

第5章 基本的な方針を踏まえた施設整備の水準等

5-1 改修等の整備水準

■ 市民会館

市民会館・福祉会館は、大規模改修実施済みで、あり方の検討②で長寿命化が決定した場合は、長寿命化改修が次の改修となります。ここでは、経年劣化に対する復旧措置に加え、脱炭素化への取り組みやバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入など、社会的要求も可能な範囲で反映し、機能を回復・向上させます。なお、長寿命化が決定するまでは、不具合が発生した箇所を中心に改修していく事後保全型の対応を行います。

■ 公民館・ゆうあいプラザ

公民館は、建築後 30年以上が経過し経年劣化が進行する一方で、耐震性能や省エネ等の社会的要求水準は年々高まり、また機能に支障が発生する水準も高まります。そこで、定期的な建物診断を実施し、診断結果に応じて復旧措置を講じながら、躯体の目標耐用年数の中間年である建築後40年目で、脱炭素化やバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入についても検討し社会的要求を満たせるよう大規模改修を行います。さらに、部位の更新時期に合わせ、建築後60年目に長寿命化改修を行うことで、建物を使用している間、建築物に求められる性能を維持します。

建築後40年目と60年目の改修においては、主に以下の整備水準で改修を行います。

図表 5-1 整備水準

	建築後40年目(大規模改修)	建築後60年目(長寿命化改修)
改修の目的	近年の省エネ化などの社会的要求に応じた改修を行い、機能の向上を図ります。	経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置に加え、社会的要求も一部反映し、機能の回復、向上と長寿命化を図ります。
外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の更新、断熱化 ・外壁の再塗装、内断熱 ・外部開口部の更新及び遮熱化 ・外部鉄部の再塗装 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の更新 ・外壁の洗浄、再塗装 ・外部開口部の調整(シーリング共) ・外部鉄部の再塗装
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・ビニル床、壁、天井の更新 ・老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の再塗装 ・老朽化の著しい箇所の修繕
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明等の機器の高効率化 ・昇降機の更新 ・老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・照明等の機器の更新 ・老朽化の著しい箇所の修繕
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管の更新 ・ポンプ等の機器の更新 ・衛生器具を節水タイプに改修 ・老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管の更新 ・ポンプ等の機器の更新 ・老朽化の著しい箇所の修繕
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・空調等の機器の高効率化 ・老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・空調等の機器の更新 ・老朽化の著しい箇所の修繕

5-2 維持管理の項目・手法等

市民文化系施設を長期間にわたり、安全で良好な状態に保つには、事後保全型の管理から、予防保全型の維持管理へと転換していく必要があります。そのためには、日常的な点検により、建物の劣化状況の把握が必要です。基本的には、図表5-2から5-4の各種点検実施表にそった維持管理を行います。

なお、維持管理の状況や結果をその都度「公共施設マネジメントシステム」に入力することで、情報の一元化と履歴管理を効率よく行い、今後の維持管理に活かします。

図表 5-2 市民会館・福社会館 各種点検実施表

調査者	点検種別	点検実施時期等	点検内容
専門業者	各種設備等の法定点検・検査	受水槽清掃 年1回(8月) 水質検査(16項目 年2回、12項目 年1回) 室内環境測定 年6回(2ヶ月以内ごと)	衛生管理(受水槽清掃他)
	建築基準法第12条に基づく定期点検	建築基準法第12条に基づく定期点検 (建築物の敷地・構造は3年以内ごと)	敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備などの損傷、腐食その他の劣化状況
	各種設備の保守点検	定期点検 年2回(6か月以内ごと)	消防設備
		月次点検(毎月) 年次点検 年1回	福社会館エレベーター設備
		定期点検 年6回(2ヶ月以内ごと) 年次点検 年1回	市民会館用 車いす用斜行型段差解消機
		暖房用蒸気ボイラー 年1回(10月～11月) 冷房用ターボ冷凍機 年1回(4月～5月)	市民会館空調機
		定期点検 年3回(4か月以内ごと)	市民会館舞台照明設備
		定期点検 年3回(4か月以内ごと)	市民会館舞台吊物設備
		受変電設備 月次点検(毎月)、年次点検年1回(8月)	自家用電気工作物保安管理
	各種設備の自主点検	定期点検 年2回(6ヶ月以内ごと)	自動ドア設備
定期点検 年4回(2ヶ月以内ごと)		電話交換機設備	
施設管理担当課職員	現地調査	年次調査 年1回	施設の劣化状況の把握、不具合箇所の確認、マネジメントシステムへの入力
		日常	日常的な設備の点検

図表 5-3 公民館 各種点検実施表

調査者	点検種別	点検実施時期等	点検内容
専門業者	各種設備等の法定点検・検査	月次点検(毎月)	浄化槽
	建築基準法第12条に基づく定期点検	建築基準法第12条に基づく定期点検 (建築物の敷地・構造は3年以内ごと)	敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備などの損傷、腐食その他の劣化状況
	各種設備の保守点検	定期点検 年2回(6か月以内ごと)	消防設備
		月次点検(毎月) 年次点検 年1回	エレベーター
	各種設備の自主点検	年次点検 年1回	受変電設備
		定期点検 年2回(6ヶ月以内ごと)	自動ドア
施設管理 担当課職員	現地調査	年次調査 年1回	施設の劣化状況の把握、不具合個所の確認 マネジメントシステムへの入力
		日常	日常的な設備の点検

図表 5-4 ゆうあいプラザ 各種点検実施表

調査者	点検種別	点検実施時期等	点検内容
専門業者	各種設備等の法定点検・検査	月次点検(毎月)	受変電設備(キュービクル) 浄化槽設備 等
	建築基準法12条に基づく定期点検	建築基準法第12条に基づく定期点検 (建築物の敷地・構造は3年以内ごと)	敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備などの損傷、腐食その他の劣化状況
	各種設備の保守点検	定期点検 年2回(6か月以内ごと)	消防用設備
		月次点検(毎月) 年次点検 年1回	エレベーター
	各種設備の自主点検	年次点検 年2回	自動ドア
施設管理担当課職員	現地調査	年次調査 年1回	施設の劣化状況の把握、不具合個所の確認 マネジメントシステムへの入力
		日常	日常的な設備の点検