

勤労福祉センター個別施設計画

令和7年2月

(令和8年3月改訂)

阿久比町

目 次

1. 勤労福祉センター個別施設計画の背景・目的	1
1.1.背景	1
1.2.目的	1
1.3.計画期間	2
1.4.対象施設	3
2. 勤労福祉センターの目指すべき姿	5
3. 勤労福祉センターの運営状況・活用状況等の実態調査	7
3.1.阿久比町の人口	7
3.2.施設の概要	12
3.3.利用者数	18
3.4.財務情報	20
3.5.施設の経過状況	21
3.6.近年の改修実績	22
3.7.今後の維持・更新コスト（従来型）	23
4. 老朽化状況の実態整理	24
4.1.構造躯体の健全性の把握	24
4.2.構造躯体以外の劣化状況の把握	25
5. 勤労福祉センター整備の基本的な方針	31
5.1.施設の規模・配置等の方針	31
5.2.目標使用年数の設定	32
6. 施設整備の水準	33
6.1.改修等の整備水準	33
6.2.維持管理の水準・項目・手法	35
7. 個別施設計画	38
7.1.改修等の優先順位付けと実施計画（案）	38
7.2.長寿命化のコストの見通し・長寿命化の効果	41
8. 個別施設計画の継続的運用方針	42
8.1.施設情報の整備	42
8.2.推進体制等の整備	42

1. 勤労福祉センター個別施設計画の背景・目的

1.1. 背景

阿久比町（以下、本町という。）が保有する建築物や道路、橋梁、上下水道などの公共施設等は老朽化が進んでおり、厳しい財政状況が続く中、今後多額の維持・修繕及び更新費用が必要となります。また、長期的な人口減少や人口構成の変化に伴い、公共施設の利用需要が変化することも予想されます。

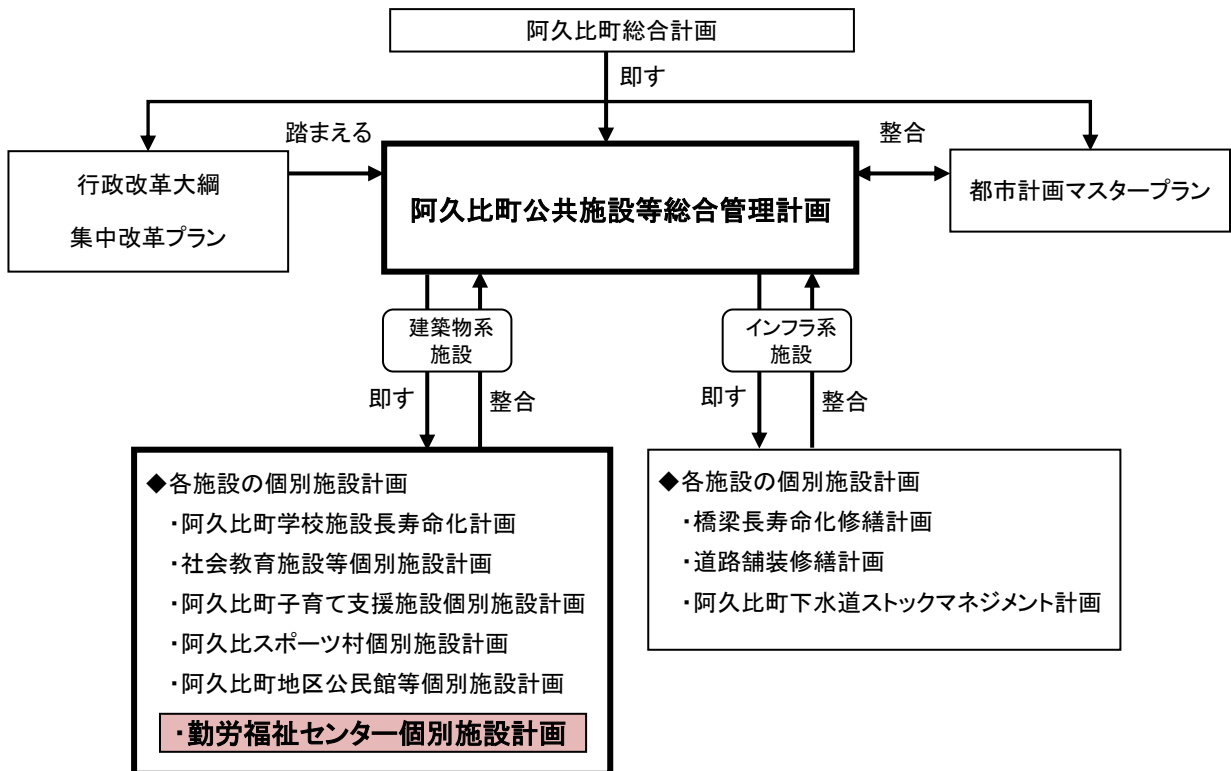
そのため、長期的な視点でこれら公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことで、財政負担の軽減・平準化を図る必要があります。このような状況を踏まえて、公共施設等の最適配置を実現するための指針として、平成 28 年（2016）9 月に「阿久比町公共施設等総合管理計画」（以下、公共施設等総合管理計画という。）を策定し（令和 6 年（2024）3 月一部改訂）、本町における全ての公共施設等の維持管理方針を取りまとめました。

公共施設等総合管理計画策定後においては、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。

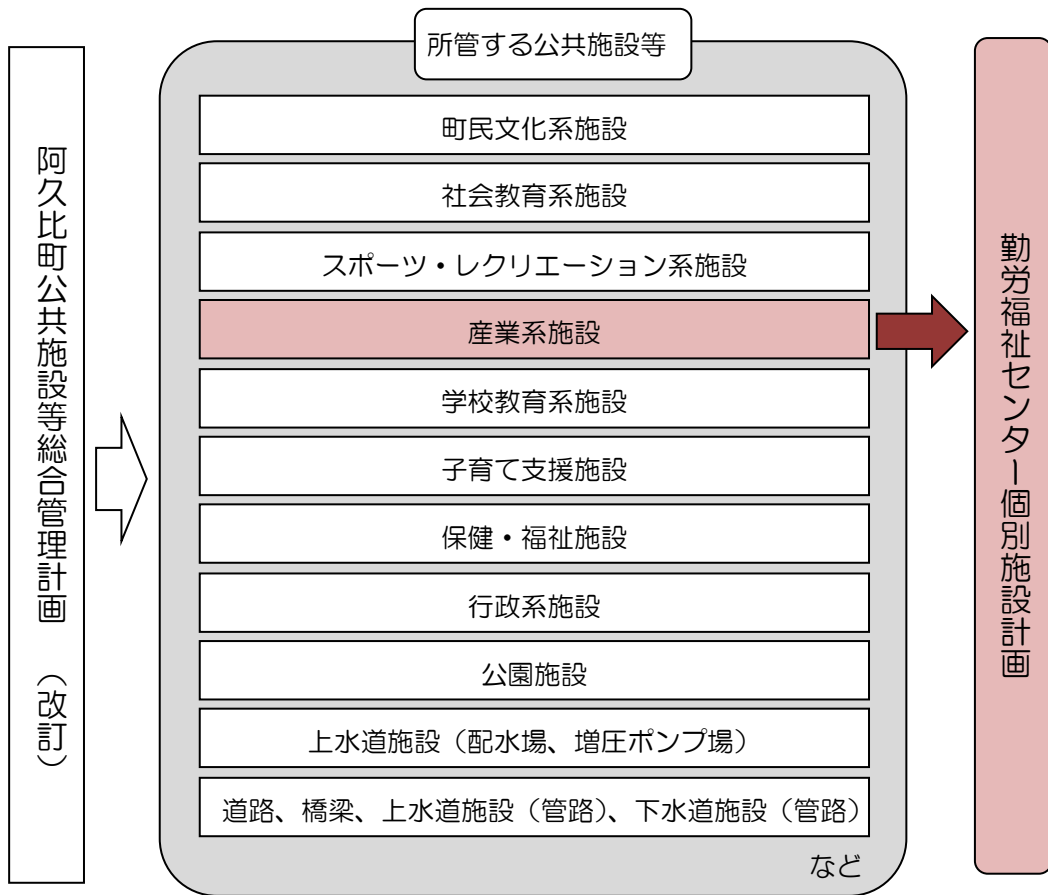
1.2. 目的

勤労福祉センター個別施設計画（以下、本計画という。）は、前述の背景を踏まえ、公共施設等総合管理計画に基づき、勤労福祉センターの施設・設備を対象として、現地調査等を踏まえて劣化状況を把握するとともに、ライフサイクルコストや保全優先度等を勘案しながら今後の維持保全の方向性と将来の勤労福祉センターの基本方針を定めた上で、それらを踏まえた施設のあり方や今後の修繕計画などを具体的に示すことを目的とします。

図表：計画の位置づけ-1



図表: 計画の位置づけ-2



1.3. 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である「阿久比町公共施設等総合管理計画」と整合をとりつつ、令和7年度（2025）から40年後の令和46年度（2064）までとします。なお、公共施設等総合管理計画の見直しに伴い、社会情勢の変化等への対応が必要な場合は本計画も必要に応じて見直すものとします。

1.4. 対象施設

本計画の対象となる施設は「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」です。

図表: 対象施設

施設名	位置
勤労福祉センター(エスペランス丸山)	阿久比町大字棕岡字丸山 14 番地 1

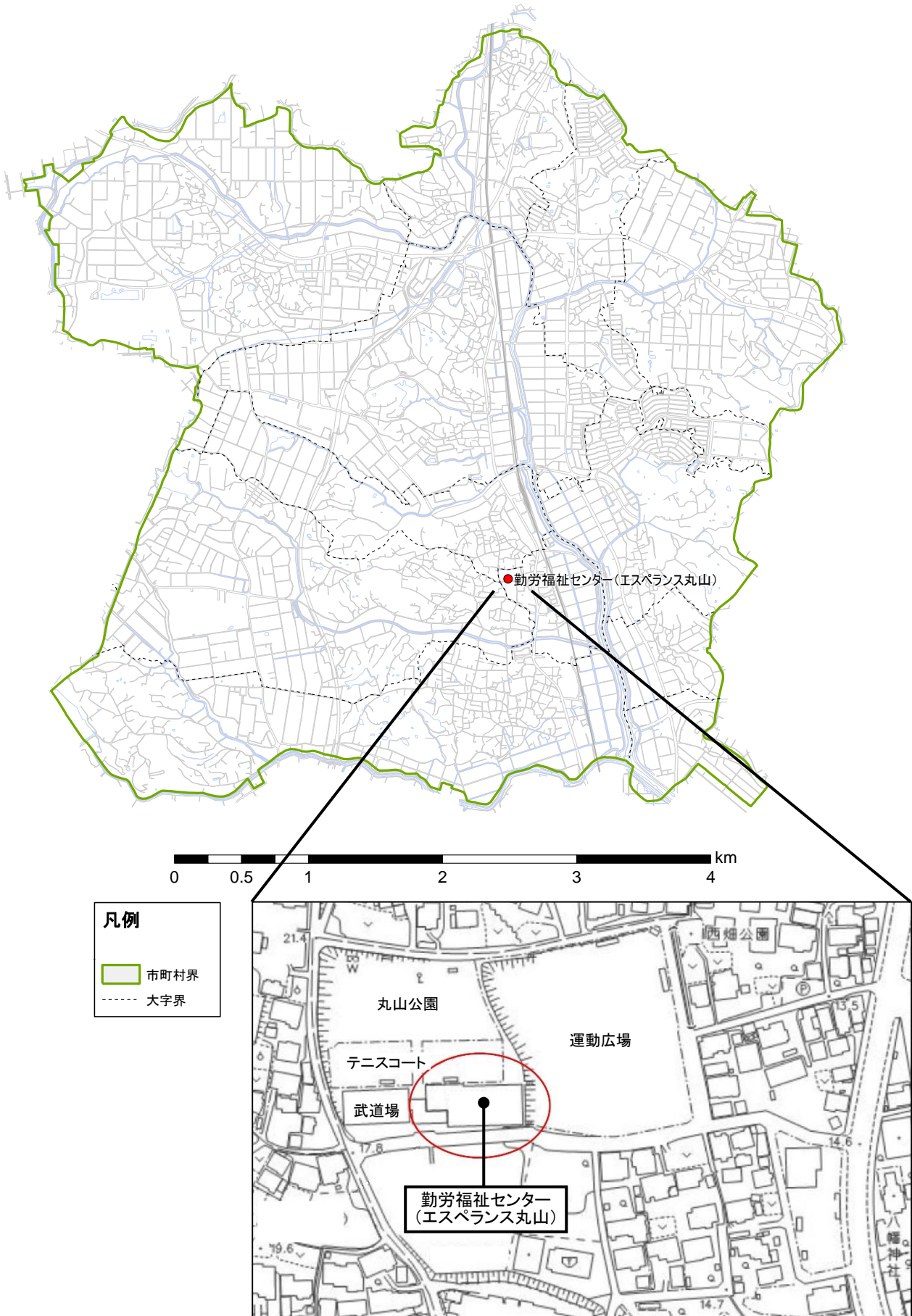


「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」の周辺には「丸山公園 武道場」、「丸山公園 テニスコート」、「丸山公園 運動広場」が位置しています。

