

# 土浦市文化学習施設等（文化施設・生涯学習施設）長寿命化計画 概要版

## 第1章 計画の背景と目的等

### ■計画の背景

土浦市が所有する文化活動及び生涯学習活動に関連する施設には、築30年以上の施設もあり、経年による劣化が見られます。また、今後、社会の変化や市民のニーズに合わせた施設整備、財政状況等も勘案した効率的な施設管理等が求められることから、各施設の躯体や設備機器等の劣化状況を把握した上で、計画的な改修及び財政の平準化を見越した計画を作成する必要があります。

このような状況を踏まえ、土浦市では、2016（平成28）年8月に「土浦市公共施設等総合管理計画」を策定。2022（令和4）年3月には同計画の改訂版を策定し、公共施設における「適切な改修・更新等の推進」、「施設配置・運営適正化の推進」、「施設量適正化の推進」という3つの目標を設定するとともに、公共施設の適切な管理に関する方針を示しています。そのため、文化学習施設等においても、同計画に基づいた公共施設マネジメントを推進することが重要となります。

### ■計画の目的

本計画で対象とする文化学習施設等の劣化状況について、調査及び評価を実施し、管理の方向性と長寿命化に関する基本方針及び整備水準等を示すとともに、各施設の改築の周期及び改修・更新の周期も踏まえた上で、施設整備のコストを総合的に抑えつつ、市民にとって最適な文化活動及び生涯学習活動に関する環境の確保、維持を目的とした「土浦市文化学習施設等（文化施設・生涯学習施設）長寿命化計画」を策定します。

### ■計画期間

#### 計画期間：2022（令和4）年度～2055（令和37）年度

※今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて、見直しを図るものとします。

### ■対象施設

#### 土浦市立の公民館・学習等共用施設・文化施設・博物館施設の建物等（14施設16棟）

- \* 公民館（8施設8棟）
- \* 学習等共用施設（2施設2棟）
- \* 文化施設（2施設3棟）
- \* 博物館施設（2施設3棟）

## 第2章 文化学習施設等の現状分析と課題

### ■文化学習施設等の老朽化状況

#### ○構造躯体の健全性の把握と構造躯体以外の劣化状況

構造躯体の健全性の把握については、耐震基準による判定と構造体の強度等による判定を行い、14施設全てにおいて、「長寿命化」対象施設として判定されました。

構造躯体以外の劣化状況については、屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備・機械設備の4項目について、目視調査を行いました。また、電気設備・機械設備は、目視だけでは劣化の状況が判断できないため、ヒアリング調査結果や点検結果、設置や改修してからの経過年数から、総合的に評価しました。

表 構造躯体以外の劣化状況の評価結果

建物基本情報							劣化状況評価						
施設名	建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)
					西暦	和暦							
一中地区公民館	-	RC	3	1,750	1993	H5	28	C	C	C	B	B	49
二中地区公民館	-	RC	2	1,223	1985	S60	36	C	C	C	B	C	45
三中地区公民館（三中地区学習等共用施設）	-	RC	2	1,213	1983	S58	38	B	C	C	B	C	48
四中地区公民館（四中地区学習等共用施設）	-	RC	2	1,217	1980	S55	41	C	C	C	B	C	45
上大津公民館	-	RC	2	725	1978	S53	43	C	C	C	B	C	45
六中地区公民館（六中地区学習等共用施設）	-	RC	2	1,219	1986	S61	35	C	C	C	B	B	49
都和公民館	-	RC	2	1,243	1988	S63	33	C	C	C	B	C	45
新治地区公民館	-	RC	2	1,888	2013	H25	8	B	A	A	A	B	95
荒川沖東部地区学習等共用施設	-	RC	2	362	1976	S51	45	C	C	C	B	C	45
荒川沖西部地区学習等共用施設	-	RC	2	334	1991	H3	30	C	C	C	B	C	45
クラフトシビックホール土浦（市民会館）	クラフトシビックホール	RC	3	5,468	1969	S44	52	A	B	C	A	A	70
	機械室	RC	1	430	1969	S44	52	C	B	B	A	C	71
亀城プラザ	-	SRC	4/B1	7,432	1983	S58	38	C	C	C	C	C	40
博物館	-	RC	3/B1	2,483	1988	S63	33	C	C	C	B	C	45
上高津貝塚ふるさと歴史の広場	展示施設	RC	2	1,760	1994	H6	27	C	C	C	B	C	45
	ガイダンス棟	RC	1		1994	H6	27	C	C	C	B	C	45
	貝層断面展示施設	RC	1	110	1994	H6	27	B	C	B	B	-	56

