

# 鶴田町農村環境改善センター「豊明館」 個別施設計画

令和2年4月  
令和4年4月改正  
鶴田町

# 1. 計画の概要

## (1) 計画策定の背景

全国の自治体では、過去に建設された公共施設等がこれから大量に大規模改修や建て替えの時期を迎えることが懸念され、人口減少により公共施設等の需要が変化することが想定されています。

そこで、総務大臣より各自治体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）の策定に取り組むよう、通知が発出されました。鶴田町においても、1970年代から1980年代における急激な人口増加に伴い、公共施設の建設、道路や上下水道などのインフラ整備が行われ、今後、建物の大規模改修や建て替え、舗装や配水管等の更新が必要となってくることが予測されます。

これらの課題を解決するためには、町の公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化を計画的に行い、財政負担の軽減・平準化を図らなくてはなりません。

そこで、町の公共施設等の計画的な管理及び最適な配置に関する基本的な方針を定めるため平成29年3月に「鶴田町公共施設等総合管理計画」が策定されました。公共施設等総合管理計画においては、計画の実効性を高めるため、順次、「個別施設計画」を策定するものとされています。

## (2) 対象施設

本計画では、鶴田町農村環境改善センター「豊明館」の建物を対象とします。

## (3) 計画期間

上位計画のある公共施設等総合管理計画の計画期間の平成29年度（2017）から平成38年度（令和8年度）（2026）までのうち、令和2年度（2020）から令和8年度（2026）までの6年間とし、以降、継続的な更新を行います。ただし、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直すものとします。

## (4) 計画の位置づけ

町では、町づくりの方向を示すまちの最上位計画として、第5次総合計画を平成25年3月に策定しています。この総合計画は「基本構想」と「基本計画」で構成されますが、さらに「実施計画」で補完され「毎年度の予算編成」に反映されます。実施計画は「基本計画」で定めた重点事業をより具体的に実現していくための各年度毎の事業計画となるもので、毎年度の予算編成の指針となるものです。町の財政規模や地域の要求度などを考慮しながら立案・決定し、毎年度実施状況を点検、向こう3ヶ年をローリング（調整）して計画の実効性を高めていきます。

また、町では、社会情勢の変化や地方分権の推進、町民ニーズの高度化、多様化等に対応し、持続可能な行政運営を実現するため、行政改革を継続して取り組んでいく基本方針として「行政改革大綱」を制定しています。行政改革大綱に示された基本方針・推進施策に基づく具体的な実施項目は「行政改革大綱実施計画」として整理しており、その一つの項目として「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進」を行うものとしています。

## (5) 進行管理

### ① 実施計画の作成

- ・担当課は、今後3年間で実施しようとする修繕内容について実施計画を作成し、予算編成担当課と協議します。
- ・担当課は、実施計画全体の中から、必要に応じて営繕担当課と協議の上、実施する修繕内容について精査し、当該年度の予算要求について決定します。

## ② 修繕の実施

- ・実施計画及び当該年度の予算に基づき、担当課は工事に関する発注や計画の事務を行い、修繕を実施します。必要に応じて営繕担当課に支援を仰ぎ、工事の施工管理を行います。

## ③ 修繕内容の記録、評価

- ・竣工後は、竣工検査を行い、施行内容について評価を行います。
- ・大規模修繕の内容は工事発注整理簿に記録し、個別施設計画の見直しの際に反映させます。

# 2. 施設の概要

## (1) 施設設置の背景と目的

- 鶴田町農村環境改善センター「豊明館」は、農村の環境整備を組織的に推進し、生活の合理的改善を促進するとともに農村地域住民の福祉の向上を図ることを目的とし設置されました。
- ・根拠条例：鶴田町農村環境改善センターの設置及び管理に関する条例  
(昭和 57 年 6 月 18 日鶴田町条例第 10 号)

## (2) 施設の役割と使用状況

- 鶴田町農村環境改善センター「豊明館」は、農村の環境整備を組織的に推進し、生活の合理的改善を促進するとともに農村地域住民の福祉の向上を目的としています。平成 30 年度の年間使用者数は延べ 6,001 人となっております。
- そのうち、農業関連の各種会議等の使用が延べ 1,899 人、その他の使用が延べ 4,102 人となっております。

## (3) 建物の概要

- ・鶴田町農村環境改善センター「豊明館」  
総延床面積：1,273 m<sup>2</sup>  
整備費用：261,700,000 円

建物名	鶴田町農村環境改善センター
建築年	昭和 57 年 8 月完成
築年数（令和 2 年 2 月時点）	37 年
構造	鉄筋コンクリート造、二階建
耐震補強	不要
延床面積（m <sup>2</sup> ）	1,273 m <sup>2</sup>

## (4) 使用料と改善方針

鶴田町農村環境改善センター「豊明館」では、使用料を次のとおり設定しています。

区 分	室別使用料 (1時間あたり)	冷暖房料 (1時間あたり)
多目的ホール	2,970円	550円
農事研修室	660円	55円

調理実習室	660円	55円
生活研修室	1,430円	220円
農事相談室	660円	55円
会議室	660円	55円

備考 上記使用料のほか、調理実習室のガス代については1回につき220円を、水道料については1回につき165円を、石油ストーブについては1時間につき88円を、それぞれ上記使用料に加算するものとする。