これらの4施設は知多半島5市5町（半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、東浦町、阿久比町、南知多町、美浜町、武豊町）の相互利用可能な施設に指定（※）されています。

※：知多半島5市5町の公共施設で、料金もそれぞれの住民が利用する額と同額とする制度

図表: 位置図



2. 勤労福祉センターの目指すべき姿

(1) 条例による位置づけ

■ 阿久比町勤労福祉センターの設置及び管理に関する条例

(第2条)

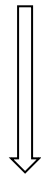
- ・ 勤労福祉センターは、勤労者の文化、教養及び福祉の増進を図ることを目的とする。

(2) 上位・関連計画における位置づけ

① 第6次阿久比町総合計画(令和3年(2021)3月)

■ まちの将来像

<まちづくりの基本理念>



「安全・安心・安定」を基本に、豊かな自然と調和した快適なまちづくり

「次世代につなぐ」基盤を固め、持続可能な幸せを目指すまちづくり

「みんなで創る」パートナーシップのまちづくり

<まちの将来像>

輝く子どもたちを みどりが包むまち・あぐい

■ 基本計画【本計画関連】

基本目標5「未来へつなぐ産業のまち」

○ 就労対策・勤労者福祉

- ・ 勤労福祉センターの維持管理（勤労福祉センターの設備更新）

② 阿久比町公共施設等総合管理計画(平成28年(2016)9月 令和6年(2024)3月一部改訂)

阿久比町公共施設等総合管理計画では、公共施設等の管理に関する基本的な考え方と「産業系施設」の今後の方針が示されています。

■ 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

- ・ 公共施設等の長寿命化と適切な維持管理によるコストの縮減
- ・ 公共施設等の適正配置・最適化
- ・ 維持管理や運営手法の見直し

■ 「産業系施設」の今後の方針

<勤労福祉センター>

- ・ 「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は、今後とも適切に維持・修繕を図りながら存続を図っていきます。
- ・ 老朽化への対応として空調設備、屋上防水等の修繕を計画的に進めていきます。

(3) 勤労福祉センターの目指すべき姿

「勤労福祉センター」は、平成元年（1989）12月に、勤労者の文化、教養及び福祉の増進を図ることを目的に開館しました。また、勤労福祉センターは指定避難所に指定されています。

条例、上位・関連計画における位置づけ、勤労福祉センターを取り巻く状況を踏まえ、勤労福祉センターの目指すべき姿を以下に示します。

1. 適切に維持管理された勤労福祉センター

第6次阿久比町総合計画では「勤労者が健康で快適に働くことができる環境づくりに向け、雇用・就労に関する情報提供、雇用機会の確保、勤労者福祉の充実に努めます。」を勤労対策・勤労者福祉の基本方針としています。この中で勤労福祉センターの維持管理（設備更新）が位置づけられています。

また、阿久比町公共施設等総合管理計画では今後とも適切に維持・修繕を図りながら存続を図っていくものとしています。特に老朽化への対応として空調設備、屋上防水等の修繕を計画的に進めていくものとしています。

これらを受け、施設の設備更新や屋上防水等の修繕をはじめ、適切な時期に適切な修繕を実施し施設の長寿命化を図っていくものとします。

また、今後は、日常点検、定期点検による管理を充実するとともに大きな損傷・障害が顕在化してから対応する対症療法的な「事後保全」型の管理から、劣化の状況を予測し、適切な時期に更新や修繕を行うなど、障害の発生前に対処して、施設の機能を正常な状態に常に維持していく「予防保全」型の管理へと転換を図ります。

2. 誰もが利用しやすい勤労福祉センター

勤労福祉センターは勤労者の文化、教養及び福祉の増進を図ることを目的に利用できる施設です。また、勤労福祉センターは知多半島5市5町の相互利用可能な施設に指定されています。

今後とも勤労福祉センターは丸山公園武道場、丸山公園テニスコート、丸山公園運動場と合わせ、誰もが利用しやすい施設として充実を図っていきます。

また、誰もが利用しやすい施設とするためユニバーサルデザインに配慮するものとします。

3. 安心・安全な勤労福祉センター

勤労福祉センターは多くの勤労者、町民等が日常的に利用する施設です。また、災害時には地域の避難所としての役割を担っています。そのため避難所としての機能に配慮するとともに十分な安全性、防災性、防犯性や衛生的な環境を備えた安全・安心な施設とします。

4. 環境に配慮した勤労福祉センター

地球環境に配慮し持続可能な社会の実現のため、今後施設の更新、改修時においては太陽光発電設備の導入、高断熱材の採用のほか、LED照明、人感センサー照明など省エネルギー性能の優れた設備の導入等により環境負荷の低減、脱炭素化に配慮した施設づくりを行っていきます。

3. 勤労福祉センターの運営状況・活用状況等の実態調査

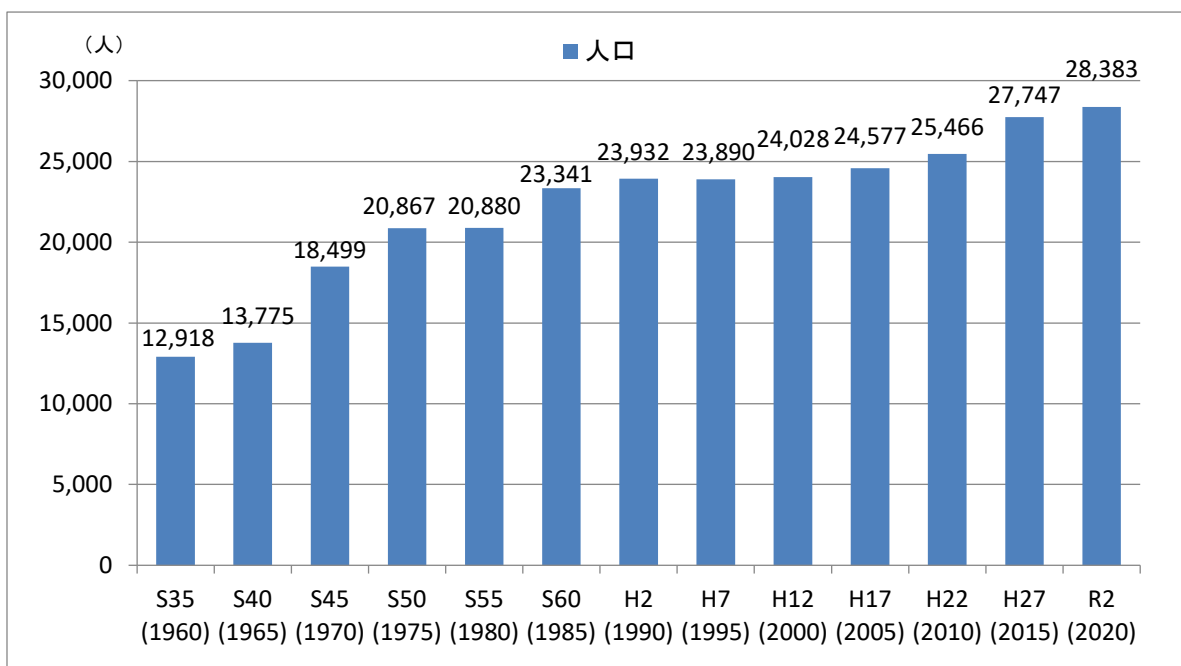
3.1. 阿久比町の人口

(1) 人口の推移

本町の人口は、令和 2 年（2020）現在 28,383 人（国勢調査）となっており、昭和 35 年（1960）から一貫して増加傾向にあります。

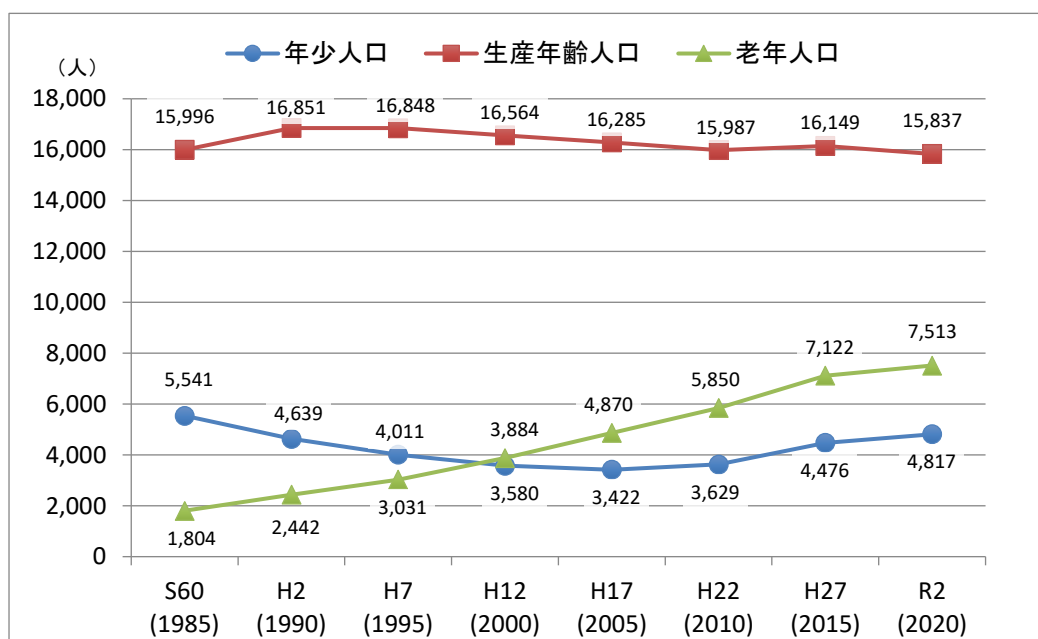
また、年齢 3 区分別人口をみると、平成 12 年（2000）において老年人口（65 歳以上）が年少人口（0～14 歳）を上回っています。令和 2 年（2020）の高齢化率は 26.7%となっており、高齢化が進展しています

