

那珂川市公共施設等個別施設計画

2020 年度～2029 年度
(令和 2 年度～令和 11 年度)

令和 7 年 10 月改訂

那珂川市

那珂川市公共施設等個別施設計画

第1章 背景・目的・計画期間等	1
1 計画の背景と目的	3
2 計画書構成	4
3 計画の位置づけ	5
4 計画期間	6
5 総合管理計画の全体目標	7
第2章 対象施設	9
1 那珂川市公共施設等マネジメント計画による施設マネジメント実施方針 ...	11
2 施設分類と計画策定方針	12
3 対象施設	14
4 施設を取り巻く状況	17
第3章 対策の優先順位の考え方	21
1 対策の優先順位の考え方	23
2 建築物の評価	26
第4章 個別施設の状況等	27
1 施設の状況	29
第5章 対策内容と実施時期	33
1 予防保全と事後保全の考え方	35
2 「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方	37
3 自主点検	38
4 耐用年数、改修周期、整備水準及び改修内容	39
5 耐用年数の方針	41
6 改修周期の方針	42
第6章 対策費用	43
1 概算工事費の算出	45

第7章 個別施設計画.....	47
§ 1 文化系施設	49
1 対象施設	50
2 施設の状態等	59
3 計画内容	60
4 計画の優先順位	62
5 事業計画費用	63
§ 2 社会教育系施設	64
1 対象施設	65
2 施設の状態等	70
3 計画内容	71
4 計画の優先順位	71
5 事業計画費用	72
§ 3 スポーツ・レクリエーション系施設	74
1 対象施設	75
2 施設の状態等	83
3 計画内容	84
4 計画の優先順位	85
5 事業計画費用	86
§ 4 産業系施設	87
1 対象施設	88
2 施設の状態等	93
3 計画内容	94
4 計画の優先順位	94
5 事業計画費用	95
§ 5 子育て支援施設	97
1 対象施設	98
2 施設の状態等	113
3 計画内容	115
4 計画の優先順位	116
5 事業計画費用	117

§ 6 保健・福祉施設	119
1 対象施設	120
2 施設の状態等	128
3 計画内容	129
4 計画の優先順位	130
5 事業計画費用	131
§ 7 行政系施設	133
1 対象施設	134
2 施設の状態等	144
3 計画内容	146
4 計画の優先順位	147
5 事業計画費用	148
§ 8 公園施設	149
1 対象施設	150
2 施設の状態等	167
3 計画内容	168
4 計画の優先順位	170
5 事業計画費用	172
§ 9 供給処理施設	175
1 対象施設	176
2 施設の状態等	181
3 計画内容	182
4 計画の優先順位	182
5 事業計画費用	183
§ 10 その他施設	185
1 対象施設	186
2 施設の状態等	196
3 計画内容	198
4 計画の優先順位	199
5 事業計画費用	200

第1章 背景・目的・計画期間等



1 計画の背景と目的

我が国の公共施設の多くは、高度経済成長期に整備されました。このため、耐震化が必要なものや更新時期を既に越えたもの、老朽化対策が早急に必要なものがあり、今後、このような施設はさらに増加することが想定されます。

また、少子高齢化、核家族化などの社会情勢の大きな変化に伴って、公共施設に対するニーズの変化への対応も重要な課題となっています。

国はこのような課題に対し、長期に渡り持続可能な施設管理に本腰を入れて取り組むために、国土交通省が「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月 29 日付インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を策定しました。

那珂川市(以下「本市」という。)が保有する公共施設等においても、これまでに築かれた市民の財産を効率的に活用するとともに、本市の行政サービスの拠点として、今後の社会経済情勢の変化を踏まえた再構築が必要となります。

本市では、次世代にとって安全で安心な公共施設等の整備を目指し、社会経済情勢の背景や課題を整理した上で、公共施設等の効率的な施設管理を計画する「那珂川町※¹ 公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を平成 29 年 3 月に策定しました。さらにより具体的な中期計画として「那珂川町※¹ 公共施設ファシリティマネジメント計画（以下「マネジメント計画」という。）」を平成 29 年 3 月に策定しました。

本市は、マネジメント計画で示した個別方針を基に、所有する施設について、施設の特徴や状況を考慮した改修内容等の検討を行い、中期計画として「那珂川市公共施設等個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

本計画では、本市内の既存公共施設全体を俯瞰的な視点から捉え、施設の改修時期と概算事業費を把握し、今後の維持管理に必要な事業費を検討することを目的としています。

※1：「那珂川町」は平成 30 年 10 月の市制施行により「那珂川市」となっている。

2 計画書構成

「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月）インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」に記載された項目に基づき、下記の表の通り本計画を策定します。

表 個別施設計画書構成

章	項目	内 容
1	背景・目的・計画期間等	基本事項である、背景・目的・計画期間を提示します。 計画期間については、建築物が経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、適宜、計画を更新することを原則とします。
2	対象施設	計画策定対象とした施設について概要をとりまとめます。
3	対策の優先順位の考え方	施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化します。
4	個別施設の状態等	点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理します。なお、点検・診断が未実施の施設については、点検実施時期を明記します。
5	対策内容と実施時期	「対策の優先順位の考え方」及び「個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容について整理します。
6	対策費用	計画期間内に要する対策費用の算出方法を整理します。
7	個別施設計画	施設類型別に「対象施設」及び「施設の状態」をとりまとめ、「対策内容」、「実施時期」及び「対策費用」について施設毎に計画内容を整理します。

資料:「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月）インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」
記載項目を基本として、一部加筆

3 計画の位置づけ

総合管理計画及びマネジメント計画は、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、上位計画である第5次那珂川町総合計画に即し策定を行いました。

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、学校施設・インフラ施設等以外の建築物を対象とした計画とします。

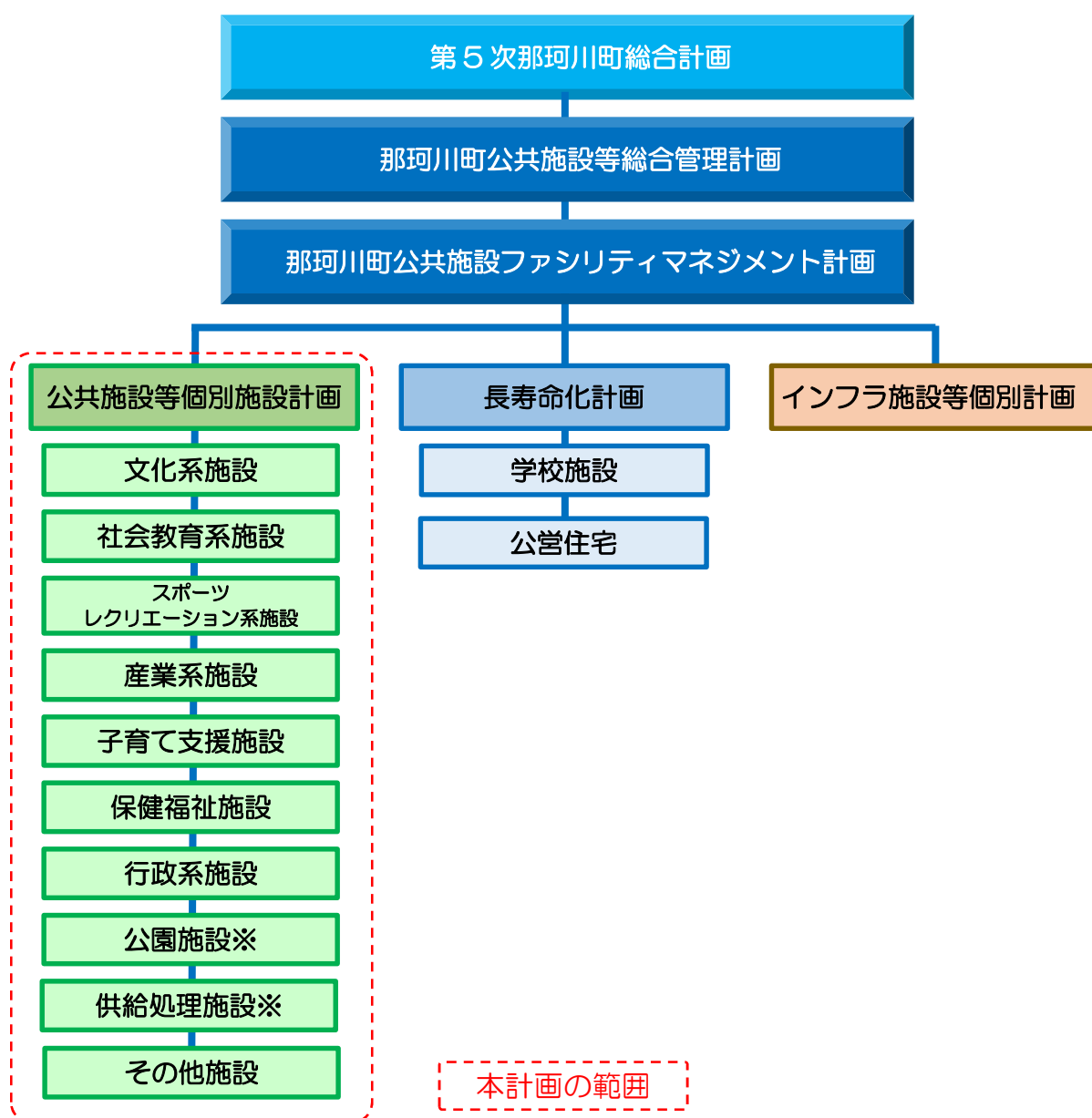


図 本計画の位置づけ

※計画の対象は建築物のみです。

4 計画期間

総合管理計画及びマネジメント計画は、公共施設の寿命が数十年に及び、中長期的な視点が不可欠であることから、平成29年度から令和38年度までの40年間の将来推計に基づき策定するものとしています。

マネジメント計画では令和38年度までの40年を対象としています。当初の平成29年度から令和8年度までの10年を第1期として、以後10年間ごとに第2期～第4期に分け、那珂川市の公共施設の計画について検討するものとしています。

本計画では、個別施設における全体計画は40年間と位置づけ、マネジメント計画の10年ごとの見直しを考慮して、令和2年度から令和11年度までの10年について詳細に検討するものとします。

なお、事業計画については、令和2年度から令和4年度までは、令和元年度実施計画に掲載されている施設改修等とします。また、施設の使用状況、劣化の状況等により施設改修の時期が前後するため、令和5年度から令和7年度までと、令和8年度から令和11年度までに分け計画します。

また、施設改修計画は社会情勢等を鑑み、期間をまたぐことを考慮します。

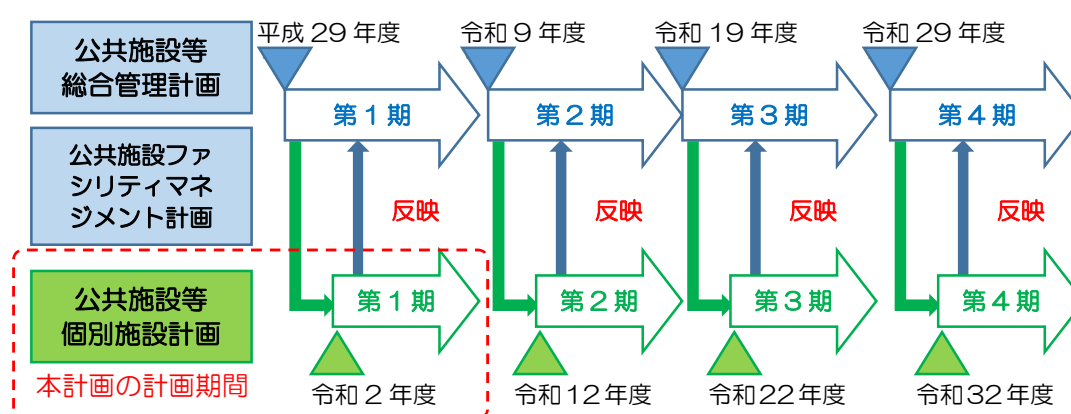


図 本計画期間の位置づけ

5 総合管理計画の全体目標

総合管理計画では、公共施設等の維持管理のあり方として以下の全体目標を掲げています。本計画においても、以下の目標に基づき策定するものとします。特に本計画においては既存施設の有効利用を念頭におき策定することとします。

～総合管理計画の全体目標～

【既存施設の有効利用】

- ・長寿命化、維持補修計画等を適正に行い、既存施設の有効活用を図る。
- ・新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して行う。
- ・人口の年齢構成の変化に対応した持続可能なまちづくりを推進する。

【施設更新（建替）の場合の複合化】

- ・施設を更新、特に建替えを実施する場合には、他施設との統合・整理、利用率の低い施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減する。
- ・複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化する。施設の複合化により空いた土地は、活用・売却等の処分を促進する。
- ・将来的な人口構成に留意し更新及び大規模改修時の際に、学校区域施設である学童保育所やコミュニティ施設に分類される公共施設との複合化を検討する。

【施設総量（総床面積）の縮減】

- ・利用、用途が重複している施設、所管、利用分類を超えて、重複している機能（窓口サービス、活動）については、統合・整理を検討する。
- ・稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討する。

【40 年間の更新費用の圧縮】

- ・公共施設等の更新費用推計結果により、事後保全から予防保全に切り替えることで、40 年間で約 87 億円の効果が見込めるが、さらに統合等によるマネジメントにより、更新費用を圧縮するものとする。

第2章 対象施設



1 那珂川市公共施設等マネジメント計画による施設マネジメント実施方針

(1) 施設マネジメント方針

マネジメント計画において、公共施設等の現状、課題を整理し、総合管理計画に基づき、マネジメント実施方針を定めています。

公共施設については、財源不足が生じないように、保有総量の圧縮を前提とし、公共施設の安全性を最優先に確保した上で、施設の更新の際に集約化、複合化、民活化を推進するという考えに基づき各用途分類別に方針を定めることとしています。

総合管理計画の基本方針を踏まえ、公共施設等の各用途分類にかかわらず下記の表の共通方針に沿って改修、更新、維持管理を進めることとしています。

表 那珂川市公共施設等マネジメント実施方針

共通方針	内 容
長 寿 命 化	安全性が確保され、コストの縮減が見込める場合は、耐用年数期間内に公共施設及び公共インフラの長寿命化を図る改修を実施することにより、更新時期の延長、財政負担の軽減と平準化を図る。
費用の縮減	従来機能や利便性を維持しながら改修、更新、維持管理費用の縮減を図る。
予 防 保 全	日常的な点検、劣化診断等に基づき、改修、更新の優先度を設定するとともに、適切な時期に修繕、改修等を実施し、公共施設及び公共インフラの安全性を確保する。

2 施設分類と計画策定方針

本計画は、総合管理計画で定義された大分類を施設の類型として整理します。

また、市で策定したマネジメント計画では、これら類型別に現状や課題を整理して、個別施設等計画策定について、以下の通り策定方針を定めています。

表 公共施設等マネジメント計画で示された個別施設等計画の策定方針

策定方針による分類		内容
A	マネジメント計画に沿って長寿命化・改修時期の目安を設定	予防保全を主体とし、本計画に記載
B	個別計画策定	国が示した指針等による長寿命化計画を策定
C	既存計画の見直し	既策定計画の見直し
D	大規模改修等を行わない (事後保全による施設管理を行う)	事後保全を主体とし、本計画に記載

表 大分類による類型のマネジメント方針

大分類	施設名称	策定方針 による分類
文化系施設	ミリカローデン那珂川、中央公民館等	A
社会教育系施設	文化財収蔵庫、文化財調査事務所等	A
スポーツ・レクリエーション系施設	屋内プール、市民体育館等	A
産業系施設	博多南駅前ビル、シルバー人材センター	A
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館等	A
保健・福祉施設	福祉センター、療育センター等	A
行政系施設	本庁舎、都市整備部庁舎等	A
	消防車格納庫	D
公園施設	五ヶ山水源公園記念公園、五ヶ山水源公園キャンプ場、中ノ島公園管理棟等	A※1
	上記以外の公園施設	D
供給処理施設	エコピア・なかがわ、クリーンセンター なかがわ	A※2
その他施設	華石苑、納骨堂、博多南駅前自転車駐車場	A
	上記以外のその他施設	D
学校教育系施設	小学校、中学校等	B※3
公営住宅	公営住宅	C※4

※1 公園の遊具施設は「公園施設長寿命化計画策定指針」に基づき、対応します。

※2 供給処理施設のうちし尿処理施設の内部機器は「廃棄物処理施設長寿命化総合計画作成の手引き（し尿処理施設・汚泥再生処理センター編）」に基づき、対応します。

※3 学校教育系施設は「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の指標により策定します。

※4 公営住宅は「那珂川市公営住宅等長寿命化計画」の指標により策定します。

本計画ではマネジメント方針「A」について計画を策定します。「B」及び「C」については、それぞれ類型に対して国が示した長寿命化計画策定指針等に準じて、別途保全計画もしくは長寿命化計画を策定します。

「D」については築年数を基本とした、事後保全を見据えた改修計画を検討します。

公園施設のうち、五ヶ山水源公園記念公園、五ヶ山水源公園キャンプ場、中ノ島公園管理棟等は個別施設等計画の策定方針では「A」となっており、予防保全を行っていきますが、その他の施設は公園トイレであるため、事後保全対応とします。

3 対象施設

本計画では下記の表の施設を対象とします。

表 対象施設一覧

No.	大分類	施設名	建築 年度	築 年数	主構造	延床面積 (㎡)
1	文化系施設	ミリカローデン那珂川	1993	26	RC	8,860.4
2		中央公民館	1974	45	RC	2,157.7
3		勤労青少年ホーム	1976	43	RC	862.3
4		南地区公民館	1993	26	S	421.0
5		北地区公民館	1982	37	S	400.0
6		東地区公民館	1980	39	S	346.7
7		移住交流促進センター	2017	2	W	73.9
8	社会教育系施設	文化財収蔵庫	1994	25	S	709.2
9		文化財調査事務所	1994	25	S	132.5
10		上梶原文書倉庫	1988	31	S	144.0
11	スポーツ・レクリエーション系 施設	屋内プール	1997	22	RC	2,588.2
12		市民体育館	1981	38	RC	2,410.3
13		グリーンピアなかがわキャンプ村	1993	26	W	1,388.2
14		グリーンピアなかがわスキップ広場	1986	33	W	380.1
15		西畑運動公園	1978	41	CB	166.3
16		梶原運動広場	1996	23	S	140.2
17	産業系施設	博多南駅前ビル	2004	15	S	2,188.0
18		シルバー人材センター	1997	22	S	351.7
19	子育て支援施設	ふれあいこども館	2014	5	S	931.6
20		中央保育所	1973	46	S	1,308.0
21		岩戸北幼稚園	1973	46	S	918.6
22		岩戸幼稚園	1987	32	S	502.5
23		南畑幼稚園	1991	28	S	364.7
24		恵子児童館	1982	37	S	340.3
25		安徳学童保育所	2001	18	S	505.8
26		安徳南学童保育所	2009	10	S	384.7
27		安徳北学童保育所	2000	19	S	365.7
28		岩戸北学童保育所	2000	19	S	335.0
29		片縄学童保育所	2002	17	S	413.8
30		岩戸学童保育所	2017	2	S	265.2
31		南畑学童保育所	2000	19	S	80.2
32	保健・福祉施設	福祉センター	1997	22	RC	2,138.4

