

彦根市立図書館施設適正管理計画

令和4年(2022年)5月

彦根市

目 次

第1章 彦根市立図書館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. 計画期間.....	2
4. 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. 周辺の土地利用と公共施設等の立地状況.....	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
1.4. 周辺市町における図書館.....	5
2. 建物現況の整理.....	6
2.1. 施設・建築概要.....	6
2.2. 彦根市立図書館の平面構成および諸室.....	6
2.3. 彦根市立図書館の蔵書冊数.....	7
2.4. 建物劣化状況.....	8
3. 維持管理運営状況の整理.....	21
3.1. 運営の状況.....	21
3.2. 利用状況.....	21
4. 対象施設の課題の整理.....	23
4.1. 建物現況の課題.....	23
4.2. 維持管理・運営における課題.....	23

第3章 彦根市立図書館の今後の方向性

1. 彦根市図書館整備基本計画における方向性.....	25
2. 対象施設の現況および課題を踏まえた方向性.....	27

第4章 彦根市立図書館の長寿命化

1. 長寿命化の方向性.....	28
1.1. 対策の優先順位の考え方.....	28
1.2. 目標使用年数の設定.....	28
2. 長寿命化の実施計画.....	28
2.1. 修繕工事实績.....	28
2.2. 実施予定の修繕工事.....	30
2.3. 修繕計画.....	30

第5章 ユニバーサル化の推進方針

第1章 彦根市立図書館施設適正管理計画策定の背景

1. 計画策定の背景・目的

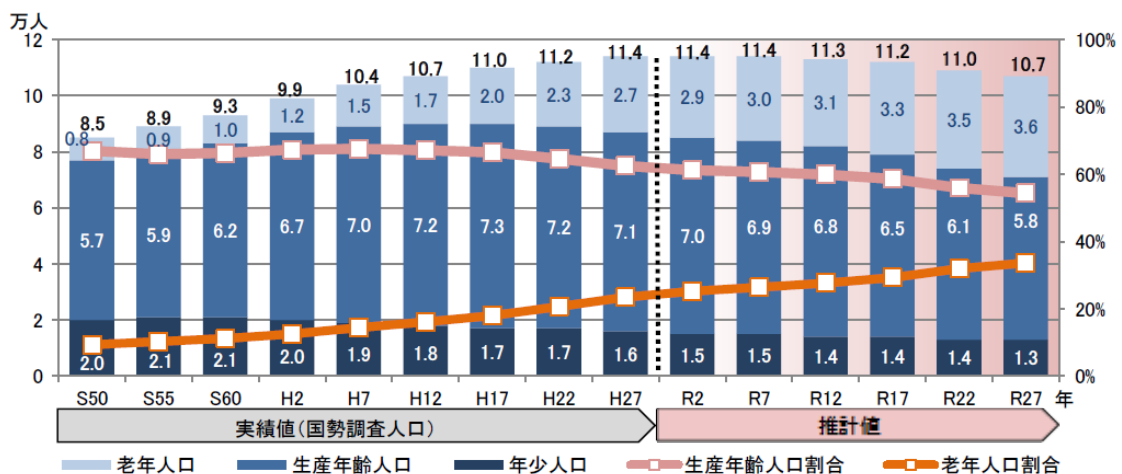
近年、我が国においては、高度成長期を中心に集中して整備された公共施設等の老朽化が進み、今後一斉に大規模改修や建替え時期を迎える一方で、少子高齢化や人口減少の進展等社会情勢の変化により、公共施設の利用ニーズが変化していくものと予想されます。また、税金の減少や社会福祉関連経費等の増加に伴い、地方公共団体の財政状況はますます厳しいものになることが想定されます。

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「彦根市立図書館施設適正管理計画」は、以上の背景を踏まえ、彦根市立図書館について、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。

なお、本計画検討にあたっては、これらの上位計画に加え、平成 29 年（2017 年）3 月に策定した「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。

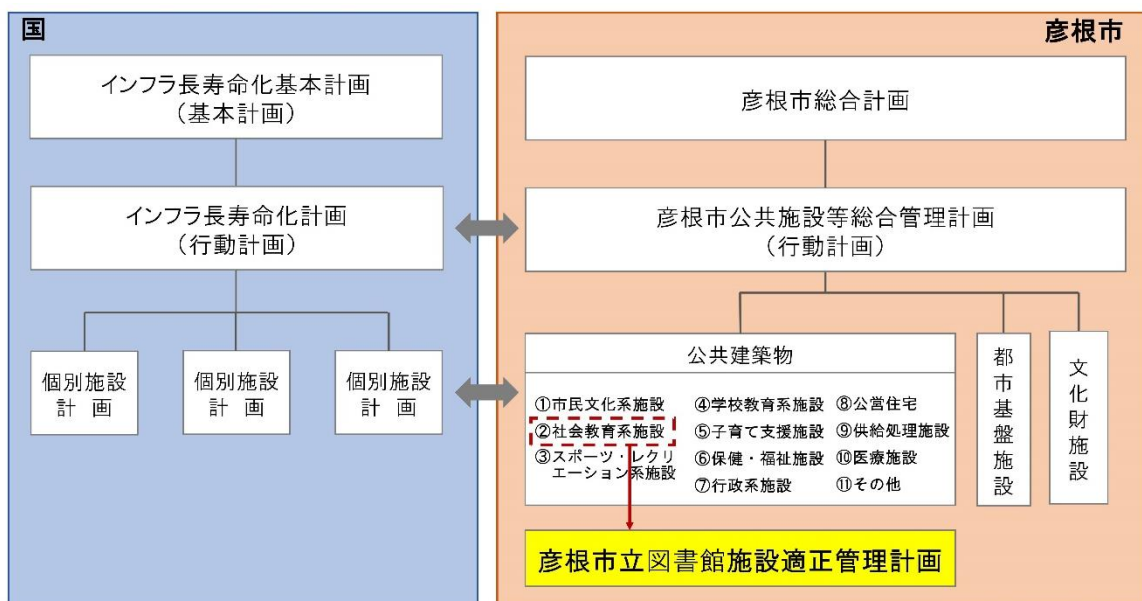


図 2 本計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4 年度（2022 年度）から令和 13 年度（2031 年度）までの 10 年間とします。ただし、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。

4. 対象施設

本計画の対象施設は、彦根市立図書館の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
彦根市立図書館	滋賀県彦根市 尾末町8番1号	昭和54年 (1979年) 10月13日	2,743 m ²	RC一部S造2階 (一部3階)



