民館	当初計画								
	見直計画								○予定 (外部・EV)
下大利 公民館	当初計画								
	見直計画		○予定 (外部・EV)						
東大利 公民館	当初計画								
	見直計画							○予定 (外部・EV)	
下大利団地 公民館	当初計画								
	見直計画			○予定 (外部・EV)					
白木原 公民館	当初計画								
	見直計画					○予定 (EV)			
瓦田 公民館	当初計画								
	見直計画						○予定 (EV)		
釜蓋 公民館	当初計画								
	見直計画								○予定 (外部・EV)
井の口 公民館	当初計画								
	見直計画			○予定 (外部・EV)					
中公民館	当初計画								
	見直計画					○予定 (外部・EV)			
乙金 公民館	当初計画						○予定		
	見直計画				○予定 (内部)				

		2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)	2036 (R18)
乙金台 公民館	当初計画			○予定					
	見直計画		○予定 (内部)						
乙金東 公民館	当初計画								
	見直計画				○予定 (外部・EV)				
大池 公民館	当初計画			○予定					
	見直計画	○予定 (内部)							
上筒井 公民館	当初計画								
	見直計画					○予定 (EV)			
山田 公民館	当初計画								
	見直計画					○予定 (EV)			
雑餉隈町 公民館	当初計画								
	見直計画					○予定 (EV)			
栄町 公民館	当初計画								
	見直計画						○予定 (EV)		
仲島 公民館	当初計画								
	見直計画				○予定 (外部・EV)				
畑詰 公民館	当初計画								
	見直計画		○予定 (外部)				○予定 (EV)		
瑞穂町 集会所	当初計画	○予定							
	見直計画	○予定 (内部)							
白木原 集会所	当初計画		○予定						
	見直計画		○予定 (内部)						
中集会所	当初計画						○予定		
	見直計画						○予定 (内部)		

※各事業の実施年度については、毎年実施する自主点検の等により、変更する場合があります。

(3) 事業の実施について

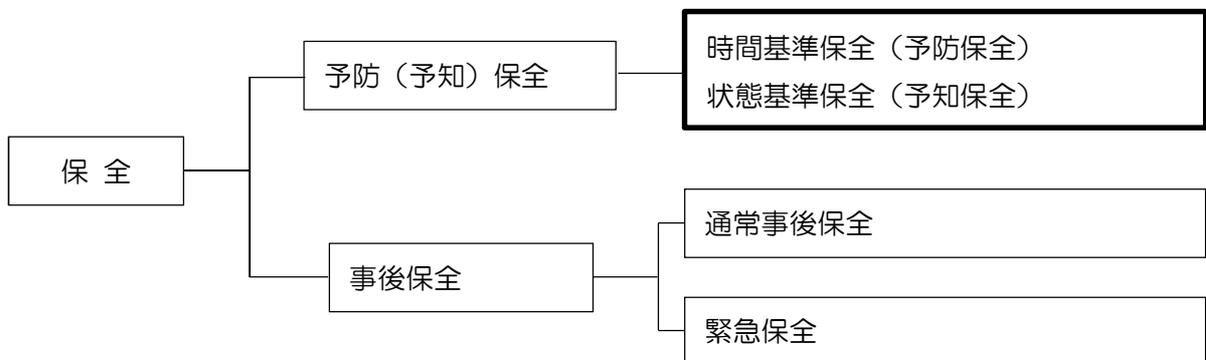
計画に基づいて各施設の改修を実施する際は、各個別施設計画に掲載された概算事業費にとらわれず、施設の現状を把握し、実施計画では今後3年間の事業について必要最小限の改修となるよう精査し、更なる事業費の削減に努める必要があります。利用者の安全性等を確保しながら施設の長寿命化を推進し、将来の施設更新に備えることが重要です。

また、施設の長寿命化には予防保全が基本となりますが、施設の規模や状態によっては事後保全も取り入れながら、経済性も考慮した施設の長寿命化を進める必要があります。

■保全内容

種 類	内 容
事後保全	設備等に故障が発見された段階で、その故障を取り除く保全方式
予防（予知）保全	故障に至る前に寿命を推定して、故障を未然に防止する保全方式
時間基準保全（予防保全）	予定の時間間隔（定期）若しくは設備が予定の累積時間（経時）に達したときに行う保全方式
状態基準保全（予知保全）	設備の動作状況の確認、劣化傾向の検出、故障及び欠点の確認、故障に至る経過の記録及び追跡などの目的で、ある時点での動作値及びその傾向を監視し、その監視に基づき行う保全方式

