

3. 改修施設計画の検討

3.1. 改修施設計画における前提の整理

3.1.1. 改修工事項目の設定の考え方

(1) 改修工事項目の設定根拠

施設施設計画の検討においては、下表に示す5つより改修工事項目を抽出した。

表 1 の「凡例」に示す「Ⅰ～Ⅴ」は「3.2.1 改修工事項目」の設定根拠における記載の凡例を示す。

表 1 改修工事項目の設定根拠

凡例	内容
Ⅰ	相模原市一般公共建築物長寿命化計画の方針に基づく改修項目
Ⅱ	相模原市立北市民健康文化センターの改修に向けた基本的な考え方に基づく改修項目
Ⅲ	北市民健康文化センター劣化調査（令和元年 9 月）において改修が必要と判定された項目
Ⅳ	上記に加え、市が必要と考える改修項目
Ⅴ	指定管理者へのヒアリング結果から、指定管理者が行う維持管理及び運営上の課題・要望から抽出した改修項目

(1) 改修工事項目検討における視点

上記で整理した各改修工事項目を次の視点で分類した。

表 2 改修工事項目の検討における視点

視点		内容
1	安全	人命に関わるかどうか（プールの安全装置等）
2	法令適合	法令上必須かどうか（特定天井等）
3	劣化	機能停止の危険がないか（設備の更新等）
4	機能・環境	利用者ニーズ・運営合理性の高さ（スライダー、諸室仕様等）

(2) 法令順守のために必要な対応

1 階プールの天井、ホール及び多目的ルームの天井が特定天井に該当するため対応が求められる。特定天井への対応方法として大きく下記 3 種類の方式が考えられる。

- ①既存天井を残し、落下防止措置を取る
- ②天井面構成部材等の単位面積質量を 2.0 kg/m²以下とした軽量天井とする
- ③特定天井の構造方法に基づいた天井とする

③に比べ比較的施工が容易であることに加え、安全性が確保でき、既存の天井仕上げとほぼ同等の意匠性を確保できることから、②とする方針とした。特定天井への対応方法の詳細は「参考資料」に示す。

3.1.2. 相模原市一般公共建築物長寿命化計画における整理

「相模原市公共施設等総合管理計画（令和４年３月）」及び「相模原市公共建築物長寿命化基本方針（令和２年３月策定）」に基づく「相模原市一般公共建築物長寿命化計画（令和２年３月）」の中で、次の視点より決定された各改修工事における保全対象部位の内、「中規模改修工事」において「○：改修を行うもの」とされた項目は改修するものとする。これらの項目については、設定根拠「Ⅰ」と分類する。

＜保全対象部位と更新周期の設定における視点＞

- ・ 建築物の構造躯体の劣化又は損傷を防ぎ、健全な状態に保つ必要があるもの
- ・ 劣化又は損傷により、施設の運営に大きな影響を与えるもの
- ・ 防災性を向上し、安全性を確保する上で、維持管理が必要なもの

表 3 保全対象部位と更新周期

	対象部位・設備	種 別	中規模改修工事	長寿命化改修工事 (フルスケルトン)	更新周期 (参考)
建 築	屋 根	アスファルト防水押えコンクリート	-	○	30年
		アスファルト露出防水	○	○	20年
		合成高分子系ルーフィングシート防水	○	○	20年
		塗膜防水	○	○	20年
		長尺金属板	△(塗装)	○	30年
	外 壁	タイル張り	△	△	40年
		複層塗材仕上	○	○	15年
		外装薄塗材仕上	○	○	15年
		シーリング	○	○	15年
	建 具	鋼製建具	△(塗装)	○	30年
		アルミ製建具	-	○	40年
		ステンレス製建具	-	△	65年
		木製建具	△	○	30年
	内 部 床	タイル張り	-	○	65年
		モルタル塗	-	○	30年
		ビニルシート張り	-	○	30年
		タイルカーベット敷き	-	○	30年
	内 部 壁	フローリング張り	-	○	30年
		タイル張り	-	○	65年
		ビニルクロス張り	-	○	30年
		塗装仕上	-	○	20年
	内部天井	化粧合板仕上	-	○	30年
		ボード張り	-	○	30年
		塗装仕上	-	○	30年
		ビニルクロス張り	-	○	30年
電 気	受変電設備	高圧負荷開閉器(PAS・UGS)	○	○	20～25年
		高圧ケーブル(引込含)	○	○	20～25年
		高圧負荷開閉器(LBS)	△	○	25～30年
		高圧真空遮断器(VCB)	○	○	20～25年
		進相コンデンサ(リアクトル含)	△	○	25～30年
		変圧器(動力用・電灯用)	△	○	30～35年
		キュービクル(屋内)	△	○	30～35年
		キュービクル(屋外)	△	○	25～30年
	電力貯蔵設備	直流電源装置	○	○	20～25年
		交流無停電電源装置	○	○	20～25年
		蓄電池	○	○	10～15年
	発電設備	ディーゼル発電装置	△	○	30～35年
		ガスタービン発電装置	△	○	30～35年
		蓄電池(起動用)	○	○	10～15年
		太陽光発電装置	△	○	25～30年
		パワーコンディショナー	△	○	15～20年
	通信・情報設備	構内交換装置(PBX)	○	○	20～25年
		自動火災報知装置	○	○	20～25年
		非常警報装置	○	○	20～25年
	電力設備	照明器具	○	○	20～25年
		防災照明器具	○	○	20～25年
		分電盤・開閉器箱・制御盤	△	○	25～30年
		電線・ケーブル	△	○	30～35年
機 械	空調設備	冷凍機、チリングユニット	○	○	15～20年
		製缶類、ポンプ	○	○	20～25年
		パッケージエアコン	○	○	15～20年
		AHU、FCU	○	○	20～25年
	換気設備	給排風機	○	○	20～25年
		換気扇、全熱交換器	○	○	10～15年
	空調配管・ダクト設備 (制気口類含む)		△	○	20～40年
	給排水設備	タンク類	△	○	25～30年
		ポンプ類	○	○	15～20年
		衛生器具	○	○	15～25年
	給湯設備	給湯器、ボイラー	○	○	10～30年
	配管設備		△	○	20～30年
	消火設備		△	○	20～30年
	昇降機設備	エレベータ	△	○	25～30年

凡例 ○:改修を行う △:劣化状況や部位の重要度等により検討・実施するもの —:対象外

※ 更新周期については、「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、平成17年版)等を参考に設定しました。

出典：相模原市「相模原市一般公共建築物長寿命化計画（令和2年3月）」

3.1.3. 相模原市立北市民健康文化センターの改修に向けた基本的な考え方における整理

相模原市市民局市民協働推進課にてまとめられた「相模原市立北市民健康文化センターの改修に向けた基本的な考え方（令和4年2月）」において、改修に当たり施設に必須な機能・規模等が整理されている。以下の項目について改修することとした。これらの項目については、設定根拠「Ⅱ」と分類する。

