

## 【目次】

第1章 事業計画の整理	第5章 設備更新方針の検討
第2章 現況調査	第6章 導入公共施設の概略設計等
第3章 法適合要件の検討	第7章 概算事業費
第4章 構造補強方針の検討	

## 第1章 事業計画の整理

### 1 目的

本業務は、平成30年2月から休館となっているクレオにおいて、公共施設の導入可能性を検討するため、建物の構造・設備に関する調査及び更新内容の検討並びに公共施設を導入した場合の検討を行い、様々な比較検討の一つとする。

### 2 導入公共施設の想定

導入する公共施設は現在検討段階であるが、平成29年度に実施した市民へのアンケートの結果等を踏まえ、クレオの5・6階に以下に記載する施設を導入することを想定する。

- ・図書館
- ・窓口センター
- ・市民活動総合センター
- ・子育て支援施設

## 第2章 現況調査

### 1 調査方法

予備調査、現地調査、関係図書調査を実施した。調査にあたっては、今までの修繕・更新履歴や所有者のヒアリング、設備の標準耐用年数から劣化状況を調査した。直接目視できる部分については、現地で目視による調査も実施した。

### 2 調査概要

#### (1) 建築

躯体及び外壁については、大きな問題は見られない。屋上については、押えコンクリートにクラックが部分的に見られるが、施設管理者の聞き取りにより漏水は無いとのことである。昇降機は、乗用エレベーターは竣工以後リニューアルはしていない。

#### (2) 電気設備

中央監視装置や直流電源設備など一部の設備は全面更新をおこなっているが、電灯設備や空調設備などその他の設備については、部分更新のみを行っている。

#### (3) 空調設備

設備の更新を行っており、現時点では特に問題は見あたらない。

#### (4) 給排水設備

屋外に設置してある高置水槽については、直射日光の影響により劣化が著しいと想定される。その他は、特に問題ないと思われる。

## 第3章 法適合要件の検討

建築物竣工後の法改正等により、以下の事項において現行法に適合していない事項が存在する。確認申請が伴う場合は、法令に適合するよう更新等をする必要がある（確認申請の内容によっては更新等が必要ない場合がある）。

- ・防火区画の竪穴区画 昇降路部分（エレベーター部分に遮煙性能無し）
- ・昇降機（エレベーター、エスカレーター）
- ・バリアフリー法関係
- ・換気設備の一部
- ・特定天井の対策 等

## 第4章 構造補強方針の検討

本建物は、新耐震設計法により設計されており、地震力（地震によって建物等の構造物が受ける力）については現行法規と同等の計算方法となっている。そのため、現状用途のままの継続であれば耐震補強は必要ない。

今回、図書館のように、現状の積載荷重よりも荷重が大きくなる用途に変更する場合は、屋上部分に設置してある防水押えコンクリートを撤去し、地震力が増えないようすることにより、導入することが可能となる。

また積載荷重が多くなる階については、大梁、小梁の補強を行う。

## 第5章 設備更新方針の検討

### 1 電気設備

各設備の更新履歴や必要性等を勘案し、更新方針を検討した。  
原則、標準耐用年数を超えているものは更新とするが、インターホン設備など必要ない設備については撤去することとする。

### 2 機械設備

地域冷暖房を継続して使用する場合と単独熱源に変更した場合の比較検討を行った。  
比較の結果、イニシャルコスト及びランニングコストを考慮すると約10年を超えると単独熱源に変更したほうが安価になるとの結果となった。

## 第6章 導入公共施設の概略設計等

### 1 導入公共施設の配置検討案

各施設の詳細については今後検討が必要であるが、大まかな整備費用や必要面積を算出するため、以下のような仕様を想定する。

- ・図書館：5階に配置し4,360㎡程度とする。地下2階に閉架書庫を配置する。  
蔵書数は約38万冊程度と想定
- ・窓口センター：6階に配置し190㎡程度とする。
- ・市民活動総合センター：6階に配置し610㎡程度とする。
- ・子育て支援施設：6階に配置し2,420㎡程度とする。  
通常の子育て支援のみでなく、知育や体育のための遊具等を設置したものと  
する。

## 第7章 概算事業費

### ◆第5章で検討した設備をすべて更新した場合

標準耐用年数を超えており、現在までに更新をしていない設備等を建物全体ですべて更新した場合は、5,162百万円の改修費を要する。しかし、すべての費用が当初に発生するものではない。改修時期等については、今後更なる検討が必要である。

工事内訳	金額
建築関係工事 (防水、昇降機、設備関連工事)	1,317百万円
電気設備工事(受変電, 発電機等)	1,731百万円
機械設備工事(熱源, 空調, 給排水, 消火設備等)	2,114百万円
合計	5,162百万円

### ◆公共施設の整備費用

図書館、子育て関連施設、市民活動総合センター、行政窓口を導入した場合の公共施設整備及びそれに関連する建築物工事(床補強等)の概算費用

工事内訳	金額
5階工事(図書館)	1,370,600千円
5階内装工事(新設)	539,000千円
地下自動閉架書庫	348,600千円
床補強工事(5階, 地下)	466,000千円
屋上防水押さえ撤去工事	17,000千円
6階工事(子育て, 市民, 窓口)	247,000千円
6階内装工事(新設)	247,000千円
5・6階内装撤去費	101,000千円
諸経費(仮設, 管理費)	282,000千円
合計	2,000,600千円

設計費：約213,000千円