

# 歴史みらいパーク長寿命化計画

令和 2 年 3 月

令和 6 年 3 月 一部改訂

## 目 次

1. 施設の長寿命化計画の背景・目的	1
1.1 背景	1
1.2 目的	1
1.3 計画期間	3
1.4 対象施設	3
2. 施設を取り巻く五戸町の状況	4
2.1 五戸町の概要	4
2.2 建物系公共施設の現状	9
2.3 施設の更新費用の見通し	11
3. 歴史みらいパークの実態	15
3.1 施設概要	15
3.2 施設利用状況の実態	16
3.3 施設関連経費の実態	17
3.4 改修履歴	18
4. 施設の老朽化状況の実態把握	19
4.1 構造躯体の健全度の把握	19
4.2 躯体以外の劣化状況の把握	20
4.3 老朽化調査の結果	22
4.4 管理者アンケート結果の概要	34
5. 施設整備の基本的な方針	35
5.1 施設の規模・配置計画等の方針	35
5.2 改修等の基本的な方針	37
6. 今後の維持・更新コスト	38
6.1 従来の管理を行った場合の今後の維持・更新コスト【従来型】	38
6.2 長寿命化による今後の維持・更新コスト【長寿命化型】	40
6.3 整備計画別のコスト比較	42

7. 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等 .....	43
7.1 長寿命化方針 .....	43
7.2 改修等の整備水準 .....	43
7.3 維持管理の項目・手法等 .....	46
8. 社会的ニーズへの対応のためのアンケート調査 .....	50
8.1 調査の目的 .....	50
8.2 調査方法 .....	50
8.3 アンケート用紙 .....	50
8.4 調査結果 .....	52
9. 長寿命化の実施計画の検討 .....	60
9.1 実施方針設定にむけた判定項目及び判定基準の検討 .....	60
9.2 改修等の優先順位付け .....	60
9.3 実施計画（概算事業費及び優先順位）の検討 .....	61
10. 長寿命化の継続的運用方針 .....	63
10.1 情報基盤の整備と活用 .....	63
10.2 推進体制等の整備 .....	63
10.3 フォローアップ .....	63

## 1. 施設の長寿命化計画の背景・目的

### 1.1 背景

五戸町は、平成 16 年 7 月、倉石村を編入合併し、新五戸町として発足した。国勢調査によると、2015 年(平成 27 年)には、17,433 人となり 2010 年(平成 22 年)と比べ 1,279 人(6.8%)減少し、1965 年(昭和 40 年)から 2015 年(平成 27 年)までの 50 年間の推移では、7,630 人(30.4%)の減少となっており、今後進む人口減少により、行財政運営が次第に困難になるなどの問題が生じることが懸念される。こうした中で、公共サービスを提供する施設等は、行政コストを勘案しつつ、老朽化や地域ニーズへの対応など、行政サービスの維持・拡充を図っていく必要がある。

公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことによって、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置や有効活用について、検討することが求められる。

### 1.2 目的

多くの公共施設が更新時期を迎える中で、施設の長寿命化による有効活用や維持保全の効率化による施設整備費の縮減が重要な課題である。既存建物を長く使い続ける長寿命化計画の導入は、従来の建築後 40～50 年で改築する整備計画に比べてコストダウンが図れ、財政負担の軽減や平準化に有効であると考えられる。

本計画は、歴史みらいパークの適切なマネジメントを図り、長寿命化及び改修等についての長期計画を策定するため、施設の状況を把握し、各施設の役割やあり方を考慮した上で、現場職員・利用者などの関係者の要望を反映させた施設別の長寿命化や改修、統廃合の実施方針を定めることを目的とする。

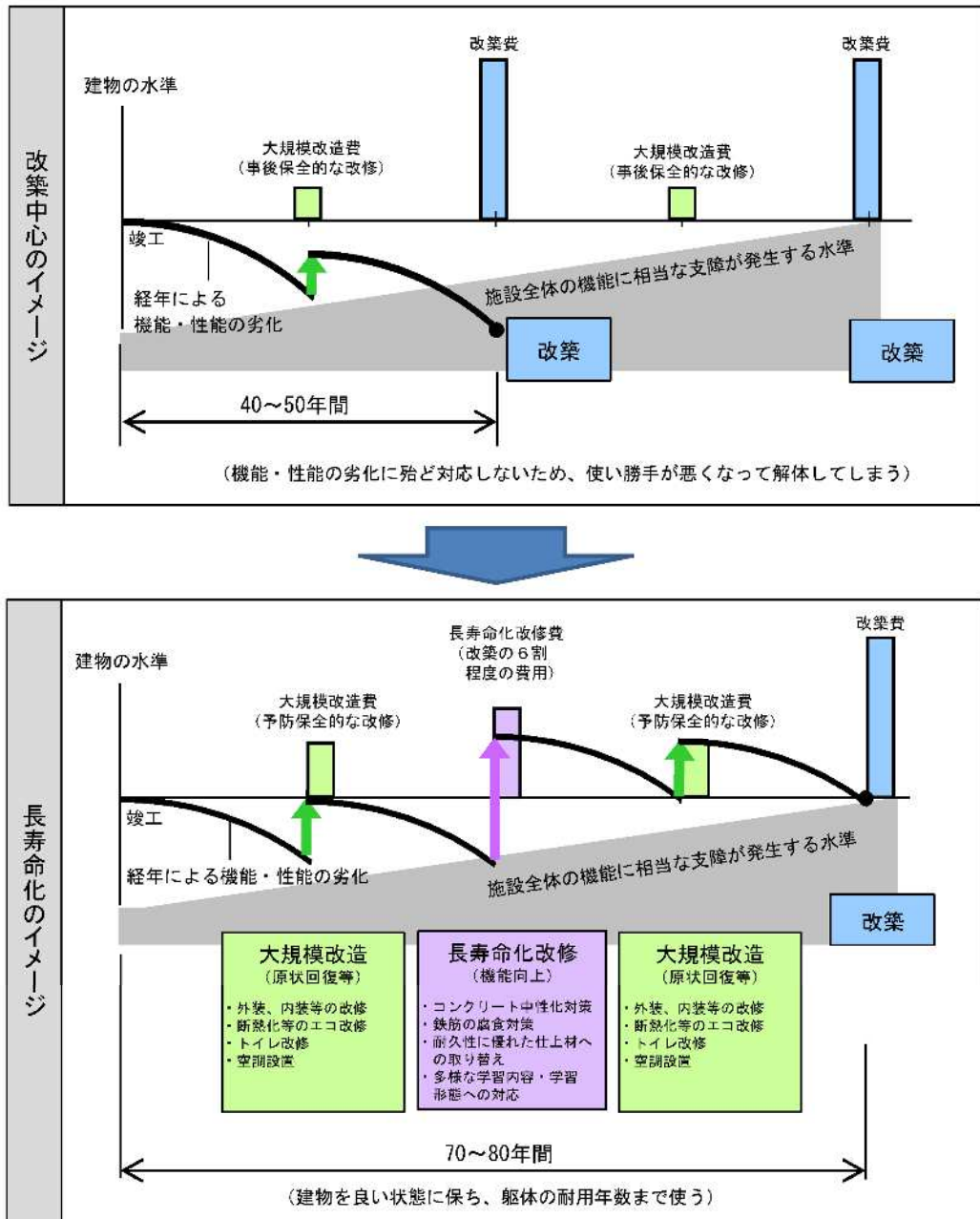


図 1.1 改築中心から長寿命化の転換イメージ

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 P.39」

### 1.3 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年(2020年)から令和57年(2077年)までの57年間とする。

### 1.4 対象施設

本計画における対象施設は表1.1とし、位置を図1.1示す。

表 1.1 対象施設一覧

大分類	施設名称	延床面積 (m <sup>2</sup> )	建築年度	耐震基準	構造	所管課
社会教育学系 施設	歴史みらいパーク 図書館	2,826	1997(H9)	新耐震	RC	教育委員会 図書館
	五戸代官所	392	1997(H9)	新耐震	W	教育委員会 図書館



図 1.2 対象施設位置図

「出典：地理院地図」

## 2. 施設を取り巻く五戸町の状況

### 2.1 五戸町の概要

#### 2.1.1 人口動向

五戸町の総人口については、国勢調査によると、2015年(平成27年)には、17,433人となり2010年(平成22年)と比べ1,279人(6.8%)減少し、1965年(昭和40年)から2015年(平成27年)までの50年間の推移では、7,630人(30.4%)の減少となっている。なお、国立社会保障・人口問題研究所がまとめた推計(平成25年3月推計)によれば、今後も少子高齢化が進み、2035年(令和17年)には、老年人口(65歳以上)が生産年齢人口(15～64歳)を上回り、2040年(令和22年)時点で、11,045人と2015年(平成27年)に比べて、6,388人の減少が見込まれている。

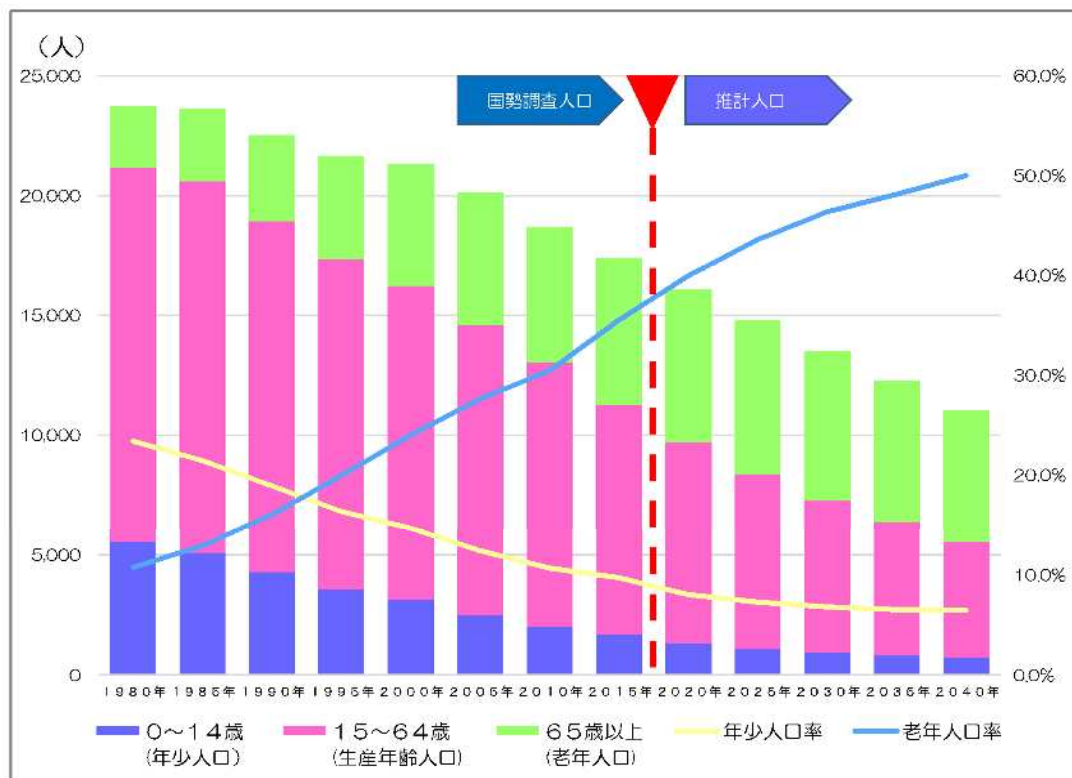


図 2.1.1 人口推移と将来予想

「五戸町公共施設等総合管理計画 P.12」

表 2.1.1 人口推移と将来予想

年		0～14歳 (年少人口)	年少 人口率	15～64歳 (生産年齢人口)	生産年齢 人口率	65歳以上 (老年人口)	老年 人口率	人口総数
1980年	昭和55年	5,542	23.4%	15,630	65.9%	2,548	10.7%	23,720
1985年	昭和60年	5,066	21.4%	15,525	65.7%	3,047	12.9%	23,638
1990年	平成2年	4,257	18.9%	14,659	65.1%	3,609	16.0%	22,525
1995年	平成7年	3,539	16.3%	13,810	63.7%	4,317	19.9%	21,666
2000年	平成12年	3,123	14.6%	13,083	61.4%	5,112	24.0%	21,318
2005年	平成17年	2,493	12.4%	12,085	60.0%	5,560	27.6%	20,138
2010年	平成22年	1,994	10.7%	11,023	58.9%	5,695	30.4%	18,712
2015年	平成27年	1,689	9.7%	9,541	54.7%	6,191	35.5%	17,433
2020年	平成32年	1,289	8.0%	8,380	52.0%	6,432	39.9%	16,101
2025年	平成37年	1,076	7.3%	7,270	49.1%	6,449	43.6%	14,795
2030年	平成42年	916	6.8%	6,333	46.9%	6,268	46.4%	13,517
2035年	平成47年	802	6.5%	5,567	45.3%	5,911	48.1%	12,280
2040年	平成52年	710	6.4%	4,812	43.6%	5,523	50.0%	11,045

(資料：1980年～2015年…国勢調査 ※2015年の人口総数は年齢不詳12名を含めています。)

2020年～2040年…国立社会保障・人口問題研究所)

「五戸町公共施設等総合管理計画 P.13」



## 2.1.2 財政状況

### (1) 歳入歳出の推移

#### 【歳入】

過去10年における一般会計の歳入の推移をみると、2013年(平成25年)に増加したが、翌年の2014年(平成26年)には、減少に転じた。今後は人口減少による交付税や税収の減少が予想され、財源の確保が難しく、厳しい財政状況が続くことが予想される。

(資料：五戸町地方財政状況調査表【2006年度～2015年度(10年間)から])

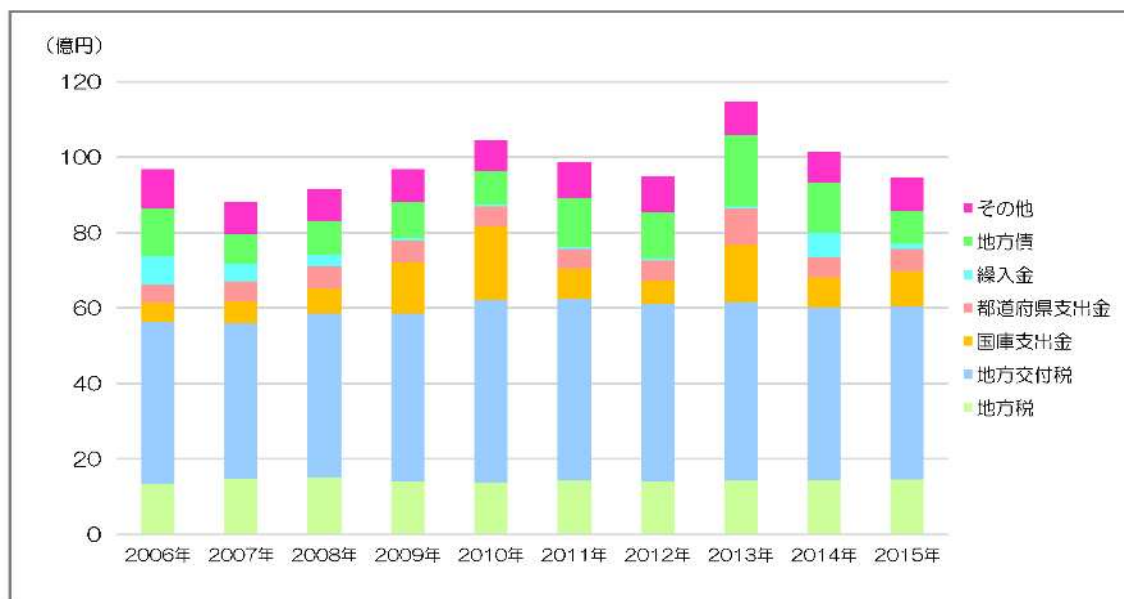


図 2.1.2 歳入の推移

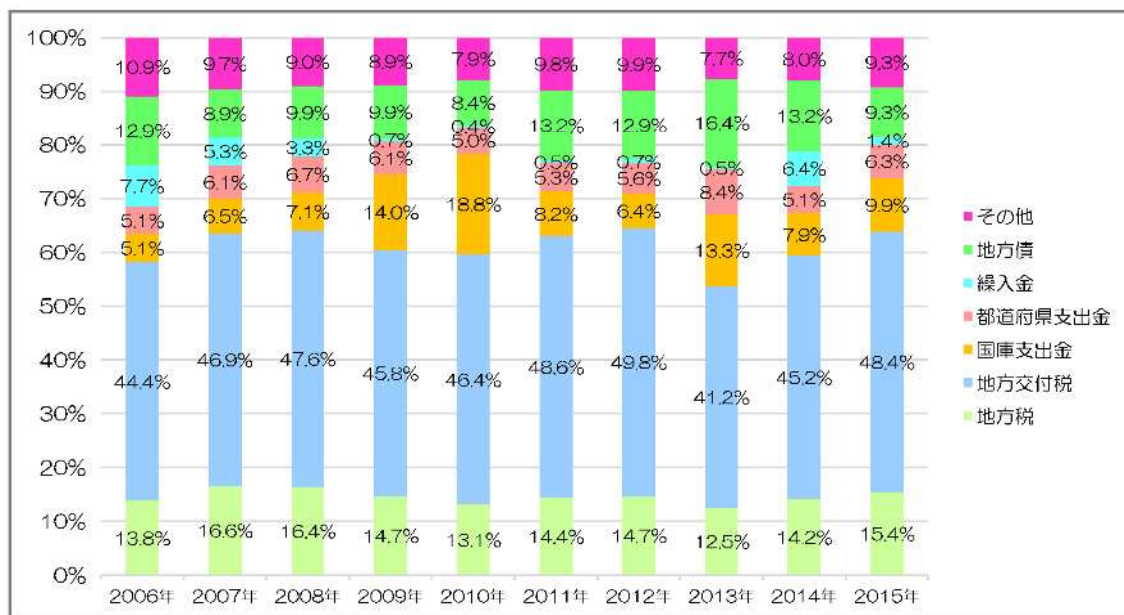


図 2.1.3 歳入の推移(割合)

