

中央公民館改築整備基本計画（案）

令和3年12月

大 山 崎 町

目 次

【 基本構想 】

第1章 計画策定にあたって

1.1 計画の趣旨と背景	4
1.2 上位計画及び関連計画	5
1.3 法的制約	6
1.4 自然条件の概況	8

第2章 敷地分析

2.1 立地条件の整理	11
2.2 問題点・課題	12

第3章 基本構想

3.1 過去の検討経緯	14
3.2 整備方針	17
3.3 LCC の比較検討	21
3.4 基本構想図	22

【 基本計画 】

第4章 基本計画

4.1 導入機能	26
4.2 導入機能の規模	27
4.3 配置計画図	30
4.4 構造計画	32
4.5 設備計画	33

第5章 基本計画図

5.1 基本計画平面図	35
5.2 鳥観図	36
5.3 正面イメージ図	37
5.4 屋上テラスイメージ図	38
5.5 内観イメージ図	39

第6章 事業計画

6.1 工事工程計画	41
6.2 維持管理	42

第 1 章 計画策定にあたって

第1章 計画策定にあたって

1.1 計画の趣旨と背景

本町の公共施設を取り巻く状況は、昭和40年代から50年代に建築された施設の老朽化進行、人口減少社会の到来、厳しい財政状況、大規模災害等への対応など、様々な課題が顕在化しています。将来的な財政負担の軽減や健全な住民生活の維持を図るためにも、公共施設に係る総合的かつ計画的な管理の検討が必要となっていることから、本町が保有する公共施設の管理の基本方針となる「大山崎町公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定しました。

個別の施設の現状としては、本町の都市計画マスタープランで示しているシビックゾーンである町役場周辺には、文化・教養施設である中央公民館や保健・福祉施設である保健センターや老人福祉センターなどの公共施設が集積していますが、建築後30年以上経過した建物が複数存在しており、今後大規模改修や施設の更新時期を迎えることとなります。その中でも中央公民館については、老朽化が進んでおり、耐震性の不足により、平成28年5月から施設の一部を閉鎖している状況であり、将来に向けて住民が安心・安全に施設を利用するための周辺整備が必要となっています。

中央公民館とその周辺施設の再整備の方策について、単独建て替えや長寿命化改修、また複数の施設機能を複合化した複合施設による整備方策について「大山崎町中央公民館等の施設整備検討計画」を平成30年1月に策定しました。同年5月には、学識経験者や関係団体代表、公募による住民で構成した「大山崎町立中央公民館等施設整備検討会議」にて意見書を取りまとめました。

こうした背景から、本計画では中央公民館とその周辺施設の再整備について、「大山崎町立中央公民館等施設整備検討会議」にてとりまとめられた意見書を元に、住民の意見を広くワークショップという形で反映した基本計画を策定することを目的とします。

1.2 上位計画及び関連計画

本町では、町の全体方針を「大山崎町第4次総合計画」（平成28年3月）に示しています。また、都市計画に関する計画として「大山崎町都市計画マスタープラン」（平成26年11月）があり、さらにこれからの大山崎町の人口問題などをはじめとする課題とその将来的な方向性を「大山崎町まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」・「総合戦略」」で示しています。

1.2.1 大山崎町公共施設等総合管理計画(平成28年3月)

総務省「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成26年4月）による計画策定要請を受けて、大山崎町のインフラ資産を含む公共施設等の今後のあり方についての基本的な方向性を示すものとして位置づけています。

計画の中で、中央公民館については、「老朽化がすすんでおり施設の更新が必要となっていることから、施設の機能を維持しつつ財政負担の軽減を図り、効率的かつ効果的な施設の維持管理・運営を行うため、同時期に更新を迎える他の施設との複合化など施設更新の方策を検討していきます。」と示しています。

老人福祉センターおよび保健センターについては、「施設の老朽化対策が必要となっており、耐震補強が未実施の施設もあります。そのため、老朽化など施設の状況を把握し、耐震化や施設の長寿命化を進めるとともに、施設の更新が必要となった場合には、財政負担の軽減を図り、効率的かつ効果的な維持管理・運営を行うため、同時期に更新を迎える他の施設との複合化などを検討していきます。」と示しています。

1.2.2 大山崎町立中央公民館等の施設整備検討計画(平成30年1月)

上記計画に基づく公共施設の個別計画として位置づけています。

中央公民館とその周辺施設の再整備の方策について、各施設の利用者数の推移や現況と課題について整理し、単独建て替えや長寿命化改修、また複数の施設機能を複合化した複合施設による整備方策について比較検討しています。

単独建て替えや長寿命化改修と比較して複合化の方がメリットがあるとの結果ですが、「既存施設を利用されている住民の方々のご意見をはじめ、有識者等のご意見なども踏まえて検討し、決定していくこととします。」と示しています。

1.2.3 大山崎町立中央公民館等施設整備検討会議意見書(平成30年5月)

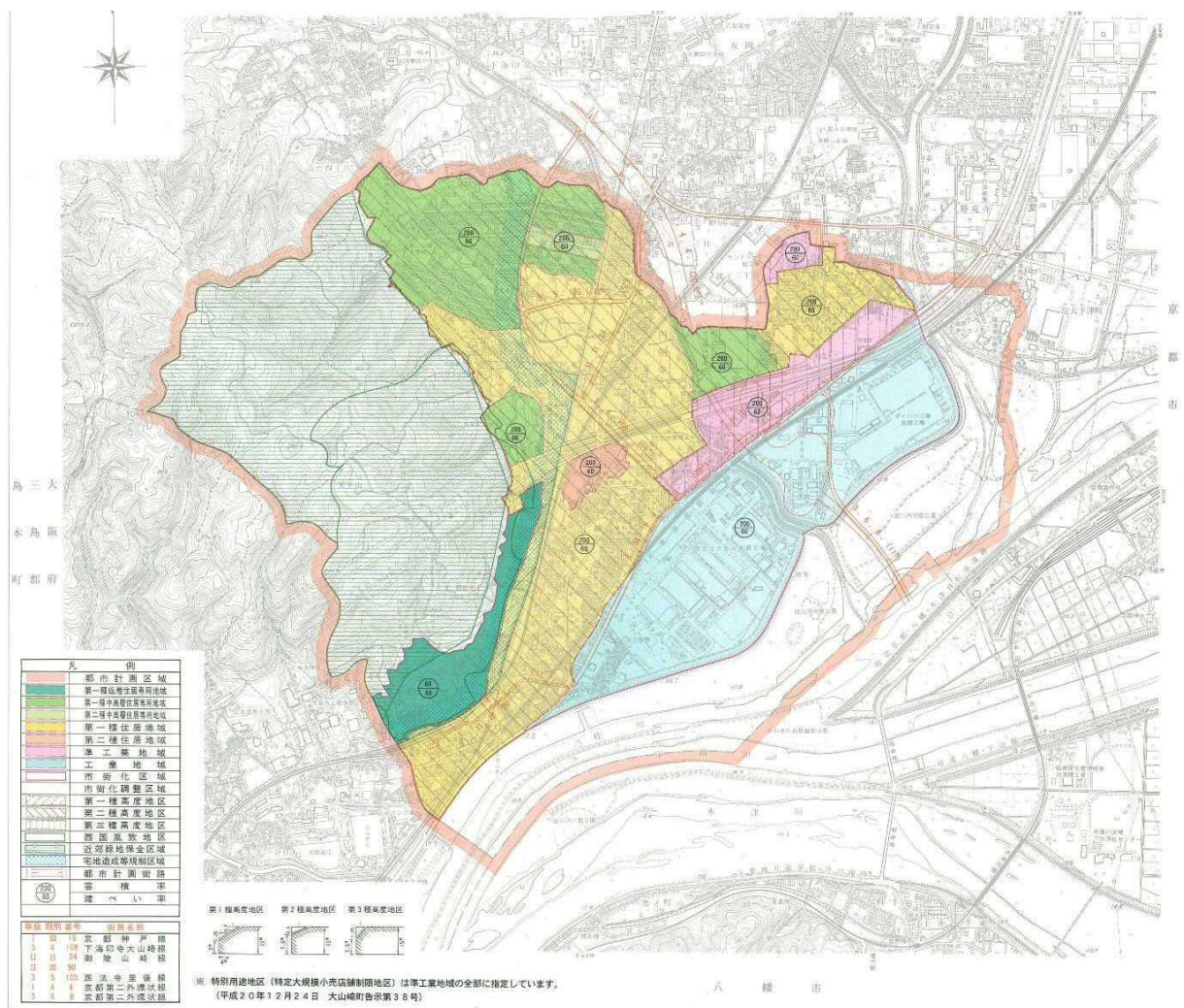
平成30年2月～3月にかけて、学識経験者や公募委員で構成された12名で、4回の検討会議を行い、中央公民館等の整備方策の検討を行い、意見書としてとりまとめています。

「今後、施設整備の方策を検討する際には、各機能の意義やあり方、現状と課題について、さらに慎重かつ十分に検討することが必要であると考えます。」と示しています。

1.3.1 建築基準法による規制

- ・劇場、映画館、演芸場、観覧場
- ・キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、風営法に規定する営業用途の施設
- ・工場

また、道路斜線制限、隣地斜線制限が適用され、境界線沿いについては、一定の高さ基準から一定の勾配で示された斜線内に建築物を納める必要があります。建築物の高さが 10m を超えると日影規制が適用され、隣地へ一定時間影を落とさない規制があります。



1.3.2 消防法による規制

計画施設は、消防法で複合用途防火対象物に該当し、屋内消火栓やスプリンクラー設備等の消火設備、自動火災報知設備等の警報設備、避難器具や誘導灯等の避難設備が必要となる他、火災時の消火活動や救出活動の際に外部からの進入を容易にするための進入口の設置が3階以上の階に義務付けられています。

1.3.3 京都府建築基準法施行条例による規制

計画施設は、特殊建築物に該当し、境界線の全長の1/5以上が幅員6m以上の道路に接する必要があります。

また、高さ2mを超える崖等に近接して建物を設ける場合は、崖の下端から崖の高さの2倍以上の水平距離を保つ必要があります。

1.3.4 福祉のまちづくり条例による配慮事項

京都府福祉のまちづくり条例に基づく「特定まちづくり施設」の整備について、主要用途を集会場とみなした場合、バリアフリー法に基づく制限付加部分の規定の適用対象となり、点字ブロックや手すり、車いす使用者用トイレの設置の他、車いす使用者用駐車区画を設置するなどの配慮が必要です。

1.3.5 京都府風致地区条例による配慮事項

計画地は、西国風致地区（天王山）に隣接しています。西国風致地区内で一定規模の建築物を建てる際には、建ぺい率や緑地率、外壁の後退距離等の規制や、自然環境や周辺の既存建築物に調和させるような色彩・造形を原則としています。

