

旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画

(図書館としての活用に向けて)

令和5(2023)年3月

彦根市

目 次

第1章 旧ひこね燦ばれず施設適正管理計画策定の背景

1. 計画策定の背景・目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画の構成.....	2
4. 計画期間.....	3
5. 対象施設.....	3

第2章 対象施設の現況整理

1. 対象施設周辺の現況の整理.....	4
1.1.調査対象地周辺の公共施設等.....	4
1.2.公共交通によるアクセス.....	4
1.3.人口分布の状況.....	5
2. 建物現況の整理.....	6
2.1. 施設・建築概要.....	6
2.2. 旧ひこね燦ばれずの平面構成および諸室.....	6
2.3. 建物劣化状況.....	9
3. 対象施設の課題の整理.....	26
4.1. 建物現況の課題.....	26
4.2. 維持管理・運営における課題.....	26

第3章 旧ひこね燦ばれずの今後の方向性

1. 必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合の方向性.....	27
2. 大規模改修と増築を行い利用する場合の方向性.....	27

第4章 旧ひこね燦ばれずの長寿命化

1. 長寿命化の方向性.....	31
1.1. 対策の優先順位の考え方.....	31
1.2. 目標使用年数の設定.....	31
2. 長寿命化の実施計画.....	32
2.1. 修繕工事実績.....	32
2.2. 修繕計画.....	37
3. 図書館としての活用に向けたまとめ.....	41

第5章 ユニバーサルデザイン化の推進方針

42

第1章 旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画策定の背景

1. 計画策定の背景・目的

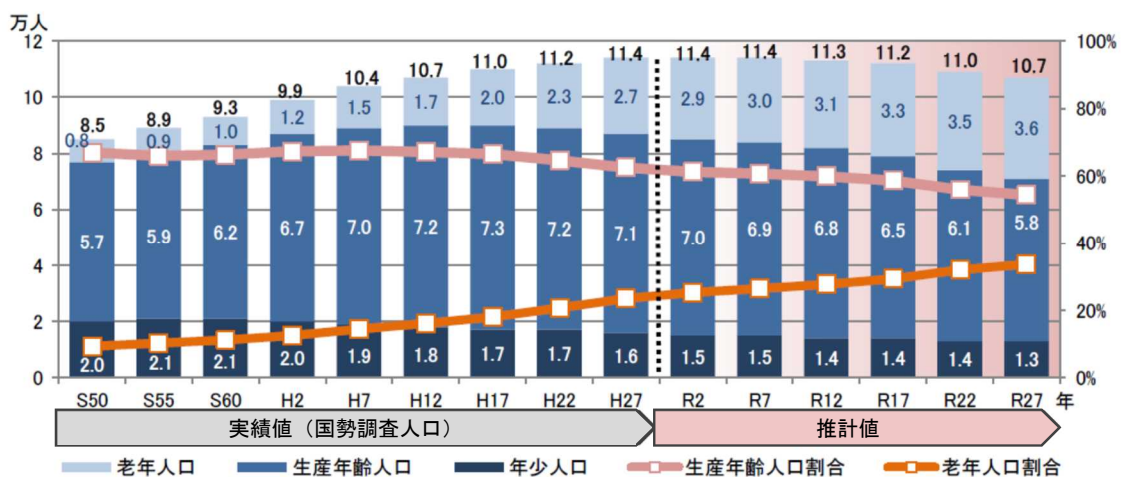
近年、我が国においては、高度成長期を中心に集中して整備された公共施設等の老朽化が進み、今後一斉に大規模改修や建替え時期を迎える一方で、少子高齢化や人口減少の進展等社会情勢の変化により、公共施設等の利用ニーズが変化していくものと予想されます。また、税収の減少や社会福祉関連経費等の増加に伴い、地方公共団体の財政状況はますます厳しいものになることが想定されます。

本市においても、厳しい財政状況が続く中、所有する公共施設等のうち、建物の5割以上が建築後30年以上経過しており、今後、大量に更新時期を迎えることになり、これら施設の更新費用は、将来の大きな負担になると考えられます。

このような状況の中で、本市では、必要な市民サービスを提供していくため、公共施設全体を把握し、計画的な更新、統廃合、長寿命化を検討するとともに、財源の確保や効率的、効果的な施設運営等によって、コストと便益が最適な状態で保たれた上で、安全・安心な公共施設マネジメントを確立するための骨子となる「彦根市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28年（2016年）に策定し、令和4年3月（2022年）に改訂しました。

総合管理計画では、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」として、公共建築物について、①予防保全による長寿命化の推進、②総量の適正化、③公共施設の効率的かつ効果的な運営、の3つを掲げており、個別の施設については、施設類型ごとの特性を踏まえ、個別計画を策定することとしています。

この「旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画」は、以上の背景を踏まえ、旧ひこね燦ぱれすについて、今後の管理、運営のあり方を検討し、施設の長寿命化、効率的かつ効果的な運営等について具体的に示した個別計画を策定することを目的とします。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計)

図1 人口の推移と将来の見通し

2. 計画の位置づけ

本計画は、彦根市総合計画を上位計画とする総合管理計画に基づく施設類型別の「個別計画」に位置づけられ、総合管理計画における施設類型別の管理に関する基本方針を踏まえた、施設のあり方に関する具体的な方向性を示すものです。

また、平成 26 年（2014 年）1 月 24 日に総務省通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進」に示されるとおり、総合管理計画および個別計画は、地方公共団体における「行動計画」および「個別施設計画」に相当するものです。

旧ひこね燦ばれすは、築後 32 年を経過していますが、彦根市公共施設等総合管理計画第 4 章「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」の基本理念において、「既存公共施設の有効活用」の検討を行うこととしていることから、その活用方法について検討を重ねた結果、市北部に偏在した図書館サービスをできる限り解消するとともに、本市の未来を担う子どもたちが等しく読書のできる環境を整えるため、図書館として有効活用を図ります。

なお、本計画検討にあたっては、これらの上位計画に加え、令和 5 年（2023 年）3 月に改訂した「彦根市図書館整備基本計画」や各種図書館関連施策を反映するものとします。

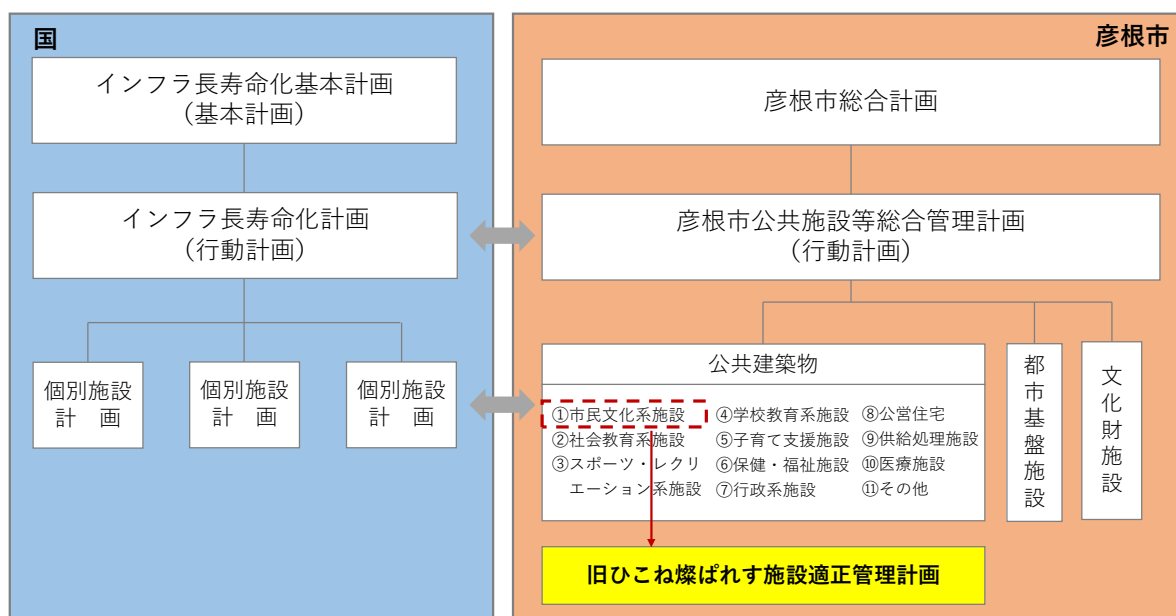


図 2 本計画の位置づけ

3. 計画の構成

旧ひこね燦ばれすを図書館として有効活用するにあたっては、利用上の安全確保や施設の長寿命化につながるものを中心に修繕を行い利用する場合と、大規模改修による長寿命化と機能強化を図るための増築を行い利用する場合の 2 通りを想定し検討します。

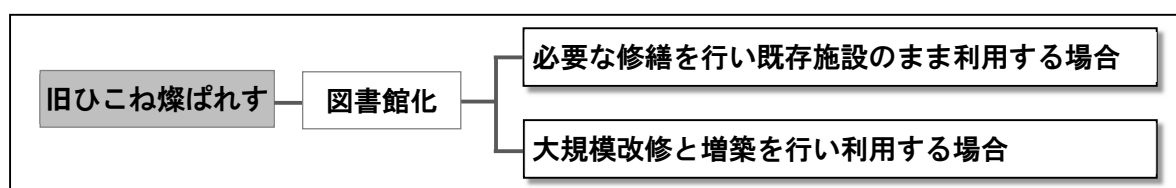


図 3 本計画の構成

4. 計画期間

本計画の計画期間は、旧ひこね燦ぱれすの図書館化を図るため、必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合と大規模改修と増築を行い利用する場合で異なるため、2つの計画期間とします。

必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間を計画期間とします。

大規模改修と増築を行い利用する場合は、改修整備に係る期間を考慮し、令和10年度（2028年度）から令和19年度（2037年度）を計画期間とします。

ただし、いずれの場合も社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて柔軟に計画の見直しを行うこととします。また、大規模改修と増築を行い利用した場合は、改修整備後に本計画を見直し、改訂することとします。

5. 対象施設

本計画の対象施設は、旧ひこね燦ぱれすの1施設です。

表 1 対象施設の概要

施設名	所在地	竣工年月日	延床面積	構造
旧ひこね燦ぱれす	滋賀県彦根市 小泉町 648 番 3	平成 3 年(1991 年) 2 月 1 日	2,267 m ²	鉄筋コンクリート造 地上 2 階



出典：©NTT インフラネット

図 4 旧ひこね燦ぱれすの位置

第2章 対象施設の現況整理

1. 対象施設周辺の現況の整理

1.1. 調査対象地周辺の公共施設等

旧ひこね燦ぱれすは、市域中央部の市街化区域内に位置し、施設用地の大部分が近隣商業地域に該当します。

また、彦根市立地適正化計画において、JR南彦根駅を中心とした都市機能誘導区域内にあり、彦根市スポーツ・文化交流センター、彦根市立城南小学校、彦根市消防本部などの公共施設や大規模な商業施設、城南保育園をはじめとする子育て施設、彦根中央病院などの医療施設のほか、福祉施設等が集積する利便性の高い位置にあります。



