

桜井市社会教育施設個別施設計画
(中央公民館)

令和5年3月

桜井市教育委員会



目 次

第1章	個別施設計画の背景・目的・位置づけ	1
1	背景	1
2	目的	2
3	計画期間	2
第2章	対象施設	3
1	対象施設の位置づけ	3
2	配置状況	4
第3章	施設の老朽化状況および今後必要となる対応	5
1	老朽化状況の把握	5
2	今後必要な対応	8
3	ライフサイクルコストの比較	10
第4章	今後の施設整備の方針	11
資料	長期修繕・改修計画	12



第1章 個別施設計画の背景・目的・位置づけ

1 背景

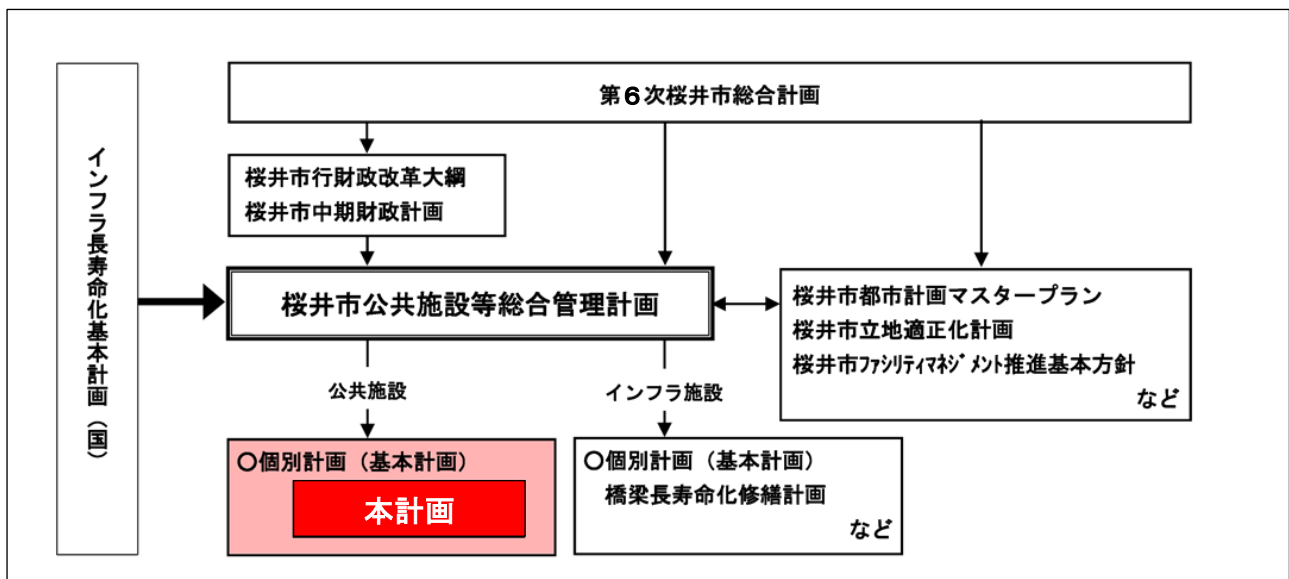
桜井市では、平成26（2014）年4月の総務省通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」に基づき、平成28（2016）年3月に、桜井市公共施設等総合管理計画を策定しました。

この公共施設等総合管理計画では、多くの公共施設が老朽化し更新が必要な時期を迎えている中、少子高齢化等による人口減少や財政見通しを踏まえ、将来を見据えた「公共施設の数値目標」を、「長寿命化対策を図り、施設保有量（延床面積）を40年間で32.2%縮減」と決めました。

平成28（2016）年度には公共施設等総合管理計画を踏まえ、限られた財源や財産をより有効に活用しながら、公共施設の最適な配置を実現していくため今後10年間の取組について「桜井市公共施設再配置方針」及び、公共施設等総合管理計画の実施計画として位置づけされた「桜井市公共施設再配置方針アクションプラン」を策定しました。

これらの基本的な方針を基に、中央公民館における直近の改修計画の作成、検討方法の考え方や対策内容、実施時期などを定めた桜井市社会教育施設個別施設計画を策定します。

【図表 1-1 本計画の位置づけ】



出典：桜井市公共施設等総合管理計画 p2、一部改変

2 目的

令和4（2022）年3月に改訂した『桜井市公共施設等総合管理計画』では、市民文化系施設の基本方針として、「老朽化が進んでいる施設における適正な施設規模」、「周辺の公共施設との集約化や複合化を図るなど今後のあり方の検討」などを行うこととしています。

中央公民館は、建物の老朽化が進行していますが、依然として利用需要が高いことから、今後の施設活用に関して、長寿命化等、各種改善策を選定した上で、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの把握が必要な状況です。

本計画は、こうした状況を踏まえ、対策の優先順位の考え方や対策内容、実施時期などを定め、安全性の確保や適切な環境の充実を図ることを目的に策定するものです。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和37（2055）年度までの33年間とし、今後の取組の進捗状況や社会情勢の変化、関連計画の策定・改定等により、必要に応じて見直し、追加を行うこととします。

