

カリヨンハウス施設長寿命化計画



みよし市
市民協働部市民課

第1章 施設の概要

1-1 施設設置の背景と目的

カリヨンハウスは商業施設として、三好ヶ丘の基盤整備が終了した昭和63年に街のシンボルとしてオープンしました。

その後、三好ヶ丘駅前の公益性を重視し、平成24年3月30日に独立行政法人都市再生機構中部支社から土地を取得し、建物については無償譲渡されました。

施設の利活用については、カリヨンハウス利活用検討委員会において協議・検討され、1階には子育てふれあい広場、ビジターセンター、地域の市民と学生の交流拡大を目的にしたコラボエリア及びにぎわいプラザ（貸館）を設置しました。

また、2階部分に市民情報サービスセンター「サンネット」をトヨタ生協メグリア三好店内から移設し、図書コーナーの充実、コンビニエンスストアの開店など含む名鉄豊田線三好ヶ丘駅前のにぎわいを目的に、平成25年4月にオープンしました。

1-2 施設の役割と利用状況

カリヨンハウスは、休日・時間外（市役所閉庁時）の証明発行サービスも行い、納税、図書の貸出し・返却等を行う行政機能と地域住民が利用できる貸館機能を備えた複合施設です。

1 利用状況

(1) 1階フロア

ア にぎわいプラザ（貸館）

	平成 29 年度		平成 30 年度	
	件数	人数	件数	人数
多目的室 1	447	5,841	497	5,783
多目的室 2	158	4,195	331	6,893
多目的室 3	293	4,443	490	7,370
音楽室	620	2,440	634	2,824
イベント広場	73	4,628	86	4,383
計	1,591	21,547	2,038	27,253

イ 子育てふれあい広場

	平成 29 年度	平成 30 年度
利用人数	41,053	40,351

資料：子育て支援課

ウ ビジターセンター

	平成 29 年度	平成 30 年度
利用人数	3,217	3,931

資料：産業課

エ コラボエリア

	平成 29 年度	平成 30 年度
利用件数	69	71
利用人数	745	843

資料：協働推進課

(2) 2階フロア

ア 市民情報サービスセンター（サンネット）

	平成 29 年度	平成 30 年度
証明発行件数	21,250	20,491
納税等件数	11,513	11,272
図書コーナー利用者数	26,013	25,963

1-3 施設の概要

(1) 土地 (2筆)

ア	みよし市三好丘二丁目2番地1	宅地(建物敷地)	2,663.57 m ²
イ	みよし市三好丘一丁目3番地1	宅地(職員駐車場)	385.14 m ²

(2) 建物 1棟

ア 所在

みよし市三好丘二丁目2番地1

イ 構造

鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根2階建

ウ 面積

1階 1,716.06 m²

2階 776.02 m²

合計 2,492.08 m²

エ 建築年

昭和63年

オ 築年数

31年(平成31年4月現在)

カ 耐震診断・補強

不要(新基準)

第2章 施設の状態

2-1 大規模改修等履歴

- (1) 改修工事（1期）サンネット整備
 - 建設・電気・機械設備（平成24年度）
 - エレベーター設備（平成24年度）
 - 書架等家具（平成24年度）
- (2) 改修工事（2期）にぎわいプラザ整備
 - 建設・電気・機械設備（平成25年度）
 - 太陽光発電設備（平成26年度）
- (3) 改修工事（3期）
 - ビジターセンター改修（平成26年度）
 - 空調設備設置工事
 - 電気設備工事
- (4) 随時改修・修繕工事
 - 庇隙間修繕（平成26年度）
 - カリヨンベルコイル取替え（平成26年度）
 - 受電設備改修（平成26年度）
 - 給水設備改修（平成27年度）
 - 屋上防水修繕（平成27年度）
 - カリヨンベル制御盤改修（平成27年度）
 - 受水槽撤去工事（平成28年度）
 - 受変電設備改修（平成29年度）
 - カリヨンベルハンマー取替え（平成30年度）

2-2 点検・診断の方針

施設の設備管理業務は、設備の安全かつ効率的な維持管理業務と適切な保守点検整備がおこなえるよう、諸設備の一括総合管理委託とし、法定点検に加え各部の機能や劣化、損耗の状態を委託業者に確認・調査させ、不良箇所の早期発見を図ります。不良箇所が発見された部分については、修繕の必要性について検討し、カリヨンハウス長期修繕計画の中で実施時期を決定します。

また、詳細な診断が必要と認められる部分については、専門家による診断を実施します。

2-3 点検評価

[illegible]