使用者の住所（法人にあっては、所在地）が鶴田町以外である場合の施設使用料は、上記に定める金額に100分の150を乗じて得た額とする。この場合において、1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。

その他、条例第9条の規定により、町長は、公益上の必要があると認められるとき、その他特別の理由があると認めるときは、その申請により使用料を減免することができる。

また、管理運営規則第5条の規定で使用料を減免する場合とその利率について下記のとおり定められています。

減免する場合	減免の率
1 町が主催する行事に使用する場合	100分の100
2 町の農業関係団体がその目的のために使用する場合	100分の100
3 その他特に必要と認めたとき	100分の 30

#### 使用料収入・維持管理費の実績及び比較

使用料金収入の過去5年間の実績は次の表のとおりです。

平均的には年間で575千円程度となっています。

維持管理費は、光熱水費や消耗品費、各種業務委託料及び修繕料の合計を記載しています。

平成26年度に屋根改修工事、平成29年度に多目的ホールLED化及び暖房設置工事をそれぞれ実施したため、維持管理費が特に高額となっています。

	H26	H27	H28	H29	H30
使用料収入	586,766円	796,874円	772,951円	388,644円	436,348円
維持管理費	17,025,975円 ・豊明館屋根改修工事 (13,264,560円)	3,628,106円	4,794,591円 ・1階トイレ洋式化工事 (574,000円)	12,359,776円 ・2階トイレ洋式化工事 ・多目的ホール暖房設置及びLED化工事 (6,601,800円)	8,779,669円 ・1階トイレ洋式化工事 ・ロビー暖房器具設置工事 ・下水道接続工事 (3,819,528円)

#### 使用料金の改善方針

鶴田町農村環境改善センター「豊明館」では、農村地域の環境整備、生活の改善及び福祉の向上を目的としており、減免対象となる農業関係団体の使用が多いため維持管理費に対して使用料収入が少額となっています。ですが、農村地域の住民の福祉の向上が目的であることから、現在の使用料は妥当であると考え、引き続き現状維持とします。

### 3. 施設の状態等

#### (1) 施設の現状と今後の方針

鶴田町農村環境改善センター「豊明館」は、建築から37年が経過しており、今後経年劣化による修繕の増加が懸念されます。

今後の方針について、現在農業関係団体の使用や地域住民の使用が多いため存続とし、計画的な修繕・改修を行い維持することとします。

#### (2) 点検・診断の方針

法定点検や担当者の日常点検によって不良箇所を把握します。点検により指摘された不良箇所については、修繕の必要性について検討します。

平成30年度に実施した法定点検の結果については次のとおりです。

##### 敷地及び地盤

点検項目		点検結果
地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	良
敷地	敷地内の排水の状況	良
敷地内の通路等	敷地内の通路の確保の状況	良
	有効幅員の確保の状況	良
	敷地内の通路の支障物の状況	良

##### 建物の外部

基礎	基礎の沈下等の状況	良	
	基礎の劣化及び損傷の状況	良	
外壁	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外壁躯体の劣化及び損傷の状況	良
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	良
		はめ殺し窓のガラスの固定の状況	良
	外壁に固定された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	良
支持部分等の劣化及び損傷の状況		良	

##### 屋上及び屋根

屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	良
屋上周り(屋上面を除く。)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	良
	笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	良
	金属笠木の劣化及び損傷の状況	良
	排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況	良
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及び損傷の状況	良
	支持部分等の劣化及び損傷の状況	良

建物の内部

防火区画		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項等に規定する区画の状況	良
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	良
	令第129条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	良
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及び損傷の状況	良
天井	令第129条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	良
		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	良
防火設備(防火戸、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	良
		防火戸の開放方向	良
		本体と枠の劣化及び損傷の状況	良
		防火設備の閉鎖又は作動の状況	良
		閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	良
照明器具、懸垂物等		常時閉鎖の防火戸の固定の状況	良
		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	良
		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	良
		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	良
		採光の妨げとなる物品の放置の状況	良
		換気のための開口部の面積の確保の状況	良
		換気設備の設置の状況	良
		換気設備の作動の状況	良
		換気の妨げとなる物品の放置の状況	良

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	良
廊下	幅員の確保の状況	良
	物品の放置の状況	良
出入口	出入口の確保の状況	良
	物品の放置の状況	良
避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況	良
	手すり等の劣化及び損傷の状況	良
	物品の放置の状況	良

階段	階段	直通階段の設置の状況	良
		幅員の確保の状況	良
		手すりの設置の状況	良
		物品の放置の状況	良
		階段各部の劣化及び損傷の状況	良
	屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の確保の状況	良
排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況	良
		防煙垂れ壁の劣化及び損傷の状況	良
	排煙設備	排煙設備の設置の状況	良
		排煙設備の作動の状況	良
		自然排煙口の維持保全の状況	良
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	良
		非常用の照明装置の作動の状況	良
		照明の妨げとなる物品の放置の状況	良