## 【歳出】

過去10年における一般会計の歳出の推移をみると、2013年(平成25年)に大きく増加しているが、普通建設事業費の増減にあわせて歳出が増減している傾向がある。今後も財政計画等に基づき、行財政経営の安定化、健全化を図っていく必要がある。

(資料：五戸町地方財政状況調査表【2006年度～2015年度(10年間)から】)

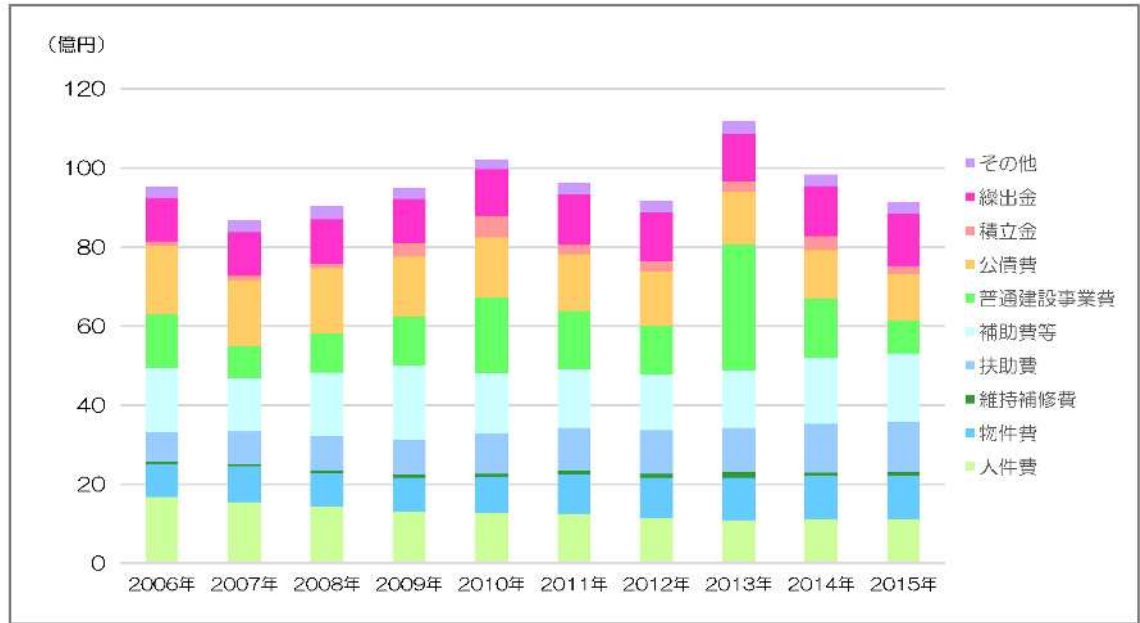


図 2.1.4 歳出の推移

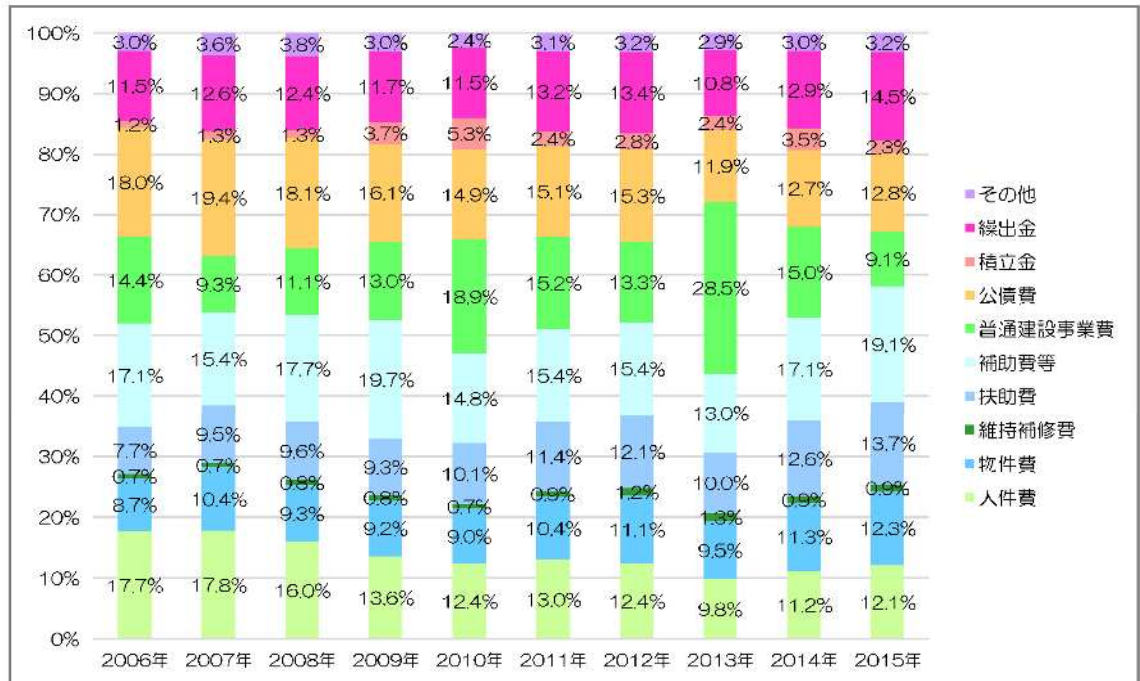


図 2.1.5 歳出の推移(割合)

## (2) 歳入歳出の推移

過去10年における一般会計普通建設事業費の推移をみると、2013年(平成25年)は五戸小学校建設のため30億円以上となっているが、毎年15億円前後、年平均では約13.8億円となっている。

(資料：五戸町地方財政状況調査表【2006年度～2015年度(10年間)から】)

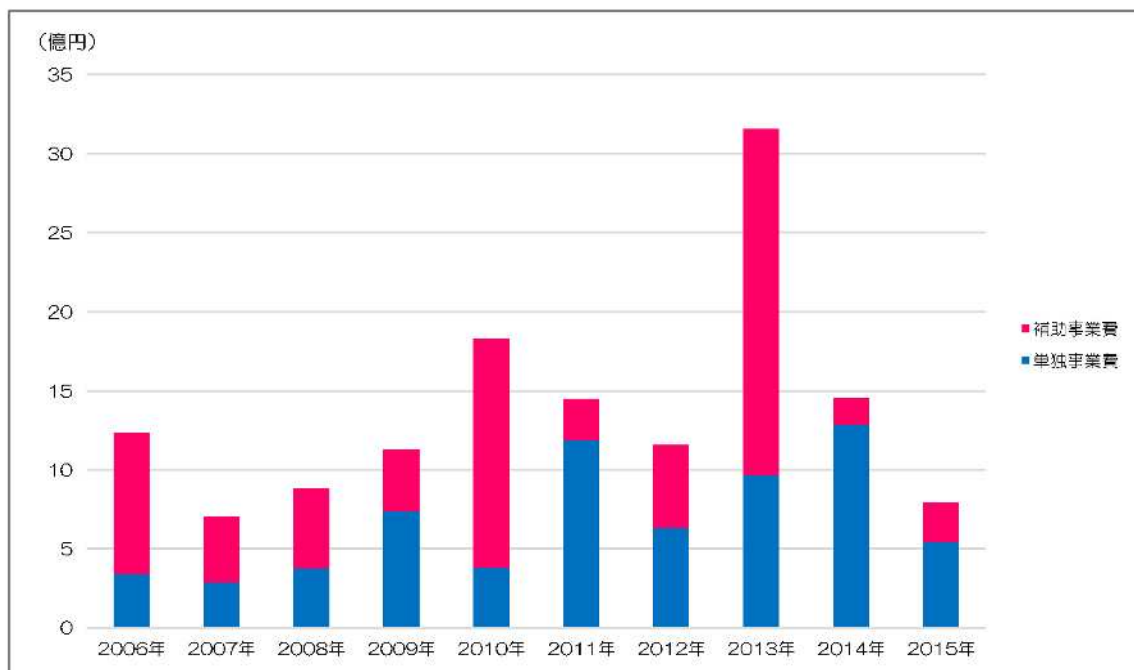


図 2.1.6 普通建設事業費の推移

「五戸町公共施設等総合管理計画 P.16」

## 2.2 建物系公共施設の現状

### (1) 施設の数量

延床面積でみると、学校教育系施設が 29.3%と最も多く、次いで公営住宅、医療施設、行政施設、スポーツ・レクリエーション系施設、文化系施設の順となっている。

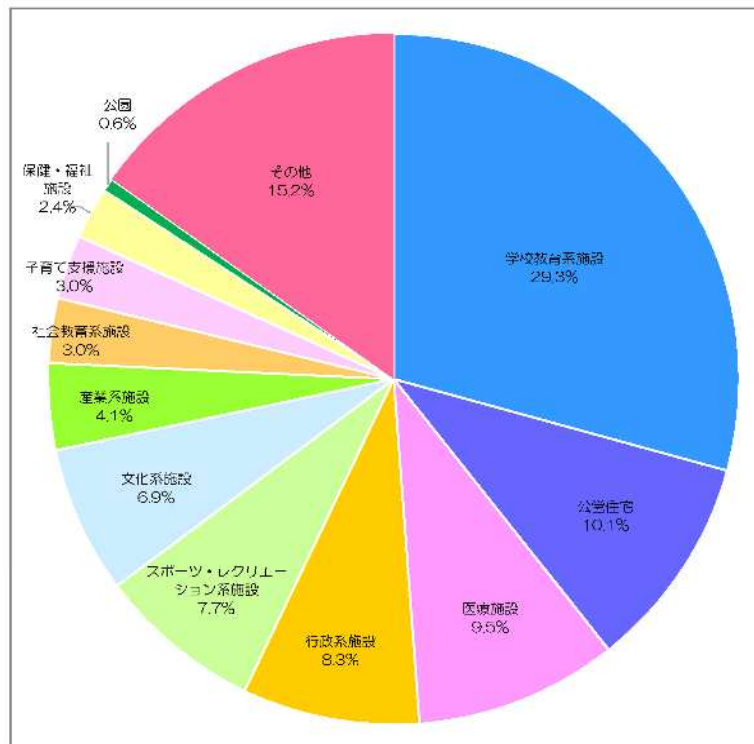


図 2.2.1 施設分類別延床面積割合

表 2.2.1 施設分類別施設件数、延床面積

大分類	中分類	件数	延床面積 (㎡)
学校教育系施設	学校	7	37,478.68
	その他教育施設	1	1,178.25
文化系施設	集会施設・文化施設	7	9,113.60
社会教育系施設	図書館・博物館等	3	4,001.86
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	5	9,631.61
	レクリエーション施設・観光施設	2	520.48
子育て支援施設	保育園・児童施設	7	3,963.16
保健・福祉施設	保健施設・福祉施設	3	3,184.96
医療施設	医療施設	1	12,530.07
行政系施設	庁舎等	3	8,377.53
	消防施設	30	2,573.68
公園	公園	4	835.55
産業系施設	産業系施設	3	5,370.47
公営住宅	公営住宅	8	13,273.87
その他	その他	19	20,038.38
合計		103	132,072.15

※ 1つの施設の中で異なる用途に分けて利用されている施設は、件数が複数カウントされています。

また、建物がない施設については、件数にカウントされていません。

(2) 築年数別整備状況

建物系公共施設を建築年度別の延床面積で見ると、主に学校系施設と病院施設の建設に合わせて整備面積が大きくなる傾向にある。

1981年(昭和56年)の新耐震化基準以前に建築された施設は、延床面積ベースで全体の26.2%ありますが、「五戸町建築物耐震改修促進計画(平成23年1月策定)」に基づき、耐震化が義務付けられている施設については、2014年度(平成26年度)までに耐震化工事が完了している。

大規模改修の目安とされる1985年(昭和60年)以前に建築された築30年以上の施設は、延床面積の比率で32.9%を占めている。

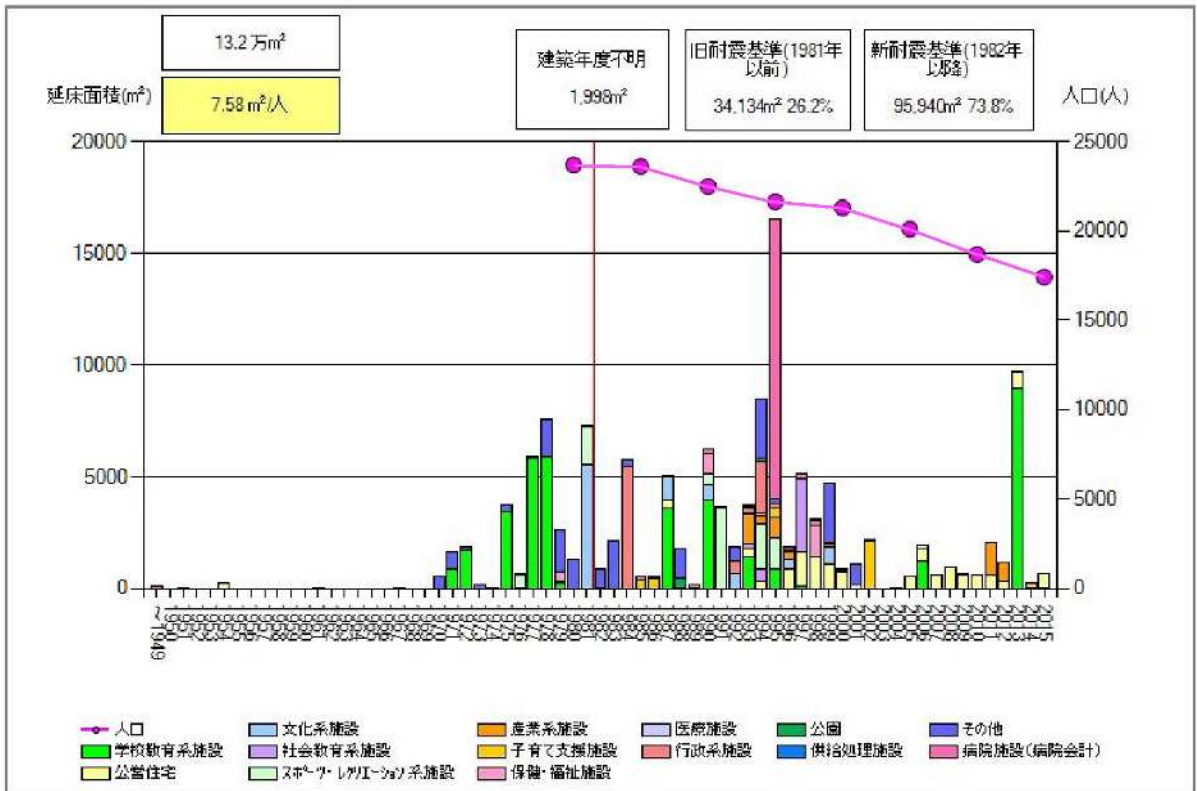


図 2.2.2 築年数別延床面積  
(総務省 公共施設等更新費用試算ソフト Ver2.10 に準じてグラフを作成)