出典：©NTT インフラネット

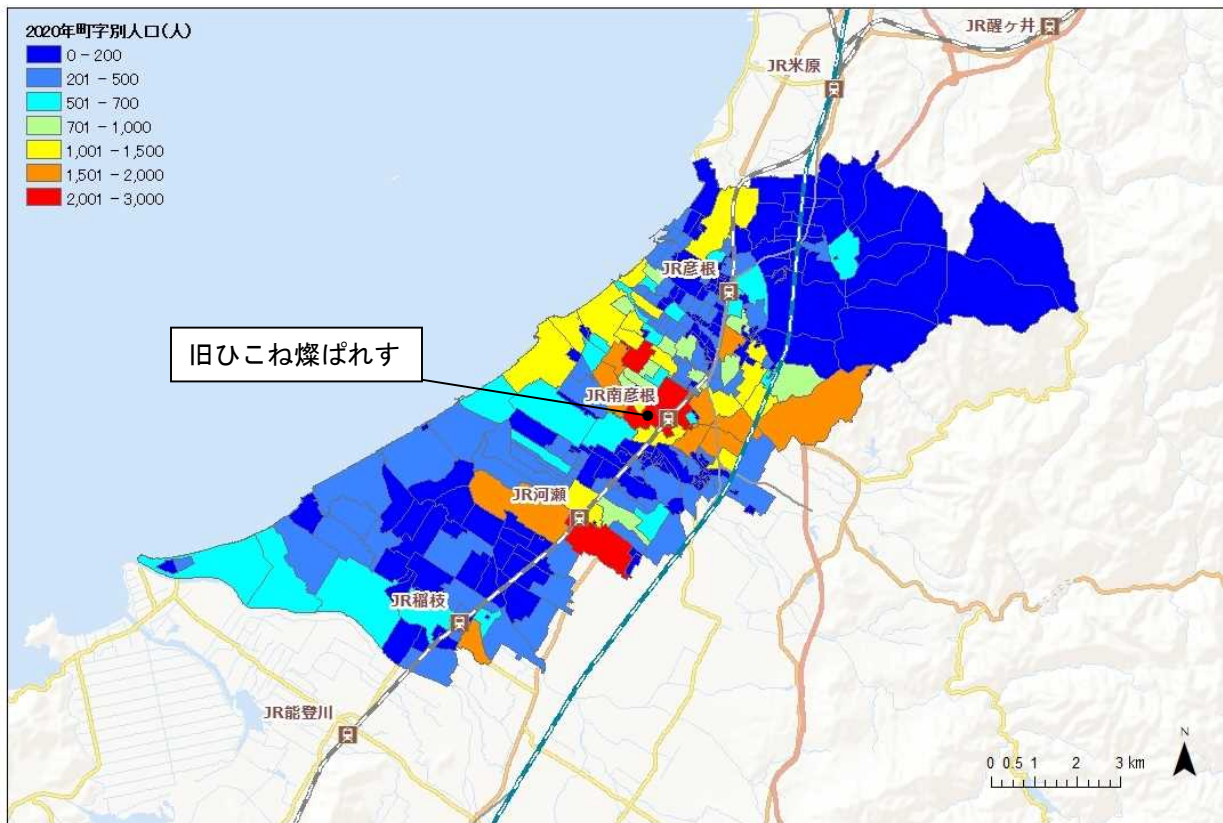
図 5 調査対象地周辺の公共施設等の立地状況

1.2. 公共交通によるアクセス

旧ひこね燦ぱれすは、JR南彦根駅から徒歩8分、近江鉄道・湖国バス県立盲学校前から徒歩5分の位置にあります。

1.3. 人口分布の状況

彦根市の人口分布の状況は以下のとおりです。



出典: 政府統計の総合窓口 (令和2年国勢調査結果) を編集

図 6 彦根市の人口分布

2. 建物現況の整理

2.1. 施設・建築概要

旧ひこね燦ぱれすは、平成3年（1991年）に竣工されており、築後32年が経過しています。延床面積は2,267㎡です。

表 2 旧ひこね燦ぱれすの概要

施設名称	旧ひこね燦ぱれす
概要	市民および勤労者の福祉の増進と勤労意欲の向上を図ることを目的に設置された施設で、職業相談事業をはじめ、教養、文化、研修、スポーツ等の活動の場の提供などの事業を実施
所在地	滋賀県彦根市小泉町648番3
竣工年月日	平成3年（1991年）2月1日
建築延面積	2,267㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上2階
閉館日	令和4年3月31日閉館

2.2. 旧ひこね燦ぱれすの平面構成および諸室

旧ひこね燦ぱれすの配置図および平面図を以下に示します。

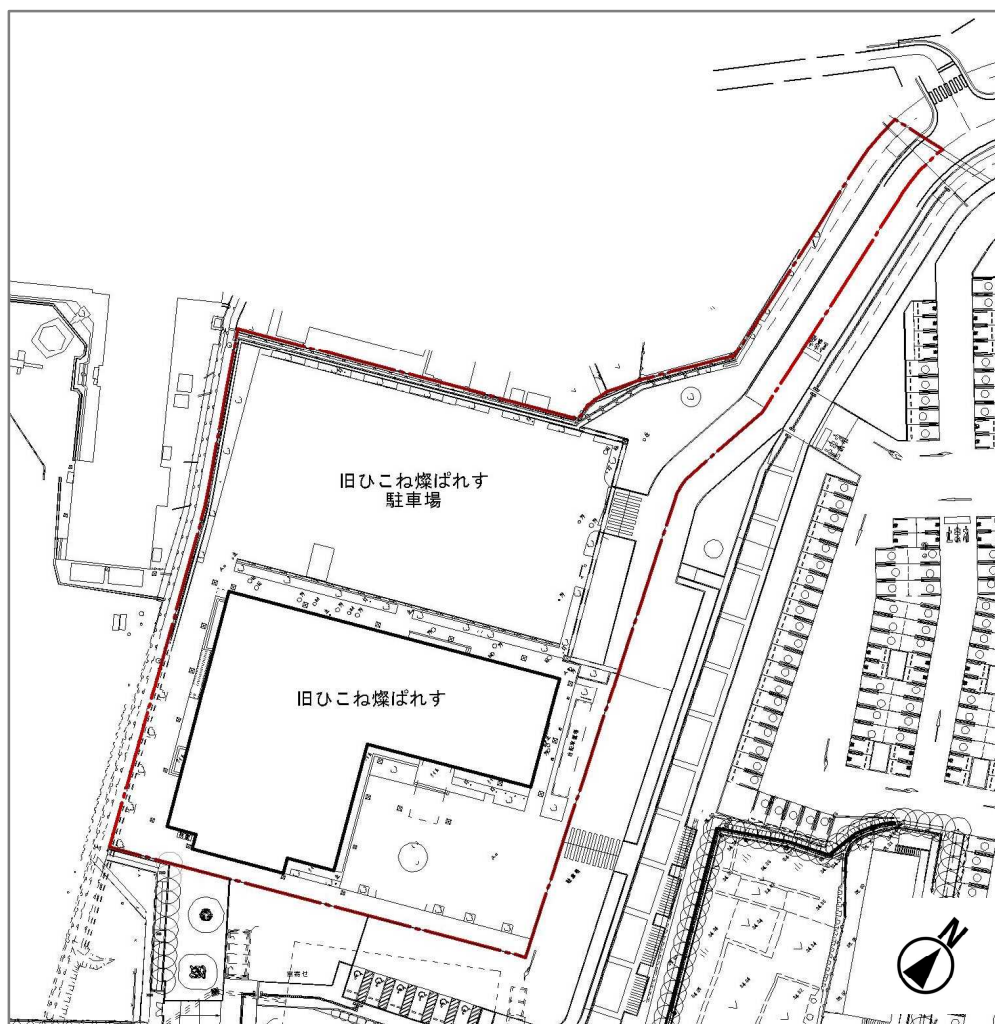


図 7 配置図 NO SCALE

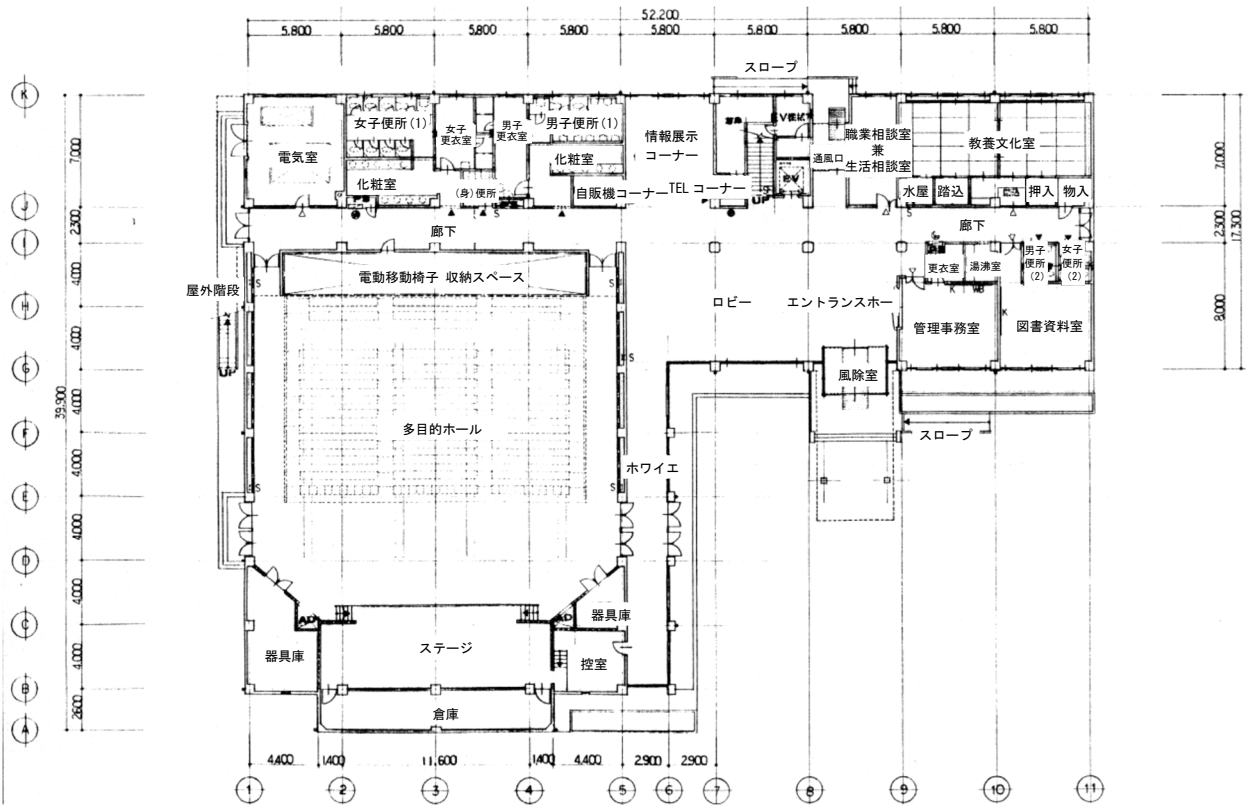


図 8 1階平面図 NO SCALE

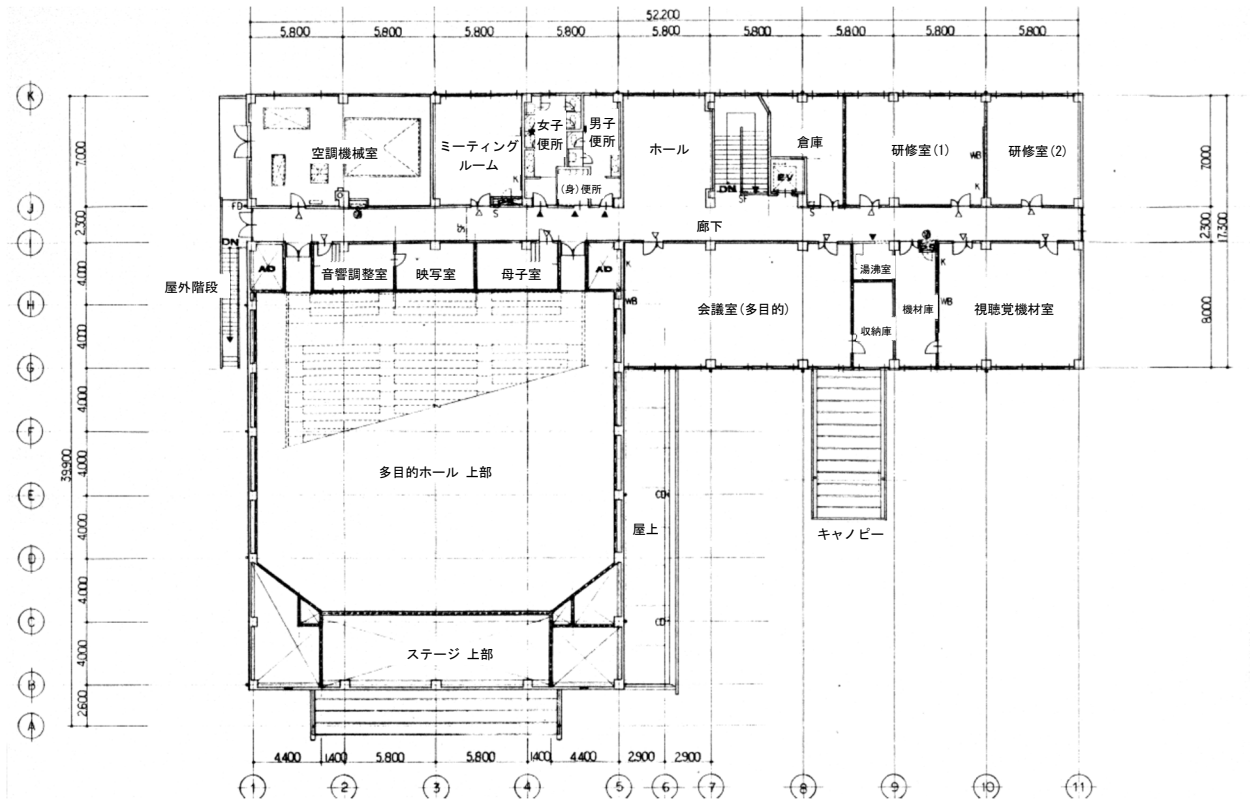


図 9 2階平面図 NO SCALE

表 3 旧ひこね燦ぱれすの諸室一覧

設置階	諸室名	専有面積		備考
1階	教養文化室和室 (36人収容) ※間仕切りによる半面利用可	64 m ²		=5.5m×11.6m 半面利用の場合 32 m ² =5.5m×5.8m
	多目的ホール (507人収容)	ホール部分	460 m ²	=20.0m×23.0m
		ステージ部分	76 m ²	=5.3m×14.4m
		控室部分	18 m ²	=4.4m×4.0m
		電動椅子収納スペース	50 m ²	=3.2m×15.7m
	図書資料室	36 m ²		
	管理事務所	35 m ²		=5.5m×6.3m
	男子更衣室・シャワー室・トイレ	122 m ²		—
	女子更衣室・シャワー室・トイレ			
	ロビー	93 m ²		=8m×11.6m
情報展示コーナー	41 m ²		=5.8m×7.0m	
2階	ミーティングルーム (20人収容)	41 m ²		=7.0m×5.8m
	研修室1 (36人収容)	63 m ²		=7.0m×9.0m
	研修室2 (18人収容)	41 m ²		=7.0m×5.8m
	視聴覚教材室	72 m ²		=8.0m×9.0m
	会議室 (60人収容)	118 m ²		=8.0m×14.7m
	相談室	26 m ²		=3.5m×7.5m
	ホール	41 m ²		=5.8m×7.0m
	音調室	17 m ²		=3.2m×5.3m
	映写室	16 m ²		=3.2m×5.0m
	母子室	17 m ²		=3.2m×5.4m
その他 (電気室、機械室、廊下、階段、EV、 トイレ、湯沸室、倉庫等)	800 m ² 程度		—	
施設全体の延床面積	2,267 m ²		—	