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	良
		付帯金物の劣化及び損傷の状況	良

### (3) 大規模改修記録について

大規模改修等の履歴について、工事発注整理簿に記録します。現在把握している大規模改修履歴は次のとおりです。

実施年度	内容	金額 (税込)
平成 12 年度	・調理実習室改修工事	3,486,000 円
平成 18 年度	・灯油地下タンク廃止及びホームタンク設置工事	1,120,000 円
平成 26 年度	・豊明館屋根改修工事	13,264,560 円
平成 28 年度	・トイレ洋式化工事 1階男子トイレ1箇所 1階女子トイレ1箇所	574,000 円
平成 29 年度	・トイレ洋式化工事 2階男子トイレ1箇所 2階女子トイレ1箇所	570,000 円
	・多目的ホール暖房設置工事	2,700,000 円
	・多目的ホール LED 化工事	3,331,800 円
平成 30 年度	・トイレ洋式化工事 1階女子トイレ3箇所	845,640 円
	・ロビー暖房器具設置	819,288 円
	・下水道接続工事	2,154,600 円
令和 元 年度	・トイレ洋式化工事 2階男子トイレ1箇所 2階女子トイレ2箇所	1,018,000 円
	・多目的ホールステージ幕交換工事	794,340 円
	・屋外キュービクル内高圧機器交換工事	911,088 円
令和 2 年度	・トイレ手洗場蛇口の自動水栓交換業務	396,000 円
令和 3 年度	・分電盤交換工事	1,096,700 円
	・トイレ洋式化工事 1階男子トイレ2箇所	715,000 円

## 4. 管理の方針

### (1) 鶴田町公共施設等総合管理計画における基本的な方針

鶴田町公共施設等総合管理計画では、鶴田町農村環境改善センター「豊明館」の基本的な方針として次のように記載されています。

#### ①点検・診断等の実施方針

予防保全の観点から計画的な施設の点検・診断を行い、施設の状況を把握します。

#### ②維持管理・修繕・更新・長寿命化・耐震化の実施方針

点検及び診断等の結果に基づき、施設の適切な維持管理を行い、必要な修繕を行うことで、ライフサイクルコストの縮減・平準化及び長寿命化を実施します。

施設の更新及び耐震化については、施設の必要性や需要を考慮し、総合的に判断します。

#### ③安全確保の実施方針

点検・診断等により高度の危険性があると認められた施設について、適切な時期及び方法で必要な修繕を行います。また、今後も必要と見込まれる施設については、老朽度に応じて耐震化を検討します。

#### ④統合や廃止の推進方針

多くの施設が災害時の指定避難所となっていることから、当面の統合・廃止については推進しません。ただし、老朽化が著しい施設や利用度・稼働率が低い施設については、今後の維持管理費、改修費等を勘案し、統合も視野に入れた有効活用を図るための検討を進めます。

## (2) 対策の優先順位に関する基本的な考え方

対策の優先順位については、不特定多数の人が使用することを踏まえ、使用者の安全性確保や利便性の向上に係る対策を優先して行うこととします。

また計画的な修繕・改修により維持修繕費の減少・平準化を目指します。

対策の優先順位

項目	内容	改修実施年度	重要度	優先順位
屋根	コーキング打ち替え	未定	高	中
外壁	補修等	未定	高	中
内装	壁改修等	未定	中	中
建具	非常口修繕等	未定	中	低
電気設備	分電盤交換	未定	高	高
空調設備	冷房設備設置・交換	未定	中	低
非常用灯具	器具更新	未定	中	中

## (3) 使用目標年数

鶴田町農村環境改善センター「豊明館」は、鉄筋コンクリート造により昭和 57 年に建てられ、37 年が経過しています。

鉄筋コンクリート造の法定耐用年数である 50 年ですが、使用目標年数の 80 年を目標に各種修繕・改修を実施し維持していくこととします。耐用年数経過後も引き続き活用していけるよう対策していくこととします。

また、老朽化の状況や使用状況等を踏まえ、改めて見直すものとします。

## (4) 対策の内容・実施時期・費用

実施時期	対策内容	費用	財源
令和 4 年度 から 7 年度	非常用灯具 器具更新	995,500 円	一般財源 995,500 円
	生活研修室暖房設置	1,159,510 円	一般財源 1,159,510 円
	2 階生活研修室 LED 化工事	975,700 円	一般財源 975,700 円
	自動ドア交換	1,000,000 円	一般財源 1,000,000 円
	1 階事務室排煙設備改修工事	1,000,000 円	一般財源 1,000,000 円
	非常口修繕	1,000,000 円	一般財源 1,000,000 円
	2 階会議室・農事相談室 LED 化工事	200,000 円	一般財源 200,000 円
令和 8 年度 以降	トイレ・倉庫・配膳室 LED 化工事	300,000 円	一般財源 300,000 円
	冷房設備交換工事	6,000,000 円	一般財源 6,000,000 円
	内装改修工事	未積算	地方債
令和 16 年度 以降	外壁改修工事	未積算	地方債
	屋根改修工事	未積算	地方債

実施時期については、財政担当課と調整したうえで予算化します。