表 2.2.2 大規模修繕が必要な施設の割合 (築30年以上)

	延床面積 (㎡)	割合
1985年(昭和60年)までに建築	43,458.02	32.9%
1986年(昭和61年)以降に建築	86,616.22	65.6%
建築年度不明	1,997.91	1.5%
合計	132,072.15	



## 2.3 施設の更新費用の見通し

### 2.3.1 建物系公共施設の更新費用 [ 更新費用試算結果 ]

建物系公共施設の将来の更新費用を試算した結果、五戸町が所有する公共施設について、全て大規模改修を実施し現状のまま建替えを行った場合、40年間で約543.6億円(年平均13.6億円)かかる試算結果となった。また、直近5ヵ年の公共事業にかかる普通建設事業費(既存更新及び新規整備分)をみると、平均で約14.3億円となっており、建物系公共施設の更新費用としてだけみると、財源は確保出来る試算結果となったが、これは2013年度(平成25年度)に五戸小学校の建設事業費が大きく影響している。また、今までの歳入を元に算出しているが、今後の人口減少、少子化などの社会情勢の影響などから建物系公共施設に対する普通建設事業費が不足すると考えられる。

※普通建設事業費は、道路・橋りょうの費用を除いている。

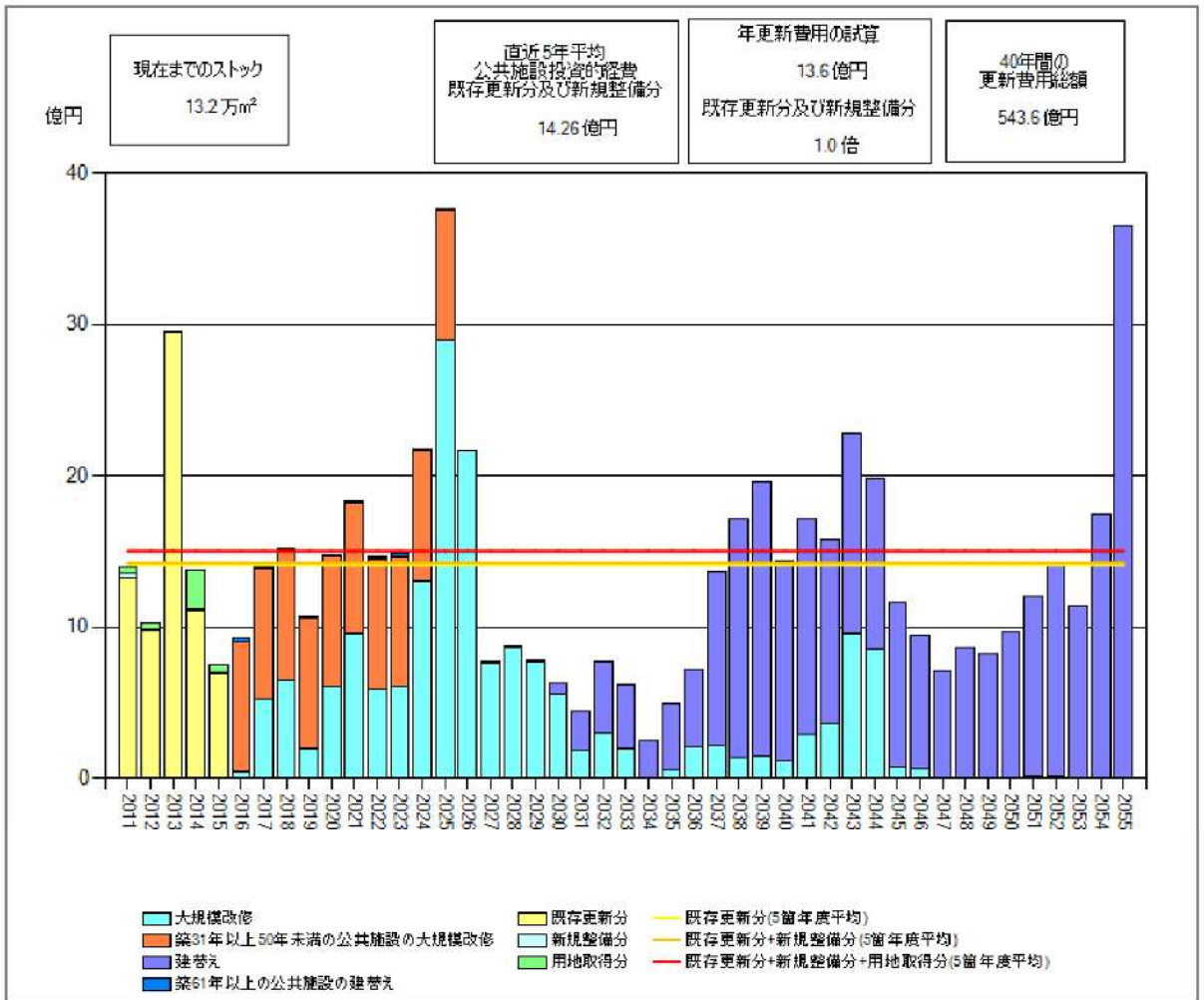


図 2.3.1 将来の更新費用の推計(公共施設)  
 (総務省 公共施設等更新費用試算ソフト Ver2.10 に準じて算定)

表 2.3.1 建物系公共施設の直近 5 カ年の普通建設事業費  
(千円)

年度	既存更新分	新規整備分	合計
2011	1,322,498	31,351	1,353,849
2012	973,774	14,046	987,820
2013	2,954,813	3,927	2,958,740
2014	1,120,360	4,256	1,124,616
2015	699,243	4,344	703,587
合計	7,070,688	57,924	7,128,612
年平均	1,414,138	11,585	1,425,722

※医療施設（五戸総合病院）以外は、新規整備分は既存更新分に計上しています。

「五戸町公共施設等総合管理計画 P.30」

### 2.3.2 公共施設全体の更新費用

全ての公共施設及びインフラ資産の更新費用を試算した結果、今後40年間で約1,045.2億円(年平均約26.1億円)かかる試算結果となった。直近5年間の建物系公共施設及びインフラ系公共施設にかかる普通建設事業費が年平均約18.4億円であることから、年間約7.7億円不足していくことが想定される。

表 2.3.2 建物系公共施設の直近5カ年の普通建設事業費

(千円)

年度	建物系	道路	橋りょう	水道	下水道	合計
2011	1,353,849	154,167	0	5,344	200,417	1,713,777
2012	987,820	155,824	8,111	16,031	199,794	1,367,580
2013	2,958,740	146,742	80,370	8,503	241,723	3,436,078
2014	1,124,616	155,317	57,349	15,170	242,789	1,595,241
2015	703,587	217,776	8,097	11,156	135,569	1,076,185
合計	7,128,612	829,826	153,927	56,204	1,020,292	9,188,861
年平均	1,425,722	165,965	30,785	11,241	204,058	1,837,772

表 2.3.3 更新費用と普通建設事業費の年間にかかる費用の比較

(千円)

	普通建設事業費 (5年平均)	更新費用 (40年平均)	差額(年間)
建物系公共施設	1,425,722	1,359,020	66,702
インフラ系公共施設	412,049	1,254,779	▲842,730
うち 道路	165,965	792,040	▲626,075
うち 橋りょう	30,785	95,557	▲64,772
うち 水道	11,241	157,182	▲145,941
うち 下水道	204,058	210,000	▲5,942
全体	1,837,771	2,613,799	▲776,028

「五戸町公共施設等総合管理計画 P.35」

建物系公共施設は、大規模改修及び更新の時期の調整等で事業費の見込額にほぼ納まる一方、インフラ系公共施設(道路、橋りょう、水道、下水道)の更新費用は事業費の見込み額を大きく超過しており、全体の事業費の見込額が大きく不足する結果となった。

また橋りょうは2029年以降に、水道施設は2035年以降に更新時期が訪れるなど、公共施設及びインフラ資産の更新費が大きくなる時期への対応も必要となる。



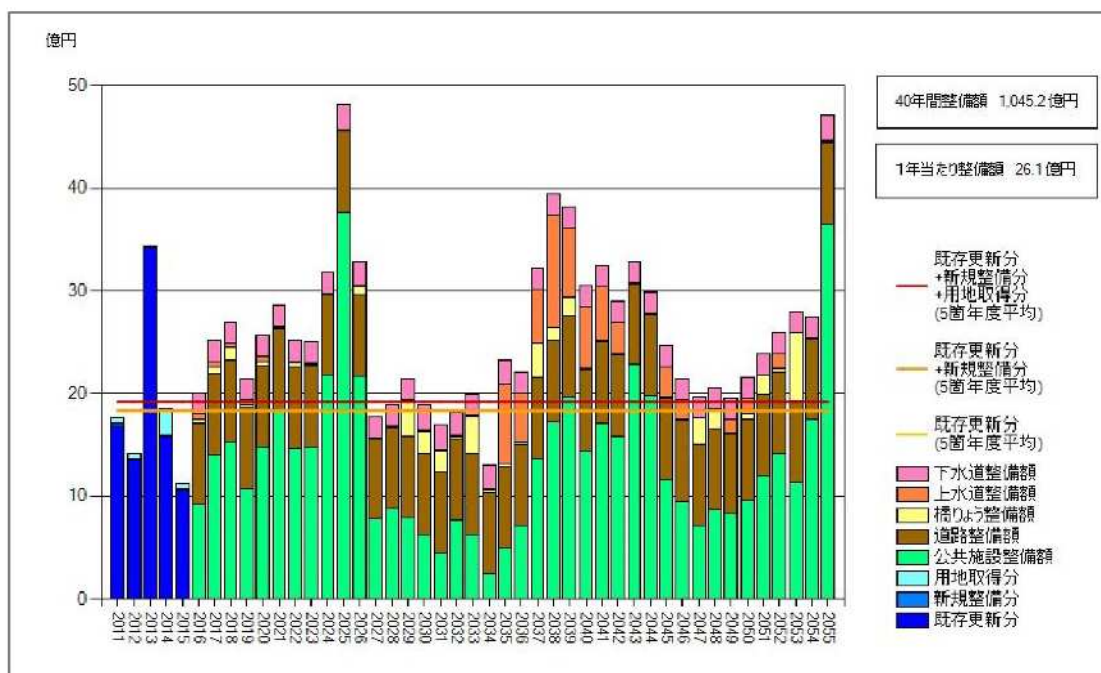


図 2.3.2 普通建設事業費の推移

「五戸町公共施設等総合管理計画 P.36」

更新費用の試算では、既存の公共施設をそのまま同じ規模で建替えた場合の更新費用を試算しているが、建築から 60 年を待たずに複数の施設を 1 つの施設に統合する場合の費用やこれから新たに建設する建物の大規模改修費用等は見込んでいない。

したがって、公共施設等の更新や適正配置を検討するに当たっては、将来の財政状況が厳しくなることを見据えて、事業の精査等を実施していく必要がある。

### 3. 歴史みらいパークの実態

#### 3.1 施設概要

歴史みらいパークの基本情報を表 3.1.1 に、施設概要を表 3.1.2 に示す。

表 3.1.1 歴史みらいパークの基本情報

施設名称	歴史みらいパーク 約 234 年間に渡り、五戸通り 28 ヶ村(三戸郡 13 ヶ村、北部 15 ヶ村)の司法行政、警察権を統括し、藩政時代には 14,170 石を領していた盛岡南部直轄の五戸代官所が置かれた由緒ある旧跡に位置している。公園の中に図書館(木村秀政ホール併設)、五戸代官所、野外ステージを併せ持った自然に抱かれた施設である。
所在地	三戸郡五戸町字館 1-1
所管課	教育委員会 図書館
設置年月	1998.4.1
敷地面積	30,103.16 m <sup>2</sup>
総事業費	2,412,369,018 円
避難所指定	図書館(屋内)、駐車場(屋外)
防災拠点指定	防災物流インフラ計画二次集積所
開館時間	火～金 10:00～19:00(12～3月は 18:00 閉館) 土・日・祝日 9:00～17:00
休館日	月曜、毎月末日、特別整理期間、年末年始

表 3.1.2 歴史みらいパークの施設概要

施設名称	図書館	五戸代官所
施設内容	図書館、資料館	展示物
建築面積(m <sup>2</sup> )	2,006.34	392.17
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,826.63	
総事業費(円)	2,288,469,018	123,900,000
工事期間	H8年3月～H9年10月	H9年8月～H10年3月
構造	鉄筋コンクリート造 (一部 木造、鉄骨造) 地上2階 地下1階	木造 平屋建 (茅葺き)
耐震基準	新耐震	新耐震

### 3.2 施設利用状況の実態

直近5年度分の施設利用状況を表3.2.1に、施設利用料収入を表3.2.2に示す。歴史みらいパークは入館料等の施設利用料は無料であり人数の把握は困難であるため、図書館の利用状況を示すこととする。

下記の結果より、蔵書数は年々増えているが、図書館の貸出利用人数において微小であるが年々減少傾向にあることが分かる。

表 3.2.1 図書館利用者状況

	2013年度 (平成25年度)	2014年度 (平成26年度)	2015年度 (平成27年度)	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	5年度 平均
登録者数(人)	9,237	8,870	9,050	7,230	7,450	8,367
利用者数(人)	19,157	18,976	17,154	15,789	14,963	17,208
貸出冊数(冊)	59,464	60,134	55,433	52,692	51,180	55,781
蔵書数(冊) (雑誌・AV資料を除く)	99,635	102,184	104,810	107,032	109,445	104,621

表 3.2.2 歴史みらいパーク利用料収入

(円)

	2013年度 (平成25年度)	2014年度 (平成26年度)	2015年度 (平成27年度)	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	5年度 平均
歴史みらいパーク	0	0	0	0	0	0

### 3.3 施設関連経費の実態

施設関連経費直近5年分を図3.3.1に示す。

施設関連経費合計の5年度平均は約4,080万円であり、財政制約ラインと考えることができる。施設整備費である工事費によって、経費合計金額が変動していることが分かる。



図 3.3.1 歴史みらいパーク施設関連経費

### 3.4 改修履歴

図書館及び五戸代官所の改修(工事)履歴を表 3.4.1(1)～(2)に示す。

その他バッテリー交換や漏水等の不具合が生じた場合に、その都度修繕等を行って施設の維持管理を行っている。

表 3.4.1(1) 図書館 改修(工事)履歴

改修年度	改修内容
平成 28 年度	吸収式冷温水機制御基盤更新工事 越屋根破風修繕工事
平成 27 年度	館内監視カメラ交換工事 展望塔屋根修繕工事 館内監視カメラ増設工事
平成 26 年度	吸収式冷温水機制御基盤更新工事
平成 25 年度	図書館委託室エアコン等修繕工事
平成 24 年度	空調及び衛生設備不良機器交換工事
平成 23 年度	図書館駐車場トイレ排水設備工事
平成 22 年度	図書館改修工事
平成 15 年度	電気設備等改修工事

表 3.4.1(2) 五戸代官所 改修(工事)履歴

改修年度	改修内容
平成 30 年度	建具改修工事 外壁塗装改修工事
平成 29 年度	茅葺き屋根棟部改修工事 茅葺き屋根コケ落とし 下屋屋根改修工事
平成 28 年度	改修工事
平成 25 年度	内装等改修工事

#### 4. 施設の老朽化状況の実態把握

##### 4.1 構造躯体の健全度の把握

##### 4.1.1 調査の概要

今後の維持・更新コストの試算における「改築」と「長寿命」（長寿命化改修）の区分を明らかにするため、既に実施されている耐震診断報告書等を基に、長寿命化改修に適さないかの正のある建物を簡易的に選別する。

従来のように築 50 年未満で建替えるのではなく、80 年程度の長期間にわたって建物を使用するためには、構造躯体が健全でなければ必要な安全性が確保できない。このため、長寿命化改修に適さない可能性がある建物については、今後の維持・更新コストを試算する上では「改築」と区分して算定する。