No.	大分類	施設名	建築 年度	築 年数	主構造	延床面積 (㎡)
33	保健・福祉施設	療育センター	2015	4	S	954.5
34		保健センター	1992	27	RC	906.5
35		恵子教育集会所	1975	44	RC	534.1
36		地域福祉会館	1986	33	RC	420.9
37		老人いこいの家	1980	39	W	103.9
38	行政系施設	本庁舎	1978	41	RC	4,895.9
39		都市整備部庁舎	1996	23	S	1,258.0
40		庁舎第2別館	1977	42	RC	671.4
41		庁舎別館	1997	22	S	524.4
42		消防車格納庫 梶原	1996	23	S	38.6
43		消防自動車格納庫 本部分団	2001	18	S	38.4
44		消防車格納庫 別所	1996	23	CB	31.4
45		消防車格納庫 片縄	1984	35	S	30.1
46		消防車格納庫 安徳	1996	23	CB	28.3
47	公園施設	五ヶ山水源公園記念公園	2018	1	S+RC	885.4
48		五ヶ山水源公園キャンプ場	2017	2	W	498.1
49		中ノ島公園 管理棟等	1978	41	W	398.9
50		五ヶ山水源公園親水公園	2017	2	S	38.5
51		安徳公園	2006	13	RC	26.0
52		岩戸公園	2007	12	RC	26.0
53		川端公園	2007	12	RC	14.2
54		安徳南公園	2006	13	RC	14.2
55		今池公園	2011	8	RC	14.0
56		裂田溝公園	2017	2	RC	14.1
57		下片縄公園	2009	10	RC	12.5
58		カワセミ公園	2013	6	RC	12.4
59		中原公園	2004	15	RC	12.0
60		内田公園	2003	16	RC	12.0
61		今立公園	2005	14	RC	11.0
62		南畑公園	2004	15	CB	9.5
63		王塚台中央公園	1992	27	RC	8.0
64		鷹取公園	2008	11	RC	6.7
65		恵子中央公園	1989	30	CB	4.7
66		春田公園	1998	21	RC	5.8
67		今光公園	1998	21	RC	4.0
68		野入公園	2000	19	RC	4.0

No.	大分類	施設名	建築 年度	築 年数	主構造	延床面積 (㎡)
69	公園施設	前田公園	2001	18	RC	5.0
70		大町公園	1996	23	RC	4.0
71		道善公園	1996	23	RC	4.9
72		谷口公園	1997	22	RC	4.0
73		仲公園	2000	19	RC	4.0
74	供給処理施設	エコピア・なかがわ	2005	14	S	3,538.9
75		クリーンセンターなかがわ	2013	6	RC	357.5
76	その他施設	博多南駅前自転車駐車場	1998	21	S	1,294.0
77		華石苑	1993	26	RC	840.7
78		社会体育施設駐車場倉庫	1987	32	S	72.2
79		納骨堂	1977	42	RC	56.5
80		安德テニスコート倉庫	1980	39	CB	25.9
81		裂田駐車場	2010	9	RC	12.5
82		安德北小屋外便所	1996	23	W	12.0
83		安德南小屋外便所	1996	23	W	12.0
84		安德テニスコート便所	1980	39	CB	12.2
85		安德小屋外便所	1989	30	W	10.2
86		岩戸小屋外便所	1989	30	CB	10.2
87		片縄小屋外便所	1984	35	S	10.2
88		岩戸北小屋外便所	1981	38	CB	9.4

※築年は 2020 年 3 月末現在

※上梶原文書倉庫は所管移動により総合管理計画大分類を行政系施設から社会教育系施設へ変更

※博多南駅前ビルは行政窓口閉鎖により総合管理計画大分類を行政系施設から産業系施設へ変更

※公園施設 50～73 は全てトイレ施設

※施設内に複数の棟が存在し、それらの建築年度が違えば、最も古い建築年度を表示

※RC:鉄筋コンクリート造/S:鉄骨造/W:木造/CB:コンクリートブロック造

表 築年別施設数

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

4 施設を取り巻く状況

(1) 人口の推移

本市の平成 27 年国勢調査による人口は 50,004 人であり、昭和 55 年以降継続した増加傾向を示しています。また、世帯数も増加傾向を示しており、平成 27 年の世帯数は 18,291 世帯です。

人口の増減率（前回調査における増減）は、経年変化をみると増減の割合が小さくなっています。

表 人口・世帯数の推移

	人口		世帯数	
		増減率		増減率
昭和 55 年	24,840	-	6,803	-
昭和 60 年	30,869	1.24	8,582	1.26
平成 2 年	36,576	1.18	10,775	1.26
平成 7 年	42,345	1.16	13,306	1.23
平成 12 年	45,548	1.08	15,201	1.14
平成 17 年	46,972	1.03	16,236	1.07
平成 22 年	49,780	1.06	17,619	1.09
平成 27 年	50,004	1.00	18,291	1.04

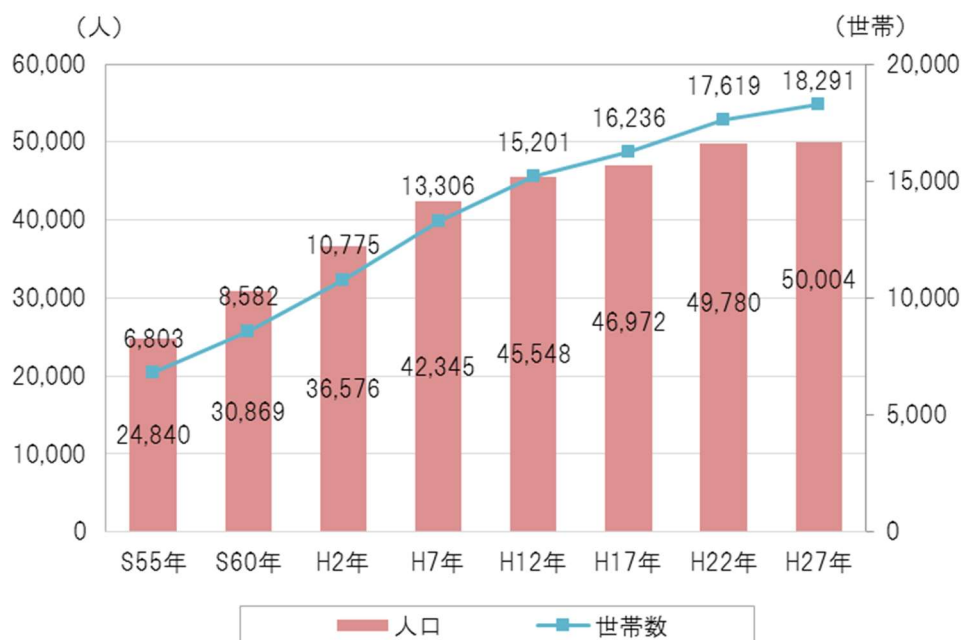


図 人口・世帯数の推移

出典：総合管理計画

（２）年齢別人口の推移

平成 27 年における本市の年齢区分別人口は、15 歳未満が 8,669 人（17.3%）、15～64 歳が 31,085 人（62.2%）、65 歳以上が 10,129 人（20.3%）です。

年齢区分別の割合でみると、15～64 歳人口の割合は平成 7 年までは増加傾向にあったが、平成 12 年からは減少傾向に転化しています。15 歳未満人口の割合は減少、65 歳以上人口の割合が増加しており、少子高齢化が進みつつあります。

また、福岡県全体と比較すると 65 歳以上人口の割合が 5.3%低い。一方、15 歳未満の割合は 4%高い状況です。

表 年齢区分別人口の推移

	総人口	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上	不詳
昭和 55 年	24,840	7,021	16,169	1,648	2
昭和 60 年	30,869	8,484	20,232	2,153	0
平成 2 年	36,576	8,777	24,802	2,945	52
平成 7 年	42,345	8,906	29,500	3,930	9
平成 12 年	45,548	8,727	31,627	5,070	124
平成 17 年	46,972	8,630	32,057	6,235	50
平成 22 年	49,780	9,057	32,702	7,973	48
平成 27 年	50,004	8,669	31,085	10,129	121
福岡県平成 27 年	5,101,556	676,045	3,057,855	1,304,764	62,892

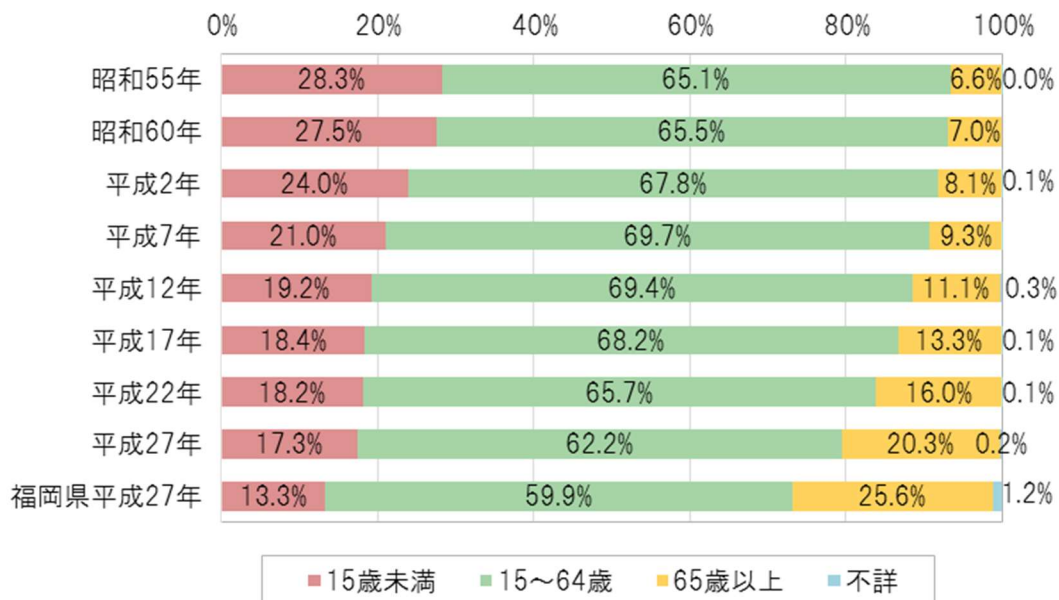


図 年齢区分別人口割合の推移

出典：総合管理計画

(3) 将来人口

那珂川市では令和 2 年 3 月に「第 2 期那珂川市まち・ひと・しごと創生一人口ビジョン・総合戦略」を策定し、本市の将来人口の予測をしています。今後 10 年間は増加傾向が続き、令和 12 年にピークの 51,705 人を迎えた後、令和 17 年には 51,674 人と減少に転ずることが予測されています。

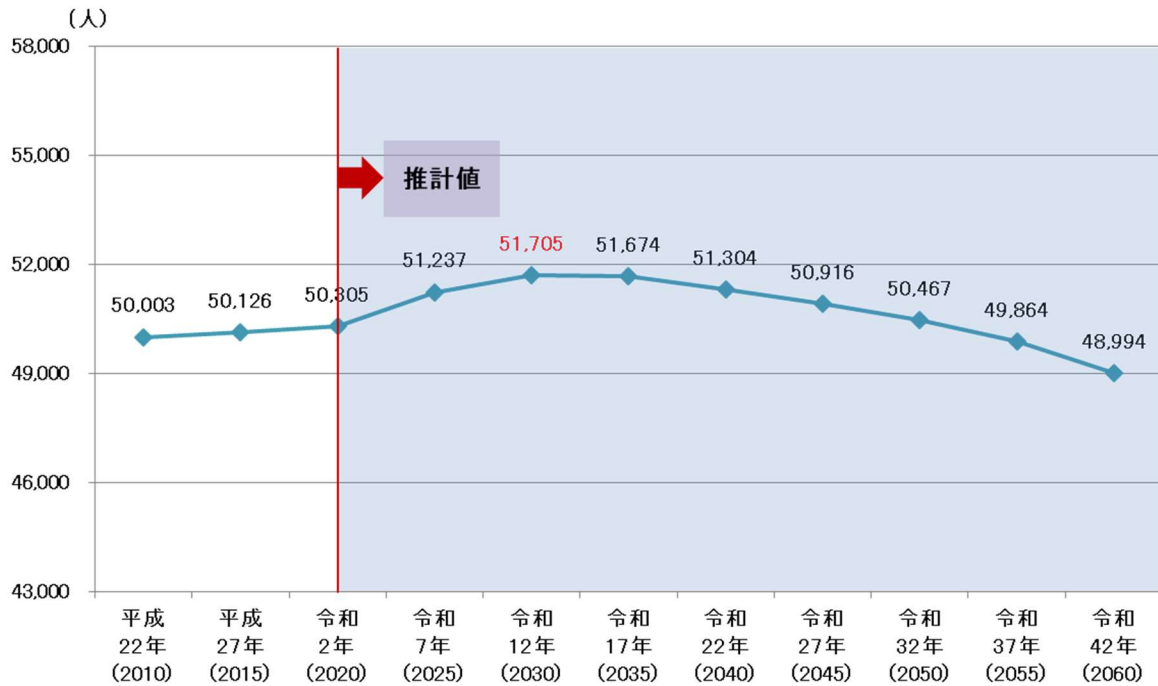


図 将来人口の推移

資料：第 2 期那珂川市まち・ひと・しごと創生一人口ビジョン・総合戦略

第3章 対策の優先順位の考え方



1 対策の優先順位の考え方

(1) 建築物の施設改修計画の優先順位

本計画における施設改修計画は、築年数による改修の時期を優先し、現在までの改修等の実績を基に、簡易劣化診断結果を考慮し検討します。同じ期間に多くの施設が改修を必要とする場合には、下記の表により判断します。

表 築年数による対応項目

築年数範囲	対応項目
築 10 年未満	修繕対応等の検討
築 10 年～築 30 年未満	小規模改修の検討
築 30 年～築 60 年未満	長寿命化の検討・実施 大規模改修等の検討・実施 建替えの検討
築 60 年以上	長寿命化の実施 大規模改修等の実施 建替えの実施

ア.施設単体での優先順位

利用者の安全を確保する為以下の施設については優先的に対策を実施します。

検討項目		評点
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	0
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	4
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	8
IV	上記いずれにも該当しない	12

イ.施設利用の内容等における優先順位

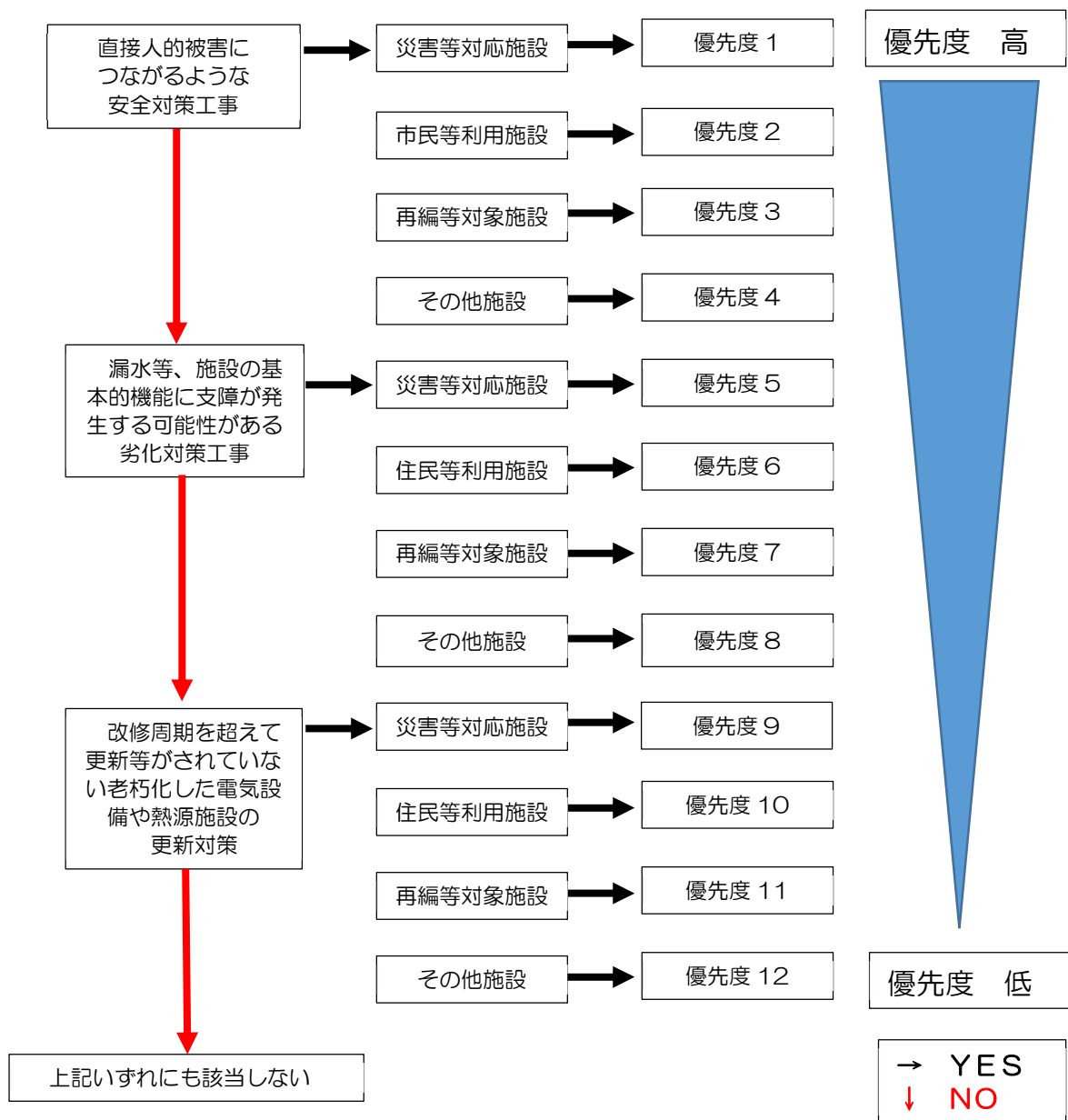
施設利用の内容によって以下の施設については優先的に対策を実施します。

	検討項目	評点
①	災害時の防災拠点となる施設や、避難所に指定されている「災害対応施設」	1
②	常時不特定多数の一般住民等が使用する「市民等利用施設」	2
③	再編整備や機構改革等が予定されている「再編等対象施設」	3
④	上記いずれにも該当しない「その他施設」(職員事務所・トイレ・倉庫等)	4

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低



2 建築物の評価

(1) 簡易劣化診断及び管理者アンケートの実施

施設の状態を把握するため、簡易劣化診断による評価を行いました。

簡易劣化診断は、現地調査による屋根防水、内部、外壁・外建具等及び外構・屋外設備等の部位についての目視調査、築年数や改修履歴による評価、及び施設管理者へのアンケート調査等を組み合わせて評価しました。

表 総合判定表

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 (予算化の協議・検討)	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 (予算化の実施)	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

第4章 個別施設の状態等



1 施設の状態

(1) 簡易劣化診断の評価方法と結果

本計画対象施設について、評価方法を基に総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。また、施設の評価をA～Eの5段階で評価しました。

評価方法：① 築年数や改修履歴、アンケート調査による評価

② 現地目視調査、築年数や改修履歴、アンケート調査による評価

表 簡易劣化診断結果

No.	大分類	施設名	評価	点数	評価方法
1	文化系施設	ミリカローデン那珂川	C	73	②
2		中央公民館	D	61	②
3		勤労青少年ホーム	C	79	②
4		南地区公民館	B	80	①
5		北地区公民館	C	70	①
6		東地区公民館	C	71	①
7		移住交流促進センター	A	95	①
8	社会教育系施設	文化財収蔵庫	C	71	②
9		文化財調査事務所	C	78	①
10		上梶原文書倉庫	C	70	①
11	スポーツ・レクリエーション系施設	屋内プール	C	69	②
12		市民体育館	C	71	②
13		グリーンピアなかがわキャンプ村	D	64	②
14		グリーンピアなかがわスキップ広場	C	70	①
15		西畑運動公園	C	70	①
16		梶原運動広場	C	70	①
17	産業系施設	博多南駅前ビル	C	76	②
18		シルバー人材センター（事務所）	C	70	①
18-2		シルバー人材センター（作業所）	C	70	①
19	子育て支援施設	ふれあいこども館	B	82	②
20		中央保育所	—	—	—
21		岩戸北幼稚園	—	—	—
22		岩戸幼稚園	C	70	①
23		南畑幼稚園	—	—	—
24		恵子児童館	C	70	①
25		安徳学童保育所	C	70	①

