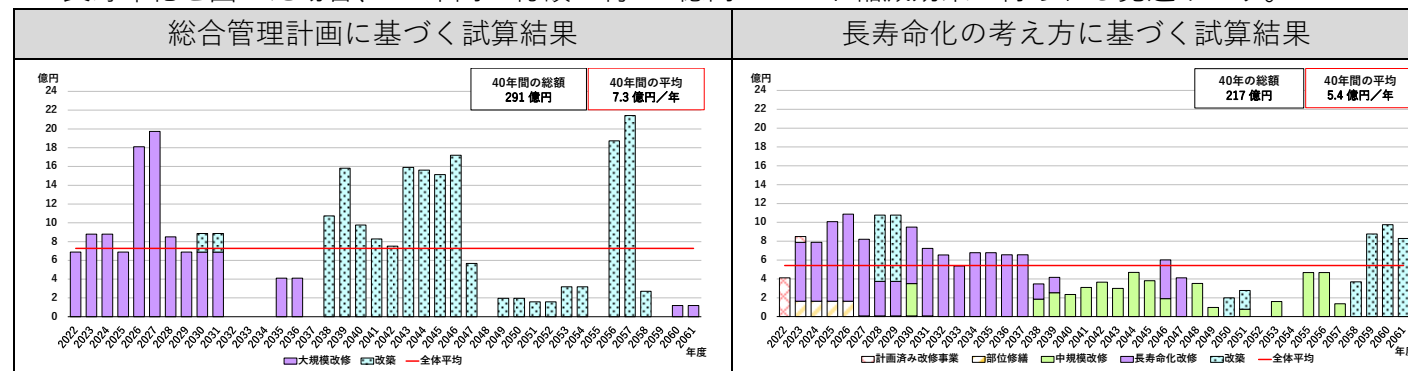


6 施設のロードマップ

施設群	施設名称	○ 計画済み改修事業 ☆ 中規模改修 ★ 長寿命化改修 ◆ 改築										
		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
地域交流センター	筑波交流センター		令和13年までに部位修繕									
	大穂交流センター	○	★	★								
	吉沼交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
	豊里交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
	谷田部交流センター	○										★
	松代交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
	二の宮交流センター	○						★	★			
	春日交流センター				★	★						
	島名交流センター											
	小野川交流センター											
	桜交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
	栗原交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
	竹園交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
	並木交流センター		令和13年までに長寿命化改修									
市民ホール	広岡交流センター					★	★					
	荃崎交流センター									★	★	
	市民ホール つくばね	○	令和13年までに長寿命化改修									
	市民ホール とよさと	○	★	★								
ふれあいプラザ	市民ホール やたべ	○	令和8年までに部位修繕									
	市民ホール くさざき	○									★	★
働く婦人の家	ふれあいプラザ	○								☆		
ノバホール・つくばカピオ	働く婦人の家											
	ノバホール	○			★	★	★					
	つくばカピオ	○	令和8年までに部位修繕									

7 コストシミュレーションと年次計画

長寿命化を図った場合、40年間の総額で約74億円のコスト削減効果が得られる見込みです。



8 施設の配置計画等の方向性

社会情勢の変化に対応した資産の保有量の適正化を行うとともに、将来のニーズや地区ごとの人口動向、関連計画の方針などを踏まえ、施設の方向性を検討する必要があります。

9 長寿命化計画の継続的運用方針

PDCA サイクルに則り計画の実施状況を確認し、進捗状況を把握・分析したうえで、市民文化系施設や本市を取り巻く状況の変化、社会環境の変化に応じて定期的な計画の見直しを行い、効率的で効果的な施設の維持管理を推進します。

つくば市市民文化系施設長寿命化計画 概要版

1 計画策定の背景・目的等

《背景・目的》

地域交流センターや市民ホールをはじめとする市民文化系施設は、市内の6つの地区に2施設以上ずつ配置されていますが、8割以上が大規模改修の時期となる築30年を経過しています。

「つくば市公共施設等総合管理計画」では、将来にわたり、市民が安全で快適に利用できるよう公共施設を適切に管理することが求められており、限られた財源で施設を維持・更新するためには、劣化状況を的確に把握し、施設をより長く維持できるよう長寿命化を行い、更新に要する費用を削減するとともに、費用の平準化を図ることを目的に「つくば市市民文化系施設長寿命化計画」を策定しました。

《本計画の位置付け》

本計画は、「つくば市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）に基づき策定する「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」に位置づけられます。

《計画期間》

計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とします。

《対象施設》

対象施設は、市内の市民文化系施設24施設で、内訳は地域交流センター16施設*、市民ホール4施設、ふれあいプラザ、働く婦人の家及びノバホール・つくばカピオです。

*吾妻交流センターは令和5年度移転予定のため、対象外とする。

2 市民文化系施設の目指すべき姿

施設の目指すべき姿は、本市の上位・関連計画で掲げる施策を踏まえ、「安全性」「快適性」「適応性」「環境への配慮」「地域の拠点づくり」の5つの視点から右表のとおりとします。