図 3 彦根市立図書館の位置

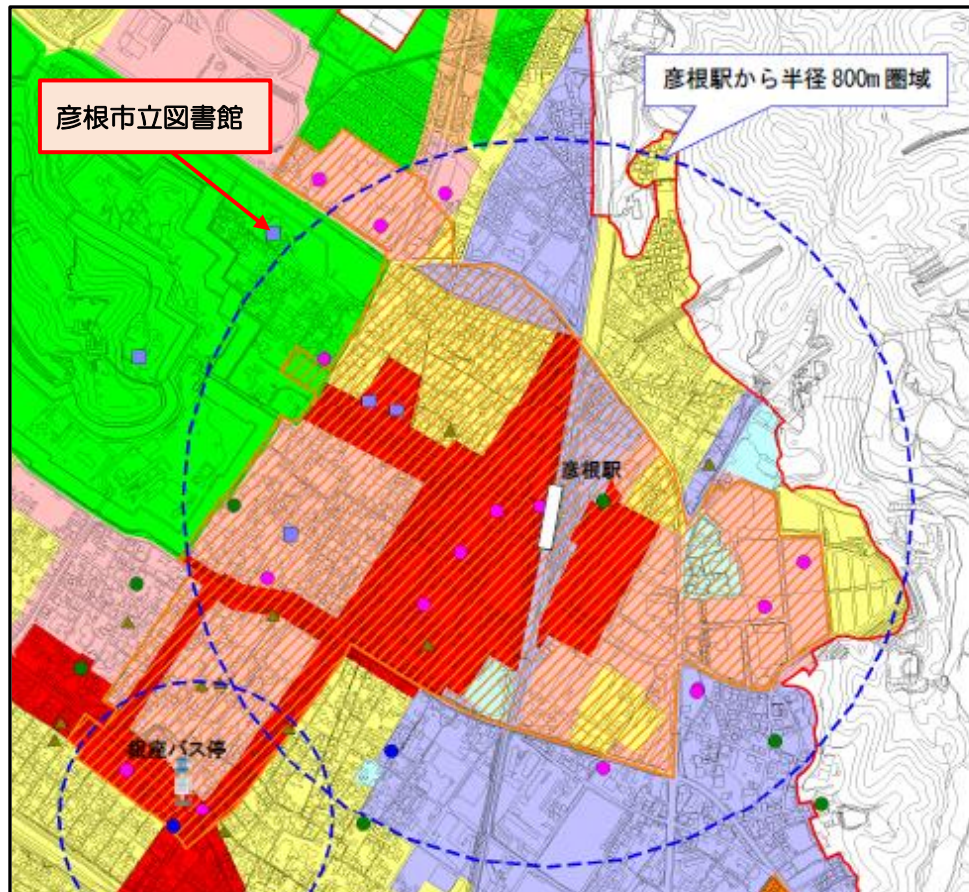
第2章 対象施設の現況整理

1. 対象施設周辺の現況の整理

1.1. 周辺の土地利用と公共施設等の立地状況

市域北部の市街化区域内に位置し、第一種中高層住居専用地域に該当します。

JR彦根駅を中心とした立地適正化計画における都市機能誘導区域からも近く、公共施設や商業施設、子育て施設、医療施設、福祉施設等が集積する利便性の高い位置にあります。



	都市機能誘導区域		商業施設 スーパー、ドラッグストア、コンビニ		子育て施設 幼稚園、保育所、子ども園、地域子育て支援センター
	市街化区域		医療施設 内科、外科、整形外科		公共施設 官公庁、文化施設
			福祉施設 通所系施設		

	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

用途地域は平成29年4月1日時点

出典：「彦根市立地適正化計画」を編集

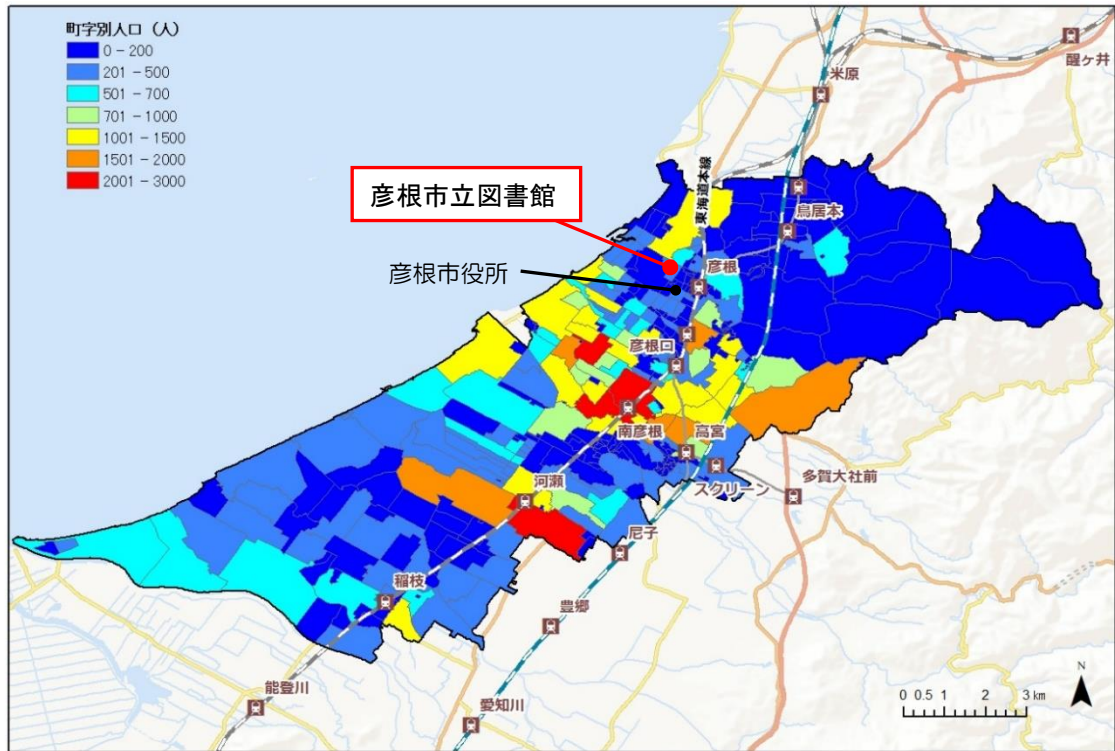
図4 彦根駅周辺の都市機能誘導区域

1.2. 公共交通によるアクセス

彦根市立図書館は、JR彦根駅から徒歩15分、彦根市民会館前バス停から徒歩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。

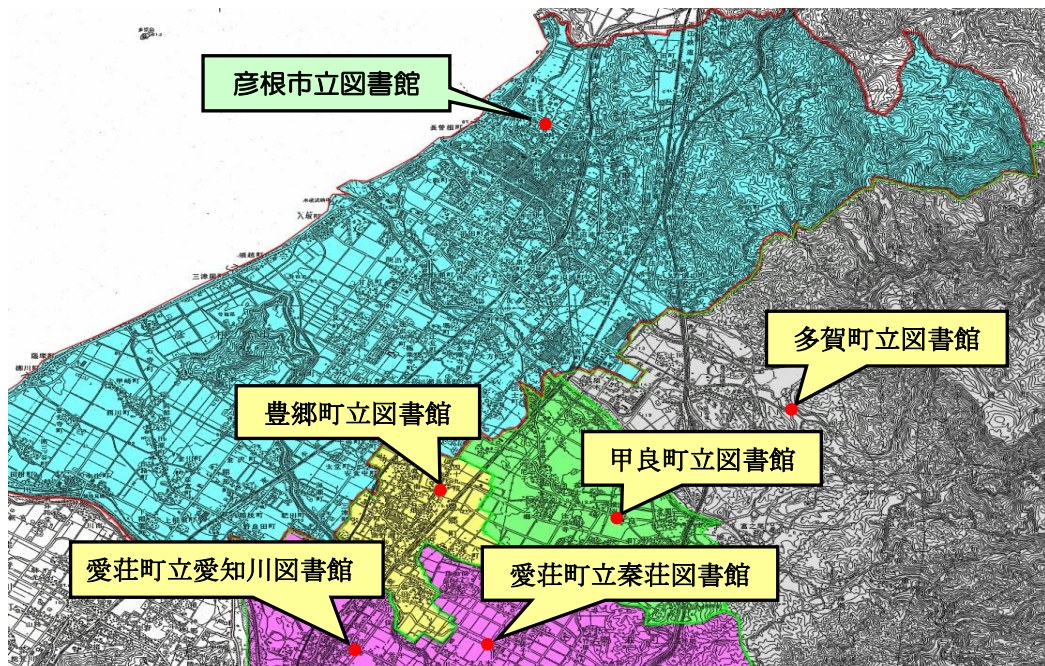


出典：(c)Esri Japan、国土数値情報/国土交通省を基に編集

図 5 彦根市の人口分布

1.4. 周辺市町における図書館

平成 22 年（2010 年）3 月に彦根市・愛荘町・豊郷町・甲良町および多賀町の 1 市 4 町による「湖東定住自立圏共生ビジョン」が策定され、拠点図書館の整備と圏域内図書館の連携に取り組んでいます。