凡例 構造…SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造  
 ※築年数は2021（令和3）年を基準とした。

## ○対象施設の老朽化状況の総評

屋根・屋上、外壁、内部仕上げについては、広範囲に劣化が見られ、安全面や機能面において、早急に対応が必要な部位も確認されました。特に、屋上や外壁の劣化は構造躯体に直接、影響を及ぼすことが懸念されます。

 **築年数や劣化状況を考慮し、計画的に実施する「予防保全的な改修」へ移行することが求められます。**

## ■文化学習施設等の管理の方向性

1. 適切な施設配置及び施設管理

2. 安全・安心に向けた防災機能の向上

3. 文化活動及び生涯学習活動を行う拠点としての機能の向上

## ■文化学習施設等の課題

### (1) 適切な施設配置及び施設管理

市民が多様な活動を行う場として、将来にわたって利用し続けられる施設となるよう、利用状況や建物の状況を踏まえながら、施設量の適正化も念頭に、適切に維持管理していくことが必要となります。

### (2) 安全・安心に向けた防災機能の向上

市民が安全・安心に利用できるよう、各施設の防災機能を向上、維持していくため、安全性の確保を念頭に、施設の改修・修繕を行うことが必要となります。

### (3) 文化活動及び生涯学習活動を行う拠点としての機能の向上

市内における歴史・文化活動及び生涯学習活動に関する拠点として、施設・設備の機能及び利便性の向上を図ることが必要となります。

## 第3章 文化学習施設等の長寿命化に関する基本方針及び整備水準等

### ■文化学習施設等の整備及び維持管理に関する基本方針

#### 1. 長寿命化の推進

・市民、利用者の安全を確保し、安定して利用し続けられる施設とするため、計画的な改修を実施し、施設の長寿命化を推進します。

#### 2. 安全性に配慮した整備

・屋外防水や配管設備機器等の部位修繕に加え、計画的な維持保全・改修を行う「予防保全」への転換を進め、安全性に配慮した整備を行います。

#### 3. 利用環境の質の向上

・誰でも使えるトイレや施設のバリアフリー化等の改修を行い、施設の機能向上、利用環境の質の向上を進めます。

#### 4. 市民の歴史・文化活動や生涯学習活動の拠点としての整備

・市民ニーズをとらえ、地元への愛着を育むことにつながる歴史・文化活動や生涯学習活動の拠点となるよう、ハード面のマネジメントを徹底します。

### ■施設分類ごとの基本方針

公民館	地域づくりの拠点や地域の防災拠点としての利用に向けた施設整備
学習等共用施設	地域の活動拠点としての施設整備
文化施設	適切な改修計画による長寿命化
博物館施設	適切な改修計画による長寿命化

## ■文化学習施設等の整備水準等

### ○目標使用年数の設定

**目標使用年数：80年**

(鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造)