##### 4.1.2 計画策定段階の判定

- ・旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物については、耐震診断報告書に基づき、コンクリート圧縮強度が  $13.5\text{N/mm}^2$  以下のものを、及び圧縮強度が不明のものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- ・旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物については、現地調査結果を基に判断し、大滑建築後 40 年以上で腐食や劣化の著しいものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- ・上記以外は、試算上の区分を「長寿命」とする。

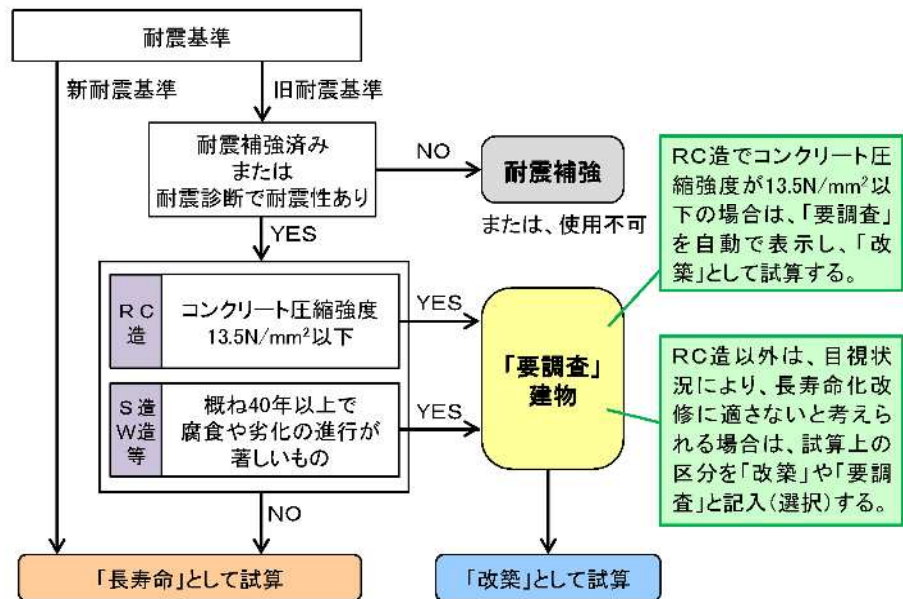


図 4.1.1 構造躯体の健全度判定フロー

### 4.2 躯体以外の劣化状況の把握

#### 4.2.1 調査方法

(1) 既存資料の分析

財産台帳、耐震診断報告書、改修履歴、建物定期調査報告書などの既往データを整理し、分析を行った。

(2) 現地調査の実施

調査実施日：平成31年(2019年) 3月 18日(月)

(3) アンケート調査

目視では確認しにくい箇所の老朽化や利用者の視点からの課題を把握するため、管理者にアンケートを行った。

#### 4.2.2 評価方法

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成29年3月文部科学省)の内容に基づき、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本に A、B、C、D の4段階で評価し、劣化状況調査票に記入する。

調査票		学校番号	調査日
校名		記入者	
調査年度		調査年度	年度
調査対象		種別	種別
1. 屋根	<input type="checkbox"/> アスファルト葺き <input type="checkbox"/> アスファルト葺き剥離 <input type="checkbox"/> シート葺き(保護層剥離) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(破損、破砕) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部)	<input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(破損) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部)	<input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(破損) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部) <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し(一部)
2. 外壁	<input type="checkbox"/> 外壁仕上げ <input type="checkbox"/> 外壁剥離、ひび割れ <input type="checkbox"/> 塗料剥離 <input type="checkbox"/> 外壁の劣化(一部) <input type="checkbox"/> 外壁の劣化(一部) <input type="checkbox"/> アスファルト <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し	<input type="checkbox"/> 外壁剥離、ひび割れ <input type="checkbox"/> 塗料剥離 <input type="checkbox"/> 外壁の劣化(一部) <input type="checkbox"/> 外壁の劣化(一部) <input type="checkbox"/> アスファルト <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し	<input type="checkbox"/> 外壁剥離、ひび割れ <input type="checkbox"/> 塗料剥離 <input type="checkbox"/> 外壁の劣化(一部) <input type="checkbox"/> 外壁の劣化(一部) <input type="checkbox"/> アスファルト <input type="checkbox"/> 瓦葺き葺き直し
3. 内部仕上げ	<input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁	<input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁	<input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 壁
4. 電気設備	<input type="checkbox"/> 配線 <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> 配線 <input type="checkbox"/> 照明	<input type="checkbox"/> 配線 <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> 配線 <input type="checkbox"/> 照明	<input type="checkbox"/> 配線 <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> 配線 <input type="checkbox"/> 照明
5. 機械設備	<input type="checkbox"/> 空調機 <input type="checkbox"/> 換気機 <input type="checkbox"/> 換気機	<input type="checkbox"/> 空調機 <input type="checkbox"/> 換気機 <input type="checkbox"/> 換気機	<input type="checkbox"/> 空調機 <input type="checkbox"/> 換気機 <input type="checkbox"/> 換気機

調査票の記入方法は、調査票の裏面に記載されています。調査票の記入方法は、調査票の裏面に記載されています。

0 / 1000

図 4.2.1 劣化状況調査票(例)

### 評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】		経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】	
評価	基準	評価	基準
良好 A	概ね良好	良好 A	20年未満
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20～40年
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上
劣化 D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久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	劣化 D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

図 4.2.2 評価基準

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 P.26」

### 4.2.3 健全度の算定

健全度とは各建物の 5 つ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ある。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下図のように定め、③健全度を 100 点満点で算定する。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、同算定表における「長寿命化」の 7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点	
	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

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	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度	
総和(部位の評価点×部位のコスト配分) ÷ 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る。	
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。	
(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)	
1 屋根・屋上	C → 40 × 5.1 = 204
2 外壁	D → 10 × 17.2 = 172
3 内部仕上げ	B → 75 × 22.4 = 1,680
4 電気設備	A → 100 × 8.0 = 800
5 機械設備	C → 40 × 7.3 = 292
	計 3,148
	÷ 60
	健全度 52

図 4.2.3 健全度の算定

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 P.26」



### 4.3 老朽化調査の結果

各建物の構造躯体の健全性、躯体以外の劣化状況の結果は、表 4.3.1 にまとめた。

表 4.3.1 建物情報一覧表

建物基本情報													構造躯体の健全性				劣化状況評価					備考				
通し 番号	学校 調査 番号	施設名	建物名	棟番号	固定資 産台帳 番号	用途区分		構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		築年 数	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上		電気 設備	機械 設備	健全度 (100点 満点)	
						学校種別	建物用途				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/㎡)								試算上 の区分
1		歴史みらいパーク	図書館			その他	その他	RC	3	2,826	1997	H9	22	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75	
2		歴史みらいパーク	五戸代官所			その他	その他	W	1	392	1997	H9	22	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	

#### 4.3.1 構造躯体の健全性

図書館・五戸代官所共に新耐震基準の建物であるため、試算上「長寿命」とする。

#### 4.3.2 躯体以外の劣化状況

各施設の劣化状況調査票を表 4.3.2～表 4.3.3 に示す。

図書館は平成 22 年度には改修工事を、平成 27 年度や平成 28 年度には屋根部修繕工事を行い、長寿命化を図っているが、築年数 20 年以上であることによる劣化が出ているところがある。また、電気設備や機械設備は、耐用年数超過している設備があるため、更新を行う必要があると考える。

五戸代官所は、平成 25 年度・平成 28 年度・平成 29 年度から平成 30 年度にかけて改修工事を行い、長寿命化を図っているため、建物の状態は概ね良好と判断した。

表 4.3.2(1) 図書館 劣化状況調査票

通し番号	1-(1)		
学校名	歴史みらいパーク	学校番号	
建物名	図書館	調査日	平成31年(2019年)3月18日
棟番号		記入者	長岡 勝雄
構造種別	RC	延床面積	2,826 m <sup>2</sup>
		建築年度	平成9年度(1997年度)
		階数	地上 2階 地下 1階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファスト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファスト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input checked="" type="checkbox"/> その他の屋根 (一部鋼板葺き)	H27	展望塔屋根修繕	<input checked="" type="checkbox"/> 展望タワー廊下に雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフトレを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	1	小規模ではあるが強風を伴った降雨時に発生。	B
		H28	越屋根破風修繕				
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 軽量骨材吹付 <input checked="" type="checkbox"/> タイル張り <input checked="" type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input checked="" type="checkbox"/> その他の外壁 (カーテンウォール) <input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input checked="" type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input checked="" type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁からの漏水がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input checked="" type="checkbox"/> タイルに白化現象がある <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input checked="" type="checkbox"/> 展望タワー窓廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	2	小規模ではあるが強風を伴った降雨時に発生。	B
					1		

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修		エントランスホール床タイルの劣化	B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> 法令適合		展望タワー排煙オペレーターハンドルは壊れて格納しない	
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事				
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			B
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降設備保守点検		昇降時の音が若干大きい	
<input checked="" type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事		H15:電気設備等改修工事		
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			B
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事		耐用年数経過による主要機器の更新と省エネ自動水栓化	

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

[改修工事履歴]

H22:改修工事

健全度

75

100点

表 4.3.2(2) 図書館 劣化状況調査票

通し番号	1-(2)		
学校名	歴史みらいパーク	学校番号	
建物名	図書館	調査日	平成31年(2019年)3月18日
棟番号		記入者	長岡 勝雄
構造種別	RC	延床面積	2,826 m <sup>2</sup>
		建築年度	平成9年度(1997年度)
		階数	地上 2階 地下 1階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファスト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファスト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 (一部鋼板葺き)			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			B
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 外部床インターロッキング			<input checked="" type="checkbox"/> 床の凹凸と高低差部分の傾斜 <input checked="" type="checkbox"/> 屋根からの雪溶け水が浸入 <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	3 1	スローストローが短い 機械室(2)外部扉	B

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事		展望タワー天井に器具固定跡と思われる孔 展望タワー柱型・壁に幅木がないため、壁材破損や仕上塗装に傷 閲覧室天井のプリント合板が剥がれている 天井ボードにしみ 手摺落下防止対策	B
4 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事		1. 照明器具のLED化の推奨。 2. 高圧機器の更新が望ましい。(保安協会指摘事項) 3. その他特に問題ないが、耐用年数が過ぎていると思われる。	B
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修 <input type="checkbox"/> 排水配管改修 <input type="checkbox"/> 消防設備の点検 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			B

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

--

健全度
75
/ 100点

## 劣化状況写真

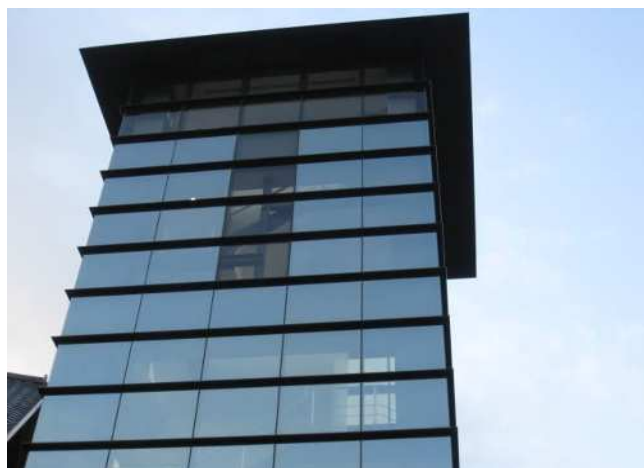
## 【図書館】



部位:屋根 屋上  
 仕様:勾配屋根(瓦類)  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:勾配屋根(折板)  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:勾配屋根(一部鋼板葺き)  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:勾配屋根(一部鋼板葺き)  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:勾配屋根(一部鋼板葺き)  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内

## 劣化状況写真

## 【図書館】



部位:外壁  
仕様:軽量骨材吹付  
劣化状況:汚れている程度  
特記事項:渡り廊下天井で強風時に雨漏り



部位:外壁  
仕様:タイル張り  
劣化状況:白化現象がある  
特記事項:範囲は小規模



部位:外壁  
仕様:カーテンウォール  
劣化状況:展望タワー窓廻りで漏水が  
特記事項:小規模ではあるが強風を伴った降雨時に発生



部位:外壁  
仕様:外部床インターロッキング  
劣化状況:床の凹凸による段差  
特記事項:段差解消のストロークが短い



部位:外壁  
仕様:外部床インターロッキング  
劣化状況:床段差部分の傾斜  
特記事項:段差解消のストロークが短い



部位:外壁  
仕様:落雪及び雪溶け水の処理  
劣化状況:機械室扉を開けると雪溶け水が浸入する  
特記事項:機械室(2)外部扉の雨仕舞



## 劣化状況写真

## 【図書館】



部位:内部仕上

修繕・点検項目:老朽改修  
特記事項:エントランスホール床タイル表面の劣化



部位:内部仕上

修繕・点検項目:法令適合  
特記事項:展望タワー排煙オペレーターハンドルが壊れて格納しな



部位:内部仕上

修繕・点検項目:内部改修  
展望タワー天井に器具固定跡と思われる孔



部位:内部仕上

修繕・点検項目:内部改修  
特記事項:展望タワー柱型・壁に幅木がないため壁材破



部位:内部仕上

修繕・点検項目:内部改修  
特記事項:閲覧室天井プリント合板が剥がれている



部位:内部仕上

修繕・点検項目:内部改修  
特記事項:天井ボードにしみ

## 劣化状況写真

## 【図書館】



部位:内部仕上

修繕・点検項目:法令適合  
特記事項:展望タワー手摺落下防止対策



部位:電気設備

修繕・点検項目:電気設備  
特記事項:器具の落下防止対策が必要



部位:電気設備

修繕・点検項目:給排水衛生設備  
特記事項:LED化の推奨



部位:機械設備

修繕・点検項目:給排水衛生設備  
特記事項:省エネ自動水栓化



部位:機械設備

修繕・点検項目:給排水衛生設備  
特記事項:省エネ自動水栓化

表 4.3.3 五戸代官所 劣化状況調査票

通し番号	2				
学校名	歴史みらいパーク	学校番号			
建物名	五戸代官所		調査日	平成31年(2019年)3月18日	
棟番号		建築年度	平成9年度(1997年度)		
構造種別	W	延床面積	392 m <sup>2</sup>	階数	地上 1階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファスト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファスト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input checked="" type="checkbox"/> その他の屋根 (茅葺き)	H29	屋根棟部改修	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			A
		H29	下屋屋根改修				
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input checked="" type="checkbox"/> その他の外壁 (ひば板張り) <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス	H30	塗装改修	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁からの漏水がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			A

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			A
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input checked="" type="checkbox"/> 障害児等対策		当時の建物を復元した施設のため床に敷居等の段差がある	
	<input checked="" type="checkbox"/> 防犯対策		施設が展示物という事で外部建具はすべて木製	
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			A
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事		H25:内装等改修工事、H30:建具改修工事	

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

[改修工事履歴]

H28:改修工事

健全度

100

100点



## 劣化状況写真

## 【五戸代官所】



部位:屋根 屋上  
 仕様:茅葺き屋根  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:茅葺き屋根  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:茅葺き屋根  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内



部位:屋根 屋上  
 仕様:茅葺き屋根  
 劣化状況:汚れている程度  
 特記事項:改修後10年以内

劣化状況写真  
【五戸代官所】



部位:外壁  
仕様:杉板張り(相決り)、貫 赤松  
劣化状況:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:外壁  
仕様:杉板張り(相決り)、貫 赤松  
劣化状況:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:外壁  
仕様:杉板張り(相決り)、貫 赤松  
劣化状況:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:外壁  
仕様:杉板張り(相決り)、貫 赤松  
劣化状況:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:外壁  
仕様:土台下はごろた石  
劣化状況:特になし  
特記事項:背面にある土台はRC基礎に固定してある