■保全体系



4. 長寿命化計画の継続的運用方針

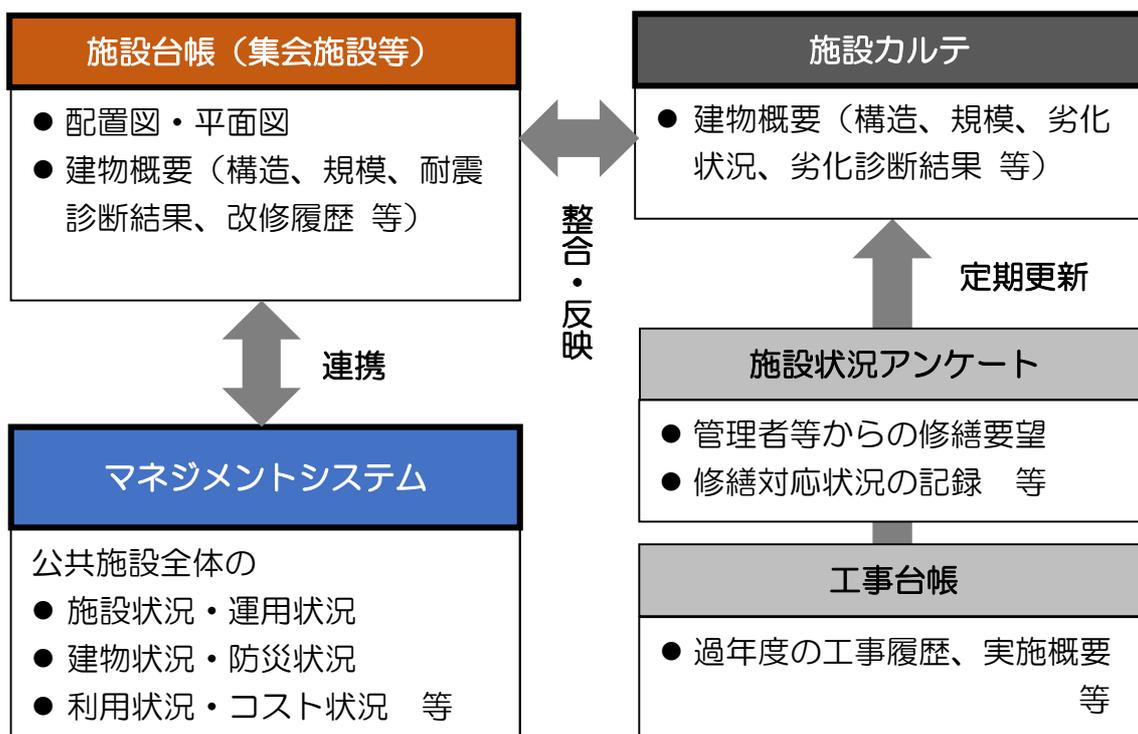
本計画を継続的に運用していくにあたり、公共施設等総合管理計画やマネジメント計画等の上位計画における検討を踏まえ、以下の（１）～（４）のように集会施設等の長寿命化に係る継続的運用方針を位置づけます。

（１）施設情報の管理と活用

① 建物の劣化調査及び施設カルテの更新

本計画を策定するにあたって収集した集会施設等の基礎資料や、屋上、共用部、内部、外部等の建物劣化調査結果を施設カルテとして作成しており、それに基づき定期的に劣化調査を行い、調査結果の更新を行います。