※専有面積は概ねの数値である。

2.3. 建物劣化状況

2.3.1 平成 28 年度（2016 年度）定期点検調査結果

平成 28 年度（2016 年度）定期点検調査について、判定基準および調査結果を整理します。

(1) 平成 28 年度（2016 年度）の判定基準

平成 28 年度（2016 年度）における点検調査の判定基準を下表に示します。

表 4 平成 28 年度(2016 年度)の判定基準

記号	判定基準
A	特に措置を要しない
B	軽微な対応を要するまたは引き続き観察を続ける
C	精密調査を要する
D	補修・改善を要する

(2) 平成 28 年度（2016 年度）定期点検調査（建築物の調査結果）

平成 28 年度（2016 年度）の定期点検調査の結果について、平成 29 年（2017 年）3 月 24 日に提出された「定期点検結果報告書」の抜粋を次頁に記載します。

表 5 平成 28 年度 (2016 年度) 定期点検調査結果 (建築物)

点検項目等		判定	状況	対策等	
敷地・地盤	1. 敷地・地盤	①地盤の状況	B 建物際の地盤沈下が一部有り	建物の不陸等は見られないため、経過観察を続ける	
		②敷地の状況	A		
	2. 空地・通路等	①空地・通路等の管理状況	A		侵入道路の緑石に損傷有り
		②避難通路等の管理状況	A		
		③舗装等の劣化・損傷状況	A		侵入道路の緑石に損傷有り
	3. 工作物等	①ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	B フェンスの傾き、錆が有り、門扉に錆有り	経過観察を続ける	
		②擁壁・がけ等の劣化・損傷状況	A		
		③屋外機器の劣化・損傷状況	B 屋外灯に錆が有り	経過観察を続ける	
		④植栽の管理状況	A		
	4. その他特記事項			—	
外壁	1. 外壁の防火性能	①防火対策の状況	A		
	2. 建物躯体(外部からの点検)	①土台および基礎の状況	A		
		②建物躯体の劣化・損傷状況	B ひび割れ、白華が有り	経過観察を続ける	
	3. 外装仕上げ材等	①タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	C 一部外壁タイルに浮き有り	経過年数より全数打診調査を要する	
			B 外壁タイルに軽微なひび割れ有り	経過観察を続ける	
		②パネル面(塗装含む)の劣化・損傷状況	B 扉板に一部錆・変色有り	経過観察を続ける	
			D コーキングが欠損・破断等有り	コーキングを打替える	
	4. 窓・サッシ等	①サッシ等の維持保全状況	A		
		②サッシ等の劣化・損傷状況	B 鋼製建具に錆有り	経過観察を続ける	
		③ガラスの固定状況	A		
	5. 看板、空調室外機等	①緊結等の状況	—		
		②劣化・損傷状況	B パラボラアンテナに劣化有り	経過観察を続ける	
6. その他特記事項		外壁タイル面の防水補強箇所(東面)、変色による劣化が著しいため、精密調査を要する。			
屋上・屋根	1. 防水層	①防水保護層の劣化・損傷状況	C 伸縮目地欠損・変形が有り	精密調査を要する	
		②露出防水層の劣化・損傷状況	—		
	2. 屋上・屋根面	①パラペット等の劣化・損傷状況	B 立上りモルタルにひび割れ有り	経過観察を続ける	
		②排水状況	B 苔等が堆積している	清掃を要する	
		③屋根ふき材等の劣化・損傷状況	B ステンレス防水に一部劣化有り	経過観察を続ける	
		④屋根ふき材等の防火性能	A		
		⑤出入口の状況	A		
	3. 機器、工作物(クーリングタワー、広告塔、高架・高置水槽、手すり等)	①緊結等の状況	—		
		②劣化・損傷状況	D 目隠し壁の鉄部等に錆有り	塗装改修を要する	
	4. 煙突(外壁付き、屋上突出)	①緊結等の状況	—		
		②劣化・損傷状況	C 一部ひび割れが有り	精密調査を要する	
	5. その他特記事項			—	
	建物内部	1. 防火区画等の構成	①防火区画を構成する床、壁、柱、はりの状況	A	
②吹き抜けなどのたて穴区画の状況			—		
③面積区画・異種用途区画の状況			A		
④防火区画の外周部の処置状況			A		
⑤界壁等の状況			A		
2. 防火設備(扉等)		①防火扉等の設置状況	A		
		②防火扉等の維持保全状況	A		
3. 防火設備(防火シャッター)		①防火シャッターの設置状況	—		
		②防火シャッターの維持保全状況	—		
4. 防火区画貫通部		①ダクト・配線・配管等の区画貫通部の処置状況	—		
5. 内装・収納物等		①内装材の状況	B クロスの汚れ等は有り	経過観察を続ける	
		②家具・機器類の状況	A		
6. 建物躯体等(内部からの点検)		①建物躯体の劣化・損傷状況	A		
		②耐火被覆の状況	—		
7. 居室の採光・換気		①採光の確保状況	A		
		②換気設備の状況	D 相談室に換気扇無し	換気扇を設置する	
8. 雨漏り・漏水等		①雨漏りの状況	A		
		②漏水の状況	—		
9. その他特記事項				—	
避難施設等・非常用進入口等	1. 避難経路等	①避難出口・通路の状況	A		
		②2方向避難の確保状況	A		
		③避難バルコニーの状況	—		
	2. 階段	①階段の状況(共通)	B 笠木のみで手摺なし	手摺を設置する	
		②屋外階段の状況	A		
		③特別避難階段の状況	—		
	3. 排煙設備	①防煙区画・排煙設備の状況	A		
	4. その他の設備等	①非常用進入口等の状況	—		
		②非常用エレベーターの状況	—		
		③非常用照明装置の状況	D 全数不点灯	全数更新をする	
5. その他特記事項			—		

(3) 平成 28 年度 (2016 年度) 定期点検調査 (設備の点検結果)

平成 28 年度 (2016 年度) の定期点検調査の結果において、指摘のあった項目を記載します。

表 6 平成 28 年度 (2016 年度) 定期点検調査結果 (建築設備)

点検項目等		指摘	状況・対策等
換気設備	5. イ. 無窓居室	①自然換気設備【無】	—
		②機械換気設備	○ <ul style="list-style-type: none"> I 居室等の機械換気設備の外観検査(中央管理方式の空気調和設備を含む) 1.各室の給気口、還気口、排気口の設置状況はよいか(大きさ、位置) 2.ダクトの設置状況はよいか(材質、取付け方法) 3.ダクトに空気漏れや経年変化の問題はないか 4.給気機、排気機及びモーターの設置状況はよいか 5.給気機、排気機の運転時に異常はないか 6.給気機、排気機の保守はよいか 7.換気扇による換気状態はよいか II 居室等の機械換気設備の性能検査(中央管理方式の空気調和設備を含む) 1.各系統の外気取入れ量、排気量はよいか 2.各室の換気量はよいか
		③中央管理方式の空気調和設備【無】	—
		④その他	○ <ul style="list-style-type: none"> 防火ダンパー等の検査(延焼のおそれのある部分に設けられたダンパーを含む) 1.防火区画貫通部、延焼のおそれのある範囲内のダクト開口部に防火ダンパーが設置してあるか 2. 防火ダンパーの種類は適切か FD: 温度ヒューズ連動防火ダンパー SD: 煙感知器連動防火ダンパー SFD: FDとSDの両性能を備えたダンパー 3. 防火ダンパーの材質はよいか 4. 防火ダンパーの取付け位置はよいか 5. 防火ダンパー点検用の点検口はあるか 6. 防火ダンパーの点検口及び検査口の位置はよいか 7. 防火ダンパーに検査口は装備されているか 8. 壁・床の防火区画貫通部とダクトの間に隙間はないか 9. 防火ダンパーの取付け方法はよいか 10. 防火ダンパーの作動は円滑か 11. 防火ダンパー(FD)の温度ヒューズ溶解温度はよいか 12. 防火ダンパー(FD)の温度ヒューズ交換は容易に行えるか
換気設備	5. ロ. 火気使用室	⑤自然換気設備【無】	—
		⑥機械換気設備	○ <ul style="list-style-type: none"> II 火気使用室の機械換気設備の検査(外観・性能) 1.給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の大きさはよいか 2.給気口、排気口、排気フードの位置はよいか 3.排気筒、排気フード、煙突は不燃材料で造られているか 4. 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の取付け方法はよいか 5. 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の保守はよいか(取付け状況、腐食、汚れ等) 9. 排気筒、煙突が他の換気設備の排気筒、ダクト等に連結されていないか 11. 給気機、排気機及びモーターの据付状況はよいか 12. 給気機、排気機の運転時に異音、振動、モーターの発熱はないか 13. 給気機、排気機の保守は適止に行われているか 14.換気扇による換気状態はよいか 15. 正常な燃焼に必要な換気量、排気量が確保されているか
		⑦その他【無】	—
換気設備	5. ハ. 居室等	①自然換気設備【無】	—
		②機械換気設備	○ <ul style="list-style-type: none"> I 居室等の機械換気設備の外観検査(中央管理方式の空気調和設備を含む) 1. 外気取入れガラリ、排気ガラリの設置状況はよいか(大きさ、位置、衛生上の配慮) 2. 各室の給気口、還気口、排気口の設置状況はよいか(大きさ、位置) 3. ダクトの設置状況はよいか(材質、取付け方法) 4. ダクトに空気漏れや経年変化の問題はないか 5. 給気機、排気機及びモーターの設置状況はよいか 6. 給気機、排気機の運転時に異常はないか 7. 給気機、排気機の保守はよいか 8. 換気扇による換気状態はよいか II 居室等の機械換気設備の性能検査(中央管理方式の空気調和設備を含む) 1. 各系統の外気取入れ量、排気量はよいか 2. 各室の換気量はよいか
		③中央管理方式の空気調和設備【無】	—
		④その他【無】	—