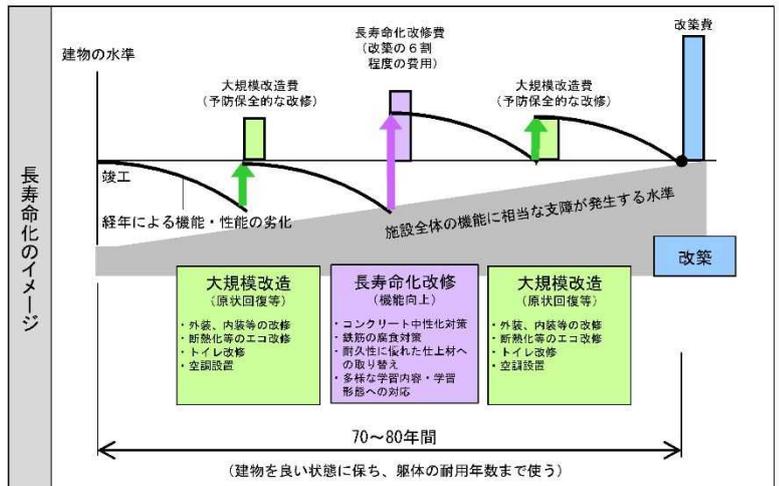
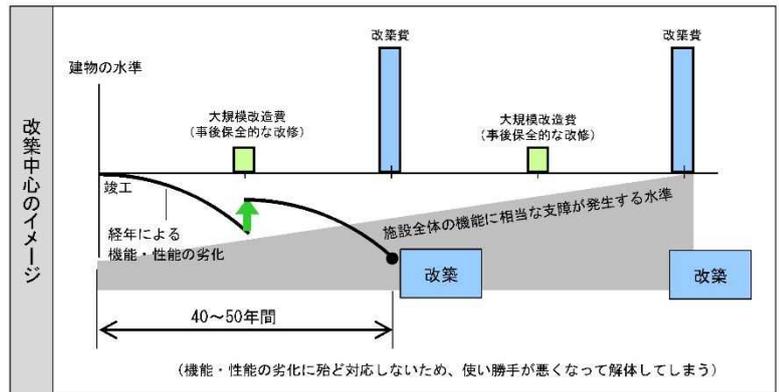
### ○改修・修繕の整備水準の設定

- \*長期間の使用によって発生する「機能的劣化」が存在
  - \*社会環境の変化によって従来の設備機能での対応が難しくなる「社会的劣化」が存在
- 整備水準を設けて対応していくことで、各施設の機能回復及び機能向上を図る

### ○維持管理の項目・手法の設定

- \*所管課
    - 維持（清掃、改修・修繕）
    - 点検（定期点検、法定点検、臨時点検）
    - 情報管理
  - \*管理・運営者（指定管理者）
    - 点検（日常点検、定期点検、臨時点検）
- 日常的・定期的な維持管理を行うことで、建物の劣化状況を詳細に把握することができる
- 施設に応じた維持及び改修の内容、実施時期等を計画に反映することができる

図 改築中心から長寿命化への転換のイメージ



出典：平成27年4月 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」  
 ※社会教育施設等（本計画の対象施設があてはまる区分）は学校施設及びスポーツ施設に係る手引きを参照することとしている。

## 第4章 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画

### ■長寿命化に向けた改修計画の考え方

#### ①長寿命化改修の考え方

- ・長寿命化改修は、目標使用年数の中間期（概ね、築40年目）に実施すると設定
- ・長寿命化改修にかかる期間を2年と設定

#### ②大規模改修の考え方

- ・大規模改修は、概ね、築20年目及び築60年目に実施すると設定
- ・大規模改修にかかる期間を2年と設定

#### ③部位修繕の考え方

- ・構造躯体以外の劣化状況調査の結果に基づき、実施すると設定
- ・部位修繕にかかる期間を1年と設定

### 【改修計画の考え方】

長寿命化改修や大規模改修、部位修繕の実施時期が重なる場合、同時期に全ての改修等を実施することは困難であるため、各施設における改修等の優先順位も検討する必要があります。

