府　中　市
保健福祉施設個別施設計画
（上下地域共生交流センター）

令和６年３月

府　中　市

▼１．計画策定の趣旨及び概要

１－１．計画策定の趣旨

上下地域共生交流センターは、少子高齢化・人口減少が著しい上下地域において、子育て、健康づくり、福祉等の総合相談窓口と障害福祉サービス事業所、訪問介護事業所等を併せた総合福祉拠点施設です。

また、当施設は、上下地域の中心部に位置し、地域の賑わいや多世代交流の拠点施設として、年間を通し多くの住民の方が利用されます。

しかしながら、当施設は、旧三玉医院からの寄付受納後、令和３年度大規模修繕を施工したものの、築４０年近くを経過していることから、躯体の一部は経年劣化により、今後、維持更新費用の増加・集中が予想されます。

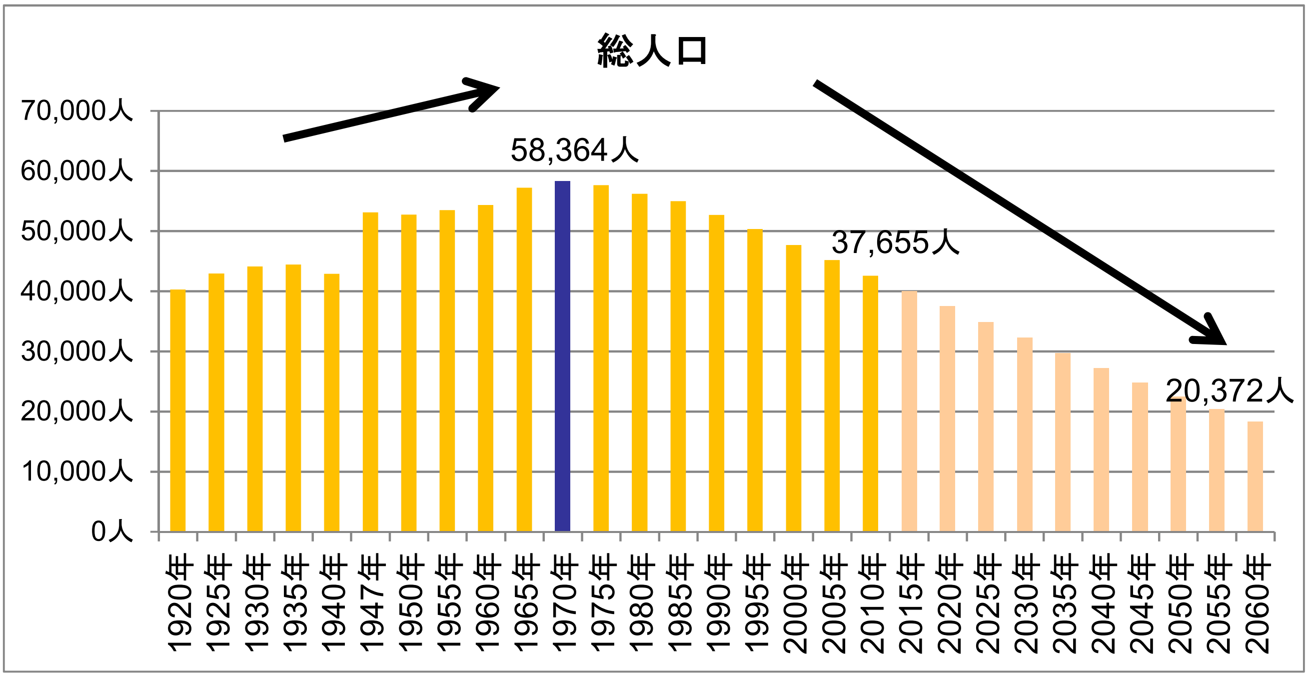
一方、府中市の財政状況は、厳しさを増しています。歳出においては、扶助費の増加が著しく、歳入においては税収の減少や合併算定替えの終了による普通交付税の減額など減少傾向が続いています。

こうした財政状況の悪化は、過去に類を見ないスピードで進行している人口減少により、さらに拍車がかかると考えられます。

府中市の人口は、今後４０年間で大幅に減少すると予測されており、現在の人口３７，６５５人（令和２年度国勢調査）が、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、２０５５年には２０，３７２人まで減少するとされています。

このような状況の中で、持続的かつ安定的な管理・運営を可能とし、上下地域共生交流センターが地域共生社会の拠点施設として、必要不可欠なサービスを滞りなく提供することができるようにするため、この基本方針を策定するものです。

▼　府中市の人口推移（全体）



資料：「国勢調査」、社人研「将来人口推計」

１－２．概要

・本計画は、府中市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）「第３章　施設分類ごとの管理に関する基本的な方針」に基づき、集会施設の再編について具体的に示したものです。
・本計画の実施期間は、総合管理計画の計画期間に合わせた令和３７（2055）年度までとします。

【品質に関する基本方針】
・統廃合し、存続する施設については、長寿命化を図ります。
・定期的な点検を行い、予防保全型管理により施設の安全性を確保します。
【コストに関する基本方針】
・維持管理を町内会へ依頼するなど、維持管理コストの低減を図ります。
・省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります.