1.3.6 その他届出

土地の区画形質の変更を行う場合は、都市計画法による開発許可、省エネ法による届出、土壌汚染対策法による届出等の必要な手続きがあり、基本設計時に整理が必要です。

1.4 自然条件等の概況

自然条件等の概況として、計画地を視点場とする景観について整理します。

1.4.1 農地景観（水田）

計画地の東側及び南側に隣接して農地があります。計画地 1 階からの中景としての資源として活用が考えられます。



1.4.2 山地景観（天王山）

計画地の西側に隣接して農地があります。計画地 2 階以上からの遠景としての資源として活用が考えられます。

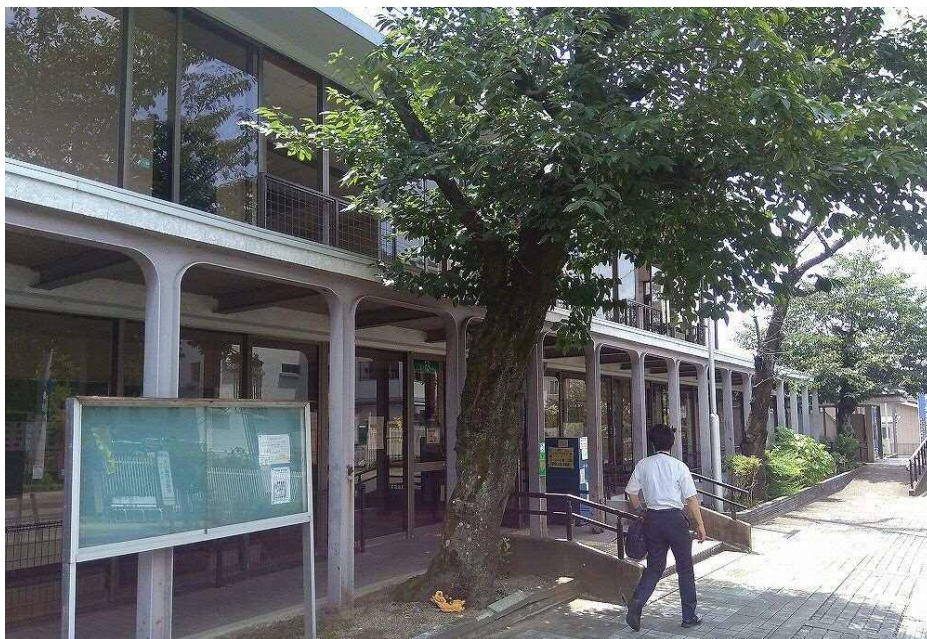
ただし、計画地の南西位置に大山崎小学校が立地しています。天王山を望む視点場としては、計画地の北側である点に留意する必要があります。



1.4.3 既存高木（サクラ）

計画地の東側には隣接する府道 67 号線との境界部に、サクラの老木が植栽されています。

一部、枝葉の付きが悪い木もあり、樹勢が弱っている可能性があります。今回の計画内容に応じて、保存・活用するか、撤去の対象とするかの調整が必要になります。



第 2 章 敷地分析

第2章 敷地分析

2.1 立地条件の整理（地形・土地利用）

複合施設計画地周辺は、公共施設が集積されている地域です。計画地内には現在中央公民館および中央公民館別館が、北側には町役場が、府道を挟んで向かい側に老人福祉センター、保健センター等の公共施設があります。計画地東側に、役場や公民館、保健センター利用者の駐車場があります。計画地と役場との間に駐車場へ至る傾斜路があり、計画地より1.6m程度の高低差があります。



2.2 問題点・課題

2.2.1 駐車場からのアクセス

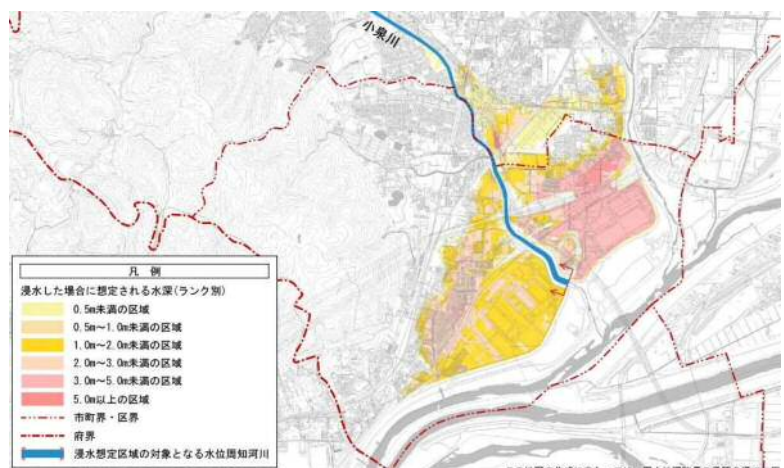
役場と公民館等の利用者が使用している駐車場は、複合施設計画後も継続して使用するため、役場地下1階と同じ標高にある駐車場および役場との間の傾斜路は現在のまま活かしておく必要があります。駐車場と計画地の間に約1.6mの高低差があるため、バリアフリーの観点から、駐車場から直接アクセスできる傾斜路またはエレベーターの設置を検討する必要があります。



2.2.2 浸水想定区域

計画地は、淀川水系小泉川の洪水浸水想定区域（水防法の規定により指定された想定最大規模降雨による）の浸水2m～3m未満の区域に指定されています。

前面道路と同じ高さを1階床高として複合施設を計画した場合、複合施設の1階部分が浸水する可能性があります。



第 3 章 基本構想

第3章 基本構想

3.1 過去の検討経緯

中央公民館とその周辺施設の再整備の方策について、単独建て替えや長寿命化改修、また複数の施設機能を複合化した複合施設による整備方策について検討した「大山崎町中央公民館等の施設整備検討計画」をもとに、学識経験者や関係団体代表、公募による住民で構成した「大山崎町立中央公民館等施設整備検討会議」にて意見書を取りまとめました。これらの意見書の内容を以下に整理します。

3.1.1 長寿命化改修・複合化についての意見（建設コストに関する意見を除く）

長寿命化改修に賛同される方のほとんどがコストの問題を指摘されていますが、建設コストに関する意見を除くと、複合化によるホール規模縮小を懸念する意見があったものの、反対意見はありませんでした。複合化に賛同する主な意見は以下の通りです。

- ・施設はその時代の必要性に応じて造られており、今の時代に応じた整備が必要
- ・時代が変わり、新たな課題が出てくとも考えられる
- ・生涯学習、図書、老人福祉、健康増進、子育て支援は相互に関連が深く、機能連携することで様々な住民の交流を生み出す
- ・施設管理部分や共用部分の一元化により機能の有効床面積を増やしたり、動線を短くすることが可能
- ・維持管理や運営にかかる経費を削減できる

3.1.2 複合化を推進する場合の各機能に関する提案

複合化を推進する場合の各機能に関する意見を以下に整理します。

【 図書機能 】

- ・開館時間の延長、蔵書数を増やす
- ・図書取り寄せが可能であれば閲覧スペースはそれほど必要ない
- ・複合化を機に図書館法に基づいた機能をもたせる
- ・住民ニーズや年齢層のニーズにあったものなど、強い分野をもった特徴をもたせる
- ・町内の様々な活動の記録を残し、後世にバトンタッチしていく

【 ホール 】

- ・コンサートホールは音響設備などで高額となるため、身の丈にあった多目的ホールがよい
- ・現在の公民館のホールはダンスや太鼓、70～80 人集まる総会などで利用されているが、机や椅子を出すことが高齢者にとって不便である。
- ・現在の規模と同等でよいと考える。ステージが必要である。
- ・イベントをする際、緞帳がないと意気込みが違ってくる。

【 老人福祉センター 】

- ・長寿苑の各部屋はサークルが利用している状況であり、勉強室や談話室など情報交換ができ、誰でも楽しめる・心が安らげる施設としてく必要がある
- ・老人サークルが若い人と関われるのは良い
- ・老人の居場所づくりが必要

【 保健センター 】

- ・保健センターについてはプライベート的な要素があるため、複合施設内でも独立させた方がよい
- ・駐車場からの動線を含めて他の機能と分けた方がよい
- ・現在の保健センターの必要な機能が失われないようにすべき

【 子育て支援センター 】

- ・現在は貸館的な利用の仕方であるが、フリースペース的なものがあれば、誰でもいつでも参加できてよいと思う。

【 多世代交流 】

- ・高齢者が地域の子どもたちの見守りを行うスペースを検討
- ・長寿苑のサークルでは小学生への将棋教室やビリヤード教室を行っており、設備があれば多世代交流を進められる
- ・既存施設の中で現在活躍されている住民や現場職員の意見を聞くべき

【 防災面 】

- ・災害時のホール等の活用も計画の中で盛り込む必要がある
- ・和室は伝統文化の継承として日本舞踊での利用や災害時に利用できる
- ・防災倉庫やシャワー室を館内に設置している自治体もある
- ・防災倉庫は非常時の動線を考慮して設置する

【 複合施設に含める新たな機能 】

- ・小学生、中学生、高校生も利用できるような憩いの場
- ・カフェやランチができる場所（運営団体・財政面の検討を）
- ・交通の利便性を生かした機能を持つ施設整備（ICT や輸送拠点）
- ・健康増進施設に通われている方が多い（優先度は高くない）
- ・ウォーキングできる施設があるとよい

【 複合化に際しての留意点 】

- ・施設内での感染等の防止
- ・エレベーター・ベビーカー置き場の設置
- ・利用者の特性に合わせた区画や複数の出入り口
- ・駐車場からのアクセスを円滑に
- ・各機能利用者の動線の整理
- ・少人数が打合せで利用しやすい部屋
- ・現在の施設利用者、現場職員、各機能の専門家の意見を取り入れる
- ・各機能の連携を行う発想を取り入れる

3.2 整備方針

3.2.1 導入機能の設定

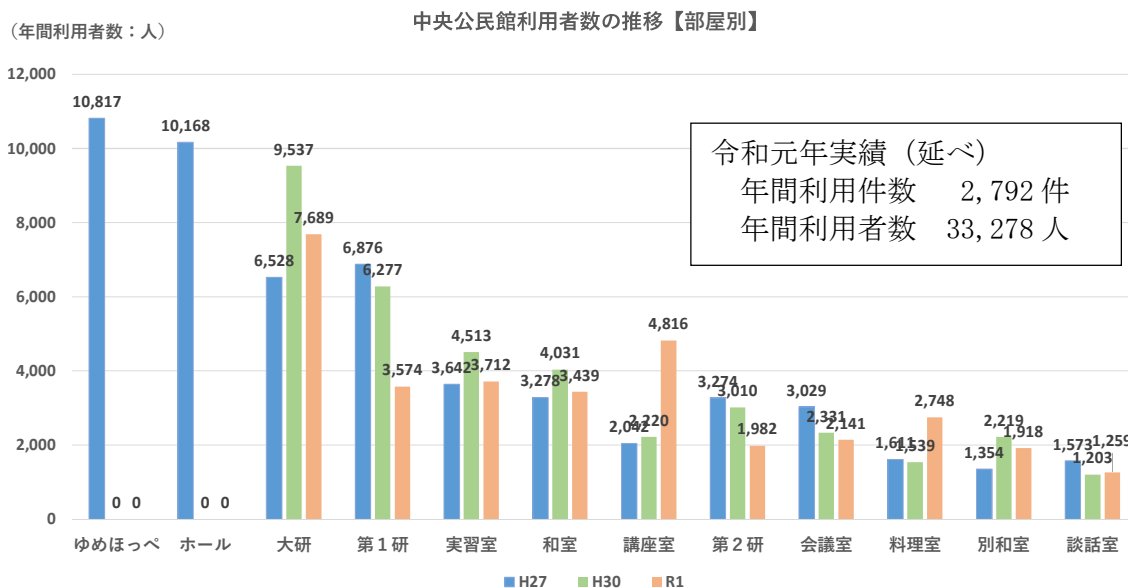
公民館、保健センター、老人福祉センターの現在の機能を整理し、複合施設に新たに必要な機能をこれまでに開催されたワークショップ意見より抽出し、複合施設に必要な機能を整理します。基本方針として、現在の施設規模の合計面積を超えないよう、また新たな機能・スペースを確保するため、重複する同用途・同規模の諸室を統合することを検討します。

