

# いわき市立集会所個別管理計画

令和2年 10月

市民協働部地域振興課



# 目次

1	計画の目的	・・・・・・・・・・	P1~2
2	対象施設	・・・・・・・・・・	P3~4
3	個別施設の現状と課題		
	(1) ハード指標での評価	・・・・・・・・・・	P5~7
	(2) ソフト指標での評価	・・・・・・・・・・	P8~10
4	計画期間	・・・・・・・・・・	P10
5	取組方針	・・・・・・・・・・	P11~21
6	個別施設の対策と実施時期	・・・・・・・・・・	P22
7	資料編	・・・・・・・・・・	P24~76

# 1 計画の目的

少子高齢化に伴って人口減少が急速に進行し、11年後の2030年（令和12年）までには、本市の総人口は約30万人（約12%減少）、41年後の2060年（令和42年）までには約22万人（約35%減少）となる見込み（「いわき創生総合戦略」におけるいわき市人口ビジョンによる）となっており、税収の減収や民生費の増加等で、今以上に厳しい財政状況となることが見込まれる中、全ての公共施設を維持し続け、老朽化に伴う施設の更新を行うことは極めて困難な状況となっている。

このような背景から、本市においては、平成29年2月に、本市の全ての公共施設に関するマネジメントの方針を定める「いわき市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」を策定したところである。

そのような中、市立集会所は計51施設あり、延床面積ベースで、市が保有する公共施設全体の約0.3%程度に留まるものの、地域住民の連帯意識の高揚や、健全な地域社会の育成・振興への寄与など、地域コミュニティ形成活動の拠点として重要な役割を担っている。

これら51施設のうち、築後40年以上経過が10施設（19.6%）、築後30年以上40年未満が23施設（45.0%）、築後20年以上30年未満が5施設（9.6%）となっており、その多くで耐用年数（木造22年、鉄骨34年）を経過しており、今後、施設の維持管理・更新に多額の費用がかかることが想定される。

なお、東日本大震災で流失・全壊等の被害を受け、国の復興交付金事業を活用し、市立集会所として整備した13施設は、いずれも平成25年度以降の建設のため、築後10年未満（25.4%）となっている。

一方、集会所には、市が所有する市立集会所のほかに、各自治会等が所有する地域集会施設が市内に320ほどあり、市立集会所同様、地域コミュニティの拠点として重要な役割を担っている。これら地域集会施設の維持管理等は、所有する各自治会によって行われ、51ある市立集会所と比較した場合、その維持管理や修繕等に係る費用負担の面で不公平が生じていることから平成18年2月に策定した「市立集会所の払下げ計画」において、所有管理の一元化と費用負担の公平化を図るため、実質的な管理運営主体である自治会等に払下げることで向かうべきゴールを定めているものの、総合管理計画において、市として公共施設の適正管理・総量管理を行う中で、市立集会所においても計画的な払下げを行う必要があることから、本計画においては、払下げの新たな手法にも触れながら、向こう20年間の払下げ計画のほか、払下げを行うまでの当分の間における市立集会所の維持管理の方針等について、まとめたものである。