部位:外壁  
仕様:貫構造  
劣化状況:特になし  
特記事項:貫構造により地震力を吸収する



劣化状況写真  
【五戸代官所】



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内

劣化状況写真  
【五戸代官所】



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



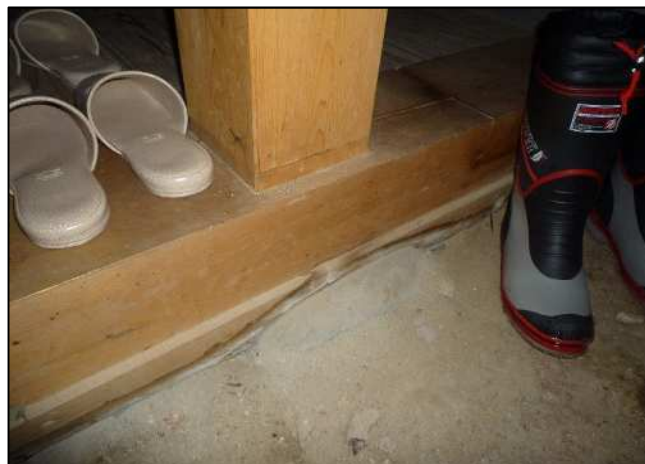
部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:特になし  
特記事項:改修後10年以内



部位:内部仕上

修繕・点検項目:障害児等対策  
特記事項:当時の建物を復元した施設のため床に段差がある



部位:内部仕上

修繕・点検項目:防犯対策  
特記事項:施設が展示物という事で建具はすべて木製



部位:内部仕上

修繕・点検項目:防犯対策  
特記事項:施設が展示物という事で建具はすべて木製

#### 4.4 管理者アンケート結果の概要

目視では確認しにくいですが、使用上感じられる老朽化や不具合・施設の使用状況について、利用者の視点から課題を把握するために、施設管理者にアンケートを実施した。今後の長寿命化計画策定を行う上で考慮していくこととする。

アンケート結果の概要は以下の通りである。

- ・数ヶ月前に 1 階エントランスホール・タワーの PH 階に雨漏りによる水溜りがあったが、原因箇所は不明。
- ・事務室側屋根塗装が剥がれている。
- ・図書館正面入り口付近(外構)のタイルが盛り上がっている。

## 5. 施設整備の基本的な方針

### 5.1 施設の規模・配置計画等の方針

#### 5.1.1 歴史みらいパークの長寿命化計画の基本方針

五戸町公共施設等総合管理計画の公共施設等の管理に関する基本方針や施設類型別方針、劣化状況調査結果を踏まえ、歴史みらいパークの長寿命化計画の基本方針を以下に示す。

<p>公共施設等 総合管理計画 の基本方針</p>	<p>◆<b>住民ニーズへの適切な対応</b> 経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズをとらえ、コストを抑えて住民ニーズの変化に適切に対応していくことを検討する。</p> <p>◆<b>人口減少を見据えた整備方針</b> 五戸町は今後人口減少が見込まれているため、施設の長寿命化及び修繕を適切に、計画的に行うことで可能な限り長時間使用できるように整備更新を行う。</p> <p>◆<b>予防的修繕の実施</b> 施設が重大な損傷を受ける前に予防的な修繕を実施することで、施設を維持しながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)を縮減できるよう検討を行う。</p>
<p>公共施設等 総合管理計画 の施設類型別方針 【社会教育系施設】</p>	<p>◆<b>数量に対する基本的な考え方</b> 将来の人口の予測を踏まえ、財政状況や地域実情を考慮した上で、増改築・用途の変更・統廃合など、数量の適正化を図る。</p> <p>◆<b>品質に対する基本的な考え方</b> 施設の定期点検及び日常的な点検を実施し、老朽箇所の把握と安全性の確保を行い、建築物の長期にわたる機能・性能や安全性を維持していくために、計画的な改修・修繕等を実施し、適正に維持保全していく必要がある。</p> <p>◆<b>コストに対する基本的な考え方</b> 予防保全を実施することにより、トータルコストの縮減を図る。また、光熱水費については、運用や設備における省エネ策を検討する。</p>

<p>歴史みらいパーク の長寿命化計画の 基本方針</p>	<p>◎<b>事後保全型から予防保全型への転換</b> 不具合等の発生の都度修繕等を実施する「事後保全型」の維持管理方法から、あらかじめ計画した時期に計画した部位の修繕等を実施する「予防保全型」の維持管理方法へ転換することで、施設の長寿命化と財政負担の縮減・平準化を図る。</p> <p>◎<b>点検・評価項目等の整理</b> 点検・評価項目の整理し、管理者や職員等による点検活動を日常的に行い、不具合の把握と予防保全に努める。 日常点検や定期点検報告書等の点検履歴を集積・蓄積し、維持管理・修繕等の基礎データとして活用する。</p> <p>◎<b>ライフサイクルコストの縮減</b> 施設や整備等の重要度や緊急度により、施設保全を計画的に行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。</p> <p>◎<b>社会的ニーズへの対応</b> 町民ニーズや社会経済状況等を踏まえ、安全・安心で持続可能な施設を目指し、教育環境の質的向上や社会的ニーズへの対応を図る。</p>
---------------------------------------	---

### 5.1.2 歴史みらいパークの規模・配置計画等の方針

歴史みらいパークは、生涯学習の拠点となる施設である。五戸代官所は盛岡南部藩を統括した由緒ある建物を復元したものであり、図書館は町内唯一であり、県内町村図書館では最大規模である。また、避難所指定や防災物流拠点指定がある。

以上より、現状配置を維持することを原則としつつ、一部の施設については、社会情勢及び地域ニーズ等を踏まえ、より活用される施設となるように用途を変更する。



## 5.2 改修等の基本的な方針

### 5.2.1 改修等の基本的な方針

「5.1.1 歴史みらいパークの長寿命化計画の基本方針」を踏まえ、改修等の基本方針を以下の通りとする。

- 計画的に大規模な改修工事を行うことで、施設の長寿命化を図る。
- 施設の老朽化による、外壁のひび割れや浮き、建具の開閉不良などによる事故を防ぐために、施設管理者が定期的に行うための施設保全点検項目を整理・実施することで、「予防保全型」の維持管理方法による、施設の安全性を確保する。
- 環境負荷や維持管理コストの低減を図るために、省エネルギー機器への更新などの整備を行う。

### 5.2.2 目標使用年数・改修周期の設定

中長期的な維持・改築等に係る総費用の縮減・予算の平準化を実現するため、適切な時期に大規模改造や長寿命化改修を実施することを前提に、建築物の目標使用年数を 80 年とする。この目標のために、大規模改造を建築後 30 年及び 60 年、長寿命化改修を建築後 40 年で実施していくことを基本とする。

表 5.2.1 目標使用年数・改修周期の設定

長寿命化による目標使用年数	80 年
大規模改造の周期	築 30 年 及び 築 60 年(長寿命化改修から 20 年)
長寿命化改修の周期	築 40 年



## 6. 今後の維持・更新コスト

### 6.1 従来の管理を行った場合の今後の維持・更新コスト【従来型】

改築と大規模改造による従来型管理を行った場合の今後 40 年間の維持・改築コストを試算する。

#### 6.1.1 試算条件

試算条件を表 6.1.1 の通りに設定する。

改築周期・大規模改造周期は文部科学省の学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書を踏まえて設定した。

表 6.1.1 今後の維持・改築コスト【従来型】の試算条件

工種	周期	単価	
		図書館	五戸代官所
改築	40 年	36 万円/m <sup>2</sup>	
大規模改造	20 年	9 万円/m <sup>2</sup>	

※改築単価は「五戸町公共施設等総合管理計画」による。

## 6.1.2 試算結果

不具合が生じた箇所を部分的に修繕・改修しながら建築後40年で改築するという従来型管理を行った場合、今後40年間の維持・改築コストは総額約29億円、1年あたりの経費は約0.72億円となる。また過去(2014～2017年度)の施設関連経費の平均約0.39億円と比較すると、約1.8倍のコストがかかることが見込まれる。そのため、従来型の改築中心の整備を続けることは困難であるため、対応策を検討していく必要がある。

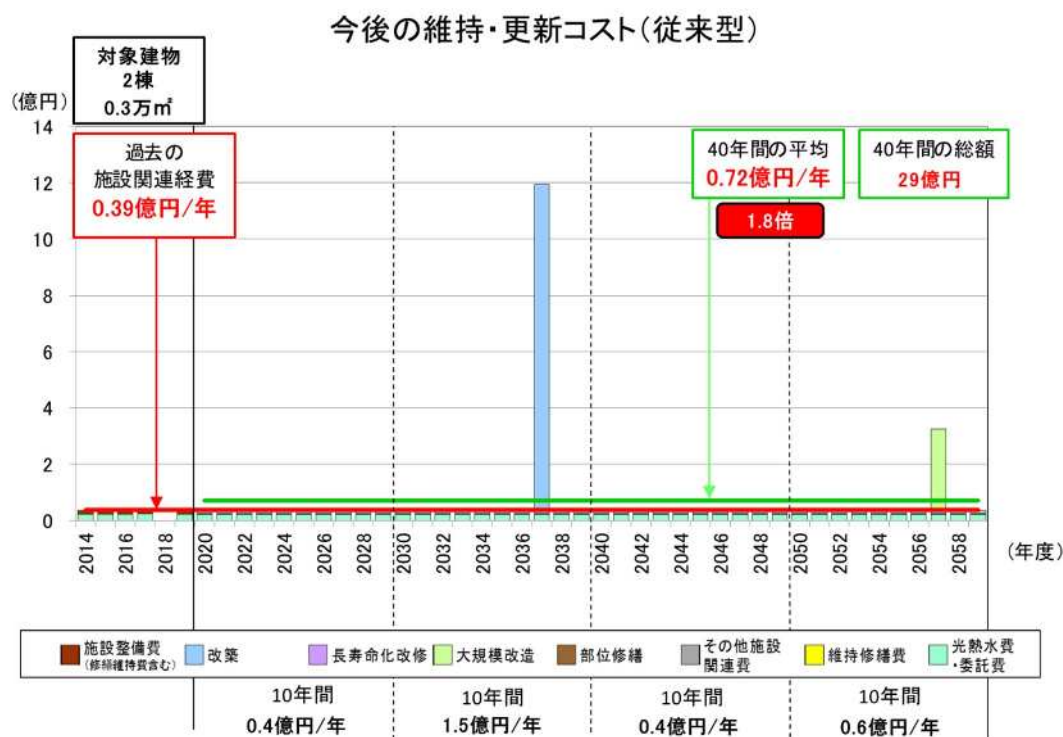


図 6.1.1 今後の維持・改築コスト【従来型】の試算条件

## 6.2 長寿命化による今後の維持・更新コスト【長寿命化型】

従来型の改築中心による維持管理から、大規模改造に加え、計画的な長寿命化改修の実施による建築物の性能や機能を向上させる長寿命化型管理を行った場合の、今後 40 年間にわたる維持・管理コストを試算する。

### 6.2.1 試算条件

試算条件を表 6.2.1 と設定する。

長寿命化型の改築周期等は「5.2.2 目標使用年数・改修周期の設定」に示したように、以下の通りとする。

表 6.2.1 今後の維持・改築コスト【長寿命化型】の試算条件

工種	周期	単価	
		図書館	五戸代官所
改築	80 年	36 万円/m <sup>2</sup>	
長寿命化改修	40 年	20 万円/m <sup>2</sup>	
大規模改造	30 年	10 万円/m <sup>2</sup>	8 万円/m <sup>2</sup>

※改築単価は「五戸町公共施設等総合管理計画」による。

## 6.2.2 試算結果

適切な時期に大規模改造や長寿命化改修を実施することを前提に、全ての建築物の目標耐用年数を80年とした長寿命化型管理を行った場合、今後40年間の維持・改築コストは総額約30億円、1年あたりの経費は約0.58億円となる。また過去(2014~2017年度)の施設関連経費の平均約0.39億円と比較すると、約1.5倍のコストがかかることが見込まれる。

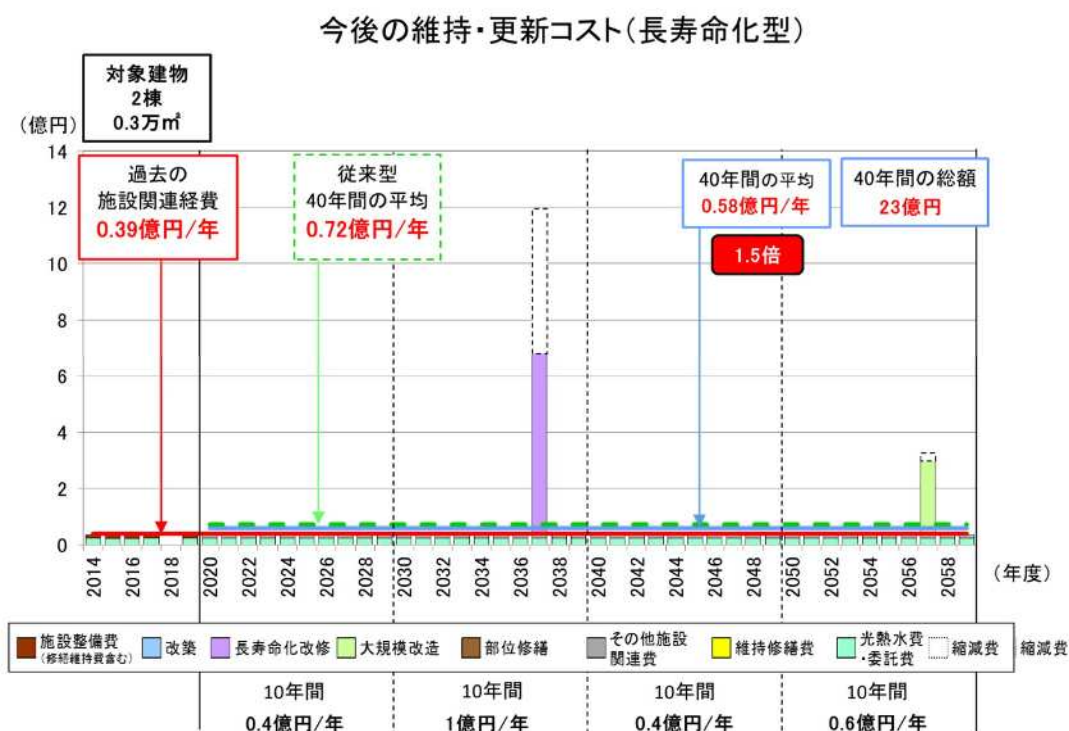


図 6.2.1 今後の維持・改築コスト【長寿命化型】の試算条件

### 6.3 整備計画別のコスト比較

従来型管理の場合と長寿命化型の場合では、計画期間 40 年の維持・更新コストの差は約 6 億円で、1 年あたり 0.14 億円の削減が見込める。

しかし、過去(2014～2017 年度)の施設関連経費の実績と比較すると、1 年あたり 0.19 億円増加し、年間の財政負担は大きくなるため、本計画において整備計画の精査による事業費の縮減及び平準化を考える必要がある。

表 6.3.1 整備計画別のコスト等一覧表

整備計画	年間平均コスト	計画期間	総コスト
過去(2014～2017年度) の施設関連経費平均	0.39 億円	—	—
従来型	0.72 億円	40 年	29 億円
長寿命化型	0.58 億円	40 年	23 億円

## 7. 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

### 7.1 長寿命化方針

五戸町図書館は築 22 年が経過した建物で新耐震基準により設計されているので継続的な施設利用が可能である。

五戸代官所は同じく築 22 年が経過しているが新耐震設計で行われており継続的な施設利用が可能である。

施設の維持運営で改築か改修のどちらかを考えた時、従来型の 40~50 年での改築（スクラップアンドビルド）の建設費用及び産廃処分費に比べ、70~80 年の長寿命化改修の方が財政負担の軽減・平準化が図れると考えられるので長寿命化を図りながら改修整備を進めていく。

### 7.2 改修等の整備水準

五戸町図書館と五戸代官所は中心市街地にあり、盛岡南部藩直轄の五戸代官所がおかれた跡地に位置している。立地条件が良いことから町民の生涯学習の場として教養の向上、文化振興の機能を維持していくと共に、学校と連携して読書活動を推進していく役割もっている。