No.	大分類	施設名	評価	点数	評価方法
26	子育て支援施設	安徳南学童保育所	B	80	①
27		安徳北学童保育所	C	74	①
28		岩戸北学童保育所	C	70	①
29		片縄学童保育所	C	70	①
30		岩戸学童保育所	A	95	①
31		南畑学童保育所	B	80	①
32	保健・福祉施設	福祉センター	B	83	②
33		療育センター	A	100	②
34		保健センター	C	73	②
35		恵子教育集会所	C	74	②
36		地域福祉会館	B	86	①
37		老人いこいの家	B	84	①
38	行政系施設	本庁舎	C	72	②
38-2		本庁舎（車庫・倉庫）	C	72	②
39		都市整備部庁舎	C	72	②
40		庁舎第2別館	C	66	②
41		庁舎別館	B	81	②
42		消防車格納庫 梶原	D	50	①
43		消防自動車格納庫 本部分団	D	50	①
44		消防車格納庫 別所	D	50	①
45		消防車格納庫 片縄	D	50	①
46		消防車格納庫 安徳	D	50	①
47	公園施設	五ヶ山水源公園記念公園	A	100	①
48		五ヶ山水源公園キャンプ場	A	96	①
49		中ノ島公園 管理棟等	B	84	①
50		五ヶ山水源公園親水公園	A	96	①
51		安徳公園	C	74	①
52		岩戸公園	C	76	①
53		川端公園	C	76	①
54		安徳南公園	C	74	①
55		今池公園	B	84	①
56		裂田溝公園	A	96	①
57		下片縄公園	B	80	①
58		カワセミ公園	B	88	①

No.	大分類	施設名	評価	点数	評価方法
59	公園施設	中原公園	C	70	①
60		内田公園	C	68	①
61		今立公園	C	72	①
62		南畑公園	B	84	①
63		王塚台中央公園	D	50	①
64		鷹取公園	C	78	①
65		恵子中央公園	D	50	①
66		春田公園	C	70	①
67		今光公園	C	70	①
68		野入公園	C	70	①
69		前田公園	C	70	①
70		大町公園	C	70	①
71		道善公園	C	70	①
72		谷口公園	C	70	①
73		仲公園	C	70	①
74	供給処理施設	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	C	77	②
74-2		エコピア・なかがわ スtockヤード棟	B	82	②
75		クリーンセンターなかがわ	A	95	①
76	その他施設	博多南駅前自転車駐車場	B	84	②
77		華石苑	C	79	②
78		社会体育施設駐車場倉庫	B	80	①
79		納骨堂	C	70	①
80		安徳テニスコート倉庫	B	80	①
81		裂田駐車場	B	82	①
82		安徳北小屋外便所	B	80	①
83		安徳南小屋外便所	B	80	①
84		安徳テニスコート便所	B	80	①
85		安徳小屋外便所	B	80	①
86		岩戸小屋外便所	B	80	①
87		片縄小屋外便所	B	80	①
88		岩戸北小屋外便所	B	80	①

※中央保育所は 2020 年度から建替えのため、簡易評価対象としていません。

※岩戸北幼稚園、南畑幼稚園は 2022 年度に除却後の民間移譲となるため、簡易評価対象としていません。

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

第5章 対策内容と実施時期



1 予防保全と事後保全の考え方

本計画では、保有する施設を長期利用することを目的とし、従来の対処療法的な事後保全から予防保全に切り替えることを基本としています。しかしながら、事後保全から予防保全に切り替える際の計画開始時は、老朽化や施設の不具合に対して、計画的な修繕、改修等を行ってきておらず、予防保全の初期段階でその未実施部分の保全を一斉に実施せざるを得ないことから、事後保全よりかなりの費用がかかるとされています。小規模施設においては、不具合が発生しても比較的迅速に対応が可能であり、全てを予防保全とするより、予防保全と事後保全を併用する方が、経済的かつ効率的な施設管理が行え、施設の長期利用に対する管理に適しています。

本計画では、施設部位のうち、老朽化等により施設の使用が不可能となる可能性がある「躯体」「屋根防水」「外壁」「電気設備」「空調設備」及び「受水槽設備」に対しては予防保全をマネジメントの軸とした施設管理を行います。

施設の老朽化を進行させる要因としてあまり影響が大きいと考えられる内装の仕上げや、1年程度の周期で定期点検を行っている消火設備や、比較的少額で修繕対応可能なものは、事後保全による施設管理を行います。ただし、施設によって用途の拡充や機能向上が必要となる場合は、予防保全に組み込むものとします。また、利用者の安全面、施設が持つ独自機能の不備、及び有料施設における美観上の問題等については、常に早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により、不具合を確認した場合には迅速に対応します。

表 予防保全型管理と事後保全型管理の概念図

計画的な維持管理			
予防保全型管理		事後保全型管理	
更新 簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断		更新 日常点検や定期点検で劣化や損傷の進行に応じて撤去・更新を判断	
補修 簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断			
日常点検 維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検	定期点検 建築設備等に関する他法令の規定による点検	日常点検 維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検	定期点検 建築設備等に関する他法令の規定による点検
維持保全 清掃・保守・修繕など 施設の日常的な維持管理内容が該当		維持保全 清掃・保守・修繕など 施設の日常的な維持管理内容が該当	

表 予防保全と事後保全の区分例

改修工事	区分理由	予防保全	事後保全 検討
屋根防水全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
部分的な漏水箇所の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
外壁の全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
ひび割れ・爆裂等の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
建具の修繕・更新	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
天井・壁・床	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
受変電設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
受水槽の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
空調設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	○※1
昇降機の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○
消火設備の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○

※1 空調設備のうち施設全体に影響が小さいパッケージエアコンは日常点検結果による事後保全とします。

※2 昇降機の更新や大型の設備(泡消火設備やスプリンクラー等)は、予防保全とします。

2 「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方

「電気設備」「空調設備」の予防保全には、ある一定周期で点検、補修、部品交換、更新を行う時間基準保全と、連続した計測・監視などにより設備の劣化状態を把握もしくは予知して部品交換、修理、更新を行う状態基準保全があります。

状態基準保全は予防保全の一つの活用手段であり、劣化の兆候を検出して事前に手を打つもので、故障率の低下、設備信頼性の向上、保全費用の低減に効果があります。

修理系機器は、部品交換を行い、非修理系機器は機器更新による延命化が基本となります。よって日常の点検の中で得られた情報を基に、部品交換や機器更新時期を判断することになります。

本計画では「電気設備」「空調設備」の管理は、時間基準保全を原則として、改修周期による予防保全に加え、劣化調査や法定点検等による状態基準保全を併用した設備更新を基本とします。

表 「電気設備」「空調設備」等の保全内容

種類	内容
事後保全	設備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	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

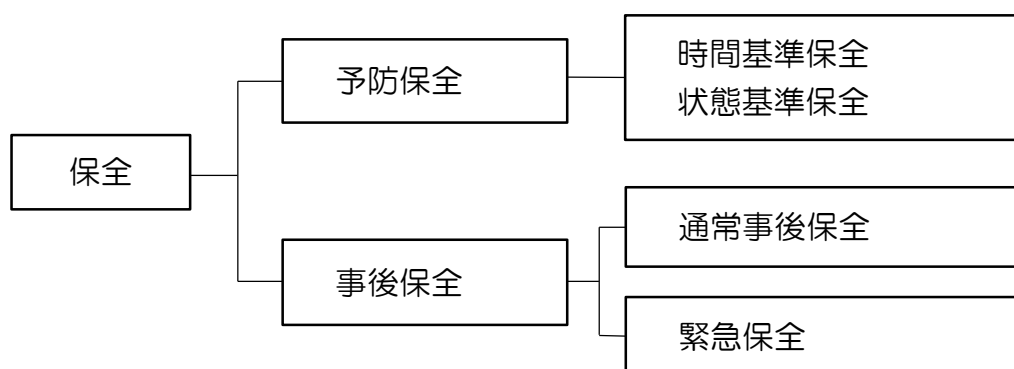


図 「電気設備」「空調設備」等の保全体系

3 自主点検

施設所管課は自主点検（外部委託等を含む）を年 1 回以上実施するものとします。自主点検を行うことで、劣化箇所や、危険箇所を早期に発見でき、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。特に電気設備や空調設備については、目視等による自主点検を行い、運転状態における異常の有無を確認することも重要です。具体的な点検項目や手法は、建築物定期点検項目等を参考に実施します。

4 耐用年数、改修周期、整備水準及び改修内容

(1) 耐用年数の設定の考え方

建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違い等によっても大きく左右されますが、階高や広さ等に余裕を持った建築物や新耐震基準施設（1981 年以降建設の施設）は、計画的な保全を実施すれば 100 年以上も長持ちさせることができる可能性もあります。

しかし建築物の耐用年数は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的、機能的な観点から建替えや解体されることもあり、総合的な観点から目標耐用年数を設定します。

下記要因のうち①法的要因については耐用年数が示されていますが、②物理的要因については、施設の利用目的に応じて様々な年数が設定されています。③建築物特性要因については特に設定はなく、個々の施設の特性・機能、設置場所、社会的な要求、利用頻度、経済性等の建築物を取り巻く環境的な要因が使用年数を決めるものとなります。

表 耐用年数決定の要因

耐用年数 決定の要因		内容
①法的要因		固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。
②物理的要因		建築物躯体や構成材が経年劣化等自然的原因、物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には、事前に自然崩壊する前に解体され、更新することになる。
③建築物特性要因	1)機能性	使用目的が当初の計画からの変更や、建築技術の革新や社会的要求の向上による機能の陳腐化もしくは、新たな要求が求められ、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断し、更新することになる。
	2)経済性	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前にもしくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための修繕費その他費用が、更新費用を上回り復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、更新することになる。

※耐用年数の長さは、一般的には①<③<②となる。

【①法的要因による耐用年数の決定】

減価償却資産の耐用年数に関する省令により、構造別に耐用年数が設定されています。

表 法的要因耐用年数

鉄筋コンクリート造 (最大)	木造 (最大)	鉄骨造 (最大)	その他 (最大)
50 年	24 年	38 年	41 年

参考：減価償却資産の耐用年数に関する省令

【②物理的要因から決める耐用年数の決定】

鉄筋コンクリート構造においては次表のとおり、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数により、目標となる耐用年数が設定されています。

表 耐用年数

一般的な耐用年数	根拠
鉄筋コンクリート構造 65 年	日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数

また「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」(以下「学会基準」という。)で示されている用途別・構造別の目標耐用年数を参考に、建築物の望ましい耐用年数が設定されています。

表 建築物用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数

用途 構造種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨	
			高品質 の場合	普通の品質 の場合		
学校・官庁	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上
住宅・事務所・病院	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y40 以上
工場	Y40 以上	Y25 以上	Y40 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

本市のマネジメント計画では、施設の目標耐用年数を、コンクリート構造で 70 年～80 年、その他の構造で 50 年程度と設定しています。

表 マネジメント計画における目標耐用年数

コンクリート構造 (新耐震)	コンクリート構造 (旧耐震)	木造	鉄骨造	その他
80 年	70 年	50 年	50 年	50 年

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を整理

5 耐用年数の方針

本計画では、マネジメント計画で設定した耐用年数を原則とし、前項の耐用年数の考え方を考慮して大規模改修等の計画を行うものとします。ただし、木造・鉄骨造・その他構造の場合、設定した耐用年数の残年数が20年前後時に、再度長寿命化の判断を行い、利用が可能と判断できた場合は耐用年数を延長するものとします。

表 那珂川市建築物の目標耐用年数

コンクリート構造 (新耐震)	コンクリート構造 (旧耐震)	木造・鉄骨造・その他
80年	70年	50年(～70年)

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を整理

既に築20年～30年程度経過した施設については、竣工から概ね30年～35年経過した時点で、過去の改修、修繕内容及び点検結果等を考慮し、残耐用年数に応じた整備内容を設定することを基本とします。また整備手法については、施設の運営形態を考慮して、部位別、工種別等効率良い手法により行い、整備水準は原則として現状復旧を基本としますが、省エネ改修、ユニバーサルデザイン等の機能向上については積極的に検討します。

改修内容については、築年数や、部位の耐用年数から予想できる劣化状況により、改修範囲や工法を設定することを基本とします。

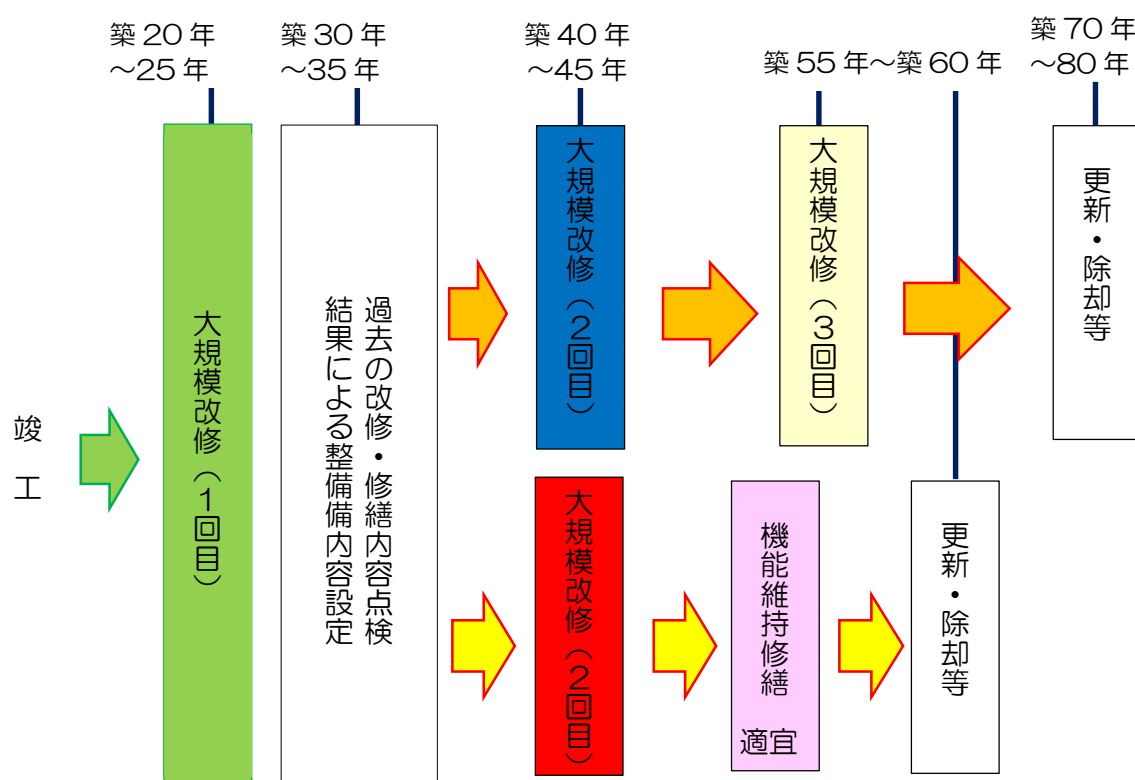


図 改修周期と工事規模のイメージ

6 改修周期の方針

建築物の「部位」別に「耐用年数」を設定します。なお「部位」の「耐用年数」は、「建築物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会編集 2012）」（以下「ハンドブック」という）の耐用年数データ集のなかから、該当する「構成」の耐用年数を用いることを基本とします。改修時期は、この「標準改修年数」ごとに改修を繰り返すことを前提に策定します。

表 標準的な部位の改修時期（例）

区分	構成（P）	標準改修年数	該当項目
主要部の仕上げ	屋根・防水	30	アスファルト防水押さえコンクリート
		30	アスファルト露出防水
		20	シート防水
		30	アスファルトシングル葺
		20	塗膜防水
		30	金属屋根ガルバリウム鋼板
	外壁	20	吹付仕上（厚付け仕上塗装）
		20	磁器質タイル仕上（湿式）
		20	ボード張り
	内壁	20	軽量鉄骨下地
	天井	20	化粧石膏ボード
電気設備	床	25	ビニル床タイル
	外部建具	35	アルミ製建具
	内部建具	35	内部スチール建具
	電灯・電話設備	20	照明機器（蛍光灯）
	受変電設備	30	配電盤類（室内）
		15	高圧ケーブル、高圧開閉器、高圧コンデンサ
	自家発電設備	30	ディーゼル発電機（屋内）
機械設備	動力設備	30	動力制御盤
	非常用照明	25	非常用照明器具（電池内臓）
	その他設備	20	スピーカー（室内）
	空気調和	20	エアハンドリングユニット
	空気調和	15	パッケージエアコン
	衛生設備	25	大便器
	消火設備	30	消火ポンプ、ブースターポンプユニット
	エレベーター	30	エレベーター

出典：「建築物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会編集）」

第6章 対策費用



1 概算工事費の算出

「改修内容の作成」で設定した改修内容の概算工事費を算出します。概算工事費は、更新単価や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 2020 年度から 2029 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。

（１）「改修単価」の設定

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コスト（国土交通省監修平成 31 年発行）」掲載単価を使用します。同書に対象とする工種が無い場合は、「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平成 26 年発行）」掲載単価をデフレーターで調整した単価を使用します。

表 使用単価の優先順位

使用単価	算出単位	優先度
那珂川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コスト（国土交通省監修）」単価	延床面積当	2
「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	3

<事業費等について>

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以下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 他

第7章 個別施設計画



§ 1 文化系施設

1 対象施設

市では文化系施設として、下記 7 施設を整備しています。それぞれ集会所や住民の活動拠点となる施設です。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
1	ミリカローデン那珂川	1993	26	RC	8,860.4
2	中央公民館	1974	45	RC	2,157.7
3	勤労青少年ホーム	1976	43	RC	862.3
4	南地区公民館	1993	26	S	421.0
5	北地区公民館	1982	37	S	400.0
6	東地区公民館	1980	39	S	346.7
7	移住交流促進センター	2017	2	W	73.9

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

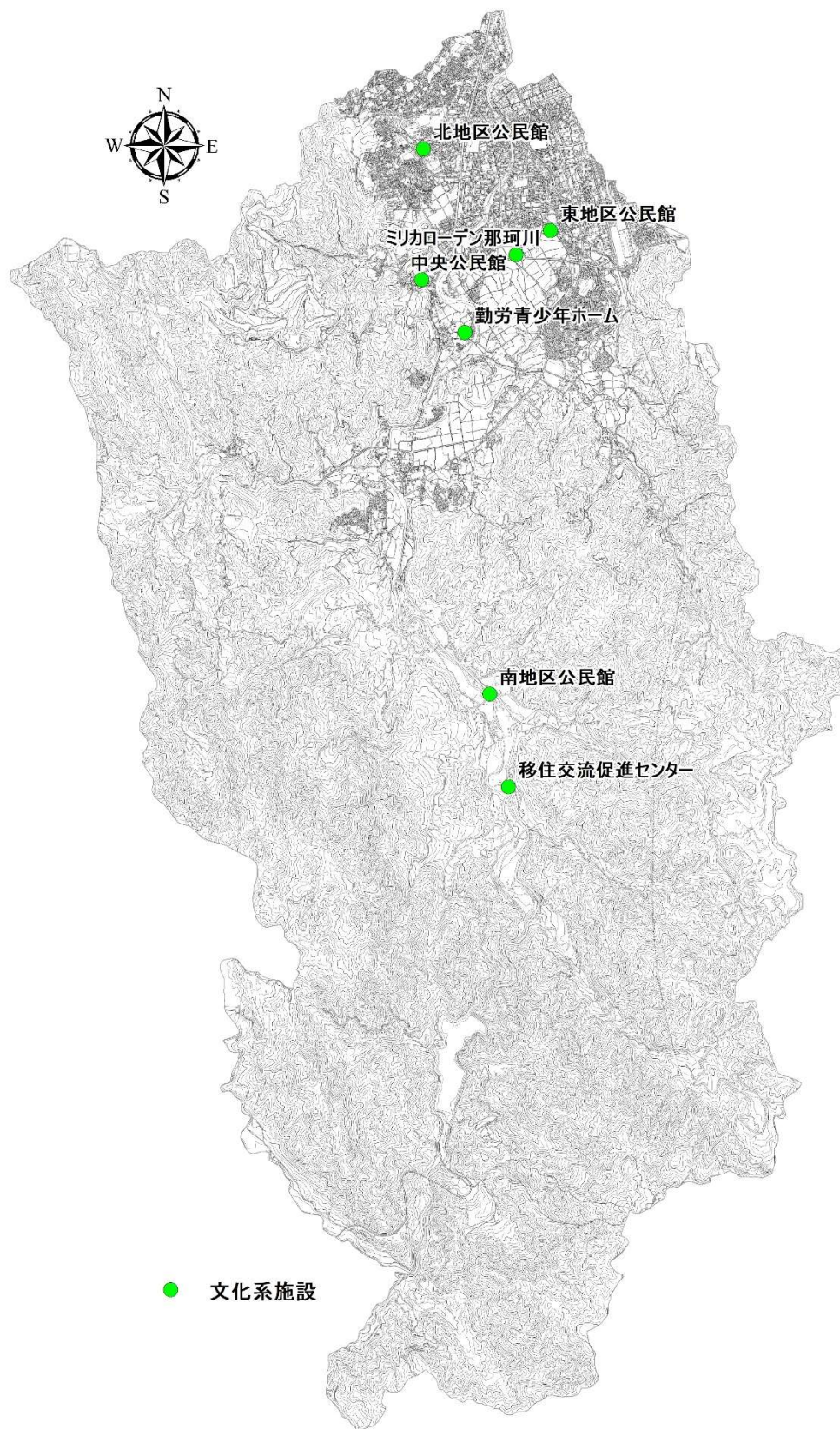


図 位置図

No.1 ミリカローデン那珂川

対象施設（棟）	ミリカローデン那珂川	建 築 年 度	1993
所 管	文化振興課	築 年 数	26 年
所 在 地	那珂川市仲 2 丁目 5-1	延床面積（㎡）	8,860.4
主 構 造	鉄筋コンクリート、 （一部鉄骨鉄筋コンクリート）	階 数	地上 4 階 地下 1 階
主 要 建 築 物	文化ホール・図書館・生涯学習センター・松口月城記念館		
主 な 用 途	市民利用、文化ホール・図書館・生涯学習センター・図書館・会議室 災害時指定緊急避難場所兼指定避難所		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	更新検討	目 標 耐 用 年 数	80 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 26 年経過しており、整備方針における改修時期となっている。 外壁等の劣化が目立つ。行事によっては利用者が多く駐車スペースが不足している。		
将 来 的 な 展 望	利用者の増加のため施設の充実及び利用者の利便性向上を図るため、平成 28 年度末から大規模改修計画の検討を行い、令和 2 年度からリニューアル工事を予定している。		