出典：彦根市図書館整備基本計画

図 6 彦根市および 4 町図書館の位置図

2. 建物現況の整理

2.1. 施設・建築概要

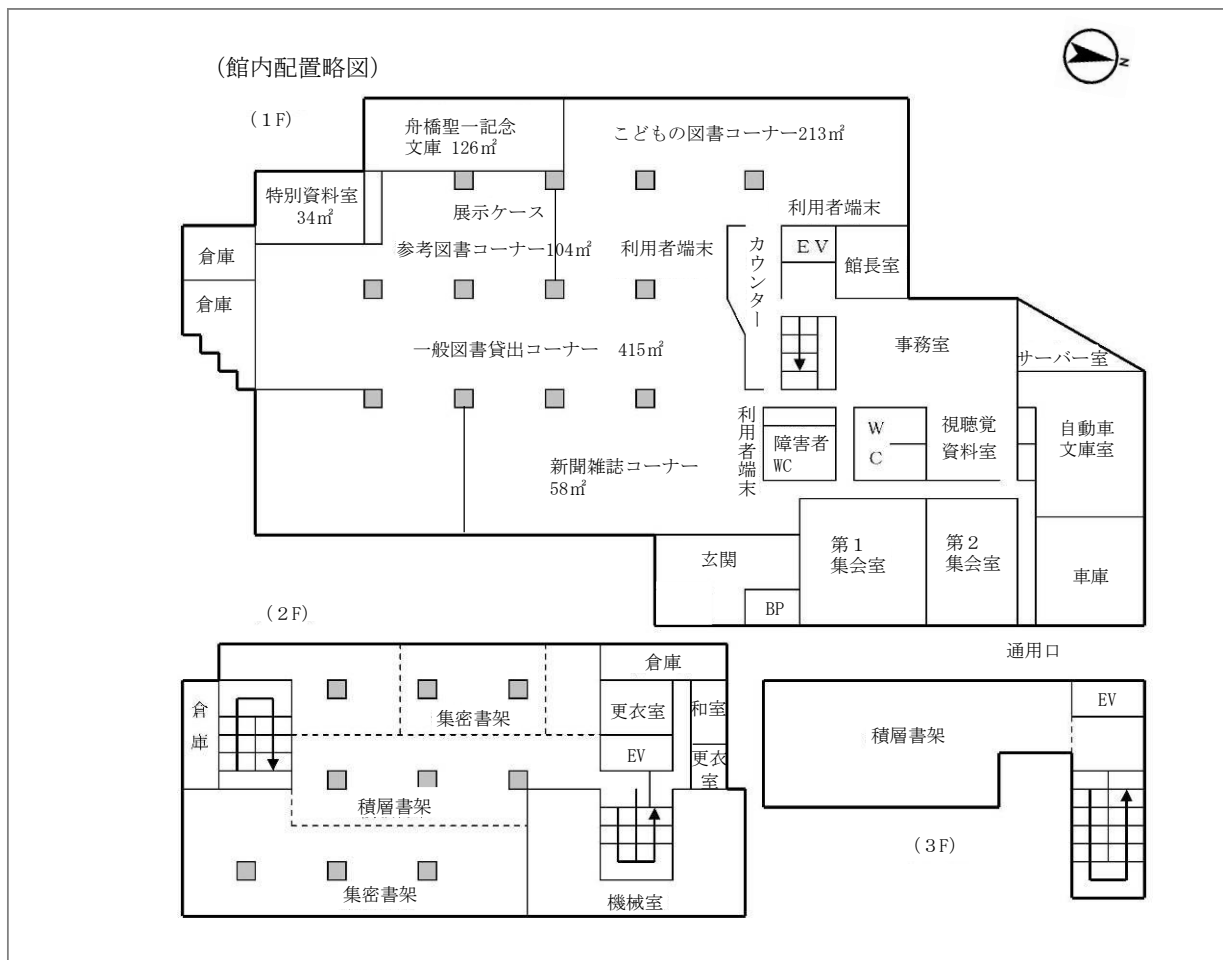
彦根市立図書館は、昭和 54 年（1979 年）に竣工されており、築後 42 年が経過しています。延床面積は 2,743 m²であり、竣工当初は図書収容可能数 400,000 冊として設計されています。

表 2 彦根市立図書館の概要

施設名称	彦根市立図書館
所在地	滋賀県彦根市尾末町 8 番 1 号
竣工年月日	昭和 54 年（1979 年）10 月 13 日
敷地面積	4,500 m ²
建築面積	1,795 m ²
建築延面積	2,743 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート一部鉄骨造 地上 2 階（一部 3 階）
駐車場面積・台数	148 台（金亀公園利用者と共用）
図書収容可能数	400,000 冊

2.2. 彦根市立図書館の平面構成および諸室

彦根市立図書館の平面構成および各諸室の一覧を示します。



出典：彦根市図書館整備基本計画を編集

図 7 彦根市立図書館の館内配置略図

表 3 彦根市立図書館の諸室一覧

設置階	諸室	専有面積
1 階	一般貸出図書コーナー	415 m ²
	こどもの図書コーナー	213 m ²
	参考図書コーナー	104 m ²
	新聞雑誌コーナー	58 m ²
	舟橋聖一記念文庫	126 m ²
	特別資料室	34 m ²
	第 1 集会室	56 m ²
	第 2 集会室	45 m ²
	事務室	71 m ²
	視聴覚資料室	24 m ²
	館長室	14 m ²
	自動車文庫室・車庫	90 m ²
	倉庫	46 m ²
	その他（トイレ、サーバー室等）	
2 階	集密書架	356 m ²
	積層書架	169 m ²
	和室	13 m ²
	機械室	154 m ²
	更衣室	31 m ²
	倉庫	35 m ²
	その他	
3 階	積層書架	169 m ²

※専有面積は概ねの数値である。

2.3. 彦根市立図書館の蔵書冊数

彦根市立図書館の蔵書冊数（令和 4 年（2022 年）2 月末日現在）を下表に示します。

表 4 彦根市立図書館の蔵書冊数の内訳

区分	一般図書	児童図書	合計
本館	465,659 冊	166,974 冊	632,633 冊
舟橋聖一記念文庫	17,511 冊	56 冊	17,567 冊
動く図書館	13,459 冊	10,884 冊	24,343 冊
団体貸出用（地域文庫）	2,990 冊	10,236 冊	13,226 冊
合計	499,619 冊	188,150 冊	687,769 冊

※上記図書のほかに、その他雑誌 18,668 冊、視聴覚資料（レコード 434 枚、カセットテープ 1,470 本、CD 1,317 枚、紙芝居 3,030 組）、歴史・郷土資料約 304,500 点を保管している。

2.4. 建物劣化状況

2.4.1 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5 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	D (外部) 不動沈下による不陸・外構の全面改修	
		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	
		②避難通路等の管理状況	A	
		③舗装等の劣化・損傷状況	A	
	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	(外部) タイルの破損・補修が望ましい
		②擁壁・がけ等の劣化・損傷状況	—	
		③屋外機器の劣化・損傷状況	B	(外部) 発錆有・塗装が必要
		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	D (外部) 軒天の外れ・漏水が原因、屋根の更新が必要	
	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	(外部) 自転車置場に発錆有・塗装が望ましい。 (外部) 外壁にクラック有・要経過観察。
	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	A	
		②パネル面（塗装含む）の劣化・損傷状況	B	(2階) ALCにクラック有・要経過観察
		③シーリング材等の劣化・損傷状況	A	
	4. 窓・サッシ等	①サッシ等の維持保全状況	D	
		②サッシ等の劣化・損傷状況	A	
		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	A	
		②劣化・損傷状況	A	
6. その他特記事項	—			

点検項目等		判定	状況・対策等	
屋上・屋根	1. 防水層	①防水保護層の劣化・損傷状況	A	
		②露出防水層の劣化・損傷状況	A	
	2. 屋上・屋根面	①パラペット等の劣化・損傷状況	A	
		②排水状況	D	(屋階) 土溜まり有・撤去・清掃
		③屋根ふき材等の劣化・損傷状況	D	(屋階) 劣化・屋根の全面更新が必要
		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	A	
		②劣化・損傷状況	C	(屋階) 錆が発生・劣化状況と今後の建物使用予定により更新計画が必要
	4. 煙突（外壁付き、屋上突出）	①緊結等の状況	A	
②劣化・損傷状況		A		
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	A	
		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	A	
	5. 内装・収納物等	①内装材の状況	B	(2階) 一部破損・破損原因不明・要経過観察
		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	B	(1、2階) 壁にクラック有・要経過観察
		②耐火被覆の状況	A	
	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	A	
	8. 雨漏り・漏水等	①雨漏りの状況	D	(1、3階) 漏水跡有・屋根の全面更新が必要
		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）	A	
		②屋外階段の状況	—	
		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	C	(1階) 可動式防煙垂れ壁が可動できない状態・最新区画不明。(1階) 排煙窓が開かない・経緯不明
			D	(1階) ハンドルが無い・ハンドルの取付
	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	(1階) 点灯しない・交換もしくは機器の更新	
5. その他特記事項	C：(2階) 竣工年からアスベスト含有か不明・要調査 D：(2階) 機械室が物品の保管に使用・物品の撤去			