第2章 対象施設

1 対象施設の位置づけ

(1) 対象施設

本計画の対象施設は、桜井市立中央公民館（以下「中央公民館」という。）1棟です。

【図表 2-1 対象施設】

施設名称	住所	築年	延床面積
桜井市立中央公民館	桜井市大字栗殿 202 番地	昭和 56(1981)年	2,344.3 m ²

(2) 上位計画での位置づけ

令和4（2022）年3月改訂の『桜井市公共施設等総合管理計画』では、中央公民館を含む市民文化系施設について以下のような基本方針を定めています。

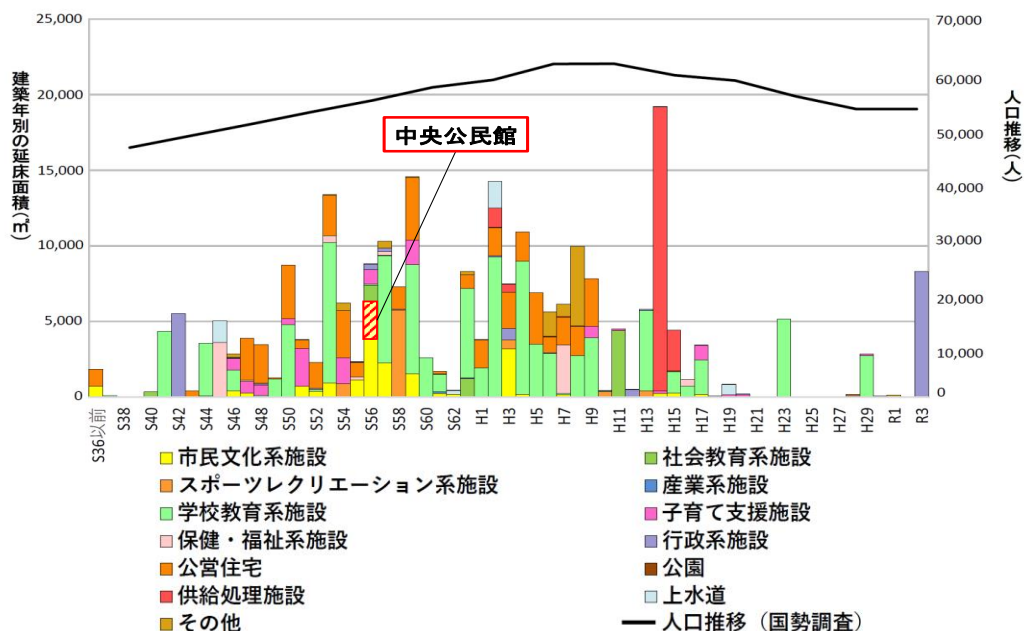
- ・ 老朽化が進んでいる施設については、適正な施設規模の検討を行い、周辺の公共施設との集約化や複合化を図るなど今後のあり方の検討を行います。
- ・ 施設の効率的な管理運営方法を検討するとともに、引き続き使用する施設については耐震化及び長寿命化を図り、計画的な予防保全を行っていきます。
- ・ 今後使用しない施設については、処分や利活用のあり方について検討します。

(3) 施設の整備状況

本市公共施設の総延床面積は令和4（2022）年3月時点で、253,492 m²です。そのうち、中央公民館が含まれる市民文化系施設は 19,113 m²で全公共施設の 7.6%を占めています。

中央公民館は敷地を共有している市民会館とともに昭和 56（1981）年に整備された鉄筋コンクリート造 4 階建ての建物です。市内の公共施設としては比較的古い建物で、令和 4（2022）年現在、築 41 年目に達しています。延床面積は 2,344.3 m²で、市民文化系施設としては市民会館、まほろばセンターに次ぐ規模です。

