

# 旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画【概要版】

## 第1章 旧ひこね燦ぱれす施設適正管理計画策定の背景

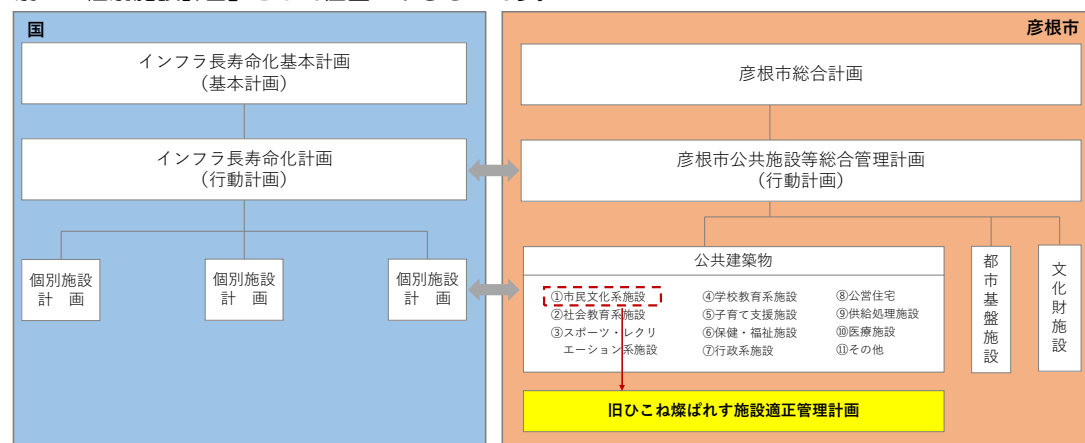
本市では、必要な市民サービスを提供していくため、公共施設全体を把握し、計画的な更新、統廃合、長寿命化を検討するとともに、財源の確保や効率的、効果的な施設運営等によって、コストと便益が最適状態を保たれた上で、安全・安心な公共施設マネジメントを確立するための骨子となる「彦根市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成28年（2016年）に策定し、令和4年3月に改訂しました。

総合管理計画では、「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」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。

### 計画の位置づけ

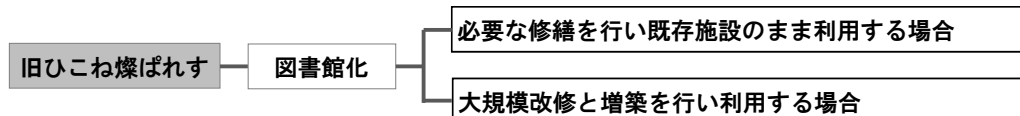
本計画は、彦根市総合計画を上位計画とする「彦根市公共施設等総合管理計画」に基づく施設類型別の「個別施設計画」として位置づけるものです。



【図1 計画の位置付け】

### 計画の構成

旧ひこね燦ぱ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2 計画の構成】

### 計画期間

#### <必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合>

令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

#### <大規模改修と増築を行い利用する場合>

令和10年度（2028年度）から令和19年度（2037年度）までの10年間とします。

建物概要	建物構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上2階
	延床面積	2,267㎡
	竣工年月日	平成3年（1991年）



## 第2章 対象施設の現況整理

### 建物劣化状況

#### 【定期点検調査】

本計画では、今後修繕等が必要な箇所を抽出するため、平成28年度（2016年度）および令和元年度（2019年度）の定期点検調査結果において、要是正の判定基準であるC以上を抽出しました。

【表1 定期点検調査における要是正の判定を受けた箇所数】

調査年度	建築物	建築設備	合計
平成28年度（2016年度）	7箇所	11箇所	18箇所
令和元年度（2019年度）	1箇所	3箇所	4箇所

## 第3章 旧ひこね燦ぱれすの今後の方向性

### 今後の方向性

旧ひこね燦ぱれすの方向性は、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通りが考えられます。

【表2 必要な修繕を行い既存施設のまま利用する場合の機能および規模】

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㎡

【表3 大規模改修と増築を行い利用する場合の機能および規模】

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㎡（既存施設の改修部分：2,267㎡、増築部分：約530㎡）

※機能および規模は、彦根市図書館整備基本計画改訂版を踏まえたものです。

## 第4章 旧ひこね燦ぱれすの長寿命化

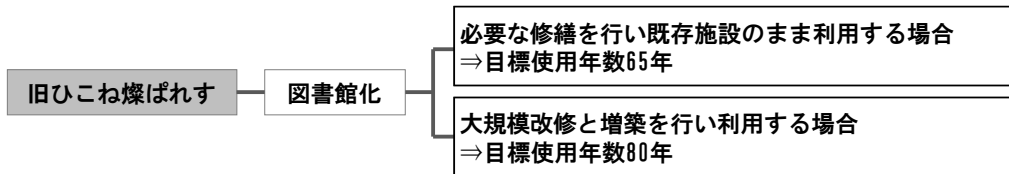
### ■ 長寿命化の方向性（対策の優先順位の考え方）

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。

### ■ 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3 今後の方向性による目標使用年数〕

### ■ 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）

「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」の保全方式を採用し、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。

（単位：千円 金額には、消費税を含みません。）

期間	本計画期間（10年間）									
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
和暦(年度)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
西暦(年度)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
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	26,287	0
	電気	13	2	2	1,898	198	2	2	13	3,815
	機械	3,452	123	4,716	5,282	2,194	685	2,995	124	26,082
	計	3,465	125	4,718	7,926	2,392	687	2,997	137	56,184
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
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
期間累計	95,173									

〔表4 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）〕

### ■ 修繕計画（大規模改修と増築を行い利用する場合）

#### ＜改修整備部分＞

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、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。

#### ＜増築または新築部分＞

修繕計画は、改修部分と同様に「予防保全＋事後保全」の保全方式を採用し、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。

（単位：千円 金額には、消費税を含みません。）

期間	本計画期間（10年間）									
	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19
和暦(年度)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
西暦(年度)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
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+事後保全	建築	0	0	0	0	0	1,566	0	0	0
	電気	0	2	2	2	2	2,524	244	16	2
	機械	0	0	881	844	2,818	6,565	1,828	4,831	4,767
	計	0	2	883	846	2,820	10,655	2,072	4,847	4,769
期間累計	27,740									

〔表5 修繕計画（大規模改修と増築を行い利用する場合）〕

### ■ 図書館としての活用に向けたまとめ

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」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「旧ひこね燦ぱれす図書館化調査検討報告書」での改修検討パートナーの検討においても、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、旧ひこね燦ぱ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

### ■ 本計画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当たっては、ユニバーサルデザイン化の推進を図ります。