また、図書館は避難所指定、防災拠点指定になっており、災害時に於いても町の中心的施設としての役割を担っている。

以上の背景を踏まえ維持管理を効率的・効果的に実施するためには点検・評価項目を整理し計画的な改修を行うことが必要である。

#### (1) 五戸町図書館

##### ① 老朽化の解消

展望タワーの雨漏り、タイルの白化現象の対策、電気設備・機械設備の更新。

##### ② 避難場所機能の充実

バリアフリー化、高い安全性、床の段差解消、防犯カメラの設置。

##### ③ バリアフリー化

老若男女、誰もが利用しやすい施設整備、照度不足の解消。

##### ④ 環境に配慮した施設整備

省エネルギー化した機器の更新。

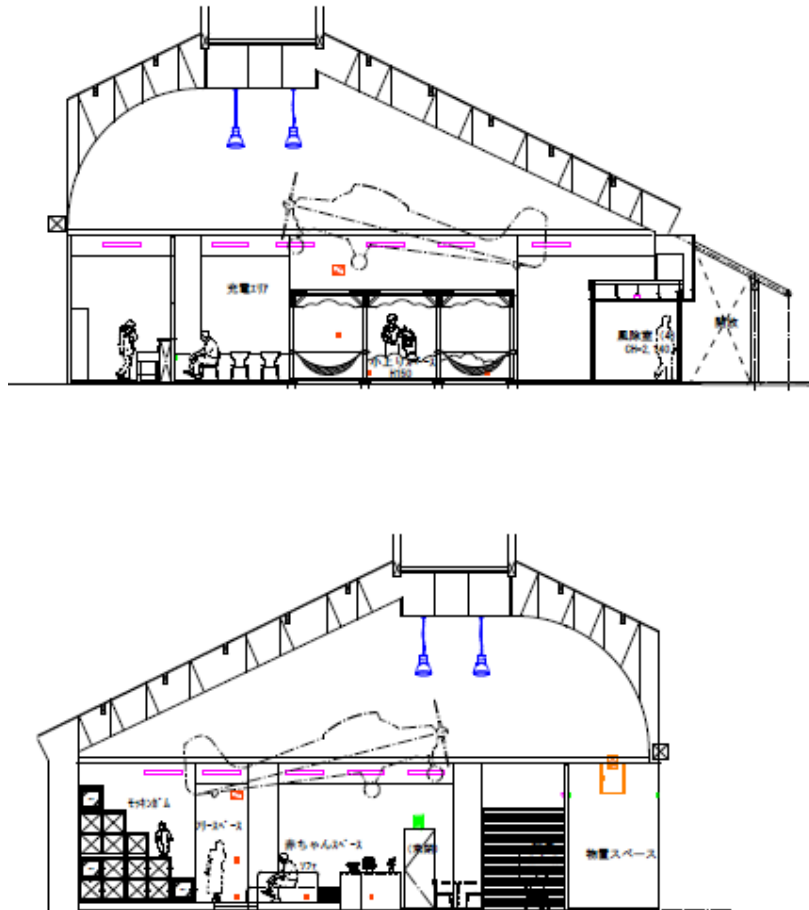
##### ⑤ 予防保全型の維持管理

施設の老朽化に伴い改修範囲が拡大して改修費用が増加することが考えられ、財政的費用負担が大きくなることから優先順位をつけた計画的な改修工事を行う。

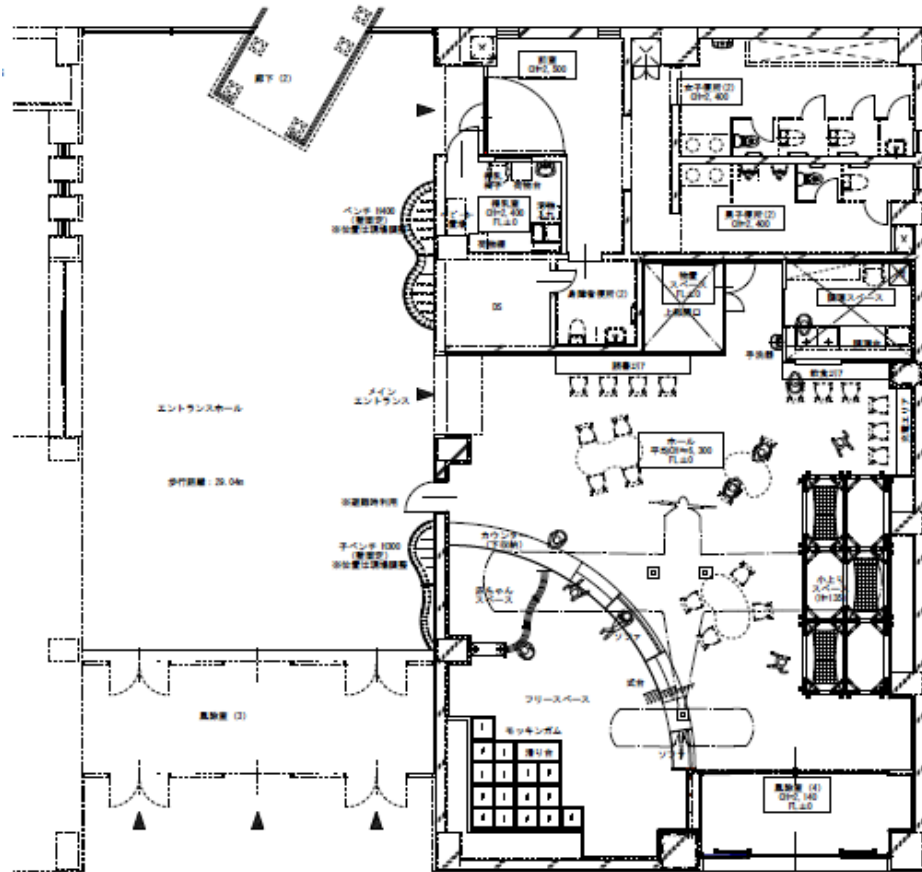


⑥ 利用者ニーズに対応した用途の変更

館内の木村秀政ホールは、名誉町民である故・木村秀政博士の功績を称える資料館として整備されたものであるが、設備の陳腐化が著しく利用者が極めて少ない状態であるため、利用者アンケートやこれまでの調査結果を踏まえ、気軽に交流できる拠点(地域交流センター)への改修工事を行う。



木村秀政ホール改修イメージ図



木村秀政ホール改修イメージ図

## (2) 五戸代官所

### ① 老朽化の解消

現在は整備された後なので、後に老朽化部分について計画的に改修を行う。

### ② バリアフリー化

バリアフリー化、断熱化については施設の特性上計画することは難しい。

### ③ 予防保全型の維持管理

施設の老朽化に伴い改修範囲が拡大して改修費用が増加することが考えられ、財政的費用負担が大きくなることから優先順位をつけた計画的な改修工事を行う。

### 7.3 維持管理の項目・手法等

歴史みらいパークでは、定期的に以下の点検を委託・点検している。

- ・ 建築物環境衛生管理業務委託
- ・ 防災設備点検業務委託
- ・ 建築物定期調査業務委託
- ・ エレベーター機器保守点検業務
- ・ 自動ドア保守点検業務
- ・ 空調及び衛生設備機器点検業務

表 7.3.1 (1) ～表 7.3.1 (8) に、施設管理者による日常点検チェックシートを示す。(参考：青森県県有施設保全マニュアル、大阪市市設建築物日常点検チェックシート)

上記の委託等のほかに、施設管理者による項目・対象部位ごとに点検を行って劣化状況を確認し、早期の対策をすることで、施設の長寿命化に努めていくこととする。

表7.2.1 日常点検チェックシート(1)

日常点検チェックシート		施設名称	点検年度	令和	年度	点検者名			
点検対象部位		点検周期	点検日	異常		備考			
				有	無				
建 築	建物 (敷地)	1年	敷地内の舗装などに大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷はないか。						
			側溝に著しい傾き、排水不良や損傷はないか。						
			塀(ブロック、コンクリート)や擁壁に亀裂、変形、傾きはないか。						
			門やフェンスに腐食や変形、開閉の不具合はないか。						
	建物 (外部)	屋上・屋根	1年	屋上に水のたまる場所はないか。屋上表面材の膨れ、めくれはないか。					
				屋上に土やゴミがたまっていないか。雑草が生えていないか。					
				屋根葺き材(金属板や瓦等)に変形、乱れ、割れ、腐食などがいないか。					
				屋上縁の立ち上がり(パラペット)や笠木にひびわれ、浮き、腐食はないか。					
				屋上の手すりなどの金物が腐食したり、がたついていないか。					
				雨樋(縦樋、軒樋)が詰まったり、がたついたり、破損していないか。					
				煙突の傾斜、付属のタラップ・天板等の腐食・損傷等はないか。					
				看板・鉄塔等の取付物で、基礎の亀裂・損傷及び本体の腐食・変形等はないか。					
外壁	1年	仕上げ材(タイル、モルタル、石等)に亀裂や浮き等はないか。							
		吹き付けなどの塗料仕上げに、浮き、剥落はないか。							
		目地、シーリング材にひび割れなどはないか。							
		屋外階段や手すり等の金物に、腐食、変形、ぐらつきがないか。							
外部建具 他	1年	雨樋から水が漏れていないか。継ぎ目や支持金物が外れていないか。							
		排気口、給気口、防虫網等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。損傷はないか。							
		窓、ドアの枠やシーリング材等に腐食、亀裂、硬化などないか。							
		窓ガラスに亀裂その他の損傷はないか。							
	1年	外部階段やバルコニーに腐食、変形、ぐらつきはないか。							
		底部に漏水、さび汁の跡はないか。							
		窓の開閉時に著しいガタツキはないか。							
		自動扉やシャッターの作動は正常か。							
		1年	施錠、解錠の不具合はないか。						

1/7

表7.2.1 日常点検チェックシート(2)

日常点検チェックシート		施設名称	点検年度	令和	年度	点検者名			
点検対象部位		点検周期	点検日	異常		備考			
				有	無				
建 築	建物 (内部)	玄関・廊下・階段	1年	床、壁、天井などの傷み、汚れはないか。					
		階段の手すりや踏み段の滑り止め(ノンスリップ)に損傷はないか。							
	室内	1年	床、壁、天井などの傷み、汚れはないか。						
			天井や壁にしみはないか。						
			点検口本体及び枠にずれ、変形、腐食等がないか。						
			壁に亀裂・浮き・剥離がないか。						
	便所・湯沸かし室	1年	壁や天井にむやみに物を取り付けていないか。						
			床、壁、天井などの傷み、汚れはないか。						
			天井や壁にしみはないか。						
			臭気が上がっていないか。						
	電気室・機械室	1年	換気機器は正常に作動し、排気しているか。						
			床、壁、天井に亀裂、浮き、はく離はないか。						
室内に漏水の痕跡はないか。小動物が入り出す穴はないか。									
排気口、給気口、ドアガラリ等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。									
エレベーター	1年	排気口、給気口、ドアガラリ等に損傷はないか。							
		エレベーター機械室は施錠されているか。							
		扉の開閉に異常はないか							
		異音、振動、着床段差等はないか。							

2/7

表7.2.1 日常点検チェックシート(3)

日常点検チェックシート		施設名称	点検年度	令和	年度	点検者名		
点検対象部位	点検周期		点検日	異常		備考		
				有	無			
電気設備	受変電設備	1年	・受変電設備(電気室)の扉やフェンスは施錠されているか。					
			・電気室が倉庫として使用されていないか。					
			・受変電設備に損傷、腐食がないか。錆が発生していないか。					
			・受変電設備に異常音、異臭はないか。					
	高圧引込 (電柱、開閉器、配線)	1年	・損傷・腐食はないか。					
			・引込柱に、つたや樹木の接近はないか。					
	自家発電設備	1年	・自家発電設備に錆が発生していないか。					
			・燃料は、十分あるか。 ・冷却水は、十分あるか。(水冷の場合)					
	分電盤設備	1年	・分電盤に損傷、腐食がないか。異常音、異臭が発生していないか。					
			・施錠はされているか。 ・分電盤の前に物を置いていないか。					
	照明設備	1年	・照明器具のスイッチの入切り及び点灯は正常か。 ・照明器具や支持金物に損傷、変形がないか。脱落の恐れはないか。					
	コンセント設備	1年	・コンセント、スイッチ、プレート等に損傷、変形がないか。					
			・コンセントや延長コードがたこ足配線になっていないか。					
・プラグのぐらつきはないか。ホコリが溜まっていないか。								
・アースが必要な器具にアースが接続されているか。								
電話交換機	1年	・通話時に雑音はないか。 ・電話交換機の換気口に障害物はないか。						
	6か月	・表示部の不具合はないか。 ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか	1日目 2日目					
トイレ呼出装置	1年	・正常に作動するか。損傷。腐食はないか。						
放送設備	1年	・スピーカーから雑音が発生するなどの異常はないか。						
太陽光発電	1年	・発電状況(発電しているか) ・太陽光パネルや架台に損傷、腐食はないか。 ・パワーコンディショナーの換気口に目詰まりはないか。						
		・外灯にぐらつき、傾き、腐食はないか。 ・屋外灯の点灯時間や消灯時間がずれていないか。 ・避雷針、テレビアンテナ、支柱に傾き、曲がり、ぐらつき、腐食、損傷等がないか。 ・盤類、ボックス類、電線管に腐食や損傷がないか。						

表7.2.1 日常点検チェックシート(4)

日常点検チェックシート		施設名称	点検年度	令和	年度	点検者名			
点検対象部位	点検周期		点検日	異常		備考			
				有	無				
機械設備	給水設備	1年	・受水槽、高置水槽及び架台、基礎に損傷、変形、腐食、沈下、固定の緩みがないか。						
			・受水槽、高置水槽の点検口は、施錠されているか。						
			・オーバーフロー管から水が流出していないか。						
			・オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか。						
			・ポンプからの異常振動、異音等はないか。						
			・給水配管から水漏れはないか。保温材は濡れていないか。 ・給水栓より赤水がでていないか。						
	排水設備	1年	・トイレ、手洗い、流しからの排水状況は良好か。						
			・通気口はふさがっていないか。 ・排水配管から水漏れはないか。保温材は濡れていないか。						
			・排水口より異臭がしないか。						
	空調設備	冷却塔	6か月	・異臭、異音、異振動はないか。	1日目 2日目				
				・下部水槽から水があふれ出していないか。	1日目 2日目				
		ポンプ・モーター	6か月	・腐食、異音、異振動、漏水はないか。	1日目 2日目				
				・ポンプ運転中に電流計は大きく振れてはいないか。	1日目 2日目				
冷水発生機		6か月	・異音、異臭、異振動、漏水はないか。	1日目 2日目					
冷凍機		6か月	・異音、異臭、異振動、漏水はないか。	1日目 2日目					
ボイラー		6か月	・異音、異臭、異振動、漏水はないか。	1日目 2日目					
ダクト	6か月	・吹出口・吸込口をふさいでいる障害物はないか。	1日目 2日目						
		・損傷、腐食、異音、異臭、異振動はないか。	1日目 2日目						





表7.2.1 日常点検チェックシート(7)

日常点検チェックシート		施設名称	点検年度	令和	年度	点検者名		
点検対象部位	点検周期		点検日	異常		備考		
				有	無			
防火設備	防火戸、避難経路	6か月	・廊下、防火戸、避難ハシゴ、救助袋の前を物品でふさいでないか。	1回目				
		2回目						
	6か月	・防火戸、防火シャッターなどの建具の動作に支障がないか。腐食、損傷はないか。	1回目					
	2回目							
	自動火災報知設備	6か月	・自動火災報知機受信機の電源は入っているか。	1回目				
		2回目						
		6か月	・蓄電池の交換時期は過ぎていないか。	1回目				
		2回目						
	6か月	・受信機、発信機等にほこりが付着していないか。	1回目					
	2回目							
	6か月	・感知器に著しい汚れや損傷等がないか。	1回目					
	2回目							
	非常照明、誘導灯設備	6か月	・非常用照明器具は点灯するか。	1回目				
		2回目						
	6か月	・ロッカーなどにより非常用照明器具等が隠れていないか。	1回目					
	2回目							
	消火設備	6か月	・消火器は適正な位置に置かれ、表示板はついているか。	1回目				
		2回目						
6か月		・消火器の使用期限は切れていないか。	1回目					
2回目								
6か月	・消火器、消火栓の前などに物を置いていないか。	1回目						
2回目								
6か月	・屋内消火栓箱に変形や腐食がないか。また、開閉することができるか。	1回目						
2回目								
排煙設備	6か月	・排煙窓が備品や書類で開放不能になっていないか。ワイヤーが絡まっていないか。	1回目					
	2回目							
	6か月	・排煙窓操作器(オペレーター)の前に物を置いていないか。	1回目					
2回目								
6か月	・排煙窓は作動するか。腐食、変形はないか、	1回目						
2回目								