表 4 施設に必須な機能・規模等

現施設の機能・諸室等			改修に当たり施設に必須な機能・規模等	
1階	プール	25mプール	必須	・水深 1.1～1.2m、5コース以上
		流水プール	必須	・全長 95m、幅 3.5m、水深 1.0m、現状と同等程度
		子供・幼児用プール	必須	・水深 0.3～0.5m、現状と同等以上
		スライダー①(高)	必須	・高さ 8m×全長 75m、現状と同等程度 ・2人用等スライダーへの変更も可
		スライダー②(低)		・廃止の場合、代替レジャー機能の導入が条件
		ジャグジー		
		採暖室		
	展示コーナー		必須	・展示機能は必須だが、現在の場所に限らない。
	多目的ルーム 現在：簡易トレーニング室 当初：レストラン			・多用途に利用できる諸室・機能とする。
	売店			
救護室		必須	・ベット1台以上	
授乳室(救護室で代用中)		必須		
ホール・ロビー		必須	・休憩・交流機能を踏まえた仕様とする。 ・1階フロアの一体的・効果的な利用を期待する。	
2階	障がい者プール	15mプール	必須	・水深 1.1～1.2m、3コース、現状と同等程度。 ・ユニバーサルプールへの用途変更
		ジャグジー		
	講習室(陶芸窯有)			・多用途に利用できる諸室・機能とし、次の事項ができる機能を有することとする。 ◆ ダンス(鏡あり) ◆ 会議、打合せ(定員 60人程度) ◆ 陶芸、工作(陶芸窯あり) ◆ 軽音楽の演奏
	多目的会議室			
	娯楽室(洋)			
	談話室(和)			
	介助者控室			
大広間(和)				
3階	浴室	一般浴室	必須	・現状と同等程度
		ジャグジー	必須	・現状と同等程度
		低温サウナ	必須	・現状と同等程度
	リフレッシュルーム			・休憩・交流機能を踏まえた仕様とする。
その他	プール更衣室		必須	・ユニバーサルデザインに基づくレイアウト変更をする。

現施設の機能・諸室等			改修に当たり施設に必須な機能・規模等	
その他	扉等の設備		必須	・諸室等での活動が感じられるオープンな仕様とする。
	地下駐車場		必須	・現状と同等程度 ◆ 地下駐車場 65台程度 ◆ 第1駐車場 32台程度 ◆ 駐輪場 100台程度
	第1駐車場			
	駐輪場			
	(1階)プール、ホール・多目的ルームの天井		必須	・特定天井(既存不適格)の改修等を行う。

出典：相模原市市民局市民協働推進課

「相模原市立北市民健康文化センターの改修に向けた基本的な考え方（令和4年2月）」

3.1.4. 劣化調査における整理

改修工事項目の設定根拠「Ⅲ」に示す劣化調査に基づく改修工事内容を以下に整理する。

令和元年に実施された「北市民健康文化センター劣化調査業務」において、建築、電気設備、機械設備の劣化状況と改修の必要性評価が報告書としてまとめられている。

建築については、下記に示す判定基準により、「A：早期に措置が必要」と判定された項目について、改修施設計画では改修するとした。これらの項目については設定根拠「Ⅲ」と分類する。

<北市民健康文化センター劣化調査業務における判定基準（建築）>

A：早期に措置が必要

著しい劣化・損傷が見られ、放置しておくで建物の構造・機能に影響を及ぼす危険があるもの。異常はないが、耐用年数を超過しているものを含む。

B：劣化が見られるが経過観察

軽微な劣化・損傷が見られるが、緊急性は少ないもの、今後 5 年を目途に補修等の対象となりうるもの。

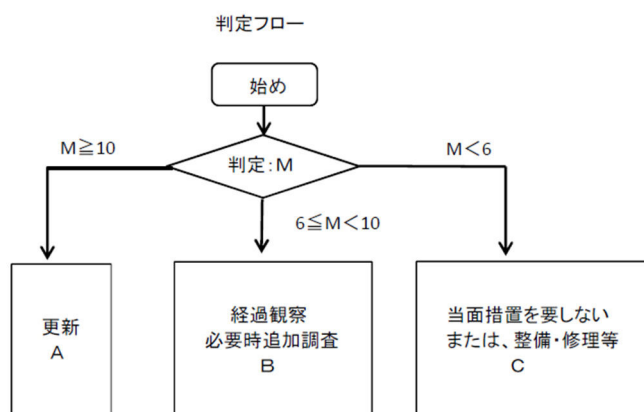
C：特に異常は見受けられない

現状、劣化・損傷がなく健全な状態のもの

<北市民健康文化センター劣化調査業務における判定基準（電気設備）>

電気設備については多数の機器より構成されており、全体の劣化状態を把握し、総合的に判定する必要がある

よって、次頁に添付する劣化診断表を基に評点による評価を行う。評価点 10 以上を A：更新、6 以上 10 未満を B：経過観察、6 未満を C：当面措置を要しないとする。



<北市民健康文化センター劣化調査業務における判定基準（機械設備）>

A：早期に措置が必要

オーバーホール、更新が必要なものと及び早急に補修・修理が必要なもの

B：劣化が見られるが経過観察

使用上は問題がないが、経年劣化が見られ数年後には更新等の検討が必要なもの

C：当面措置を要しない

現状、劣化や不具合は見られず、使用上も問題ないもの

3. 調査所見

(1) 建築

- ・屋上防水は築後28年を経過しており、雨漏り及び屋上面に劣化が見られるため防水更新の検討が必要と考える。
- ・防水改修時には開閉不可のトップライト及びトップライト廻りのシーリング(雨漏りの1因と考えられる)改修を併せて行う必要がある。
- ・プールや屋根の雨漏りもトップライトのシーリングの劣化が大きな原因となっていると考えられるので打替えが必要である。
- ・外壁についてはコンクリートのひび割れが多く見られ、鉄筋露出を伴うコンクリートの爆裂も見られる。外壁改修の検討が必要と考える。
- ・外壁改修に併せて、躯体シーリング、サッシ廻りのシーリングの更新及び鉄部塗装の塗替えが必要と考える。

(2) 電気設備

- ・照明器具は安定器の故障が多数見られるため更新が必要と考える。
- ・誘導灯も劣化が見られるため更新が必要である。
- ・据置蓄電池は設置後11年を経過しており、交換推奨期間を超えているため更新が望ましい。
- ・一般放送設備についても設置後20年を経過しており、経年劣化が見られるため更新の検討が必要である。
- ・電話設備、ITV設備についても一般放送設備同様に更新の検討が必要である。