No.2 中央公民館

対象施設（棟）	中央公民館	建築年度	1974
所 管	社会教育課	築 年 数	45 年
所 在 地	那珂川市後野 1 丁目 5 番 1 号	延床面積（㎡）	2,157.7
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	中央公民館・倉庫等		
主 な 用 途	市民利用、公民館、会議室、災害時指定緊急避難場所兼指定避難所		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	70 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 45 年経過しており、老朽化等が懸念される。大規模な改修等を行っていないため、破損・外傷が目立つ状況である。 学習室の壁クロスの劣化が激しい。特に、和室はかなり古く全体的に劣化が激しい。行事によっては利用者が多く駐車スペースが不足している。		
将来的な展望	築年数 45 年を経過しており、また、災害時の避難所に指定されている。施設の充実及び利用者の利便性向上、安全性を確保するため、建替えを含めた計画について検討する。		

No.3 勤労青少年ホーム

対象施設（棟）	勤労青少年ホーム	建築年度	1976
所管	社会教育課	築年数	43年
所在地	那珂川市西隈1丁目1-1	延床面積（㎡）	862.3
主構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）	階数	2階
主要建築物	勤労青少年ホーム		
主な用途	男女共同参画青少年支援施設、体育施設、ホール		
総合管理計画整備方針	維持保全	目標耐用年数	70年
全 景 写 真			
課 題	平成24年に、建築（内装）、電気設備、機械設備の大規模改修を行っており、大きな問題はない。金属屋根に部分的な錆等が発生している。		
将来的な展望	今後は点検の上、必要に応じて適切な補修対応が必要である。		

No.4 南地区公民館

対象施設（棟）	南地区公民館	建 築 年 度	1993
所 管	社会教育課	築 年 数	26 年
所 在 地	那珂川市埋金 853-11	延床面積（㎡）	421.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	南地区公民館		
主 な 用 途	公民館、集会所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年 (70 年)
全 景 写 真			
課 題	整備から 26 年経過しているが、屋根・防水、外壁等に大きな問題は無い。築年数に対して、劣化度はさほど進んでいない状況である。		
将来的な展望	大雨時に雨漏りが発生する場合があります、建具の隙間などの点検を行ったうえで適切な改修対応が必要。鉄骨造であるが適切な保全計画を行い、耐用年数 70 年を見据える。		

No.5 北地区公民館

対象施設（棟）	北地区公民館	建築年度	1982
所 管	社会教育課	築 年 数	37 年
所 在 地	那珂川市片縄 5 丁目 86	延床面積（㎡）	400.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	那珂川北地区公民館		
主 な 用 途	公民館、集会所		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	50 年 (70 年)
全 景 写 真			
課 題	整備から 37 年が経過しており、老朽化等が懸念されている。外壁の一部にひび割れ等が発生しており、また、講堂の床など内部に不具合がある。 曜日によっては利用者が多く駐車スペースが不足している。		
将来的な展望	築年数 37 年を経過しており、長寿命化を考慮した大規模改修計画について検討を行う。鉄骨造であるが、耐用年数 70 年を見据える。		

No.6 東地区公民館

対象施設（棟）	東地区公民館	建 築 年 度	1980
所 管	社会教育課	築 年 数	39 年
所 在 地	那珂川市五郎丸 3 丁目 9-19	延床面積（㎡）	346.7
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	東地区公民館		
主 な 用 途	公民館		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	50 年 (70 年)
全 景 写 真			
課 題	整備から 39 年が経過しており、老朽化等が懸念されている。令和元年度に屋根改修工事を行っているが、その他の箇所で破損・外傷が目立つ状況である。		
将来的な展望	築年数 39 年を経過しており、長寿命化を考慮した大規模改修計画について検討を行う。鉄骨造であるが、耐用年数 70 年を見据える。		

No.7 移住交流促進センター

対象施設（棟）	移住交流促進センター	建築年度	2017
所 管	経営企画課	築 年 数	2 年
所 在 地	那珂川市市ノ瀬 443-1	延床面積（㎡）	73.9
主 構 造	木造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	移住交流促進センター		
主 な 用 途	空き物件の調査、移住に関する相談対応、情報発信		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			
課 題	平成 29 年にオープンした新築の施設で、特に問題は無い。		
将来的な展望	当面は点検による監視及び事後保全を実施していく。		

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
1	ミリカローデン那珂川	C	73
2	中央公民館	D	61
3	勤労青少年ホーム	C	79
4	南地区公民館	B	80
5	北地区公民館	C	70
6	東地区公民館	C	71
7	移住交流促進センター	A	95

表 総合判定表

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 (予算化の協議・検討)	5年～10年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 (予算化の実施)	3年～5年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1年～2年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
1	ミリカローデン那珂川	【大規模改修（委託料含む）】 ・文化ホール・エントランス 文化ホール天井改修・文化ホール客席更新 エントランスホール改修・空調設備、電気設備等 773,000（千円） ・防水、外壁・生涯学習棟 防水、外壁改修・空調設備、受変電設備更新等 生涯学習棟改修・外構、エレベーター、空調設備等 933,000（千円） ・図書館 図書館改修・空調設備更新等 736,500（千円） ・舞台設備 舞台吊物、舞台照明改修 44,500（千円） ・高圧受電設備 高圧ケーブル 更新等 5,964（千円）
2	中央公民館	【屋根折版改修】 6,500（千円） 【吸収冷温水機冷却塔更新】 5,000（千円） 【屋上シート防水の改修】 30,000（千円） 【トイレ改修】 75,000（千円） 【照明 LED 改修】 3,425（千円）
3	勤労青少年ホーム	点検による監視及び事後保全
4	南地区公民館	点検による監視及び事後保全
5	北地区公民館	【屋根防水の改修】 6,000（千円）
6	東地区公民館	点検による監視及び事後保全
7	移住交流促進センター	点検による監視及び事後保全

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
1	ミリカローデン那珂川	①	II	5
2	中央公民館	①	II	5
3	勤労青少年ホーム	②	IV	14
4	南地区公民館	②	III	10
5	北地区公民館	②	III	10
6	東地区公民館	②	III	10
7	移住交流促進センター	②	IV	14

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
1	ミリカローデン那珂川	文化ホール・エントランス 773,000 防水、外壁・生涯学習棟 933,000 図書館 736,500 舞台設備 44,500 高圧受電設備 5,964 2,492,964		
2	中央公民館	屋根折版改修 6,500 冷温水機更新 5,000 トイレ改修 75,000（2023～2025年度） 照明 LED 改修 3,425 89,925		陸屋根部防水シート 部改修 30,000
3	勤労青少年ホーム	点検による監視及び事後保全		
4	南地区公民館	点検による監視及び事後保全		
5	北地区公民館		屋根防水改修 6,000	
6	東地区公民館	点検による監視及び事後保全		
7	移住交流促進センター	点検による監視及び事後保全		

§ 2 社会教育系施設

1 対象施設

市では社会教育系施設として、下記3施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
8	文化財収蔵庫	1994	25	S	709.2
9	文化財調査事務所	1994	25	S	132.5
10	上梶原文書倉庫	1988	31	S	144.0

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満



図 位置図

No.8 文化財収蔵庫

対象施設（棟）	文化財収蔵庫	建築年度	1994
所 管	文化振興課	築 年 数	25 年
所 在 地	那珂川市上梶原 320-1	延床面積（㎡）	709.2
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	文化財収蔵庫・民具収蔵庫		
主 な 用 途	文化財等の倉庫		
総合管理計画 整備方針	維持保全	耐用年数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 25 年が経過しており、部分的に劣化がある。 開発等で失われる埋蔵文化財の発掘調査で出土した遺物（出土品）を収蔵する施設であるが、収蔵棚が飽和状態で、棚に収納できない部分については通路等に積み上げている。		
将来的な展望	歴史資料館の建設等に併せて、新たな収蔵施設の建設を検討していく必要がある。		

No.9 文化財調査事務所

対象施設（棟）	文化財調査事務所	建 築 年 度	1994
所 管	文化振興課	築 年 数	25 年
所 在 地	那珂川市後野 1 丁目 5-1	延床面積（㎡）	132.5
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	文化財調査事務室		
主 な 用 途	事務所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 25 年が経過しており、老朽化等が懸念されている。 開発等で失われる埋蔵文化財の発掘調査で出土した遺物（出土品）の洗浄・整理・復元・実測・製図（出土品等の整理作業）を行う施設であるが、近年開発に伴う大規模な発掘調査が多く、それに伴い整理作業も増大しており、作業スペースが不足している。また、同時に複数の遺跡あるいは調査地点の出土品の整理作業を行う事も多く、その仮置きにも苦慮している。		
将来的な展望	今後、発掘調査が減少する可能性は少ないため、将来的には出土品の整理を行う埋蔵文化財センター等の建設が必要である。		

No.10 上梶原文書倉庫

対象施設（棟）	上梶原文書倉庫	建 築 年 度	1988
所 管	文化振興課	築 年 数	31 年
所 在 地	那珂川市上梶原1丁目318-1	延床面積（㎡）	144.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	上梶原文書倉庫		
主 な 用 途	文書書庫		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から31年が経過しており、老朽化等が懸念されている。		
将来的な展望	保管する資料の保存状態を良好に確保するための、点検による監視及び事後保全を実施していく。		

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
8	文化財収蔵庫	C	71
9	文化財調査事務所	C	78
10	上梶原文書倉庫	C	70

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 (予算化の協議・検討)	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 (予算化の実施)	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
8	文化財収蔵庫	屋根・外壁補修 5,000（千円）
9	文化財調査事務所	屋根・外壁補修 2,500（千円）
10	上梶原文書倉庫	点検による監視及び事後保全

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
8	文化財収蔵庫	④	III	12
9	文化財調査事務所	④	III	12
10	上梶原文書倉庫	④	III	12

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
8	文化財収蔵庫			屋根・外壁 5,000
9	文化財調査事務所			屋根・外壁 2,500
10	上梶原文書倉庫	点検による監視及び事後保全		

§3 スポーツ・レクリエーション系施設

1 対象施設

市ではスポーツ・レクリエーション系施設として、下記 6 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
11	屋内プール	1997	22	RC	2,588.2
12	市民体育館	1981	38	RC	2,410.3
13	グリーンピアなかがわキャンプ村	1993	26	W	1,388.2
14	グリーンピアなかがわスキップ広場	1986	33	W	380.1
15	西畑運動公園	1978	41	CB	166.3
16	梶原運動広場	1996	23	S	140.2

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

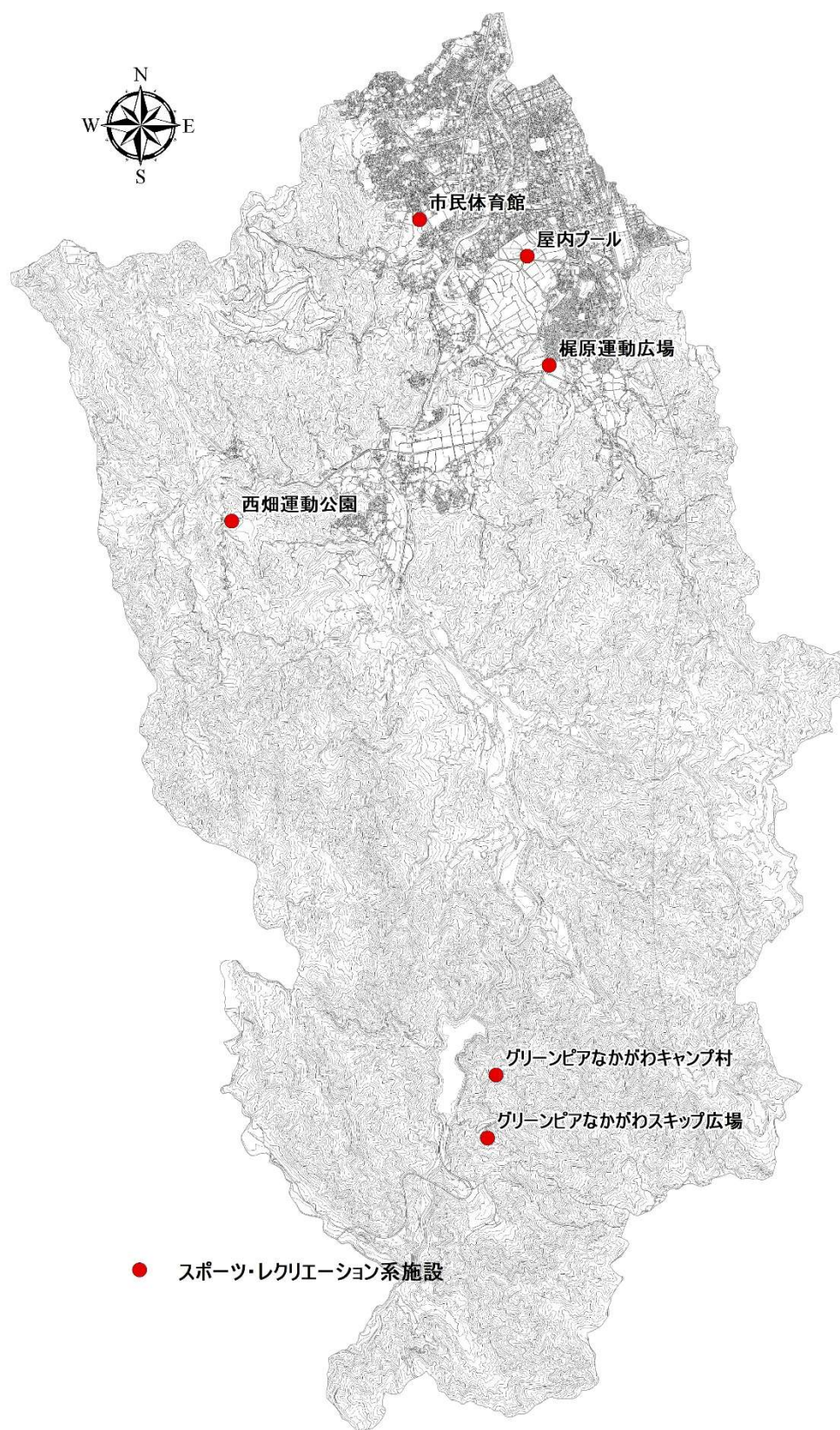


図 位置図

No.11 屋内プール

対象施設（棟）	屋内プール	建 築 年 度	1997
所 管	社会教育課	築 年 数	22 年
所 在 地	那珂川市仲 2 丁目 6-1	延床面積（㎡）	2,588.2
主 構 造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）	階 数	2 階
主 要 建 築 物	プール		
主 な 用 途	市民利用、温水プール、トレーニングジム		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	80 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 22 年経過しており、改修時期となっている。 空調機配管類からの水漏れや外壁等施設全体の劣化が目立つ。利用者が年々増加しており、駐車スペースが不足している。		
将来的な展望	地の利を活かした観光施設であり、他に代替え施設は無い。利用者が安心して施設を利用できるように相対的な点検を実施し、報告書に基づく管理計画が必要である。管理計画に基づき、順次、施設の更新を行うことが急がれる。利用者が増加していることから、施設の充実及び利用者の利便性向上を図るため、大規模改修について検討を行う。		

No.12 市民体育館

対象施設（棟）	市民体育館	建築年度	1981
所 管	社会教育課	築 年 数	38 年
所 在 地	那珂川市恵子 4 丁目 1-1	延床面積（㎡）	2,410.3
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	体育館		
主 な 用 途	市民利用、公民館、会議室、災害時指定緊急避難場所兼指定避難所		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	70 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 38 年経過しており、老朽化等が懸念される。 窓枠・雨漏り等劣化が目立つ。大会によっては、駐車スペースが不足している。		
将来的な展望	災害時の避難所にも指定されており、施設の充実及び利用者の利便性向上のため、建替えを含めた計画について検討する。		

No.13 グリーンピアなかがわキャンプ村

対象施設（棟）	グリーンピアなかがわキャンプ村	建 築 年 度	1993
所 管	地域づくり課	築 年 数	26 年
所 在 地	那珂川市五ヶ山 870	延床面積（㎡）	1,388.2
主 構 造	木造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	管理棟・バンガロー施設B・バンガロー施設C		
主 な 用 途	キャンプ場、管理棟、宿泊施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	建替えを行っていないバンガロー施設Cは経年に伴う劣化が認められるため、五ヶ山ダム周辺整備施設との整合性や財政負担も考慮しながら、改修計画を検討する必要がある。また、利用客のニーズに応えるため、既存和式トイレから節水型の洋式トイレへ改修する等、トイレの水洗化を検討する。		
将来的な展望	各施設とも地の利を活かした観光施設であり、他に代替え施設は無い。利用者が安心して施設を利用できるように相対的な点検を実施し、報告書に基づく管理計画が必要である。管理計画に基づき、順次、施設の更新を行うことが急がれる。		

No.14 グリーンピアなかがわスキップ広場

対象施設（棟）	グリーンピアなかがわスキップ広場	建 築 年 度	1986
所 管	地域づくり課	築 年 数	33 年
所 在 地	那珂川市五ヶ山 870	延床面積（㎡）	380.1
主 構 造	木造	階 数	-
主 要 建 築 物	四阿・工作物		
主 な 用 途	レクリエーション施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	木造の大型の四阿が整備されている。柱材（木材）部分が腐って危険な状態である。		
将来的な展望	柱材の腐食などの専門的な構造調査を実施し、部分整備を講じる。		

No.15 西畑運動公園

対象施設（棟）	西畑運動公園	建 築 年 度	1978
所 管	社会教育課	築 年 数	41 年
所 在 地	那珂川市西畑 1379	延床面積（㎡）	166.3
主 構 造	鉄骨造・コンクリートブロック造等	階 数	-
主 要 建 築 物	用具倉庫・休憩所・駐車場便所・一塁側ダッグアウト・三塁側ダッグアウト・バックネット裏観覧席		
主 な 用 途	運動施設・野球場		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	主たる施設は野球場で、コンクリートブロック造の倉庫等の小規模施設とダッグアウト等の工作物が整備されているが、平成 30 年度にダッグアウト他、改修工事を実施している。 照明灯鉄塔の経年による劣化等の安全性などの点検が必要である。		
将 来 的 な 展 望	計画期間内は、点検による事後保全での対応を実施する。		

No.16 梶原運動広場

対象施設（棟）	梶原運動広場	建 築 年 度	1996
所 管	社会教育課	築 年 数	23 年
所 在 地	那珂川市上梶原 1 丁目 1-1	延床面積（㎡）	140.2
主 構 造	鉄骨造・コンクリートブロック造等	階 数	1 階
主 要 建 築 物	公衆便所（グランド用）・用具倉庫・体育倉庫		
主 な 用 途	運動施設・野球場		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	コンクリートブロック造のトイレや倉庫等が整備されているが、特に大きな問題はない。		
将来的な展望	小規模の建築物及び工作物として点検による事後保全での対応を実施する。		