【市立集会所と地域集施設の関係性と払下げのイメージ】

	市立集会所	地域集施設
維持管理 (光熱水費含む)	指定管理者 (地区)	地区
修繕 (軽微な修繕は除く)	市	地区



屋根・壁、床など  
主要構造部を修繕の上、  
払下げし、地域集施設へ



【地域集施設整備費補助金】  
補助率2分の1、上限100万

【払下げをする理由】

- ・ 管理の一元化
- ・ 費用負担の公平化

【払下げするまでの期間】

- ・ 集会所の機能維持のため、必要な修繕を行う。

## 2 対象施設

No.	集会所	地区	建築年度	経過年数	構造	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	備考
1	豊間南集会所	平	S57	37年	簡易耐火平屋建	398.50	96.47	津波
2	平第十八区集会所	平	S61	33年	鉄骨平屋建	304.95	132.50	河川
3	薄磯集会所	平	H29	2年	木造平屋建	333.40	99.78	津波
4	豊間中央集会所	平	H30	1年	木造平屋建	855.44	165.93	津波
5	小名浜西五区集会所	小名浜	S53	41年	鉄骨平屋建	877.96	151.91	津波
6	須賀町集会所	小名浜	S55	39年	鉄骨平屋建	245.53	133.36	津波
7	野田集会所	小名浜	S54	40年	鉄骨平屋建	465.27	133.36	
8	住吉集会所	小名浜	S54	40年	鉄骨平屋建	386.54	133.36	
9	米野集会所	小名浜	S55	39年	木造二階建	176.72	103.68	津波、詰所併設
10	大原集会所	小名浜	S55	39年	鉄骨平屋建	397.00	199.98	㊦
11	天竺集会所	小名浜	S59	35年	鉄骨平屋建	275.11	132.49	㊦、津波
12	上釜戸集会所	小名浜	S57	37年	簡易耐火平屋建	310.83	96.47	㊦
13	永崎集会所	小名浜	H25	6年	木造平屋建	1,374.61	115.93	津波
14	折戸集会所	小名浜	H26	5年	木造平屋建	648.93	99.57	津波
15	金山集会所	勿来	S51	43年	鉄骨平屋建	779.78	263.63	
16	道山集会所	勿来	S52	42年	鉄骨平屋建	1504.53	164.50	
17	酒井高畔集会所	勿来	S54	40年	簡易耐火平屋建	333.30	98.10	河川
18	上山田集会所	勿来	S56	38年	簡易耐火平屋建	260.00	95.54	
19	中岡月山下集会所	勿来	S57	37年	鉄骨平屋建	551.00	151.06	河川
20	根小屋集会所	勿来	S57	37年	簡易耐火平屋建	351.60	96.47	
21	白米集会所	勿来	S57	37年	簡易耐火平屋建	391.28	96.47	㊦
22	酒井集会所	勿来	S61	33年	鉄骨平屋建	402.04	132.50	
23	後田集会所	勿来	H25	6年	木造平屋建	701.43	96.89	
24	関田集会所	勿来	H25	6年	木造平屋建	777.00	115.93	津波
25	岩間集会所	勿来	H28	3年	木造平屋建	654.00	99.57	
26	下船尾集会所	常磐	S52	42年	鉄骨平屋建	900.00	172.96	
27	水野谷集会所	常磐	S54	40年	鉄骨平屋建	369.00	143.35	
28	常磐三沢町集会所	常磐	S54	40年	鉄骨二階建	175.78	34.24	詰所併設
29	高倉集会所	常磐	S55	39年	鉄骨平屋建	720.75	133.36	
30	希望ヶ丘集会所	常磐	S56	38年	木造平屋建	165.60	48.60	
31	白鳥集会所	常磐	S56	38年	木造二階建	91.28	71.28	詰所併設
32	御廐集会所	内郷	S55	39年	鉄骨平屋建	350.41	151.91	河川
33	宮集会所	内郷	S56	38年	鉄骨平屋建	491.23	153.01	
34	川平集会所	内郷	S62	32年	木造平屋建	169.28	86.12	
35	金坂集会所	内郷	H25	6年	木造平屋建	150.00	83.85	

No.	集会所	地区	建築年度	経過年数	構造	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	備考
36	四倉集会所	四倉	S54	40年	鉄骨二階建	473.41	254.89	津波
37	四倉十三区集会所	四倉	H25	6年	木造二階建	47.91	56.62	津波
38	本町集会所	四倉	H26	5年	木造平屋建	231.87	136.63	津波
39	下滝集会所	遠野	S56	38年	鉄骨平屋建	399.22	133.80	㊦
40	折松集会所	遠野	H26	5年	木造平屋建	124.56	53.82	土砂
41	戸渡集会所	小川	H2	29年	木造平屋建	180.98	39.74	㊦
42	大畑集会所	好間	S62	32年	木造瓦葺平屋建	305.34	98.13	㊦
43	中好間集会所	好間	H25	6年	木造平屋建	430.58	149.06	㊦、河川
44	下三坂集会所	三和	S55	39年	木造平屋建	1,833.00	166.05	
45	綱木集会所	田人	H6	25年	木造平屋建	199.54	39.74	㊦
46	井出集会所	田人	H7	24年	木造平屋建	4,322.00	59.62	㊦
47	小白井集会所	川前	H8	23年	木造平屋建	683.50	106.82	㊦
48	末続集会所	久之浜	S56	38年	簡易耐火平屋建	335.86	95.54	㊦
49	筒木原集会所	久之浜	S56	38年	簡易耐火平屋建	220.00	95.54	
50	田之綱集会所	久之浜	H5	26年	木造平屋建	410.07	128.11	津波
51	金ヶ沢集会所	久之浜	H29	2年	RC造一部木造二階建	131.70	62.46	津波
計						27,669.62	5,960.70	—

※ ㊦：避難所（12施設） 津波：津波浸水想定区域内（15施設）  
 河川：河川洪水浸水想定区域内（5施設） 土砂：土砂災害警戒区域（1施設）  
 ※ 赤字：旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）で建てられた集会所（16施設）