今回調査でB:経過観察、C:当面措置を要しないと判定されたものの中にも、更新周期到来したものがあるため、これらを含めた更新計画が必要である。

(3) 機械設備

- ・冷凍機(R-1)に外観の錆等経年劣化が見られる。オーバーホールが必要と考える。
オーバーホール内容: 冷媒ポンプ交換、熱交換器交換、制御部品交換、冷却水系洗浄
- ・エアハンドリングユニット(AC-B1-2)は現在、故障停止中であるオーバーホール・修理が必要である。
オーバーホール内容: 給気側モーター、ファン側軸受交換、還気側モーター、ファン側軸受交換、
温度調節用蒸気流量制御用バルブモーター交換
- ・蒸気配管は接続部のフランジより蒸気漏れが見られるため修理が必要である。
- ・シャワー水栓は水漏れが見られるため交換が必要である。
- ・流水プールの循環ポンプは経年劣化により故障しているため更新が必要である。
- ・プールの薬注装置に故障が多く見られる。更新が必要である。

設備機器に関しても、今回調査でB:経過観察、C:当面措置を要しないと判定されたものの中にも、更新周期到来したものがあるため、これらを含めた更新計画が必要である。

建築、電気設備、機械設備全体を見て、築年数による経年劣化が進行しているため、大規模修繕工事や設備機器更新計画の検討が建物長寿命化の観点からも必要と考える。

出典：株式会社開匠建築設計「北市民健康文化センター劣化調査報告書（令和元年9月）」

3.1.5. 現指定管理者へのヒアリング調査の結果

指定管理者へのヒアリング結果から、指定管理者が行う維持管理及び運営上の課題・要望について整理する。指定管理者へのヒアリングから挙げられた課題・要望のうち、本事業で対応する項目については、設定根拠「V」と分類する。

表 5 維持管理及び運営上の課題・要望一覧

対象		課題・要望
施設全体		<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・館内のカーペットが経年の汚れで見栄えが悪い。 ・清掃をしやすくするため、踊り場ごとの電源がほしい。 ・天井裏に蒸気管や配水管が通っている天井から部材落下等により、天井にシミ、剥がれなどが多数ある。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鏡張りやフローリングの部屋が無く、エクササイズ等の教室が実施しにくい。 ・施設用途上、繁閑差で使われない部分が多くなってしまったため、可変的に利用できるようなるとよい。 ・通年でスクール利用ができるスタジオやオールシーズン通して利用可能な諸室を整備していくことが望ましい。 ・プール利用ができない幼児が遊べるスペースがほしい。
プール	全体	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・錆によるベンチの劣化が進んでおり、故障箇所が多い。 ・湿気による防犯カメラや放送設備の故障あり。 ・特に夏季の室温コントロールのために必要な天窓が故障しており、容易に修理ができない。 ・夏季におけるプール水温の上昇がひどく、今後の異常気象に備えるためにも水温を下げる設備の備えがあると良い（現在は加水にて対応）。 ・プール内壁に亀裂が多数あり危険である。 ・プール内照明器具劣化のため点灯しない箇所あり。 ・サンデッキが腐食しており、避難経路として設定しているため修繕または整備が必要。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夏は暑くて冬は寒い。特に夏の室温上昇が著しく、利用者、職員とも熱中症の危険が高い状況で改善が必要。
	プールサイド	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床材が汚れやすく清掃しづらい。塩ビシート（タキロンなど）かタイル式にしてポリッシャーで清掃できる環境が望ましい。 ・プールサイドの散水栓と電源の数が少ない。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・放送用のスピーカーの設置数が少なく、音量を上げると反響してしまい、場内放送が利用者へ届きにくい。小さなスピーカーを複数個所に設置して全体に均等に行き渡る等放送を聞き取りやすい環境が望ましい。

対象	課題・要望
25mプール	<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平日に行う子どもの水泳教室で使用可能なレーン数が少ない（5レーン中、3レーンを一般利用、2レーンを水泳教室で使用している）。 ・<u>小学校授業の受入れの拡大</u>（現状2レーンで同時に1クラスのみ受け入れているが、同時に受け入れるクラス数を増やす）等を考えると、現在の5レーンから7レーンへ増設が望ましい。
流水プール	<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プールサイドから出る噴水は、水をかぶりたくない人に水がかかってしまう場合がある。噴水を打たせ湯的に利用している人もいるもいるため、打たせ湯を別で設けてもよい。
子供・幼児用プール	<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水深の違うプールが柵を挟んで繋がっている。<u>柵がまたげる高さであり、越えようとして転倒する子どもがいる。</u>
スライダー	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スライダー階段部の清掃をする際に不便なため、<u>付近に蛇口と排水口、電源が必要。</u> ・チューブスライダーの屋外の日に当たる部分の内部に苔が生え、清掃に係る労力が大きく危険。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・待機列ができる際、利用者・職員ともに体調不良者が発生する。<u>体調不良者と待機者が分かれて通れるような通路が確保できるとよい。</u> ・スライダーを複数設置する場合は出口ラインが交差しないほうが良い。水の流れに乗って同着の人同士が接触する危険がある。
ジャグジー	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休憩時間中に人が大勢入り、塩素濃度管理が難しい。 ・収容人数が多くなると皮脂などで衛生的によくない。目に見えて汚れているわけではないが、基準値を超えがち。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設規模（キャパ）に対して規模が小さい。
採暖室	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設特性上湿気が高いため、木材の痛みを軽減するために、営業時間外に十分湿度を下げられるような仕組みが欲しい。
プール槽	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流水プールと着水プール及び幼児プールがステンレス製のため、塗料が定着しづらい。 ・プール槽の素材はステンレス以外（FRP等）が望ましい。 ・<u>塗装の剥離箇所から地下ピットに水漏れが発生している。</u>
監視員室	<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・監視員は基本的に待機室に滞在しており、十分な執務スペースと休憩スペースを確保したい。
トイレ	<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・濡れた手でトイレトペーパーを扱うことが困難なため、ウォシュレット設置が望ましい。

対象		課題・要望
障がい者プール	15m	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入口横で雨漏りが発生する。原因と思われる屋上箇所を防水塗装したが改善できていない。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2階から1階に移設し、受付や更衣室を一つにまとめた方が効率的に運営できる。 ・利用者が少なく、用途を限定せずに利用できる形が望ましい。 ・家族更衣室1は特に利用が少なく、もう少し規模が小さくても良い。 ・利用対象者を考慮し、0.9m～1.0m 程度の水深が望ましい。 ・プールサイドに高低差があり使いづらい。全てフラット化が望ましい。
	ジャグジー	<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者が多い1階のジャグジーとろ過機が一体になっており、塩素濃度の管理が難しい。
プール更衣室		<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・濡れたまま更衣室に入るので繁忙期は床がかなり汚れる。 ・更衣室のトイレに電源、排水口、清掃用蛇口が無い。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スピーカーがなく、プールサイドでの放送が聞こえない。 ・ロッカー数が繁忙期は不足し閑散期には余るため、<u>通年使うスペースと繁忙期のみ開放する（拡張）</u>できる形の更衣室が望ましい。
展示コーナー		<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・陰になる場所にあり、利用者から気づかれない。 ・ロビーに面した場所等への設置が望ましい。
多目的ルーム		<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・厨房は、現在全く使用されないため撤去した方がよい。
売店		<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・正面から引っ込んだ場所にあり、暗くて狭い。
救護室		<p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、要望があった場合、救護室を授乳室として案内しているが、別途授乳室の設置が望ましい。
ホール・ロビー		<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井が高く、空調効率が悪い（維持管理費が高い）。 ・照明器具が錆のため劣化している。器具交換不能箇所が多数ある。 ・冬場の湿気による結露がひどく、結露水が窓際に溜まる。 ・塩ビ床材の継ぎ目が反りあがって剥がれており、テープ補強で対応している状態。
講習室（陶芸窯有）		<p>【維持管理上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・陶芸窯劣化しており、現在故障中。今後使用する場合、更新が必要。 <p>【運営上の課題・要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・陶芸窯室専用の入り口を設置することが望ましい。
多目的会議室		—