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

指摘のあった項目について、記載します。なお、「報告書」に指摘事項の判定基準 (A~D) の記載はみられませんでした。

表 7 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【無】	①自然換気設備【無】	—	
		②機械換気設備【無】	—	
		③中央管理方式の空気調和設備【無】	—	
		④その他【無】	—	
	5. ロ. 火気使用室	⑤自然換気設備【無】	—	
		⑥避難通路等の管理状況	○	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 14. 換気扇による換気状態はよいか
		⑦その他【無】	—	
	5. ハ. 居室等	⑧自然換気設備【無】	—	
		⑨機械換気設備	○	8. 換気扇による換気状態はよいか
		⑩中央管理方式の空気調和設備【無】	—	
⑪その他【無】		—		
非常用の照明装置	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	—	
		④その他	—	
	11. ロ. 予備電源	⑤蓄電池	要注	1. 電池内蔵型器具の場合で充電表示ランプ付きのものは正常に機能しているか・電池切れ 2. 器具は予備電源で点灯するか・電池切れ i. 電池内蔵型器具は、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・電池切れ 3. 器具は予備電源で 30 分以上点灯するか・球切れ
		⑥自家用発電装置	—	
		⑦その他【無】	—	
給水設備及び排水設備	14. イ. 飲料水の配管設備	①貯水タンク	○	1. 給水タンク又は貯水タンク (以下「給水タンク等」という) の保守点検は、安全、容易に行えるか 2. 給水タンク等は汚染を受けないような場所に衛生的に設置されているか 3. 給水タンク等への補給水は飲料用水 (水道水) となっているか 4. 給水タンク等のマンホールの大きさ・構造は適切か 5. 給水タンク等に通気管、水抜き管、オーバーフロー管等が適切に設けられているか 6. 給水タンク等の材質はよいか。また腐食していないか
		②給水タンク		
		③圧力タンク【無】		

点検項目等		指摘	状況・対策等
			7. 給水タンク等のボールタップ、電極棒等の水位制御作動はよいか 8. 給水タンク等の水漏れはないか 9. 給水タンク等の清掃は定期的に行われていて、汚染されていないか 10. 給水タンク等の容量はよいか
	④その他	○	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 1 m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 12. 保温、標識の損傷、外観はよいか
	給湯設備		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
14. ロ. 排水設備	⑤排水槽【無】	—	
	⑥排水再利用配管設備【無】	—	
	⑦その他	○	I 衛生器具・排水トラップ及び阻集器の検査 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 II 排水の配管・保温の検査 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、ルーフドレインはよいか 12. 通気管の設置・配管方法・開口位置及び状態はよいか 15. 保温、標識の損傷、外観はよいか

2.4.2 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 8 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」の抜粋を下表に示します。なお、点検結果について、同一項目に複数の要是正箇所がある場合、最も厳しい判定基準を記載します（例：BおよびCの判定がある場合、Cを記載）。

表 9 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	
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	D	
	敷地	(2)敷地内の排水の状況	A	
	敷地内の通路	(3)敷地内の通路の確保の状況	A	
		(4)有効幅員の確保の状況	A	
		(5)敷地内の通路の支障物の状況	A	
	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	A	
		(2)基礎の劣化及び損傷の状況	C	
	土台（木造に限る。）	(3)土台および基礎の状況	—	
		(4)建物躯体の劣化・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部分	A
			(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	—	

点検項目等			点検結果	
		(9)鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	B	
		(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	D	
		窓サッシ等	(15)サッシ等の劣化及び損傷の状況	C
		(16)はめ殺し窓のガラスの固定の状況	A	
外壁に緊結された広告板、空調室外機等	(17)機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	C		
	(18)支持部分等の劣化及び損傷の状況	A		
3. 屋上及び屋根	屋上面	(1)屋上面の劣化及び損傷の状況	C	
	屋上周り(屋上面を除く。)	(2)パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	A	
		(3)笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	A	
		(4)金属笠木の劣化及び損傷の状況	A	
		(5)排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況	C	
		屋根(屋上面を除く。)	(6)屋根の防火対策の状況	A
	(7)屋根の劣化及び損傷の状況	D		
	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	C	
		(9)支持部分等の劣化及び損傷の状況	A	
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	A	
		(2)令第112条第1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	A	
		(3)令第112条第17項に規定する区画の状況	A	
	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	A	
		(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	A	
	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	B
			(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	B
	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	A	
		(12)部材の劣化及び損傷の状況	A	
		(13)鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	A	
		(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	A	
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	A		
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	C		
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	A	
		(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	—	

点検項目等			点検結果
	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 (22) 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	A A A
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	(23) 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	A C
	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についての適合の状況 (29) 防火扉又は戸の開放方向 (30) 常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備又は戸(以下「常閉防火設備等」という。)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	A A A A A A A A A
	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	A A
	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	A A A A A A
	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項に規定する通路等の確保の状況	A
	廊下	(2) 幅員の確保の状況	A
		(3) 物品の放置の状況	A
	出入口	(4) 出入口の確保の状況	A
		(5) 物品の放置の状況	A
	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) 幅の確保の状況			A
(13) 手すりの設置の状況			A
(14) 物品の放置の状況			A
(15) 階段各部の劣化及び損傷の状況			A
屋内に設けられた避難階段		(16) 階段室の構造の状況	A

点検項目等			点検結果	
	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	—	
	排煙設備等	防煙壁	(24) 防煙区画の設置の状況	A
			(25) 防煙壁の劣化及び損傷の状況	A
			(26) 可動式防煙垂れ壁の作動の状況	A
		排煙設備	(27) 排煙設備の設置の状況	A
			(28) 排煙設備の作動の状況	C
	その他の設備等	非常用の進入口等	(29) 自然排煙口の維持保全の状況	D
			(30) 非常用の進入口等の設置の状況	—
		非常用エレベーター	(31) 非常用の進入口等の維持保全の状況	—
			(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) 乗降ロビー等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	—
非常用の照明装置		(37) 非常用エレベーターの作動の状況	—	
		(38) 非常用の照明装置の設置の状況	A	
		(39) 非常用の照明装置の作動の状況	A	
6. その他		特殊な構造等	(40) 照明の妨げとなる物品の放置の状況	A
			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			—
	免振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	—
		令第138条第1項第1号に掲げる煙突	(8) 煙突本体の劣化及び損傷の状況	—
			(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 10 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	図書家具未固定(多数)	固定	C
	壁クロスはがれあり(多数)	要観察	B
	機械室目的外使用あり(物置となっている)	物品移動	C

(3) 令和元年度（2019年度）定期点検調査（設備の点検結果）

定期点検調査において指摘のあった項目について、下表に示します。

表 11 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	
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	A
			(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	A
			(3) 各居室の給気口及び排気口の取付けの状況	A
			(4) 風道の取付けの状況	A
			(5) 給気機又は排気機の設置の状況	A
	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	A
			(7) 空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況	C
			(8) 空気調和設備の運転の状況	A
	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	A	
		(2) 防火ダンパーの作動の状況	A	
		(3) 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況	A	
排煙設備	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 1 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	—
		機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	(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	—
			(7) 排煙風道の劣化及び損傷の状況	—
	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。）		(8) 排煙風道の取付けの状況	—
			(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	—
			(14) 給気風道の劣化及び損傷の状況	—
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。）		(15) 給気風道の取付けの状況	—	

点検項目等			点検結果
	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) 給気口の周囲の状況	—
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 1 3 項に規定する昇降路又は乗降ロビー			
	令第 123 条第 3 項第 2 号に規定する階段室又は付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 1 3 項に規定する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	—
	空気逃し口の外観	(13) 空気逃し口の周囲の状況	—
		(14) 空気逃し口の取付けの状況	—
圧力調整装置の外観	(15) 圧力調整装置の周囲の状況	—	
	(16) 圧力調整装置の取付けの状況	—	
2-3 予備電源			
自家用発電装置	自家用発電装置等の状況	(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) 自家用発電装置の取付けの状況	—
		(6) 自家用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	—
	自家用発電装置の性能	(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	—
	直結エンジンの性能	(19) 接地線の接続の状況	—
		(20) 始動及び停止並びに運転の状況	—