1) 現在の公民館の機能

現在の公民館本館および別館の機能・諸室は以下の通り、耐震強度不足により平成28年より集会室と子育て支援室は閉鎖され、子育て支援室は保健センターの健康教育室を使用しています。

諸室	面積	定員等	備考
事務室	40㎡		
集会室、ステージ	205㎡	240人	H28年に閉鎖
子育て支援室	61㎡		H28年に閉鎖
実習室	100㎡	50人	流し台設置
講座室	80㎡	48人	
会議室	40㎡	20人	
和室	50㎡	30帖	
談話室	20㎡	12人	
図書室	160㎡		22420冊
料理室	77㎡	35人	調理台6台
研修室1	80㎡	30人	カーペット敷
研修室2	44㎡	20人	
和室	42㎡	20帖	
大研修室	160㎡	140人	
資料室	30㎡		図書室の書庫

なお貸し部屋の平成27年～令和1年の利用者数の推移は以下の通り、別館の大研修室・研修室1、などの大部屋の利用率が高い傾向にあります。複合化にあたり、同用途の同規模の諸室については、統合することを検討します。



2) 現在の保健センターの機能

現在の保健センターの機能・諸室、利用状況は以下の通りです。

諸室	面積	定員等	備考
ロビー	42m ²		下足箱設置
事務室	30m ²		
データ保存室	15m ²		書類保管
集団指導室	120m ²		集団検診
診察室	32m ²		集団検診
機能訓練室	78m ²		集団検診
健康相談室	34m ²	15帖	健康相談
健康教育室	70m ²		子育て支援室として使用
栄養指導室	70m ²	24人	離乳教室 調理台5台

- ・子育て支援センター・・・週4日、約200日/年
- ・調理実習室(2階)・・・離乳教室(偶数月1回)
- ・集団指導室(1階)・・・集団検診 子ども：年間36回、大人：年間12日
あそびの広場、あすなろ会、バンビクリニック、
献血、健康栄養相談、マタニティ教室、2歳児相談、
転入相談、近隣2市1町の会議(不定期)
- ・機能訓練室(1階)・・・発達相談(月2回)
- ・全室利用(1階)・・・歯のひろば(年1回)

子育て支援センターを除く、各諸室の利用頻度は低いですが、定期的な集団検診等を行う諸室が必要で、公民館諸室と同規模の諸室については、利用頻度を考慮し、統合することを検討します。

3) 現在の老人福祉センターの機能

老人福祉センターの機能・諸室、利用状況は以下の通りです。

諸室	面積	定員等	備考
玄関・ロビー・休憩	166m ²		
事務室	26m ²		
相談室	15m ²		健康相談
会議室	25m ²		サークル活動時使用
大広間、ステージ	160m ²	65帖	サークル活動、季節行事
和室10畳×3室	22m ² ×3	10帖×3	サークル活動
機能回復訓練室	62m ²		サークル活動、健康器具
浴室	28m ²		男女入れ替え制

- ・施設全体 年間利用者数：16,635人 ・お風呂 年間利用者数：1,603人
開所日数：225日 1日平均：9.8人
1日平均：73.9人
- ・教養講座
カラオケ：20～30人(月1回)、パステルアート：20人(年2回)
コンサート映像鑑賞：20～80人(月1回)
- ・健康相談：10～15人程度(月2回)
- ・イベント、草引き 各回30～800名程度(計9回)
- ・児童と高齢者の交流事業 月1回程度(ビリヤード、将棋)
- ・サークル活動 25サークル 登録人数5～35人：毎週の活動

4) 新たに必要な機能

これまでに開催されたワークショップの意見の概要を、以下に整理します。

必要な機能	第1回ワークショップ・ふりかえりシート の意見を踏まえた整理	追加する意見・具体的な内容 (追加する利用・機能、優先する内容)
新しい機能	・多世代が交流できる場所 ・天王山の景色を見ながらお昼をたべる場所 ・居心地のよいカフェスペースや 共同のリビングルームのような場所 ・気軽にランチや散歩の途中に 一休みしたくなる空間 ・家の外の居場所として仕事や学習の場所 ・フリーに使えるミーティングスペース ・テラスとの行き来が自由なオープンな建物	【 個人利用 】 ○パーソナルスペース（小部屋） ○いたるところにイス・テーブルを配置 【 交流・共有 】 ○屋上の芝生広場、テラス ○ギャラリー ○マルシェ（町の中心に向かって開く） 【 店舗 】 ○チャレンジショップ、テナントスペース ○カフェ、バー ○子ども食堂 ○コワーキングスペース
図書館の機能	・中高生が利用できる自習室 ・レファレンスサービス（調べものサポート） ・こどもが自由に利用できるスペース ・読書会、読み聞かせ会、映画鑑賞などの交流	○レファレンス機能（独立したカウンター） ○図書の充実 ○Kids スペース／静かなスペースの仕分け ○視聴覚室（視聴覚資料） ○学習スペースの充実 ○PC（調べもの用）、コピー機の設置
公民館の機能	・発表の場としての大ホール ・コロナ禍でも集える場所 ・子育て世代にも使いやすい場所 ・レンタルワークスペース（テレワーク対応） ・放課後に中高生がギターやダンスを 習ったり教えたりできる場所 ・部屋の区切りを一部ガラスにする（一体感） ・小学生の放課後の居場所	○レファレンス機能（子どもの利用など） ○ゆめほっぺ（子育て、ベビー利用） ○防音室（ピアノ・音響機器の常設） ○陶芸施設、芸術室 ○和室（畳の広間、茶室） ○調理室
保健センターの機能	・各種健康診断等の場所 (臨時利用中：ゆめほっぺ)	○子育て相談、健康相談の窓口 ○多用途利用（健康診断時以外に貸部屋） ○簡易ジム運動施設 ○複合化しない
老人福祉センターの機能	・長寿苑を複合化する必要性は無い(ご意見) (大広間・貸し室・ピリヤード・浴室)	○複合化しない : A班、C班、D班 ○複合化する : B班
その他の視点	・芸術文化のまち、シンボル化、コンパクト化 ・コロナ後の利用に対応するスペース ・災害避難場所／バリアフリー（※次回以降） ・使用料（※次回以降） ・アクセス利便性（※別途）	○インターネット環境（Wi-Fi）、掲示板 ○駐車場の充実 ○緑化、省エネ、地下水利用 ○町民の持ち込み企画を行政が支援して実現 ○ジェンダーフリー

3.2.2 規模設定

複合化することで全体面積を縮小し、維持管理コストを低減します。

また用途・規模が類似した部屋は統合して1室とする、利用頻度が高く利用実績のある部屋は独立した部屋として残すという方針に基づき、施設規模を想定します。

	現在の機能・規模	新施設の機能・規模
新しい機能 供用の空間		○新しい機能の追加で、現在の面積と同等か少なく ○開放的なロビーを中核とする建物 ○シームレスな空間、柔軟に使える場所
図書の機能 面積増加	公民館内図書室 160 m ² 、 蔵書数：2.2 万冊	○現状の 2～3 倍程度 (320～480 m ²) ○職員数をむやみに増やさない 〔本図書館として整備する場合 人口×0.05≒800 m ² 、蔵書数 9.6 万冊が理想の規模 (日本図書館協会「公立図書館の任務と目標」)〕
公民館の機能 (図書室除く) 面積減少	本館 1368 m ² +別館 919 m ² +陶芸室 19 m ² =2,306 m ² (本) 集会室 256 m ² (240 人)+ステージ 46 m ² =300 m ² (本) 実習室 98 m ² (50 人) 流し台付 (別) 大研修室 160 m ² (140 人) (別) 中研修室 80 m ² (30 人) (別) 小研修室 44 m ² (20 人) (本) 子育て支援室 60 m ² (別) 料理室 77 m ² (35 人) 調理台 7 台 (本) 和室 80 m ² (2 部屋で 30 帖+押入+広縁) (別) 和室 42 m ² (20 帖) (本) 講座室 80 m ² (48 人) (本) 会議室 40 m ² (20 人) (本) 談話室 20 m ² (12 人) 陶芸室 19 m ²	統合できる諸室を除くと、2,100 m ² 程度 大ホール：250～300 人、350～400 m ² 程度 実習室 100 m ² (現況同等) 床土間仕様、流し台付 大研修室 160 m ² (現況同等) 中研修室 80 m ² (現況同等) 小研修室 45 m ² (現況同等) 子育て支援室 70 m ² (現保健センターと同等) 料理室 80 m ² (現況同等) 調理台 7 台付 和室 80 m ² 、30 帖以上 (現況同等、2 分割可) 陶芸室 20 m ²
保健センターの機能 面積減少	830 m ² +屋上体操スペース 200 m ² 集団指導室 120 m ² 、診察室 32 m ² 、機能訓練室 98 m ² データ保存室 15 m ² 、消毒室 15 m ² 健康相談室 35 m ² 健康教育室 70 m ² (ゆめほっぺ) 栄養指導室 70 m ² 調理台 5 台	統合できる諸室 (2 階部分) を除くと、500 m ² 程度 集団指導室 120 m ² 、診察室 30 m ² 、機能訓練室 100 m ² データ保存室 15 m ² 、消毒室 15 m ² 機能回復訓練室 62 m ² 、相談室 20 m ²
老人福祉センターの機能 面積減少	768 m ² 機能回復訓練室 62 m ² 、浴室 50 m ² 、相談室 20 m ² 大広間 75 帖、ステージ 和室 10 帖×3 室	統合できる諸室を除くと、400 m ² 程度 機能回復訓練室 62 m ² 、浴室 50 m ² 、相談室 20 m ² 浴室に近接した位置にトイレと休憩コーナー
床面積計	老人福祉センター含む 4,064 m ² 老人福祉センター除く 3,296 m ²	老人福祉センター含む 3,500 m ² 程度 老人福祉センター除く 3,100 m ² 程度