点検項目等		指摘	状況・対策等	
給水設備及び排水設備	飲料水の配管設備			
	①給水タンク【無】	—		
	②貯水タンク【無】	—		
	③圧力タンク【無】	—		
	④その他	○	<p>I 飲料用の配管・保温の検査</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配管材料、経路、管径は適正か 2. 配管の振動、衝撃によるスリーブ、型枠の損傷防止措置及び伸縮継手、可とう継手の取付方法はよいか 3. 保温材の材質、被覆厚、防凍、耐重措置等施工はよいか 5. 配管の防食措置、雨仕舞いはよいか 6. 配管支持金物の材料、間隔、耐力はよいか 7. 飲料水系統配管の汚染防止措置はよいか 8. 配管の止水弁の設置はよいか 9. 配管のウォーターハンマー防止措置はよいか 10. 配管の腐食、漏水はないか 11. 給湯管、膨張管の勾配はよいか。また膨張管に弁類は取付けられていないか 12. 保温、標識の損傷、外観はよいか 	
給湯設備	○	<p>II 加熱機器類の検査（循環ポンプを含む）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ガス湯沸器（瞬間式、貯湯式）は供給ガスの種別に適合しているか 3. ガス湯沸器の据付け及び保守管理はよいか 		
排水設備	⑤排水層【無】	—		
	⑥排水再利用配管設備【無】	—		
	⑦その他	○	<p>I 衛生器具、排水トラップ及び阻集器の検査</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 衛生器具の取付け状態はよいか 2. 衛生器具の損傷、漏水はないか 3. 衛生器具の水圧、水量、排水状態は正常か 4. 衛生器具は逆サイホン作用のおそれはないか 5. 給水器具と水受け容器の組み合わせはよいか 6. 衛生器具の保守管理はよいか 7. 排水トラップの設置、取付位置はよいか 8. 排水トラップの形状、材質はよいか 9. 排水トラップは排水管内の臭気、衛生害虫の移動を有効に阻止できる構造となっているか 10. 床排水等封水補給が確実でない場所の補給はよいか 11. 排水トラップの保守管理はよいか 12. 阻集器の設置、取付位置はよいか 13. 阻集器の損傷はないか 14. 阻集器の材質、構造はよいか 15. 阻集器の保守管理はよいか <p>II 排水の配管、保温の検査</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配管材料、経路、管径は適正か 2. 配管の振動、衝撃によるスリーブ、型枠の損傷防止措置及び伸縮継手、可とう継手の取り付け方法はよいか 3. 保温材の材質、被覆厚、防凍、耐重措置等施工はよいか 4. 配管が防火区画を貫通する部分及びその両側1mの防火措置はよいか 5. 配管の防食措置、雨仕舞いはよいか 6. 配管支持金物の材料、間隔、耐力はよいか 7. 配管の腐食、漏水はないか 8. 排水管の接続先は適正か 9. 排水の逆流防止措置はよいか 10. 排水管（雨水管を含む。）のこう配、トラップ、ルーフトレインはよいか 12. 通気管の設置・配管方法・開口位置及び状態はよいか 13. 間接排水の取り方等はよいか 	
	11. イ. 照明器具	①白熱灯	○	1. 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか
	②蛍光灯	○	1. 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか	
	③高輝度放電灯【無】	—		
	④その他【無】	—		
非常用の照明装	11. ロ. 予備電源	⑤蓄電池	法不	<p>I 電池内蔵形の蓄電池</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電池内蔵形器具の場合で充電表示ランプ付のものは正常に機能しているか・寿命切れ 2. 器具は予備電源で点灯するか・寿命切れ i. 電池内蔵形器具は、分電盤の主開閉器又は器具の点検スイッチで予備電源に切り替えられ点灯するか・寿命切れ 3. 器具は予備電源で30分以上点灯するか・寿命切れ <p>II 照度測定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規定の照度は確保されているか・寿命切れ
			○	<p>III 分電盤の検査（電池内蔵形）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 分電盤の設置状態はよいか 2. 分電盤の構造状態はよいか 3. 接地線の接続状態はよいか <p>IV 配線の検査（電池内蔵形）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工事施工方法は関係法令に適合し、かつ維持されているか 2. 分岐回路の絶縁抵抗値はよいか 3. 一般照明併用形の場合の配線は3線引き、または4線引きとなっているか 4. 消防法に基づく誘導灯と兼用器具の場合は、専用回路となっているか 5. 防火区画の貫通部の措置状態はよいか <ol style="list-style-type: none"> i. 配電管等が防火区画等を貫通する場合は、適法な工法により維持されているか ii. 防火区画等の貫通部は法令に適合する埋戻し等が保たれているか
		⑥自家発電装置【無】	—	
		⑦その他【無】	—	

2.3.2 令和元年度（2019年度）定期点検調査結果

令和元年度（2019年度）定期点検調査について、判定基準および調査結果を整理します。

(1) 令和元年度（2019年度）の判定基準

令和元年度（2019年度）における点検調査の判定基準を下表に示します。

表 7 令和元年度(2019年度)の判定基準

記号	判定基準	
A	現行法令への違反がなく、維持管理・劣化損傷面で問題がない。	—
B	現行法令への違反がなく、維持管理・劣化損傷面で対応が必要。	要観察
C	・現行法令への違反がある。 ・建築物の使用に危険を伴う劣化損傷がある。	要是正
	※比較的容易に改善できると考えられるもの	
D	・現行法令への違反がある。 ・建築物の使用に危険を伴う劣化損傷がある。	要是正
	※改善に時間がかかると考えられるもの	

(2) 令和元年定期点検調査（建築物の調査結果）

令和元年度（2019年度）の定期点検調査の結果について、令和2年（2020年）3月31日に提出された「定期点検結果報告書」の抜粋を次頁以降に示します。

表 8 令和元年度（2019 年度）定期点検調査結果（建築物）

点検項目等		点検結果				
		指摘なし	要是正	既存不適格		
1 敷地及び地盤	地盤	(1) 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○			
	敷地	(2) 敷地内の排水の状況	○			
	敷地内の通路	(3) 敷地内の通路の確保の状況	○			
		(4) 有効幅員の確保の状況	○			
		(5) 敷地内の通路の支障物の状況	○			
	塀	(6) 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	—			
		(7) 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	—			
	擁壁	(8) 擁壁の劣化及び損傷の状況	—			
		(9) 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	—			
2 建築物の外部	基礎	(1) 基礎の沈下等の状況	○			
		(2) 基礎の劣化及び損傷の状況	○			
	土台（木造に限る。）	(3) 土台の沈下等の状況	—			
		(4) 土台の劣化及び損傷の状況	—			
	外壁	躯体等	(5) 外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	○		
			(6) 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—		
			(7) 組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—		
			(8) 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—		
			(9) 鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—		
			(10) 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	○		
	外装仕上げ材等		(11) タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○		
			(12) 乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	—		
			(13) 金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	—		
			(14) コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	—		
	窓サッシ等		(15) サッシ等の劣化及び損傷の状況	○		
			(16) はめ殺し窓のガラスの固定の状況	○		
	外壁に緊結された広告板、空調室外機等		(17) 機器本体の劣化及び損傷の状況	○		
			(18) 支持部分等の劣化及び損傷の状況	○		
3 屋上及び屋根	屋上面	(1) 屋上面の劣化及び損傷の状況	○			
	屋上周り（屋上面を除く。）	(2) パラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況	○			
		(3) 笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	—			
		(4) 金属笠木の劣化及び損傷の状況	○			
		(5) 排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況	○			
		屋根（屋上面を除く。）	(6) 屋根の防火対策の状況	○		
	(7) 屋根の劣化及び損傷の状況		○			
	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）		(8) 機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	○		
			(9) 支持部分等の劣化及び損傷の状況	○		

点検項目等		点検結果				
		指摘なし	要是正	既存不適格		
4 建築物の内部	防火区画	(1) 令第112条第10項から第12項までに規定する区画の状況	—			
		(2) 令第112条第1項、第3項、第4項又は第6項から第9項までの各項等に規定する区画の状況	—			
		(3) 令第112条第17項に規定する区画の状況	—			
		防火区画の外周部	(4) 令第112条第15項に規定する外壁等及び同条第16項に規定する防火設備の処置の状況	—		
			(5) 令第112条第15項に規定する外壁等及び同条第16項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	—		
	壁の室内に面する部分	躯体等	(6) 木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	—		
			(7) 組積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	—		
			(8) 補強コンクリートブロック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	—		
			(9) 鉄骨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	—		
			(10) 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	○		
		耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁等に限る。）	(11) 準耐火性能等の確保の状況	—		
			(12) 部材の劣化及び損傷の状況	—		
			(13) 鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	—		
			(14) 給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	—		
		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	(15) 令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	—		
	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	(16) 室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	—			
	床	躯体等	(17) 木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—		
			(18) 鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—		
			(19) 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	○		
		耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	(20) 準耐火性能等の確保の状況	—		
			(21) 部材の劣化及び損傷の状況	—		
	天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	(22) 室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	○		
			(24) 室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	○		
		特定天井	(25) 特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	—		
	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）又は戸	(26) 区画に対応した防火設備又は戸の設置の状況	—			
		(27) 居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備又は戸におけるくぐり戸の設置の状況	—			
		(28) 昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況	—			
(29) 防火扉又は戸の開放方向		—				
(30) 常閉防火設備等の本体と枠の劣化及び損傷の状況		—				
(31) 常閉防火設備等の閉鎖又は作動の状況		—				
(32) 常閉防火設備等の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況		—				
(33) 常閉防火扉等の固定の状況		—				

点検項目等		点検結果				
		指摘なし	要是正	既存不適格		
4 建築物の内部	照明器具、懸垂物等	(34) 照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	○			
		(35) 防火設備又は戸の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	—			
	居室の採光及び換気	(36) 採光のための開口部の面積の確保の状況	○			
		(37) 採光の妨げとなる物品の放置の状況	○			
		(38) 換気のための開口部の面積の確保の状況	○			
		(39) 換気設備の設置の状況	○			
		(40) 換気設備の作動の状況	○			
		(41) 換気の妨げとなる物品の放置の状況	○			
	石綿等を添加した建築材料	(42) 吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	—			
		(43) 吹付け石綿等の劣化の状況	—			
(44) 除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況		—				
(45) 囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況		—				
5 避難施設等	令第120条第2項に規定する通路		(1) 令第120条第2項に規定する通路の確保の状況	○		
	廊下		(2) 幅員の確保の状況	○		
			(3) 物品の放置の状況	○		
	出入口		(4) 出入口の確保の状況	○		
			(5) 物品の放置の状況	○		
	屋上広場		(6) 屋上広場の確保の状況	—		
	避難上有効なバルコニー		(7) 避難上有効なバルコニーの確保の状況	—		
			(8) 手すり等の劣化及び損傷の状況	—		
			(9) 物品の放置の状況	—		
			(10) 避難器具の操作性の確保の状況	—		
	階段	階段	(11) 直通階段の設置の状況	○		
			(12) 幅員の確保の状況	○		
			(13) 手すりの設置の状況	○		
			(14) 物品の放置の状況	○		
			(15) 階段各部の劣化及び損傷の状況	○		
		屋内に設けられた避難階段	(16) 階段室の構造の確保の状況	○		
		屋外に設けられた避難階段	(17) 屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	○		
(18) 開放性の確保の状況			○			
特別避難階段		(19) バルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況	—			
		(20) 付室等の排煙設備の設置の状況	—			
	(21) 付室等の排煙設備の作動の状況	—				
	(22) 付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況	—				
	(23) 物品の放置の状況	—				

点検項目等				点検結果		
				指摘なし	要是正	既存不適格
5 避難施設等	排煙設備等	防煙壁	(24) 防煙区画の設置の状況	○		
			(25) 防煙壁の劣化及び損傷の状況	○		
			(26) 可動式防煙垂れ壁の作動の状況	○		
		排煙設備	(27) 排煙設備の設置の状況	○		
			(28) 排煙設備の作動の状況	○		
			(29) 自然排煙口の維持保全の状況	○		
	その他の設備等	非常用の進入口等	(30) 非常用の進入口等の設置の状況	—		
			(31) 非常用の進入口等の維持保全の状況	—		
		非常用エレベーター	(32) 乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況	—		
			(33) 乗降ロビー等の排煙設備の設置の状況	—		
			(34) 乗降ロビー等の排煙設備の作動の状況	—		
			(35) 乗降ロビーの付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	—		
			(36) 物品の放置の状況	—		
			(37) 非常用エレベーターの作動の状況	—		
非常用の照明装置	(38) 非常用の照明装置の設置の状況	○				
	(39) 非常用の照明装置の作動の状況		○			
		(40) 照明の妨げとなる物品の放置の状況	○			
6 その他	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	(1) 膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	—		
			(2) 膜張力及びケーブル張力の状況	—		
		免震構造建築物の免震層及び免震装置	(3) 免震装置の劣化及び損傷の状況(免震装置が可視状態にある場合に限る。)	—		
			(4) 上部構造の可動の状況	—		
	避雷設備		(5) 避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	—		
	煙突	建築物に設ける煙突	(6) 煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	○		
			(7) 付帯金物の劣化及び損傷の状況	○		
			(8) 煙突本体の劣化及び損傷の状況	—		
		令第138条第1項第1号に掲げる煙突	(9) 付帯金物の劣化及び損傷の状況	—		