■施設情報の管理と活用イメージ



② マネジメントシステムとの連携

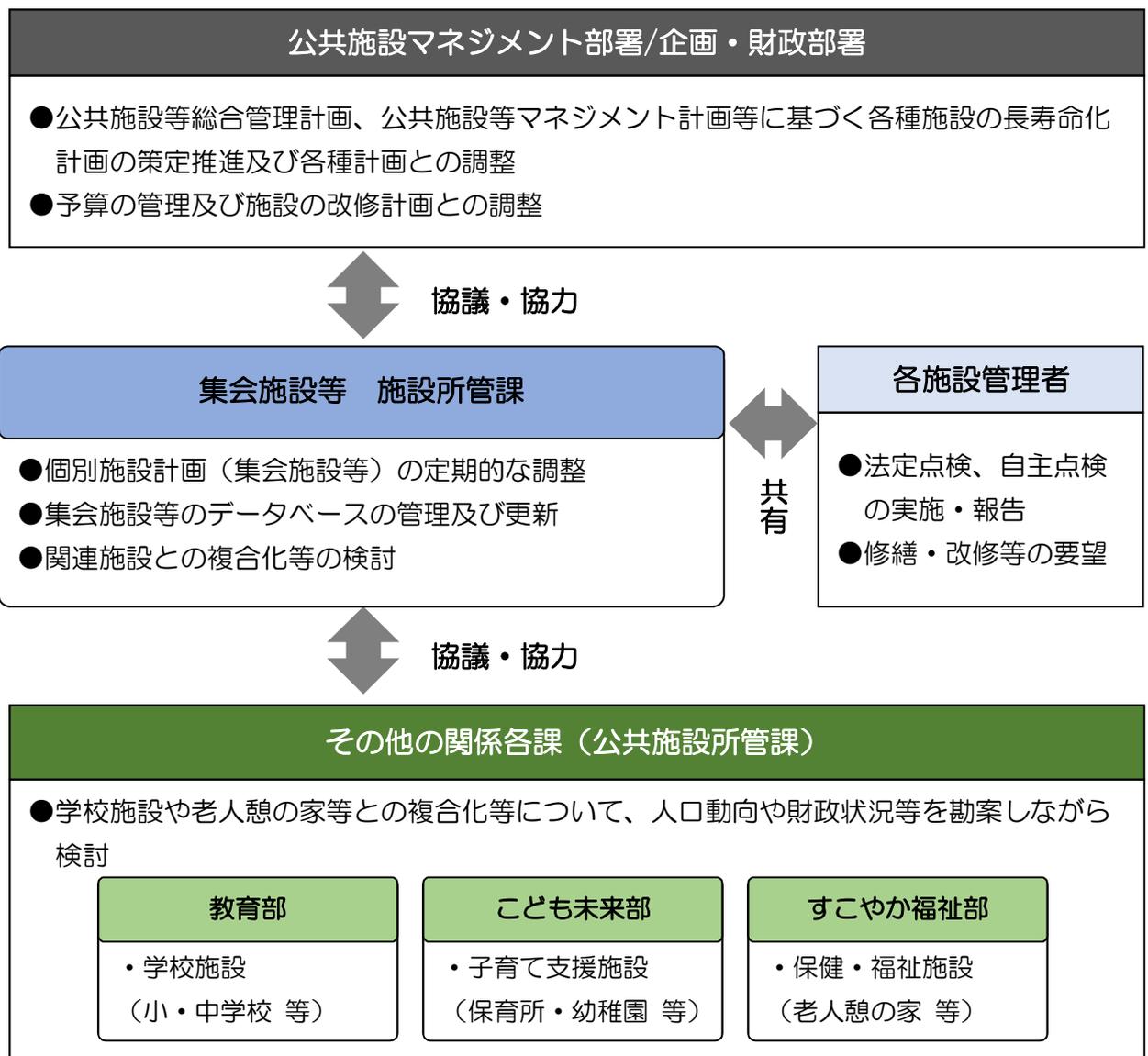
上記の施設カルテの情報については、公共施設に関する情報を全庁的に一元管理することができるマネジメントシステムとの連携を行います。

施設の基本情報、利用状況、施設図面をはじめ、工事履歴や施設修繕等に関する要望に関しても一元管理し、逐一更新することで、実態にあわせた施設マネジメントが可能です。

(2) 推進体制の充実

本計画に基づき、施設管理者と協力しながら効率的・継続的に施設の維持管理を行い、必要な改修に取り組んでいくことが必要です。ただし、他の公共施設の長寿命化計画等の関係や財政状況、改修の検討状況、施設の統廃合等、担当部局のみで対応することが困難な課題に対しては、市として統一的な考え方を持ったうえで長寿命化計画を推進していく必要があります。このため、庁内の関係部署との協力・連携をより一層図り、集会施設等の長寿命化を推進する体制を充実させることが必要です。

■集会施設等の長寿命化に係る推進体制



(3) 維持管理の項目・手法等

集会施設等における点検・調査には、法令で義務付けられている建築基準法第 12 条に点検や設備機器の定期点検等の規定がありますが、本市では、2018 年（平成 30 年）に「大野城市公共建築物自主点検基本要領」を作成しており、前記の法定点検とは別に、この自主点検要領に沿って、施設の所管課や管理者は自主点検（外部委託等を含む）を年 1 回以上実施するものとします。