上記の通り、新施設の規模は、

老人福祉センターを含む場合 3,500 m²程度

老人福祉センターを含まない場合 3,100 m²程度

とします。

3.3 LCC の比較検討

「大山崎町立中央公民館等施設整備検討会議」にて、長寿命化改修に賛同する意見の内、ほとんどがコストの問題を指摘されています。

また、老人福祉センターを複合施設に含めることについて、ワークショップにおいても意見が分かれたため、老人福祉センターを含めた場合、また複合化に含めずに長寿命化改修を行い現在のまま使う場合とのライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

LCC の試算は、建設コストおよび 50 年間の運用コスト（光熱水・税金）・保全コスト（維持管理・修繕費）を合計したものとします。

下記の検討より、老人福祉センターを複合化に含める方が有利という試算結果となりました。

a) 老人福祉センターを複合化に含める場合

- ・複合施設の建設費(3500 m²想定)
- ・複合施設の運用・保全コスト
- ・老人福祉センターの解体工事費

b) 老人福祉センターを複合化に含めない場合

- ・複合施設の建設費(3100 m²想定)
- ・複合施設の運用・保全コスト
- ・老人福祉センター(既存施設)の長寿命化改修工事費
- ・老人福祉センター(既存施設)の運用・保全コスト
- ・老人福祉センターの解体・建設工事費(寿命 80 年と想定)

(単位：千円)

	長寿苑を複合化に含める場合 (a)	長寿苑を複合化に含めない場合 (b)	差額 (b) - (a)
複合施設の建設費	1, 446, 291	1, 281, 001	-165, 290
複合施設の外構整備(駐車場階段等)	10, 000	10, 000	0
複合施設の運用・保全コスト	3, 026, 734	2, 684, 976	-341, 758
【現】長寿苑解体工事費	31, 795	31, 795	0
【現】長寿苑長寿命化改修工事費	—	153, 600	153, 600
【現】長寿苑運用・保全コスト	—	386, 511	386, 511
【現】長寿苑建設費	—	317, 358	317, 358
【現】長寿苑運用・保全コスト	—	120, 968	120, 968
50年間の L C C	4, 514, 820	4, 986, 209	471, 389
		LCCの年間差額	9, 428

* ライフサイクルコストの試算は、「建築物のライフサイクルコスト」
平成 31 年版/国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 による
* 長寿命化改修工事費は、「公共施設更新費用試算ソフト」による

3.4 基本構想図

上述の整備方針に基づくゾーニング図を、基本構想図として作成します。
各機能のゾーニングは、以下の方針で検討して設定します。

【 ゾーニング方針 】

- ① 道路沿いに、ロビー・ギャラリー・カフェ・図書閲覧席等賑わいが生まれる空間を配置
- ② 不特定多数、多世代の利用、人の出入りが多い研修室・ホールは1階ロビー面に配置
- ③ ロビーに面する2階の落ち着いた空間に図書閲覧席を配置
- ④ 災害時の防災対応施設として、公民館機能の一部および防災倉庫を2階以上に配置
- ⑤ 屋外とのつながりを重視する諸室（子育て支援・実習室）は屋上階、テラス面に配置
- ⑥ 老人福祉センターは、送迎バスとの関連を考慮、また現在の使い勝手を踏襲し1階に配置

なお、老人福祉センターを含める場合と含めない場合のいずれの案となるか未定な状況です。従って、基本構想図についても2案の検討を行いました。

基本構想図として、ゾーニング図2案を、次ページ以降に示します。

1) ゾーニング図① ～老人福祉センターを含める場合～

■ A. 老人福祉センターあり 延床面積 3,500㎡程度

メリット

- ・多世代交流のコンセプトによりコンパクトに集約できる
- ・老人福祉センターの利用者層が広がる

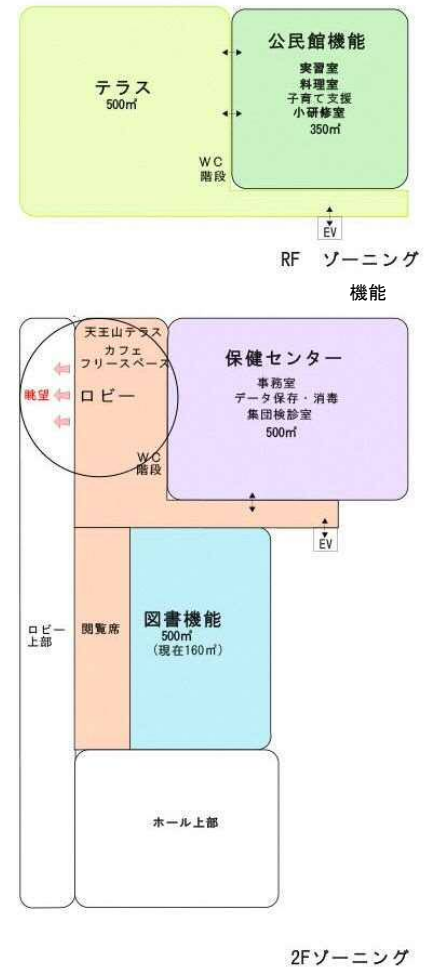
デメリット

- ・共用する諸室が利用対象者専用となりづらい。

老人福祉センター定義

無料又は低額な料金で、老人に関する各種相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする。（老人福祉法第20条の7）

機能別床面積	
共用	900㎡
図書機能	500㎡
公民館機能	1,200㎡
保健機能	500㎡
老人福祉機能	400㎡
テラス	(RFテラス500㎡)
計	3,500㎡



2) ゾーニング図② ～老人福祉センターを含めない場合～

■ B. 老人福祉センターなし 延床面積 3,100㎡程度

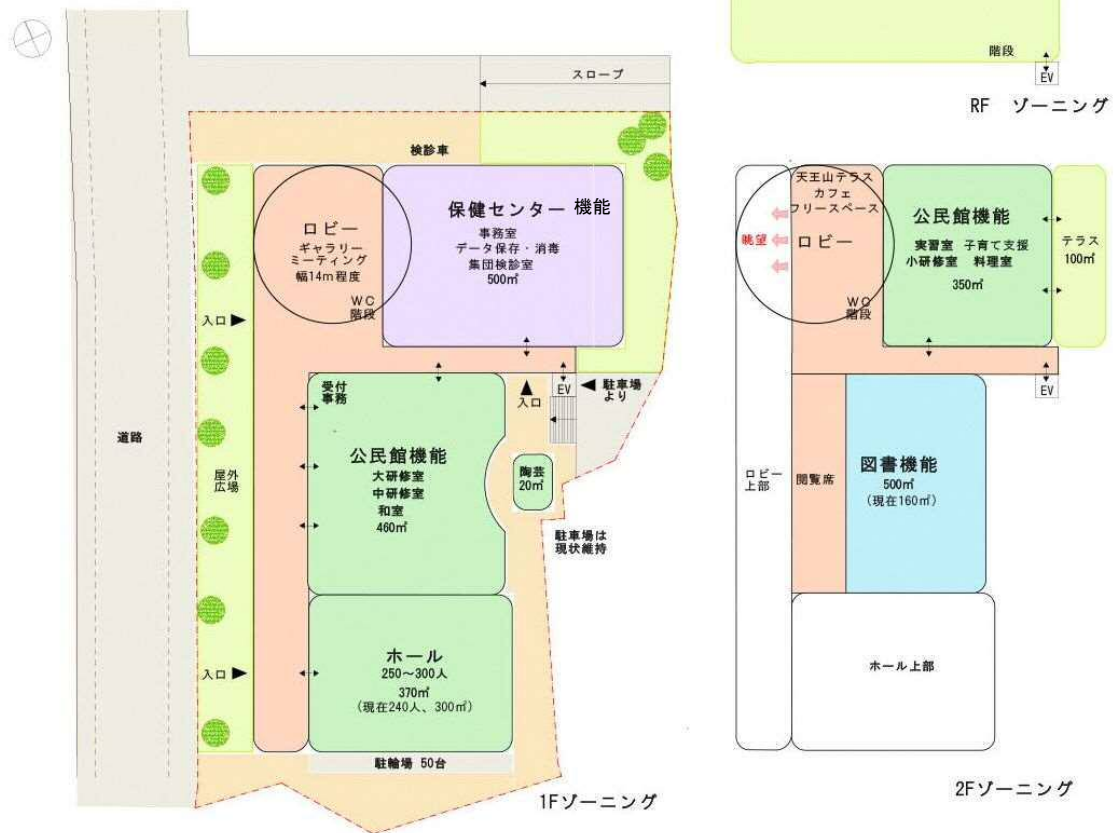
メリット

- ・ 長寿苑を引き続いて利用対象者が優先的に利用できる

デメリット

- ・ 長寿苑との多世代交流は現状よりも進みにくい
- ・ 老人福祉センターの利用者層が広がりにくい

機能別床面積	
共用	900㎡
図書機能	500㎡
公民館機能	1,200㎡
保健機能	500㎡
テラス	(RFテラス800㎡)
計	3,100㎡



* 本ゾーニング図はイメージであり、部屋の配置を決定するものではありません。

第 4 章 基本計画

第4章 基本計画

4.1 導入機能

基本構想策定において整理した内容を踏まえ、本町におけるコミュニティの核になるような新たな施設を整備すべく、新施設に必要な機能を設定します。

なお、現在の公民館（図書室含む）、保健センターを複合化の対象とする。

そして、ワークショップにおいて、老人福祉センターを複合化施設の対象とするか否か議論が分かれていましたが、複合化に対するワークショップ参加者の意見、LCCの検討結果や老人福祉センター利用者の固定化等の課題に鑑み、老人福祉センターを複合化の対象とする。

また、多世代交流を整備目的の1つとしていることから、高齢者利用施設である老人福祉センター機能を加えることによる多世代交流の促進を図り、誰もが利用しやすい魅力ある老人福祉センター機能の整備を目指す。

加えて、近年、激甚化・頻発化する災害に備え、防災機能を付加するとともに、二酸化炭素の排出を抑制する技術や建築材料を活用し、低炭素化に資する施設とします。

4.1.1 防災機能

防災物資を保管するスペース、非常時の電源や受水槽等を設置することによりライフラインの確保を図り、避難場所として利用可能な機能を整備します。なお、想定浸水深を避けた2階以上の各室内、避難スペースとして利用できる部屋を選定するとともに、避難生活の長期化も見据える中で、1階には要配慮者などを受け入れるスペースの確保を検討します。

4.1.2 社会教育機能

これまでに公民館が本町において果たしてきた社会教育活動や、現在の公民館が有する機能を踏まえ、新たな施設での社会教育活動の場を確保します。少人数のグループ活動から多人数が参加する講座やイベント等にフレキシブルに対応できるよう整備します。

4.1.3 図書機能

住民の学びや心豊かな人格の形成を支え、歴史や文化を未来に繋ぐ生涯学習の拠点である図書館を整備します。図書館は、誰もが利用できる身近な施設であり、地域の知識と情報の基盤となる機能を確保します。