※その他の項目として、以下の内容が指摘されました。

表 9 令和元年度（2019年度）定期点検調査結果（建築物・その他）

項目	指摘の具体的内容等	改善策の具体的内容等	判定
その他	外壁タイル部クラックあり	要観察（落下防止処置を施す）	B
	鋼製建具に錆あり	要観察（錆除去後に再塗装）	B
	サッシ廻りシーリング劣化あり	要観察（シーリング再施工）	B
	街灯ポール錆あり	要観察（錆除去後に再塗装、または器具取替え）	B
	ポール基礎モルタル剥離	要観察（モルタル補修）	B
	ガラリ網戸破損	要観察（網戸張替えまたは取替え）	B
	門扉錆あり	要観察（錆除去後に再塗装）	B
	壁クロス剥がれ	要観察（クロス張替え）	B
	フード変形あり	要観察（フード取替え）	B
	スロープ立上りモルタル剥離	要観察（モルタル補修後に再塗装）	B
	立上り塗装剥がれあり	要観察（モルタル補修後に再塗装）	B
	天井金属板フィルム剥がれあり	要観察（フィルム再施工又は金属板取替え）	B
	ドレイン廻り天井穴あきあり	要観察（天井ボード張り替え）	B
	床タイル白華あり	要観察（清掃除去）	B
	タイル剥離あり	要観察（タイル張り替え）	B
	SUS縦樋変形あり	要観察（縦樋取替え）	B
	冷温水ポンプ錆あり	要観察（錆除去後に再塗装）	B
	軒先パネルの変色、錆あり、シーリングの劣化	要観察（軒先パネルの取替え、シーリングの再施工）	B
	BOXカバープレート無し	要観察（BOXプレート取付け）	B
	笠木シーリング劣化及び欠損	要観察（シーリング再施工）	B
	目隠しフェンス錆あり	要観察（錆除去後に再塗装）	B
	露出設備配管の錆	要観察（錆除去後に再塗装）	B
	伸縮目地の変形	要観察（当該部分除去後、シーリング再施工）	B
	伸縮目地劣化	要観察（当該部分除去後、シーリング再施工）	B
	塔屋外壁クラックあり	要観察（Vカット後にシーリング充填）	B

(3) 令和元年度（2019年度）定期点検調査（設備の点検結果）

令和元年度（2019年度）の定期点検調査において、指摘のあった項目を下表に示します。

表 10 令和元年度（2019年度）定期点検調査結果（建築設備）

点検項目等			点検結果				
			指摘なし	要是正	既存不適格		
換気設備	1-1 法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）						
	機械換気設備	機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の外観	(1) 給気機の外気取り入れ口並びに直接外気に開放された給気口及び排気口への雨水等の防止措置の状況	○			
			(2) 給気機の外気取り入れ口及び排気機の排気口の取付けの状況	○			
			(3) 各居室の給気口及び排気口の取付けの状況	○			
			(4) 風道の取付けの状況	○			
			(5) 給気機又は排気機の設置の状況	○			
	中央管理方式の空気調和設備	空気調和設備の主要機器及び配管の外観	(6) 空気調和設備の設置の状況	○			
			(7) 空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況	○			
			(8) 空気調和設備の運転の状況	○			
	1-2 換気設備を設けるべき調理室等						
自然換気設備及び機械換気設備		(1) 排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況	—				
		(2) 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況	—				
		(3) 排気筒及び煙突の断熱の状況	—				
機械換気設備		(4) 給気機又は排気機の設置の状況	—				
1-3 法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室							
防火ダンパー等（外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設けるものを除く。）		(1) 防火ダンパーの取付けの状況	—				
		(2) 防火ダンパーの作動の状況	—				
		(3) 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況	—				
2-1 令第123条第3項第2号に規定する階段室又は付室、令第129条の13の3第13項に規定する昇降路又は乗降ロビー、令第126条の2第1項に規定する居室等							
排煙設備	排煙機	排煙機の外観	(1) 排煙機の設置の状況	—			
			(2) 排煙風道との接続の状況	—			
	排煙口	機械排煙設備排煙口の外観	(3) 排煙口の周囲の状況	—			
			(4) 排煙口の取付けの状況	—			
			(5) 手動開放装置の周囲の状況	—			
			(6) 手動開放装置の操作方法の表示の状況	—			
			機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	(7) 排煙風道の劣化及び損傷の状況	—		
				(8) 排煙風道の取付けの状況	—		
			防火ダンパー（外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設けるものを除く。）	(9) 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況	—		
	特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	(10) 排煙口及び給気口の周囲の状況	—			
			(11) 排煙口及び給気口の取付けの状況	—			
			(12) 手動開放装置の周囲の状況	—			
			(13) 手動開放装置の操作方法の表示の状況	—			
		特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	(14) 給気風道の劣化及び損傷の状況	—			
			(15) 給気風道の取付けの状況	—			
		特殊な構造の排煙設備の給気送風機の外観	(16) 給気送風機の設置の状況	—			
			(17) 給気風道との接続の状況	—			
			特殊な構造の排煙設備の給気送風機の吸込口	(18) 吸込口の周囲の状況	—		

点検項目等		点検結果			
		指摘なし	要是正	既存不適格	
排煙設備	2-2 令第123条第3項第2号に規定する階段室又は付室、令第129条の13の3第13項に規定する昇降路又は乗降ロビー				
	特別避難階段の階段室又は付室及び非常用エレベーターの昇降路又は乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口		(1) 給気口の周囲の状況	—	
	加圧防排煙設備	排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	(2) 排煙風道の劣化及び損傷の状況	—	
			(3) 排煙風道の取付けの状況	—	
	給気口の外観		(4) 給気口の周囲の状況	—	
			(5) 給気口の取付けの状況	—	
			(6) 給気口の手動開放装置の周囲の状況	—	
			(7) 給気口の手動開放装置の操作方法の表示の状況	—	
	給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）		(8) 給気風道の劣化及び損傷の状況	—	
			(9) 給気風道の取付けの状況	—	
	給気送風機の外観		(10) 給気送風機の設置の状況	—	
			(11) 給気風道との接続の状況	—	
	給気送風機の吸込口		(12) 吸込口の周囲の状況	—	
			(13) 空気逃し口の周囲の状況	—	
	空気逃し口の外観		(14) 空気逃し口の取付けの状況	—	
			(15) 圧力調整装置の周囲の状況	—	
圧力調整装置の外観		(16) 圧力調整装置の取付けの状況	—		
2-3 予備電源					
自家発電装置	自家発電装置等の状況	(1) 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	○		
		(2) セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況	○		
		(3) 燃料及び冷却水の漏洩の状況	○		
		(4) 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	○		
		(5) 自家発電装置の取付けの状況	○		
		(6) 自家発電機の給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）	○		
		(7) 接地線の接続の状況	○		
	自家発電装置の性能		(8) 電源の切替えの状況	○	
			(9) 始動の状況	○	
			(10) 運転の状況	○	
			(11) 排気の状況	○	
			(12) コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	○	
直結エンジン	直結エンジンの外観	(13) 直結エンジンの設置の状況	○		
		(14) 燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	○		
		(15) セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況	○		
		(16) 計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	○		
		(17) 給気部及び排気管の取付けの状況	○		
		(18) Vベルト	○		
		(19) 接地線の接続の状況	○		
	直結エンジンの性能	(20) 始動及び停止並びに運転の状況	○		

点検項目等		点検結果				
		指摘なし	要是正	既存不適格		
非常用の照明装置	3-1 照明器具					
	非常用の照明器具	(1)照明器具の取付けの状況		○		
	3-2 電池内蔵形の蓄電池					
	配線及び充電ランプ	(1)充電ランプの点灯の状況		○		
	3-3 電源別置形の蓄電池					
	蓄電池	蓄電池等の状況	(1)蓄電池の設置の状況	—		
		充電器	(2)キュービクルの取付けの状況	—		
	3-4 自家発電装置					
	自家発電装置	自家発電装置の状況	(1)発電機及び原動機の状況	○		
			(2)燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	○		
			(3)セル始動用蓄電池及び電気ケーブルの接続の状況	○		
			(4)燃料及び冷却水の漏洩の状況	○		
			(5)計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	○		
			(6)自家発電装置の取付けの状況	○		
			(7)自家発電機室の給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）	○		
			(8)接地線の接続の状況	○		
自家発電装置の性能		(9)電源の切替えの状況	○			
		(10)始動の状況	○			
		(11)運転の状況	○			
		(12)排気の状況	○			
		(13)コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	○			
給水設備及び排水設備	4-1 飲料用の配管設備、排水設備					
	飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	(1)配管の取付けの状況	○			
		(2)配管の腐食及び漏水の状況	○			
	4-2 飲料水の配管設備					
	飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ	(1)給水タンク等の設置の状況	○			
		(2)給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設置の状況	○			
		(3)給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○			
		(4)給水用圧力タンクの安全装置の状況	○			
		(5)給水ポンプの運転の状況	○			
		(6)給水タンク及びポンプ等の取付けの状況		○		
		(7)給水タンク等の内部の状況	○			
	給湯設備（循環ポンプを含む。）	(8)給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況	○			
		(9)ガス湯沸器の取付けの状況	○			
		(10)給湯設備の腐食及び漏水の状況	○			
	4-3 排水設備					
	排水槽	(1)排水槽の通気の状況	—			
(2)排水漏れの状況		—				
(3)排水ポンプの設置の状況		—				
(4)排水ポンプの運転の状況		—				
配水再利用配管設備（中水道を含む。）		(5)雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況	—			
その他	衛生器具	(6)衛生器具の取付けの状況	○			
		(7)排水トラップの取付けの状況	○			
	阻集器	(8)阻集器の構造、機能及び設置の状況	○			
	排水管	(9)公共下水道等への接続の状況	○			
		(10)雨水排水立て管の接続の状況	○			
		(11)排水の状況	○			
		(12)掃除口の取付けの状況	○			
		(13)雨水系統との接続の状況	○			
		(14)間接排水の状況	○			
	通気管	(15)通気開口部の状況	○			
		(16)通気管の状況	○			

2.3.3 定期点検調査結果のまとめ

平成 28 年度（2016 年度）および令和元年度（2019 年度）の点検調査結果において指摘のあった内容を下表に抽出します。本計画においては、今後修繕等が必要な箇所を抽出するため、要是正の判定基準である C 以上を抽出しています。

表 11 平成 28 年度（2016 年度）点検調査結果の指摘事項（建築物）

点検項目等			判定	状況	対策等
外壁	外装仕上げ材等	タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	C	一部外壁タイルに浮き有り	経過年数より全数打診調査を要する
		パネル面（塗装含む）の劣化・損傷状況	D	コーキングが欠損・破断等有り	コーキングを打替える
屋上・屋根	防水層	防水保護層の劣化・損傷状況	C	伸縮目地欠損・変形が有り	精密調査を要する
	機器、工作物（クーリングタワー、広告塔、高架・高置水槽、手すり等）	劣化・損傷状況	D	目隠し壁の鉄部等に錆有り	塗装改修を要する
	煙突（外壁付き、屋上突出）	劣化・損傷状況	C	一部ひび割れ有り	精密調査を要する
建物内部	居室の採光・換気	換気設備の状況	D	相談室に換気扇無し	換気扇を設置する
避難施設等・非常用進入口等	その他の設備等	非常用照明装置の状況	D	全数不点灯	全数更新をする

表 12 令和元年度（2019 年度）点検調査結果の指摘事項（建築物）

点検項目等				点検結果		
				指摘なし	要是正	既存不適格
避難施設等	その他の設備等	非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況		○	

表 13 令和 28 年度（2016 年度）点検調査結果の指摘事項（建築設備）

点検項目等		指摘	状況・対策等
換気設備	無窓居室	機械換気設備	<ul style="list-style-type: none"> I 居室等の機械換気設備の外観検査（中央管理方式の空気調和設備を含む） 2.各室の給気口、還気口、排気口の設置状況はよいか（大きさ、位置） 3.ダクトの設置状況はよいか（材質、取付け方法） 4.ダクトに空気漏れや経年変化の問題はないか 5.給気機、排気機及びモーターの設置状況はよいか 6.給気機、排気機の運転時に異常はないか 7.給気機、排気機の保守はよいか 8.換気扇による換気状態はよいか II 居室等の機械換気設備の性能検査（中央管理方式の空気調和設備を含む） 1.各系統の外気取入れ量、排気量はよいか 2.各室の換気量はよいか
		その他	<ul style="list-style-type: none"> 1.防火区画貫通部、延焼のおそれのある範囲内のダクト開口部に防火ダンパーが設置してあるか 2. 防火ダンパーの種類は適切か FD: 温度ヒューズ連動防火ダンパー SD: 煙感知器連動防火ダンパー SFD: FDとSDの両性能を備えたダンパー 3. 防火ダンパーの材質はよいか 4. 防火ダンパーの取付け位置はよいか 5. 防火ダンパー点検用の点検口はあるか 6. 防火ダンパーの点検口及び検査口の位置はよいか 7. 防火ダンパーに検査口は装備されているか 8. 壁・床の防火区画貫通部とダクトの間に隙間はないか 9. 防火ダンパーの取付け方法はよいか 10. 防火ダンパーの作動は円滑か 11. 防火ダンパー(FD)の温度ヒューズ溶解温度はよいか 12. 防火ダンパー(FD)の温度ヒューズ交換は容易に行えるか
	火気使用室	機械換気設備	<ul style="list-style-type: none"> 1.給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の大きさはよいか 2.給気口、排気口、排気フードの位置はよいか 3.排気筒、排気フード、煙突は不燃材料で造られているか 4. 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の取付け方法はよいか 5. 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の保守はよいか（取付け状況、腐食、汚れ等） 9. 排気筒、煙突が他の換気設備の排気筒、ダクト等に連結されていないか 11. 給気機、排気機及びモーターの据付状況はよいか 12. 給気機、排気機の運転時に異音、振動、モーターの発熱はないか 13. 給気機、排気機の保守は適正に行われているか 14.換気扇による換気状態はよいか 15. 正常な燃焼に必要な換気量、排気量が確保されているか
居室等	機械換気設備	<ul style="list-style-type: none"> I 居室等の機械換気設備の外観検査（中央管理方式の空気調和設備を含む） 1. 外気取入れガラリ、排気ガラリの設置状況はよいか（大きさ、位置、衛生上の配慮） 2. 各室の給気口、還気口、排気口の設置状況はよいか（大きさ、位置） 3. ダクトの設置状況はよいか（材質、取付け方法） 4. ダクトに空気漏れや経年変化の問題はないか 5. 給気機、排気機及びモーターの設置状況はよいか 6. 給気機、排気機の運転時に異常はないか 7. 給気機、排気機の保守はよいか 8. 換気扇による換気状態はよいか II 居室等の機械換気設備の性能検査（中央管理方式の空気調和設備を含む） 1. 各系統の外気取入れ量、排気量はよいか 2. 各室の換気量はよいか 	