図表：人口の推移



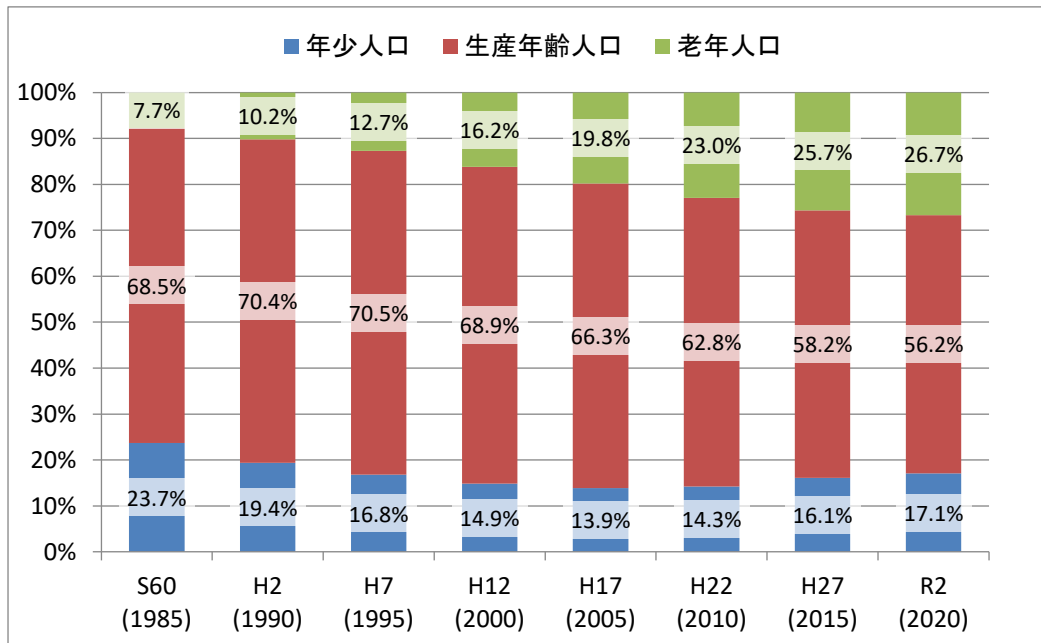
出典：国勢調査

図表：年齢 3 区分別人口の推移



※：年齢不詳があるため年齢 3 区分別人口の合計は「図表：人口の推移」の人口と一致しない場合がある 出典：国勢調査

図表：年齢3区分別人口割合の推移



出典:国勢調査

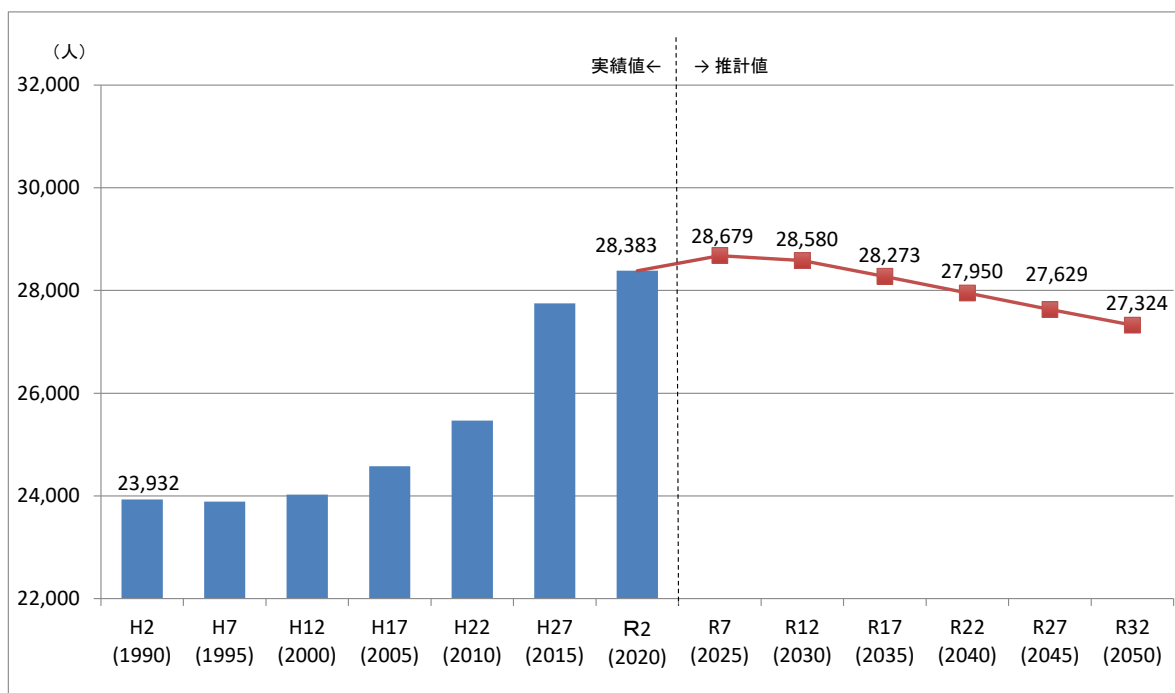
(2) 将来推計人口

① 国立社会保障・人口問題研究所による推計

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（令和5年（2023）推計）」の推計では、本町の人口は令和7年（2025）までは増加し、その後減少傾向を示しています。

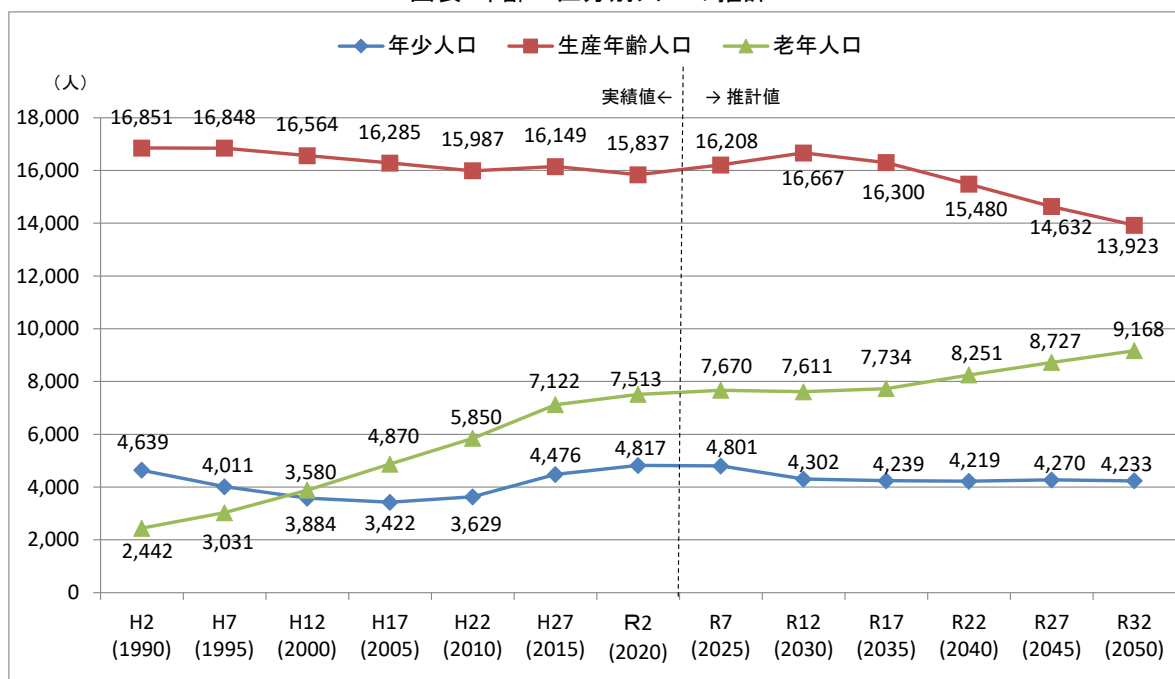
また、年齢3区分別人口は生産年齢人口、年少人口は減少傾向、老年人口は増加傾向を示しています。令和32年（2050）の高齢化率は33.6%とさらなる高齢化が推計されています。

図表：将来人口の推計



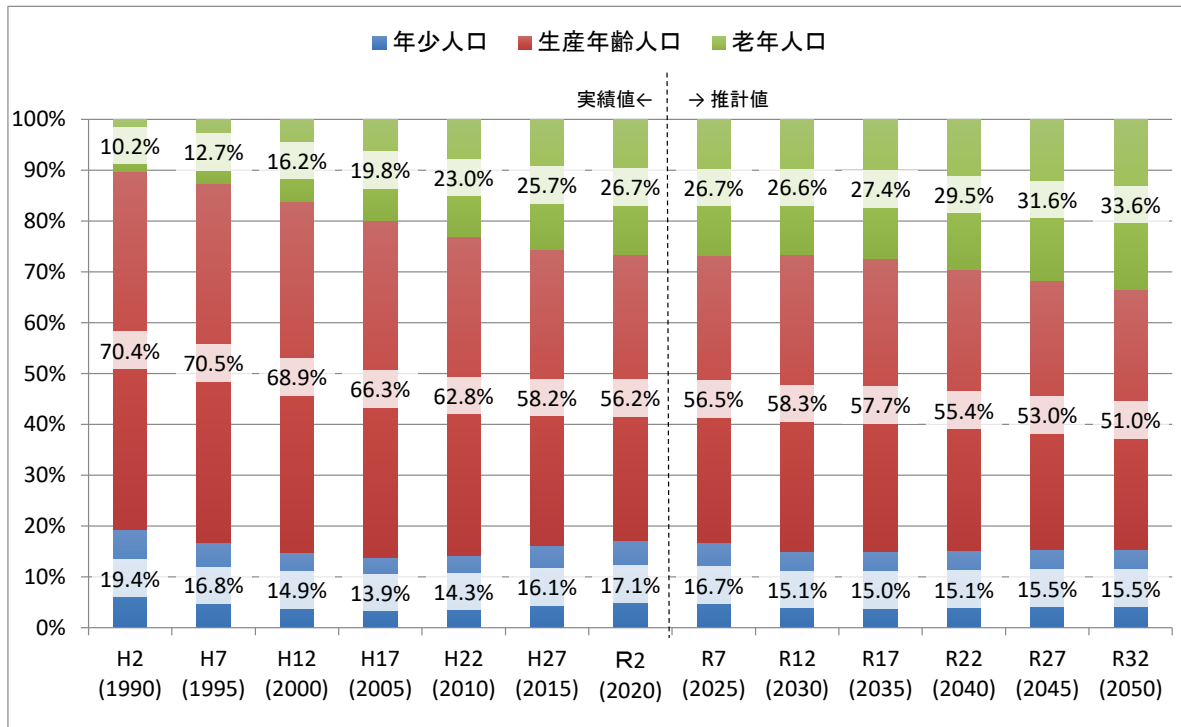
出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023)推計)」

図表：年齢3区分別人口の推計



出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023)推計)」

図表：年齢3区分別人口割合の推計

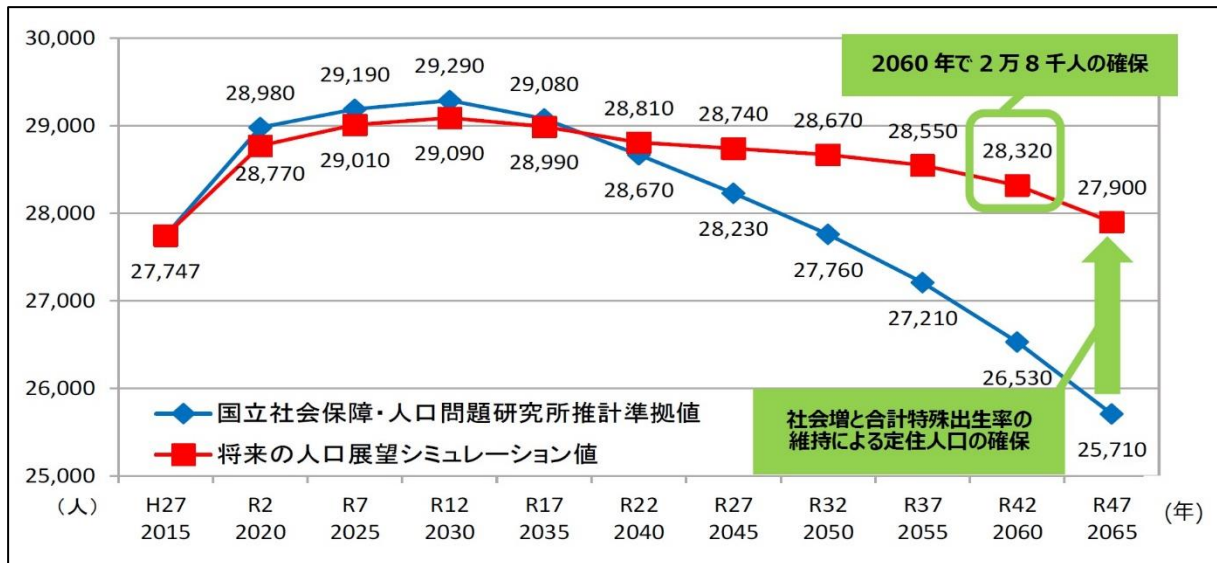


出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023)推計)」

②阿久比町人口ビジョン(令和3年(2021)3月)による推計

令和3年(2021)3月に策定された「阿久比町人口ビジョン」における人口推計結果によると、切れ目のない一貫した子育て支援、産業の振興と雇用の場の創出、みどり豊かな環境の保全等の施策を展開し、転入による社会増と現状の合計特殊出生率の維持を図ることで、令和42年(2060)において約28,000人の確保を目指すこととしています。

図表:人口の将来展望



出典:阿久比町人口ビジョン(令和3年(2021)3月)

3.2. 施設の概要

(1) 施設の概要

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は、勤労者の文化、教養及び福祉の増進を図ることを目的に設置されました（阿久比町勤労福祉センターの設置及び管理に関する条例）。

施設の概要と諸室を以下に示します。

図表：施設の概要

施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		運営形態	防災拠点
				西暦	和暦		
勤労福祉センター (エスペランス丸山)	鉄筋コンクリート造	2	1,301.68	1989	H1	直営	避難所

図表：諸室

階	室名	定員	備考
1階	多目的ホール	360名(イス 360席)	パーティー用丸テーブル 15台を利用するときは 150名程度
2階	会議室	16名(イス 16席)	だ円形テーブル
	集会室 1	約 12名(和室 12畳)	集会室 1と2は合わせて利用可
	集会室 2	約 15名(和室 15畳)	
	集会室 3	約 45名(和室 48畳)	集会室 3と4は合わせて利用可
集会室 4	約 40名(和室 42畳)		