※敷地面積の網掛は  
 土地所有者が区のケース  
 （借地のケース）計31

●階層別内訳

平屋建	45施設
二階建て	6施設

●構造別内訳

木造	24施設
鉄骨	19施設
簡易耐火	8施設

●平均延床面積等

最大	263.63㎡	金山
最小	34.24㎡	常磐三沢
平均	101.98㎡	—

●経過年数別内訳

築後40年以上	10施設	No.5、7、8、15、16、17、26、27、28、36
築後30年～40年未満	23施設	No.1、2、6、9、10、11、12、18、19、20、21、22、29、30、31、32、33、34、39、42、44、48、49
築後20年～30年未満	5施設	No.41、45、46、47、50
築後10年～20年未満	—	—
築後1年～10年未満	13施設（震災特例）	No.3、4、13、14、23、24、25、35、37、38、40、43、51

●全公共施設と集会所の比較

	施設数	延床面積	延床面積の割合
全公共施設	1,334	1,650,845.00㎡	100.0%
うち 集会所	51	5,960.70㎡	0.3%

### 3 個別施設の現状と課題

#### (1) ハード指標での評価

##### ① 老朽化度合い

- ▶ 集会所の半数以上（29/51 施設）が、昭和 50 年代に建設し、また、震災後に建設したものを除くと、平第十八区集会所及び酒井集会所の 2 施設以外の 36 施設で法定耐用年数（木造 22 年、鉄骨 34 年）を経過している状況にあるため、年数の経過とともに建物の老朽化がさらに進み、維持管理に係る経費の増大が見込まれる。

なお、平第十八区集会所及び酒井集会所も令和 2 年度には経過年数 34 年に達し、鉄骨の法定耐用年数上限を迎える。

※法定耐用年数：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。

〈参考〉建物の老朽化状況

<p style="text-align: center;">宮集会所</p>  <p style="text-align: center;">屋根・破風板 塗装剥がれ</p>	<p style="text-align: center;">上山田集会所</p>  <p style="text-align: center;">床（畳） 擦れ</p>
<p style="text-align: center;">大原集会所</p>  <p style="text-align: center;">壁 ひび割れ</p>	<p style="text-align: center;">井出集会所</p>  <p style="text-align: center;">玄関先 ひび割れ</p>
<p style="text-align: center;">上釜戸集会所</p>  <p style="text-align: center;">雨樋 破損</p>	<p style="text-align: center;">御厩集会所</p>  <p style="text-align: center;">フェンス 錆</p>



## ② 施設の安全性

- ▶ 集会所 51 施設中 16 施設が、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前）で建てられており、耐震化未実施の状況にある。
- ▶ 一部の施設で屋根や外壁等に石綿（アスベスト）が含有している。
- ▶ 金山集会所及び四倉集会所は、延床面積が 200 m<sup>2</sup>以上あるため、建築基準法第 12 条に基づく法定点検対象施設である。
- ▶ 米野集会所、常磐三沢町集会所及び、白鳥集会所の 3 施設は、消防団機械置場兼団員詰所が併設されている。
- ▶ 豊間南集会所、薄磯集会所、豊間中央集会所、小名浜西五区集会所、須賀町集会所、米野集会所、天竺集会所、永崎集会所、折戸集会所、関田集会所、四倉集会所、四倉十三区集会所、本町集会所、田之網集会所及び、金ヶ沢集会所の計 15 施設は、津波の浸水想定区域に立地している。
- ▶ 平第十八区集会所、酒井高畔集会所、中岡月山下集会所、御厩集会所、中好間集会所の計 5 施設は、河川洪水時の浸水想定区域に立地している。
- ▶ 折松集会所は土砂災害の警戒区域に立地している。

## ③ 施設の維持管理経費

- ▶ 雨漏や建具の調整など維持管理に要する修繕を維持管理費（修繕料）で対応しており、それ以外の大規模な修繕については、その都度、臨時的経費で予算確保の上、対応している。

### ■小規模修繕（1件 50万未満）

年度	実績額	備考
平成 26 年度	861,721 円	豊間南集会所屋根修繕ほか 4 件
平成 27 年度	853,200 円	四倉集会所雨漏修繕ほか 2 件
平成 28 年度	1,051,164 円	大原集会所屋根修繕ほか 5 件
平成 29 年度	1,741,252 円	白米集会所サッシ修繕ほか 15 件
平成 30 年度	1,534,757 円	須賀町集会所床修繕ほか 7 件