点検項目等			点検結果	
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	A	
	3-2 電池内蔵型の蓄電池			
	配線及び充電ランプ	(1)充電ランプの点灯の状況	A	
	3-3 電源別置型の蓄電池			
	蓄電池	蓄電池等の状況	(1)蓄電池の設置の状況	A
		充電器	(2)キュービクルの取付けの状況	A
	3-4 自家用発電装置			
	自家用発電装置	自家用発電装置の状況	(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)セル始動用蓄電池の電解液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)自家用発電装置の取付けの状況	—
			(7)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			—	
自家用発電装置の性能		(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			
	飲料用配管及び配水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	(1)配管の取付けの状況	A	
		(2)配管の腐食及び漏水の状況	A	
	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	A	
		(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	A	
		(3)給水タンク等の腐食及び漏水の状況	C	
		(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	A	
		(10)給湯設備の腐食及び漏水の状況	A	
	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	A	
	排水トラップ	(7)排水トラップの取付けの状況	A	
	阻集器	(8)阻集器の構造、機能及び設置の状況	A	
	排水管	(9)公共下水道等への接続の状況	A	
		(10)雨水排水立て管の接続の状況	A	
		(11)排水の状況	A	
		(12)掃除口の取付けの状況	A	

点検項目等			点検結果
	通気管	(13)雨水系統との接続の状況	A
		(14)間接排水の状況	A
		(15)通気開口部の状況	A
		(16)通気管の状況	A

2.4.3 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 12 平成 28 年度（2016 年度）および令和元年度（2019 年度）の点検結果まとめ（建築物）

点検項目等		平成 28 年度（2016 年度）		令和元年度（2019 年度）	
		判定・状況・対策等		判定・状況・対策等	
敷地・地盤	地盤の状況	D	(外部) 不動沈下による不陸・外構の全面改修	D	(1)地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況
建築物の外部	基礎	—	—	C	(2)基礎の劣化及び損傷の状況
	外装仕上げ材等	—	—	D	(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
	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	—	—	C	(17)機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況
外壁の防火性能	防火対策の状況	D	(外部)軒天の外れ・漏水が原因、屋根の更新が必要	—	項目なし
窓・サッシ等	サッシ等の維持保全状況	D	—	C	(15)サッシ等の劣化及び損傷の状況
屋上・屋根面	排水状況	D	(屋階) 土溜まり有・撤去・清掃	C	(5)排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況
	屋上面	—	—	C	(1)屋上面の劣化及び損傷の状況
	屋根ふき材等の劣化・損傷状況	D	(屋階) 劣化・屋根の全面更新が必要	D	(7)屋根の劣化及び損傷の状況
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)		C	(屋階) 錆が発生・劣化状況と今後の建物使用予定により更新計画が必要	C	(8)機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況
建築物の内部	壁の室内に面する部分	—	—	C	(16)室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況
	天井	—	—	C	(24)室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況
雨漏り・漏水等	雨漏りの状況	D	(1、3階) 漏水跡有・屋根の全面更新が必要	—	項目なし
排煙設備	防煙区画・排煙設備の状況	C	(1階) 可動式防煙垂れ壁が可動できない状態・最新区画不明。(1階) 排煙窓が開かない・経緯不明	C	排煙設備の作動の状況
		D	(1階) ハンドルが無い・ハンドルの取付	D	自然排煙口の維持保全の状況
非常用照明装置の状況		D	(1階) 点灯しない・交換もしくは機器の更新	—	指摘なし
その他		C	(2階) 竣工年からアスベスト含有か不明・要調査	C	図書家具未固定(多数)
		D	(2階) 機械室が物品の保管に使用・物品の撤去	C	機械室目的外使用あり(物置となっている)

表 13 平成 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		平成 28 年度（2016 年度）	
		判定・状況	
換気設備	火気使用室 避難通路等の 管理状況	○	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 14. 換気扇による換気状態はよいか
	居室等 機械換気設備	○	8. 換気扇による換気状態はよいか
非常用の 照明設備	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
	照明器具 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	要 注	1. 電池内蔵型器具の場合で充電表示ランプ付きのものは正常に機能しているか・電池切れ 2. 器具は予備電源で点灯するか・電池切れ i. 電池内蔵型器具は、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・電池切れ 3. 器具は予備電源で 30 分以上点灯するか・球切れ
給排水設備及び 配水設備	飲料水の配管 設備 貯水タンク 給水タンク	○	1. 給水タンク又は貯水タンク（以下「給水タンク等」という）の保守点検は、安全、容易におこなえるか 2. 給水タンク等は汚染を受けないような場所に衛生的に設置されているか 3. 給水タンク等への補給水は飲料用水（水道水）となっているか 4. 給水タンク等のマンホールの大きさ・構造は適切か 5. 給水タンク等に通気管、水抜き管、オーバーフロー管等が適切に設けられているか 6. 給水タンク等の材質はよいか。また腐食していないか 7. 給水タンク等のボールタップ、電極棒等の水位制御作動はよいか 8. 給水タンク等の水漏れはないか 9. 給水タンク等の清掃は定期的に行われていて、汚染されていないか 10. 給水タンク等の容量はよいか
	飲料水の配管 設備 その他	○	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 12. 保温、標識の損傷、外観はよいか
	飲料水の配管 設備 給湯設備		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 その他	○	I 衛生器具・排水トラップ及び阻集器の検査 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 II 排水の配管・保温の検査 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 15. 保温、標識の損傷、外観はよいか

表 14 令和元年度（2019 年度）の点検調査結果の指摘事項（建築設備）

点検項目等		令和元年度（2019 年度）	
		判定・状況	
換気設備	空気調和設備の主要機 器及び配管の外観	C	空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況
給水設備及び排水設備	飲料用の給水タンク及 び貯水タンク	C	給水タンク等の腐食及び漏水の状況

3. 維持管理運営状況の整理

3.1. 運営の状況

3.1.1 管理運営の概要

彦根市立図書館は、市が直営で管理・運営を行っています。

開館は、午前 10 時から午後 6 時までとなっており、年間で約 280 日間開館しています。ただし、令和元年度（2019 年度）および令和 2 年度（2020 年度）においては感染症対策等のため臨時休館を行っています。

表 15 彦根市立図書館の概要

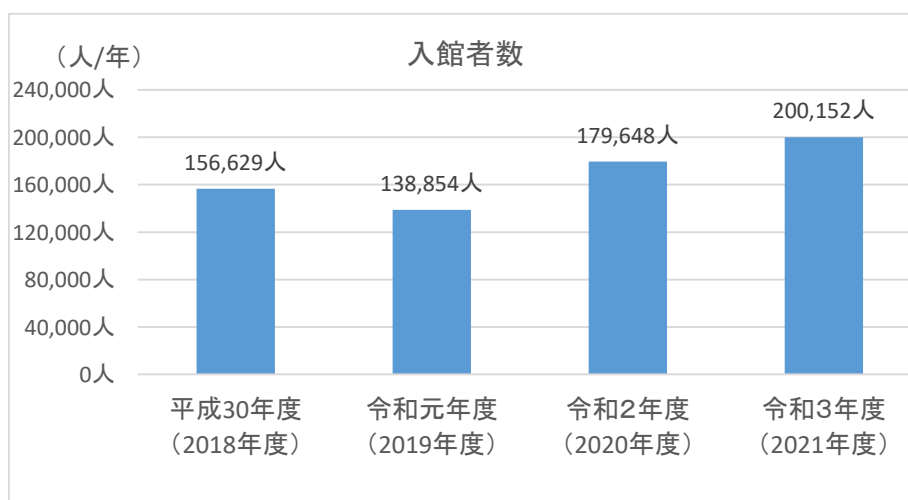
管理運営	直営
開館時間	午前 10 時～午後 6 時
休館日	月曜日、第 4 木曜日、祝日、年未年始（12 月 28 日～翌年 1 月 3 日）、特別整理期間（2 月の約 1 週間）