表7.2.1 日常点検チェックシート(8)

写真台帳 [劣化状況写真]		施設名称	点検年度	令和	年度	点検者名
1	点検部位	2	点検部位	3	点検部位	
コメント		コメント		コメント		
4	点検部位	5	点検部位	6	点検部位	
コメント		コメント		コメント		

## 8. 社会的ニーズへの対応のためのアンケート調査

### 8.1 調査の目的

施設の現状把握や、施設の改修等に向けた施設利用者のニーズを把握するために、現場職員・施設利用者それぞれにアンケート調査を行った。

### 8.2 調査方法

#### ◆施設利用者アンケート

- ・調査方法：図書館エントランスホール内に設置
- ・調査期間：令和元年5月14日～令和元年6月2日
- ・回答数：24名

#### ◆職員アンケート

- ・調査方法：職員・関係者に配布
- ・調査期間：令和元年5月14日～令和元年6月2日
- ・回答数：4名

### 8.3 アンケート用紙

現場職員用・施設利用者用アンケート用紙を、図 8.3.1～表 8.3.3 に示す。

### 施設利用者アンケート ご協力のお願い

歴史みらいパーク（図書館・五戸代官所）の施設（建物）について、あなたのご意見を伺いたく存じます。

五戸町の人口は急激減少が続いています。財政負担を減らすには、ご意見を伺い、施設を有効活用することが必要です。ご意見を伺い、施設を有効活用することが必要です。ご意見を伺い、施設を有効活用することが必要です。

令和元年5月 五戸町図書館館長 大沢

- ◆ ご回答は、無記名です。住所や氏名を記入する必要はありません。
- ◆ 施設に申し込んでから、住所や氏名を記入する必要がある場合は、お申し込みの番号をお知らせください。
- ◆ ご回答の期限は、**令和元年5月30日(木)**までです。ご協力をお願い致します。

#### 1. あなたの性別をお答えください。

- 問1 あなたの性別をお答えください。
1. 男性
  2. 女性
- 問2 あなたの年齢をお答えください。
1. 小学生
  2. 中学生
  3. 高校生
  4. 10歳代
  5. 20歳代
  6. 30歳代
  7. 40歳代
  8. 50歳代
  9. 60歳代
  10. 70歳代以上
- 問3 あなたの居住する地域の名称をお答えください。
1. 五戸・柳川地区
  2. 川内地区
  3. 粟間内・塚田地区
  4. 倉石地区
  5. 五戸町以外

#### 2. 施設の利用状況についてお伺いします。

- 問4 図書館を利用したことはありませんか。
1. ある
  2. ない
- 問5 問4で「1. ある」と答えた方へ、利用頻度をお答えください。
1. ほぼ毎日
  2. 週3～4回
  3. 週1～2回
  4. 月1～2回
  5. 月に1回未満
  6. 初めて利用した
- 問6 問4で「1. ある」と答えた方へ、利用された理由をお答えください。
1. 利用しやすい施設
  2. 書棚
  3. 利用しやすい空間
- 「3. 利用しやすい空間」と答えた方へ、理由をお答えください。（複数回答可）
- ① 予約している
  - ② 清潔感がない
  - ③ 照明が悪い
  - ④ その他（ ）

〔 質問ご解答 〕

図 8.3.1 施設利用者アンケート(表)

### アンケート ご協力のお願い（職員用）

【歴史みらいパーク（図書館・五戸代官所）】

「歴史みらいパーク長期計画推進」業務の「読書・五戸代官所」業務の「読書・五戸代官所」業務について、施設を有効活用することが必要です。ご意見を伺い、施設を有効活用することが必要です。

性別  男性  女性

所属・職務内容  10代  20代  30代  40代  50代  60代以上

使用上感じられる劣化や不具合・施設の現状についてお答えください。

各項目で「無回答」にチェックをした場合は、**無回答**とさせていただきます。

1. 建物の劣化

① 屋根の劣化状況(雨漏り等)  劣化なし  劣化あり

② 外壁の劣化状況(雨漏り等)  劣化なし  劣化あり

③ 床の劣化状況(雨漏り等)  劣化なし  劣化あり

2. 安全性・快適性

① 防犯カメラや外灯の点検・点検等  問題なし  問題あり

② バリアフリー  問題なし  問題あり

③ 給排水衛生設備(トイレ等)  問題なし  問題あり

④ 冷暖房設備  問題なし  問題あり

3. その他（施設の改善要望等）

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

以上でアンケートは終了となります。ご協力ありがとうございました。

図 8.3.2 施設利用者アンケート(裏)

図 8.3.3 職員アンケート

## 8.4 調査結果

アンケート調査結果を下記に示す。

### ■回答者情報

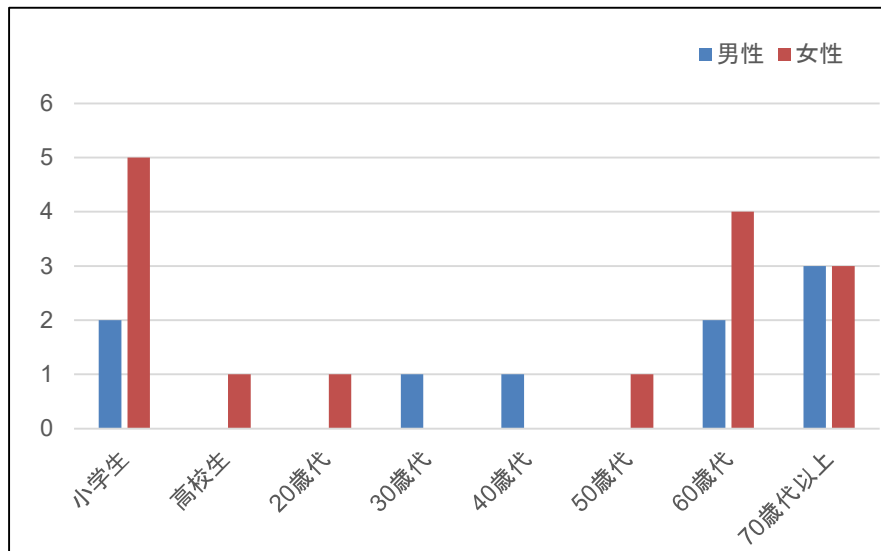


図 8.4.1 回答者の性別・年齢(問 1・問 2)

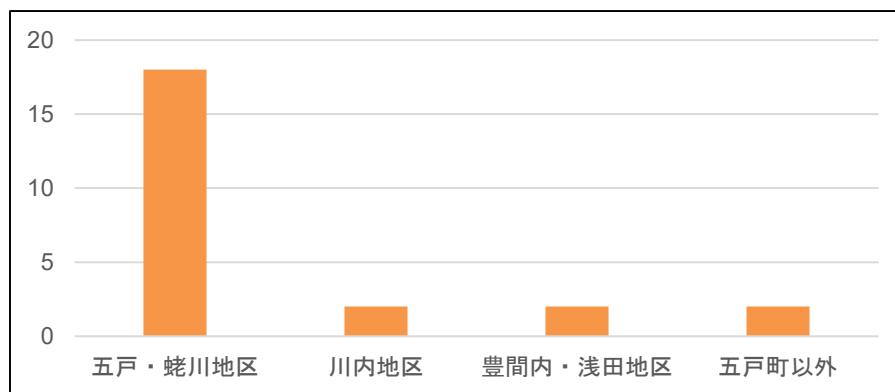


図 8.4.2 回答者の居住地(問 3)

## ■図書館 利用状況

アンケートを図書館エントランスホールに設置したため、問4の図書館利用の有無については、回答者全員ある。という回答であった。

以下は、図書館の利用頻度の回答状況を示す。

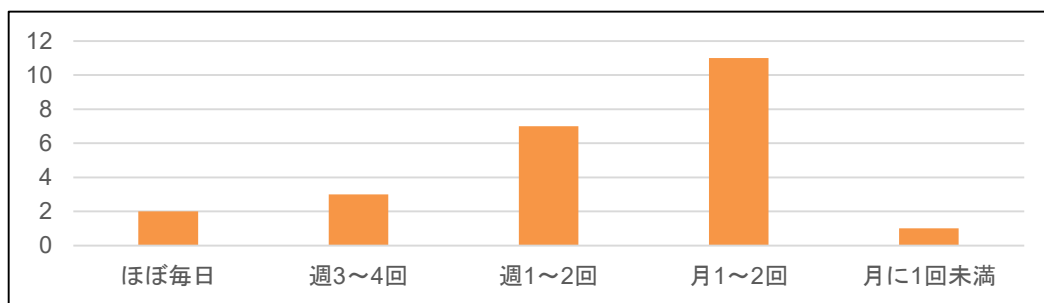


図 8.4.3 図書館の利用頻度(問5)

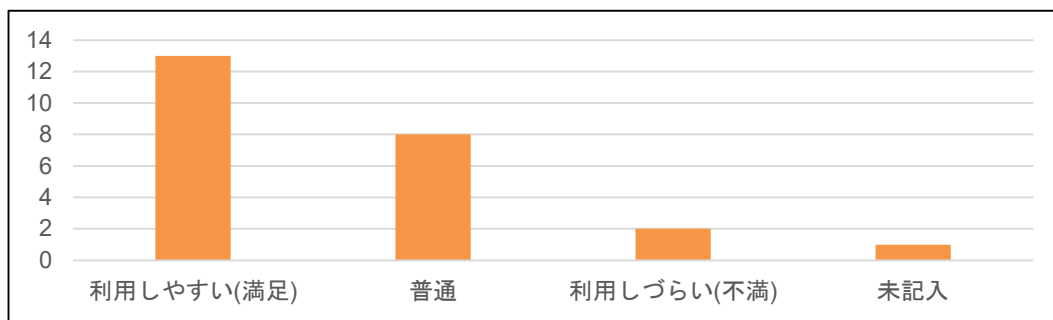


図 8.4.4 図書館を利用した感想(問6)

図 8.4.4 図書館を利用した感想について、利用しづらい(不満)と回答した2人の理由は、どちらも「③照明が暗い」だった。

## ■五戸代官所 利用状況

問 7 五戸代官所を利用の有無について、回答状況は図 8.4.5 の通りである。今回の調査では 50%強の方が利用したことがあるという結果になった。

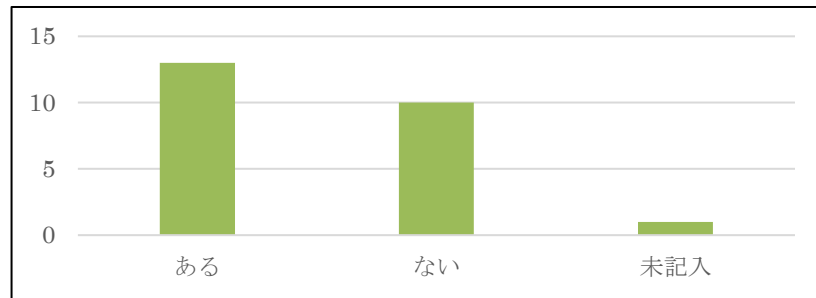


図 8.4.5 五戸代官所の利用状況(問 7)

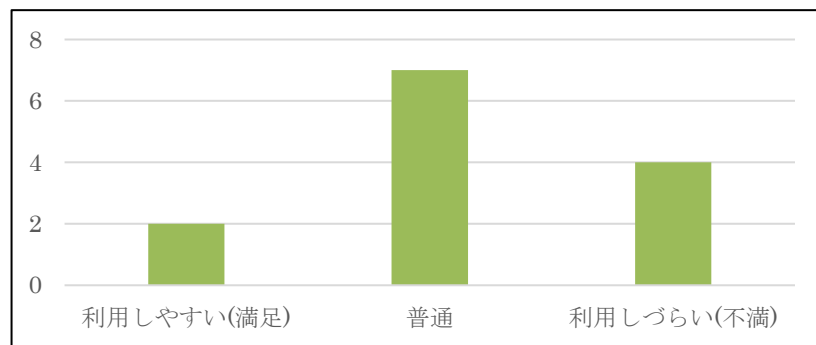


図 8.4.6 五戸代官所を利用した感想(問 8)

図 8.4.6 五戸代官所を利用した感想について、利用しづらい(不満)と回答した 4 人の理由は、①老朽化している(1 人)、②清潔感がない(1 人)、④その他には、他の地域の人がわからない・宣伝不足等運営に関することが記入されているため、施設管理者・運営者に報告することとする。

## ■利用者自由記入欄・職員用アンケート

利用者自由記入欄(問 9)、職員用アンケートについて、次頁以降にまとめた。

利用者自由記入欄については、具体性がないもの、抽象的なもの、設問の意図にそぐわないもの、運営や備品に関するものについては記入していない。運営や備品に関するものについては、施設管理者・運営者に報告することとする。

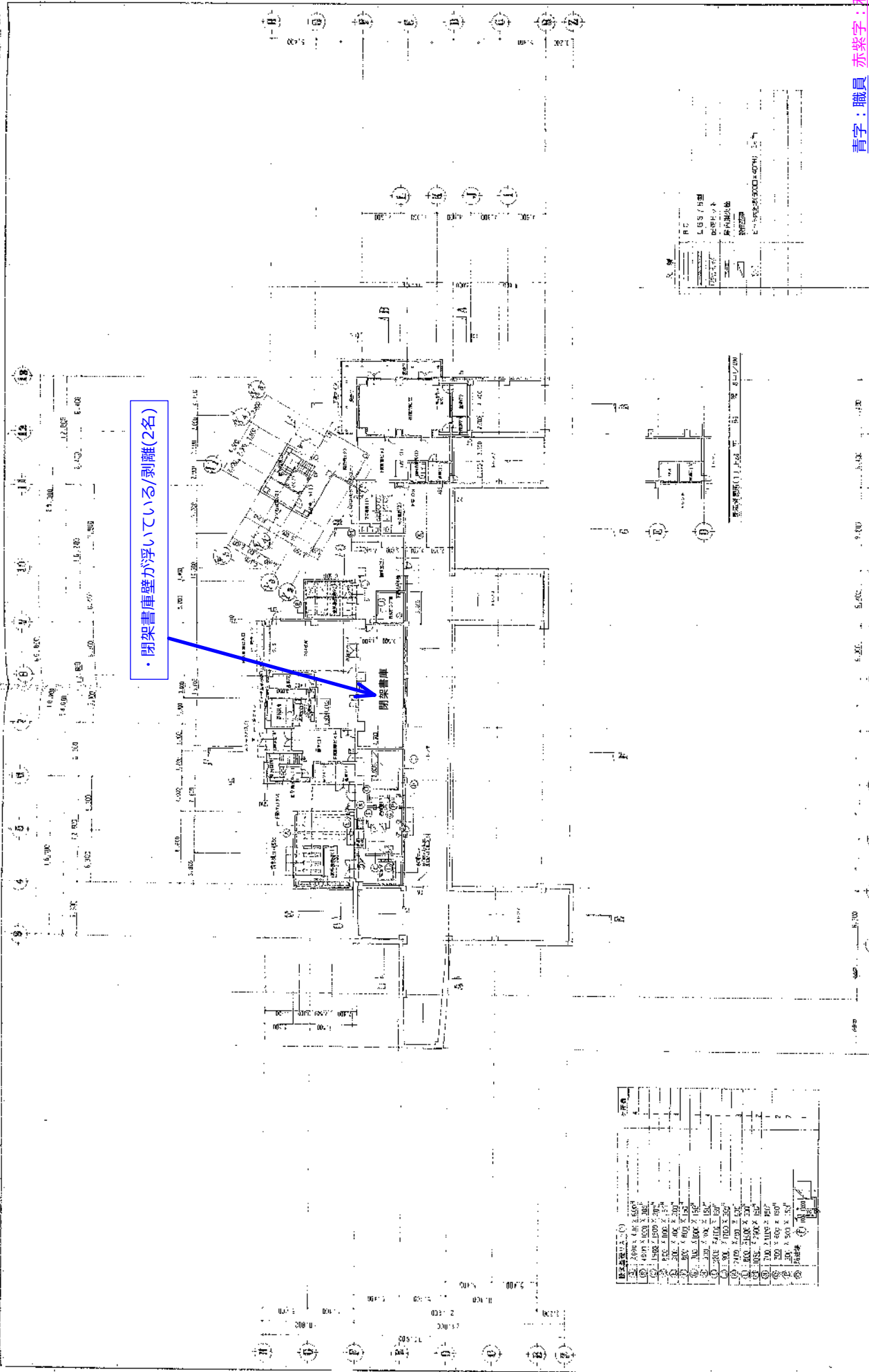


## ■利用者自由記入欄・職員用アンケート

利用者自由記入欄(問 9)、職員用アンケートについて、次頁以降にまとめた。

利用者自由記入欄については、具体性がないもの、抽象的なもの、設問の意図にそぐわないもの、運営や備品に関するものについては記入していない。運営や備品に関するものについては、施設管理者・運営者に報告することとする。