【図表 2-2 築年別整備状況】



出典：桜井市公共施設等総合管理計画 p6、一部改変

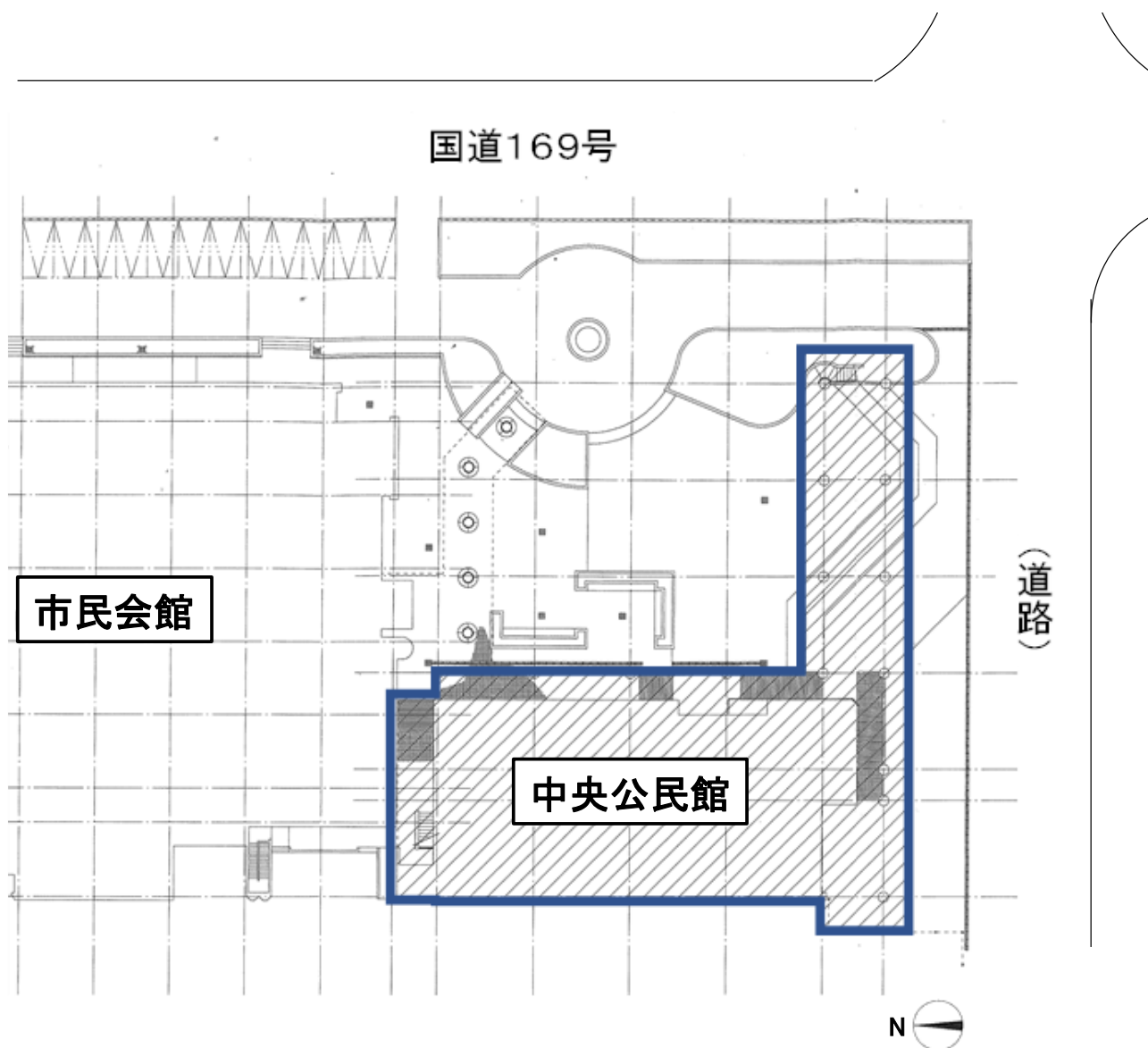
2 配置状況

中央公民館は、令和3（2021）年11月策定の『桜井市都市計画マスタープラン』における中心部地域、主要公共施設が集積している一帯に整備されています。

同地域は近畿日本鉄道大阪線およびJR西日本万葉まほろば線の桜井駅を中心に早くから市街地が形成されてきた地域であり、国道169号線に面しており、交通アクセスも良好ですが、人口減少・高齢化が進展しており、地域拠点としてふさわしい街づくりが求められています。

なお、本施設は、市民会館と敷地を共有しているほか、同館を挟んで市役所とも隣接しています。

【図表 2-3 施設配置図】



第3章 施設の老朽化状況および今後必要となる対応

1 老朽化状況の把握

個別施設の老朽化状況を把握し、課題を明確化し、長寿命化するために必要となる修繕・改修サイクルを設定することで、今後必要な修繕・改修コストを算定します。その際、個別施設に関する様々な既存資料の収集・整理、及び現地目視調査を実施しました。

(1) 躯体の健全性

長寿命化にあたっては躯体が健全である必要があるため、躯体健全性の判定フローに従って判定します。なお、躯体の健全性に問題のある建物（要調査建物）は、詳細調査に基づき、建替えか長寿命化かを総合的に判断します。

本市では、中央公民館ならびに市民会館について、一般財団法人なら建築住宅センター耐震診断委員会に委託し、令和2（2020）年度に耐震診断を実施しました。

その結果、中央公民館は構造耐震指標（Is値）が低く、大規模な地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高いため、耐震補強が必要であるとの結果が出ています。

しかし、長寿命化の必要条件となる圧縮強度については、最低値でも 15.1N/mm^2 となっており、基準となる 13.5N/mm^2 を上回っています。

よって中央公民館は、耐震補強の実施と実状に応じた機能向上の改修により、70年以上の長期にわたって使用できると見込まれます。

(2) 躯体以外の劣化状況

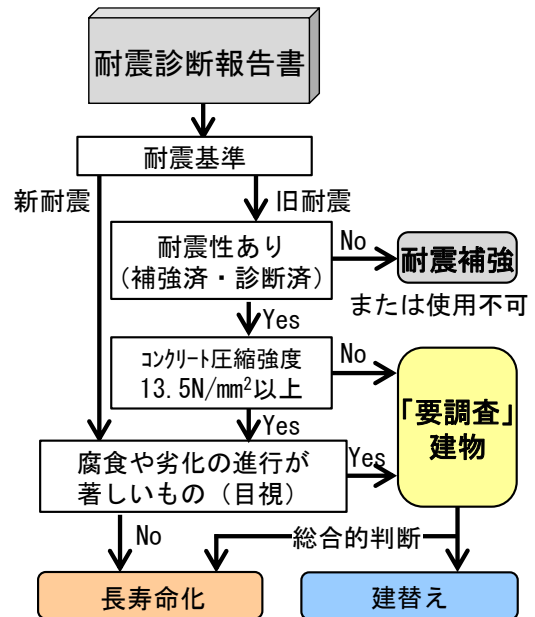
屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、給排水衛生設備等の各部位・設備について、各種点検での指摘事項と前回改修からの経過年数を把握しました。