改修等の優先順位として、基本的には建築年が古い施設から実施、または、屋根・屋上、外壁等の各部位の劣化度が高い施設から実施することを基本とします。

優先順位の検討の参考として、以下のとおり、各施設の劣化度点数を算出します。

#### ■改修等の優先順位

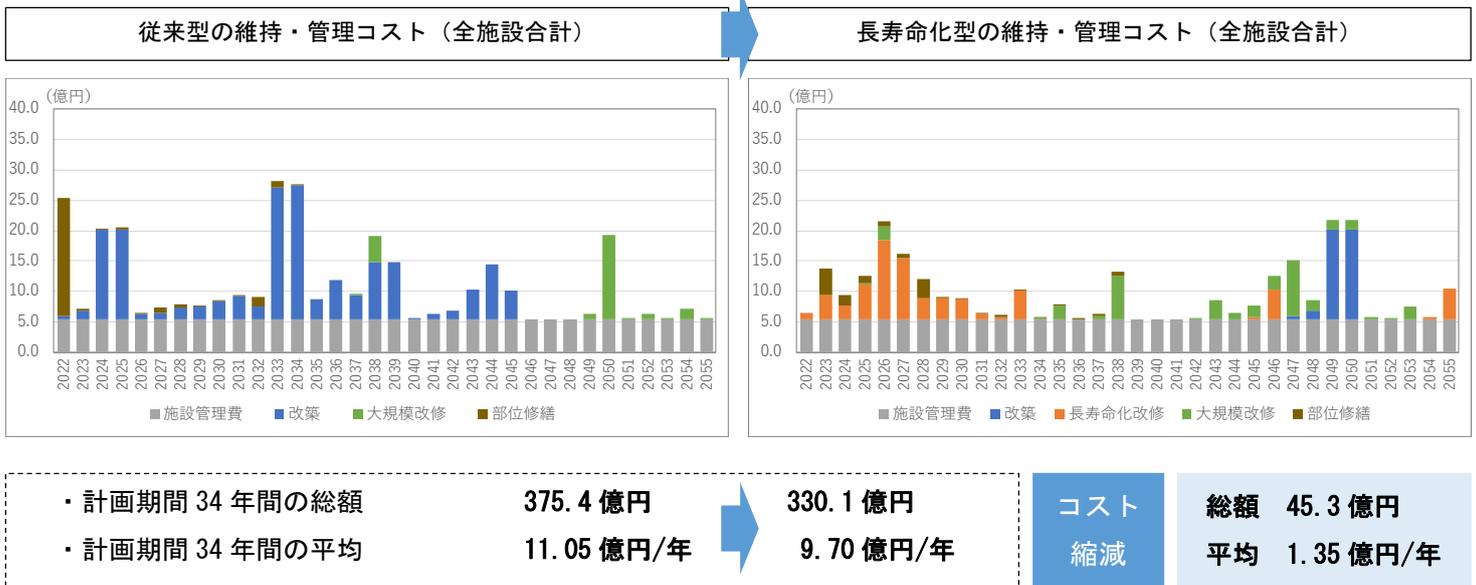
「劣化度点数が高い」＝「改修等の優先順位が高い」と設定

■劣化度点数＝(100－健全度)＋築年数

・健全度：各施設における老朽化状況の調査結果・評価結果より算定（第2章）

## ■長寿命化に向けた改修計画によるコスト試算と長寿命化の効果

対象施設全てについて、計画期間 34 年間におけるコストを試算した結果は、以下のとおりです。



従来型と比較して、長寿命化型では総額で 45.3 億円、平均で 1.35 億円/年のコスト縮減を見込むことができました。また、従来型では、年度あたり 30 億円程度となる年度もみられますが、長寿命化型では最大でも、年度あたり 20 億円程度となっています。

長寿命化型の改修・修繕へ移行することによって、コストの改善を図りながら、文化学習施設等を維持管理していくことが可能と考えられます。

### 【長寿命化の効果】

文化学習施設等の長寿命化を図ることで、以下に示す効果が期待できます。

- 建物を長く、有効に活用することができる
- 計画的な改修の実施により、建物を安全・安心に使用できる
- 機能を向上させることで、利用環境の質の向上を図ることができる
- 改築に比べて、廃棄物の減少、工事費の縮減や工期の短縮ができる

## 第 5 章 長寿命化に向けた継続的運用方針

### ○施設情報の管理と活用

長寿命化を推進するにあたり、文化学習施設等の現状や改修・修繕の履歴、点検結果等のデータを十分に活用し、今後の維持及び改修の内容、実施時期等を総合的に判断します。各データは、施設の実態を把握するため、適宜、更新して適切に管理します。

### ○推進体制等の構築

文化学習施設等の老朽化が進む中で、各施設に求められる機能や水準が変化することも考えられます。長寿命化を確実に推進するため、教育委員会、関係各課、管理・運営者等が連携し、各施設の状況を適切に把握して、必要な施設整備を実施します。

### ○フォローアップ

文化学習施設等の効率的かつ効果的な整備を進めていくためには、PDCAサイクルを確立することが重要です。また、改修計画の内容は、改修等の進捗状況や施設の劣化状況等を踏まえ、必要に応じて、適宜、見直しを図ります。