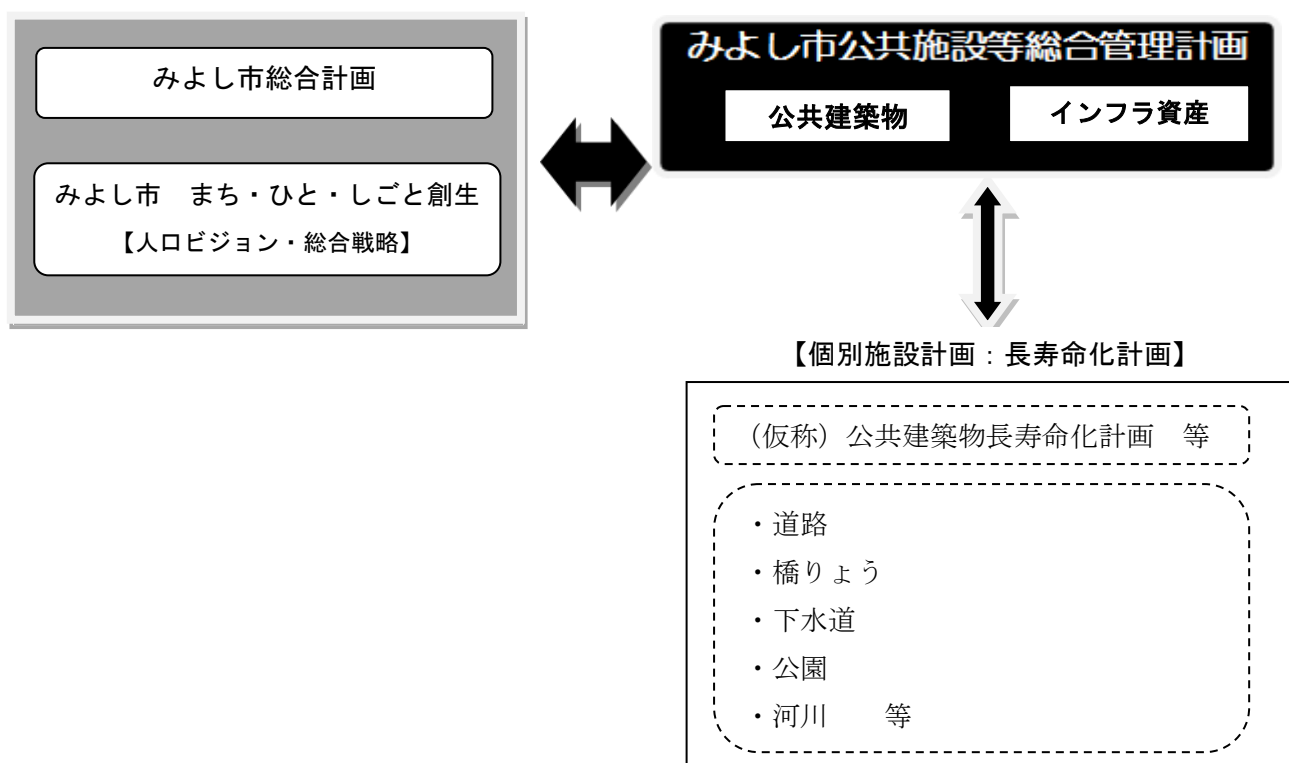
第3章 管理の方針

カリヨンハウスは、三好ヶ丘駅前の活性化及びにぎわいの創出をすることを目的に設置され、市民等による公益的な活動や市民相互の交流及び各種行政サービスの拠点として活用され成果をあげています。

このような目的をもった施設であり、今後においても廃止・縮小は考えにくく財政的な観点も踏まえ、現施設を長期に渡る使用を念頭に、カリヨンハウスの長寿命化を図り、施設の特性、利用実態及び前2－3項の点検評価などを踏まえた各種設備の計画的な修繕を実施していく必要があります。

本計画は、平成25年（2013年）11月の国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」及び平成29年（2017年）3月に本市が策定した「みよし市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）の基本方針を踏まえて、施設の長寿命化を図るため、今後におけるカリヨンハウスの施設修繕について、予めその内容や実施時期等を定めるものです。（図1参照）

図1 みよし市における本計画の位置づけ



3-1 計画の期間

この計画の期間は、総合管理計画との整合を図り、令和元年度（2019 年度）から令和 38 年度（2056 年度）までの 38 年間とします。

3-2 対策内容と実施時期

カリヨンハウスは、鉄筋コンクリート造（原価償却法耐用年数 50 年）により昭和 63 年に建設され、31 年が経過しています。

施設の耐用年数は、総合管理計画に基づき、普通品質の場合の目標耐用年数の最大値である 80 年とします。（資料 1 参照）

また、総合管理計画においては、施設の修繕時期について「予防保全的な修繕（※注 1）を竣工から 20 年と 60 年で実施するとともに、長寿命化修繕（※注 2）を竣工から 40 年で実施する。」としています。（資料 2 参照）