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
11	屋内プール	C	69
12	市民体育館	C	71
13	グリーンピアなかがわキャンプ村	D	64
14	グリーンピアなかがわスキップ広場	C	70
15	西畑運動公園	C	70
16	梶原運動広場	C	70

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 (予算化の協議・検討)	5年～10年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 (予算化の実施)	3年～5年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1年～2年以内を目安に 対策を実施します。

六、讨论

No.	建築物	計画内容
11	屋内プール	【吊り天井改修他設備工事（設計費含む）】 20,700（千円） 【熱源機等更新】 104,669（千円）
12	市民体育館	【空調設備、床、他工事（設計費含む）】 3,69300（千円） 【屋上防水改修（カラー折版葺替え）】 40,000（千円） 【照明 LED 改修】 7,325（千円）
13	グリーンピアなかがわ キャンプ村	管理棟 【屋根、外壁の改修】 屋 根 葺 替 9,400（千円） 壁 塗 装 4,600（千円） バンガロー施設B 点検による監視及び事後保全 バンガロー施設C 【全棟の屋根、外壁の改修、外建具補修、テラスの撤去】 壁 塗 装 8,300（千円） 屋 根 塗 装 8,300（千円） 玄 関 ド ア 1,100（千円） テラス撤去 900（千円）
14	グリーンピア なかがわスキップ広場	【木造建造物の点検調査】 非破壊検査等調査・点検 2,000（千円）
15	西畑運動公園	点検による監視及び事後保全
16	梶原運動広場	点検による監視及び事後保全

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける優先度は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
11	屋内プール	②	II	6
12	市民体育館	①	II	5
13	グリーンピアなかがわキャンプ村	②	II	6
14	グリーンピアなかがわスキップ広場	②	II	6
15	西畑運動公園	②	III	10
16	梶原運動広場	②	III	10

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020 年度 ～2022 年度	2023 年度～ 2025 年度	2026 年度 ～2029 年度
11	屋内プール		吊り天井改修 他設備	
			20,700	
			熱源機等更新	
			104,669	
12	市民体育館	空調設備、床 他工事	照明 LED 改修	屋上防水改修(カラー折版葺替え・シート部改修)
		369,300	7,325	40,000
13	グリーンピアなかがわキャンプ村 管理棟		屋根・外壁 改修	
	14,000			
	グリーンピアなかがわキャンプ村 バンガローB	点検による監視及び事後保全		
	グリーンピアなかがわキャンプ村 バンガローC		屋根・外壁建具補修、テラス撤去	
			18,600	
14	グリーンピアなかがわスキップ広場		状態調査	
			2,000	
15	西畑運動公園	点検による監視及び事後保全		
16	梶原運動広場	点検による監視及び事後保全		

§ 4 産業系施設

1 対象施設

市では産業系施設として、下記 3 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
17	博多南駅前ビル	2004	15	S	2,188.0
18	シルバー人材センター（事務所）	1997	22	S	351.7
18-2	シルバー人材センター（作業所）	1987	33	S	

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満



図 位置図

No.17 博多南駅前ビル

対象施設（棟）	博多南駅前ビル	建築年度	2004
所 管	地域づくり課	築 年 数	15 年
所 在 地	那珂川市中原 2 丁目 120	延床面積（㎡）	2,188.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	4 階
主 要 建 築 物	博多南駅前ビル		
主 な 用 途	複合施設、テナント等		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			
課 題	施設は平成 16 年整備で比較的新しいが、外壁、屋上内壁、ドアの劣化や、漏水及び漏水に伴う内装等の劣化が目立つ。また、西面壁はガラス面が多く、特に夏季や西日が強い日は空調の効きが悪い。付帯設備で設置後更新されていないものもある。		
将来的な展望	平成 29 年度に外壁等の部分改修を行っている。利用者の利便性・利用向上のため、設備を中心に保守管理を行う。		

No.18 シルバー人材センター（事務所）

対象施設（棟）	シルバー人材センター（事務所）	建 築 年 度	1997
所 管	財政課	築 年 数	22 年
所 在 地	那珂川市上梶原 1 丁目 2-2	延床面積（㎡）	351.7
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	シルバー人材センター		
主 な 用 途	事務所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	60 歳以上の方を会員として、自治体や企業、家庭等から臨時的・短期的な仕事を受注し会員に提供している団体の事務所として利用されている。高齢者の利用機会が多い施設であるが、バリアフリーが充分とはいえない。		
将来的な展望	市内に代替する施設がないことから、効率的な保全計画による維持管理を行い、今後も使用していく。		

No.18-2 シルバー人材センター（作業所）

対象施設（棟）	シルバー人材センター（作業所）	建 築 年 度	1987
所 管	財政課	築 年 数	33 年
所 在 地	那珂川市上梶原 320-1 の一部	延床面積（㎡）	No.18 に含む
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	シルバー人材センター		
主 な 用 途	事務所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	耐 用 年 数	50
全 景 写 真			
課 題	60 歳以上の方を会員として、自治体や企業、家庭等から臨時的・短期的な仕事を受注し会員に提供している団体の事務所として利用されている。高齢者の利用機会が多い施設であるが、バリアフリーが充分とはいえない。		
将来的な展望	市内に代替する施設がないことから、効率的な保全計画による維持管理を行い、今後も使用していく。		

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
17	博多南駅前ビル	C	76
18	シルバー人材センター（事務所）	C	70
18-2	シルバー人材センター（作業所）	C	70

表 総合判定表

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
17	博多南駅前ビル	【受変電設備部品交換】 3,200 (千円)
		【給水設備更新】 2,563 (千円)
		【駅前広場等 LED 化】 17,974 (千円)
		【駅前公園防水等改修】 53,717 (千円)
18	シルバー人材センター (事務所)	【屋根・外壁・空調整備】 20,000 (千円)
18-2	シルバー人材センター (作業所)	【屋根・外壁・空調整備】 5,000 (千円)

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける優先度は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
17	博多南駅前ビル	②	Ⅲ	10
18	シルバー人材センター (事務所)	④	Ⅲ	12
18-2	シルバー人材センター (作業所)	④	Ⅲ	12

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
17	博多南駅前ビル		受変電設備部品交換	
			3,200	
			給水設備更新	
			2,563	
			駅前広場等LED化	
			17,974	
			駅前公園防水等改修	
			53,717	
18	シルバー人材センター（事務所）			屋根・外壁・空調
				20,000
18-2	シルバー人材センター（作業所）			屋根・外壁・空調
				5,000

§ 5 子育て支援施設

1 対象施設

市では子育て支援施設として、下記 13 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
19	ふれあいこども館	2014	5	S	931.6
20	中央保育所	1973	46	S	1,308.0
21	岩戸北幼稚園	1973	46	S	918.6
22	岩戸幼稚園	1987	32	S	502.5
23	南畑幼稚園	1991	28	S	364.7
24	恵子児童館	1982	37	S	340.3
25	安徳学童保育所	2001	18	S	505.8
26	安徳南学童保育所	2009	10	S	384.7
27	安徳北学童保育所	2000	19	S	365.7
28	岩戸北学童保育所	2000	19	S	335.0
29	片縄学童保育所	2002	17	S	413.8
30	岩戸学童保育所	2017	2	S	265.2
31	南畑学童保育所	2000	19	S	80.2

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

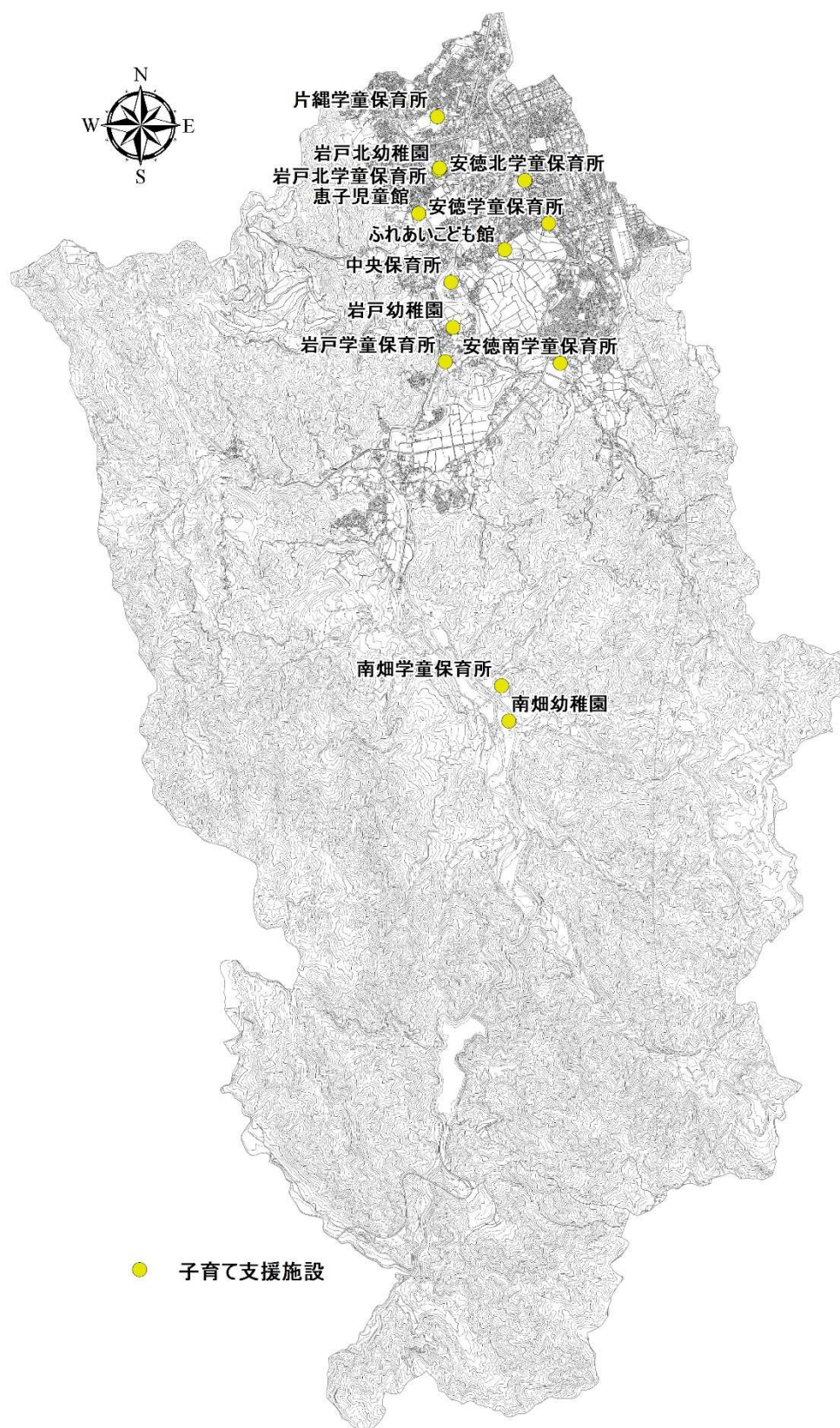


図 位置図

No.19 ふれあいこども館

対象施設（棟）	ふれあいこども館	建 築 年 度	2014
所 管	こども応援課	築 年 数	5 年
所 在 地	那珂川市仲 2 丁目 5-2	延床面積（㎡）	931.6
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	ふれあいこども館		
主 な 用 途	子育て支援施設、災害時緊急指定避難場所		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 5 年と築浅の施設で、特に問題はない。		
将 来 的 な 展 望	当面は点検による監視及び事後保全を実施していく。		

No.20 中央保育所

対象施設（棟）	中央保育所	建 築 年 度	1973
所 管	子育て支援課	築 年 数	46 年
所 在 地	那珂川市東隈 1 丁目 12-1	延床面積（㎡）	1,308.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	中央保育所・中央保育所保育室・倉庫等		
主 な 用 途	保育所		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	市内の就学前教育保育施設として一体的に今後の施設のあり方について、検討する必要がある。		
将来的な展望	令和 2 年度に建替えを行うこととしている。 令和 6 年度に施設の一部を教育サポートセンターとして転用することとしている。		

No.21 岩戸北幼稚園

対象施設（棟）	岩戸北幼稚園	建 築 年 度	1973
所 管	子育て支援課	築 年 数	46 年
所 在 地	那珂川市恵子 1 丁目 1-2	延床面積（㎡）	918.6
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	岩戸北幼稚園園舎（管理棟・普通教室棟）・便所（3 歳児保育室）		
主 な 用 途	幼稚園		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	市内の就学前教育保育施設として一体的に今後の施設のあり方について、検討する必要がある。		
将来的な展望	令和 4 年度から私立幼保連携型認定こども園へ移行する。		

No.22 岩戸幼稚園

対象施設（棟）	岩戸幼稚園	建 築 年 度	1987
所 管	子育て支援課	築 年 数	32 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 9-17	延床面積（㎡）	502.5
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	岩戸幼稚園・体育倉庫		
主 な 用 途	幼稚園		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 32 年が経過しており、老朽化等が懸念される。大規模な改修等を行っていないため、破損・外傷が目立つ状況である。 市内の就学前教育保育施設として一体的に今後の施設のあり方について、検討する必要がある。		
将来的な展望	令和 2 年度から令和 7 年度までの間に大規模改修を行うこととしている。		

No.23 南畑幼稚園

対象施設（棟）	南畑幼稚園	建 築 年 度	1991
所 管	子育て支援課	築 年 数	28 年
所 在 地	那珂川市大字埋金 811-1	延床面積（㎡）	364.7
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	南畑幼稚園園舎（管理棟・普通教室棟）・体育倉庫等		
主 な 用 途	幼稚園		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	市内の就学前教育保育施設として一体的に今後の施設のあり方について、検討する必要がある。		
将来的な展望	令和 4 年度から私立幼保連携型認定こども園へ移行する。		

No.24 恵子児童館

対象施設（棟）	恵子児童館	建 築 年 度	1982
所 管	人権政策課	築 年 数	37 年
所 在 地	那珂川市恵子 4 丁目 1-2	延床面積（㎡）	340.3
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	恵子児童館		
主 な 用 途	児童館、災害時緊急指定避難場所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年 (70 年)
全 景 写 真			
課 題	授乳室がなく、相談室もない。また、遊ぶための部屋が少ないという問題点があり、増築・改修若しくは改築等の計画検討し、改善のための対策が課題である。		
将来的な展望	効率的な保全計画による維持管理が必要である。授乳室・相談室・遊戯室等の設置を含め、改善のための増改築若しくは更新の検討を行い、目標耐用年数 70 年を見据える。		

No.25 安徳学童保育所

対象施設（棟）	安徳学童保育所	建 築 年 度	2001	2017
所 管	子育て支援課	築 年 数	18 年	2 年
所 在 地	那珂川市松木 2 丁目 134	延床面積（㎡）	259.9	245.9
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階	2 階
主 要 建 築 物	安徳学童保育所既存棟（2001 建築）・新築棟（2017 建築）			
主 な 用 途	学童保育所			
総合管理計画 整備 備 方 針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年	
全 景 写 真				
課 題	既存棟（2001 建築）の玄関前支柱の劣化、外の電気温水器の配管が剥き出しであるので早急な改善対策が必要である。			
将来的な展望	令和 8 年度から令和 11 年度までの間に改修・改善を行うこととしている。			

No.26 安徳南学童保育所

対象施設（棟）	安徳南学童保育所	建 築 年 度	2009	2016
所 管	子育て支援課	築 年 数	10 年	3 年
所 在 地	那珂川市上梶原 1 丁目 1-2	延床面積(㎡)	258.7	126.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階	1 階
主 要 建 築 物	安徳南学童保育所既存棟（2009 建築）・新築棟（2016 建築）			
主 な 用 途	学童保育所			
総合管理計画 整備 備 方 針	維持保全	目標耐用年数	50 年	
全 景 写 真				
課 題	台所がとても狭く使用しづらい。 駐車場に白線が引いてないため駐車しにくい。			
将来的な展望	令和 8 年度から令和 11 年度までの間に改修・改善を行うこととしている。			

No.27 安徳北学童保育所

対象施設（棟）	安徳北学童保育所	建 築 年 度	2000	2008	2016
所 管	子育て支援課	築 年 数	19 年	11 年	3 年
所 在 地	那珂川市五郎丸 1 丁目 11	延床面積(㎡)	155.0	87.6	123.1
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階	1 階	1 階
主 要 建 築 物	安徳北学童保育所既存棟（2000 建築）・改築棟（2008 建築）・新築棟（2016 建築）				
主 な 用 途	学童保育所				
総合管理計画 整備 方 針	維持保全	目標耐用年数	50 年		
全 景 写 真					
課 題	既存棟（2000 建築）は全体的にかなり老朽化しているので早急に改修の必要がある。 新築棟（2016 建築）はトイレが少ない。男女のトイレを別々にして欲しい。				
将来的な展望	令和 5 年度から令和 11 年度までの間に改修・改善を行うこととしている。				

No.28 岩戸北学童保育所

対象施設（棟）	岩戸北学童保育所	建 築 年 度	2000	2016
所 管	子育て支援課	築 年 数	19 年	3 年
所 在 地	那珂川市恵子 1 丁目 1-1	延床面積（㎡）	209.0	126.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階	1 階
主 要 建 築 物	岩戸北学童保育所既存棟（2000 建築）・新築棟（2016 建築）			
主 な 用 途	学童保育所			
総合管理計画 整備 方 針	維持保全	目標耐用年数	50 年	
全 景 写 真				
課 題	トイレ数が不足している。			
将来的な展望	令和 5 年度から令和 11 年度までの間に改修・改善を行うこととしている。			

No.29 片縄学童保育所

対象施設（棟）	片縄学童保育所	建 築 年 度	2002	2016
所 管	子育て支援課	築 年 数	17 年	3 年
所 在 地	那珂川市片縄北 1 丁目 15-2	延床面積（㎡）	151.0	262.8
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階	2 階
主 要 建 築 物	片縄学童保育所既存棟（2002 建築）・新築棟（2016 建築）			
主 な 用 途	学童保育所			
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年	
全 景 写 真				
課 題	新築棟（2016 建築）の台所のサイズが小さい。子どもの手洗い場は水道位置が低すぎて使いにくい。			
将 来 的 な 展 望	令和 8 年度から令和 11 年度までの間に改修・改善を行うこととしている。			

No.30 岩戸学童保育所

対象施設（棟）	岩戸学童保育所	建 築 年 度	2017
所 管	子育て支援課	築 年 数	2 年
所 在 地	那珂川市西隈 2 丁目 6-45	延床面積（㎡）	265.2
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	岩戸学童保育所		
主 な 用 途	学童保育所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 2 年と築浅の施設である。学童用の駐車場がない。		
将来的な展望	当面は点検による監視及び事後保全を実施していく。		

No.31 南畑学童保育所

対象施設(棟)	南畑学童保育所	建築年度	2000
所管	子育て支援課	築年数	19年
所在地	那珂川市大字埋金 530-1	延床面積 (㎡)	80.2
主構造	鉄骨造	階数	1階
主要建築物	南畑学童保育所		
主な用途	学童保育所		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50年
全景写真			
課題	建物の基礎・鉄骨部分が殆ど錆びている。 施設が土砂災害警戒区域に建っている。		
将来的な展望	令和8年度から令和11年度までの間に改修・改善を行うこととしている。		

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。中央保育所、岩戸北幼稚園及び南畑幼稚園については、建替え、除却後の民間移譲を計画しているため評価を実施していません。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
19	ふれあいこども館	B	82
20	中央保育所	—	—
21	岩戸北幼稚園	—	—
22	岩戸幼稚園	C	70
23	南畑幼稚園	—	—
24	恵子児童館	C	70
25	安徳学童保育所	C	70
26	安徳南学童保育所	B	80
27	安徳北学童保育所	C	74
28	岩戸北学童保育所	C	70
29	片縄学童保育所	C	70
30	岩戸学童保育所	A	95
31	南畑学童保育所	B	80