視点	目指すべき姿	
安全性	安心・安全が確保された施設	
快適性	誰もが快適で利用しやすい施設	
適応性	共通	市民ニーズへ対応した資産保有量の有効活用・適正化
	文化施設	文化芸術創造拠点の形成を推進
	集会施設	地域で学びを始められる空間づくり
環境への配慮	つくば市の強みを生かした環境対策	
地域の拠点づくり	地域における拠点としての活用	

3 市民文化系施設の実態

《市の人口動向／市民文化系施設の活用状況等の実態》

人口動向	<ul style="list-style-type: none"> 市全体では、令和17年（2035年）をピークに緩やかに減少に転じると推計されています。 つくばエクスプレスの沿線開発等の影響で人口増減の傾向は、地区によって異なります。
保有量	<ul style="list-style-type: none"> 本市の公共建築物のうち市民文化系施設の延床面積の割合は、約7%です。 施設の多くは昭和50年代に集中して建築されており、築30年以上が経過しています。今後、施設の維持・更新に要する費用が市の財政に与える影響は、大きくなると予想されます。
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度（2016年度）から令和元年度（2019年度）までの4年間の施設の平均利用件数は約6.8万件、年間利用者は95万人を超える人数で推移しています。
コスト状況	<ul style="list-style-type: none"> 直近5年間の施設関連経費は平均約5.6億円で、施設の改修に係る費用である整備費は、増加傾向です。

《市民文化系施設の劣化状況の把握》

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省）に則り、「構造躯体の健全性」と「構造躯体以外の劣化状況」の2つの視点から劣化状況を把握・評価します。

構造躯体の健全性	・構造躯体の健全性は、長寿命化判定フローに基づき、市民ホールやたべを除く全施設で長寿命化を目指すことが可能であるという結果となりました。
構造躯体以外の劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体以外の劣化状況は、現地調査の結果に基づき、施設の「健全度」を算出します。 ・全ての部位において、D評価となった建物があり、該当箇所の部位修繕を行うなどの対応が必要です。 ・「屋根・屋上」は、70%近い建物がAまたはB評価であり、他の部位と比較すると状態が良好な施設が多いです。 ・「電気設備」は、C評価以下の建物が50%を超えており、劣化が散見される状況です。 ・「外壁」「内部仕上」「機械設備」も、C評価以下が40%を超えています。

現地調査における劣化状況の評価規準		評価結果の割合	
評価	目視による評価 [屋根・屋上、外壁]	経過年数による評価 [内部仕上、電気設備、 機械設備]	
A	概ね良好	20年未満	
B	部分的に劣化	20～40年	
C	広範囲に劣化	40年以上	
D	早急に対応する必要がある	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合	

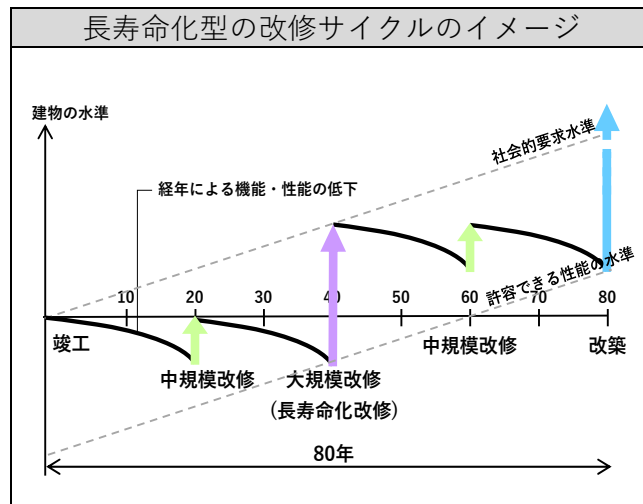
4 施設の維持・更新の方針

《今後の維持・更新に係る基本的な考え方》

これまで施設の維持管理は、施設に不具合が発生してから改修を行うなどの対応を行っていましたが、今後は予防保全の考え方に基づき、下図に示す長寿命化型の改修サイクルに基づく改修を計画的に行い、施設の長寿命化を目指します。

長寿命化とは、老朽化した建物について物理的な不具合を直し、建物の耐久性を高めることに加え、施設の機能や性能を社会的に求められている水準まで引き上げる改修を行うことにより、改築の実施時期を延伸します。改修サイクルに則り計画的に改修を行った場合、1施設あたりの改修に要する費用は高くなりますが、高コストの改築の頻度を減らすことが可能です。

7章でのコストシミュレーションの結果に示すとおり、総合管理計画で示された維持・更新に係る考え方に基づく試算と比較すると、施設のライフサイクルコストの縮減効果が得られる見込みです。