図表：施設・諸室の写真





M2F ロビー



2F 会議室



2F 下足室・廊下



2F 廊下



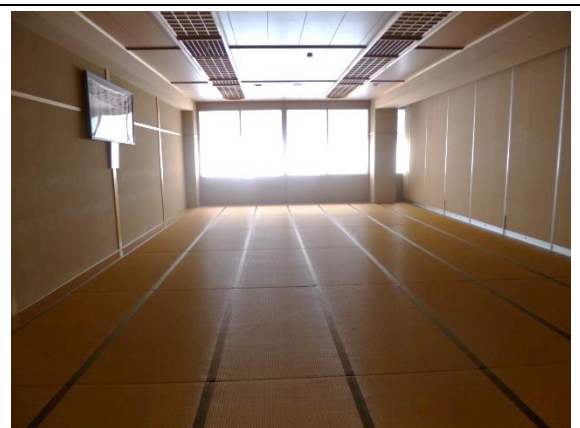
2F 集会室1



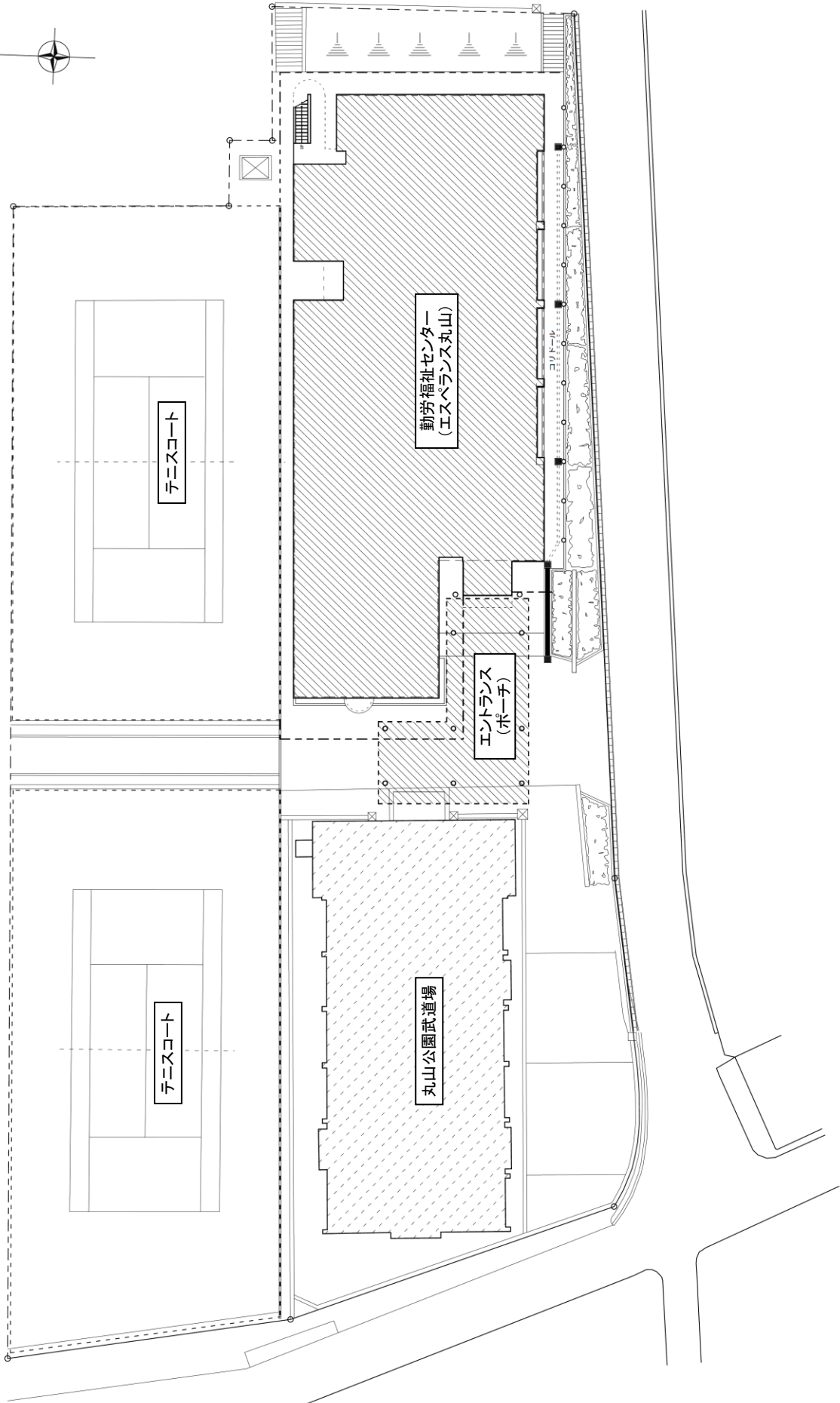
2F 集会室2



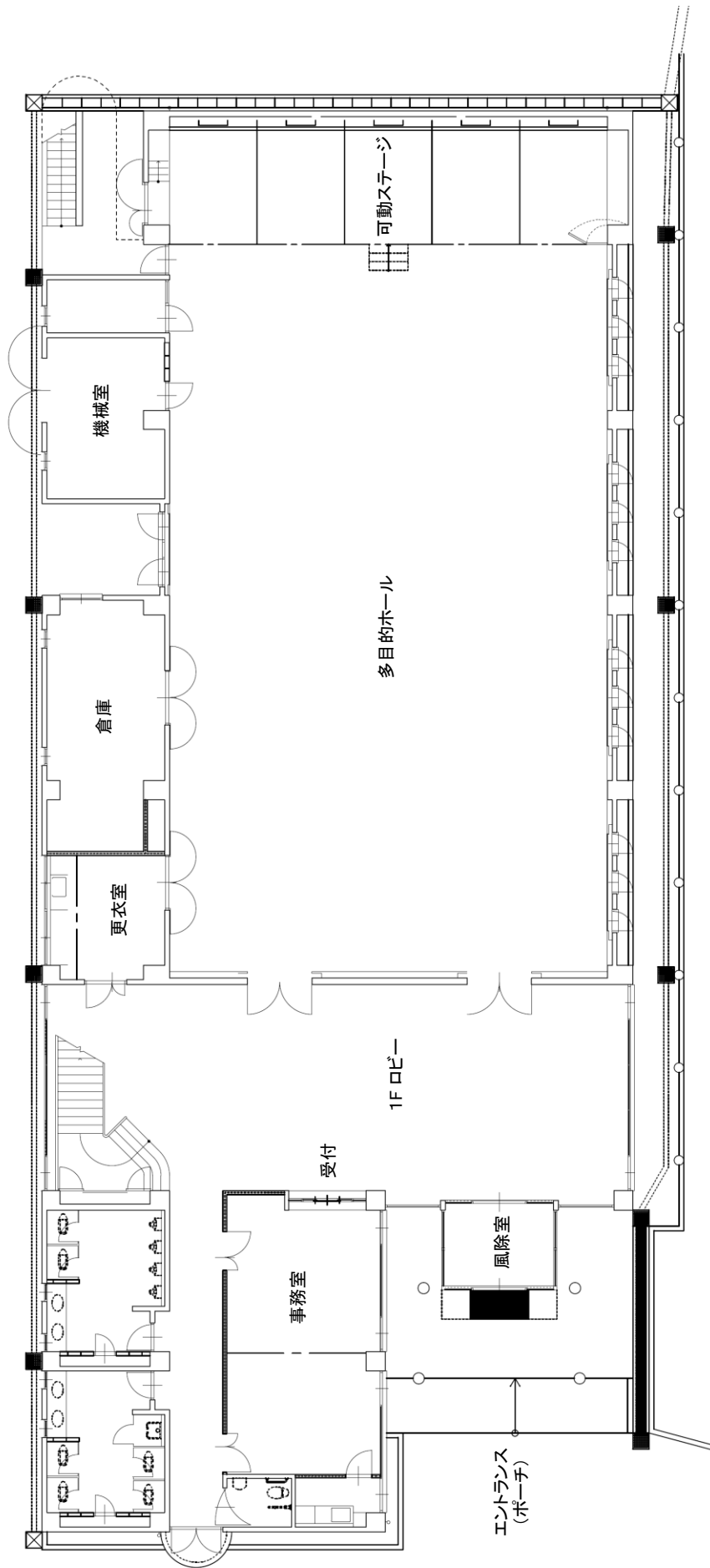
2F 集会室3



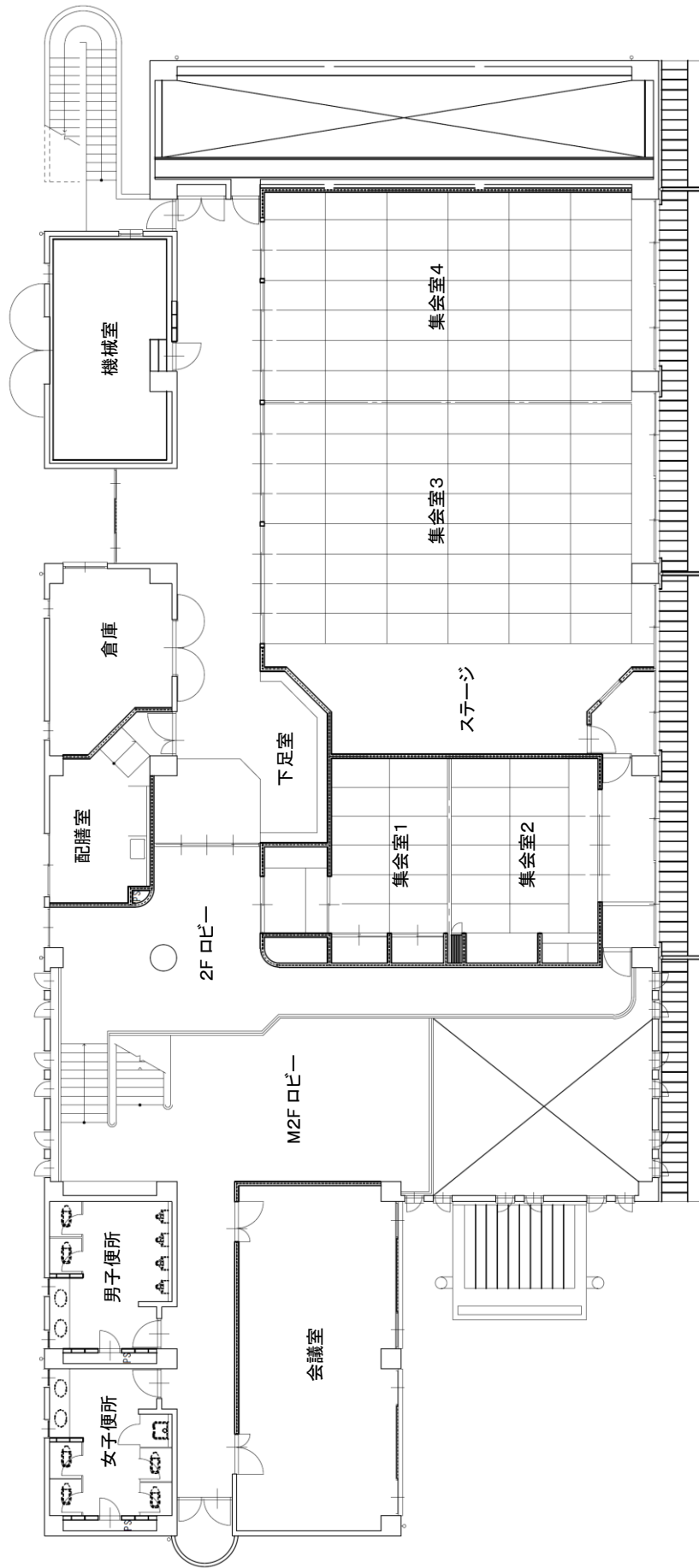
2F 集会室4



配置図



1 階平面図



2階平面図

(2) 諸室と使用料

施設の諸室と使用料を下表に示します。

図表：諸室と使用料(令和2年1月1日以降)

階	室名	利用者区分	使用料(1時間につき)	備考
1階	多目的ホール	勤労者	1,360円	1. 暖房又は冷房設備を使用するときは、この表の金額の20%増しの金額とする (10円未満の端数は切り捨てた額)。 2. 使用の目的が営利、宣伝又はこれに類する行為のときは、この表の金額の2倍の金額とする。
		一般(その他の方)	1,710円	
2階	会議室	勤労者	250円	
		一般(その他の方)	330円	
	集会室1	勤労者	200円	
		一般(その他の方)	250円	
	集会室2	勤労者	250円	
		一般(その他の方)	330円	
	集会室3	勤労者	510円	
		一般(その他の方)	640円	
集会室4	勤労者	460円		
	一般(その他の方)	580円		

※利用者区分「勤労者」の使用料は、知多地域5市5町に事務所を有する勤労者団体等が施設を利用する場合に適用されます。

※営利・宣伝又はこれに類する行為には、次のような事例が該当します。

- ① 不特定多数の人へ向けた企業のPRを行う場合
- ② 月謝や料金を徴収する場合
- ③ 企業が社員募集の面接で使用する場合(社員研修は除く)

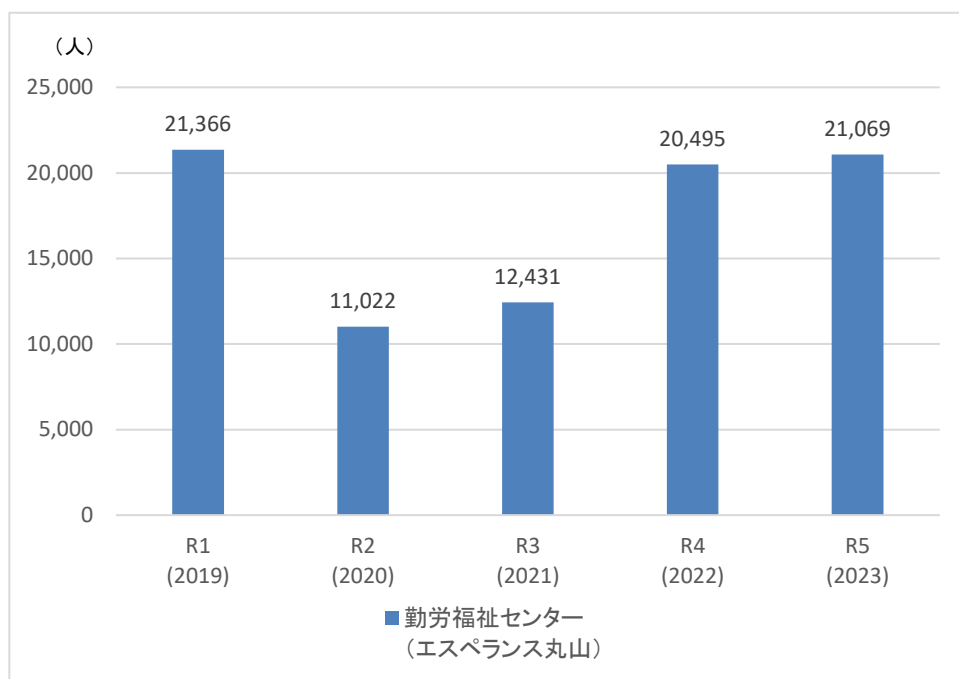
3.3. 利用者数

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」の利用者数を以下に示します。利用者数は令和5年度（2023）で21,069人となっており、コロナ禍を除き概ね21,000人前後で推移しています。