### ■大規模修繕（1件 50万以上）

年度	実績額	備考
平成 26 年度	-	-
平成 27 年度	-	-
平成 28 年度	-	-
平成 29 年度	4,821,460 円	四倉集会所下水道切替工事ほか 2 件
平成 30 年度	2,710,800 円	酒井集会所床改修工事ほか 2 件

#### ④ 復興交付金活用の市立集会所

- ▶ 東日本大震災により、流失・全壊・大規模半壊等により建替えを余儀なくされた地域集会施設は 13 にのぼり、これらの施設は、国の復興交付金事業を活用し市立集会所として建替えた。(総事業費 380,810 千円)

なお、整備年度の 10 年後にそれぞれ地区に払下げることとしている。

(単位：千円)

No.	集会所 No.	名称	整備年度	地区	整備面積	総事業費	内 訳	
							設計委託料	工事請負費
1	13	永崎集会所	H25	小名浜	115.93m <sup>2</sup>	26,897	3,570	23,327
2	23	後田集会所	H25	勿来	96.89m <sup>2</sup>	28,665	3,255	25,410
3	24	関田集会所	H25	勿来	115.93m <sup>2</sup>	29,694	3,549	26,145
4	35	金坂集会所	H25	内郷	83.85m <sup>2</sup>	22,347	3,045	19,302
5	37	四倉十三区集会所	H25	四倉	56.62m <sup>2</sup>	17,616	2,633	14,983
6	43	中好間集会所	H25	好間	149.06m <sup>2</sup>	35,354	4,515	30,839
7	14	折戸集会所	H26	小名浜	99.57m <sup>2</sup>	29,574	3,577	25,667
8	38	本町集会所	H26	四倉	136.63m <sup>2</sup>	34,067	3,959	30,108
9	40	折松集会所	H26	遠野	53.82m <sup>2</sup>	15,976	2,100	13,876
10	25	岩間集会所	H28	勿来	99.57m <sup>2</sup>	30,348	2,268	28,080
11	51	金ヶ沢集会所	H29	久之浜	62.46m <sup>2</sup>	23,825	2,009	21,816
12	3	薄磯集会所	H29	平	99.78m <sup>2</sup>	29,668	2,646	27,022
13	4	豊間中央集会所	H30	平	165.93m <sup>2</sup>	56,787	5,076	51,711
計					1,336.04m <sup>2</sup>	380,810	-	-

- 1 m<sup>2</sup>あたりの平均整備事業費： 約 285,000 円 (380,810 千円/1,336.04 m<sup>2</sup>)
- 1 施設あたりの平均整備面積： 約 102 m<sup>2</sup> (1,336.04 m<sup>2</sup>/13 施設)

## (2) ソフト指標での評価

### ① 利用状況

- ▶ 平成 28～30 年度の平均利用状況は、利用回数 110 回、利用人数 1,375 人となっており、下表のとおり年度間で大きな差はなく、毎年度、同頻度・規模で利用されている。なお、利用目的としては、自治会における総会・役員会のほか、趣味のサロン（カラオケ、洋裁教室ほか）、健康教室など、多岐にわたっている。

【年度別平均値】

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平均
利用回数（年度）	109 回	111 回	110 回	110 回
利用人数（年度）	1,445 人	1,386 人	1,296 人	1,375 人
1 回あたりの利用人数	13 人	12 人	11 人	12 人



趣味のサロン（洋裁教室）



健康教室（シルバー体操）



役員会の様子（イメージ）

## 【集会所の利用状況】

(単位：回、人)

No.	集会所	H28年度		H29年度		H30年度		平均	
		回数	人数	回数	人数	回数	人数	回数	人数
1	豊間南	22	343	37	517	56	720	38	527
2	平第十八区	227	3,236	219	2,849	220	2,840	222	2,975
3	薄磯	H30～供用開始				19	294	19	294
4	豊間中央	H31.3～供用開始				2	150	2	150
5	小名浜西五区	101	1,381	87	653	96	1,234	95	1,089
6	須賀町	127	1,065	111	1,036	106	892	115	998
7	野田	134	1,550	132	1,328	135	1,380	134	1,419
8	住吉	165	1,941	190	1,956	185	2,329	180	2,075
9	米野	12	270	40	725	36	583	29	526
10	大原	187	2,529	201	2,460	201	2,422	196	2,470
11	天竺	189	1,536	201	1,391	186	1,651	192	1,526
12	上釜戸	62	760	55	681	44	547	54	663
13	永崎	32	499	36	630	29	630	32	586
14	折戸	77	980	88	1,090	190	1,666	118	1,245
15	金山	533	14,122	549	13,452	546	10,517	543	12,697
16	道山	173	1,820	187	1,854	178	1,538	179	1,737
17	酒井高畔	11	87	13	91	17	104	14	94
18	上山田	86	1,034	82	881	86	857	85	924
19	中岡月山下	215	2,573	228	2,915	201	2,418	215	2,635
20	根小屋	66	1,251	69	995	94	725	76	990
21	白米	39	417	41	348	36	326	39	364
22	酒井	120	1,180	75	909	90	750	95	946
23	後田	29	311	17	177	30	316	25	268
24	関田	137	2,647	123	1,833	113	2,022	124	2,167
25	岩間	8	152	22	209	61	588	30	136
26	下船尾	214	1,737	154	1,190	198	1,447	189	1,458
27	水野谷	74	872	77	996	83	1,001	78	956
28	常磐三沢町	10	105	10	102	12	135	11	114
29	高倉	135	1,632	133	1,553	82	1,152	117	1,446
30	希望ヶ丘	434	4,611	467	4,914	473	4,968	458	4,831
31	白鳥	40	450	39	384	35	365	38	400
32	御厩	162	1,851	166	1,891	176	2,149	168	1,964