点検項目等		指摘	状況・対策等
給水設備及び排水設備	飲料水の配管設備	その他	<ul style="list-style-type: none"> 1. 配管材料、経路、管径は適正か 2. 配管の振動、衝撃によるスリーブ、型枠の損傷防止措置及び伸縮継手、可とう継手の取付方法はよいか 3. 保温材の材質、被覆厚、防凍、耐重措置等施工はよいか 4. 配管が防火区画を貫通する部分及びその両側1mの防火措置はよいか 5. 配管の防食措置、雨仕舞いはよいか 6. 配管支持金物の材料、間隔、耐力はよいか 7. 飲料水系統配管の汚染防止措置はよいか 8. 配管の止水弁の設置はよいか 9. 配管のウォーターハンマー防止措置はよいか 10. 配管の腐食、漏水はないか 11. 給湯管、膨張管の勾配はよいか。また膨張管に弁類は取付けられていないか 12. 保温、標識の損傷、外観はよいか
		給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> 1. ガス湯沸器（瞬間式、貯湯式）は供給ガスの種別に適合しているか 3. ガス湯沸器の握付け及び保守管理はよいか
	配水管設備	その他	<ul style="list-style-type: none"> I 衛生器具、排水トラップ及び阻集器の検査 <ul style="list-style-type: none"> 1. 衛生器具の取付け状態はよいか 2. 衛生器具の損傷、漏水はないか 3. 衛生器具の水圧、水量、排水状態は正常か 4. 衛生器具は逆サイホン作用のおそれはないか 5. 給水器具と水受け容器の組み合わせはよいか 6. 衛生器具の保守管理はよいか 7. 排水トラップの設置、取付位置はよいか 8. 排水トラップの形状、材質はよいか 9. 排水トラップは排水管内の臭気、衛生害虫の移動を有効に阻止できる構造となっているか 10. 床排水等封水補給が確実でない場所の補給はよいか 11. 排水トラップの保守管理はよいか 12. 阻集器の設置、取付位置はよいか 13. 阻集器の損傷はないか 14. 阻集器の材質、構造はよいか 15. 阻集器の保守管理はよいか II 排水の配管、保温の検査 <ul style="list-style-type: none"> 1. 配管材料、経路、管径は適正か 2. 配管の振動、衝撃によるスリーブ、型枠の損傷防止措置及び伸縮継手、可とう継手の取り付け方法はよいか 3. 保温材の材質、被覆厚、防凍、耐重措置等施工はよいか 5. 配管の防食措置、雨仕舞いはよいか 6. 配管支持金物の材料、間隔、耐力はよいか 7. 配管の腐食、漏水はないか 8. 排水管の接続先は適正か 9. 排水の逆流防止措置はよいか 10. 排水管（雨水管を含む。）のこう配、トラップ、ルーフトレインはよいか 12. 通気管の設置・配管方法・開口位置及び状態はよいか 13. 間接排水の取り方等はよいか
非常用の照明装	照明器具	白熱灯	○ 1. 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか
		蛍光灯	○ 1. 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか
	予備電源	蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> 法不 I 電池内蔵形の蓄電池 <ul style="list-style-type: none"> 1. 電池内蔵形器具の場合で充電表示ランプ付のものは正常に機能しているか・寿命切れ 2. 器具は予備電源で点灯するか・寿命切れ <ul style="list-style-type: none"> i. 電池内蔵形器具は、分電盤の主開閉器又は器具の点検スイッチで予備電源に切り替えられ点灯するか・寿命切れ 3. 器具は予備電源で30分以上点灯するか・寿命切れ II 照度測定 <ul style="list-style-type: none"> 1. 規定の照度は確保されているか・寿命切れ ○ III 分電盤の検査（電池内蔵形） <ul style="list-style-type: none"> 1. 分電盤の設置状態はよいか 2. 分電盤の構造状態はよいか 3. 接地線の接続状態はよいか IV 配線の検査（電池内蔵形） <ul style="list-style-type: none"> 1. 工事施工方法は関係法令に適合し、かつ維持されているか 2. 分岐回路の絶縁抵抗値はよいか 3. 一般照明併用形の場合の配線は3線引き、または4線引きとなっているか 4. 消防法に基づく誘導灯と兼用器具の場合は、専用回路となっているか 5. 防火区画の貫通部の措置状態はよいか <ul style="list-style-type: none"> i. 配電管等が防火区画等を貫通する場合は、適法な工法により維持されているか ii. 防火区画等の貫通部は法令に適合する埋戻し等が保たれているか

表 14 令和元年度（2019 年度）点検調査結果の指摘事項（建築物設備）

点検項目等		点検結果		
		指摘なし	要是正	既存不適格
非常用の照明装置	3-1 照明器具			
	非常用の照明器具	照明器具の取付けの状況		○
	3-2 電池内蔵形の蓄電池			
	配線及び充電ランプ	充電ランプの点灯の状況		○
給水設備及び排水設備	4-2 飲料水の配管設備			
	飲料用の給水タンク及び貯水タンク並びに給水ポンプ	給水タンク及びポンプ等の取付けの状況		○

3. 対象施設の課題の整理

3.1. 建物現況の課題

3.1.1 施設・設備等の適切な維持管理に関する課題

旧ひこね燦ぱれすは、平成3年（1991年）に建設後、32年が経過しており、施設の老朽化が進んでいます。そのため、点検調査の結果を踏まえ、建物・電気設備・機械設備等の修繕や更新に対応する必要があります。

3.1.2 図書館化に関する課題

(1) 必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合

必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合は、旧ひこね燦ぱれす図書館化調査検討報告書や彦根市図書館整備基本計画の改訂内容を踏まえ、蔵書数や導入機能を検討した上で、修繕工事等を実施し施設の長寿命化を図る必要があります。

(2) 大規模改修と増築を行い利用する場合

大規模改修と増築を行い利用する場合は、旧ひこね燦ぱれす図書館化調査検討報告書や彦根市図書館整備基本計画の改訂内容を踏まえ、蔵書数や導入機能を検討した上で、大規模改修の範囲や増築規模・目標使用年数等を考慮し、施設の長寿命化を図る必要があります。

3.2. 維持管理・運営における課題

<修繕の対応状況>

定期点検調査の結果を踏まえ、外壁タイルの剥落等に対応するため、毎年度、部分的に修繕工事を行っています。

消防設備点検の結果、不具合が確認された設備については改修を行っています。

第3章 旧ひこね燦ぱれすの今後の方向性

旧ひこね燦ぱれすの今後の方向性は、図書館化を図るため、「必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合」と「大規模改修と増築を行い利用する場合」の2つが考えられます。

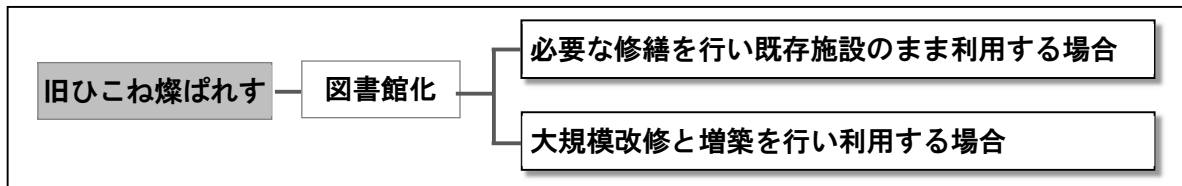


図 10 旧ひこね燦ぱれすの今後の方向性

1. 必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合の方向性

必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合の主な導入機能および延床面積を下表に整理します。

なお、蔵書数や導入機能を考慮し、修繕工事を実施する必要があります。

表 15 旧ひこね燦ぱれすの概要

主な導入機能	開架、書庫、駐車場・駐輪場、展示・特設・休憩コーナー 対面朗読室・視聴覚ブース、閲覧席、学習・調査・研究席 サポーターズルーム、管理運営スペース等
延床面積	2,267 m ²

2. 大規模改修と増築を行い利用する場合の方向性

大規模改修と増築を行い利用する場合の主な導入機能および延床面積を下表に整理します。

なお、下表の「増築部分：約 530 m²」は、現時点における想定規模であり、今後の検討を踏まえ、増築に必要な面積を設定します。

表 16 旧ひこね燦ぱれすの概要

主な導入機能	開架、書庫、駐車場・駐輪場、展示・特設・休憩コーナー 対面朗読室・視聴覚ブース、閲覧席、学習・調査・研究席 サポーターズルーム、管理運営スペース等
延床面積	約 2,800 m ² (既存施設の改修部分：2,267 m ² 、増築部分：約 530 m ²)

- 彦根市図書館整備基本計画改訂版を踏まえ、旧ひこね燦ぱれすを「(仮称) 中部館」として整備します。
- 「(仮称) 中部館」は、人口重心地にある地域館として、アクティブな図書館サービスの充実と、スポーツや文化、健康、子育てのほか、働く人達のための情報提供に努めることを想定しています。

表 17 彦根市図書館整備基本計画改訂版の概要

4. (仮称) 中部館について

(1) 役割

(仮称)中部館は、彦根市立地適正化計画において、J R南彦根駅を中心とした都市機能誘導区域内にあり、彦根市スポーツ・文化交流センター、彦根市立城南小学校、彦根市消防本部などの公共施設や大規模な商業施設、城南保育園をはじめとする子育て施設、彦根中央病院などの医療施設のほか、福祉施設等が集積する利便性の高い位置にあります。

また、図書館サービス圏域には、彦根市の人口重心地があり、人口および現図書館の実利用者の8割を超える市民が居住しています。

こうした現況を踏まえ(仮称)中部館は、J R南彦根駅を核として、多様な人の交流による賑わいに満ちたまちづくりを強化する誘導施設として、開架を中心としたアクティブな図書館サービスの提供に努めるとともに、隣接するスポーツ・文化交流センターと連携し、スポーツや文化、健康、子育てのほか、働く人達のための情報提供や読書ボランティア団体等との連携・協力により、図書館サービスの充実に努めます。

(2) 規模

延床面積は、旧ひこね燦ぱれす図書館化調査検討報告書に基づき、既存棟 2,267 m²、増築棟 524 m²の合計 2,791 m²、一般開架室面積は 700 m²程度、児童開架室面積は 340 m²程度、閉架書庫は 250 m²程度とします。

(3) 整備場所

旧ひこね燦ぱれすを活用します。

(4) 蔵書計画

① 開架

旧ひこね燦ぱれす図書館化調査検討報告書に基づき、開架冊数は 10 万冊程度(一般開架約 7 万冊、児童開架約 3 万冊)とし、各ジャンルの図書・雑誌・新聞、視聴覚資料等を整備します。