4.1.4 保健機能

妊娠期から子育て期、そして高齢期にわたるまでの様々なニーズに対する支援を提供する場を確保します。

4.1.5 子育て支援機能

子どもたちが集い・遊ぶことができ、多様な世代との交流を通じて様々な経験・体験ができる場を確保します。また、保護者同志や高齢者との交流や育児に対する相談ができる場を確保します。

4.1.6 高齢者生きがい創出機能

余暇活動を通して仲間づくりや交流、親睦を深め、高齢者の生きがいづくりおよび健康づくりの促進を行う機能を確保する。

また、各機能との連携により、高齢者のこれまでに培われた豊かな経験や知識を地域活動等の支援に活かします。

4.1.7 二酸化炭素抑制機能

施設の建設にあたっては、木材をはじめとする環境負荷の少ない建築材料を使用し、太陽光発電等による自然エネルギーの活用を図るとともに、エネルギー利用効率の高い照明や設備機器を導入します。また、省エネルギーを見える化することにより、脱炭素社会の実現に向けた住民意識の醸成を図ります。

4.1.8 デジタル技術による施設管理等機能

A I や I o T をはじめとするデジタル技術を活用し、施設運営や施設管理業務等の効率化、利用者の利便性向上を図ります。

これらの機能を包含し、それぞれの機能が有機的に作用することにより、地域防災力の向上、脱炭素社会の実現を目指します。そして、世代を超えた住民間における交流を創出し、住民が主体となって地域の課題を解決するための活動の場を確保することを目的とした新たな施設を整備します。

4.2 導入機能の規模

基本構想策定において整理した内容、および先に示した各機能を有する既存施設の規模や使用状況を踏まえ、各機能の規模を設定します。

4.2.1 防災機能

避難スペースとして利用する面積については、使用可能な部屋の面積とする。新施設を避難場所として利用するにあたり、必要となる資機材、備蓄食料等を保管するスペースを確保する。

4.2.2 社会教育機能（図書除く）・子育て支援機能

「大山崎町立中央公民館等施設整備検討会議」意見書の中で、「コンサートホールは音響設備などで高額となる為、身の丈にあった多目的ホールがよい」「現在の規模と同等でよい」「ステージが必要」といった意見がありました。複合化することにより、多用途に使用可能なホールとする必要があり、平土間タイプの多目的ホールとし、2 部屋に分割して使用可能な形状とします。今回開催のワークショップにおいて、「現在の 240 人規模では少し不足している」という意見もあり、ゆとりのある椅子配置で最大 250 人の定員、1.5 倍の床面積を確保します。

諸室	現況面積	新設面積	定員等	備考
事務室	40㎡	40㎡		
ホール、ステージ	205㎡	300㎡	250人	*規模拡大
子育て支援室	61㎡	70㎡		*規模拡大
実習室	100㎡	100㎡	50人	流し台設置
講座室	80㎡	-	-	他の機能と併用
会議室	40㎡	-	-	他の機能と併用
和室	50㎡	80㎡	30帖	*規模拡大
談話室	20㎡	20㎡	12人	
図書室	160㎡	800㎡		*規模拡大
料理室	77㎡	77㎡	35人	調理台6台
研修室1	80㎡	-	-	他の機能と併用
研修室2	44㎡	-	-	他の機能と併用
和室	42㎡	-	-	他の機能と併用
大研修室	160㎡	160㎡	140人	
資料室	30㎡	-	-	図書室に含む

4.2.3 図書機能

図書館の規模に関する基準と指標について、文科省告示となった「公立図書館の設置及び運営上の望ましい基準」（平成 13 年 7 月 18 日文科省告示第 132 号）では量的基準は明記されていません。生涯学習審議会社会教育分科審議会計画部会図書館専門委員会による「公立図書館の設置及び運営上の望ましい基準について（報告）」（平成 12 年 12 月 18 日）に数値目標の例があります。また、日本図書館協会の図書館政策特別委員会による「公立図書館の任務と目標」にも数値基準があり、参考に算出します。

大山崎町の人口：15,991 人（2021 年 3 月 1 日）により算出すると以下の通りとなります。

	望ましい基準について	公立図書館の任務と目標
延床面積（㎡）	1,475	800
蔵書冊数（冊）	86,624	57,567
開架冊数（冊）	68,794	43,015
職員数（人）	7	4

*延床面積については、ロビー・通路・トイレ等の面積を含む

「公立図書館の任務と目標」に、図書館の最低規模についての記載があり、
「蔵書 50,000 冊、専任職員数 3 名、800 m²が最低限必要」とあります。
これらの最低規模を参考とし、またワークショップにおける図書機能拡充の意見も多数
あったことから、図書機能の面積を 800 m²に設定します。

4.2.4 保健機能

現在集団検診時に利用している諸室を除き、社会教育機能と同用途・同規模の諸室は社会教育機能に統合します。集団検診としての利用頻度は高くないため、集団検診専用ではなく、貸会議室等として多目的に活用します。

諸室	現況面積	新設面積	定員等	備考
ロビー	42m ²	-	-	他の機能と併用
事務室	30m ²	-	-	事務室に統合
データ保存室	15m ²	-	-	事務室に統合
集団指導室	120m ²	120m ²		集団検診、2部屋に分割
診療室	32m ²	32m ²		集団検診
機能訓練室	78m ²	78m ²		集団検診
健康相談室	34m ²	-	-	他の機能と併用
健康教育室	70m ²	-	-	他の機能と併用
栄養指導室	70m ²	-	-	他の機能と併用

4.2.5 高齢者生きがい創出機能

現在の大広間の利用最大人数は、月 1 回開催されるコンサート・映像鑑賞で、最大 80 人の利用、また月 1 回の教養講座で 20～30 人の利用があります。これらを社会教育機能エリアで開催することにより、多世代の方の参加を可能とします。

サークル活動室については、3 室確保します。事務室は社会教育機能との統合も視野に入れ、基本設計段階で検討します。

諸室	現況面積	新設面積	定員等	備考
玄関・ロビー・休憩	166m ²	130m ²	-	
事務室	26m ²	36m ²		
相談室	15m ²			事務・健康相談
会議室	25m ²	-	-	他の機能と併用
大広間、ステージ	160m ²	-	-	他の機能と併用
和室10畳×3室	22m ² ×3	28m ² ×3		*規模拡大 サークル活動
機能回復訓練室	62m ²	70m ²		サークル活動、健康器具

4.3 配置計画図

上述の導入機能と規模計画に基づく配置計画を行います。
配置は以下の方針で検討します。

- ① ひとりにも、みんなにも居場所をふやす
 - ・多世代交流を導く屋外広場、ロビー、テラスを充実
 - ・部屋、ロビー、広場・テラスを有機的につなげる
 - ・コワーキングからイベントまで、多彩な活動の場に
- ② どこでも読書で、ゆったりできる
 - ・図書スペースとロビーは壁のないワンフロアに
 - ・1階：児童、大人用／2階：若者の学習用
 - ・2階テラス：天王山を眺めて個人利用が中心
- ③ 公民館・保健センター・老人福祉センターを一体化する
 - ・保健センターを公民館の貸室として一時利用
 - ・公民館・保健センター・老人福祉センターの受付事務を統合して運用
 - ・部屋タイプを増やしつつ、建物をコンパクトに
- ④ 予約と利用に応じて柔軟に運用する
 - ・可動間仕切りで、集団検診室を便利な小部屋に
 - ・大ホール拡充整備、防災目的も含めフラットな大空間を多用途に利用
 - ・利用に応じて、テラスと部屋を一体的に利用