No.	集会所	H28 年度		H29 年度		H30 年度		平均	
		回数	人数	回数	人数	回数	人数	回数	人数
33	宮	225	2,370	323	3,197	338	3,269	295	2,945
34	川平	19	245	29	367	33	547	27	386
35	金坂	14	256	18	239	54	863	29	453
36	四倉	406	4,230	418	3,906	440	3,846	421	3,994
37	四倉十三区	8	90	12	136	21	173	14	133
38	本町	53	767	69	926	69	925	64	873
39	下滝	35	397	21	223	66	873	41	498
40	折松	15	172	11	146	12	150	13	156
41	戸渡	5	61	6	77	6	59	6	66
42	大畑	1	12	1	12	1	12	1	12
43	中好間	173	1,925	154	1,621	132	1,436	153	1,661
44	下三坂	88	971	77	956	43	760	69	896
45	綱木	2	13	16	75	2	18	7	35
46	井出	20	172	9	106	11	140	13	139
47	小白井	54	688	48	579	47	558	50	608
48	末続	68	525	38	440	72	358	59	441
49	筒木原	212	2,894	210	2,843	206	2,780	209	2,839
50	田之綱	45	659	46	691	47	569	46	640
51	金ヶ沢	H30～供用開始				8	64	8	64
計		5,264	69,389	5,355	66,560	5,624	66,116	110	1,375

	施設名	年度平均利用回数	年度平均利用人数
最も多く利用されている集会所	金山集会所 (No.15)	543 回	12,697 人
最も利用されていない集会所	大畑集会所 (No.42)	1 回	12 人

## 4 計画期間

本計画期間は、令和2年度（2020年度）から令和21年度（2039年度）までの20年間とする。計画期間の範囲内であっても、目標の達成状況を正確に把握することが重要であることから、実施した状況を踏まえるとともに、払下げが完了するまで、各集会所における利用状況等を見極めながら計画を進めていく。

## 5 取組方針

### 【市公共施設等総合管理計画における検討の方向性についての検証】

検討の方向性	検証内容
点検による安全管理の徹底	▶ 日常点検の実施を徹底するなどし、建物や設備の不具合箇所（劣化、損傷等）を早期に発見するとともに、適切な処置を行う。
予防保全型の効率的・効果的な維持補修	▶ 軽微な段階で予防保全型の維持管理手法により計画的なかつ効率的・効果的な修繕・改修を行うなどし、維持管理経費の縮減を図る。
施設総量の縮減	▶ 払下げ等を進めることで、施設総量の縮減化を図ることができる。

#### (1) 維持管理について

払下げが行われるまでは、市立集会所の安全で快適な利活用を図るため、維持管理の観点から、老朽化等により使用に支障をきたす箇所について必要な修繕を行う。

また、通常の維持管理経費では対応できない、緊急を要する場合は、大規模修繕を行い、安全性の確保に努める。

- 通常の維持管理修繕費 約 180 万円/年度（現行）
- 大規模修繕費 修繕箇所・規模によって予算額は変動（その都度予算要求）



床板の剥がれ



天井の雨漏り

## (2) 払下げについて

### 【根拠・経過等】

「市立集会所払下げ計画」は、平成16年3月策定の「地域集会施設の建設及び管理運営に関する基本方針」に基づき、地域集会施設の所有管理の一元化と費用負担の公平化を図ることを目的に、実質的な管理運営主体である自治会等に払下げを行うため、平成18年2月に策定されたものである。