3.2. 利用状況

3.2.1 入館者数

平成 30 年度（2018 年度）から令和 3 年度（2021 年度）（4 月～2 月）までの入館者数の推移を示します。計測器の故障や臨時休館の期間*を含むため、正確な比較はできませんが、直近では令和 3 年度（2021 年度）が最も多く年間換算で約 22 万人の入館者数となっています。

なお、令和 3 年度（2021 年度）は 2 月末時点（11 ヶ月）の数値です。



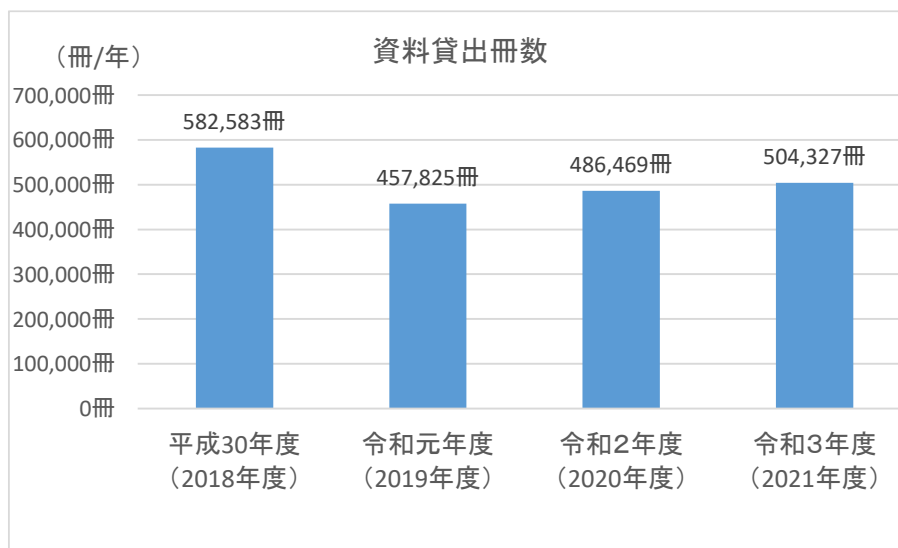
*各年度における計測器の故障・臨時休館の期間は以下のとおりである。

- ・平成 30 年度（2018 年度）：計測器の故障 10 月・11 月
- ・令和元年度（2019 年度）：臨時休館 11 月 1 日～2 月 6 日（耐震補強工事）、3 月 5 日～3 月 24 日（感染症対策）
- ・令和 2 年度（2020 年度）：計測器の故障 12 月 16・18・26 日、1 月 20 日；臨時休館 4 月 13 日～5 月 19 日（感染症対策）

3.2.2 資料貸出冊数

平成30年度(2018年度)から令和3年度(2021年度)までの資料貸出冊数の推移を示します。直近では平成30年度(2018年度)が最も多く、年間582,583冊の資料貸出冊数となっています。

なお、令和元年度(2019年度)と令和2年度(2020年度)は臨時休館の期間を含みます。また、令和3年度(2021年度)は2月末時点(11ヶ月)の数値です。

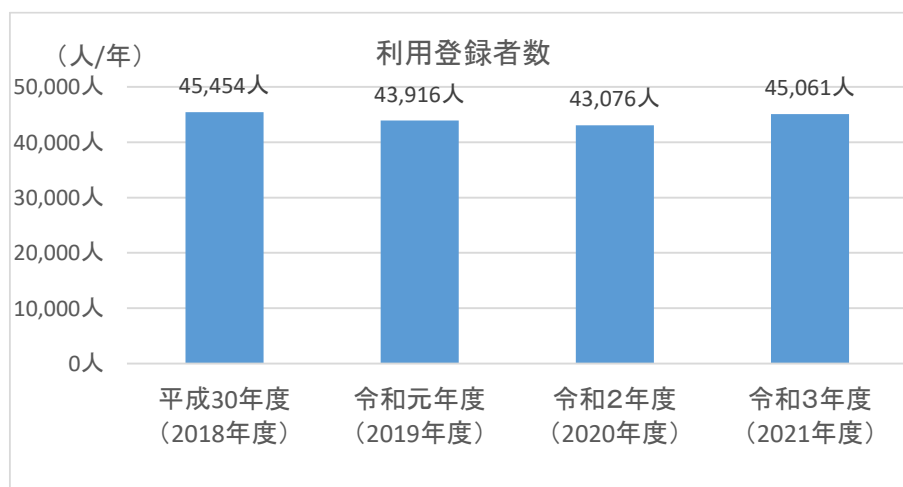


※資料貸出冊数は、本館および動く図書館たちばな号の合計

3.2.3 利用登録者数

平成30年度(2018年度)から令和3年度(2021年度)までの利用登録者数の推移を示します。その間、微減しており、令和2年度(2020年度)で約4.3万人です。

なお、令和元年度(2019年度)と2年度は臨時休館の期間を含みます。また、令和3年度(2021年度)は2月末時点の数値であり、3月の新規登録者が増える一方、3月末で10年以上未利用者を除籍し、令和3年度(2021年度)末では令和2年度末を下回る見通しとなっています。



4. 対象施設の課題の整理

4.1. 建物現況の課題

4.1.1 施設・設備等の適切な維持管理に関する課題

彦根市立図書館は昭和54年（1979年）に移転してから42年が経過し、建物・電気設備・機械設備等の修繕工事が増えている状態であり、特に、トイレ、給排水管等の水回り、空調において劣化が顕著です。また、開閉がしにくい建具や床や壁の仕上げの劣化なども見られます。

なお、平成29年度（2017年度）に実施した耐震診断結果によりIso値を満足していなかったことから、平成30年度（2018年度）に耐震補強工事を実施し、現在は耐震性能を満足しています。

4.1.2 利用者ニーズに合わせた施設性能等の改善に関する課題

(1) バリアフリー化への対応が未整備

彦根市立図書館は古い建物であるが故に、障害者や高齢者への対応が不十分です。施設全体を通して、スロープや視覚障害者のための点字表記、トイレにおける介助バー、障害者駐車場の玄関付近での設置などの改善が必要になります。

(2) 図書収容能力の限界

現在の収蔵冊数は、彦根市立図書館竣工当初の想定図書収容冊数40万冊を大幅に超過しており、特に2階書庫の管理が不十分な状態となっています。

(3) 閲覧スペースの不足

書架の間隔が狭く、本や新聞・雑誌をゆったりと閲覧できるスペースが不足しています。また、児童コーナーに、子どもが読書をしたり、保護者が子どもに本を読み聞かせたりするスペースが不足しています。

(4) 狭隘のため未設置または不足しているその他スペース

調査・研究や所蔵資料の展示、読書ボランティア等活動紹介のためのスペース、集会室等が不足しているほか、対面朗読室や休憩コーナーが設置できていません。

(5) 和室の活用方法

宿直用として整備された2階の和室は現在利用がされておらず、スペースの有効活用の観点から、会議室等への転用が想定されます。

4.2. 維持管理・運営における課題

4.2.1 修繕の対応状況

床や壁の内装や建具の劣化が顕著です。

定期点検の結果、損傷等の不具合があれば改修を行っており、損傷等がない場合でも、部品取替等の推奨があれば予算の範囲内で可能な限り改修を行っている状況です。

4.2.2 職員体制について

(1) 利用者ニーズへの対応

複雑化・高度化する利用者の幅広いニーズへの対応、学校図書館や他団体との連携を図るうえで、図書館職員の適正な配置とスキルアップが必要です。

(2) 所蔵資料の取扱い

古文書や貴重な資料の整理・研究、活用を行うためには、専門知識と業務経験を持ち合わせた人材の育成と適正な配置が必要です。

(3) 開館日・開館時間

開館時間の延長や祝日の開館を行い、サービスの向上を図るためには、職員体制の充実が必要です。

4.2.3 図書・資料について

(1) 新刊書の不足

市民一人当たりの年間貸出冊数と相関関係にある新刊書の購入冊数が少なくなっています。

(2) 図書・資料の運用方法

図書館システムを導入していますが、古文書や郷土・行政資料、明治・大正・昭和初期資料、舟橋聖一記念文庫資料などシステム登録外となっている資料が多くあります。

4.2.4 市全域サービスについて

現図書館は、南北に細長い市の北部に位置しており、市全域でサービスを提供するため、移動図書館の運行や地域文庫などにより対応していますが、現図書館の学区別利用は、近隣学区に比べて南部の学区で低い一方、人口の集中する中央部で高くなっています。

