

大 治 町 公 共 施 設 等 個 別 施 設 計 画

大 治 町 多 世 代 交 流 セ ン タ ー

令和3年3月

(令和4年11月改訂)

(令和5年 8月改訂)

(令和5年12月改訂)

(令和8年4月改訂)

目次

1. 計画策定の趣旨	P. 2
2. 計画期間	P. 2
3. 施設の概要	P. 2
4. 施設の役割	P. 2
5. 施設の状態等	P. 3
5－1 令和3年度の状態	
5－2 令和5年度の状態	P. 6
6. 維持修繕・更新等の対策	P. 9
7. 実施時期・対策内容・概算費用	P. 9
8. 今後の方針	P. 10

1. 計画策定の趣旨

昭和63年3月に高齢者の福祉施設である老人福祉センター・在宅老人デイサービスセンターと、西公民館と併設した複合施設として竣工して30年以上経過し、老朽化が進行している。令和5年8月には、子どもから高齢者までが交流できる多世代交流センターとして改修し運用を開始した。災害時においては、避難所となる重要度の高い施設であるので、機能の維持・確保については万全を期する必要がある。

2. 計画の期間

総合管理計画では、現在保有している公共施設等を維持すると仮定した場合、将来の更新等費用は、約20年～30年後にピークを迎えるとされたこと、また町総合計画が10年ごと、まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口ビジョンがH72年までであることを考慮し40年間（H68年）とされ、また中間見直しを10年ごとに行うとされた。

本計画期間は、総合管理計画の見直し期間の10年間に合わせ、社会経済情勢の変化等により、見直しが必要な場合は、適宜見直しを行っていきます。

計画期間 令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

3. 施設の概要

施設名	大治町多世代交流センター
大分類	市民文化系施設
中分類	集会施設
所在地	大治町大字西條字西之割60番地の1
所管部課	福祉部 多世代交流センター
敷地面積	2,669㎡
延床面積	1,750.279㎡ ※令和6年度から介護審査会事務局を設置する予定
建物構造	RC造(鉄筋コンクリート造)
建物階数	2階
竣工年度	昭和63年度(経過年数：33年)
耐震性能	新耐震基準(昭和56年6月の建築基準法改正以降の建築基準)

4. 施設の役割

子どもから高齢者までが一つの事業に参加できる場を確保することにより、地域での交流の促進を図ることを目的としている。

大治町地域防災計画には、災害時の避難所として位置づけられている。

5. 施設の状態等

5-1 令和3年度に実施した専門家による法定定期点検並びに日々の点検の結果に基づき、施設の状態を以下の表のとおり列記する。

調 査 項 目		調 査 結 果
1. 敷地及び地盤		
地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	要是正：北東段差部分について、亀裂・空洞化あり。
敷地	敷地内の排水の状況	特に指摘事項なし
敷地内の通路	①敷地内の通路の確保 ②有効幅員の確保の状況 ③敷地内の通路の支障物の状況	特に指摘事項なし
塀、擁壁	①組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況、②同劣化及び損傷の状況、③擁壁の劣化及び損傷の状況、④擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	特に指摘事項なし
2. 建築物の外部		
基礎	基礎の沈下等の状況。基礎の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況。鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況。
	外装仕上げ材等	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)モルタル等の劣化及び損傷の状況。
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況。はめ殺し窓のガラスの固定の状況。
3. 屋上及び屋根		
屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
屋上周り(屋上面を除く)	パラペットの立ち上がり面の劣化及び損傷の状況。笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況。金属笠木の劣化及び損傷の状況。排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
屋根(屋上面を除く)	屋根の防火対策の状況。屋根の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
機器及び工作物(冷却等設備、広告塔等)	機器、工作物本体及び接合部の劣化、損傷の状況。支持部分等の劣化及び損傷の状況。	要是正：空調屋外機、分電盤等に錆あり。
4. 建築物の内部		
防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況	特に指摘事項なし
	令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第	特に指摘事項なし

	8項までの各項に規定する区画の状況		
	防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況	特に指摘事項なし
		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
壁の室内に面する部分	躯体等	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
	1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁等に限る。)	準耐火性能等の確保の状況。部材の劣化及び損傷の状況。鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況。給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	特に指摘事項なし
	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	特に指摘事項なし
床	躯体等	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化、損傷の状況。	特に指摘事項なし
	1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	準耐火性能等の確保の状況。部材の劣化及び損傷の状況。給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	特に指摘事項なし
天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況。室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし

防火設備(防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る)		区画に対応した防火設備の設置の状況。居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況。昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況。防火扉の開放方向。	特に指摘事項なし
照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況。防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況。	特に指摘事項なし
居室の採光及び換気		採光のための開口部の面積の確保の状況。採光の妨げとなる物品の放置の状況。換気のための開口部の面積の確保の状況。換気設備の設置の状況。換気設備の作動の状況。換気の妨げとなる物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
5. 避難施設等			
令第120条第2項に規定する通路		令第120条第2項に規定する通路の確保の状況	特に指摘事項なし
廊下		幅員の確保の状況。物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
出入口		出入口の確保の状況。物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
階段		直通階段の設置の状況。幅員の確保の状況。手すりの設置の状況。物品の放置の状況。階段各部の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況。防煙垂れ壁の劣化及び損傷の状況。可動式防煙垂れ壁の作動の状況。	特に指摘事項なし
	排煙設備	排煙設備の設置の状況。自然排煙口の維持保全の状況。	特に指摘事項なし
その他の設備等	非常用の照明装置	非常用の照明装置の設置の状況。非常用の照明装置の作動の状況。照明の妨げとなる物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
6. その他			
煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況。付帯金物の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
浄化槽設備			特に指摘事項なし
浴槽設備			特に指摘事項なし

電気設備	一部指摘有。 ※1
消防設備	特に指摘事項なし
空調設備	特に指摘事項なし
自動ドア	特に指摘事項なし
浴槽ろ過装置	特に指摘事項なし

※1 令和2年11月時における電気設備点検の中で、低濃度PCBを含有している変圧器を使用している指摘あり。また、開閉器や変圧器等が更新時期を経過しており、更新するよう指摘有。

5-2 令和5年度に実施した専門家による法定定期点検並びに日々の点検の結果に基づき、施設の状態を以下の表のとおり列記する。

調 査 項 目		調 査 結 果	
1. 敷地及び地盤			
地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	特に指摘事項なし	
敷地	敷地内の排水の状況	特に指摘事項なし	
敷地内の通路	敷地内の通路の確保 有効幅員の確保の状況 敷地内の通路の支障物の状況	特に指摘事項なし	
塀、擁壁	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況、同劣化及び損傷の状況、擁壁の劣化及び損傷の状況、擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	特に指摘事項なし	
2. 建築物の外部			
基礎	基礎の沈下等の状況。基礎の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし	
外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況。鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
	外装仕上げ材等	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。) モルタル等の劣化及び損傷の状況。	バルコニー手摺壁天端にクラック・浮きあり。(※1)
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況。 はめ殺し窓のガラスの固定の状況。	特に指摘事項なし
3. 屋上及び屋根			
屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし	
屋上周り(屋上面を除く)	パラペットの立ち上がり面の劣化及び損傷の状況。笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況。金属笠木の劣化及び損傷の状況。排水溝	特に指摘事項なし	

		(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況。	
屋根(屋上面を除く)		屋根の防火対策の状況。屋根の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
機器及び工作物(冷却等設備、広告塔等)		機器、工作物本体及び接合部の劣化、損傷の状況。支持部分等の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
4. 建築物の内部			
防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況		特に指摘事項なし
	令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項又は第7項から第10項までの各項に規定する区画の状況		特に指摘事項なし
	防火区画の外周部	令第112条第16項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況	特に指摘事項なし
		令第112条第16項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
壁の室内に面する部分	躯体等	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
	耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁等に限る。)	準耐火性能等の確保の状況。部材の劣化及び損傷の状況。鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況。給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	特に指摘事項なし
	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	特に指摘事項なし
床	躯体等	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化、損傷の状況。	特に指摘事項なし
	耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	準耐火性能等の確保の状況。部材の劣化及び損傷の状況。給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	特に指摘事項なし
天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況。室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし

	井の室内に面する部分		
防火設備(防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る)又は戸		区画に対応した防火設備の設置の状況。居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況。昭和48年建設省告示第2563号第1第一号口に規定する基準への適合の状況。防火扉の開放方向。	特に指摘事項なし
照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況。防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況。	特に指摘事項なし
居室の採光及び換気		採光のための開口部の面積の確保の状況。採光の妨げとなる物品の放置の状況。換気のための開口部の面積の確保の状況。換気設備の設置の状況。換気設備の作動の状況。換気の妨げとなる物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
5. 避難施設等			
令第120条第2項に規定する通路		令第120条第2項に規定する通路の確保の状況	特に指摘事項なし
廊下		幅員の確保の状況。物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
出入口		出入口の確保の状況。物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
階段		直通階段の設置の状況。幅員の確保の状況。手すりの設置の状況。物品の放置の状況。階段各部の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし
排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況。防煙垂れ壁の劣化及び損傷の状況。可動式防煙垂れ壁の作動の状況。	特に指摘事項なし
	排煙設備	排煙設備の設置・作動の状況。自然排煙口の維持保全の状況。	特に指摘事項なし
その他の設備等	非常用の照明装置	非常用の照明装置の設置の状況。非常用の照明装置の作動の状況。照明の妨げとなる物品の放置の状況。	特に指摘事項なし
6. その他			
煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況。付帯金物の劣化及び損傷の状況。	特に指摘事項なし