① 配置計画図

【 基本的な考え方 】

■ ひとりにも、みんなにも居場所をふやす

- ・多世代交流を導く屋外広場、ロビー、テラスを充実
- ・部屋、ロビー、広場・テラスを有機的につなげる
- ・コワーキングからイベントまで、多彩な活動の場に

■ どこでも読書で、ゆったりできる

- ・図書スペースとロビーは壁のないワンフロアに
- ・1階：児童、大人用 / 2階：若者の学習用
- ・2階テラス：天王山を眺めて個人利用が中心

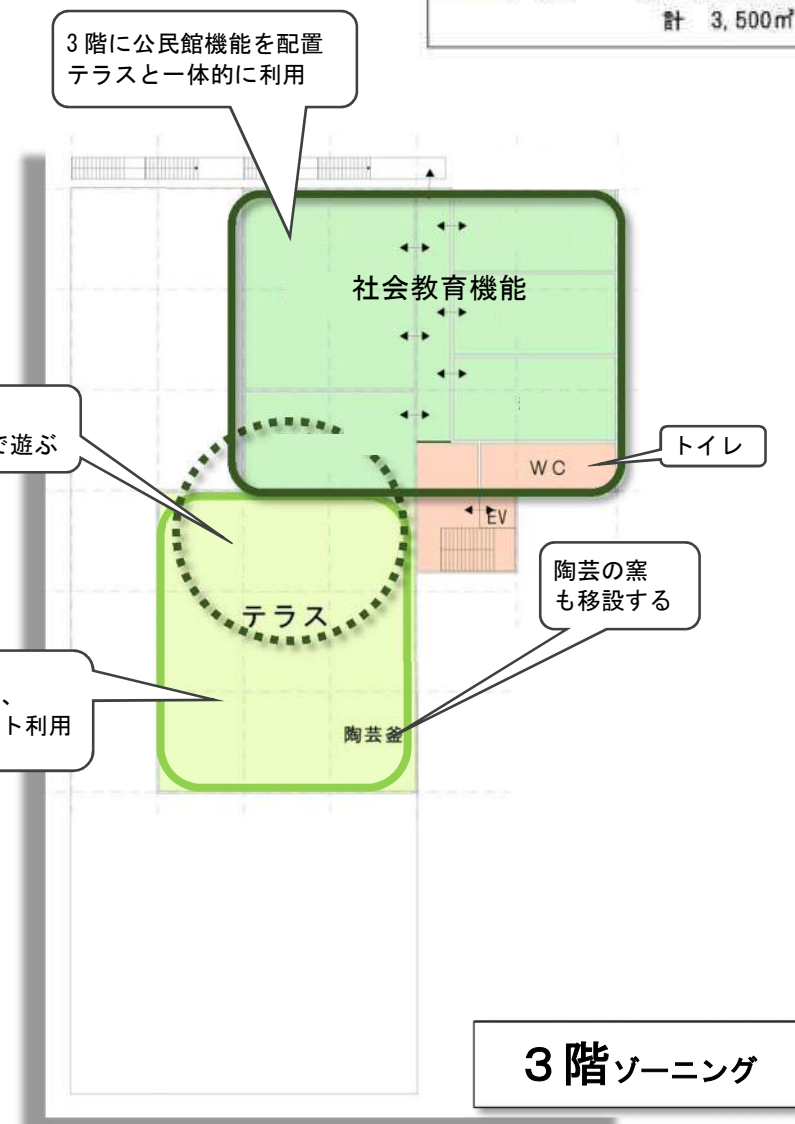
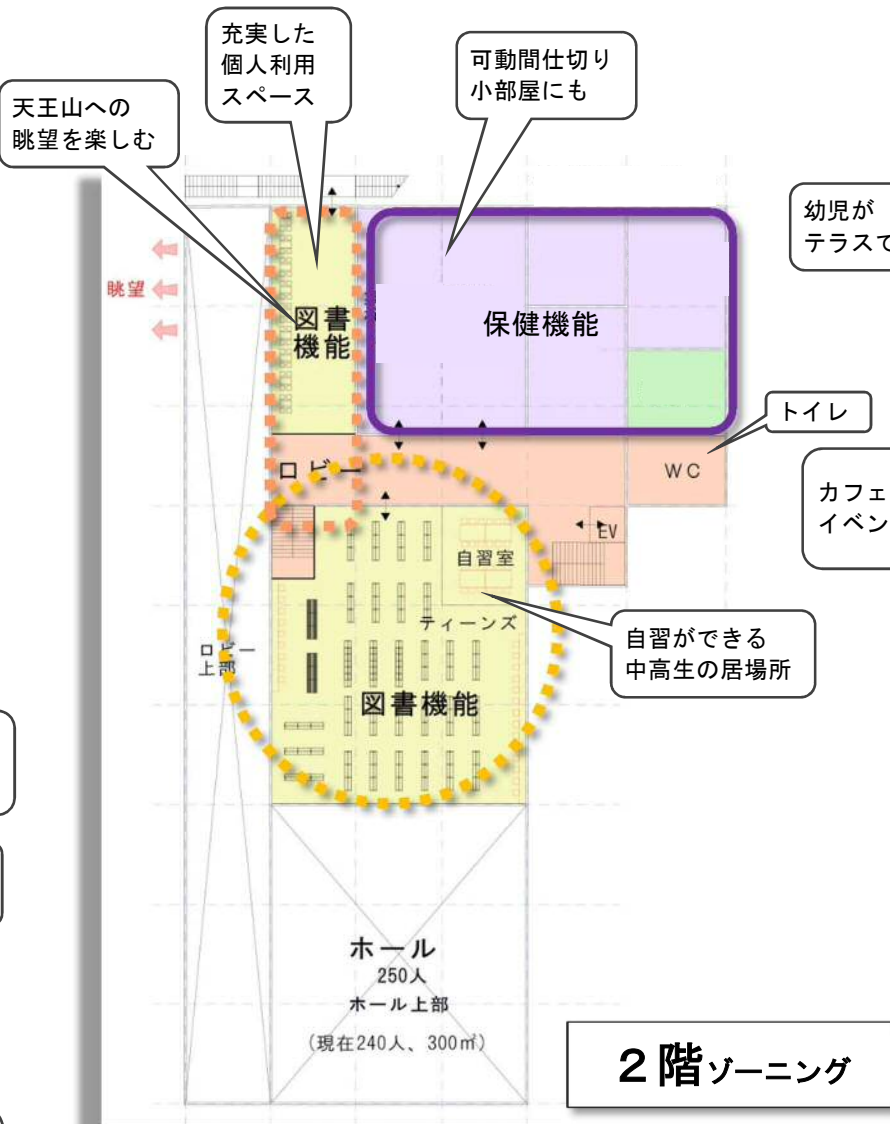
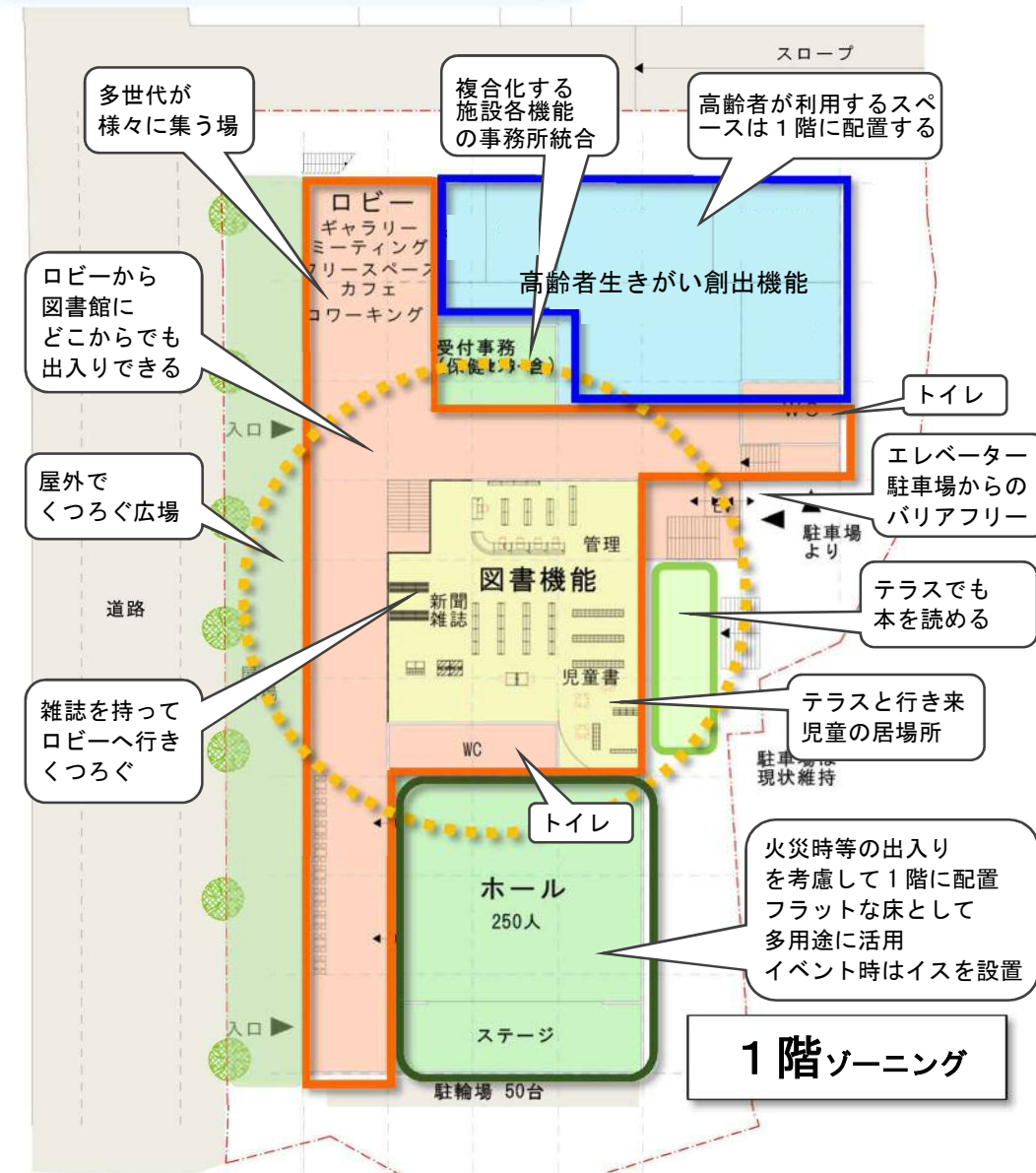
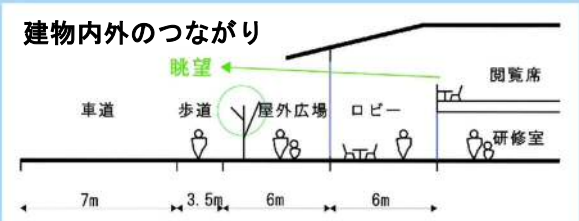
■ 公民館と保健センターを一体化する

- ・保健センターを、公民館の貸室として一時利用
- ・公民館と保健センターの受付事務を統合して運用
- ・部屋タイプを増やしつつ、建物をコンパクトに

■ 予約と利用に応じて柔軟に運用する

- ・可動間仕切りで、集団検診室を便利な小部屋に
- ・大ホール復活、フラットな大空間を多用途に利用
- ・利用に応じて、テラスと部屋を一体的に活用

機能別床面積	
共用	985㎡
図書機能	800㎡
社会教育機能	1,000㎡
保健機能	340㎡
高齢者生きがい創出機能	400㎡
テラス (RFテラス380㎡)	
計	3,500㎡



4.4 構造計画

4.4.1 基本方針

構造計画においては、利用する住民や職員の安全性、施設の耐久性、施工性、経済性などについて十分検討します。基礎については基本設計時に建設地の地盤調査を行い、地上部の構造形式、階数を考慮し、適切な基礎形式を決定します。建物の構造種別には、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造といった種類があります。基本設計時に柱スパン、階数、地盤状況などを考慮し、構造種別を決定します。

4.4.2 耐震安全性

国が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」では、施設の有する機能や施設が被害を受けた場合の社会的な影響等を考慮して、施設が持つべき耐震安全性の目標が掲げられています。本施設の分類は「人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設」で活動内容は、「多数の人が利用する施設」になります。

＜耐震安全性を高めるための具体的な手法＞

1) 構造体

- ・耐震安全性の分類は「Ⅱ類」とします。
- ・構造体の大きな損傷を防ぐ構造強度を確保し、一時帰宅困難者の受け入れも検討します。
- ・比較的軟弱な沖積層に位置することから液状化対策についても検討します。

2) 建築非構造部材

- ・耐震安全性の分類は「B類」とします。
- ・天井落下しないよう天井材の軽量化や耐震性に配慮した計画とします。

3) 建築設備

- ・耐震安全性の分類は「乙類」とします。
- ・建築設備機器の落下防止や転倒防止に配慮した計画とします。

4) 家具・備品など

- ・書架の転倒防止や書籍転落による避難通路の阻害防止策を検討します。

分類		活動内容	対象施設例	耐震安全性の分類		
				構造体	非構造部材	建築設備
災害応急対策活動に必要な施設	災害対策の指揮、情報伝達のため	・災害時の情報収集	・指定行政機関	Ⅰ類	A類	甲類
		・指令、災害復旧	・指定地方行政機関			
		・救急搬送活動	・大地震法強化地域機関	Ⅱ類	A類	甲類
			・上記以外の指定地方行政機関			
	救護施設	・被災者の救護援助	・病院及び消防関係施設のうち災害拠点として機能すべき施設	Ⅰ類	A類	甲類
		・救急医療活動	・上記以外の病院、消防関係施設	Ⅱ類	A類	甲類
避難所指定		・被災者の受け入れ	・学校、研修施設等で避難所指定された施設	Ⅱ類	A類	乙類
人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設		・危険物貯蔵	・放射性物質、病原菌類の貯蔵・使用	Ⅰ類	A類	甲類
		・危険物使用	・石油、高圧ガス、毒物、火薬等の貯蔵・使用	Ⅱ類	A類	乙類
		・多数の人が利用する施設	・文化施設、学校施設、社会福祉施設等	Ⅱ類	B類	乙類
その他			・一般官庁施設	Ⅱ類	B類	乙類