第3章 彦根市立図書館の今後の方向性

1. 彦根市図書館整備基本計画における方向性

彦根市図書館整備基本計画における彦根市立図書館の方向性を以下に示します。

なお、この計画は令和3年度から翌年度にかけて実施する、ひこね燦ばれすの図書館化にかかる調査検討の結果等を踏まえ、令和4年度中に改訂する予定です。

- 現在の彦根市立図書館は、活用を継続し北部館として位置付け、中央館、南部館との3館体制による運営を想定します。
- 3館体制に加え、サービスポイントの設置や動く図書館たちばな号の巡回による市全域を網羅した図書館システムを構築します。

表 16 彦根市図書館整備基本計画の概要

■彦根市図書館が目指す姿

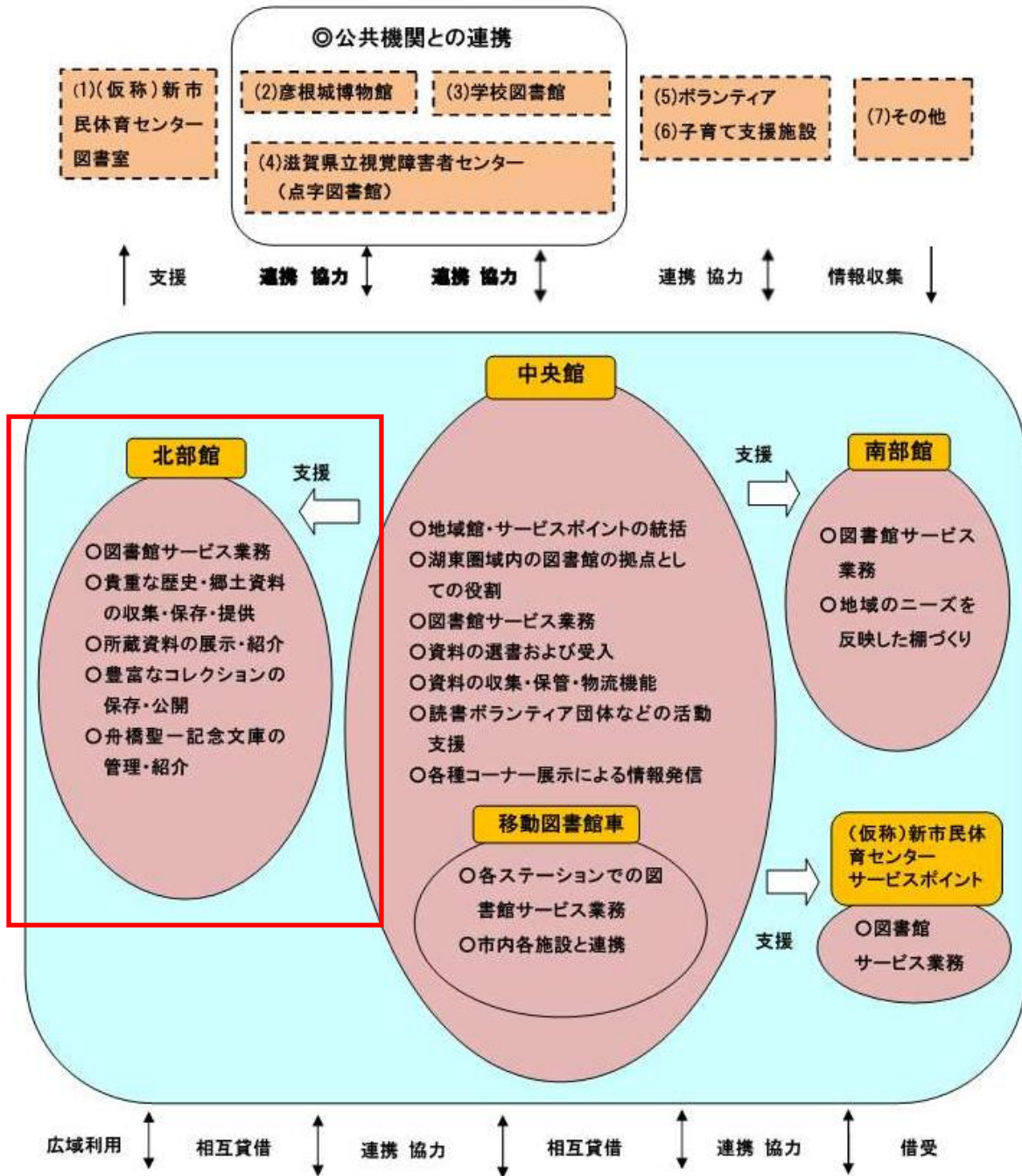
- 1 基本理念
「一期一会の出会いを通し、本と人 人と人をつなげる文化・知の宝庫」
- 2 基本方針（コンセプト）と基本方針の実現に向けた取組
 - (1) 本との出会いを通して、市民の課題解決を支援する図書館
 - ① 貸出と閲覧サービスの充実
 - ② レファレンスサービスの充実
 - ③ 暮らしに役立つ情報の提供
 - ④ インターネットによる情報の発信
 - (2) 歴史あるまちとして、郷土の文化を守り伝える図書館
 - ① 資料収集・受入
 - ② 資料の保存・活用
 - (3) 子どもの健やかな成長と豊かな心を育てる図書館
 - ① 子どもの読書活動の推進
 - ② 子育て関係機関との連携
 - (4) 心のやすらぎを与える居心地の良い図書館
 - ① やすらぎのある図書館づくり
 - ② 居場所としての図書館づくり
 - (5) 市民の活動・交流を通して、新たな出会いを発見できる図書館
 - ① 多目的な活動を支える場所の提供
 - ② 図書館に関わる各ボランティア団体との連携と協力

■図書館整備に向けた考え方

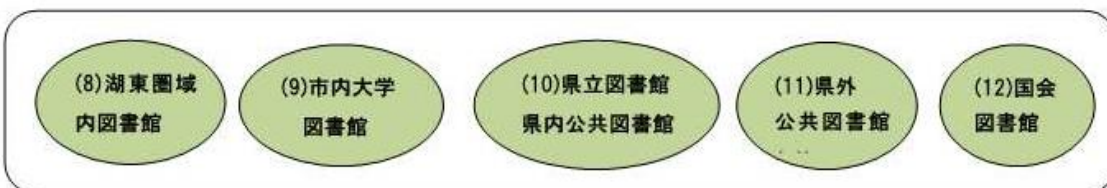
	役割	規模	蔵書数
中央館	地域館およびサービスポイントを含めたすべてを統括し、一体的なサービスの提供と管理運営の中心的な役割とともに、湖東定住自立圏域内1市4町の拠点となる図書館としての役割を果たします。	延床面積 4,300㎡程度	開架：15万冊 閉架：70万冊
地域館	北部館	図書の出借・返却の他に、歴史・郷土資料館的機能を併せ持った図書館サービスを提供します。	現有施設を利用 開架：8万冊 閉架：4万冊
	南部館	貸出と返却の他に、親しみのある地域のニーズを反映した棚づくりを目指します。	開架面積 500㎡程度 開架：5万冊 閉架：なし
サービスポイント	(仮称)新市民体育センター(現彦根市文化・スポーツ交流センター)内に中央館支援による図書の貸出・返却のほか、図書の検索ができるサービスポイントを設置します。	—	—
移動図書館車 (たちばな号)	現在巡回している52箇所のステーションの運営について見直します。	—	—

■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・南部館）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を進めます。



◎図書館間の連携



出典：彦根市図書館整備基本計画を編集

2. 対象施設の現況および課題を踏まえた方向性

彦根市図書館整備基本計画に示すとおり、図書館は複数館体制とし、彦根市立図書館を北部館として引き続き活用することを基本として、開架や書庫スペースの狭隘を改善するため、施設規模に応じた適切な蔵書数の管理と新刊書の導入を図ります。特に、図書館システムに登録されていない旧彦根藩領に関する貴重な資料の保存・活用を図るとともに、舟橋聖一記念文庫は北部館に残し、彦根ならではの文化の香り高い図書館として一元的に管理を行うこととします。