対象		課題・要望
娯楽室（洋）		【運営上の課題・要望】 ・娯楽室や談話室といった利用を限定する諸室用途とするより、多様な使い方ができる諸室とすることが望ましい。
談話室（和）		【維持管理上の課題・要望】 ・畳は劣化が進むと貼り替えの必要があり、管理が困難。
介助者控室 ※現在、職員控え室として利用		—
大広間（和）		【維持管理上の課題・要望】 ・畳は劣化が進むと貼り替えの必要があり、管理が困難。
浴室	一般浴室	【維持管理上の課題・要望】 ・脱衣所は湿気がこもりやすく、換気対策が必要。 ・数年前に張り替え工事を実施したが、脱衣室の床のシートが浮いてくる。 【運営上の課題・要望】 ・脱衣所の面積がロッカー数に対して狭い。
	ジャグジー	—
	低温サウナ ※コロナと故障のため使用中止（令和2年～）	【維持管理上の課題・要望】 ・木の腐食により、現在故障中（配管の状況も現在調査中）。 ・閉鎖された空間のため管理が難しい。利用マナーを守っていただけない方も多い。
リフレッシュルーム		【維持管理上の課題・要望】 ・主に浴室利用者の待合場所となっており、リフレッシュルームという認識はされていない。
駐車場	地下駐車場	【維持管理上の課題・要望】 ・グレーチングが劣化しており、その上を車が通過するとグレーチングが跳ね上がる。 【運営上の課題・要望】 ・満空表示等がなく、混雑時の整理が大変。
	第一～第三駐車場	【運営上の課題・要望】 ・夏期繁忙期は駐車場が不足する（第一 P：32 台、第二 P：26 台、第三 P：48 台）。

3.2. 改修工事項目の設定

3.2.1. 改修工事項目

上記で整理した改修工事項目を以下に示す。表中の「設定根拠」及び「視点」に示す凡例は以下による。

<改修工事項目の設定根拠の凡例>

凡例	内容
I	相模原市一般公共建築物長寿命化計画の方針に基づく改修項目
II	相模原市立北市民健康文化センターの改修に向けた基本的な考え方に基づく改修項目
III	北市民健康文化センター劣化調査（令和元年9月）において改修が必要と判定された項目
IV	その他、市が必要と考える改修項目
V	指定管理者へのヒアリング結果から、指定管理者が行う維持管理及び運営上の課題・要望から抽出した改修項目

<改修工事項目の設定における視点の凡例>

凡例	視点	内容
1	安全	人命に関わるかどうか（プールの安全装置等）
2	法令適合	法令上必須かどうか（特定天井等）
3	劣化	機能停止の危険がないか（設備の更新等）
4	機能・環境	利用者ニーズ・運営合理性の高さ（スライダー、諸室仕様等）

(1) 建築

1) B1 階

表 6 B1 階改修内容（建築）

内外	項目・場所	設定根拠	対象箇所・状態	改修項目(案)	視点
内部	排煙機械室	III IV	錆汁を伴うコンクリートのひび割れ	RC 壁ひび割れ補修	3
	設備機械室-3	III IV	ピット内滞水が見られ水流入によりダクト腐食	漏水補修、ダクト交換	3
		IV	コンクリートのひび割れ	RC 壁ひび割れ補修	3
	設備機械室-4	IV	白華を伴うコンクリートのひび割れ	RC 壁ひび割れ補修	3
	駐車場	III	グレーチング反り・曲がり	グレーチング交換	3
		V	満空表示等無し、混雑時整理難	満空表示設置	4
		III IV	天井ボート破損	天井ボート貼替	1
		-	白線塗り替え		-
	プールピット	III IV	床・壁ひび割れ・白華	RC 床・壁割れ補修	3
		III IV	配管支持部材の腐食	配管支持部材交換	3
	EV ホール	V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
外部	外壁(西面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	スチールサッシ	I III IV	塗膜白亜化・発錆、シーリング剥離	塗装、シーリング補修	3
	外壁(全面)	I IV	外壁塗装劣化	外壁塗装	3