現地目視調査と施設担当者へのヒアリングを行い、4段階で総合評価を行いました。

調査・評価の結果は、劣化状況カルテに整理しました。施設の健全性を「健全度」として点数化した指標としています。

今後は、継続的な劣化調査によりこれらの情報を更新することで計画を見直すことができます。

【図表 3-1 躯体健全性の判定フロー】



【図表 3-2 劣化状況評価基準】

		評価基準
良好 ▲ 劣化	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、低下の兆し）
	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の健全性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

【図表 3-3 劣化状況カルテ】

2022 年度

施設名	桜井市立中央公民館		施設コード	—		調査日	2022年7月28日	
建物名	桜井市立中央公民館		建物コード	—		記入者	(株)ファイナコラボレート研究所	
棟番号	—	建築年度	1981 年度 (昭和56 年度)		建築年数	築後 41 年		
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積	2,344.3 m ²		階数	地上 4 階 地下 0 階		

部位	仕様 (該当する項目を「■」とする。複数選択可。 ()内及び空欄欄には具体的な仕様名を記入)	改修履歴		評価	劣化状況 (複数回答可)	範囲	特記事項	総合評価
		年度	経年					
1 屋根屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水				<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある	数か所	経年劣化。雨漏りあり。	C
	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト露出防水	1981	41	C	<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水				<input type="checkbox"/> 保護層のひび割れ、目地の暴れ・欠損がある			
	<input type="checkbox"/> 塗膜防水				<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺、折板)				<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・腐朽・欠損がある			
	<input type="checkbox"/> 屋根(アスファルシングル、スレート、瓦類)				<input type="checkbox"/> 笠木・手摺等に錆、変形、浮き、亀裂等がある			
	<input type="checkbox"/> その他屋根 ()				<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 複層塗り <input type="checkbox"/> モルタル下地				<input type="checkbox"/> 剥落、浮き、爆裂、大きな亀裂がある	数か所	タイル浮きがあるため全面打診調査の上での判断が必要。	C
	<input type="checkbox"/> 薄塗り(リシン等) <input type="checkbox"/> モルタル下地				<input type="checkbox"/> ひび割れ、錆汁がある			
	<input type="checkbox"/> 打放し				<input type="checkbox"/> 塗装の退色、膨れ、剥がれがある			
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル、石張り	1981	41	C	<input checked="" type="checkbox"/> タイルや石に剥がれ、浮き、亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル				<input type="checkbox"/> 内部に外壁からの漏水がある			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)				<input type="checkbox"/> 目地、建具周りのシーリングが劣化している			
	<input type="checkbox"/> その他外壁 ()				<input type="checkbox"/> 手すり等に錆、変形、浮き、亀裂等がある			
3 外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ+単板ガラス	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの開閉、施錠等に不具合がある	数か所	不具合なし 経年劣化	B
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ+複層ガラス				<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形・塗装の剥がれがある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ				<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りに漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 防音サッシ				<input type="checkbox"/> 格子等の鉄部に錆・腐朽・ぐらつきがある			
	<input type="checkbox"/> その他開口部 ()				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
4 内部仕上 (床・壁・天井・建具等)	<input type="checkbox"/> 全面的改修 ()				<input type="checkbox"/> 床仕上材に使用上の支障がある	数か所	丁寧に使われており、現状で不具合なし。ただし空きスペースとなった部分は現状復旧が必要。	B
	<input type="checkbox"/> トイレ改修 ()				<input checked="" type="checkbox"/> 壁仕上材にひび割れ等の不具合がある			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材改修 ()				<input type="checkbox"/> 天井に落下の危険がある			
	<input type="checkbox"/> 防火設備改修 ()				<input type="checkbox"/> 内部建具に開閉、施錠等に不具合がある			
	<input type="checkbox"/> その他改修 ()				<input checked="" type="checkbox"/> 保守点検等や行政庁から指摘がある			
5 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 受変電設備 (キュービクル)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 機器の全面的な錆・腐食・破損等	数か所	高圧ケーブルに指摘有り。	C
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備 (蛍光灯等)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する			
	<input checked="" type="checkbox"/> 通信設備 (館内放送)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> ブレーカーが時々落ちる			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備 (火報、避雷導線)	1981	41	C	<input checked="" type="checkbox"/> 保守点検等や行政庁から指摘がある			
	<input type="checkbox"/> その他 ()				<input type="checkbox"/>			
6 給排水衛生設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備 (高架水槽方式)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 水質・水量等で使用に支障がある	数か所	高架水槽に指摘有り。	C
	<input checked="" type="checkbox"/> 給湯設備 (ガス個別湯沸し)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障(異音・漏水)			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水設備 (配管)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 排水のつまりや臭い、蛇口からの錆水			
	<input checked="" type="checkbox"/> 衛生設備 (和洋混合)	1981	41	C	<input type="checkbox"/> ガス漏れ検査で異常指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> ガス設備 (都市ガス)	1981	41	C	<input checked="" type="checkbox"/> 保守点検等や行政庁から指摘がある			
7 冷暖房換気設備	<input type="checkbox"/> 中央方式				<input type="checkbox"/> 通常の使用に支障がある	数か所	チラーや配管など使っていない機械の撤去が必要。	A
	<input type="checkbox"/> 個別方式				<input type="checkbox"/> 機器に異音・異臭・漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> バッケージ空調設備(EHP)	2020	2	A	<input type="checkbox"/> ドレンのつまり等がある			
8 昇降機	<input checked="" type="checkbox"/> 車椅子対応エレベーター	1981	41	C	<input type="checkbox"/> 通常の使用に支障がある	数か所	交換部品なしとの報告有り	C
	<input type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/> 保守点検等や行政庁から指摘がある			
9 外構及び工作物	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場フェンス ()	1981	41	C	<input type="checkbox"/>	数か所	床タイルの貼り替えが必要。	C
	<input checked="" type="checkbox"/> 外灯 ()	1981	41	C				
	<input checked="" type="checkbox"/> 床タイル ()	1981	41	C				
	<input type="checkbox"/> ()							
10 その他	<input type="checkbox"/> ()							
	<input type="checkbox"/> ()							
	<input type="checkbox"/> ()							
	<input type="checkbox"/> ()							