・閉架書庫壁が浮いている/剥離(2名)

記号	内容
①	2000 x 400 x 500
②	4000 x 1000 x 200
③	1500 x 1500 x 200
④	800 x 800 x 100
⑤	500 x 400 x 100
⑥	300 x 300 x 100
⑦	200 x 200 x 100
⑧	100 x 100 x 100
⑨	500 x 500 x 500
⑩	1000 x 1000 x 500
⑪	2000 x 2000 x 500
⑫	4000 x 4000 x 500
⑬	8000 x 8000 x 500
⑭	16000 x 16000 x 500
⑮	32000 x 32000 x 500
⑯	64000 x 64000 x 500
⑰	128000 x 128000 x 500
⑱	256000 x 256000 x 500
⑲	512000 x 512000 x 500
⑳	1024000 x 1024000 x 500

記号	内容
A	閉架書庫
B	読書室
C	待合室
D	事務室
E	トイレ
F	エレベーター
G	階段
H	出入口

青字：職員 赤紫字：利用者  
利用者自由記入欄・職員用アンケート



図書館 地階平面図  
1/1

- ・夏になると冷房の急激な冷えがとても気になる。
- ・温度調整ができないため、冷えすぎたり、暑すぎたりする。
- ・シーリングファン等で、空気を回したいと思うこともある。熱が上にこもるので。
- ・空調を入れると、児童コーナー、和室付近の木の扉が、ガタガタ音を立てる。利用者の方にも「気になる」と言われたことがある。

【網戸設置希望】(3名)  
 空調入れる程でも時に窓を開けたいが虫(蜂・アブ)が入ってくる、利用者が刺されたこともある。

排煙窓の不具合(2名)  
 ・ハンドルが戻らない

・インターネット体験コーナー脇の、木の扉が開けにくい。

- ・授乳室(やおむつ替え)ができる場所があればいい。(2名)
- ・子供の声が気になるという方の為(小さいお子様連れの為)児童コーナーに扉など工夫が必要(2名)

孫と一緒にくることが静かにしなければならぬので声をあげて読むことが出来ない為集中できない。(子供も)どこかの部屋で声をあげて読める部屋があればよいと思う。

エントランスホールの女性用トイレには、ベビースhift(おむつ交換台)があるが、男性用トイレにもあって良いと思う。赤ちゃんとパパさんでの来館も増えている。

入口に近い木村秀政ホールの照明が暗く、器機の故障と併せ利用者が見えない。

長期間に渡り、調整中・故障中と表記されている。(2名)

・エントランスホールと木村秀政ホールの照明をもっと明るくしたい。

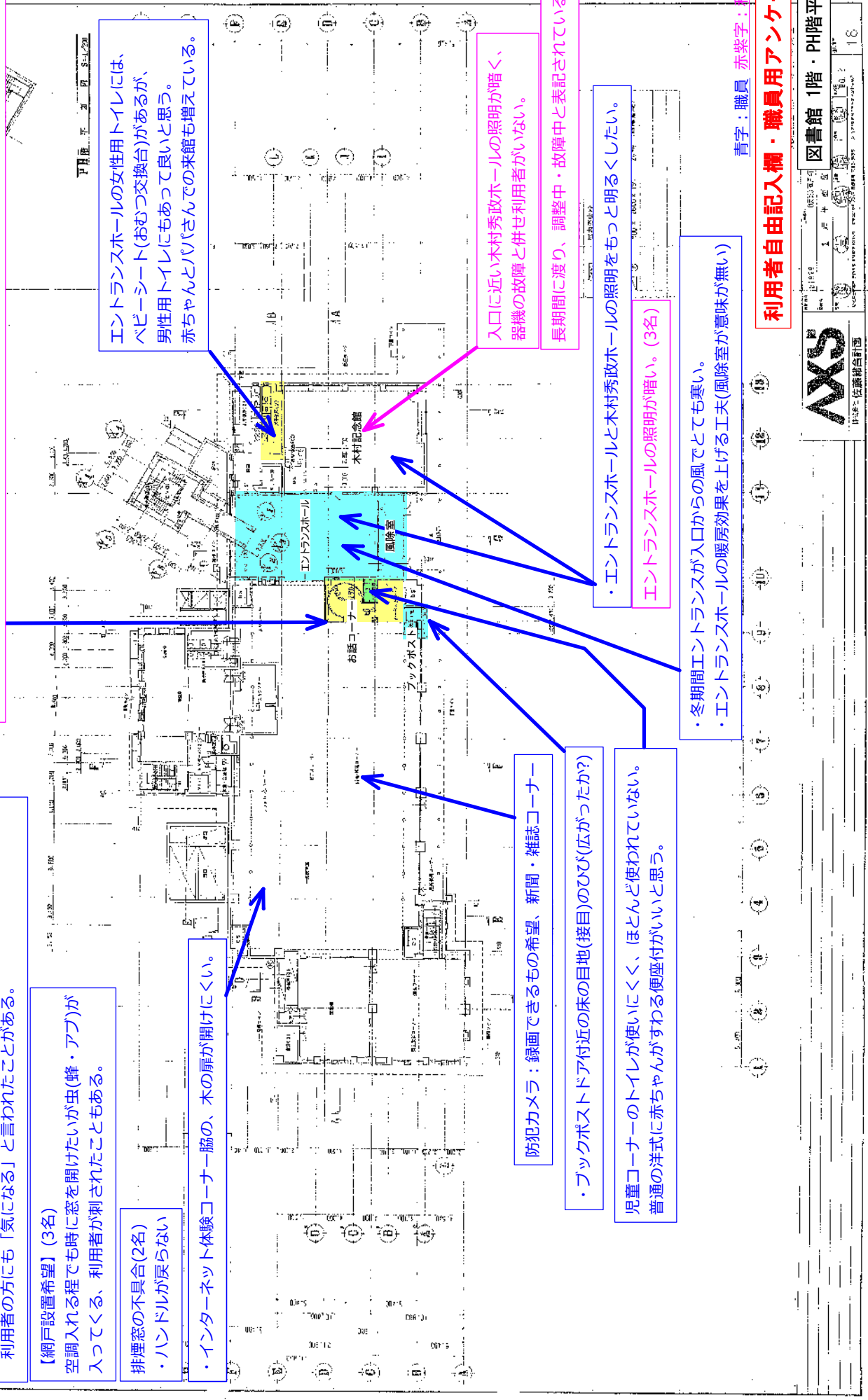
エントランスホールの照明が暗い。(3名)

- ・冬期間エントランスが入口からの風でとても寒い。
- ・エントランスホールの暖房効果を上げる工夫(風除室が無い)

防犯カメラ：録画できるもの希望、新聞・雑誌コーナー

・ブックポストドア付近の床の目地(接目のひび)のひび(広がったか?)

児童コーナーのトイレが使いにくく、ほとんど使われていない。普通の洋式に赤ちゃんがすわる便座付がいいと思う。



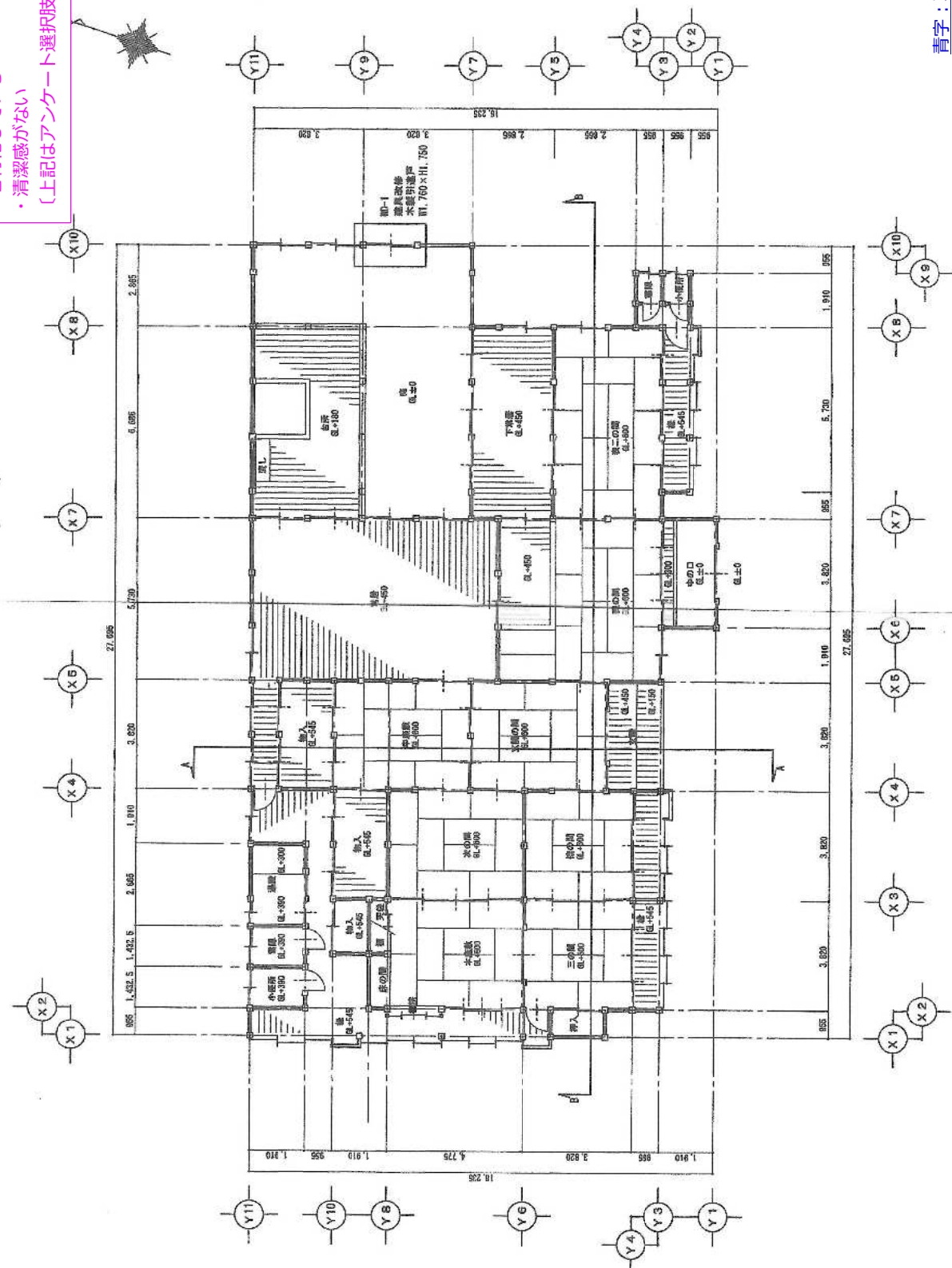
青字：職員 赤紫字：利用者

利用者自由記入欄・職員用アンケート



図書館 1階・4階平面図

・老朽化している  
 ・清潔感がない  
 (上記はアンケート選択肢によるものである)



青字：職員 赤紫字：利用者

利用者自由記入欄・職員用アンケート

工事名称 五戸代官所改修工事 図面名称 1階平面図		縮尺 2=1/100 製図年月日 10.0.8
承認 設計	承認 設計	一般財団法人事務所 事務所建設課 A1-6714 事務所中 (大田建設 21117)
株式会社 杜設計事務所 八戸駅前2丁目2番2号-2号 TEL. 0178 (20) 5586 FAX. 0178 (20) 5822		No.



## 9. 長寿命化の実施計画の検討

### 9.1 実施方針設定にむけた判定項目及び判定基準の検討

今後の改修時期に関する目安として青森県ライフサイクルコスト試算手法及び施設評価手法開発業務 表 1-4-11 の LCC 周期を目安にしながら改修計画時期、改修の緊急性、施設用途の特性を考慮しながら計画を策定する。

### 9.2 改修等の優先順位付け

竣工後の 20 年目の大規模改造（原状回復等）、40 年目の長寿命化改修（機能向上）、60 年目の大規模改造（原状回復等）の改修（更新）計画の維持管理の時間軸が改修の基本になるが、安全性確保が必要なものや将来の運営に合わせて用途変更して対応するもの等適切な時期にフォローアップを行って計画を更新する。



## 9.3 実施計画（概算事業費及び優先順位）の検討

## (1) 五戸町図書館

図書館

(更新：○、機材のみ更新：△)

工 種	種 別	LCC周期 耐用年数	改修(更新)計画			概算工事費	優先 順位	備考
			20年目	40年目	60年目			
建 築	瓦屋根	30		○	○	80,000,000	10	改修後10年以内
	外壁タイル・左官	40		○		50,000,000	1	
	外壁シーリング	15	○	○	○	5,000,000	2	
	躯体補強	40		○		20,000,000	11	
	外部アルミ建具	40		○		50,000,000	3	
	外部鋼製建具	30		○	○	10,000,000	4	
	内部鋼製建具	30		○		20,000,000	5	
	木製建具	30		○		10,000,000	6	
	内部床	30		○		25,000,000	7	
	内部壁	30		○		20,000,000	8	
	内部天井	30		○		20,000,000	9	
電気設備	受変電設備	30		○	○	52,000,000	1	
	動力設備	20~30		○	△	52,000,000	3	
	電灯設備	20~30		○	△	78,000,000	4	
	コンセント設備	20~30		○	△	20,000,000	6	
	避雷設備					4,000,000	7	
	電力・監視テレビ設備	20~30		○	△	4,000,000	8	
	表示設備					4,000,000	9	
	拡声設備	20~30		○	△	6,500,000	5	
	時計設備	20~30		○	△	2,600,000	10	
	テレビ共聴設備	20	△	○	△	5,200,000	11	
	防犯設備	20~30		○	△	4,000,000	12	
	視聴覚設備					40,000,000	13	
	火災報知設備	20	△	○	△	13,000,000	2	
	融雪設備	20				16,000,000	14	
機械設備	熱源機器設備	20	○	○	○	50,000,000	1	
	空調機器設備	20	○	○	○	32,500,000	2	
	風道設備	30		○		23,000,000	3	
	配管設備	30		○	○	14,600,000	4	
	換気機器設備	20		○	○	18,300,000	5	
	換気風道設備	30		○		6,250,000	6	
	自動制御設備	15	○	○	○	21,600,000	7	
	床暖房機器設備	20	○	○	○	27,000,000	15	
	屋外給水設備	25		○	○	12,500,000	8	
	屋内給水設備	25		○	○	15,500,000	10	
	屋外排水設備	30		○	○	14,000,000	9	
	屋内排水設備	30		○	○	5,200,000	11	
	給湯設備	30		○	○	800,000	12	
	衛生器具設備	30		○		7,500,000	13	
消火設備	30		○	○	5,200,000	14		
付帯設備	噴水設備	20~30	○			80,000,000	1	



## 10. 長寿命化の継続的運用方針

### 10.1 情報基盤の整備と活用

施設の点検・診断結果の情報、施設の運用状況、運営経費、改修履歴等基礎資料となる情報を記録・保管し今後の維持管理に活用する必要がある。蓄積した内容は施設台帳に取りまとめ一元管理することで施設状況を把握し改修内容や改修時期について効率的な総合判断が可能になる。

### 10.2 推進体制等の整備

教育委員会は本施設を所管としている他、他の学校施設も含んだマネジメントを行っている。所管課だけの対応だけではなく全庁的な体制で対応していく必要がある。

### 10.3 フォローアップ

本計画は数十年という長期間で施設の改修方針の計画をするものである。したがって社会や利用者の求めるニーズの変化や多様性等、施設をとりまく環境は日々変化している中で、改修工事を限られた予算の範囲で行なわなければならない以上、計画では事業費の平準化するなど実施年次を精査するとともに、補助金、交付税なども積極的に活用していきたい。運用にあたっては Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（確認）→ Action（行動）のサイクルによる評価を行いながら計画の見直しを行っていくことが必要である。