2) 1 階

表 7 1 階改修内容（建築）1/2

内外	項 目・場 所	設定 根拠	対 象 箇 所・状 態	改修項目(案)	視点
内部	サンデッキ	Ⅲ	ウッドデッキ腐食	ウッドデッキ改修	1
	プールサイド	V	床材が汚れやすく清掃しづらい	床材貼替	4
		V	散水栓・電源が少ない	散水栓・電源増設	4
		V	スピーカーが少ない	スピーカー増設	4
		V	防犯カメラ・放送設備故障	カメラ放送設備更新	3
		Ⅲ Ⅳ	ベンチ破損	ベンチ補修	1
		Ⅲ Ⅳ	壁ボード・ジョイント部割れ、塗装塗膜剥離	壁ボード貼替・塗装	3
		Ⅲ Ⅳ	柱・ステンレスパネル 錆の付着	柱型錆除去	3
		Ⅲ Ⅳ	建具(扉・枠)・カメラブラケットの発錆	建具等錆止め・塗装	3
	プール全体	V	ステンレス製で塗料定着難	槽内塗装定着補修	3
		V	塗装剥離箇所から地下ピットへ水漏れ	槽亀裂・水漏補修	3
		V	プール内照明器具劣化不点灯	槽内照明器具更新	3
		V	夏季水温上昇(現状加水対応)	水温調整機能改修	4
		V	夏暑く冬寒い(特に夏の室温上昇)	室温調整機能改修	4
		Ⅱ	特定天井への改修等	特定天井改修	1
		Ⅲ Ⅳ	天井ボード・ジョイント部割れ、塗装塗膜剥離	特定天井改修	3
	ウォータースライダー	Ⅳ Ⅱ	高い方の改修が必要	高い方を改修	4
		Ⅱ	低い方の廃止を検討(代替機能の導入要)	低い方を撤去又は改修	4
		V	階段部に蛇口と排水口・電源が必要	給排水・電源増設	4
		Ⅲ Ⅳ	アンカーボルト・階段・支持材接続部に発錆	支持材錆止め・塗装	3
	子ども・幼児プール	V	柵がまたげる高さ	柵嵩上げ改修	4
	ホール・EV ホール	Ⅲ Ⅳ V	塩ビ床材継ぎ目反り剥がれ(テープ)	塩ビ床材貼替	3
		Ⅲ Ⅳ	天井ボード漏水跡、膨れ・腐食	特定天井改修	1
		Ⅱ	特定天井への改修等	特定天井改修	1
		Ⅳ	ビニルクロス汚れ	ビニルクロス貼替	3
	風除室	V	壁経年汚れ	塗装	3
	展示コーナー	Ⅱ	位置の変更を検討	移設	4
		Ⅳ	ビニルクロス汚れ	ビニルクロス貼替	3
	厨房	V	厨房は不使用のため撤去	改修又は撤去	4
	多目的ルーム	Ⅱ	展示コーナーと一体空間	展示コーナー一体化	4
		Ⅱ	多用途に利用できる仕様に変更	多用途仕様に改修	4
		Ⅱ	特定天井への改修等	特定天井改修	1
		Ⅳ	ビニルクロス汚れ	ビニルクロス貼替	3
	便所通路	V	塩ビ床材経年汚れ	塩ビ床材貼替	3
	プール用便所	V	トイレに電源・排水口・蛇口が無い	給排水・電源増設	4
		V	温水洗浄便座設置	温水洗浄便座交換	4
	更衣室	V	濡れたまま入るため床が汚れる	床材貼替	4
		V	スピーカーがない	スピーカー増設	4
		Ⅲ Ⅳ	女子更衣室:排煙窓故障	排煙窓開閉修理	2
		Ⅱ	ユニバーサルデザインに基づくレイアウト変更	UD レイアウト変更	4
		V	壁劣化	壁塗装	3
	採暖室	V	湿気による木材の腐食	腐食箇所改修	3
		V	建具なし	建具新設	3
	プール用倉庫	V	建具錆	建具更新	3
	強制シャワー	V	床材・壁劣化	床材塗替・壁補修	3
	監視員室	Ⅲ Ⅳ	壁ボード破損	壁ボード貼替	3
	階段室(共通)	V	階段踊り場毎電源要	踊場電源増設	4
		V	カーペット経年汚れ	カーペット貼替	3
	エレベーター(共通)	Ⅳ	既存不適格	既存不適格是正	2
	プールロビー	Ⅲ Ⅳ	空調配管漏水跡	配管修理・天井貼替	3
		V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	売店	V	非正面、暗くて狭い	カーペット・クロス貼替	4

表 8 1 階改修内容（建築）2/2

内外	項目・場所	設定根拠	対象箇所・状態	改修項目(案)	視点
内部	救護室	V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	事務室	V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	応接・会議室	V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	授乳室	V II	未設置	新設	4
	バックヤード	IV	バックヤード	床・クロス貼替	3
外部	外壁(北面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	外壁(東面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	軒天	I III IV	漏水によるボード腐食	漏水改修・軒天貼替	3
	外壁(南面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	外壁(北東側)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	北側車寄せ	III IV	インターロッキングブロック舗装沈下・不陸	インターロッキング B 補修	3
	北東側歩道	III IV	平板舗装沈下・不陸	平板補修	3
		III IV		インターロッキング B 補修	3
	スチールサッシ	I III IV	塗膜白亜化・発錆、シーリング剥離	塗装、シーリング補修	3
	外壁(全面)	I IV	外壁塗装劣化	外壁塗装	3

3) 2階

表 9 2階改修内容(建築)

内外	項目・場所	設定 根拠	対 象 箇 所・状 態	改修項目(案)	視点
内部	ジャグジー	V	1F ところ過機共通	ろ過機増設	4
	障がい者プール	IV	壁吹付材浮き・剥離、経年汚れ	壁吹付塗装	3
		III IV	ガラスブロック枠シーリング割れ剥離	シーリング補修	3
		III IV	ピット内滞水	ピット漏水補修	3
	見学ロビー	V	障がい者プール入口横で雨漏り	漏水補修	3
		V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	更衣室関係諸室	II	ユニバーサルデザインに基づくレイアウト変更	UDレイアウト変更	4
		IV	更衣室通路:床長尺シート変色	床材貼替	3
		III IV	女子・家族更衣室-1・2:壁モルタル割れ・浮き	壁樹脂補修・塗装	3
		III IV	男子更衣室:天井ボード浮き	天井ボード補修	3
		V	家族更衣室-1:利用者少	家族更衣室-1を家族更衣室-2同仕様に改修	4
	介助者控室	II	多用途に利用できる仕様に変更	防音仕様に改修	4
		III	空調配管からの漏水跡	配管修理・天井貼替	3
	談話室	II	多用途に利用できる仕様に変更	多用途仕様に改修	4
		II	室内の活動が感じられる仕様に変更	扉改修(小窓付)	4
		V	畳劣化進行時貼替要(管理困難)	床材貼替	4
	娛樂室	II	多用途に利用できる仕様に変更	多用途仕様に改修	4
		II	室内の活動が感じられる仕様に変更	扉改修(小窓付)	4
		III	空調配管漏水跡	配管修理・天井貼替	3
	会議室1・2	II	多用途に利用できる仕様に変更	多用途仕様に改修	4
		II	室内の活動が感じられる仕様に変更	扉改修(小窓付)	4
	男子便所	III IV	空調配管漏水跡	配管修理・天井貼替	3
	講習室	II	多用途に利用できる仕様に変更	多用途仕様に改修	4
		II	室内の活動が感じられる仕様に変更	扉改修(小窓付)	4
	準備室	V	陶芸窯劣化故障中	陶芸窯更新	3
		V	専用入口無し	専用入口設置	4
	階段1・2	V	カーペット経年汚れ	カーペット貼替	3
		V	階段2壁経年汚れ	壁塗装	3
	ラウンジ	V	手すりガラス汚れ	清掃	3
	廊下-2	V	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	吹抜	V	高天井・空調効率低	空調設備改修	4
		V	照明器具劣化・交換不能箇所多数	照明器具更新	3
		IV	ラウンジ-1で漏水	ラウンジ-1漏水補修	3
外部	外壁(西面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	屋上-ポーチ	I III IV	防水耐用年数超過	防水改修	3
	外壁(南面)	I III IV	タイル浮き	タイル浮き補修	3
	外壁(東面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	屋上-テラス	I III IV	溝モルタルひび割れ・防水耐用年数超過	溝割れ・防水改修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
		I IV	手摺壁薄塗りモルタルひび割れ	手摺壁モルタル補修	3
	スチールサッシ	I III IV	塗膜白亜化・発錆、シーリング剥離	塗装、シーリング補修	3
	外壁(全面)	I IV	外壁塗装劣化	外壁塗装	3

4) 3 階

表 10 3 階改修内容 (建築)