官庁施設の総合耐震計画基準

4.5 設備計画

1) 地球環境への配慮

- ・環境負荷の少ないエコケーブルや代替フロンを採用します。
- ・電気設備や空調設備等の各機器に騒音・振動対策を施し、周辺環境への影響を抑えます。
- ・グリーン購入法に規定された要件を満たす機器・材料を積極的に採用します。
- ・太陽光発電設備等の導入を検討し、自然エネルギーを有効利用します。

2) 省エネルギー・省資源

- ・LED照明など高効率照明器具を採用します。
- ・昼光センサー・人感センサー等による照明制御を行い、消費電力の低減を図ります。
- ・高効率型空調機器の導入により消費エネルギーを削減します。
- ・全熱交換型の換気扇、CO₂濃度による外気量制御により、エネルギーを有効利用します。
- ・調節水型便器及び感知式水栓の採用により、上水の利用量を低減します。

3) 室内環境への配慮

- ・昼光センサーによる最適照明を確保します。
- ・空調ゾーンごとの温度制御が可能なシステムとします。

4) 安全性・信頼性

- ・設備機器、ケーブルラック、電線管、ダクト及び配管等の耐震性を確保します。

5) 保守管理性・長寿命化

- ・設備機器、内外装材等には汎用品を採用し、部品供給・修理・取替に配慮します。
- ・メンテナンス、更新、増設等に十分なスペースを確保します。
- ・水槽や配管等の材料には、耐久性の高い材料を採用します。

6) デジタル技術の活用

- ・デジタル技術を活用し、施設管理の合理化、利用者の利便性向上を図ります。
- ・公衆無線LAN（Wi-Fi）の設置を検討し、情報収集の利便性向上を図ります。
- ・商用データベースや電子書籍、音楽配信サービス等の電子図書機能の取り組み、自宅からも図書サービスを利用できる電子書籍等の取り組みを検討します。

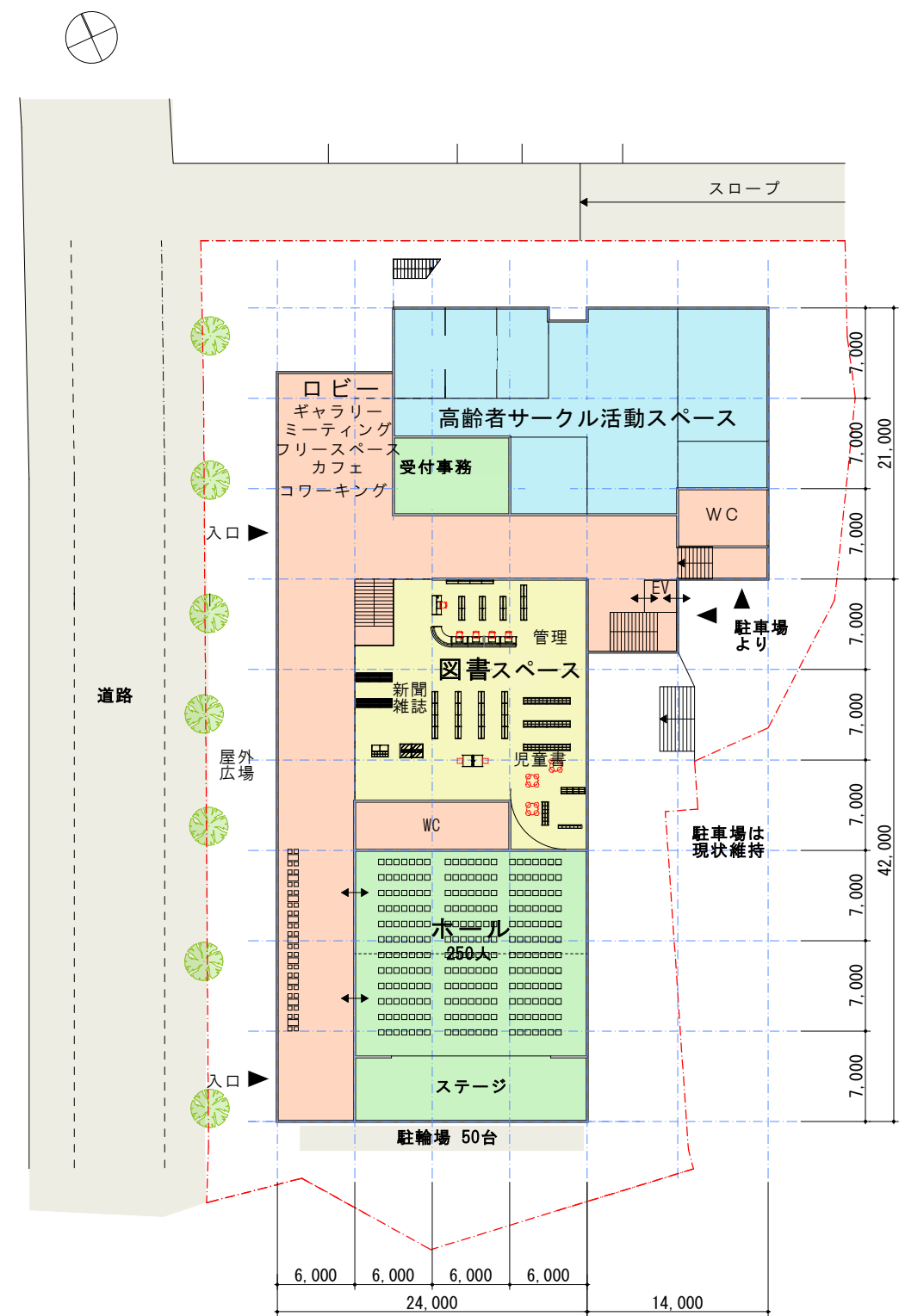
7) 災害時への対応

- ・災害時のバックアップ電源として非常用発電機の設置を検討します。
- ・災害時のインフラとして3日分程度の上水の確保を検討するとともに、便所洗浄水等に雨水利用が可能なシステムの採用を検討します。

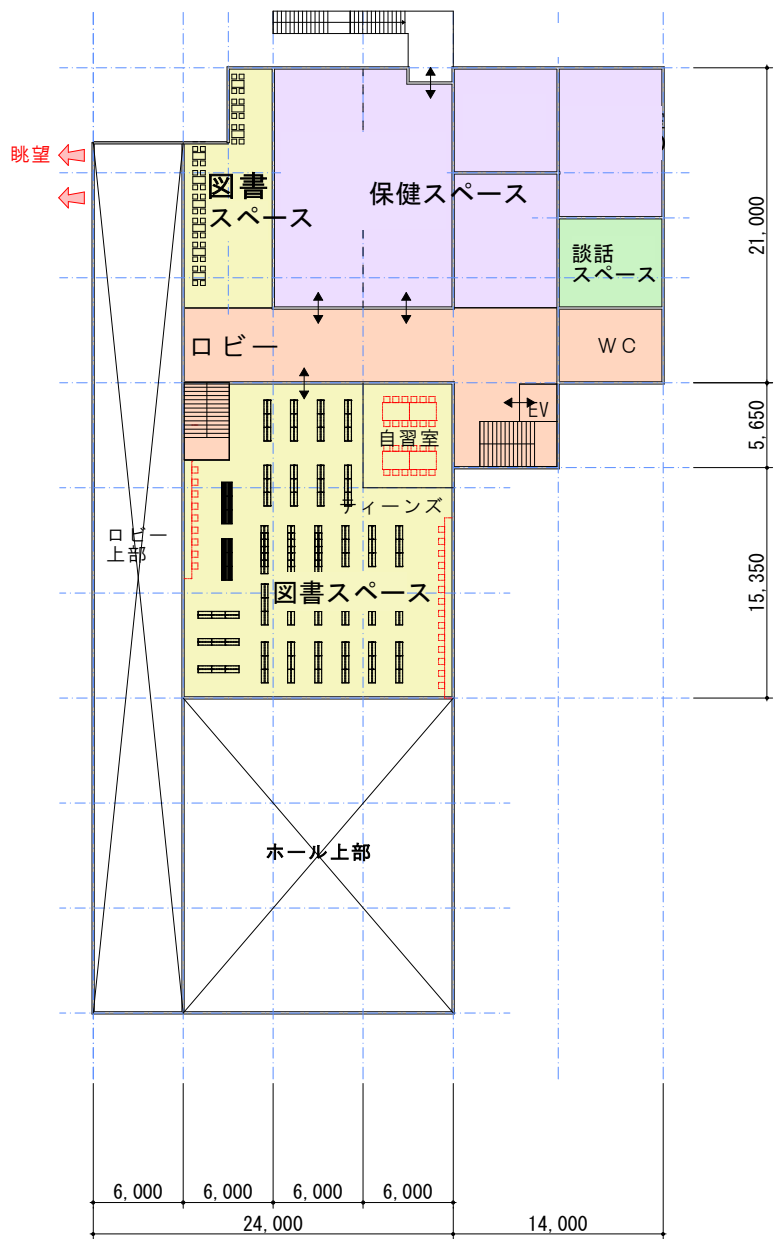
第 5 章 基本計画図

第5章 基本計画図

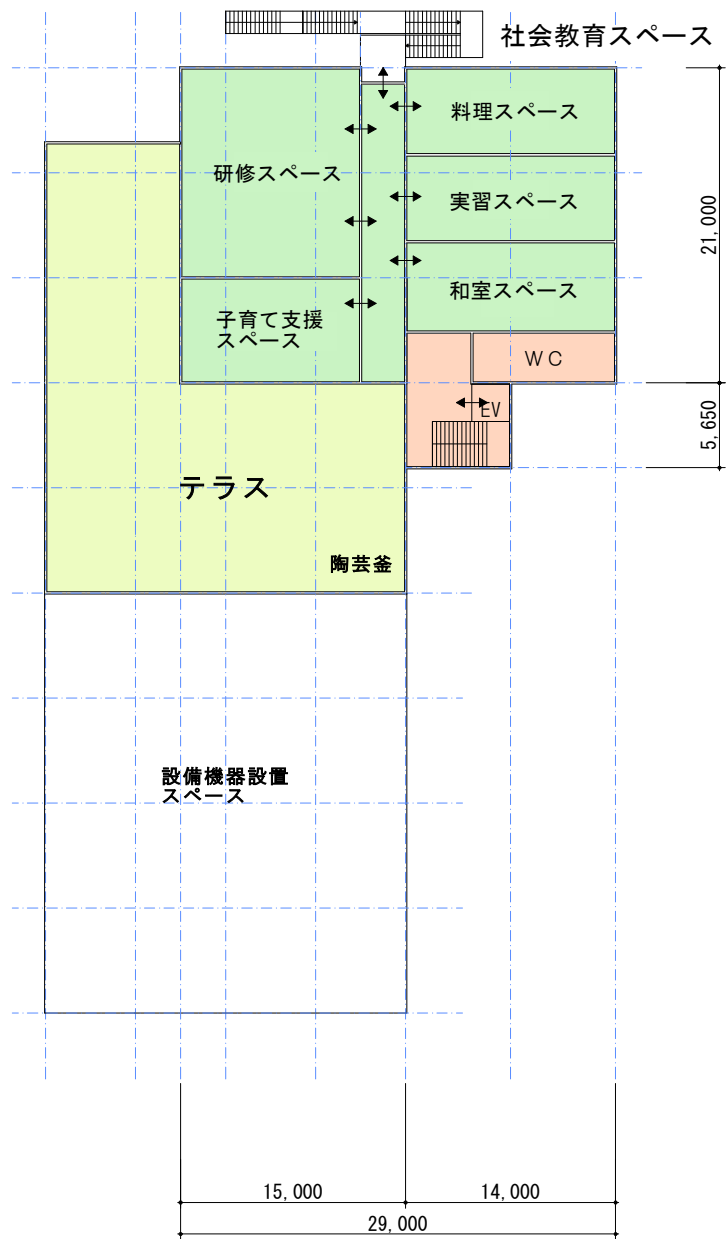
5.1 基本計画平面図



1F平面計画



2F平面計画



3F平面計画

機能別床面積	
共用	985㎡
図書機能	800㎡
公民館機能	1,000㎡
保健機能	340㎡
高齢者生きがい創出機能	400㎡
テラス	(RFテラス480㎡)
計 3,500㎡	