図表：利用者数の推移

	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
勤労福祉センター (エスペランス丸山)	21,366	11,022	12,431	20,495	21,069

出典：町調べ



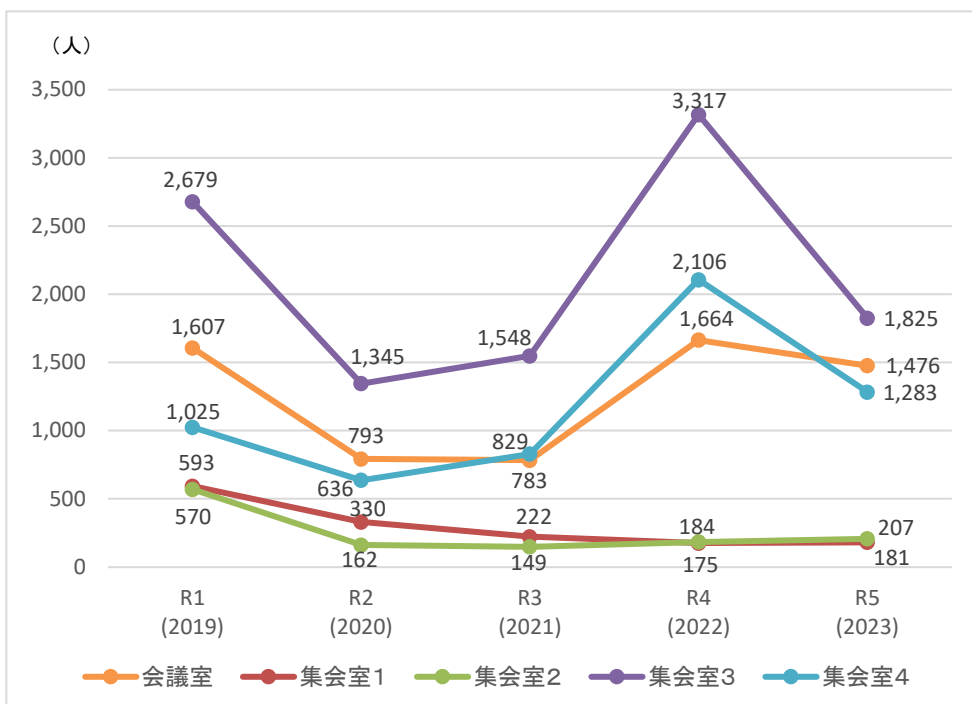
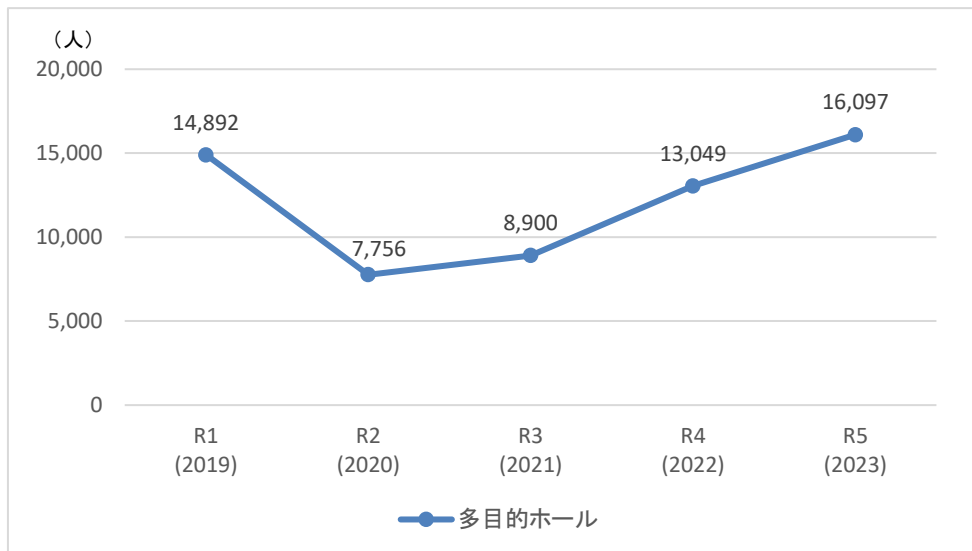
利用者数を諸室ごとにみても、多目的ホールの利用者数が最も多く、令和5年度(2023)において16,097人となっています。次いで集会室3の利用者数が多くなっています。

図表: 諸室の利用者数の推移

(人)

	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
多目的ホール	14,892	7,756	8,900	13,049	16,097
会議室	1,607	793	783	1,664	1,476
集会室1	593	330	222	175	181
集会室2	570	162	149	184	207
集会室3	2,679	1,345	1,548	3,317	1,825
集会室4	1,025	636	829	2,106	1,283
合計	21,366	11,022	12,431	20,495	21,069

出典:町調べ



3.4. 財務情報

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」の財務情報を以下に示します。

(1) 歳出(施設関連経費)

過去5年間の施設関連経費は平均で約 1,070 万円/年となっています。

また、施設関連経費計から施設整備費を除いた維持管理費は5年間平均で約 970 万円/年となっています。

図表: 歳出(施設関連経費)の推移

	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	5年平均
施設整備費	0	0	0	2,024,000	2,970,000	998,800
その他施設整備費	93,500	0	0	10,528,100	81,400	2,140,600
維持修繕費	921,932	2,405,700	544,940	2,215,950	2,053,575	1,628,419
光熱水費	2,414,778	1,466,232	1,639,926	2,625,555	2,200,196	2,069,337
委託費等	3,561,153	3,915,287	3,580,177	3,858,011	4,402,792	3,863,484
指定管理料	-	-	-	-	-	-
使用料(土地・建物の使用料)	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
合計	6,991,363	7,787,219	5,765,043	21,251,616	11,707,963	10,700,640
維持管理費(施設整備費除く)	6,991,363	7,787,219	5,765,043	19,227,616	8,737,963	9,701,840

施設整備費：新增築事業、改築事業、耐震化事業、大規模改修等に係る事業費
 その他施設整備費：上記に含まれないグラウンド整備、倉庫等の改修や整備に係る事業費
 維持修繕費：建物維持に係る消耗品費、部分補修等に係る経費
 光熱水費：電気代・ガス代・燃料費・上下水道代等
 委託費等：消防設備、電気設備、防火設備点検、警備保障、植栽維持管理、清掃等の委託に係る経費

(2) 歳入

過去5年間の歳入は、平均で約 91 万円/年となっています。

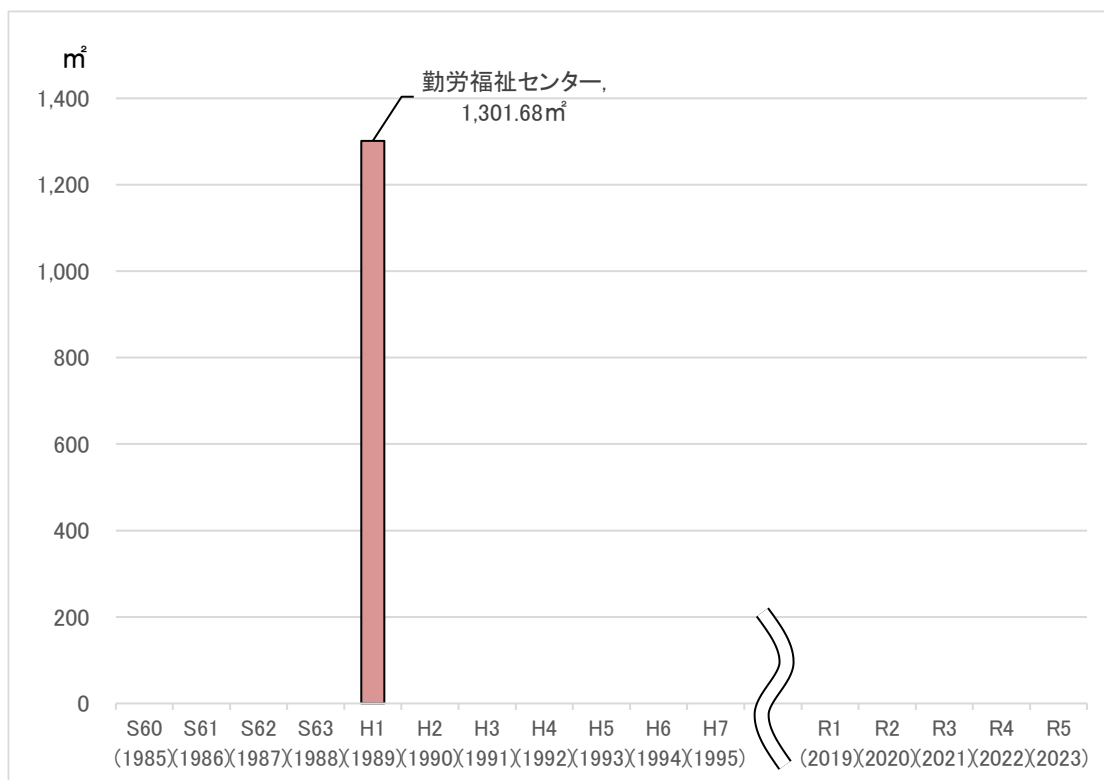
図表: 歳入の推移

	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	5年平均
使用料	910,910	739,730	940,380	804,230	1,146,750	908,400
補助金・負担金	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
合計	910,910	739,730	940,380	804,230	1,146,750	908,400

3.5. 施設の経過状況

勤労福祉センター（エスペランス丸山）は平成元年（1989）建築であり、建築から35年経過しています。また、施設は新耐震基準の建物です。

図表: 建築年別保有面積



施設名	延床面積 (m ²)	建築年		築年数	耐震性
		和暦	西暦		
勤労福祉センター (エスペランス丸山)	1,301.68	H1	1989	35	新耐震基準