内外	項目・場所	設定根拠	対象箇所・状態	改修項目(案)	視点
内部	プール天井裏	Ⅲ Ⅳ	天井下地発錆	特定天井下地改修	2
	大広間	Ⅱ	多用途に利用できる仕様に変更	鏡設置、スライディングウォール設置、可動間仕切設置	4
		Ⅴ	畳劣化進行時貼替要(管理困難)	床材貼替	3
	リフレッシュルーム	Ⅴ Ⅱ	室用途がわかりにくい	仕様改修	4
		Ⅴ Ⅱ	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
	脱衣室	Ⅴ	湿気対策要	換気設備改修	4
		Ⅴ	床シート浮き	床材貼替	3
		Ⅳ	ビニルクロス汚れ	ビニルクロス貼替	3
	サウナ	Ⅴ Ⅱ	木部腐食・故障中	木部・配管補修	3
	男子浴室	Ⅲ Ⅳ	壁床タイル浮き・目地白華・シーリング剥離	壁・床タイル補修	3
	浴室(共通)	Ⅴ	ジャグジー汚れ	清掃	3
		Ⅴ	天井バスリブ汚れ	清掃	3
		Ⅴ	天井ボード劣化	塗装	3
	通路	Ⅴ	カーペット・ビニルクロス経年汚れ	カーペット・クロス貼替	3
外部	屋上-2	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	伸縮目地浮き・見学ロビー雨漏り・防水超過	目地浮き・防水改修	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	ドレン発錆	ドレン更新	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	樹脂ドーム退色、シーリングひび割れ・破断	樹脂ドーム交換	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	網入りガラス破損	ガラス交換	1
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	トップライト排煙窓開閉不良	天窓開閉修理	2
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	手すり南側 RC 爆裂	南側 RC 手摺補修	3
	屋上-3	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	防水耐用年数超過	防水改修	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	ドレン発錆	ドレン更新	3
	外壁(南面)	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	タイル浮き	タイル浮き補修	3
	堅樋	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	接合部発錆、塗膜白亜化	塗装	3
	外壁(南面)	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	屋上-5	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	保護 RC ひび割れ・防水耐用年数超過	RC 割れ・防水改修	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	ドレン発錆	ドレン更新	3
	屋上-4	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	溝割れ・立上り破損・防水耐用年数超過	破損・防水改修	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	ドレン発錆	ドレン更新	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	樹脂ドーム退色、シーリングひび割れ・破断	樹脂ドーム交換	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	トップライト排煙窓開閉不良	天窓開閉修理	2
	外壁(北面)	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	タイルひび割れ	タイル割れ補修	3
	屋上庭園	Ⅲ Ⅳ	浴室目隠し壁支柱発錆	支柱錆止め・塗装	3
	外壁(北面)	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		Ⅰ Ⅲ Ⅳ	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	スチールサッシ	Ⅰ Ⅲ Ⅳ	塗膜白亜化・発錆、シーリング剥離	塗装、シーリング補修	3
	外壁(全面)	Ⅰ Ⅳ	外壁塗装劣化	外壁塗装	3
	プール屋根	Ⅰ Ⅳ		錆止め・塗装	3

5) R 階

表 11 R 階改修内容（建築）

内外	項目・場所	設定根拠	対象箇所・状態	改修項目(案)	視点
外部	屋根-プール	I IV	表面の汚れ	シーリング補修	3
		I III IV	立上り部より漏水	漏水補修	3
		I III IV	トップライトシーリング割れ、排煙窓ワイヤ破断	天窓開閉修理	2
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
	屋上-6	I III IV	防水耐用年数超過	防水改修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
	屋上-9	I III IV	防水耐用年数超過	防水改修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
	外壁(南面)	I III IV	RC ひび割れ・白華	RC 割れ白華補修	3
		I III IV	シーリング剥離・白亜化	シーリング補修	3
	屋上設備スペース	I III IV	パラペット RC 爆裂・溝割れ・防水耐用年数超過	RC 割れ・防水改修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
	屋上-8	I III IV	防水耐用年数超過	RC 割れ・防水改修	3
		I III IV	パラペット RC 爆裂	パラペット補修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
		I III IV	樹脂ドーム退色・割れ、シーリング割れ・破断	樹脂ドーム交換	3
		I III IV	トップライト排煙窓開閉不良	天窓開閉修理	2
	屋根-庇	I III IV	塗膜退色・ひび割れ、防水耐用年数超過	防水改修	3
	屋上-7	I III IV	防水耐用年数超過	防水改修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
	屋上-10	I III IV	防水耐用年数超過	防水改修	3
		I III IV	ドレイン発錆	ドレイン更新	3
	スチールサッシ	I III IV	塗膜白亜化・発錆、シーリング剥離	塗装、シーリング補修	3
	外壁(全面)	I IV	外壁塗装劣化	外壁塗装	3

(2) 電気設備

表 12 改修内容（電気設備）

項 目・場 所	設定 根拠	対 象 箇 所・状 態	改修項目(案)	視点
受変電設備	I III	受変電設備:不足電圧継電器動作不良	電圧継電器更新	1
	I	遮断器:更新周期 20～25 年	遮断器更新	3
	I	開閉器:更新周期 20～25 年	開閉器更新	3
	I	変圧器:更新周期 30～35 年	変圧器更新	3
	I	進相コンデンサ:更新周期 25～30 年	進相コンデンサ更新	3
	I	直列リアクトル:更新周期 25～30 年	直列リアクトル更新	3
	I	引込開閉器 PAS:更新周期 20～25 年	引込開閉器 PAS 更新	1
	I	高圧引込ケーブル:更新周期 20～25 年	高圧引込ケーブル更 新	3
電力設備	I	分電盤・制御盤:更新周期 20～25 年	分電盤・制御盤更 新	3
	I	電線・ケーブル	電線・ケーブル更 新	3
	I III	一般照明:蛍光灯安定器故障多数	LED 照明へ更新	4
	I III	高天井照明:経年劣化	LED 照明へ更新	4
	I III	誘導灯:経年劣化	LED 照明へ更新	4
	I	非常用照明:更新周期 20～25 年	LED 照明へ更新	2
	I III	外灯(ポール灯):経年劣化	LED 照明へ更新	4
	III	その他外灯:経年劣化	LED 照明へ更新	4
電力貯蔵設備	I	直流電源装置	部品更新	2
	I	蓄電池	—	
発電設備	I	ディーゼル発電装置	オーバーホール	2
	I	蓄電池(起動用)	—	
通信・情報設備	I III	非常放送設備:経年劣化	最新機器へ更新	3
	I III	P 型火災報知設備:経年劣化	最新機器へ更新	3
	I	感知器類:更新周期 20～25 年	最新機器へ更新	3
	I III	一般放送設備:経年劣化	最新機器へ更新	3
	I III	電話設備:経年劣化	最新機器へ更新	3
	III	電話機類:経年劣化	最新機器へ更新	3
	I	電気時計:更新周期 20～25 年	電波時計一部併用	3
	I	TV 共聴:更新周期 20～25 年	最新機器へ更新	3
	I III	ITV:経年劣化	最新機器へ更新	3
	I	インターホン:更新周期 20～25 年	最新機器へ更新	3
	I	呼出表示装置:更新周期 20～25 年	最新機器へ更新	3