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
19	ふれあいこども館	計画期間内の予防保全事業はありません。
20	中央保育所	【建替え・転用】 825,000（千円）
21	岩戸北幼稚園	【除却後民間移譲】
22	岩戸幼稚園	【大規模改修】 55,234（千円）
23	南畑幼稚園	【除却後民間移譲】
24	恵子児童館	【改善工事】 3,500（千円）
25	安徳学童保育所	【改善工事】 5,000（千円） 【空調設備改修】 2,022（千円）
26	安徳南学童保育所	【改善工事】 3,000（千円）
27	安徳北学童保育所	【改善工事】 3,600（千円）
28	岩戸北学童保育所	【改善工事】 3,400（千円）
29	片縄学童保育所	【改善工事】 4,500（千円）
30	岩戸学童保育所	点検による監視及び事後保全
31	南畑学童保育所	【改善工事】 1,000（千円）

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
19	ふれあいこども館	①	IV	13
20	中央保育所	—	—	—
21	岩戸北幼稚園	—	—	—
22	岩戸幼稚園	②	II	6
23	南畑幼稚園	—	—	—
24	恵子児童館	①	III	9
25	安德学童保育所	②	III	10
26	安德南学童保育所	②	III	10
27	安德北学童保育所	②	III	10
28	岩戸北学童保育所	②	III	10
29	片縄学童保育所	②	III	10
30	岩戸学童保育所	②	IV	14
31	南畑学童保育所	②	III	10

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
19	ふれあいこども館			
20	中央保育所	建替事業・転用		
		825,000		
21	岩戸北幼稚園	除却後民間移譲		
22	岩戸幼稚園	大規模改修		
		55,234		
23	南畑幼稚園	除却後民間移譲		
24	恵子児童館			改修・改善
				3,500
25	安徳学童保育所		空調設備改修	改修・改善
			2,022	5,000
26	安徳南学童保育所			改修・改善
				3,000
27	安徳北学童保育所		改修・改善	
			3,600	
28	岩戸北学童保育所		改修・改善	
			3,400	
29	片縄学童保育所			改修・改善
				4,500
30	岩戸学童保育所	点検による監視及び事後保全		
31	南畑学童保育所			改修・改善
				1,000

§ 6 保健・福祉施設

1 対象施設

市では保健・福祉施設として、下記 6 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
32	福祉センター	1997	22	RC	2,138.4
33	療育センター	2015	4	S	954.5
34	保健センター	1992	27	RC	906.5
35	恵子教育集会所	1975	44	RC	534.1
36	地域福祉会館	1986	33	RC	420.9
37	老人いこいの家	1980	39	W	103.9

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満



図 位置図

No.32 福祉センター

対象施設（棟）	福祉センター	建築年度	1997
所 管	福祉課	築 年 数	22 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 1-2	延床面積（㎡）	2,138.4
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	3 階
主 要 建 築 物	福祉センター		
主 な 用 途	保健・福祉施設、浴室、災害時福祉避難所		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目標耐用年数	80 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 22 年が経過しており、外部は平成 28 年に改修を行っているが、内部の老朽化が懸念される。 経年による壁クロス等の劣化が激しく、またエレベーターや空調をはじめ、館内設備の老朽化が目立つため、屋内の大規模改修を行う必要がある。		
将来的な展望	内装については大規模改修を令和 2 年度以降の実施計画で予算要求していく。		

No.33 療育センター

対象施設（棟）	療育センター	建 築 年 度	2015
所 管	福祉課	築 年 数	4 年
所 在 地	那珂川市松木 2 丁目 207	延床面積（㎡）	954.5
主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	療育センター		
主 な 用 途	福祉事務所		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	整備から 4 年と築浅で問題は無い。		
将 来 的 な 展 望	当面は点検による監視及び事後保全を実施していく。		

No.34 保健センター

対象施設（棟）	保健センター	建 築 年 度	1992
所 管	健康課	築 年 数	27 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 8-1	延床面積（㎡）	906.5
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	保健センター		
主 な 用 途	保健施設、健診等		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	耐 用 年 数	80 年
全 景 写 真			
課 題	平成 22 年から平成 28 年にかけて、屋根・外壁等の外部、キュービクル、空調設備等の改修を行ってきているが、内部の自動ドア等の建具等に不備がある。 経年による内装や設備等の劣化とともに、集団健診等多数利用する場合の駐車場不足等の課題がある。計画的なメンテナンスができておらず、建具の不具合等が日常的に発生する。冬季には水道管の凍結が見られ、凍結防止対策が必要である。		
将 来 的 な 展 望	外壁と屋上については平成 26 年度に大規模改修を実施しているため、当分は改修の必要なし。床や壁紙は平成 21 年度の水害で張り替えているため傷みは少ないが、アコーディオンカーテンや部屋の扉等の建具類は故障が日常的に起こっている。今後も施設の修繕費として予算確保が必要。		

No.35 恵子教育集会所

対象施設（棟）	恵子教育集会所	建 築 年 度	1975
所 管	人権政策課	築 年 数	44 年
所 在 地	那珂川市恵子 2 丁目 7-1	延床面積（㎡）	534.1
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	恵子教育集会所		
主 な 用 途	集会所、災害時緊急指定避難場所		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	70 年
全 景 写 真			
課 題	経年による施設の劣化とともに、施設利用者等の駐車場不足、エレベーターの未設置等の課題がある。経年劣化に対する計画的対応とともに、駐車場の検討及び確保、エレベーターの設置等のバリアフリー対策が課題である。		
将 来 的 な 展 望	市内に代替となる施設はなく、効率的な保全計画による維持管理が必要である。施設の更新時には、施設の充実と利便性向上のため、複合化を含めて計画検討が必要である。		

No.36 地域福祉会館

対象施設（棟）	地域福祉会館	建 築 年 度	1986
所 管	福祉課	築 年 数	33 年
所 在 地	那珂川市道善 1 丁目 23-2	延床面積（㎡）	420.9
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	地域福祉会館		
主 な 用 途	福祉施設		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目 標 耐 用 年 数	80 年
全 景 写 真			
課 題	築年数が 30 年を超え、令和元年度に屋上防水、外装、1 階の内装工事を行っている。		
将来的な展望	本計画期間は、点検による監視及び事後保全を実施していく。		

No.37 老人いこいの家

対象施設（棟）	老人いこいの家	建 築 年 度	1980
所 管	人権政策課	築 年 数	39 年
所 在 地	那珂川市恵子 2 丁目 9-18	延床面積（㎡）	103.9
主 構 造	木造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	老人いこいの家		
主 な 用 途	老人福祉施設、集会場		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	経年による施設の劣化とともに、玄関等の一部に大きな段差があり、経年劣化に対する計画的対応とともに、一部のバリアフリー化未対策の箇所の対策が課題である。		
将来的な展望	点検による監視及び事後保全を実施していくが、木造であることを考慮し、計画期間の令和 5 年度から令和 11 年度までの間で外部改修工事を計画する。		

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
32	福祉センター	B	83
33	療育センター	A	100
34	保健センター	C	73
35	恵子教育集会所	C	74
36	地域福祉会館	B	86
37	老人いこいの家	B	84

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 (予算化の協議・検討)	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 (予算化の実施)	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
32	福祉センター	【屋内大規模改修】 40,000（千円）
33	療育センター	点検による監視及び事後保全
34	保健センター	【屋内設備等改修】 20,000（千円）
35	恵子教育集会所	点検による監視及び事後保全
36	地域福祉会館	点検による監視及び事後保全
37	老人いこいの家	【屋上防水、外壁、空調整備】 3,000（千円）

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
32	福祉センター	①	III	9
33	療育センター	②	IV	14
34	保健センター	②	III	10
35	恵子教育集会所	①	IV	13
36	地域福祉会館	②	IV	14
37	老人いこいの家	②	III	10

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
32	福祉センター		屋内大規模改修 40,000	
33	療育センター		点検による監視及び事後保全	
34	保健センター		屋内大規模改修 20,000	
35	恵子教育集会所		点検による監視及び事後保全	
36	地域福祉会館		点検による監視及び事後保全	
37	老人いこいの家		屋根・外壁・空調 3,000	

§ 7 行政系施設

1 対象施設

市では行政系施設として、下記 10 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
38	本庁舎	1978	41	RC	4,895.9
38-2	車庫・倉庫（一部事務所）	1978	41	S	
39	都市整備部庁舎	1996	23	S	1,258.0
40	庁舎第2別館	1977	42	RC	671.4
41	庁舎別館	1997	22	S	524.4
42	消防車格納庫 梶原	1996	23	S	38.6
43	消防自動車格納庫 本部分団	2001	18	S	38.4
44	消防車格納庫 別所	1996	23	CB	31.4
45	消防車格納庫 片縄	1984	35	S	30.1
46	消防車格納庫 安徳	1996	23	CB	28.3

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

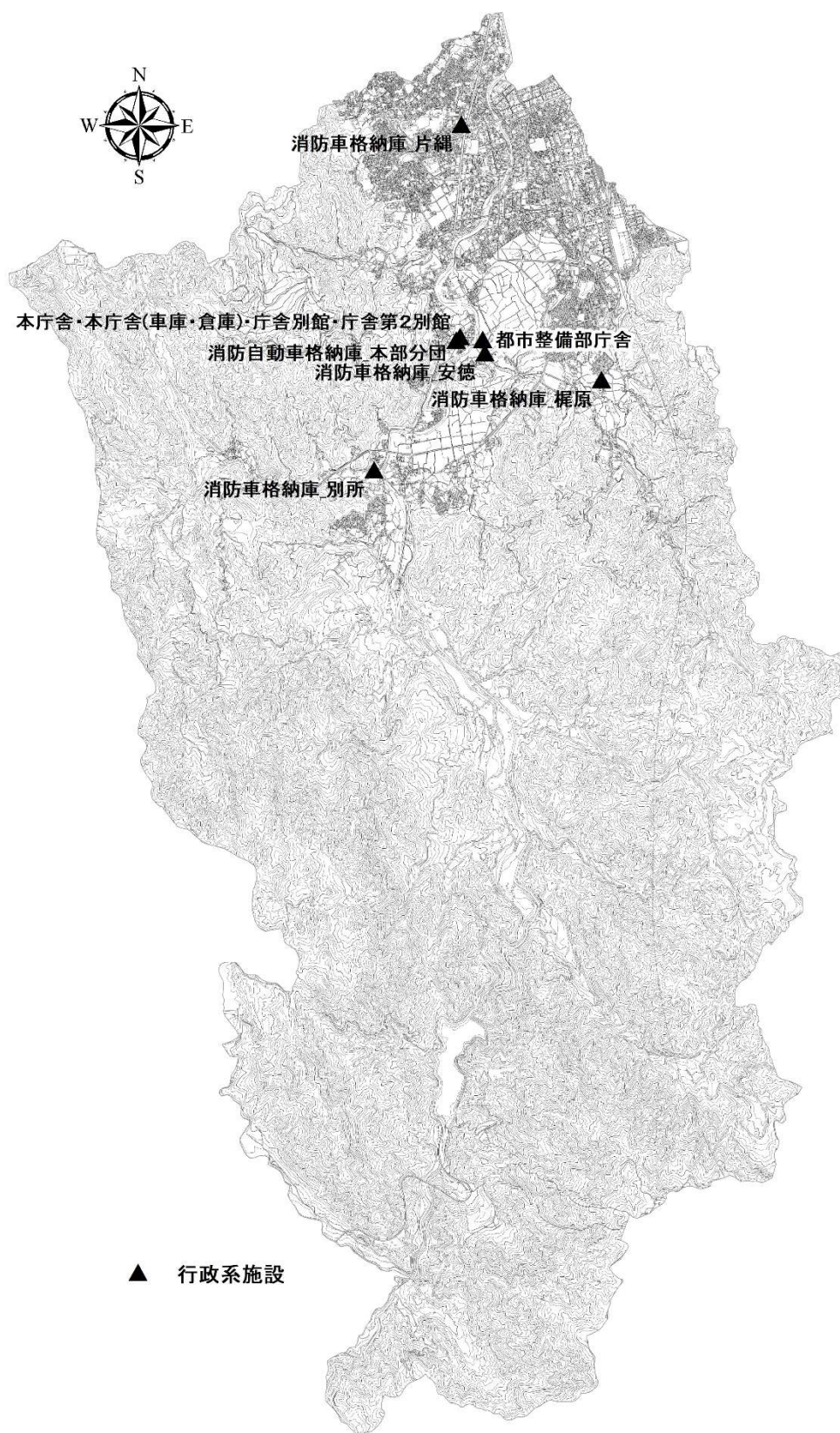


図 位置図

No.38 本庁舎

対象施設（棟）	本庁舎	建 築 年 度	1978
所 管	財政課	築 年 数	41 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 1-1	延床面積（㎡）	4,895.9
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	3 階
主 要 建 築 物	本庁舎		
主 な 用 途	事務所・会議室・議場等		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	70 年
全 景 写 真			
課 題	築年数は古いですが、平成 21 年度に耐震改修、平成 27 年度に外壁改修工事を、平成 29 年度に 3 階改修工事、平成 30 年度に 1 階増築工事を実施している。しかし、付帯設備で設置後更新されていないものがある。なお、屋上防水等再更新が必要なものもある。		
将来的な展望	庁舎機能は現状施設を効率的な保全計画により維持管理して今後も使用していく。令和 2 年度から令和 7 年度までの間で 2 階、3 階トイレ改修工事、分電盤改修工事、熱源改修工事、1 階給湯改修工事を計画している。		

No.38-2 車庫・倉庫（一部事務所）

対象施設（棟）	車庫・倉庫	建 築 年 度	1978
所 管	財政課	築 年 数	41 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 1-1	延床面積（㎡）	No.38 に含む
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	本庁舎		
主 な 用 途	車庫・倉庫		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年 (70 年)
全 景 写 真			
課 題	築年数は古く、2 階一部を事務所として利用しており、屋上防水・外壁塗装等、改修更新されていないものがある。		
将来的な展望	車庫・倉庫（一部事務所）は、現状施設を効率的な予防保全計画により目標耐用年数70 年を見据える。		

No.39 都市整備部庁舎

対象施設（棟）	都市整備部庁舎	建 築 年 度	1996
所 管	財政課	築 年 数	23 年
所 在 地	那珂川市安徳 702-1	延床面積（㎡）	1,258.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	2階
主 要 建 築 物	都市整備部庁舎		
主 な 用 途	庁舎・事務所・会議室・倉庫		
総 合 管 理 計 画 整 備 方 針	総合管理計画策定時には市所有公共施設ではなかった	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	事務所は平成 30 年度に 1 階・2 階の改修工事を実施している。しかし屋上防水・付帯設備で設置後更新されていないものがある。また、倉庫棟の維持管理も必要である。		
将 来 的 な 展 望	庁舎機能は、現状施設を効率的な予防保全計画により、維持管理して今後も使用していく。		

No.40 庁舎第2別館

対象施設（棟）	庁舎第2別館	建築年度	1977
所 管	財政課	築 年 数	42 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 1-1	延床面積（㎡）	671.4
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	第2別館		
主 な 用 途	庁舎・事務所・会議室等		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	70 年
全 景 写 真			
課 題	築年数は古いですが、平成 21 年度に耐震改修工事、平成 30 年度に 2 階内装改修工事を実施している。しかし、外壁劣化の発生、並びに付帯設備で設置後更新されていないものがある。		
将来的な展望	庁舎機能は、現状施設を効率的な予防保全計画により、維持管理して今後も使用していく。		

No.41 庁舎別館

対象施設（棟）	庁舎別館	建築年度	1997
所 管	財政課	築 年 数	22 年
所 在 地	那珂川市西隈 1 丁目 1-1	延床面積（㎡）	524.4
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	別館		
主 な 用 途	庁舎・事務所・会議室等		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			
課 題	平成 30 年度、令和元年度に内装改修工事及び屋根改修工事を実施している。しかし、付帯設備で設置後更新されていないものがある。		
将来的な展望	庁舎機能は、現状施設を効率的な予防保全計画により、維持管理して今後も使用していく。		

No.42 消防車格納庫 梶原

建築物の名称	消防車格納庫 梶原		建築年度	1996	
所管	安全安心課	所在地	那珂川市上梶原 289-4		
延床面積(㎡)	38.6	主構造	鉄骨造	階数	1階
主な用途	消防車格納庫				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全景写真					
備考	平成9年改修。外壁に数ヵ所の穴が見られる。				

No.43 消防自動車格納庫 本部分団

建築物の名称	消防自動車格納庫		本部分団	建築年度	2001	
所管	安全安心課		所在地	那珂川市西隈1丁目1-1		
延床面積(㎡)	38.4		主構造	鉄骨造	階数	1階
主な用途	消防車格納庫					
整備方針	維持保全			目標耐用年数	50年	
全景写真						
備考	部分的に劣化が見られる。					

No.44 消防車格納庫 別所

建築物の名称	消防車格納庫 別所		建築年度	1996	
所管	安全安心課	所在地	那珂川市別所 557-1		
延床面積(㎡)	31.4	主構造	コンクリートブロック	階数	1階
主な用途	消防車格納庫				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全景写真					
備考	駐車場の環境が整っていない。				

No.45 消防車格納庫 片縄

建築物の名称	消防車格納庫 片縄		建築年度	1984	
所 管	安全安心課	所在地	那珂川市片縄 8 丁目 92-2		
延床面積 (㎡)	30.1	主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 な 用 途	消防車格納庫				
整備 方 針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全 景 写 真					
備 考	軒下や外壁に劣化が見られる。				

No.46 消防車格納庫 安徳

建築物の名称	消防車格納庫 安徳		建築年度	1996	
所 管	安全安心課	所在地	那珂川市安徳 712-5		
延床面積(㎡)	28.3	主構造	コンクリートブロック	階数	1階
主 な 用 途	消防車格納庫				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全 景 写 真					
備 考	水回りの環境が整っていない。				

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果及び簡易評価により総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
38	本庁舎	C	72
38-2	車庫・倉庫（一部事務所）	C	72
39	都市整備部庁舎	C	72
40	庁舎第2別館	C	66
41	庁舎別館	B	81
42	消防車格納庫 梶原	D	50
43	消防自動車格納庫 本部分団	D	50
44	消防車格納庫 別所	D	50
45	消防車格納庫 片縄	D	50
46	消防車格納庫 安徳	D	50

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

消防車格納庫は、車庫によっては、駐車場や水回りの環境が整っていない車庫が存在しています。近年多発している自然災害等を考慮し、車両及び資機材の保管場所としての場所だけでなく、活動拠点としての機能を有し、車庫の設備等を統一する必要があることを踏まえて、今後、整備方針を策定し、更新を検討していきます。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
38	本庁舎	【本庁舎 2・3 階トイレ改修工事】 2 階 16,000（千円） 3 階 24,000（千円） 【分電盤改修工事】 26,000（千円） 【熱源設備改修工事】 14,000（千円） 【給湯室改修】 4,000（千円）
38-2	車庫・倉庫（一部事務所）	【屋根他改修工事】 20,000（千円）
39	都市整備部庁舎	点検による監視及び事後保全
40	庁舎第2別館	【空調機器整備】 4,000（千円） 【屋根防水・外壁改修】 30,000（千円）
41	庁舎別館	【空調機器整備】 4,000（千円）
42	消防車格納庫 梶原	点検による監視及び事後保全
43	消防自動車格納庫 本部分団	点検による監視及び事後保全
44	消防車格納庫 別所	点検による監視及び事後保全
45	消防車格納庫 片縄	点検による監視及び事後保全
46	消防車格納庫 安徳	点検による監視及び事後保全

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
38	本庁舎	①	III	9
38-2	車庫・倉庫（一部事務所）	④	III	12
39	都市整備部庁舎	②	III	10
40	庁舎第2別館	②	III	10
41	庁舎別館	②	IV	14
42	消防車格納庫 梶原	①	III	9
43	消防自動車格納庫 本部分団	①	III	9
44	消防車格納庫 別所	①	III	9
45	消防車格納庫 片縄	①	III	9
46	消防車格納庫 安徳	①	III	9

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
38	本庁舎	トイレ改修 2F 16,000 3F 24,000 分電盤改修 26,000 空調機・中央監視装置更新 14,000 給湯室改修 4,000 84,000		
38-2	庁舎（車庫・倉庫）			屋根他改修 20,000
39	都市整備部庁舎	点検による監視及び事後保全		
40	庁舎第2別館		屋上・外壁 30,000	空調更新 4,000
41	庁舎別館			空調更新 4,000
42	消防車格納庫_梶原	点検による監視及び事後保全		
43	消防自動車格納庫_本部分団	点検による監視及び事後保全		
44	消防車格納庫_別所	点検による監視及び事後保全		
45	消防車格納庫_片縄	点検による監視及び事後保全		
46	消防車格納庫_安徳	点検による監視及び事後保全		