同計画においては、自治会等と協議を行い、同意を得られたものから、施設の老朽度、使用頻度等を踏まえ、公平な順位により、集会所としての機能保持に必要である① 屋根（破風含む）、② 壁、③ 床、④ その他必要設備等について、相応の修繕を行った上で払い下げることとしており、これまで計22施設の払下げを行ってきたところである。

### 【払下げ実績：計22施設】（平成18年度～30年度）

年度	施設数	払下げを行った集会所
18	5	下矢田集会所（小名浜） 出蔵集会所（勿来） 南大平集会所（田人） 入旅人集会所（田人） 江之網集会所（久之浜・大久）
19	4	五大字幕ノ内集会所（平） 玉川集会所（小名浜） 馬玉集会所（常磐） 小久集会所（久之浜・大久）
20	4	下小川集会所（小川） 金ヶ沢集会所（久之浜・大久） 上高久集会所（平） 志田名集会所（川前）
21	2	井上集会所（勿来） 鹿島集会所（常磐）
22	4	小山集会所（小名浜） 下山田集会所（勿来） 田場坂集会所（常磐） 斑堂集会所（常磐）
23	0	
24	1	大利集会所（好間）
25	0	
26	2	菅波集会所（平） 若葉台集会所（常磐）
27～30	0	

※ 震災以降は、払下げを実施した集会所は3施設に留まっている。

## 【これまでの払下げ時にかかった修繕・工事費実績】

払下げした計 22 施設にかかった修繕費及び工事費を合わせた事業費は計 73,474 千円  
で、1 施設あたりの平均事業費は 3,842 千円（下表黄色部分）となっている。

※No.5 江之網集会所、No.17 下山田集会所、No.18 田場坂集会所は除く。

事業内容は、工事（節 14 工事請負費対応）の主なものとして、屋根、外壁、トイレなどで、また修繕（節 10—細節 70：需用費—修繕料対応）の主なものとしては、畳交換、床板・壁紙の張替えなどとなっている。

単位：戸、㎡、千円

No.	年度	施設名	構造	延床面積	事業費		工事内容				修繕内容								
					修繕費 (10-70)	工事費 (14-00)	屋根	外壁	トイレ	浄化槽	畳	床板	壁紙	フェンス	門扉	その他			
1		下矢田集会所	木造瓦葺平屋	81.15	3,646	727	2,919	○	○	○		○							
2		出蔵集会所	鉄骨平屋	98.67	4,367	1,479	2,888	○				○			○				
3	18	南大平集会所	木造平屋	68.04	2,061	276	1,785	○				○	○						
4		入旅人集会所	木造平屋	140.94	5,492	494	4,998	○		○				○					
5		江之網集会所	木造平屋	81.15	※国道6号バイパス整備の支障物件となり、補償費で地区が移転新築														
6		五大字幕ノ内集会所	木造平屋	96.39	3,057	568	2,489	○	○	○		○							
7	19	玉川集会所	木造平屋	285.93	8,062	1,867	6,195	○				○	○	○	○				
8		馬玉集会所	木造平屋	49.50	3,774	876	2,898	○		○			○				○	○	
9		小久集会所	木造平屋	96.39	3,609	669	2,940					○						○	
10		下小川集会所	木造平屋	106.92	2,704	866	1,838	○					○			○			
11	20	金ヶ沢集会所	木造平屋	49.50	2,240	488	1,752		○	○		○							
12		上高久集会所	木造平屋	96.39	4,626	268	4,358		○	○		○						○	
13		志田名集会所	木造平屋	113.00	3,731	452	3,279	○	○			○		○					
14		井上集会所	木造平屋	68.00	3,606	351	3,255	○	○	○			○						
15	21	鹿島集会所	鉄骨平屋	178.58	5,082	0	5,082	○	○	○									
16		小山集会所	木造平屋	99.37	2,538	921	1,617		○	○		○						○	
17	22	下山田集会所	木造平屋	68.04	452	452	0					○	○						
18		田場坂集会所	木造瓦葺平屋	84.47	24	24	0											○	
19		斑堂集会所	木造瓦葺平屋	82.80	2,690	128	2,562		○		○	○							
20	24	大利集会所	木造平屋	79.38	2,835	0	2,835	○		○									
21		菅波集会所	木造平屋	81.15	4,322	692	3,630		○		○	○	○						
22	26	若葉台集会所	鉄骨平屋	130.58	4,556	517	4,039	○	○			○	○					○	
計				2,236.34	73,474	12,115	61,359	12	9	10	2	13	10	3	3	2	6		
1施設あたりの平均（No.5、17、18除く）				104.60	3,842	435	2,322												