3.6. 近年の改修実績

過去の主な改修実績（屋根・屋上、外壁、設備、耐震改修等）を下表に示します。

平成 21 年度（2009）に外壁改修、令和 5 年度（2023）に屋上防水改修が行われています。

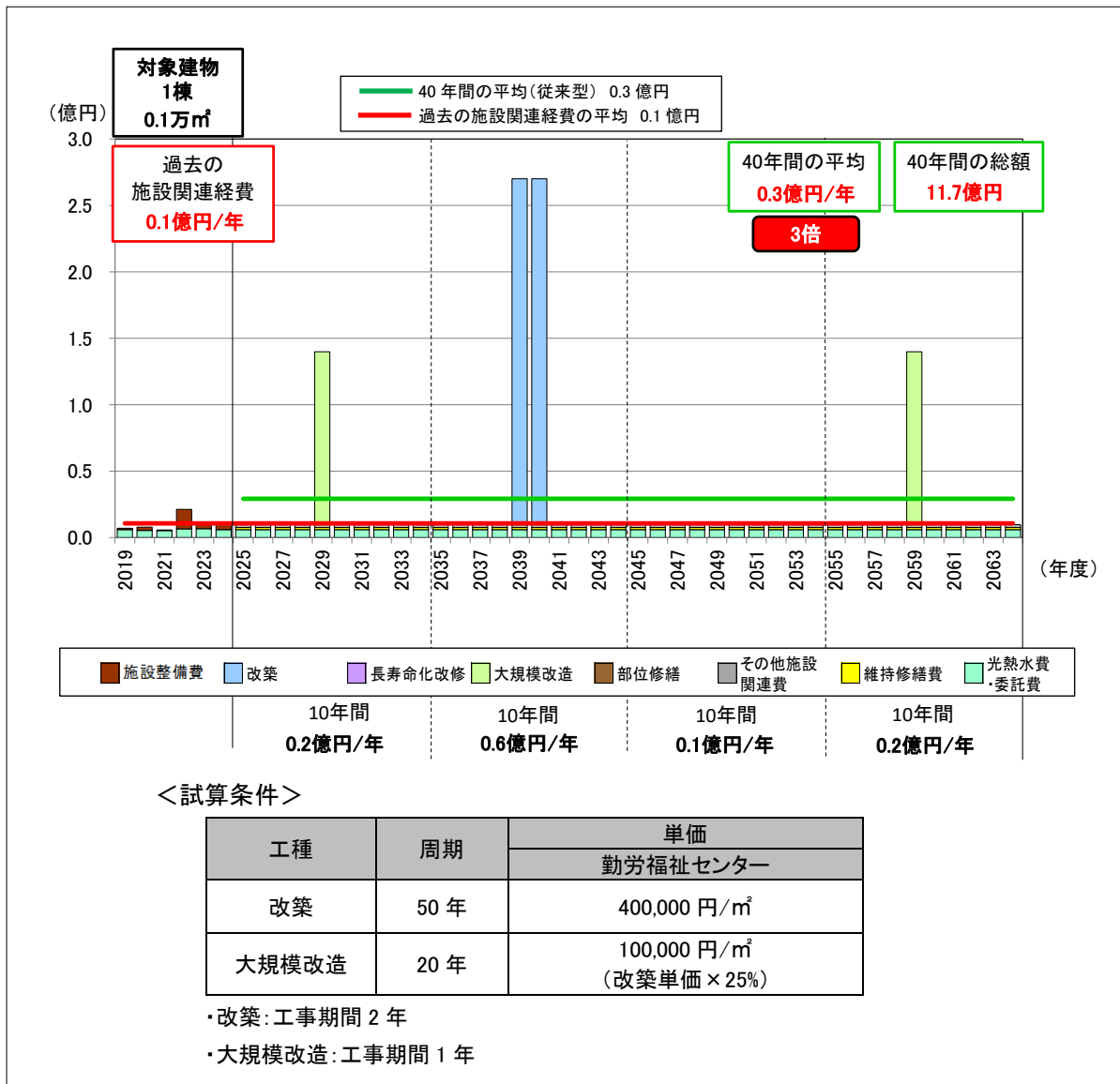
図表：近年の改修実績

年度	工事名
平成 8 年度(1996)	緞帳昇降機修繕
平成 17 年度(2005)	自動ドア取替修繕
平成 17 年度(2005)	和室畳表替え
平成 20 年度(2008)	外部トラス屋根改修工事
平成 21 年度(2009)	外壁等改修工事
平成 22 年度(2010)	高圧電気設備改修工事
平成 26 年度(2014)	空調機修繕工事
平成 30 年度(2018)	非常灯バッテリー更新工事
平成 30 年度(2018)	トイレ改修工事
令和元年度(2019)	舞台幕取替工事
令和 2 年度(2020)	空調設備改修工事
令和 4 年度(2022)	高圧電気設備改修工事
令和 4 年度(2022)	空調機更新工事
令和 4 年度(2022)	飛散防止フィルム設置工事
令和 5 年度(2023)	〃
令和 5 年度(2023)	屋上防水改修工事

3.7. 今後の維持・更新コスト（従来型）【従来型：築50年未満で建替える場合】

「勤労福祉センター（エスパランス丸山）」にかかる将来更新費用を、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト」に準拠して試算すると、今後40年間（2025～2064）にかかる維持管理・更新費用の総額は約11.7億円となり、1年あたりに換算すると毎年約0.3億円の更新費用が必要となります。

図表：今後の維持・更新コスト（従来型）



出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト（文部科学省）

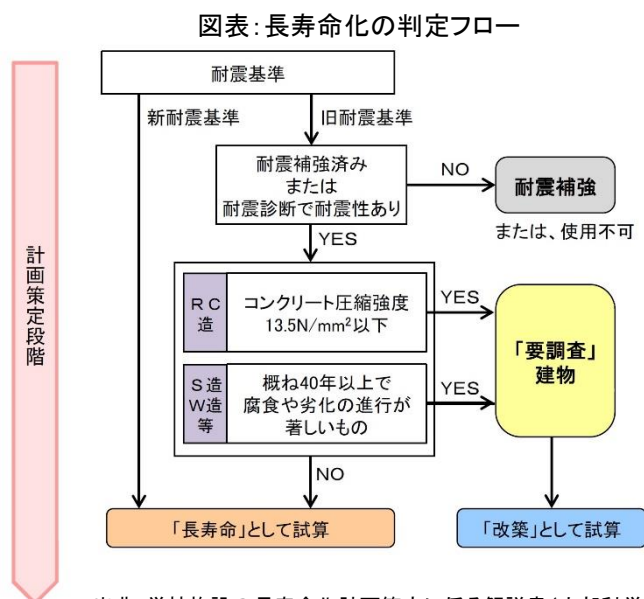
4.老朽化状況の実態整理

老朽化状況は、「構造躯体の健全性」と「躯体以外の劣化状況」の2つに分けて把握・評価します。

4.1. 構造躯体の健全性の把握

「構造躯体の健全性」は、下記フローに沿って判定します。

勤労福祉センター（エスペランス丸山）は新耐震基準であり、構造躯体は健全で、長寿命化可能と判定できます。



出典: 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(文部科学省)

図表: 構造躯体の健全性

施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	耐震基準	健全性
				西暦	和暦			
勤労福祉センター (エスペランス丸山)	鉄筋コンクリート造	2	1,301.68	1989	H1	35	新耐震	健全 (長寿命化可能)

4.2. 構造躯体以外の劣化状況の把握

(1) 劣化状況の調査方法

劣化状況調査は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」に基づき建物ごとに屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の5つの部位について行いました。屋根・屋上、外壁については、目視調査により雨漏りの状況やひび割れなどの状況を調査し、内部仕上げ、電気設備、機械設備については、目視調査に加え、過去に行った工事などの実施年度から経過年数を調査しました。

◆劣化状況調査票

通し番号					
施設名	施設番号		調査日		
建物名			記入者		
棟番号			建築年度	年度(年度)	
構造種別	延床面積	m ²	階数	地上	階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ()			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ()			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽				
			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事				
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
/ 100点

劣化状況の評価については、屋根・屋上、外壁は改修後10年以内のものや汚れ程度で概ね良好なものを「A」、部分的なひび割れや雨水排水不良などの劣化があるものを「B」、広範囲にひび割れ、雨水排水不良などの劣化や内部に小規模な雨漏り痕があるものを「C」、広範囲に幅広のひび割れや内部に複数の雨漏り痕があり、早急に対応する必要があるものを「D」として、4段階による評価を行いました。内部仕上げ、電気設備、機械設備は、経過年数が20年未満のものを「A」、20年～40年未満のものを「B」、40年以上のものを「C」、経過年数に関わらず著しい劣化の事象がある場合を「D」として4段階による評価を実施しました。

4段階評価を行った上で「A」を100点、「B」を75点、「C」を40点、「D」を10点とし、100点満点で数値化した健全度という評価指標を算定しました。健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示しています。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
良好 A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
劣化 D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

経過年数による評価

【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
劣化 D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷60

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

(健全度計算例)

	評価	→	評価点	×	配分	=	
1	屋根・屋上	C	40	×	5.1	=	204
2	外壁	D	10	×	17.2	=	172
3	内部仕上げ	B	75	×	22.4	=	1,680
4	電気設備	A	100	×	8.0	=	800
5	機械設備	C	40	×	7.3	=	292
計							3,148
							÷ 60
							健全度 52

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）

(2)調査結果

勤労福祉センター（エスペランス丸山）は築 35 年経過しているものの、適切な時期に外壁等改修工事（平成 21 年度（2009））、屋上防水改修工事（令和 5 年度（2023））を実施しており、全体としては屋根・屋上【A 評価】、外壁【B 評価】、内部仕上【B 評価】となっています。

但し、一部雨漏りする箇所やエントランス（ポーチ）のトラス屋根（ガラス）のひび割れなど早急に対応が必要な箇所があります【部位修繕】。

なお、電気設備、機械設備は経過年数から【B 評価】としています。

図表：劣化状況調査結果



A	おおむね良好
B	部分的に劣化
C	広範囲に劣化
D	早急に対応する必要がある

劣化状況評価					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100 点満点)
A	B	B	B	B	77

健全度：数値が小さいほど劣化が進んでいる

【勤労福祉センター(エスペランス丸山)にて確認された劣化事象】

総 評	<p><屋根・屋上></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根・屋上は劣化の少ない日本瓦屋根であり、また陸屋根部分は令和 5 年度（2023）に改修工事がなされていることから、全体としては概ね良好な状況です。【評価A】 しかし、雨天強風時に雨漏りする箇所（日本瓦屋根と陸屋根の取り付け部が想定される）があり調査の上、部分的に修繕が必要です。【部位修繕】 ・エントランス（ポーチ）トラス屋根（ガラス）（平成 20 年度（2008）トラス屋根改修工事実施）の一部にガラスのひび割れがあり落下による人的被害が想定されることから、その部分の取替など修繕が必要です。【部位修繕】 <p><外壁></p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁（平成 21 年度（2009）外壁等改修工事実施）は軽い塗装の劣化やひび割れ、シーリング材の劣化等があり、また、屋外階段の手摺壁に塗装の汚れ、こけがみられます。全体としては部分的に劣化している状況です。【評価B】 <p><内部仕上></p> <ul style="list-style-type: none"> ・内部仕上は、一部、壁のひび割れ、床の劣化・ひび割れ、床仕上げの剥離、便所のタイルのひび割れ・浮きがみられます。全体としては部分的に劣化している状況です。【評価B】 ・屋根・屋上からの雨漏りで2F ロビーの天井に雨漏り跡、壁のクロスの剥がれ等がみられます。
-----	---

部位	劣化状況	
屋根・屋上 【評価A】	 <p style="text-align: center;">屋根 状況</p>	 <p style="text-align: center;">屋根 雨漏り部分 【部位修繕】</p>
	 <p style="text-align: center;">エントランス(ポーチ) 状況</p>	 <p style="text-align: center;">ガラスのひび割れ 【部位修繕】</p>

部位	劣化状況	
外壁 【評価B】		
	外壁 状況	外壁 塗装の劣化
		
	外壁 塗装の劣化・汚れ	外壁 ひび割れ
		
	外壁 シーリング材の劣化、汚れ	屋外階段手摺壁 塗装の汚れ、こけ

部位	劣化状況	
内部仕上 【評価B】		
	2F ロビー 雨漏り跡	2F ロビー 雨漏りによるクロスの剥がれ

部位	劣化状況	
内部仕上 【評価B】		
	廊下 床仕上げ材の剥離	階段下(1F) 床仕上げ材の剥離
		
	階段室 ひび割れ	M2F ロビー ひび割れ
		
	多目的便所 タイルのひび割れ	女子便所 タイルの浮き
		
	踏込 クロスの剥がれ	倉庫 床材の劣化

5. 勤労福祉センター整備の基本的な方針

5.1. 施設の規模・配置等の方針

勤労福祉センター（エスペランス丸山）は、勤労者の文化、教養及び福祉の増進に寄与するため必要な施設です。

本計画の上位計画となる「阿久比町公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016）9 月策定 令和 6 年（2024）3 月一部改訂）」において「産業系施設（勤労福祉センター（エスペランス丸山）」の今後の方針は以下のように示されています。

- ▼「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は、今後とも適切に維持・修繕を図りながら存続を図っていきます。
- ▼老朽化への対応として空調設備、屋上防水等の修繕を計画的に進めていきます。

勤労福祉センター（エスペランス丸山）は「阿久比町公共施設等総合管理計画」策定後（改定後）、令和 2 年度（2020）、令和 4 年度（2022）に空調工事、令和 5 年度（2023）に屋上防水改修工事を実施しています。

今後は施設の状況を随時把握の上、適切に維持管理・修繕を行うとともに施設の長寿命化を図っていくものとします。また、基本的に現在の規模・施設配置を維持していくものとします。

今後の施設の長寿命化改修、建替えにあたっては、将来人口の動向や新たな町民ニーズへの対応、ユニバーサルデザイン、脱炭素化・環境負荷低減等の社会的ニーズの変化に適切に対応していくものとします。

5.2. 目標使用年数の設定

施設は長寿命化を図ることを前提として、施設使用の計画期間である「目標使用年数」を設定します。

目標使用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、以下のよう
に設定します。

- ・本施設は「学校・官庁」の鉄筋コンクリート造の施設に位置付けられるとし、目標使用年数は、耐久性の高低における高品質（Y100）と普通品質（Y60）の間の概ね中間値を採用し80年とします。

図表：建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 レンガ造	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	軽量鉄骨		
学校・官庁	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 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	Y60 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	Y60 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	Y25 以上

※表における「高品質」、「普通の品質」の区別は、耐久性の高低を示す

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）



図表：目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150 年	120 年～200 年	120 年
Y100	100 年	80 年～120 年	80 年
Y60	60 年	50 年～80 年	50 年
Y40	40 年	30 年～50 年	30 年
Y25	25 年	20 年～30 年	20 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）