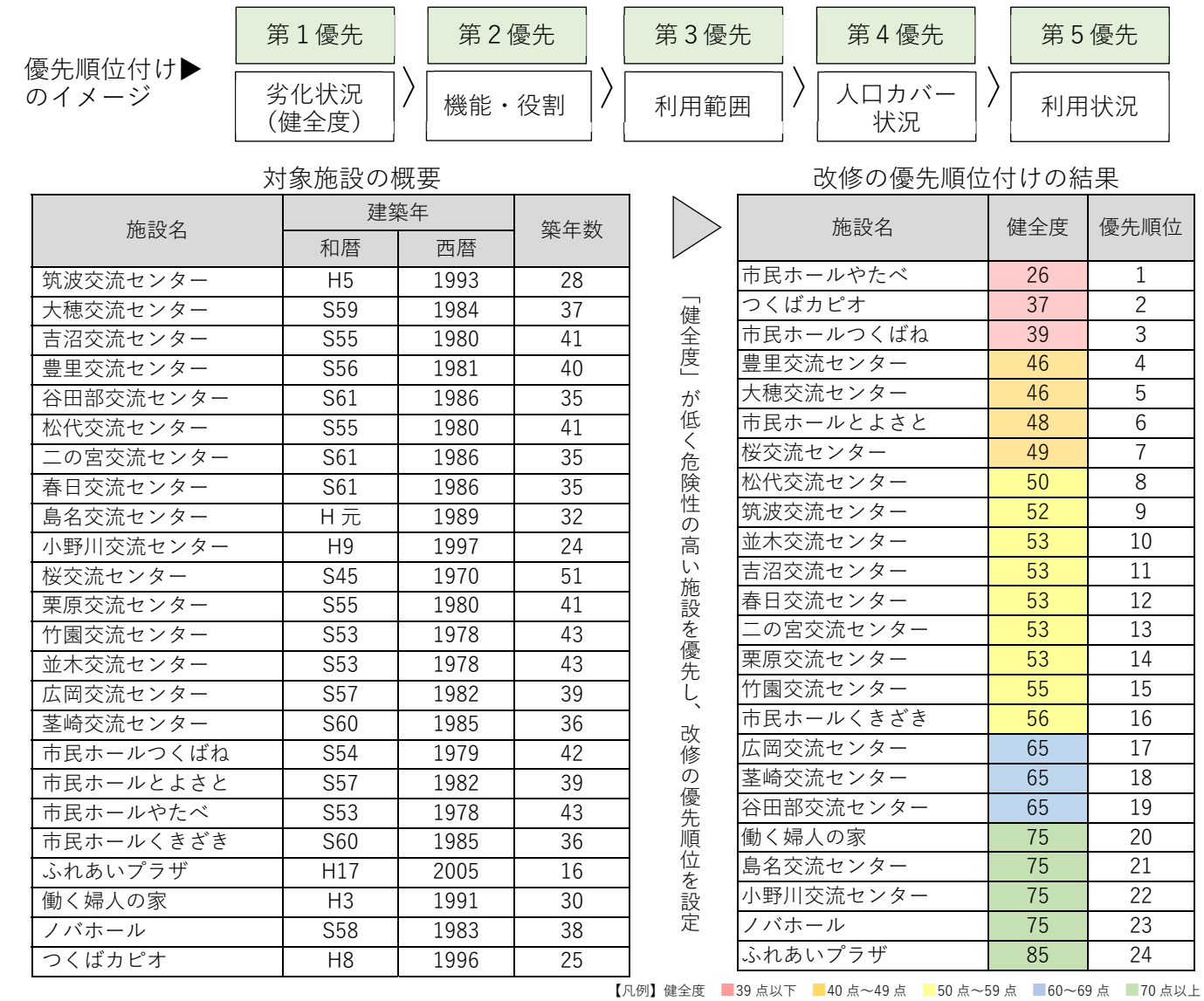


改修の概要		
改修の種類	実施時期の目安	改修の内容
改築	築80年	施設を解体・新築
大規模改修 (長寿命化改修)	築40年	物理的な不具合の回復・耐久性の向上・社会的要求へ対応する機能向上
中規模改修	築20年 築60年	大規模改修の中間期における経年の損耗や機能低下の回復

《平準化の考え方》

改修サイクルどおりに改修を実施すると年度によって財政負担に差が生じます。そこで、財政負担が大きい年度については改修の時期を調整し、単年度あたりの維持・更新に係る費用を平準化することで、計画の実行性を高めます。

平準化は、施設の維持・更新を実施する時期の優先順位に基づき実施します。優先順位は、施設の劣化状況（健全度）に基づき判断することを基本とし、劣化状況が同程度の場合は、機能・役割、利用範囲、人口カバー状況、利用状況といった施設を取り巻くその他の指標を基に判断します。



5 施設整備の水準

《改修等の整備水準》

長寿命化改修では、単に建築時の機能水準に戻すだけではなく、構造体の長寿命化や設備の更新により建物の耐久性を高めるとともに、省エネルギー性能の向上や社会的要請に応じた改修を行い、低炭素化や地域住民の誰もが快適で利用しやすい施設を目指します。

《維持管理の項目・手法等》

施設を常に健全な状態を維持できるよう、法令等に基づく点検に加え日常的に点検を行うことで、故障や不具合の兆候を早期に発見することが重要です。これまでの自主点検を継続し、維持に努めるとともに、施設の状態に応じた改修内容や時期を計画へ反映します。