適切な蔵書数の管理によりゆとりを持たせた開架スペース等には、現在設置できていない、あるいは不十分な機能（対面朗読室、児童図書コーナー、休憩コーナー、集会室等）を充実させることが望ましいです。

上記のとおり、今後も北部館として活用することを想定し、施設の長寿命化を図るため、老朽化やバリアフリー化等に対応するための改修工事を行うとともに、現状の事後保全型から予防保全型へ施設の維持管理方法を転換することとします。

第4章 彦根市立図書館の長寿命化

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

彦根市立図書館の目標耐用年数は、建築学会編集の「建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事」を基に、構造別に算出した一般的な劣化作用を受ける構造体の計画供用期間として鉄筋コンクリート造の標準供用級である65年と設定します。

表 17 目標使用年数の考え方

計画供用期間の級	耐久設計基準強度 (N/mm ²)	計画供用期間
短期供用級	18	およそ30年
標準供用級	24	およそ65年
長期供用級	30	およそ100年
超長期供用級	36	およそ200年

※耐久設計基準強度：構造体および部材の計画供用期間に応ずる耐久性を確保するために必要とするコンクリートの圧縮強度の基準値

※計画供用期間：建築物の計画時または設計時に、建築主または設計者が設定する建築物の予定供用期間
出典：建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会編集）

2. 長寿命化の実施計画

彦根市立図書館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、図書館機能を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

彦根市立図書館における修繕実績を下表に整理します。

修繕工事の実績においては、トイレ等の水回りや建具の修繕が多くみられるほか、空調設備や電気設備等高額な修繕が増えている。令和元年度(2019年度)における耐震補強工事(約53,000千円)は、今後長期にわたり施設を安全・安心に利用する上で特筆すべき内容です。

表 18 彦根市立図書館の修繕実績

年度	件名	事業費(円・税込)		
		建築	電気	機械
平成 28年度	右パネル着脱ロック交換修理他	35,830	—	—
	閲覧室カウンター前ファンコイル水漏れ修繕	—	—	79,920
	障害者トイレ引き戸錠前取替修繕	27,540	—	—
	消防設備点検後修繕(誘導灯設備)	—	313,200	—
	FIX窓ガラス廻りコーキング修繕	22,680	—	—
平成28年度(2016年度)合計		479,170		
平成 29年度	事務室手洗用自動水洗修繕	—	—	47,520
	図書館広場修繕工事	117,720	—	—
	消防設備点検後の修理(誘導灯整備)	—	165,240	—
	既設案内板の改修	27,324	—	—
	台風による各所修繕	27,324	—	—
	消化ポンプ制御盤修理	—	216,000	—
給水停止による緊急対応	—	—	18,360	
平成29年度(2017年度)合計		619,488		
平成 30年度	消防設備点検後修理	—	—	198,720
	女子便所漏れ修繕	—	—	36,000
	女子便所漏れ修繕(手洗い器排水管修理)	—	—	6,600
	女子便所水漏れ修繕	—	—	9,000
	台風被害修繕	64,800	—	—
	女子トイレ洗面排水管詰り直し作業	—	—	19,440
	女子トイレ手洗い系統雑排水管詰り直し	—	—	19,440
	外部污水管詰り直し作業	—	—	19,440
放送設備修繕	—	140,400	—	
平成30年度(2018年度)合計		513,840		
令和 元年度	女子便所便座交換	13,500	—	—
	吸収式冷凍機部品交換修繕	—	—	2,310,000
	女子トイレ手洗い器修繕	—	—	32,000
	閲覧室系統送風機Vベルト交換	—	—	30,240
	屋根各所修繕	48,600	—	—
	消防保守点検後改修(呼水槽修繕)	—	—	33,000
	女子トイレ ヒンジ取替修繕	23,430	—	—
耐震補強工事	53,020,000	—	—	
令和元年度(2019年度)合計		55,510,770		
令和 2年度	自動ドア修繕	369,600	—	—
	貯水槽修繕業務	—	—	396,000
	貯水槽修繕業務	—	—	107,800
	閲覧室用空調機外気取入れファン整備	—	—	324,500
	空調機用冷却水ポンプ更新	—	—	616,000
	消防用設備 点検不備修繕(消化ホース耐圧試験)	—	—	13,200
消防用 点検不備修繕(呼水槽ボールタップ)	—	—	14,960	
令和2年度(2020年度)合計		1,842,060		
令和 3年度	消防設備改修(誘導灯・自火報発信機押し釦)	—	88,000	—
	車庫シャッター修繕	41,800	—	—
	多目的トイレウォシュレット便座修繕	—	—	53,460
	車庫シャッター修繕	13,860	—	—
	給水管修繕	—	—	333,300
	誘導ランプ・自火報発信機表示灯取替	—	93,500	—
	敷地内倉庫シャッター鍵修繕	38,500	—	—
	トイレ導水管詰り修繕	—	—	36,300
	動力用変圧器・高圧コンデンサ取替	—	1,485,000	—
来館者カウンター修繕	—	27,170	—	
事務室手洗い場漏水修繕	—	—	33,000	
令和3年度(2021年度)合計		2,046,770		

2.2. 実施予定の修繕工事

令和4年度（2022年度）から6年度（2024年度）に実施予定の修繕工事の概要を下表に整理します。

表 19 彦根市立図書館大規模改修事業計画予定
(令和4年度(2022年度)～令和6年度(2024年度))

年度	工事等の内容
令和4年度 (2022年度)	便所改修工事实施設計 昇降機更新実施設計 空調・換気・給排水設備等更新工事实施設計 受変電・電力・通信情報（防災）設備等更新工事 昇降機更新工事 屋内消火栓・消火栓ポンプ更新工事
令和5年度 (2023年度)	障害者用駐車場等整備設計 便所改修工事 空調・換気・給排水機器等更新
令和6年度 (2024年度)	屋根葺替工事 外壁タイル吹付工事 障害者用駐車場等整備工事

2.3. 修繕計画

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彦根市立図書館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、令和4年度（2022年度）～6年度（2024年度）を大規模改修期間と位置づけ、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に基づき、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の劣化等の状況を踏まえ判断します。

表 20 修繕計画

(単位:千円)

期間	本計画期間(10年間)										
	大規模改修期間(R4~R6)			大規模改修後(R7~R13)							
和歴	令和4年度	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	
西暦	2022年度	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	
築年数	43年	44年	45年	46年	47年	48年	49年	50年	51年	52年	
予防保全	建築	1,210	26,911	92,582	0	0	0	0	6,400	0	0
	屋根			49,338					394		
	外部			13,684							
	外部建具								5,826		
	内部建具								180		
	内部	1,210	17,820								
	外構		9,091	29,560							
	電気	29,836	0	0	2	2	2	2	17,297	239	16
	電力	29,836			2	2	2	2	17,098	2	16
	受変電									237	
	通信・情報								117		
	通信・情報(防災)								82		
	機械	28,254	56,273	0	0	863	644	2,761	5,448	1,609	4,733
	空調	5,234	56,273			863	495	2,097	1,498	1,460	2,846
	換気								3,795		
	給排水衛生							664	155		1,887
消火	3,360										
昇降機その他	19,660					149			149		
計	59,300	83,184	92,582	2	865	646	2,763	29,145	1,848	4,749	
事後保全	建築	132	132	132	132	132	132	132	132	132	
	電気	383	383	383	383	383	383	383	383	383	
	機械	725	725	725	725	725	725	725	725	725	
	計	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	
合計(予防+事後)	60,540	84,424	93,822	1,242	2,105	1,886	4,003	30,385	3,088	5,989	
各期間小計	238,786			48,698							
期間累計	287,484										

※金額には、消費税を含みません。

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 公共施設の効率的かつ効果的な運営

- ・ 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、彦根市立図書館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。

【彦根市立図書館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、彦根市立図書館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。

彦根市立図書館施設適正管理計画

発 行：彦根市
編 集：教育委員会 彦根市立図書館
発行年月：令和4年(2022年)5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