§ 8公園施設

1 対象施設

市では公園施設として、下記 27 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
47	五ヶ山水源公園記念公園	2018	1	S+RC	885.4
48	五ヶ山水源公園キャンプ場	2017	2	W	498.1
49	中ノ島公園 管理棟等	1978	41	W	398.9
50	五ヶ山水源公園親水公園	2017	2	S	38.5
51	安徳公園	2006	13	RC	26.0
52	岩戸公園	2007	12	RC	26.0
53	川端公園	2007	12	RC	14.2
54	安徳南公園	2006	13	RC	14.2
55	今池公園	2011	8	RC	14.0
56	裂田溝公園	2017	2	RC	14.1
57	下片縄公園	2009	10	RC	12.5
58	カワセミ公園	2013	6	RC	12.4
59	中原公園	2004	15	RC	12.0
60	内田公園	2003	16	RC	12.0
61	今立公園	2005	14	RC	11.0
62	南畑公園	2004	15	CB	9.5
63	王塚台中央公園	1992	27	RC	8.0
64	鷹取公園	2008	11	RC	6.7
65	恵子中央公園	1989	30	CB	4.7
66	春田公園	1998	21	RC	5.8
67	今光公園	1998	21	RC	4.0
68	野入公園	2000	19	RC	4.0
69	前田公園	2001	18	RC	5.0
70	大町公園	1996	23	RC	4.0
71	道善公園	1996	23	RC	4.9
72	谷口公園	1997	22	RC	4.0
73	仲公園	2000	19	RC	4.0

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

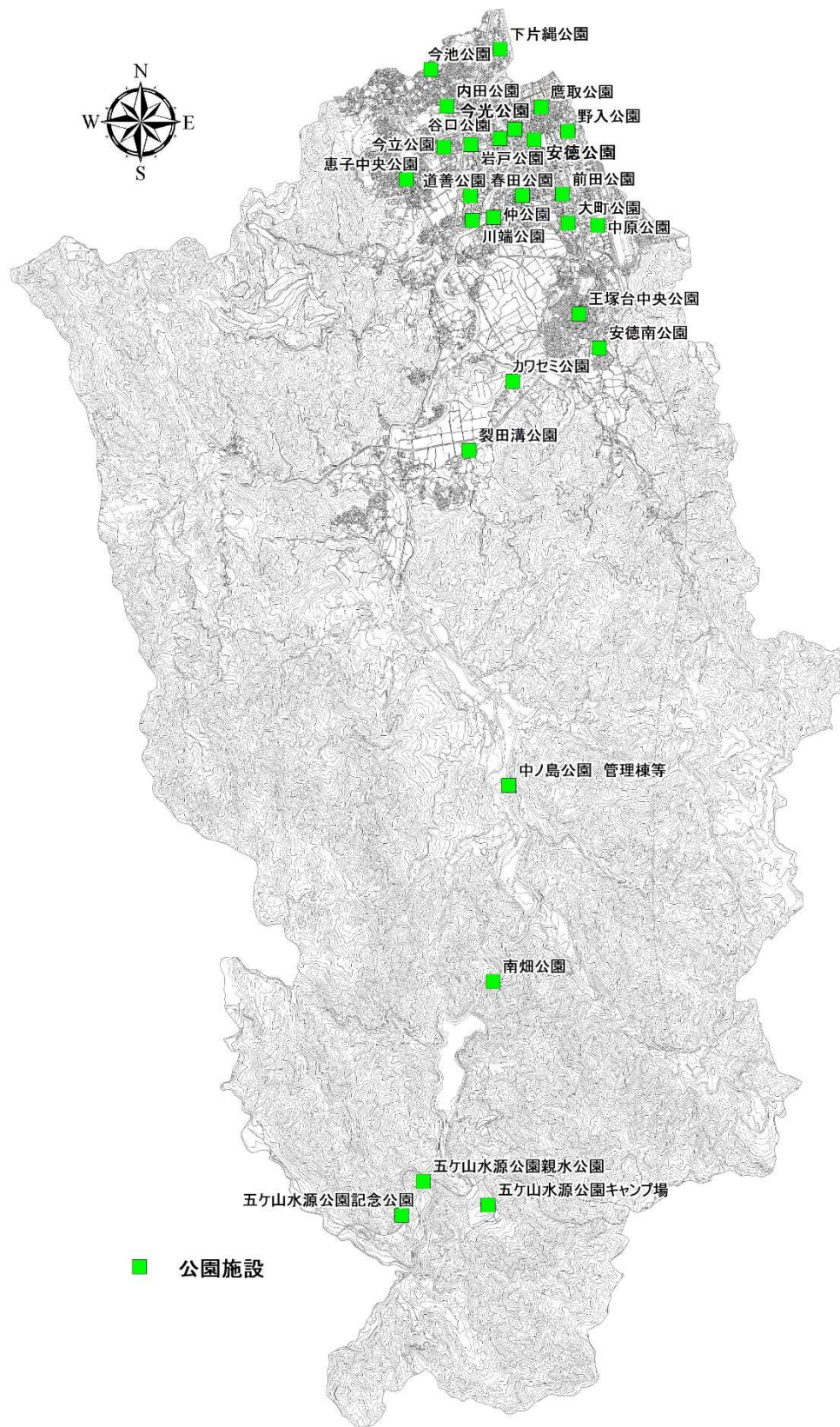


図 位置図

No.47 五ヶ山水源公園記念公園

対象施設（棟）	五ヶ山水源公園記念公園	建 築 年 度	2018
所 管	地域づくり課	築 年 数	1 年
所 在 地	那珂川市大字五ヶ山 1397-46	延床面積（㎡）	885.4
主 構 造	鉄筋コンクリート及び鉄骨造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	五ヶ山記念公園		
主 な 用 途	商業施設		
総合管理計画 整備方針	総合管理計画策定後に建設	目 標 耐 用 年 数	80 年
全 景 写 真			
課 題	平成 30 年に整備された施設で、築浅で問題はない。		
将 来 的 な 展 望	本計画期間は、点検による監視及び事後保全を実施していく。		

No.48 五ヶ山水源公園キャンプ場

対象施設（棟）	五ヶ山水源公園キャンプ場	建 築 年 度	2017
所 管	地域づくり課	築 年 数	2 年
所 在 地	那珂川市大字五ヶ山 1397-46	延床面積（㎡）	498.1
主 構 造	木造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	管理棟・トイレ・炊事棟・シャワー棟・倉庫・ゴミ庫・バイオトイレ		
主 な 用 途	公園キャンプ場		
総合管理計画 整備方針	総合管理計画策定後に建設	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	平成 29 年に整備された施設で、築浅で問題はない。		
将 来 的 な 展 望	本計画期間は、点検による監視及び事後保全を実施していく。		

No.49 中ノ島公園管理棟

対象施設（棟）	中ノ島公園 管理棟等	建 築 年 度	1978
所 管	地域づくり課	築 年 数	41 年
所 在 地	那珂川市市ノ瀬 445-1	延床面積（㎡）	398.9
主 構 造	木造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	中ノ島公園・管理中央センター・生産直売所等		
主 な 用 途	公園管理棟		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年 (70 年)
全 景 写 真			
課 題	平成 26 年に管理中央センター、平成 28 年に直売所改修工事及び農林産物処理加工所空調機器設置等適宜改修を行っており、緊急性の高い修繕必要箇所はない。		
将来的な展望	繁忙期の客に対応するため、新たな駐車場の確保が必要である。木造であるが、適切な改修等により、建築物の状態が良いため、目標耐用年数 70 年を見据える。		

No.50 五ヶ山水源公園親水公園

建 築 物 の 名 称	五ヶ山水源公園親水公園		建 築 年 度	2017	
所 管	地域づくり課	所 在 地	那珂川市大字五ヶ山 1291-1		
延 床 面 積 (㎡)	38.5	主 構 造	鉄骨造	階 数	1 階
主 な 用 途	公園トイレ				
整 備 方 針	総合管理計画策定後に建設	目 標 耐 用 年 数	50 年		
全 景 写 真					
備 考	築年数が浅いため改修必要なし				

No.51 安徳公園

建築物の名称	安徳公園		建築年度	2006	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市今光4丁目168		
延床面積(㎡)	26.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全 景 写 真					
備 考	外壁タイル剥がれ、目地劣化				

No.52 岩戸公園

建築物の名称	岩戸公園		建築年度	2007		
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市片縄3丁目177			
延床面積(㎡)	26.0	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1階	
主な用途	公園トイレ					
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年		
全景写真						
備考	外壁タイル剥がれ、汚れ、屋根は良好、トッブライト劣化(福祉トイレ)					

No.53 川端公園

建築物の名称	川端公園		建築年度	2007		
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市道善3丁目84			
延床面積(㎡)	14.2	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階	
主な用途	公園トイレ					
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年		
全景写真						
備考	外壁目地に亀裂、屋根経年劣化					

No.54 安徳南公園

建築物の名称	安徳南公園		建築年度	2006	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市下梶原 323-1		
延床面積(㎡)	14.2	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁は良好、屋根塗装の剥がれ				

No.55 今池公園

建築物の名称	今池公園		建築年度	2011	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市片縄北8丁目3		
延床面積(㎡)	14.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁、屋根とも良好				

No.56 裂田溝公園

建築物の名称	裂田溝公園		建築年度	2017	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市大字山田 540 番地		
延床面積(㎡)	14.1	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1 階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	総合管理計画策定後に建設	目標耐用年数	80 年		
全 景 写 真					
備考	築年数が浅いため改修必要なし				

No.57 下片縄公園

建築物の名称	下片縄公園		建築年度	2009	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市片縄東 1 丁目 559		
延床面積 (㎡)	12.5	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1 階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80 年	
全 景 写 真					
備考	屋根は良好、外壁はクラックあり				

No.58 カワセミ公園

建築物の名称	カワセミ公園		建築年度	2013	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市安徳 68-1		
延床面積(㎡)	12.4	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全 景 写 真					
備 考	外壁、屋根ともに良好				

No.59 中原公園

建築物の名称	中原公園		建築年度	2004	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市中原5丁目105		
延床面積(㎡)	12.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全 景 写 真					
備 考	外壁は良好、屋根防水塗装剥がれ				

No.60 内田公園

建築物の名称	内田公園		建築年度	2003	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市片縄8丁目142		
延床面積(㎡)	12.0	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁タイル剥がれ・屋根防水塗装剥がれ				

No.61 今立公園

建築物の名称	今立公園		建築年度	2005	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市片縄5丁目241		
延床面積(㎡)	11.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁は良好、屋根経年劣化				

No.62 南畑公園

建築物の名称	南畑公園		建築年度	2004	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市五ヶ山 915-39		
延床面積(㎡)	9.5	主構造	コンクリートブロック	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全景写真					
備考	外壁、屋根ともに良好				

No.63 王塚台中央公園

建築物の名称	王塚台中央公園		建築年度	1992	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市王塚台 2 丁目 135		
延床面積 (㎡)	8.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1 階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80 年	
全 景 写 真					
備考	外壁剥がれ、屋根経年劣化				

No.64 鷹取公園

建築物の名称	鷹取公園		建築年度	2008	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市今光3丁目259		
延床面積(㎡)	6.7	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁剥がれ、屋根経年劣化				

No.65 恵子中央公園

建築物の名称	恵子中央公園		建築年度	1989	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市恵子4丁目14		
延床面積(㎡)	4.7	主構造	コンクリートブロック	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全景写真					
備考	外壁、屋根経年劣化、鋼材に錆				

No.66 春田公園

建築物の名称	春田公園		建築年度	1998		
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市五郎丸1丁目168			
延床面積(㎡)	5.8	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階	
主な用途	公園トイレ					
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年		
全景写真						
備考	外壁タイル剥がれ、屋根経年劣化					

No.67 今光公園

建築物の名称	今光公園		建築年度	1998	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市今光5丁目226		
延床面積(㎡)	4.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁汚れあり、屋根経年劣化				

No.68 野入公園

建築物の名称	野入公園		建築年度	2000	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市中原2丁目167		
延床面積(㎡)	4.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全 景 写 真					
備 考	外壁汚れあり、屋根経年劣化				

No.69 前田公園

建築物の名称	前田公園		建築年度	2001	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市松木1丁目211		
延床面積(㎡)	5.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全 景 写 真					
備 考	外壁汚れあり、屋根経年劣化				

No.70 大町公園

建築物の名称	大町公園		建築年度	1996	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市松木2丁目232		
延床面積(㎡)	4.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁クラックあり（内部も補修済）屋根経年劣化				

No.71 道善公園

建築物の名称	道善公園		建築年度	1996	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市道善2丁目108		
延床面積(㎡)	4.9	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全 景 写 真					
備 考	外壁タイル剥がれ、屋根経年劣化				

No.72 谷口公園

建築物の名称	谷口公園		建築年度	1997	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市片縄1丁目196		
延床面積(㎡)	4.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
主な用途	公園トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	外壁良好、屋根経年劣化				

No.73 仲公園

建築物の名称	仲公園		建築年度	2000		
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市仲 1 丁目 149			
延床面積 (㎡)	4.0	主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1 階	
主な用途	公園トイレ					
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80 年		
全景写真						
備考	外壁汚れあり、屋根経年劣化					

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
47	五ヶ山水源公園記念公園	A	100
48	五ヶ山水源公園キャンプ場	A	96
49	中ノ島公園 管理棟等	B	84
50	五ヶ山水源公園親水公園	A	96
51	安徳公園	C	74
52	岩戸公園	C	76
53	川端公園	C	76
54	安徳南公園	C	74
55	今池公園	B	84
56	裂田溝公園	A	96
57	下片縄公園	B	80
58	カワセミ公園	B	88
59	中原公園	C	70
60	内田公園	C	68
61	今立公園	C	72
62	南畑公園	B	84
63	王塚台中央公園	D	50
64	鷹取公園	C	78
65	恵子中央公園	D	50
66	春田公園	C	70
67	今光公園	C	70
68	野入公園	C	70
69	前田公園	C	70
70	大町公園	C	70
71	道善公園	C	70
72	谷口公園	C	70
73	仲公園	C	70

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

公園トイレは、ドアの開閉等、利用に支障があった場合に都度修繕する事後保全で対応しています。

本計画では、公園トイレについて、耐用年数に対し残使用年限 20 年未満の施設及び経年劣化が見られる施設に対し、点検及び軽微な補修（建具、便器、屋根及び外壁の部分補修等：1 か所当たり 500（千円））を計画します。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
47	五ヶ山水源公園記念公園	点検による監視及び事後保全
48	五ヶ山水源公園キャンプ場	点検による監視及び事後保全
49	中ノ島公園 管理棟等	点検による監視及び事後保全
50	五ヶ山水源公園親水公園	点検による監視及び事後保全
51	安徳公園	点検による改修 500（千円）
52	岩戸公園	点検による改修 500（千円）
53	川端公園	点検による改修 500（千円）
54	安徳南公園	点検による改修 500（千円）
55	今池公園	点検による監視及び事後保全
56	裂田溝公園	点検による監視及び事後保全
57	下片縄公園	点検による改修 500（千円）
58	カワセミ公園	点検による監視及び事後保全
59	中原公園	点検による改修 500（千円）
60	内田公園	点検による改修 500（千円）
61	今立公園	点検による改修 500（千円）
62	南畑公園	点検による監視及び事後保全
63	王塚台中央公園	点検による改修 500（千円）
64	鷹取公園	点検による改修 500（千円）
65	恵子中央公園	点検による改修 500（千円）
66	春田公園	点検による改修 500（千円）
67	今光公園	点検による改修 500（千円）
68	野入公園	点検による改修 500（千円）
69	前田公園	点検による改修 500（千円）
70	大町公園	点検による改修 500（千円）
71	道善公園	点検による改修 500（千円）
72	谷口公園	点検による改修 500（千円）
73	仲公園	点検による改修 500（千円）

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける優先度は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

単体優先度 \ 施設利用優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
47	五ヶ山水源公園記念公園	②	Ⅳ	14
48	五ヶ山水源公園キャンプ場	②	Ⅳ	14
49	中ノ島公園 管理棟等	②	Ⅲ	10
50	五ヶ山水源公園親水公園	②	Ⅳ	14
51	安徳公園	②	Ⅲ	10
52	岩戸公園	②	Ⅲ	10
53	川端公園	②	Ⅲ	10
54	安徳南公園	②	Ⅲ	10
55	今池公園	②	Ⅳ	14
56	裂田溝公園	②	Ⅳ	14
57	下片縄公園	②	Ⅲ	10
58	カワセミ公園	②	Ⅳ	14
59	中原公園	②	Ⅲ	10
60	内田公園	②	Ⅲ	10
61	今立公園	②	Ⅲ	10
62	南畑公園	②	Ⅲ	10
63	王塚台中央公園	②	Ⅲ	10
64	鷹取公園	②	Ⅲ	10
65	恵子中央公園	②	Ⅲ	10
66	春田公園	②	Ⅲ	10
67	今光公園	②	Ⅲ	10
68	野入公園	②	Ⅲ	10
69	前田公園	②	Ⅲ	10
70	大町公園	②	Ⅲ	10
71	道善公園	②	Ⅲ	10
72	谷口公園	②	Ⅲ	10
73	仲公園	②	Ⅲ	10

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
47	五ヶ山水源公園記念公園	点検による監視及び事後保全		
48	五ヶ山水源公園キャンプ場	点検による監視及び事後保全		
49	中ノ島公園 管理棟等	点検による監視及び事後保全		
50	五ヶ山水源公園親水公園	点検による監視及び事後保全		
51	安德公園			点検補修 500
52	岩戸公園			点検補修 500
53	川端公園			点検補修 500
54	安德南公園			点検補修 500
55	今池公園	点検による監視及び事後保全		
56	裂田溝公園	点検による監視及び事後保全		
57	下片縄公園			点検補修 500
58	カワセミ公園	点検による監視及び事後保全		
59	中原公園			点検補修 500
60	内田公園			点検補修 500
61	今立公園			点検補修 500
62	南畑公園	点検による監視及び事後保全		
63	王塚台中央公園			点検補修 500
64	鷹取公園			点検補修 500

No.	施設名	2020 年度 ~2022 年度	2023 年度 ~2025 年度	2026 年度 ~2029 年度
65	恵子中央公園			点検補修
				500
66	春田公園			点検補修
				500
67	今光公園			点検補修
				500
68	野入公園			点検補修
				500
69	前田公園			点検補修
				500
70	大町公園			点検補修
				500
71	道善公園			点検補修
				500
72	谷口公園			点検補修
				500
73	仲公園			点検補修
				500

§ 9 供給処理施設

1 対象施設

市では供給処理施設として、下記 3 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
74	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	2005	14	S	3,538.9
74-2	エコピア・なかがわ スtockヤード棟	2005	14	S	
75	クリーンセンターなかがわ	2013	6	RC	357.5