(3) 機械設備

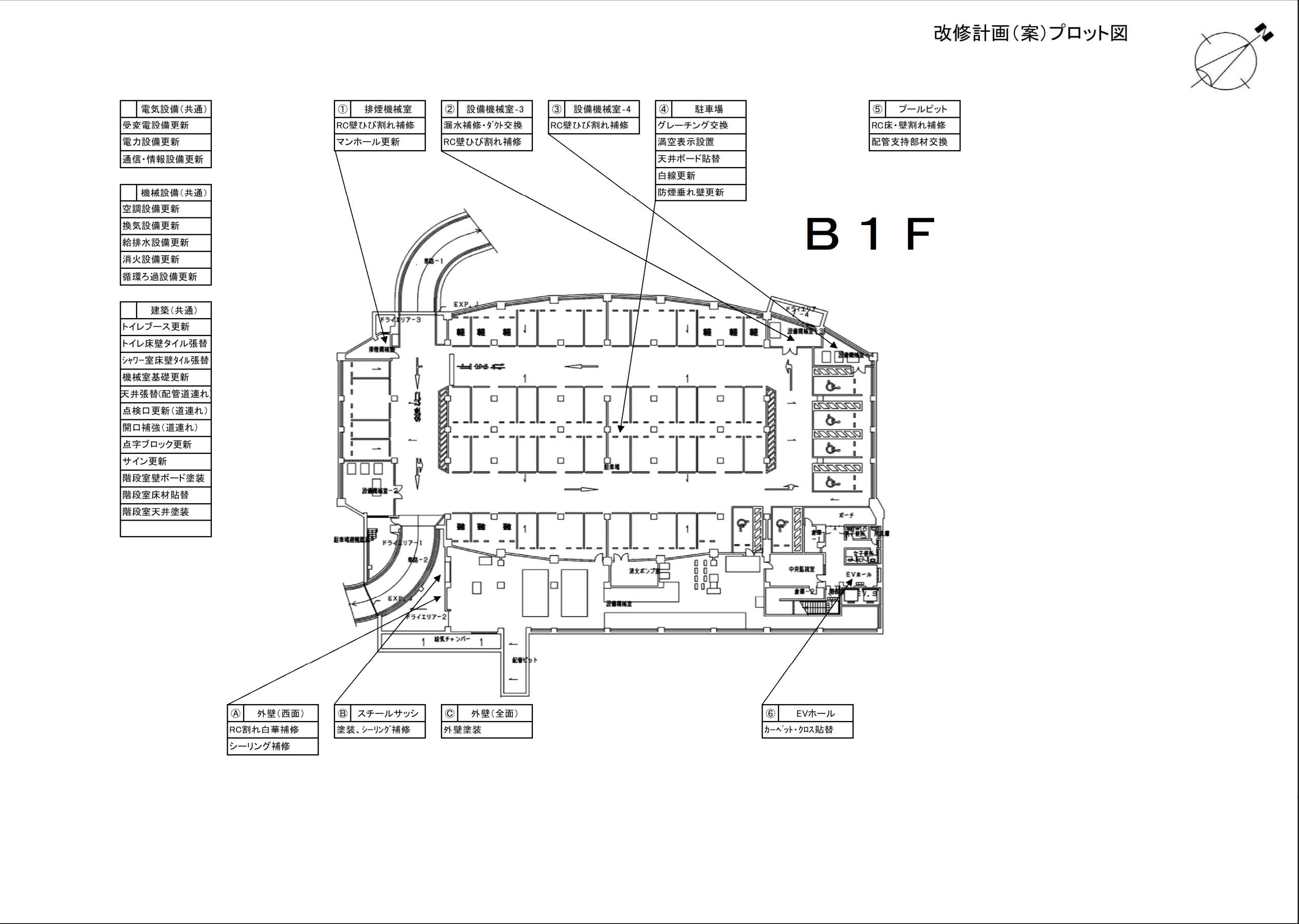
表 13 改修内容（機械設備）

項 目・場 所	設定 根拠	対 象 箇 所・状 態	改修項目(案)	視点
空調設備	I III	冷凍機:経年劣化	機器更新	3
	I	冷却塔:更新周期 15～20 年	機器更新	3
	I III	薬液注入装置:経年劣化	機器更新	3
	I III	冷水・温水ポンプ:経年劣化・発錆	機器更新	3
	I	補給水・膨張タンク:更新周期 25～30 年	機器更新	3
	I	熱交換器:更新周期 25～30 年	機器更新	3
	I	蒸気用ドレン加圧回収装置:25～30 年	機器更新	3
	I III	エアハンドリングユニット:内部発錆・20～25 年	機器更新	3
	I III	ファンコイルユニット:経年劣化・風量弱い	機器更新	3
	I III	パネルヒーター:経年劣化・能力低下	機器更新	3
	I	コイルユニット:更新周期 20～25 年	機器更新	3
	I	パッケージ型空気調和機:更新周期 15～20 年	機器更新	3
	I	空気清浄装置:更新周期 20～25 年	機器更新	3
換気設備	I	送風機:更新周期 20～25 年	機器更新	3
	I	排風機:更新周期 20～25 年	機器更新	3
	I	排煙機:更新周期 20～25 年	機器更新	3
	I	換気扇類:更新周期 10～15 年	機器更新	3
	I	全熱交換器:更新周期 10～15 年	機器更新	3
	I III	中央監視装置:経年劣化	機器更新	3
	I III	自動制御装置:温度調節・水位制御不良	機器更新	3
	I	ダクト類:更新周期 20～40 年	配管更新	3
	I III	蒸気配管:フランジより蒸気漏れ	配管更新	3
	I	ドレン配管:更新周期 20～40 年	配管更新	3
給排水設備	I	加圧給水ポンプユニット:更新周期 15～20 年	機器更新	3
	I III	汚水ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I	ガソリントラップ:更新周期 25～30 年	洗浄	3
	I	排水桝:更新周期 25～30 年	高圧洗浄	4
	I III	衛生器具:洋式化及びレイアウト変更	器具更新	3
	I	各種配管:更新周期 20～30 年	配管更新	3
消火設備	I	消火ポンプユニット:更新周期 15～20 年	機器更新	2
	I	消火水槽:更新周期 25～30 年	機器更新	2
	I	消火栓設備:更新周期 20～30 年	機器改修	2
	I	スプリンクラー設備:更新周期 20～30 年	機器更新	2
	I	泡消火設備:更新周期 20～30 年	機器更新	2
循環ろ過設備	I III	循環ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I III	薬注装置:経年劣化、故障	機器更新	3
	I III	循環ポンプ:経年劣化、故障	機器更新	3
	I III	薬注装置:経年劣化、故障	機器更新	3
	I III	オーバーフロー水槽:定水位弁動作不良	修理	3
	I III	循環ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I III	循環ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I III	薬注装置:経年劣化、故障	機器更新	3
	I III	オーバーフロー水槽:定水位弁動作不良	修理	3
	I III	循環ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I III	薬注装置:経年劣化、故障	機器更新	3
	I III	オーバーフロー水槽:定水位弁動作不良	修理	3
	I III	循環ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I III	配管	修理	3
	I III	薬注装置:経年劣化、故障	機器更新	3
	I III	オーバーフロー水槽:定水位弁動作不良	修理	3
	I III	循環ポンプ:経年劣化	機器更新	3
	I III	薬注装置:経年劣化、故障	機器更新	3