※修繕内容その他・・・天井、玄関、エアコン、換気扇、障子、スロープ

## 【今後の進め方】

震災以降、施設の払下げが3施設に留まっている現状の中、時間の経過とともに施設の老朽化が進行し、今後ますますその維持管理や払下げ時の大規模修繕等にかかる費用が増大することが想定されるが、まずは、払下げを前提に、集会所が必要かどうか地区の意向（地区の総意）を確認することが、今後進めていく上での起点になることから、ヒアリング等を実施し、地区内で取りまとめられた意向について慎重に確認する。

その結果、「払下げを受ける」という地区については、地区との協議のもと、屋根・壁等の主要構造部等を相応に修繕するほか、必要に応じて、耐震化工事やアスベスト除去工事も併せて行う。

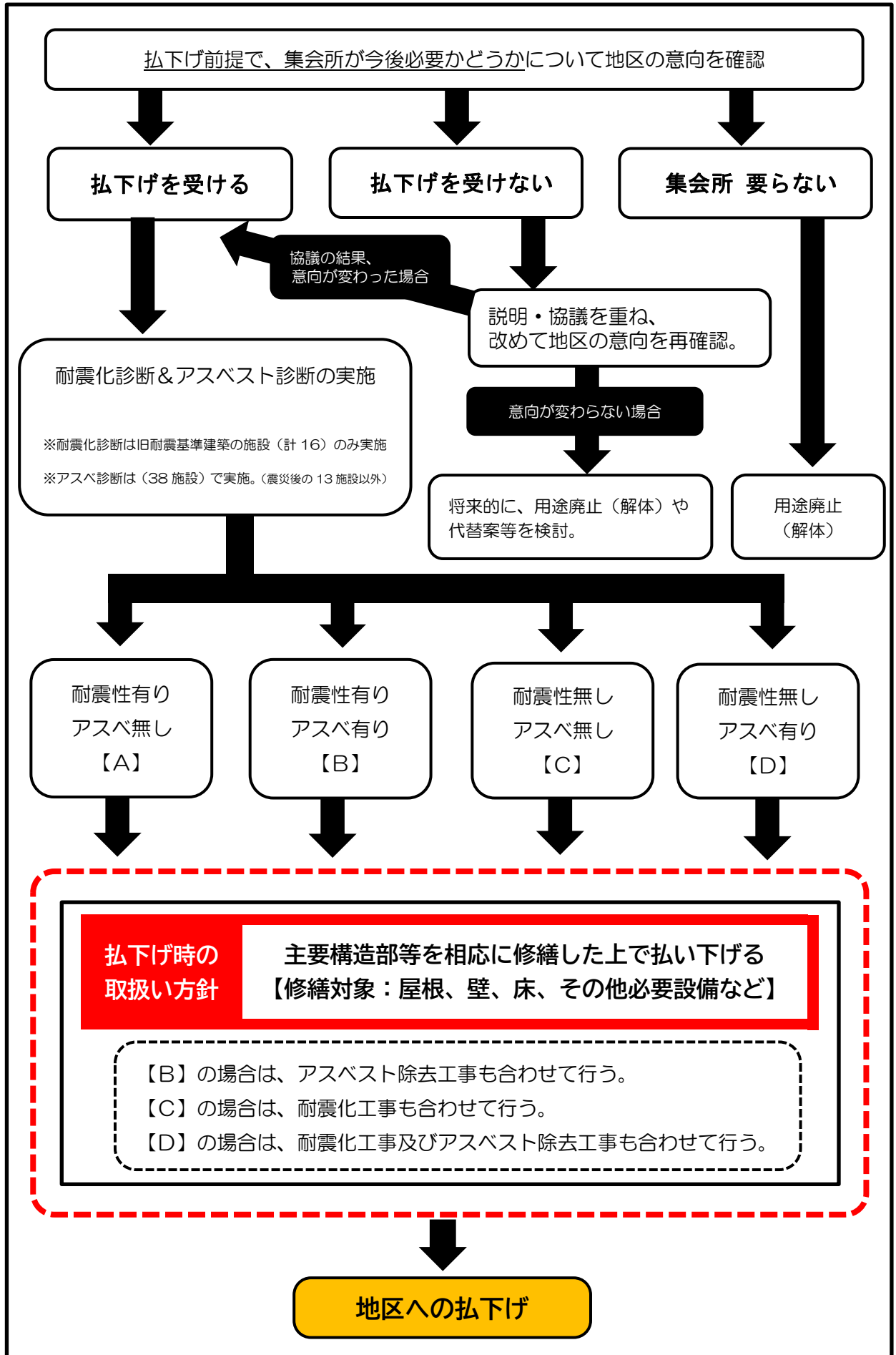
また、「払下げを受けない」という地区については、粘り強く、説明・協議を進め、払下げ等の必要性や趣旨について理解を求めていくが、平行線のままで協議の進展が望めない場合は、施設の利用状況・老朽化等を踏まえ、将来的に用途廃止（解体）や代替案等を検討する。