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

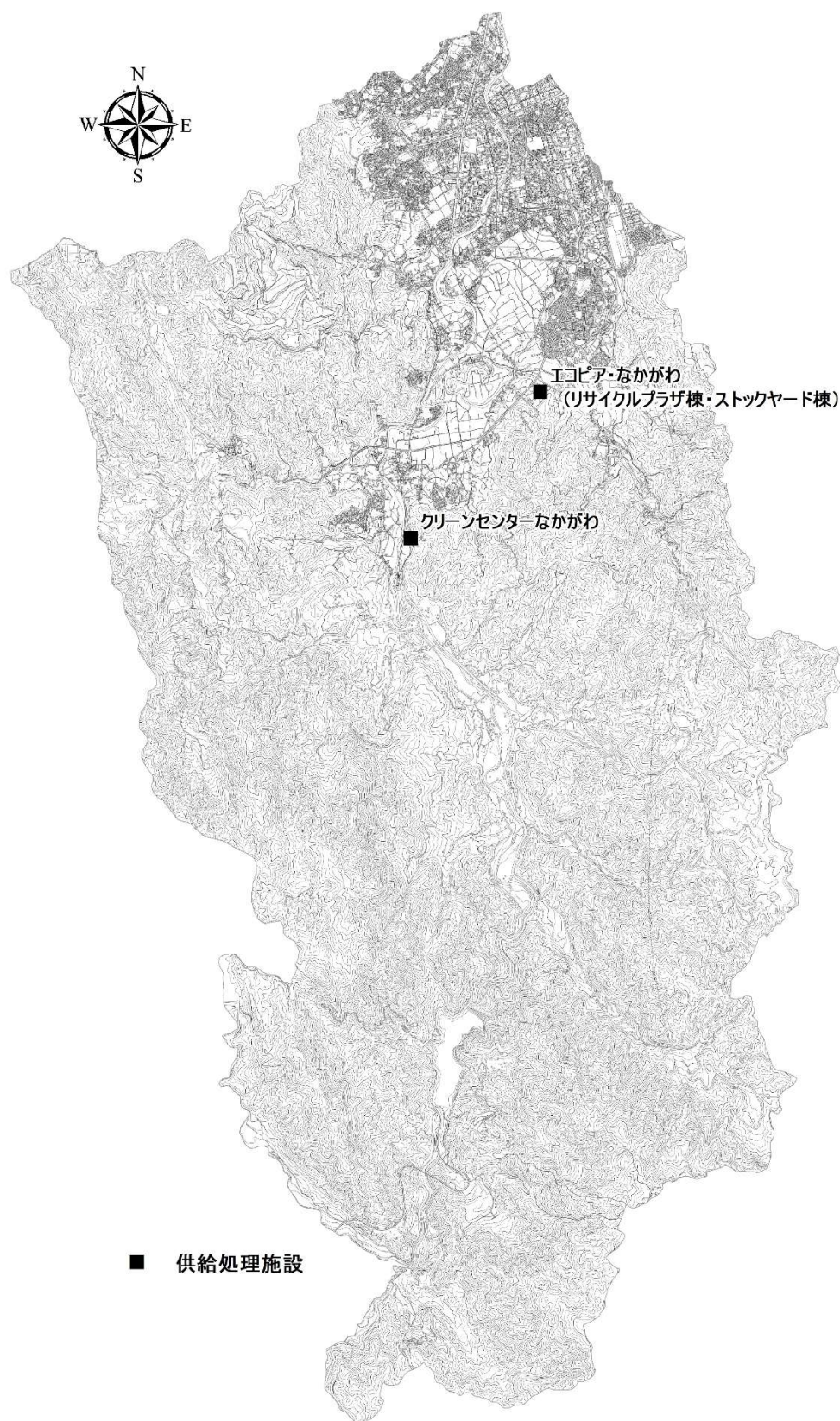


図 位置図

No.74 エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟

対象施設（棟）	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	建 築 年 度	2005
所 管	環境課	築 年 数	14 年
所 在 地	那珂川市大字安徳 61-18	延床面積(㎡)	3,538.9
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	リサイクルプラザ棟、ストックヤード棟		
主 な 用 途	リサイクル施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			
課 題	施設の安定した管理・運営を図るため、機械設備を含めた施設の修繕等計画（長寿命化を含む）を策定し、計画的に実施する必要がある。		
将来的な展望	施設の更新において、用地が狭隘で同じ敷地内での建替えが困難なため、隣接地等に新規施設を建て、その後に旧施設を解体し、それを交互に行い施設を維持していくこととなる。そのための用地の確保が必要となる。		

No.74-2 エコピア・なかがわ スtockヤード棟

対象施設（棟）	エコピア・なかがわ スtockヤード棟	建 築 年 度	2005
所 管	環境課	築 年 数	14 年
所 在 地	那珂川市大字安徳 61-18	延床面積（㎡）	No.74 に含む
主 構 造	鉄骨造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	リサイクルプラザ棟、stockヤード棟		
主 な 用 途	倉庫		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目標耐用年数	50 年
全 景 写 真			
課 題	施設の安定した管理・運営を図るため、機械設備を含めた施設の修繕等計画（長寿命化を含む）を策定し、計画的に実施する必要がある。		
将来的な展望	施設の更新において、用地が狭隘で同じ敷地内での建替えが困難なため、隣接地等に新規施設を建て、その後に旧施設を解体し、それを交互に行い施設を維持していくこととなる。そのための用地の確保が必要となる。		

No.75 クリーンセンターなかがわ

対象施設（棟）	クリーンセンターなかがわ	建 築 年 度	2013
所 管	環境課	築 年 数	6 年
所 在 地	那珂川市大字山田 848-5	延床面積（㎡）	357.5
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	2 階
主 要 建 築 物	し尿処理施設		
主 な 用 途	し尿処理施設		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	35 年※
全 景 写 真			
課 題	施設の安定した管理・運営を図るため、機械設備を含めた施設の修繕等計画（長寿命化を含む）を策定し、計画的に実施する必要がある。		
将来的な展望	施設の更新において、用地が狭隘で同じ敷地内での建替えが困難なため、隣接地等に新規施設を建て、その後に旧施設を解体し、それを交互に行い施設を維持していくこととなる。そのための用地の確保が必要となる。施設更新における用地の条件で、下水道が近接して埋設しており接続できること、また、できるだけ民家が近接していないことがあげられる。汲み取りによる処理量は、今後どこの自治体も減少するため、施設の更新時には、広域での共同運営等の手法を検討する必要もあると考える。		

※一般的な「し尿処理施設設備」の長寿命化目標年数

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
74	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	C	77
74-2	エコピア・なかがわ スtockヤード棟	B	82
75	クリーンセンターなかがわ	A	95

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 (予算化の協議・検討)	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 (予算化の実施)	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に保全計画を策定しました。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
74	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	【機械設備維持補修】 30,000（千円） 【空調】 3,000（千円） 【外壁等改修】 32,933（千円）
74-2	エコピア・なかがわ スtockヤード棟	点検による監視及び事後保全
75	クリーンセンターなかがわ	点検による監視及び事後保全

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	
高 ← 優先度 → 低						

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
74	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	④	III	12
74-2	エコピア・なかがわ スtockヤード棟	④	IV	16
75	クリーンセンターなかがわ	④	IV	16

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。ただし、補修費用は含みません。

表 事業計画 （単位：千円）

No.	施設名	2020 年度 ～2022 年度	2023 年度 ～2025 年度	2026 年度 ～2029 年度
74	エコピア・なかがわ リサイクルプラザ棟	機械設備維持補修		
		30,000		
			空調	3,000
			外壁等改修	
			32,933	
74-2	エコピア・なかがわ ストックヤード棟	点検による監視及び事後保全		
75	クリーンセンターなかがわ	点検による監視及び事後保全		

※2020年度～2022年度は、令和元年度実施計画で計画されている改修以外は含まれません。

§ 10 その他施設

1 対象施設

市ではその他施設として、下記 13 施設を整備しています。

表 対象施設一覧（再掲）

No.	施設名	建築年度	築年数	主構造	延床面積 (㎡)
76	博多南駅前自転車駐車場	1998	21	S	1,294.0
77	華石苑	1993	26	RC	840.7
78	社会体育施設駐車場倉庫	1987	32	S	72.2
79	納骨堂	1977	42	RC	56.5
80	安徳テニスコート倉庫	1980	39	CB	25.9
81	裂田駐車場	2010	9	RC	12.5
82	安徳北小屋外便所	1996	23	W	12.0
83	安徳南小屋外便所	1996	23	W	12.0
84	安徳テニスコート便所	1980	39	CB	12.2
85	安徳小屋外便所	1989	30	W	10.2
86	岩戸小屋外便所	1989	30	CB	10.2
87	片縄小屋外便所	1984	35	S	10.2
88	岩戸北小屋外便所	1981	38	CB	9.4

表 築年別施設数（再掲）

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

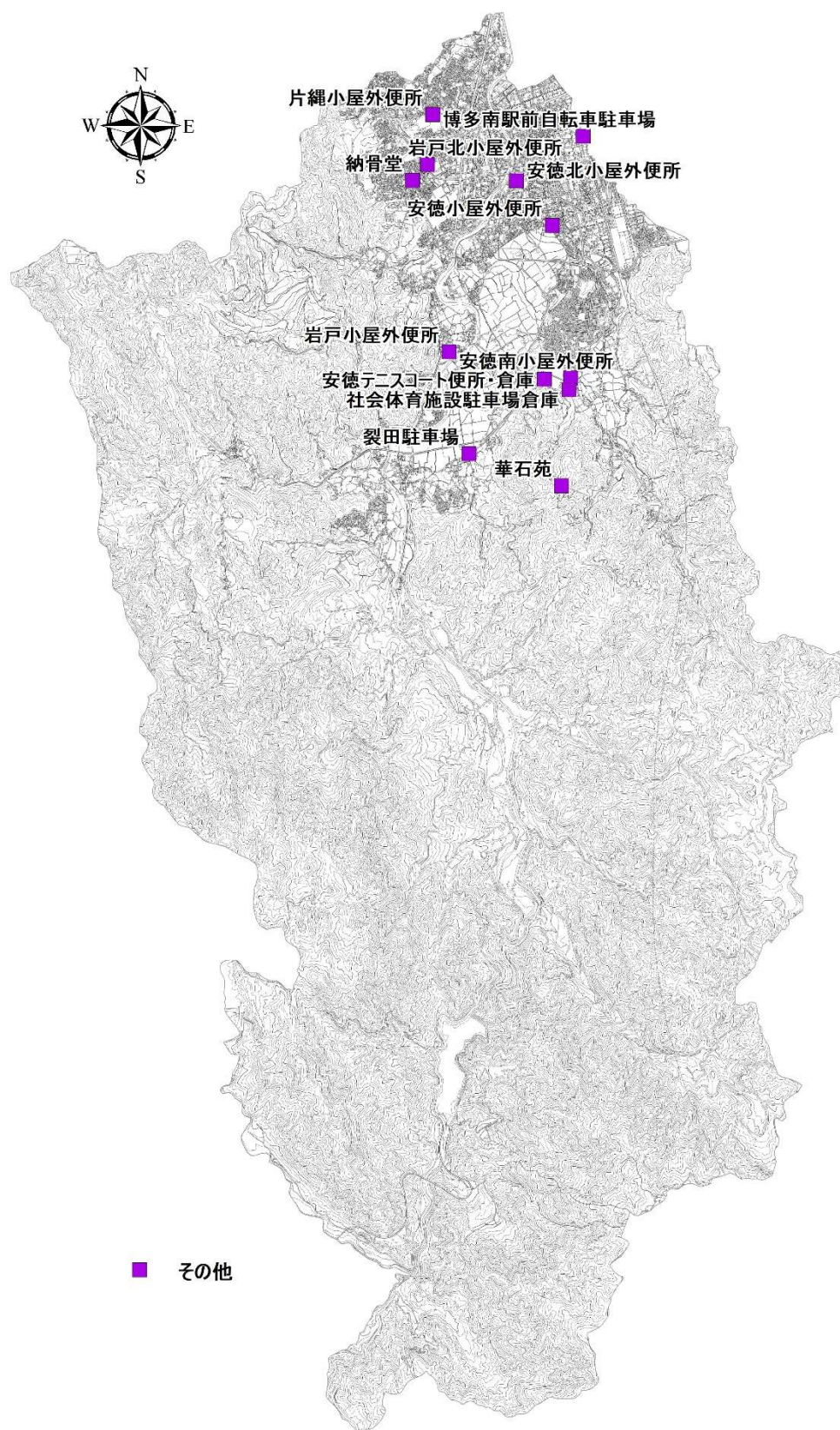


図 位置図

No.76 博多南駅前自転車駐車場

対象施設（棟）	博多南駅前自転車駐車場	建 築 年 度	1998
所 管	地域づくり課	築 年 数	21 年
所 在 地	那珂川市中原 2 丁目 120	延床面積（㎡）	1,294.0
主 構 造	鉄骨造	階 数	3 階
主 要 建 築 物	博多南駅前自転車駐車場		
主 な 用 途	自転車駐輪場		
総合管理計画 整備方針	維持保全	目 標 耐 用 年 数	50 年
全 景 写 真			
課 題	経年劣化が進んでおり、機械設備等の劣化が目立つ。		
将来的な展望	サイクルライン等の設備については耐用年数に近いことから、状況を見ながら今後改修が必要である。		

No.77 華石苑

対象施設（棟）	那珂川市葬祭場（華石苑）	建 築 年 度	1993
所 管	環境課	築 年 数	26 年
所 在 地	那珂川市大字上梶原 529-43	延床面積（㎡）	840.7
主 構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	1 階
主 要 建 築 物	那珂川市葬祭場（華石苑）		
主 な 用 途	葬祭場		
総合管理計画 整備方針	更新検討	目 標 耐 用 年 数	80 年
全 景 写 真			
課 題	平成 29 年度に外壁改修工事を行っているが、内装等については、ビニールクロスの剥離や日焼けによる変色（椅子等備品を含む）等、経年劣化が目立つ。		
将来的な展望	今後、施設の安定した管理・運営を図るため、機械設備等を含めた施設の修繕等計画を策定し、計画的に実施する必要がある。		

No.78 社会体育施設駐車場倉庫

建築物の名称	社会体育施設駐車場倉庫		建築年度	1987	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市上梶原 1 丁目 2-2		
延床面積 (㎡)	72.2	主構造	鉄骨造	階数	1 階
主な用途	倉庫				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.79 納骨堂

建築物の名称	納骨堂		建築年度	1977	
所管	人権政策課	所在地	那珂川市恵子2丁目7-12		
延床面積(㎡)	56.5	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1階
主な用途	納骨堂				
整備方針	更新検討		目標耐用年数	70年	
全景写真					
備考	屋根は経年劣化が懸念される、外壁は良好				

No.80 安徳テニスコート倉庫

建築物の名称	安徳テニスコート倉庫		建築年度	1980	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市上梶原 1 丁目 2-1		
延床面積 (㎡)	25.9	主構造	コンクリート造	階数	1 階
主な用途	倉庫				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.81 裂田駐車場

建築物の名称	裂田駐車場		建築年度	2010	
所管	地域づくり課	所在地	那珂川市山田 467		
延床面積(㎡)	12.5	主構造	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階数	1階
主な用途	市民ﾄｲﾚ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	80年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.82 安徳北小屋外便所

建築物の名称	安徳北小屋外便所		建築年度	1996	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市五郎丸 1 丁目 11		
延床面積 (㎡)	12.0	主構造	木造	階数	1 階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全 景 写 真					
備 考	屋根、外壁とも良好				

No.83 安徳南小屋外便所

建築物の名称	安徳南小屋外便所		建築年度	1996	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市上梶原 1 丁目 1-1		
延床面積 (㎡)	12.0	主構造	木造	階数	1 階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全 景 写 真					
備 考	屋根、外壁とも良好				

No.84 安徳テニスコート便所

建築物の名称	安徳テニスコート便所		建築年度	1980	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市上梶原 1 丁目 400 番地の 2		
延床面積 (㎡)	12.2	主構造	コンクリートブロック	階数	1 階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.85 安徳小屋外便所

建築物の名称	安徳小屋外便所		建築年度	1989	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市松木2丁目134-1		
延床面積(㎡)	10.2	主構造	木造	階数	1階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.86 岩戸小屋外便所

建築物の名称	岩戸小屋外便所		建築年度	1989	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市西隈2丁目6-43		
延床面積(㎡)	10.2	主構造	コンクリートブロック	階数	1階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.87 片縄小屋外便所

建築物の名称	片縄小屋外便所		建築年度	1984	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市片縄北 1 丁目 15-1		
延床面積 (㎡)	10.2	主構造	鉄骨造	階数	1 階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50 年	
全景写真					
備考	屋根、外壁とも良好				

No.88 岩戸北小屋外便所

建築物の名称	岩戸北小屋外便所		建築年度	1981	
所管	社会教育課	所在地	那珂川市恵子1丁目1-1		
延床面積(㎡)	9.4	主構造	コンクリートブロック	階数	1階
主な用途	市民トイレ				
整備方針	維持保全		目標耐用年数	50年	
全 景 写 真					
備 考	屋根、外壁とも良好				

2 施設の状態等

(1) 簡易劣化調査結果

簡易劣化調査結果を基に、総合評価を実施しました。結果は下記の表のとおりです。施設の評価とし、A～Eの5段階で評価しました。

表 劣化調査結果総合評価

No.	建築物名称	総合判定	
		ランク	総合点
76	博多南駅前自転車駐車場	B	84
77	華石苑	C	79
78	社会体育施設駐車場倉庫	B	80
79	納骨堂	C	70
80	安徳テニスコート倉庫	B	80
81	裂田駐車場	B	82
82	安徳北小屋外便所	B	80
83	安徳南小屋外便所	B	80
84	安徳テニスコート便所	B	80
85	安徳小屋外便所	B	80
86	岩戸小屋外便所	B	80
87	片縄小屋外便所	B	80
88	岩戸北小屋外便所	B	80

表 総合判定表（再掲）

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません。	計画期間内の対策は 実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では対策を 検討します。	観察しながらの保全対応を 実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います。 （予算化の協議・検討）	5 年～10 年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します。 （予算化の実施）	3 年～5 年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です。	1 年～2 年以内を目安に 対策を実施します。

3 計画内容

劣化調査結果等に基づき、下記の表の通り施設別に今後 10 年間に実施すべき保全計画を策定しました。

屋外倉庫・便所については、耐用年数に対し残使用年限 20 年未満の施設に対し、点検及び軽微な補修（建具、便器、屋根及び外壁の部分補修等：1 か所当たり 500（千円））を実施します。

表 事業内容

No.	建築物	計画内容
76	博多南駅前自転車駐車場	サイクルラインの更新 3,000（千円）
77	華石苑	維持補修・予防保全事業 15,000（千円）
78	社会体育施設駐車場倉庫	点検による改修 500（千円）
79	納骨堂	屋根のトップコート塗布 1,500（千円）
80	安徳テニスコート倉庫	点検による改修 500（千円）
81	裂田駐車場	点検による監視及び事後保全
82	安徳北小屋外便所	点検による監視及び事後保全
83	安徳南小屋外便所	点検による監視及び事後保全
84	安徳テニスコート便所	点検による改修 500（千円）
85	安徳小屋外便所	点検による改修 500（千円）
86	岩戸小屋外便所	点検による改修 500（千円）
87	片縄小屋外便所	点検による改修 500（千円）
88	岩戸北小屋外便所	点検による改修 500（千円）

4 計画の優先順位

本施設の評価マトリックスにおける計画の優先順位は下記の表の通りとなります。

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 単体優先度		① 災害等 対応施設	② 市民等 利用施設	③ 再編等 対象施設	④ その他 施設	高 ↑ 優先度 ↓ 低
I	直接人的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4	
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8	
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12	
IV	上記いずれにも該当しない	13	14	15	16	

高 ← 優先度 → 低

表 計画の優先順位

No.	建築物	施設利用 優先度	単体 優先度	計画の 優先順位
76	博多南駅前自転車駐車場	②	IV	14
77	華石苑	②	II	6
78	社会体育施設駐車場倉庫	②	IV	14
79	納骨堂	②	II	6
80	安徳テニスコート倉庫	②	IV	14
81	裂田駐車場	②	IV	14
82	安徳北小屋外便所	②	IV	14
83	安徳南小屋外便所	②	IV	14
84	安徳テニスコート便所	②	IV	14
85	安徳小屋外便所	②	IV	14
86	岩戸小屋外便所	②	IV	14
87	片縄小屋外便所	②	IV	14
88	岩戸北小屋外便所	②	IV	14

5 事業計画費用

事業内容及び優先度を考慮し、今後10年間の事業計画費用は下記の表の通りとします。

表 事業計画 (単位：千円)

No.	施設名	2020年度 ～2022年度	2023年度 ～2025年度	2026年度 ～2029年度
76	博多南駅前自転車駐車場		サイクルライン 3,000	
77	華石苑	設備・維持補修 15,000		
78	社会体育施設駐車場倉庫		点検補修 500	
79	納骨堂		トップコート 1,500	
80	安徳テニスコート倉庫		点検補修 500	
81	裂田駐車場		点検による監視及び事後保全	
82	安徳北小屋外便所		点検による監視及び事後保全	
83	安徳南小屋外便所		点検による監視及び事後保全	
84	安徳テニスコート便所		点検補修 500	
85	安徳小屋外便所		点検補修 500	
86	岩戸小屋外便所		点検補修 500	
87	片縄小屋外便所		点検補修 500	
88	岩戸北小屋外便所		点検補修 500	