健全度
62 / 100点

※各部位の総合評価は、改修履歴の評価、写真台帳の評価とは異なる場合があります。

【図表 3-4 劣化状況写真】



屋上防水の部分補修



外壁タイルの浮き・汚れ



ホール天井の膨れ



階段室のひび割れ



身障者トイレの老朽化



高架水槽（要交換）



改修前の不使用機器・配管が放置



外構床タイル破損

2 今後必要な対応

(1) 今後必要な機能回復

躯体以外の劣化状況を把握した結果は、以下のとおりです。

- 建物の健全度が62点となっており、改修が必要です（健全度75点以上が良好）。
- これまであまり改修を実施していなかったため、外部および設備を中心に老朽化による不具合が顕在化しています。
- 建物の外部では、屋上防水で経年劣化が進んでおり、一部で漏水がみられます。外壁でタイルの浮きがみられます。
- 内部仕上げは丁寧に使われており、劣化はさほど進んでいません。現状で使用されていないスペースがあり、活用を検討する必要があります。
- 電気と給水は、市民会館と一体での引き込みとなっています。高圧ケーブルや高架水槽は、建築基準法第12条に基づく定期点検で指摘があります。
- 冷暖房換気設備は、令和2（2020）年に改修を実施し、中央熱源方式から個別方式に切り替えています。改修前に使用されていた設備機器が放置されているため撤去が必要です。
- 老朽化に伴う不具合が全館で顕在化していることに加え、耐震補強を必要とすることから、改修が広範囲に及びます。よって、建替えを含む複数案でコスト比較を行ったうえで、施設の今後の方向性を検討する必要があります。

【図表 3-5 健全度の算出】

健全度とは、各建物の部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定します。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に設定しています。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っています。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	8.3
3 外部開口部	8.9
4 内部(教室・廊下)	22.4
5 電気設備	8.0
6 給排水衛生設備	3.65
7 空調設備	3.65
計	60

(健全度の計算)

	評価	評価点	配分	
1 屋根・屋上	C	40	5.1	= 204
2 外壁	C	40	8.3	= 332
3 外部開口部	B	75	8.9	= 667.5
4 内部	B	75	22.4	= 1,680
5 電気設備	C	40	8.0	= 320
6 給排水衛生	C	40	3.65	= 146
7 空調設備	A	100	3.65	= 365

計 3,714.5

÷ 60

健全度 62

※オールA: 100点満点

※オールB: 75点

※オールC: 40点(改修が必要)

※オールD: 10点(早急な改修が必要)