したがって、令 22 年度（2040 年度）において長寿命化修繕を実施します。

計画にない緊急的な修繕及び老朽化の対応については、改めて考え方を整理・検討し対応するものとします。

※注 1 予防保全的な修繕

耐用年数を迎える建築付属設備（電気設備等）の更新に加え、定期的な点検の実施のもと、躯体の機能に影響が及ぶ前に、屋上防水や外装塗装などの延命化対策を全面的に実施すること。

※注 2 長寿命化修繕

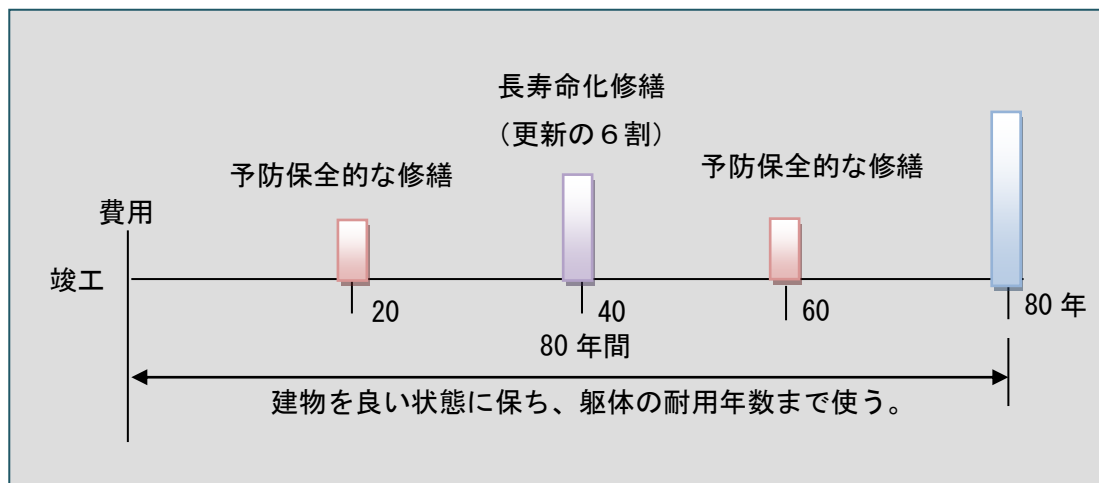
耐用年数を迎える建築付属設備（電気設備等）の更新に加え、今後 40 年間施設を使用することを見据え、コンクリート中性化対策、鉄筋腐食対策及び耐久性に優れた仕上げ材への取替など、設備や躯体のリニューアルを実施すること。

資料 1 公共建築の目標耐用年数

構造	目標耐用年数				法定耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造（重量鉄骨）	高品質の場合	100 年	80～120 年	80 年	30～50 年
	普通の品質の場合	60 年	50～80 年	50 年	

出典「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会 昭和 63 年）

資料 2 公共建築物の長寿命化のイメージ



出展「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27 年 4 月文部科学省）」を基に作成

3-3 対策費用

対策費用については、カリヨンハウスは行政系施設であることから、総合管理計画が示す単価（25 万円／㎡）により試算すると、令和 22 年度に実施する長寿命化修繕に要する費用は、概ね 6 億 3 千万円となります。（資料 3 参照）

資料 3 総合管理計画における公共建築物の長寿命化にかかる単価

- 建設後60年で更新（建替え）を実施する。更新費は建設費と同額とする。単年度に負担が集中しないように建替え時は費用を 3 年間に分割する。
- 建設後30年で大規模改修を実施する。改修時の費用は 2 年間に分割する。
- 更新（建替え）費の単価は、「更新費用試算ソフト」を参考にして、28～40万円／㎡とする。
- 大規模改修の単価は、一般的な想定値である建設費（更新費）の 6 割とする。

区分	更新（建替え）	大規模改修
市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、 行政系施設、病院施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設 処理施設、下水道施設、その他	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

資料 4 カリヨンハウス個別施設計画

個別施設計画年度別長寿命化等計画一覧表

千円																				
施設名	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
カリヨンハウス	O274																			●630,000
※●長寿命化・改修　○修繕																				

※●長寿命化・改修 ○修繕