5.3 正面イメージ図



5.4 屋上テラスイメージ図



5.5 内観イメージ図



第 6 章 事業計画

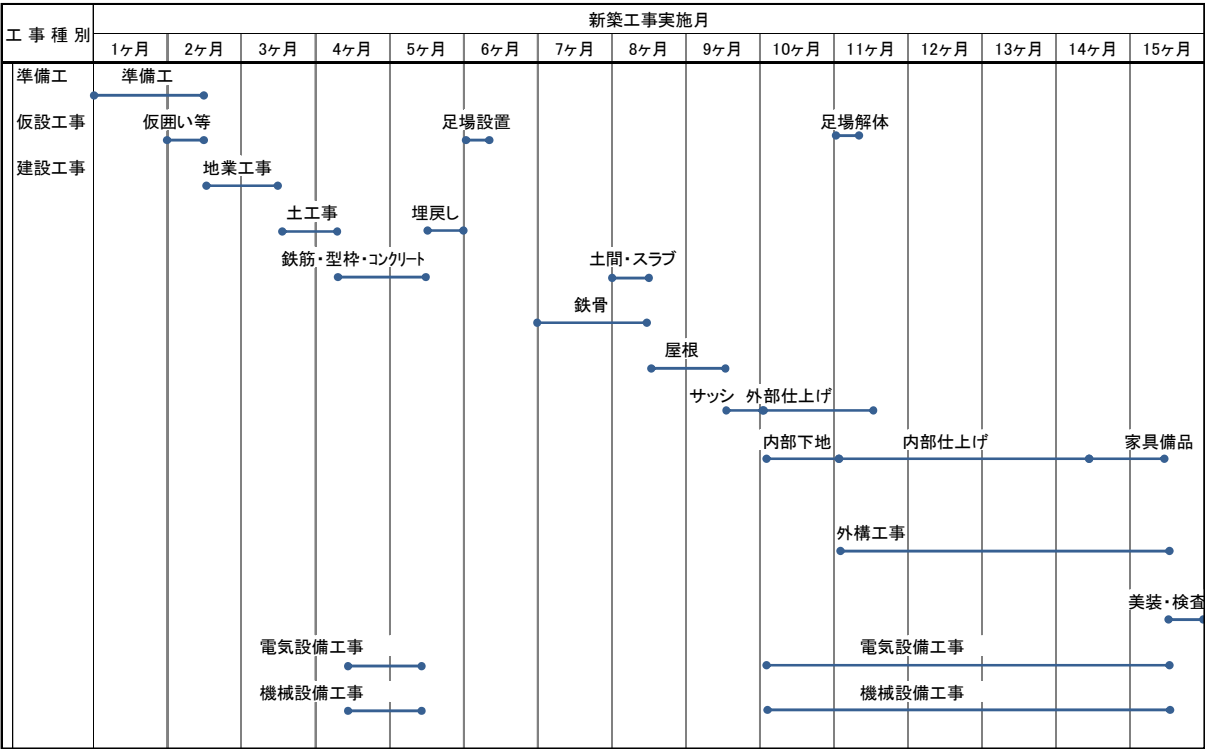
第 6 章 事業計画

6.1 工事工程計画

複合施設の構造を鉄骨造、延床面積 3,000～3,500 m²の場合の概略工事工程を以下に示します。

地業工事が杭工事となる場合、製作期間が必要となり、工事契約～地業工事開始まで 90 日程度必要です。

鉄骨工事についても、施工図作成・製作・現場搬入の過程に 6 カ月程度必要となります。これらを考慮し、鉄骨工事開始を着工から 7 カ月目からと想定し、工事完了まで 15 カ月程度を要すると考えられます。



鉄筋コンクリート造の場合、鉄筋・型枠・コンクリート打設・脱型の工程を、階毎に行うことにより、躯体工事に 5 カ月程度必要となります。工事完了まで 16 カ月程度を要すると考えられます。

木造については、現在世界的な木材需要の高まりの影響で市場価格が高騰により、現時点で工期の算出が難しいが、木材需要の動向に注視し適正な工事計画を検討します。

6.2 維持管理

建築保全センター発行の「建築物のライフサイクルコスト（平成 31 年版）」の LCC 項目の体系は以下の通りで、保全コストとして、維持管理コスト・修繕コスト・改善コストに整理されています。

維持管理コストの内訳として、次頁の項目が示されており、複合施設の規模に類似する中規模事務庁舎で試算すると年間 22,330 千円の維持管理コストが必要になります。さらには、光熱水費や管理運営コストも必要になります。

そこで、本町総合計画では「小さな行政」を推進していることから運営面での民間活用や、デジタル技術の活用を検討し、維持管理コストや管理運営コストの縮減を図ります。

なお、建築実施設計の設備概要が確定した段階で、国土交通省が平成 20 年に発行した「建築保全業務共通仕様書」を参考に、維持管理項目および頻度について詳細な検討を行い、今後発生するトータルコストを想定しておく必要があります。併せて、管理運営コストについても運営方法を検討する上で適切に算出する必要があります。

項目			延床面積当り維持管理コスト内訳(単位:円/㎡・年)						
			モデル建物						
			小規模 事務庁舎	中規模 事務庁舎	大規模 事務庁舎	学校 (校舎)	学校 (体育館)	中層住宅 (4階程度)	高層住宅 (8階程度)
定期点検及び保守	A 建築	1. 建物 * 1	95	80	40	80	89	80	80
		2. 環境測定 * 2	141	111	36	1	1	—	—
		3. 害虫駆除 * 3	—	—	—	—	—	—	—
		4. 消火器	15	9	6	8	13	14	14
		5. 避難器具 * 4	—	—	—	15	—	—	—
		6. 外構 * 5	29	12	5	25	6	10	14
		小計	280	212	87	129	109	104	108
	B 電気設備	1. 電力設備(照明を除く) * 6	14	17	26	17	17	17	17
		2. 電力設備(照明) * 7	—	—	—	—	—	—	—
		3. 受変電自家発電設備 * 8	168	180	127	54	—	—	—
		4. 通信設備 * 9	36	79	50	37	50	40	48
		5. 非常放送設備	—	—	—	—	—	—	—
		6. 電話交換設備 * 10	53	81	117	37	—	—	—
		7. その他 * 11	14	11	5	17	—	15	50
	小計	285	368	325	162	67	72	115	
	C 機械設備	1. 空気調和等設備	1,199	833	555	541	185	60	105
		2. 給排水衛生設備	84	189	131	258	84	727	618
		3. 水質管理 * 12	45	16	2	10	—	17	15
		4. 消火設備	—	33	74	27	44	—	21
		5. 昇降機設備 * 13	744	286	299	176	—	306	568
		小計	2,072	1,357	1,061	1,012	313	1,110	1,327
		監視制御設備 * 10	—	281	281	—	—	—	—
	計	2,637	2,218	1,754	1,303	489	1,286	1,550	
	運転・監視及び日常点検・保守		—	1,721	1,101	—	—	—	—
清掃	内部の 清掃	日常清掃	1,660	1,434	884	—	—	—	—
		日常巡回清掃	366	264	97	—	—	—	—
		定期清掃	696	668	500	—	—	—	—
		建物外部及びガラスの清掃 * 14	108	75	47	—	—	—	—
		計	2,830	2,441	1,528	—	—	—	—
	施設警備 * 15		—	—	—	—	—	—	—
合計		5,467	6,380	4,383	1,303	489	1,286	1,550	

着色部:「平成30年度 庁舎維持管理費要求単価」(平成29年5月24日 国営保第7号)(国土交通省大臣官房 官庁営繕部)による

- * 1: 学校(校舎)、中層住宅(4階程度)及び高層住宅(8階程度)は「平成30年度 庁舎維持管理費要求単価」の庁舎タイプ3,000で代用し、学校(体育館)は庁舎タイプ1,500で代用した
- * 2: 事務庁舎は空気環境測定と照度測定を計上し、学校(校舎、体育館)は職員室、会議室等の照度測定を計上
- * 3: 想定が困難なため、データベースの対象外とした
- * 4: 学校(校舎)は救助袋(斜降式)2組を計上
- * 5: 学校(校舎)、中層住宅、高層住宅は敷地、門、排水樹、側溝を計上
学校(体育館)は建物回りの排水樹のみを計上
- * 6: 学校(校舎)、中層住宅(4階程度)及び高層住宅(8階程度)は「平成30年度 庁舎維持管理費要求単価」の庁舎タイプ3,000で代用し、学校(体育館)は庁舎タイプ1,500で代用した
- * 7: 職員が日常の使用で実施しているものとし、データベースの対象外とした
- * 8: 小規模事務庁舎は「平成30年度 庁舎維持管理費要求単価」第3-2 1 (1)ア 受変電自家発電設備の「750タイプで、受変電設備がある場合」を適用した
中規模事務庁舎は「平成30年度 庁舎維持管理費要求単価」の値から自家発電設備、蓄電池設備の値を除いた
- * 9: 学校(校舎)、学校(体育館)、中層住宅(4階程度)、高層住宅(8階程度)は情報・通信(防災)について計上
- * 10: 見積りによる
- * 11: 構内配電線路、構内通信線路及び避雷設備を示す
- * 12: 学校(体育館)はタンクなし
- * 13: 「平成30年度 庁舎維持管理費要求単価」第3-2 1 (2)ア 昇降機設備の表の該当する種別の値を使用して延床面積当たり単価を算出した
- * 14: ガラス清掃を計上
- * 15: LCCの対象外とした(WLCの使用者支援コストに分類)

出典: 建築物のライフサイクルコスト(平成31年版)/建築保全センター