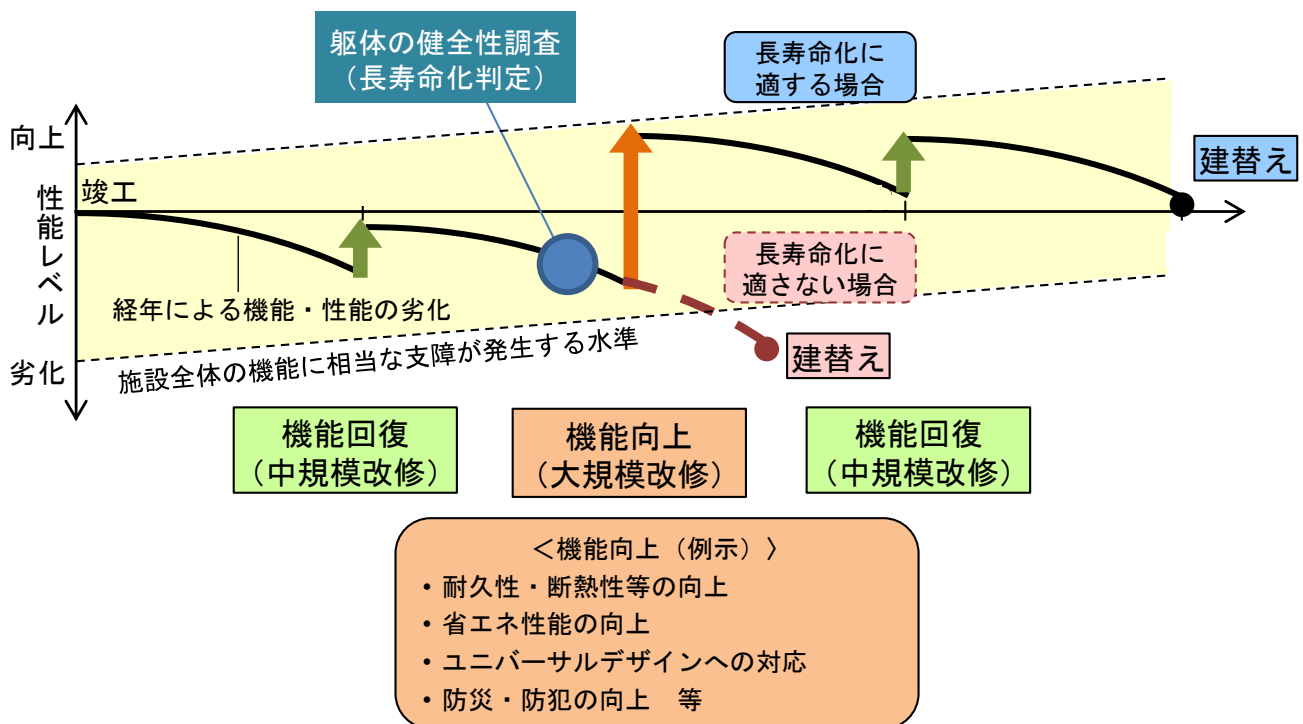
(2) 長寿命化に向けてのサイクルの考え方

中央公民館は、利用需要が高く、今後も長く使っていきべき建物です。しかし、長期にわたって建物を使うためには、劣化する部位・設備に対して、状況に応じて修繕・改修を行う必要があります。

長寿命化に向けては、各部位や設備の劣化状況調査に基づき、他の部位と合わせて実施した方が効率の良い工事等にも配慮し、概ね20年周期で修繕・改修を効率的に実施し、経年劣化に対する機能回復を図ります。さらに40年目頃に用途変更や環境性能の向上などの改善を図り、内部仕上げや設備の配管・配線を全面的に更新する大規模改修を行うことが望ましいです。

中央公民館は、現在、築41年であり、大規模改修の実施の判断時期を迎えています。

【図表 3-6 建築物の望ましい目標使用年数】



効率的な修繕・改修を行うため、原則として、各部位の劣化状況評価の結果に基づいて修繕・改修の実施時期を判断することにします。「D評価」は2年以内、「C評価」は10年以内、「B評価」は20年以内、「A評価」は40年以内を目安に修繕・改修を計画します。なお、「B評価」であっても、利用者の利便性や運営上の機能向上を図るなどの観点から、他の部位の修繕・改修とあわせて行った方がよいと判断する場合があります。

3 ライフサイクルコストの比較

今後 10 年以内に行うべき対応について、建替えを含む4案を想定しコスト比較を行いました。

【図表 3-7 コスト比較結果】

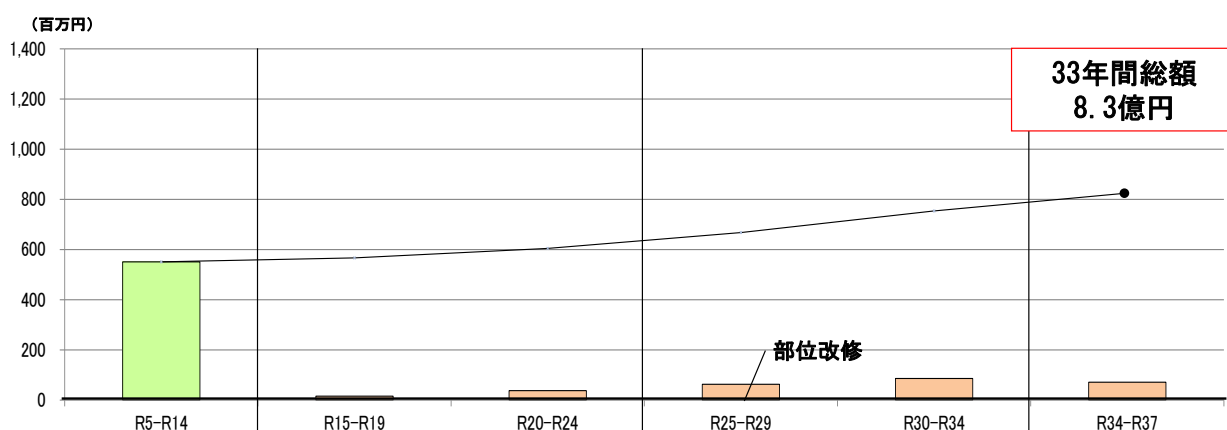
条件	工事内容	コスト
①建替え	既存建物と同規模・同用途の建物の新築を想定	13.1 億円
②耐震補強+大規模改修+減築	躯体の耐震補強と合わせて、外部・内部仕上げ、設備、什器類の全面更新に加え、使用していないスペースの減築を想定	6.6 億円
③耐震補強+劣化部位の改修	耐震補強と合わせて、劣化状況調査で劣化している部位（屋根・屋上、外壁、電気設備、給排水衛生設備、昇降機、外構及び工作物）の部分改修を想定	5.9 億円
④耐震補強+劣化部位の改修+減築	耐震補強と合わせて、劣化状況調査で劣化している部位（屋根・屋上、外壁、電気設備、給排水衛生設備、昇降機、外構及び工作物）の部分改修に加え、使用していないスペースの減築を想定	5.5 億円