▼２．計画期間等

２－１．計画期間

総合管理計画の最終年度に合わせ、令和３７（2055）年度までとし、令和５（2023）年から令和７（2025）年までを第１期とし、以後１０年ごとに第２期、第３期及び第４期に分け、期ごとに見直しを行います。また、その他の計画や事業との整合を図るとともに、財政状況や制度改正等、計画の前提条件に変更が生じた場合には、必要に応じ見直しを行います。

年度	Ｒ５～Ｒ７	Ｒ８～Ｒ１７	Ｒ１８～Ｒ２７	Ｒ２８～Ｒ３７
個別施設計画	策定 第１期	第２期	第３期	10 年ごとに見直し 第４期

No.	施設名	築年	構造	建物延床（㎡）	施設の状況
1	上下地域共生交流センター	３７年	鉄筋コンクリート３階建	1589.1 ㎡	74 点／100 点

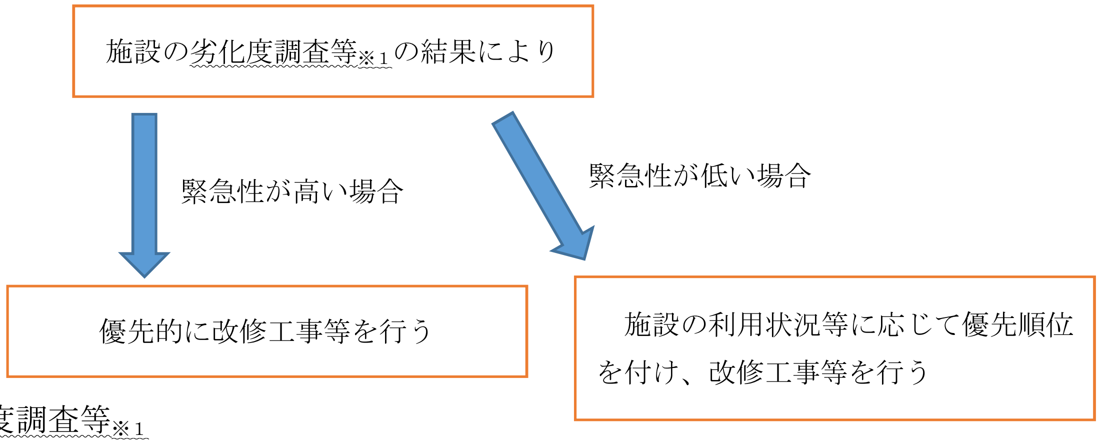
２－３．課題

上下地域共生交流センターは、少子高齢化・人口減少により社会活力の低下への危機感や社会を取り巻く環境の変化により求められている地域共生社会の実現に向けた取組を推進するため、上下地域の核となる施設です。

令和４年５月より供用開始していますが、建物の躯体等は、旧三玉医院から築４０年近く経過しており、老朽化等が進行していることが予想されます。

よって、施設修繕計画を立て、計画的に修繕を進めていく必要があります。

▼３．優先順位の考え方



劣化度調査等※1

施設の劣化について、下記の評価基準を設定し、対象となる建物全般について屋上や外壁、建物内への立ち入りによる目視等による簡易劣化調査を行うほか、自主的な目視等による定期点検や特定建築物定期検査､･建築設備定期検査､･防火設備定期検査を行います。

目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基　　準	配　点
A	概ね良好	100 点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75 点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40 点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10 点

経過年数による評価基準【内部仕上、電気設備、機械設備】

評価	基　　準	配　点
A	概ね良好	100 点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75 点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40 点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10 点

▼４．個別施設の状態等

施設の状態の確認は、目視による点検の他、建築基準法に基づき行っている特定建築設備等の定期点検時の修繕箇所を参考にしています。優先する修繕箇所は以下のとおりです。

・経年劣化による屋上等防水の改修
・経年劣化による外壁、外壁塗装等－コーティング、貼り替え、接着液注入
・ルーフドレインの錆、詰まりの確認-錆止塗料の塗布、土等の除去

▼５．基本方針

上下地域共生交流センターは、上下地域の保健福祉・賑わい等の拠点施設として重要な役割を持つことから、今後も市が管理すべきと考えます。また、市の建築担当又は専門業者による診断を実施し、長寿命化のための改修工事又は建替えを検討します。

５－１．管理施設の基準

⑴　市が管理する施設として使用目的を明確にすること。
⑵　総合管理計画のほか、府中市都市計画マスタープランや府中市立地適正化計画等の各種まちづくり関連計画の内容を勘案し、整合を図ること。
⑶　計画的に改修工事等を行い、より安全で使いやすい施設として整備することに努める。

５－２．拠点施設の整備方針

上下地域共生交流センターは、令和３年度大規模改修により、利用価値の向上（複合化・多機能化等)、安全性の向上（耐震化・バリアフリー化等)、省エネルギー化（照明の LED 化等）が図られていることから、拠点施設整備は不要となります。

▼６．年次計画・対策費用

（千円）

	R5	R6	R7
上下地域共生交流センター			→ 小規模修繕 50～300

１サイクル１０年間の中で、劣化度調査等・大規模修繕・その他小規模修繕を計画的に実施していきます。

※上記の対策費用は実際に積算したもののほか、公共施設等管理システムにより試算している費用であり、この計画により予算が確定されるものではありません。

▼７．日常点検の実施

施設の安心・安全の確保、予防保全を行い適切な予算の確保につなげるために、日常点検を実施します。

⑴　日頃のチェック・・・日々の業務の中に点検の視点を導入して、五感を使って変化に気づくようにします。

⑵　定期点検・・・年に１度施設の点検を行います。