目標耐用年数
80年

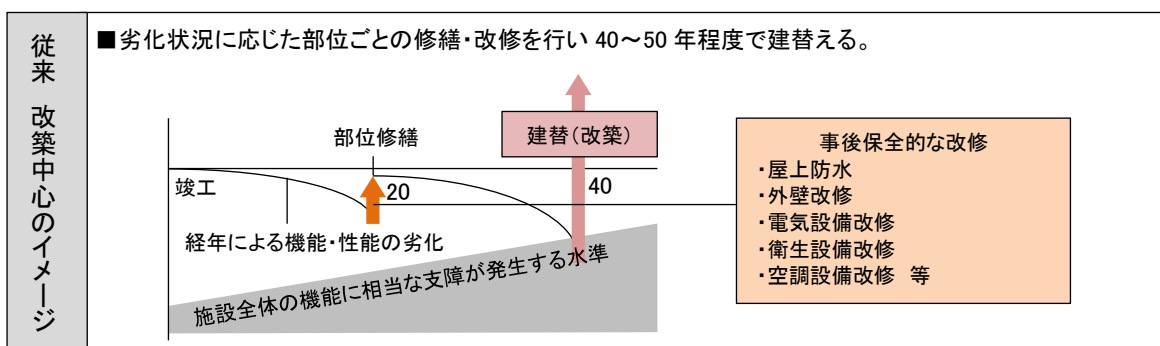
6. 施設整備の水準

6.1. 改修等の整備水準

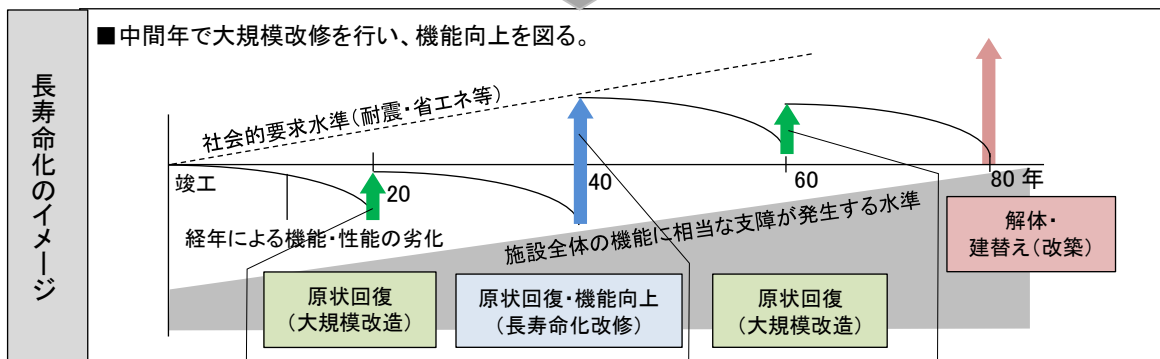
建築物は、経年劣化に対応するとともに、利用ニーズの変化や社会的要求の高まりへの対応も求められます。

そこで、20年周期で部位の更新時期に合わせた修繕を行うことを基本とし、加えて躯体の目標耐用年数の中間年で、新築時の整備水準を超える長寿命化改修を行うことで、建築物を使用している間、建築物に求められる性能が維持できる状態とすることが、標準的な長寿命化の考え方とされています。

図表：修繕・改修・建替えの標準イメージ（標準的な長寿命化の考え方）



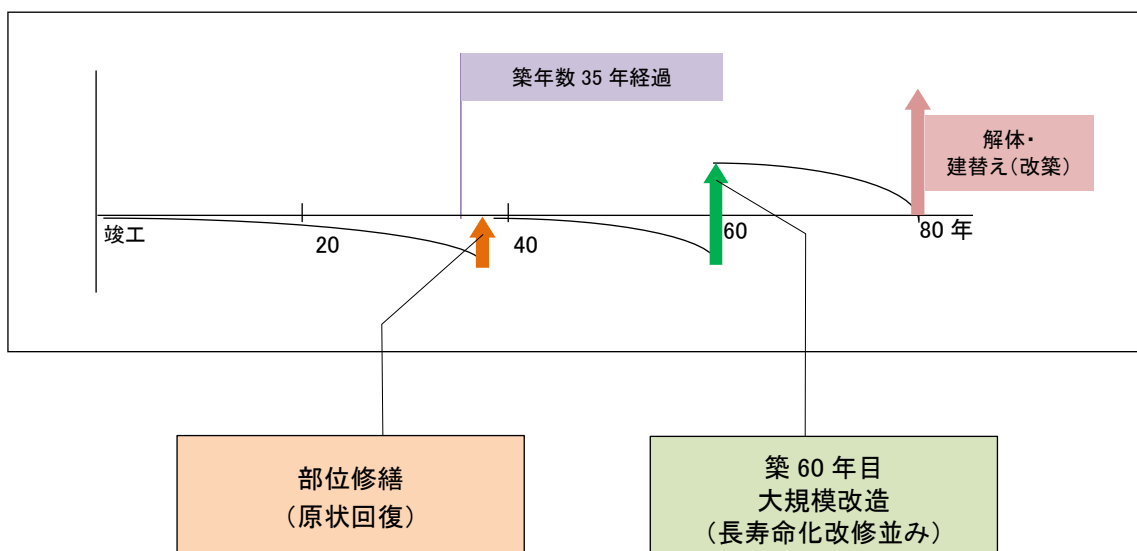
(築80年まで使用する場合)



築20年目 大規模改造 (原状回復等)	築40年目 長寿命化改修 (原状回復・機能向上等)	築60年目 大規模改造 (原状回復等)
経年劣化により通常発生する 損耗、機能低下に対する機能 回復を図る。	経年劣化による機能回復と、 社会的要求に対応するための 機能向上を図る。	経年劣化により通常発生する 損耗、機能低下に対する機能 回復を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・防水改修 ・外壁改修 ・衛生設備改修 ・空調設備改修 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・防水改修(断熱化) ・外壁改修(断熱化) ・内部改修 ・電気設備改修 ・照明設備改修 ・衛生設備改修 ・空調設備改修 ・バリアフリー改修 ・利用ニーズの変化、社会的要 求への対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・防水改修 ・外壁改修 ・衛生設備改修 ・空調設備改修 等

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は築 35 年経過しています。
今後は計画的な「部位修繕＋大規模改造（長寿命化改修並み）」で対応し、目標耐用年数の築 80 年まで使用するものとします。

図表：施設の改修イメージ



6.2. 維持管理の水準・項目・手法

(1) 維持管理の水準

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は勤労者の文化、教養及び福祉の増進を図ることを目的に設置された施設です。多くの勤労者・町民が日常的に利用する施設であるとともに、災害時には地域の避難所としての役割を担っています。そのため、日常はもとより災害時においても十分な安全性・機能性を有することが求められます。しかし、経年劣化等により、突然外壁や内壁、天井の部材等が落下するなどの事故が発生する可能性があり、重大な障害のリスクを事前に低減しておくことが重要です

そのため、大きな損傷・障害が顕在化してから対応する対症療法的な事後保全を行うだけでなく、劣化の状況を予測し、適切な時期に更新や修繕を行うなど、障害の発生前に対処して、施設の機能を正常な状態に常に維持していく「予防保全」を推進する必要があります。

このような「予防保全」を推進し、トータルコスト（将来の財政負担）の縮減にも努めながら、行政サービスを確実に提供できるよう取り組んでいきます。

「予防保全」を的確に推進するためには、重要な部位、設備等について、適切な時期に適切な点検・診断を行い、発見された不具合についてはすみやかに補修を行っていくことが重要です。そのためには、日常点検や定期点検による管理を重視し、これらの点検を施設管理の基本サイクルに入れていく必要があります。

このような日常点検や定期点検を推進し、部位により最適な保全手法を選択することで、施設の機能や性能を効果的に維持及び向上させていきます。

【点検対象となる建物の部位(例)】

- ・屋上・屋根
- ・外壁
- ・外部建具(窓、扉等)
- ・受変電設備
- ・非常用発電設備
- ・空調設備(エアコン、ボイラー)
- ・換気設備(ダクト、送風機)
- ・消防用設備(自動火災報知設備、屋内消火栓設備、消火器、誘導灯等)
- ・給排水衛生設備(屋内給水設備、ポンプ類等) 等

(2)維持管理の項目・手法

現在、専門業者により消防設備、電気設備、建築設備等に対して定期的な点検（法定点検）、空調設備、自動ドアに対して日常点検（自主点検）を実施している状況です。

図表：法定点検・日常点検

■法定点検

根拠法	点検箇所(名称)	周期
消防法	消防設備等法定点検	1回／半年
電気事業法	電気設備保守点検	1回／年
建築基準法	建築設備定期検査	1回／年
建築基準法	特定建築物定期調査	1回／3年

■日常点検（自主点検）

点検者	点検箇所(名称)	周期
専門業者	空調設備保守点検	1回／半年
専門業者	自動ドア装置保守点検	1回／半年

これらの点検は今後とも継続していくとともに、点検内容の充実を目指し、今後は勤労福祉センター職員による日常的な点検を実施していくものとします。

参考として次頁の表に日常的な点検の内容（例）を示します。

図表：日常的な点検の内容(例)

点検設備	症状	危険性	留意点
天井	<ul style="list-style-type: none"> ・天井ボードがはずれ、落ちかけている。 ・天井にシミができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・剥がれかかった天井ボード等は落下の危険性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・天井のシミは漏水などが考えられるので、専門家による調査が必要です。
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・壁モルタルに亀裂が入った。 ・ボードが割れた。 ・トイレなどでタイルが割れた、剥がれた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・モルタル等が欠け落ちてくる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・木製扉のささくれ、クギ等の突起物は怪我の原因となるため、処置が必要です。
床	<ul style="list-style-type: none"> ・床シートが剥がれた、摩耗した。 ・床タイルが剥がれた、割れた。 ・階段の滑り止め金具が外れた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・床の損傷は転倒など、怪我の原因となります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・放置すると損傷が広がることがあるため、応急処置が必要です。 ・床は濡れたままにすると剥がれ、割れ等の原因になるため、その都度ふき取ることが大切です。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、庇に亀裂が入った。 ・外壁のモルタルが落ちてきた。 ・鉄筋が露出している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・モルタルが落下する危険があり、放置すると損傷の範囲が広がることがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人が近づかないようバリケードを設置するなどの措置を講じてください。 ・専門家による調査が必要です。
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・階段手すりがグラつく。 ・鉄骨階段にサビが発生した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・手すり踏み板などの痛みが著しい場合、緊急時に避難する際、転倒するなど支障となります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりのサビ、グラつきを点検してください。 ・サビが進行しないうちに、塗装の塗り替えを行うことが必要です。

出典：「安全で快適な学校施設を維持するために(文部科学省)」より勤労福祉センターにも応用可能なものを選定

7.個別施設計画

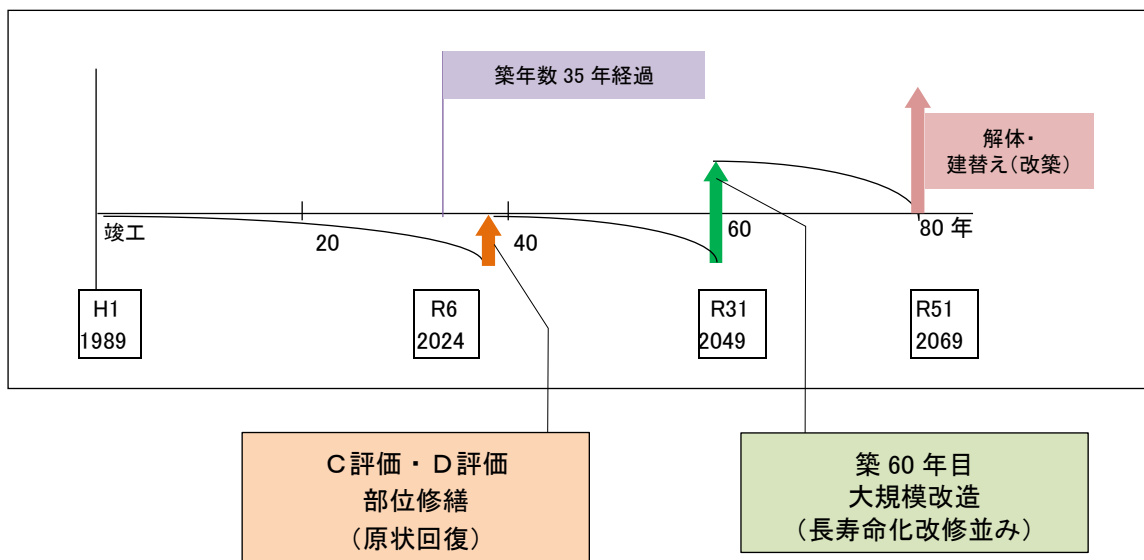
7.1. 改修等の優先順位付けと実施計画（案）

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は築35年を経過しており、今後は計画的な「部位修繕＋大規模改造（長寿命化改修並み）」で対応し築80年まで使用するものとします。

部位修繕は劣化状況調査結果を踏まえ優先順位を設定するものとします。

- 部位修繕……………D評価の部位は今後5年以内に実施
C評価の部位は今後10年以内に実施
- 大規模改造（長寿命化改修並み）……築60年で実施
- 改築（建替え）……………築80年で実施

図表：改修等の順位（イメージ）



勤労福祉センター（エスペランス丸山）は築 20 年（平成 21 年度（2009））で外壁等改修工事、築 34 年（令和 5 年度（2023））で屋上防水改修工事を実施しています。

今回の調査では C 評価・D 評価は見られませんでした。一部雨漏りする箇所やエントランス（ポーチ）のトラス屋根（ガラス）のひび割れなどがあり、それらは早急に対応していくものとします（「部位修繕」）。また、老朽化している下水管取替え及び利用者の利便性向上のためのトイレ洋式化、舞台吊物改修、空調設備改修についても、「部位修繕」で対応していくものとします。

その後、築 60 年（令和 31 年度（2049））に大規模改修（長寿命化改修並み）、築 80 年（令和 51 年度（2069））で改築（建替え）を実施していくものとします。