『桜井市公共施設等総合管理計画』では、普通建設事業費の見通しが、公共施設全体で年平均 12.8 億円とされています。中央公民館の今後の対応は、公共施設全体でかけることのできるコストを勘案した上で、可能な限りコストを抑えていく必要があります。

中央公民館の劣化を放置することは、施設利用者の利便性や安全性を損ねる恐れがあります。よって、本計画では、極力、改修コストを抑えつつ必要な対応が可能な「④ 耐震補強・劣化部位の改修・減築」案を軸に、今後の具体的な対応を検討することにします。

長期修繕・改修計画では、長期にわたって良好な施設を維持するため部位ごとのサイクルに合わせ、無駄のない効率的な修繕・改修を行います。（資料：長期修繕・改修計画参照）

【図表 3-8 LCC（ライフサイクルコスト）算定結果】



なお、単価については、設計書、工事費概算書の単価をベースに国土交通省『建設工事費デフレーター』の建築総合指数で、現在の単価に補正したものを使用しています。新築単価は、改修・撤去・処分を係数で割増処理を行っています。

第4章 今後の施設整備の方針

以上を踏まえ、今後の施設整備の方針は以下のとおりとします。

【図表 4-1 今後の施設整備の方針】

- 1 竣工から70年以上使用することを目標に、耐震安全性を確保し、計画的な予防保全を行なうことで長寿命化を図る。
- 2 当面の施設需要に対して、安全で機能的に、利活用できるように修繕・改修を図る。
- 3 将来的な施設の機能や規模の見直し、及び施設の複合化・集約化に対応できる柔軟な計画とする。
複数のシミュレーションを行い今後の方向性を検討する。
- 4 他の公共施設の個別施設計画と横断的に検討するための情報の一元化を図る。
- 5 今後の施設の方向性・必要性に応じて、随時計画を見直す。

資料 長期修繕・改修計画

桜井市立中央公民館口

1981年度竣工
2,344.3㎡ 233㎡減築 2,111.3㎡

現在

部位	劣化評価	仕様	周期	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52			
				2018 H30	2019 H31	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15			
1 屋根 屋上	C	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水	20																			
		<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト露出防水	20							屋上の防水改修												
		<input type="checkbox"/> シート防水	20																			
		<input type="checkbox"/> 塗膜防水	20																			
		<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺、折板)	20																			
		<input type="checkbox"/> 屋根(アスファルトシングル、スレート、瓦類)	20																			
2 外壁	C	<input type="checkbox"/> その他屋根 ()	20																			
		<input type="checkbox"/> 複層塗り <input type="checkbox"/> モルタル下地	20																			
		<input type="checkbox"/> 薄塗り(リシン等) <input type="checkbox"/> モルタル下地	20																			
		<input type="checkbox"/> 打放し	20																			
		<input checked="" type="checkbox"/> タイル、石張り	20								外壁タイル・吹付改修											
		<input type="checkbox"/> 金属系パネル	20																			
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)	20																			
		<input type="checkbox"/> その他外壁 ()	20																			
3 外部 開口部	B	<input type="checkbox"/> バルコニー等 ()	20																			
		<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ+単板ガラス	40							既存建具の調整・シーリング												
		<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ+複層ガラス	40																			
		<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ	40																			
		<input type="checkbox"/> 防音サッシ	40																			
4 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等)	B	<input type="checkbox"/> その他開口部 ()	40																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 全面的改修 (劣化部)	40							劣化している部屋 ・大会議室 ・玄関ホール ・美術工芸室 ・調理室 ・陶芸室 等 バリアフリー改修 等												
		<input checked="" type="checkbox"/> トイレ改修 ()	40																			
		<input type="checkbox"/> 非構造部材改修	40																			
		<input type="checkbox"/> 防火設備改修	40																			
5 電気設備	C	<input type="checkbox"/> その他改修	40																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 受変電設備 (キュービクル)	30							受変電設備の更新 幹線・照明・分電盤等の更新 自火報、放送設備等の更新												
		<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備 (蛍光灯等)	30																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 通信設備 (館内放送)	20																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備 (火報、避雷導線)	20																			
6 給排水 衛生設備	C	<input type="checkbox"/> その他 ()	20																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備 (高架水槽方式)	15							引込から配管等の更新 衛生機器の更新 消火設備の更新 等												
		<input checked="" type="checkbox"/> 給湯設備 (ガス個別湯沸し)	30																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 排水設備 (配管)	30																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 衛生設備 (和洋混合)	30																			
7 冷暖房 換気 設備	A	<input checked="" type="checkbox"/> ガス設備 (都市ガス)	30																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 消火設備 (屋内消火栓)	40																			
		<input type="checkbox"/> 中央方式 <input type="checkbox"/> 熱源設備 ()	20							不使用の設備機器の撤去												
		<input type="checkbox"/> 個別方式 <input type="checkbox"/> 空調機器 ()	20																			
		<input type="checkbox"/> ダクト・配管設備	20																			
8 昇降機	C	<input checked="" type="checkbox"/> 個別方式 <input checked="" type="checkbox"/> パッケージ空調設備 (EHP)	20																			
		<input type="checkbox"/> その他 ()	20																			
9 外構及び 工作物	C	<input checked="" type="checkbox"/> 車椅子対応エレベーター	25							エレベーター更新												
		<input type="checkbox"/>	25																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場フェンス	25																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 外灯	25																			
		<input checked="" type="checkbox"/> 床タイル	25							床タイル改修												