書架間の通路は 1.6m 程度を確保し、車椅子の方ともすれ違いが楽に行える間隔を取ります。

人口重心地に近く、J R南彦根駅や大型ショッピングセンターに近接し、スポーツ・文化交流センターと隣接することから、スポーツや健康、子育て、働く人達を応援する棚

づくりを行うほか、様々なジャンルの図書を揃え、魅力ある書架づくりに努め、利用者の満足度を上げる取組みを行います。

さらに、障害者や高齢者向け「大活字本」や「朗読CD」・「デイジー図書」・「LLブック」のほか、デジタル資料などの視聴覚資料の充実を図ります。

児童書架室には、「おはなしの部屋」や「キッズコーナー」などを設置し、幼児・児童が図書や絵本に親しみの持てる書架に努めます。

また、ユニバーサルデザインの導入・施設のバリアフリー化により、誰もが使いやすく、人にやさしい施設整備を行います。

② 書庫

収蔵力の高い集密書架を固定書架と併せて使用し、約5万冊が収蔵できる閉架書庫を設けます。

(5) 駐車場・駐輪場

駐車場は、旧ひこね燦ばれすの既存施設(約80台)を使用します。駐輪場は、20台程度を確保します。

(6) 展示・特設・休憩コーナー

時節に応じた情報提供や企画展を行う展示コーナーのほか、くつろぎを与える場所としての休憩コーナーなどを設けます。

(7) 対面朗読室・視聴覚ブース

読書をするのが不自由な方に図書を代読する部屋として利用できる対面朗読室や、視聴覚資料、大活字本・朗読CD・デイジー図書等を利用するための視聴覚ブースを設けます。

(8) 閲覧席、学習・調査・研究席

図書資料等の閲覧席を設けるとともに、学習席や調査・研究席を設けます。

(9) サポーターズルーム

図書館ボランティアの活動場所として、サポーターズルームを設けます。

(10) 管理運営スペース

事務室や事務書庫のほか、大会議室・小会議室、物流スペースを設けます。

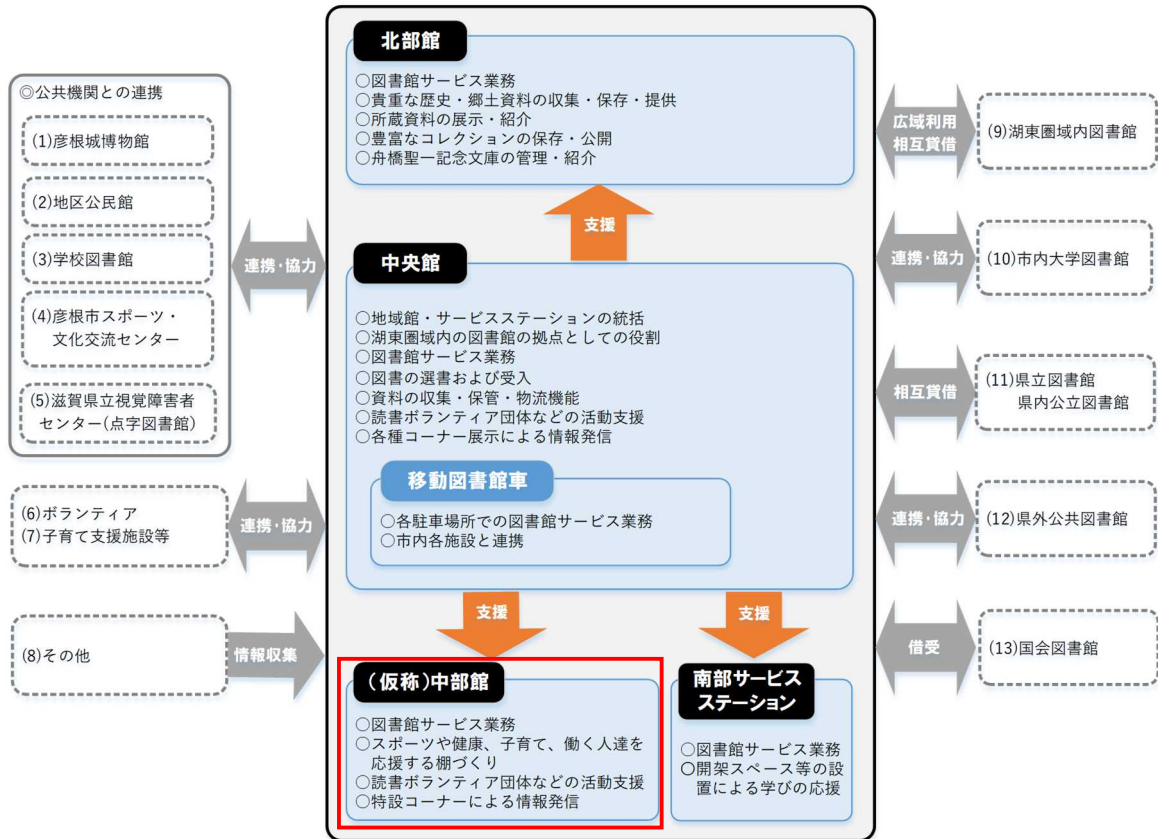
また、貸出・返却カウンターやレファレンスカウンター、バックヤードを適宜配置します。また、カウンター業務の負担軽減や利用者の待ち時間の短縮を図るため、自動貸出機、自動返却機を設けるとともに、蔵書の保全を図るため、BDSの設置を行います。

(11) その他スペース

授乳やおむつ交換のできる部屋として授乳室を設けます。

7. 図書館と各関係機関・施設・団体との連携・協力体制について

中央館と地域館（北部館・（仮称）中部館）・サービスステーションをつなぐ図書館システムの構築と図書館を取り巻く関係機関・施設・団体と連携・協力し、地域を支える図書館の実現に向けた取組みを進めます。



図書館ゾーン図

出典：彦根市図書館整備基本計画改訂版（令和5年3月改訂）を編集

第4章 旧ひこね燦ぱれすの長寿命化

1. 長寿命化の方向性

1.1. 対策の優先順位の考え方

建物については、各施設の劣化診断結果(判定レベル A~D の4段階評価)、定期調査・検査報告の結果および日常の保守点検等を通じて把握した劣化・不具合等の状況なども含めて、必要な対策を検討します。対策の検討においては、修繕に関する緊急度や利用者の安全面、施設の利用状況等を勘案し、対策の優先順位を判断します。

設備については、定期調査・検査報告の結果を踏まえるとともに、経過年数や保守点検結果、故障した場合に及ぼす影響の大きさ等を考慮し優先順位を判断します。

1.2. 目標使用年数の設定

旧ひこね燦ぱれすの図書館化を図るため、「必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合」と「大規模改修と増築を行い利用する場合」では、修繕と大規模改修の違いにより耐用年数が異なります。

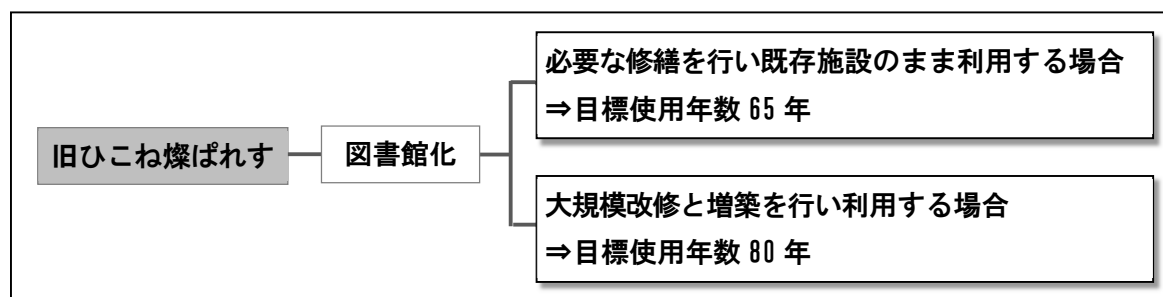


図 11 旧ひこね燦ぱれすの目標使用年数

1.2.1 必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合

必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合、日本建築学会編集「建築工事標準仕様書 JASS5 鉄筋コンクリート工事」による新築の鉄筋コンクリート造建築物の標準的耐用年数を踏まえ、65年とします。

1.2.2 大規模改修と増築を行い利用する場合

大規模改修と増築を行い利用する場合、令和3年度に実施した建築物躯体のコア抜き調査の結果から、建築物躯体が非常に良い状態が維持されていることが確認できたため、大規模改修による長寿命化対策を実施することを前提に、「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会編著)」に記載されている普通品質の目標耐用年数の上限値「80年」を使用目標年数としても問題はないと考えられます。

なお、長寿命化対策として、構造計算を踏まえ、必要とする壁量を満足していることを前提に設備や内装仕上げを含む改修の実施を想定しています。各諸室の配置は、蔵書数の確保や利用者の使い勝手に配慮した上で検討します。

以上を踏まえ、旧ひこね燦ぱれすの目標使用年数を「80年」とします。

2. 長寿命化の実施計画

旧ひこね燦ばれすにおけるこれまでの修繕実績、今後実施予定の修繕内容等を踏まえ、施設の長寿命化を図る上で、既存施設を図書館として維持していくために必要な設備等についても、それぞれの耐用年数や劣化状況から、適正かつ計画的に予防保全を図ります。

2.1. 修繕工事实績

旧ひこね燦ばれすの平成 23 年度（2011 年度）から令和 3 年度（2021 年度）までの 11 年間の修繕実績における修繕費（建築、電気、機械別）の年間平均は下表のとおりです。

各年度の修繕実績においては、外壁タイル、消防設備および什器備品の修繕が多くみられます。修繕実績の詳細な内容は次頁以降に整理します。

表 18 修繕費の年間平均

修繕費（千円）	建築	電気	機械
11 年間の合計（税込）	8,805	4,569	6,635
11 年間の合計（税抜）	8,005	4,154	6,032
年間平均（千円・税込）	800	415	603
年間平均（千円・税抜）	728	378	548

表 19 旧ひこね燦ばれすの修繕実績

年度	件数	事業費（円・税込）		
		建築	電気	機械
平成23年度	湯沸かし器位置変更	---	---	7,035
	消防設備点検後の修理	---	---	59,850
	非常用発電機不具合箇所修理	---	32,550	---
	会議室・視聴覚教材室 ブラインド修繕	82,152	---	---
	教養文化室 ブラインド修繕	10,500	---	---
	多目的ホール他 電球・安定器取替	---	89,355	---
	電動椅子 背張り加工品・通路等バッテリー交	---	---	41,475
	自動扉 エンジン装置取付工事	357,000	---	---
	4人掛けベンチシート座背・座張替	285,600	---	---
	会議室 ワイヤレスチューナー一式	---	95,025	---
平成23年度（2011年度）合計		735,252	216,930	108,360
				1,060,542
平成24年度	消防設備点検後の修理	---	---	17,850
	多目的ホール防音ドア・自動ドア鍵修繕	77,385	---	---
	非常用自家発電機不具合箇所修理	---	153,300	---
	換気ファン点検及びファンベルト交換	---	---	32,550
	照明器具取替（多目的ホール）	---	100,800	---
	排気ファンメンテナンス工事	---	---	61,950
	交換部品（多目的ホール電動椅子）	---	---	8,400
	椅子張り替え（ミーティングルーム）	244,125	---	---
	ブラインド修理（研修室1）	124,425	---	---
	庭園灯（2灯）	---	100,800	---
	外壁タイル修繕（壁面南側・南側階段横）	210,000	---	---
	正面出入り口自動ドア起動センター	73,500	---	---
外壁タイル修繕（壁面東側）	189,000	---	---	
平成24年度（2012年度）合計		918,435	354,900	120,750
				1,394,085
平成25年度	湯沸し器取付	---	---	34,100
	ホール電球交換	---	52,500	---
	ドア修理 南口	28,140	---	---
	外壁タイル	199,500	---	---
	ブラインド 会議室（中古）	9,450	---	---
	避難口誘導灯	---	147,000	---
	自家発電機 触媒栓交換	---	---	136,500
	ブラインド 会議室	45,570	---	---
	玄関マット	26,880	---	---
平成25年度（2013年度）合計		309,540	199,500	170,600
				679,640

年度	件数	事業費（円・税込）		
		建築	電気	機械
平成26年度	ひこね燦ぱれす高圧機器取替工事	---	822,960	---
	ひこね燦ぱれす非常用発電機不具合箇所修理	---	194,400	---
	ひこね燦ぱれす電動式椅子付移動観覧席用経年劣化部品交換修繕業務	---	---	1,620,000
	冷却塔排水バルブ取替工事	---	---	29,484
	非常用発電機不具合箇所修理	---	141,480	---
	ブラインド取替（教養文化室）	99,792	---	---
	多目的ホール照明と第1駐車場外灯	---	71,280	---
	外壁タイル修繕	183,600	---	---
	壁面クロス施工（事務所）	138,240	---	---
	壁面クロス施工（研修室2）	178,200	---	---
	外壁タイル修繕 多目的南側	97,200	---	---
	第3駐車場修繕工事	198,000	---	---
平成26年度（2014年度）合計		895,032	1,230,120	1,649,484
		3,774,636		
平成27年度	ひこね燦ぱれす第3駐車場一部舗装工事	363,960	---	---
	ひこね燦ぱれす人権啓発広告塔塗装改修	988,200	---	---
	ひこね燦ぱれす非常用発電設備蓄電池取替	---	899,640	---
	舞台吊物設備 制御盤内ミニパワーリレー交換	---	47,498	---
	多目的ホール空調ポンプ修理	---	---	88,560
	多目的ホール 誘導灯設置	---	151,200	---
	多目的ホール 水銀灯交換	---	57,780	---
	ブラインド修繕	10,800	---	---
	既設空調リモコン（2F）修繕	---	---	65,340
	1階外壁タイル修繕	246,240	---	---
	トイレ改修工事 便座取替1F	---	---	245,160
	トイレ改修工事 便座取替2F	---	---	113,400
	2階外壁タイル修繕	297,000	---	---
	第3駐車場 舗装修繕工事	248,400	---	---
	2階トイレ 詰り直し及び調査	---	---	43,200
	多目的ホール舞台幕修繕	331,560	---	---
第3駐車場 舗装修繕工事（追加工事）	280,800	---	---	
平成27年度（2015年度）合計		2,766,960	1,156,118	555,660
		4,478,738		