※1 補修については対応済。

6. 維持修繕・更新等の対策

建設以降、建物本体に対しては、過去に大規模改修工事は実施しておらず、設備に対しては、平成19年度に空調設備改修工事、平成24年度に浴槽給湯設備等取替工事、令和元年度に自動火災報知設備改修工事、令和2年度に浴槽用ろ過器取替工事、令和3年度に昇降設備（エレベーター）の取替工事を行っている。

今後、安全な資産として活用していくため、毎年度の保守点検及び3年毎の法定点検の結果を踏まえて、ZEB化を視野に修繕や更新を進めていく。

令和5年度には、大治町多世代交流センターとして利用するにあたり、現施設の形態を大きく変更せず、利用目的に応じた室内改修を基本とし、その他空調設備の更新や駐車場の整備を行っている。

施設の長寿命化・財政負担の平準化を考慮しながら、設置後の経過年数や使用頻度の高さなどから今後の工事を実施していく。

7. 実施時期・対策内容・概算費用

優先課題として、電気設備（受変電設備の更新（PCB取替））や1階空調の経年劣化による予防工事をする。また、非常用発電設備を設置し、ブラックアウトに備えるため整備を進める。

（単位：千円）

実施時期		対策内容				計
		屋根・屋上防水設備／外装	内装／電気設備／外構	換気・空調設備	昇降機設備等	
2023 (R5)	35					
2024 (R6)	36					
2025 (R7)	37					
2026 (R8)	38		10,000 ※1			10,000
2027 (R9)	39					
2028 (R10)	40			10,000 ※2		10,000
2029 (R11)	41					
2030 (R12)	42		10,000 ※1			10,000
2031 (R13)	43					
2032 (R14)	44					
2033 (R15)	45	30,000 ※3				30,000

＜年次計画の説明＞

※1 対策内容の、「内装／電気設備／外構」について。

令和8年度は低濃度PCB含有の変圧器2台を優先的に実施する。その他同年に、高圧受電設備で経年劣化し始めた柱上区分開閉器や高圧区分開閉器、高圧ケーブルを同時に更新し、施設の長寿命化を図る。

令和12年度は、非常用自家発電設備の設置を行い、非常時の電力確保を図り施設の機能向上を図る。

※2 対策内容の、「換気・空調設備」について。

1階の各部屋等の空調設備（室内機・室外機）を更新する。

※3 対策内容の、「屋根・屋上防水設備／外装」について。

外壁の落下防止対策を講じる。また、防水機能の維持をするため、清掃と塗装し、躯体自体の長寿命化を図る。

＜ 長寿命化に関する主な予定工事計画 ＞

・令和10年度	1階空調設備改修工事	10,000千円
・令和12年度	非常用自家発電設備設置工事	10,000千円
・令和15年度	外壁補強工事	30,000千円
・令和16年度以降		
	給排水管更新工事	20,000千円
	内装改修工事	10,000千円
	浴室設備工事	10,000千円

8. 今後の方針

施設マネジメントを進めていくうえで、将来にわたる財源の推移や施設全体の状況から総合的に判断したうえで優先順位を決め、長期的視点で計画的に整備や修繕等を実施していく必要があります。職員一人一人が計画を十分に理解し、ファシリティマネジメントの視点に立った施設管理を行っていきます。

施設の長寿命化を図るための方法は、不具合・故障が生じたあとに設備を修繕・交換する事後保全と不具合・故障が生じる前に修繕・交換する予防保全があり、総合管理計画内では、予防保全を採用し、財政的な負担の軽減や平準化を図ることとされています。

予防保全には計画的な点検を実施することが必要となり、定期点検（法定点検・保守点検・自主点検）及び臨時に（災害時・故障時）を実施することで、異常箇所や故障箇所を早期に見つけることも可能となります。計画更新時期は、今後の財政状況、施設の状況により計画の見直しを行う必要があり、著しい変化があった場合は、その都度適切な時期に見直しを実施することとします。

さらに、「大治町エコオフィスプラン2030」に記載された温室効果ガス排出量の削減目標を踏まえ、脱炭素化に向けた取り組みとして、施設の維持・更新等については、断熱性能の高い材料の使用や省エネ性能に優れた機器（LED照明等）や太陽光発電設備の導入など、消費エネルギーの省力化及び再生可能エネルギーの導入を推進し、施設の脱炭素化に努めます。