なお、「集会所はいらない」という地区については、用途廃止（解体）とする。

今後の目標については、最低でも東日本大震災により建て替えを行った 13 施設の払下げを完了することとし、払下げ完了年度である令和 10 年度までに、当該 13 施設分である総延床面積の 22.4%を削減することを目標値とする。



■今後の進め方（事務フロー）



### 【払下げ前に行う修繕にかかる整備基準】

市立集会所の払下げ計画（平成 18 年 2 月策定）においては、集会所としての機能保持に必要である① 屋根（破風含む。）、② 壁、③ 床、④ その他必要設備等について、地区の意向を踏まえながら、相応の修繕を行った上で払い下げることとしているが、ここで、今後の払下げ時に係る修繕度合の基準（整備基準）を定める。

なお、あくまで修繕基準であるので、下記全ての項目を修繕するということではなく、構造部・設備ごとの劣化の程度に応じ対応するものである。

#### ◎修繕基準等リスト

構造部/設備	部位	修繕基準
主要構造部	屋根・屋上	葺替え、塗装等
主要構造部	壁	外壁、内壁塗り替え等 ※アスベスト含有の場合は、アスベスト除去工事必要
主要構造部	床	張替え、床下木造部材の改修
その他必要設備	衛生設備 (主にトイレ)	(トイレ) 和式 → 洋式 (トイレ) 汲取式 → 水洗式 浄化槽の設置、修繕等

整備については、現地調査を行い、必要に応じて行うもの。

### 【修繕費について】

修繕費については、上記修繕等基準に基づき、算出することになるが、各集会所の建築年度や建築構造、設置場所、利用頻度の違いなどにより、一律の算出は困難であることから、機能保持に必要な屋根、壁、床などの主要構造物の相応の修繕及びトイレの洋式化等の必要な改修について、払下げを受ける地区、住宅営繕課と協議を行い、各年度予算編成において修繕額を決定することとする。

### 【耐震化工事とアスベスト除去工事について】

耐震工事については、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された集会所については、耐震診断を行い、耐震性がない判定された施設については、必要な耐震工事を行った上で払下げを行う。

また、アスベスト除去工事については、アスベスト含有の調査を東日本大震災後に建築された 13 施設を除いたすべての施設で行い、アスベストが検出された施設については、改修において飛散する危険性のある場合において、アスベスト除去工事を行うこととする。

## 6 個別施設の対策と実施時期

国の復興交付金を活用して整備した 13 施設については、覚書を交わし、整備年度の 10 年後に区に払い下げることとする。

また、それ以外の 38 施設のうち、既に解体撤去を予定している 2 施設を除いた 36 施設については、令和 2 年度～3 年度にかけ、市の払下げの進め方（ロードマップ）を示した上で、払下げ前提で集会所が必要かどうか、地区の意向（総意）を確認する。

その上で、払下げ等の意向を確認できた集会所については、令和 4 年度以降（地区の意向が早期に確定した場合は令和 3 年度以降）、14 頁の事務フローに基づき、必要に応じて、耐震性やアスベストの課題を解決し、払下げ等を進めていく。

〔 解体撤去を予定している 2 施設とは、常磐三沢町集会所（消防団機械置場兼団員詰所と合築のため消防本部で解体予定）と大畑集会所（地区の意向により地域振興課で解体予定）。 〕

集会所	年度									
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
13 施設 〔 国復興交付金 活用の集会所 〕	覚書の 取り交わし (整備年度の 10 年後に払下 げる確約)			永崎 後田 関田 金坂 四倉十三区 中好間	折戸 本町 折松		岩間	金ヶ沢 薄磯	豊間中央	
										R10 で、復興交付金で整備した 全 13 施設の払下げが完了。

集会所	年度									
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10~	
36 施設 (上記以外の集会所)	地区の意向(総意)の確認	耐震診断 & アスベスト診断	<p>診断結果を踏まえ、14 頁の事務フローのとおり、払下げ等を進める。 ※ 払下げ又は解体について、早期に地区の意向を確認できた集会所は前倒して対応する。</p>							
			<p>払下げ等の同意を得られない集会所については、粘り強く説明・協議等を重ねるが、平行線のままであれば、用途廃止(必要に応じて解体)の方向で進めていく</p>							