年度	件数	事業費（円・税込）		
		建築	電気	機械
平成28年度	非常放送設備バッテリー取替	---	84,240	---
	1階トイレ・流し台 排水修繕	---	---	19,440
	2階流し台 排水修繕	---	---	7,560
	1階洋式便器取替工事	---	---	111,240
	消防設備 呼水槽取替	---	---	248,400
	消防設備 フート弁取替	---	---	47,520
	第4駐車場 扉修繕	23,760	---	---
	雨漏れ修繕	71,280	---	---
	消火補給水配管修理	---	---	138,240
	ロビー椅子 溶接修理	39,960	---	---
	教養文化室・図書室 安定器取替	---	25,488	---
	壁紙修理	38,880	---	---
	空調リモコン点検・調整・整備	---	---	65,340
	ロールスクリーン取替	153,424	---	---
	ロールスクリーン取替	181,137	---	---
	1階洋式便器取替工事	---	---	106,920
	多目的ホール段差解消修繕	12,420	---	---
	自動火災報知設備撤去修繕	---	---	124,200
自動火災報知設備取替修繕	---	---	1,055,160	
平成28年度（2016年度）合計		520,861	109,728	1,924,020
		2,554,609		
平成29年度	配管修繕工事	---	---	11,880
	外壁タイル修繕工事（南側）	183,600	---	---
	土間タイル修繕（南側）	129,600	---	---
	ブラインド取替修繕	34,516	---	---
	外壁換気口取替修繕	---	---	42,120
	会議室 壁修繕	259,200	---	---
	館内ブラインド修繕	168,804	---	---
	多目的ホール入口ドア修繕	99,360	---	---
	多目的ホール舞台幕修繕（右側）	143,640	---	---
	多目的ホール舞台幕修繕（左側）	143,640	---	---
	駐車場外灯修繕	---	17,280	---
	ホール水銀灯取替工事	---	78,300	---
	ホール照明器具安定器取替修繕	---	368,064	---
	消防設備点検後の修理（誘導灯）	---	---	125,280
エアコン特別清掃	---	---	237,600	
平成29年度（2017年度）合計		1,162,360	463,644	416,880
		2,042,884		

年度	件数	事業費（円・税込）		
		建築	電気	機械
平成30年度	1階女子トイレ 水漏れ修繕	---	---	11,880
	消防設備点検後の修理（誘導灯）	---	---	186,840
	誘導看板修理	33,480	---	---
	研修室1・ミーティング床面剥離WAX	36,720	---	---
	絶縁不良改修	---	16,200	---
	駐車場ライン引き修繕	97,200	---	---
	電動椅子 連結椅子部品交換業務	---	---	97,200
	外壁タイル修繕（南側）	363,960	---	---
	外壁タイル修繕（東側）	237,600	---	---
	2Fホール・通路階段床面剥離WAX	51,624	---	---
	駐車場外灯修繕	---	115,560	---
平成30年度（2018年度）合計		820,584	131,760	295,920
		1,248,264		
令和元年度	土間タイル（第3駐車場側）修繕	122,040	---	---
	加圧ポンプ取替工事	---	---	734,400
	ブラインド修理（ミーティングルーム）	7,020	---	---
	絶縁改修	---	21,600	---
	キュービクル内ポンプ室送り漏電遮断器取付	---	47,520	---
	ブラインド修理（会議室）	54,450	---	---
	電球取替（ホール、駐車場）	---	61,600	---
	入口照明器具増設	---	83,600	---
	土間タイル（小学校側）修繕	137,500	---	---
	外壁タイル（南側）修繕	198,000	---	---
令和元年度（2019年度）合計		519,010	214,320	734,400
		1,467,730		
令和2年度	外灯絶縁不良修繕	---	56,650	---
	ブラインド修理	14,300	---	---
	ブラインド修理	18,700	---	---
	外壁タイル（南面）修繕	110,000	---	---
	電動式移動観覧席部品交換修繕	---	---	375,100
	誘導灯・防排煙設備修繕	---	---	233,200
	非常用発電整備	---	435,600	---
令和2年度（2020年度）合計		143,000	492,250	608,300
		1,243,550		
令和3年度	消火水槽内水漏れ修理	---	---	50,600
	ブラインド修理	14,300	---	---
令和3年度（2021年度）合計		14,300	0	50,600
		64,900		

2.2. 修繕計画

2.2.1 必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合

修繕計画の策定にあたっては、「建築」、「電気設備」、「機械設備」などの各部位の修繕や更新等を計画的かつ合理的に行うため、「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト第 2 版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」（以下「H31 建築物 LCC」という。）において望ましいとされている「予防保全＋事後保全」の保全方式を採用することとします。

予防保全費用は、他自治体における 10 年間の保全マネジメントシステムの運用を通じて得られたデータを活用するため H31 建築物 LCC 算定プログラムを用いて算定します。

事後保全費用は、実態に即した修繕を考慮するため、旧ひこね燦ぱれすにおける過去の修繕実績を踏まえ算定します。

また、定期点検調査等で補修・改善を要すると判定された点検項目のうち、利用上の安全確保や施設の長寿命化につながるものを中心に優先的な対策を実施することとし、対策に要する修繕工事費を計上します。

なお、予防保全費用は H31 建築物 LCC 算定プログラムから部位・部材ごとの保全周期、事後保全費用は過去の修繕実績を踏まえ計上しているため、各年度に実際の工事を実施するかについては該当箇所劣化等の状況を踏まえ判断します。

表 20 修繕計画（必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合）

（単位：千円）

期間		本計画期間(10年間)									
和歴	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	
西暦	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	
築年数	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年	41年	
予防保全	建築	0	0	0	746	0	0	0	0	26,287	0
	屋根				325					2,209	
	外部									3,379	
	外部建具				347					12,743	
	内部建具				75					1,551	
	内部										
	外構										
	外部足場									6,406	
	電気	13	2	2	1,898	198	2	2	13	3,815	2
	電力	13	2	2	1,734	2	2	2	13	1,734	2
	受変電					196				345	
	通信・情報				97					1,014	
	通信・情報(防災)				68					68	
	避雷・屋外									654	
	機械	3,452	123	4,716	5,282	2,194	685	2,995	124	26,082	0
	空調	2,903		3,156	1,647	1,522	685	1,899		19,492	
	換気				3,136					3,135	
	排煙										
	自動制御				371			584		371	
	給排水衛生	549		1,560	128	549		512		2,838	
消火											
昇降機その他		123			123			124	246		
計	3,465	125	4,718	7,926	2,392	687	2,997	137	56,184	2	
事後保全	建築	728	728	728	728	728	728	728	728	728	
	電気	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	機械	548	548	548	548	548	548	548	548	548	
	計	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	
合計(予防+事後)	5,119	1,779	6,372	9,580	4,046	2,341	4,651	1,791	57,838	1,656	
計画期間累計	95,173										

※金額には、消費税を含みません。

2.2.2 大規模改修と増築を行い利用する場合

「改修整備部分」と「増築または新築部分」の修繕コストの算定方法を以下に整理します。

(1) 改修整備部分

修繕計画は、「建築」、「電気設備」、「機械設備」などの各部位の修繕や更新等を計画的かつ合理的に行うため、H31 建築物 LCC において望ましいとされている「予防保全＋事後保全」の保全方式を採用します。

予防保全費用は、他自治体における 10 年間の保全マネジメントシステムの運用を通じて得られたデータを活用するため H31 建築物 LCC 算定プログラムを用いて算定します。

事後保全費用も図書館化工事によりほぼ新築の状態となっていることを考慮し、1 年目からを対象として H31 建築物 LCC 算定プログラムを用いて算定します。

(2) 増築または新築部分

修繕計画は、「建築」、「電気設備」、「機械設備」などの各部位の修繕や更新等を計画的かつ合理的に行うため、H31 建築物 LCC において望ましいとされている「予防保全＋事後保全」の保全方式を採用します。

予防保全費用、事後保全費用のいずれも H31 建築物 LCC 算定プログラムを用いて算定します。

表 21 修繕計画（大規模改修と増築を行い利用する場合）

（単位：千円）

期間		本計画期間(10年間)									
和歴	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	
西暦	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	
築年数	37年	38年	39年	40年	41年	42年	43年	44年	45年	46年	
予防保全 十事後保全	建築	0	0	0	0	0	1,566	0	0	0	0
	屋根						402				
	外部										
	外部建具						428				
	内部建具						553				
	内部						183				
	外構										
	外部足場										
	電気	0	2	2	2	2	2,524	244	16	2	2
	電力		2	2	2	2	2,304	2	16	2	2
	受変電							242			
	通信・情報						136				
	通信・情報(防災)						84				
	避雷・屋外										
	機械	0	0	881	844	2,818	6,565	1,828	4,831	4,767	844
	空調			881	505	2,140	1,529	1,489	2,905	2,734	505
	換気						3,874				
	排煙										
	自動制御						458			721	
	給排水衛生				186	678	705	186	1,927	1,321	186
消火											
昇降機その他				152						152	
計	0	2	883	846	2,820	10,655	2,072	4,847	4,769	846	
計画期間累計										27,740	

※金額には、消費税を含みません。

3. 図書館としての活用に向けたまとめ

旧ひこね燦ばれすの図書館化を図るため、「必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合」と「大規模改修と増築を行い利用する場合」について、施設の修繕実績や現況および建築物躯体の状況を踏まえ、目標使用年数や本計画の計画期間である10年間の修繕費用について比較検討を行った結果、「必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合」に比べ「大規模改修と増築を行い利用する場合」の方が、床面積は増加するものの施設の目標使用年数は15年長寿命化が図れるとともに、修繕費用についても約6,700万円の軽減を図ることができ、いずれも優位性があると考えられます。

また、令和4年7月に取りまとめた「旧ひこね燦ばれす図書館化調査検討報告書」での改修検討パターンを検討においても、立地条件等から図書館として10万冊程度の収蔵冊数が配架でき、各諸室の機能に必要な床面積が確保され、使い勝手もよく運用のしやすい増築案が望ましいとしています。

以上のことから、旧ひこね燦ばれす施設適正管理計画の策定にあたっては、想定する図書館として必要な規模や機能ならびに利便性を確保しつつ施設の長寿命化にも優れている「大規模改修と増築を行い利用する場合」の修繕計画を採用し、実施していくこととします。

なお、大規模改修と増築整備後においては、本計画を見直し、改訂することとします。

第5章 ユニバーサルデザイン化の推進方針

公共施設等のユニバーサルデザイン化については、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について（平成30年2月27日、総務省）」において、公共施設等の計画的な修繕等によるユニバーサルデザイン化の推進方針を記載する旨が追加されており、公共施設等の改修等と合わせたユニバーサルデザイン化への対応が求められています。

また、上位計画である「彦根市公共施設等総合管理計画 令和4年（2022年）3月改訂）」においては、「4 公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針」の中で、ユニバーサルデザイン化の推進が記載されています。

【参考1：公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について

（平成30年（2018年）2月27日、総務省）】

【一部抜粋】

⑥ ユニバーサルデザイン化の推進方針

「ユニバーサルデザイン2020行動計画」（平成29年2月20日ユニバーサルデザイン2020関係閣僚会議決定）におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえ、公共施設等の計画的な改修等によるユニバーサルデザイン化の推進方針について記載すること。

【参考2：彦根市公共施設等総合管理計画 令和4年（2022年）3月改訂】 【一部抜粋】

4 公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針

(1) 公共建築物

③公共施設の効率かつ効果的な運営

- ・障害のある人や高齢者等をはじめ誰もが安全・安心に利用できる、ユニバーサルデザインを取り入れた施設となるように努めます。
- ・ピクトサイン、やさしい日本語などの手法を、施設案内をはじめとする各種サインに導入するなど、利用者に必要な情報を伝達するための手段を検討します。

上記を踏まえ、旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画では、以下の方針を掲げてユニバーサルデザイン化に取り組むものとします。

【旧ひこね燦ぱれすにおけるユニバーサルデザイン化の推進方針】

- 障害のある人や高齢者等をはじめ誰もが安全・安心に利用できるよう、旧ひこね燦ぱれすの長寿命化のための改修等にあたっては、ユニバーサルデザイン化の推進を図ります。

旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画

発 行：彦根市
編 集：彦根市教育委員会 彦根市立図書館
発行年月：令和 5 年(2023 年)3 月
住 所：522-0001 彦根市尾末町 8 番 1 号
電 話：0749-22-0649
F A X：0749-26-0300