なお、外壁の軽い塗装の汚れやひび割れ、壁のクロスの剥がれ、床の劣化等については適宜「経常修繕」で対応していくものとします。

また、舞台照明設備については、老朽化への対応のため、今後改修を計画するものとします。
改修の際は、アグピアホールとの使い分けも考慮して内容を検討していくものとします。

以下に改修等の優先順位付け、改修等の修繕周期を示します。

図表：改修等の優先順位付け

改修工事	改修履歴	改修時の築年数	改修後経過年数(2024基準)	主な工事内容	改修等実施時期	優先順位
エントランス(ポーチ)トラス屋根(ガラス)	H20年度(2008)	19年	16年	●ガラスひび割れ部の取替え	早期	1
屋根改修工事	—	-	—	●雨漏りする箇所(日本瓦屋根と陸屋根の取り付け部が想定される)の調査・改修	早期	2
トイレ等改修(下水管取替え、トイレ洋式化)	—	-	—	●老朽化している下水管の取替え、和式トイレの洋式化改修	早期	3
舞台吊物改修工事	—	-	—	●老朽化しているスクリーン及びボーダーライトバトンの改修	早期	4
空調設備改修工事	R2年度(2020)	31年	4年	●多目的ホール、ロビー、集会室3・4系統の空調機の取替え	早期	5
外壁等改修工事	H21年度(2009)	20年	15年	●改修後20年で外壁改修 (外壁改修の修繕周期を約20年とする)	概ね5年後(R11 2029)	6

勤労福祉センター(エスペランス丸山) 建築年：1989

図表：修繕周期

()内は建築からの経過年数

	計画期間																
	H1 1989 建築年	今後5年間				計画期間											
	H21 2009	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R31 2049	R46 2064		
建築	●																
経常修繕					← 適宜 →												
部位修繕 (部分的な修繕等)					※1	※2 ※3 ※4	※5										↓
外壁改修		● (20)						● (40)									↓
屋上防水改修			● (34)														↓
大規模修繕																● (60)	↓
建替え																	● (80)

- ※1: エントランス(ポーチ)トラス屋根 ガラスひび割れ部の取替え
- ※2: 雨漏りする箇所(日本瓦屋根と陸屋根の取り付け部が想定される)の調査・改修
- ※3: トイレ等改修(下水管取替え、トイレ様式化)
- ※4: 舞台吊物改修工事(スクリーン及びボーダーライトバトンの取替え)
- ※5: 空調設備改修工事(多目的ホール、ロビー、集会室3・4系統の空調機の取替え)

以下に令和7年度(2025)から令和11年度(2029)の5年間の実施計画(案)を示します。

図表: 今後5年間の実施計画(案)

単位: 千円

施設名	R7		R8		R9		R10		R11	
	2025		2026		2027		2028		2029	
	対策内容	事業費	対策内容	事業費	対策内容	事業費	対策内容	事業費	対策内容	事業費
勤労福祉センター (エスペラン ス丸山)	トラス屋根改修(ガラス取 替え)	7,404	屋根改修 (雨漏り箇所 等)	1,870	空調設備 改修 (多目的ホー ル、ロビー、 集会室3・4 系統取替え)	98,076			外壁改修	26,554 (※)
			トイレ等改修 (下水管取 替え、トイレ 洋式化)	(設計 監理) 5,830 (工事) 15,075						
			舞台吊物 改修 (スクリーン 及び ポーターラ イトボタン 取替え)	2,573						
			空調設備 改修設計	8,327						

※: 「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト(文部科学省)」
の設定単価に基づく外壁全体の改修費(概算)

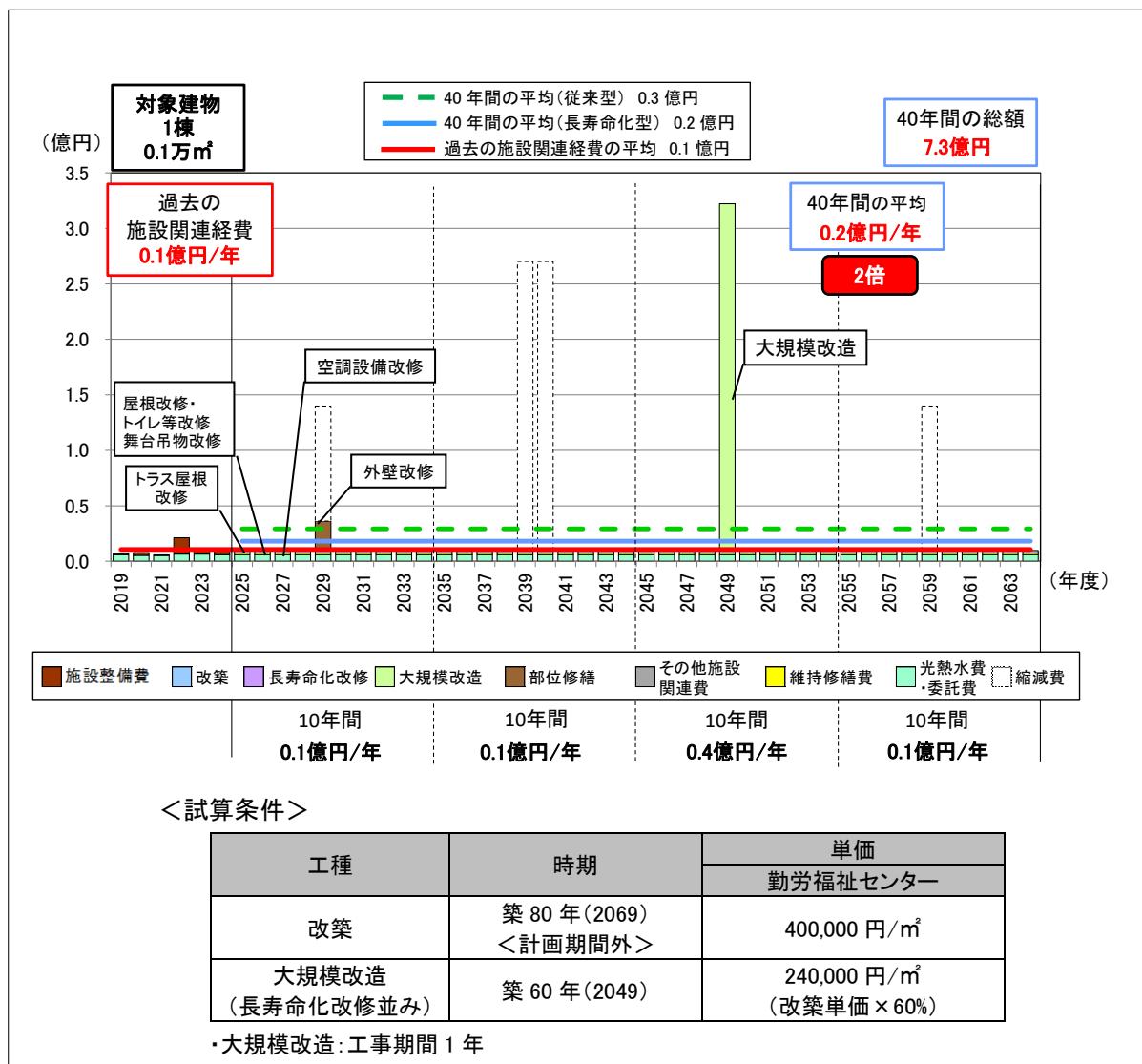
7.2. 長寿命化のコストの見通し・長寿命化の効果

長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果のイメージを下記に示します。

「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」は築35年を経過しています。長寿命化（80年利用）を図るために、早期に部位修繕（トラス屋根、雨漏り箇所、外壁改修）を実施するとともに築60年目（2049）に大規模改造（長寿命化改修並み）を実施するものと想定します。改築（建替え）は大規模改造の20年後の築80年目（2069）（計画期間外）に実施するものと想定します。

以上の想定によれば、長寿命化型の今後40年間（2025～2064）の維持・管理コストは約7.3億円（下図）となり、従来型の約11.7億円（P23）と比較すると約4.4億円少なくなると想定できます。

図表：今後の維持・管理コスト（長寿命化型）



出典: 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト(文部科学省)

8. 個別施設計画の継続的運用方針

8.1. 施設情報の整備

本計画を進めていくにあたり、適切な見直し、更新が必要であり、「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」の過去の改修・修繕履歴や当該施設の実態を把握することが重要になります。

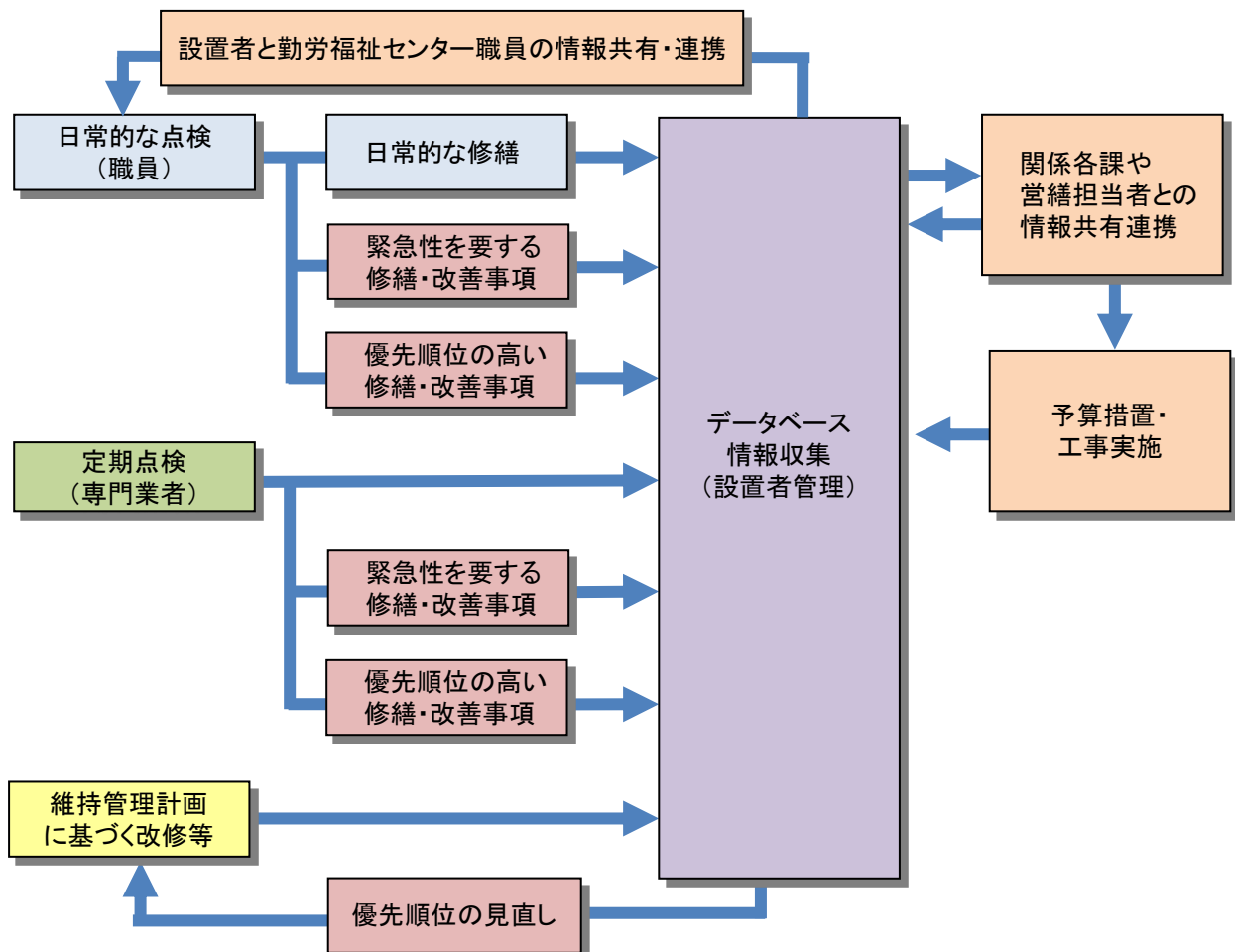
そのためには、定期点検等において把握した点検・調査結果を基にしながら、施設の状況や過去の改修履歴、職員からの修繕要望や不具合状況等を一元管理するデータベースの運用が効果的です。

8.2. 推進体制等の整備

上記で述べたデータベースを効果的に運用するには、「職員・設置者・専門業者」の協力と連携体制が重要となります。

日常的な点検や定期点検により明らかとなる、緊急性を要する修繕・改善事項、優先順位の高い修繕・改善事項などの情報をデータベースに集積し、その情報を「勤労福祉センター（エスペランス丸山）」に携わる職員だけでなく、庁内関係各課や営繕担当者と共有して連携を図るとともに、本計画に反映させ優先順位を見直すことで、より効果的な整備メニューの検討や改修計画の見直し等が期待出来ます。

図表：推進体制のイメージ



勤労福祉センター個別施設計画

令和7年2月

(令和8年3月改訂)

阿久比町 建設経済部 産業観光課

〒470-2292

愛知県知多郡阿久比町大字卯坂字殿越 50

TEL : 0569-48-1111 (代表)

<https://www.town.agui.lg.jp>