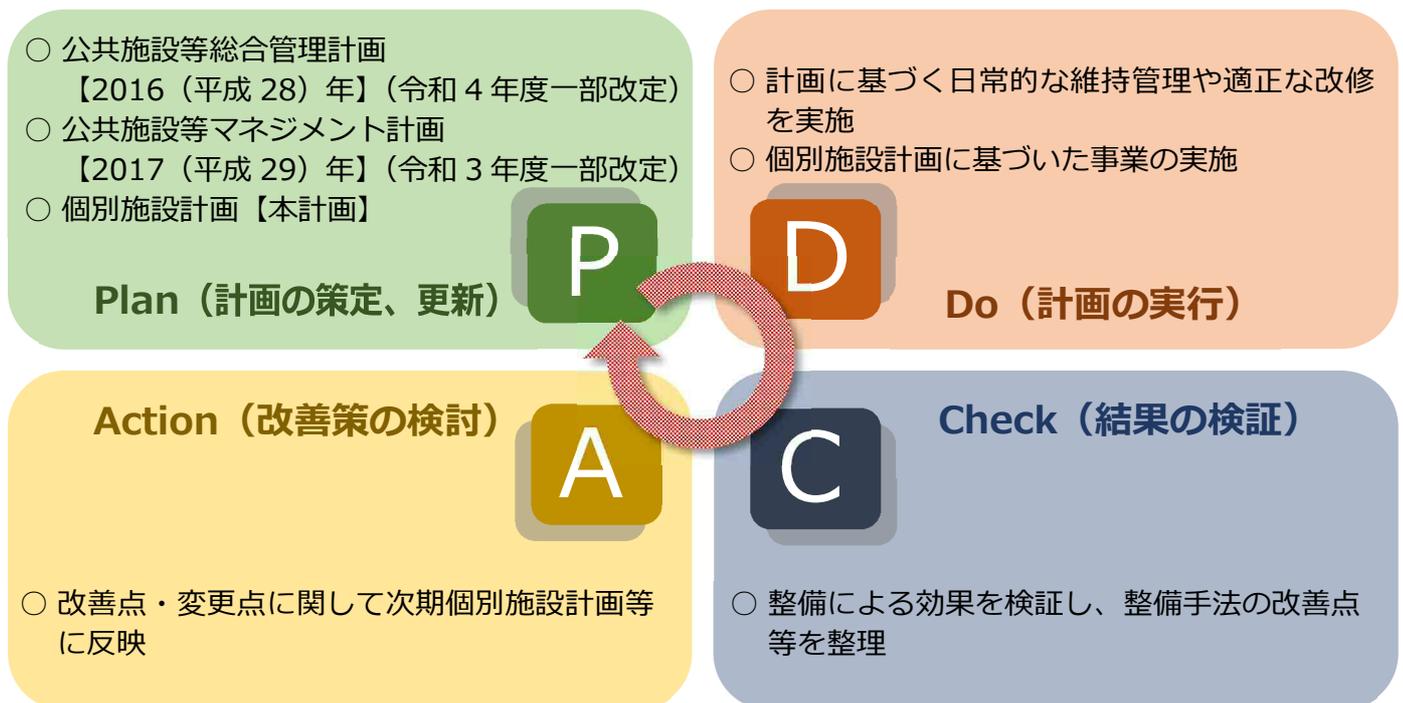
また、普段は目に入らない屋上については、枯葉や泥等によるドレーンの詰まりが屋上防水層の劣化の要因にもなることから、定期的な点検と清掃が望まれます。

(4) フォローアップ

本計画に基づき、効率的かつ効果的な施設整備を進めていくには、次の PDCA サイクルを確立することが重要です。

また、本計画は、集会施設等の計画的な改修や建替えを進めるためのものであり、財政計画等と連動しながら着実に推進します。また、事業の進捗状況、定期的・法定的な点検から得られる老朽化に関する状況・評価等の結果を踏まえながら、おおむね 10 年ごとに見直し（中間見直しはおおむね 5 年ごと）を行います。

■ マネジメントサイクル（PDCA サイクル）



大野城市個別施設計画
(集会施設等)

〒816-8510 福岡県大野城市曙町二丁目 2-1
大野城市 総務財政部 財産管理課
【直通】 092-580-1825