233㎡を減築

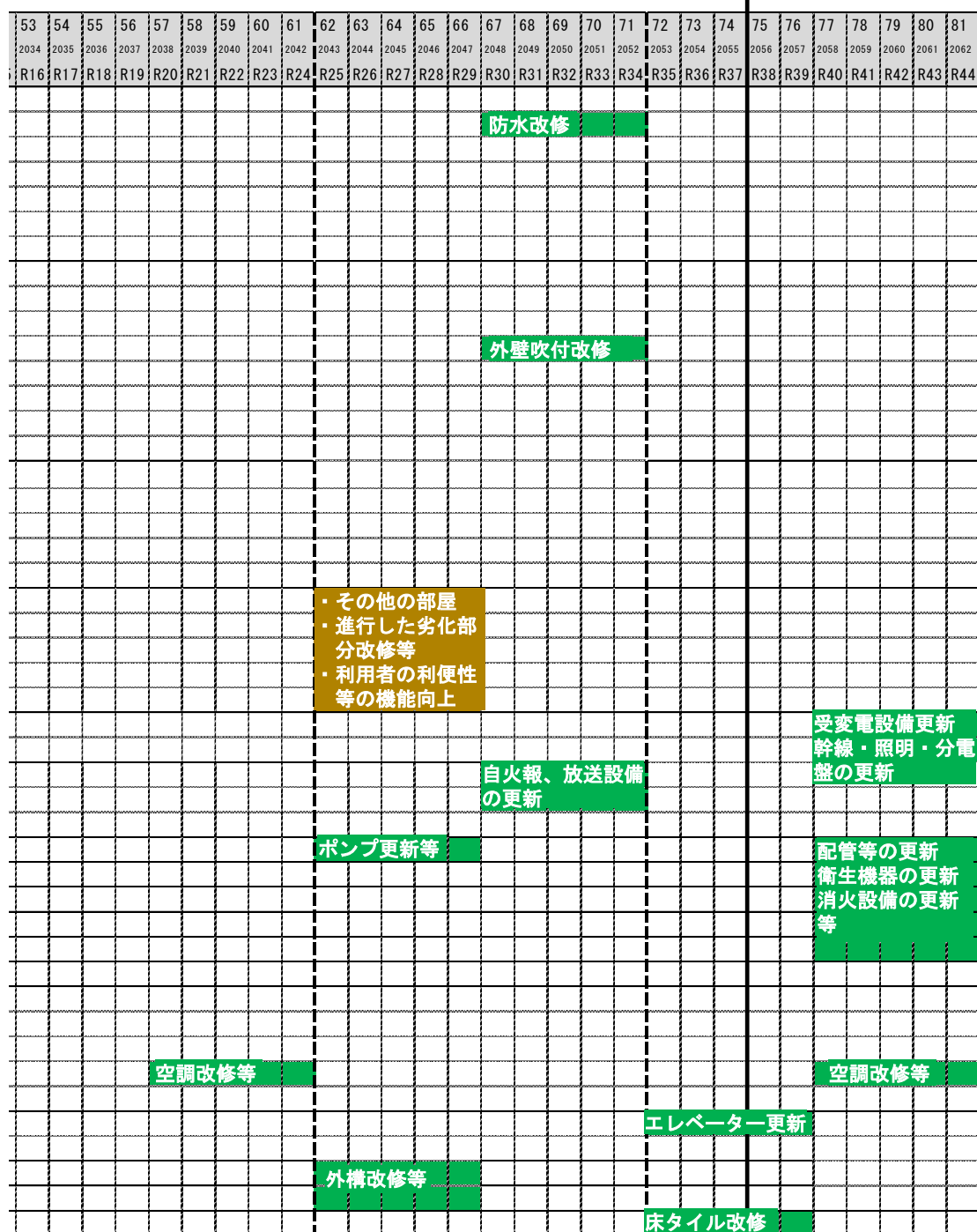
2030
耐震補強・部位改修
551

長期修繕・改修計画は、施設に今後かかる修繕・改修費用を前もって把握し、準備するために必要な計画です。

表中の着色部分は、工事に係る計画・設計・施工の概ねの実施時期を、5年から10年の期間で示しています。着色期間すべてにわたって工事を行うことを示すものではありません。

- 部位の更新・改修
- 劣化部位の修繕・改修
- 解体・撤去

R5年～R37年（33年間）



2040	2045	2050	2055
空調改修	内部・給水等改修	外部仕上・防災改修	昇降機・外構改修
25	51	73	59

(百万円)