3.2.2. 改修工事項目プロット図

上記で整理した改修工事項目を平面図にプロットする。

(1) B1F 改修計画プロット図



1 F

改修計画(案)プロット図

① サンデッキ
ウッドデッキ撤去

② プールサイド
床材貼替
散水栓・電源増設
スピーカー増設
カメラ放送設備更新
ベンチ補修
壁ボード貼替・塗装
柱型鋼除去
建具等錆止め・塗装

③ プール全体
槽内塗料定着補修
槽亀裂・水漏補修
槽内照明器具更新
水温適正調整改修
室温適正調整改修
特定天井改修
ジャグジー清掃

④ ウォータースライダー
高い方を改修
低い方を撤去又は改修
代替レジャー導入
給排水・電源増設
支持材錆止・塗装

⑤ 子供幼児用P
柵嵩上げ改修

⑥ 外壁(北東側)
RC割れ白華補修
シーリング補修

⑦ 外壁(北面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

⑧ ホール・EVホール
塩ビ床材貼替
特定天井改修
ビニルクロス貼替

⑨ 展示コーナー
移設
ビニルクロス貼替

⑩ 多目的ルーム
展示コーナー一体化
多用途仕様に改修
特定天井改修
ビニルクロス貼替

⑪ 厨房
撤去

⑫ 北側車寄せ
インターロッキングB補修

⑬ 北東側歩道
平板補修

⑭ スチールサッシ
塗装、シーリング補修

⑮ 外壁(全面)
外壁塗装

⑯ 外壁(東面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

⑰ プール用便所
給排水・電源増設
温水洗浄便座交換

⑱ 更衣室
床材貼替
スピーカー増設
排煙窓開閉修理
UDレリアウト変更
壁塗装

⑲ 採暖室
除湿設備設置
木部改修
建具更新

⑳ 監視員室
壁ボード貼替

㉑ 強制シャワー
床・壁補修

㉒ 階段(共通)
踊場電源増設
カーペット貼替

㉓ 軒天
漏水改修・軒天貼替

㉔ 外壁(南面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㉕ エレベーター
既存不適格是正

㉖ プールロビー
配管修理・天井貼替
カーペット・クロス貼替

㉗ 売店
カーペット・クロス貼替

㉘ 救護室
カーペット・クロス貼替

㉙ 授乳室
新設

㉚ バックヤード
床・クロス貼替

㉛ 事務室
カーペット・クロス貼替

㉜ 応接・会議室
カーペット・クロス貼替

㉝ 授乳室
新設

㉞ バックヤード
床・クロス貼替

㉟ 便所通路
床・クロス貼替

㊱ 風除室
壁塗装

㊲ 展示コーナー
移設
ビニルクロス貼替

㊳ 多目的ルーム
展示コーナー一体化
多用途仕様に改修
特定天井改修
ビニルクロス貼替

㊴ 厨房
撤去

㊵ 北側車寄せ
インターロッキングB補修

㊶ 北東側歩道
平板補修

㊷ スチールサッシ
塗装、シーリング補修

㊸ 外壁(全面)
外壁塗装

㊹ 外壁(東面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㊺ プール用便所
給排水・電源増設
温水洗浄便座交換

㊻ 更衣室
床材貼替
スピーカー増設
排煙窓開閉修理
UDレリアウト変更
壁塗装

㊼ 採暖室
除湿設備設置
木部改修
建具更新

㊽ 監視員室
壁ボード貼替

㊾ 強制シャワー
床・壁補修

㊿ 階段(共通)
踊場電源増設
カーペット貼替

㋀ 軒天
漏水改修・軒天貼替

㋁ 外壁(南面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㋂ エレベーター
既存不適格是正

㋃ プールロビー
配管修理・天井貼替
カーペット・クロス貼替

㋄ 売店
カーペット・クロス貼替

㋅ 救護室
カーペット・クロス貼替

㋆ 授乳室
新設

㋇ バックヤード
床・クロス貼替

㋈ 事務室
カーペット・クロス貼替

㋉ 応接・会議室
カーペット・クロス貼替

㋊ 授乳室
新設

㋋ バックヤード
床・クロス貼替

㋌ 便所通路
床・クロス貼替

㋍ 風除室
壁塗装

㋎ 展示コーナー
移設
ビニルクロス貼替

㋏ 多目的ルーム
展示コーナー一体化
多用途仕様に改修
特定天井改修
ビニルクロス貼替

㋐ 厨房
撤去

㋑ 北側車寄せ
インターロッキングB補修

㋒ 北東側歩道
平板補修

㋓ スチールサッシ
塗装、シーリング補修

㋔ 外壁(全面)
外壁塗装

㋕ 外壁(東面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㋖ プール用便所
給排水・電源増設
温水洗浄便座交換

㋗ 更衣室
床材貼替
スピーカー増設
排煙窓開閉修理
UDレリアウト変更
壁塗装

㋘ 採暖室
除湿設備設置
木部改修
建具更新

㋙ 監視員室
壁ボード貼替

㋚ 強制シャワー
床・壁補修

㋛ 階段(共通)
踊場電源増設
カーペット貼替

㋜ 軒天
漏水改修・軒天貼替

㋝ 外壁(南面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㋞ エレベーター
既存不適格是正

㋟ プールロビー
配管修理・天井貼替
カーペット・クロス貼替

㋠ 売店
カーペット・クロス貼替

㋡ 救護室
カーペット・クロス貼替

㋢ 授乳室
新設

㋣ バックヤード
床・クロス貼替

㋤ 事務室
カーペット・クロス貼替

㋥ 応接・会議室
カーペット・クロス貼替

㋦ 授乳室
新設

㋧ バックヤード
床・クロス貼替

㋨ 便所通路
床・クロス貼替

㋩ 風除室
壁塗装

㋪ 展示コーナー
移設
ビニルクロス貼替

㋫ 多目的ルーム
展示コーナー一体化
多用途仕様に改修
特定天井改修
ビニルクロス貼替

㋬ 厨房
撤去

㋭ 北側車寄せ
インターロッキングB補修

㋮ 北東側歩道
平板補修

㋯ スチールサッシ
塗装、シーリング補修

㍰ 外壁(全面)
外壁塗装

㍰ 外壁(東面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㐀 プール用便所
給排水・電源増設
温水洗浄便座交換

㐁 更衣室
床材貼替
スピーカー増設
排煙窓開閉修理
UDレリアウト変更
壁塗装

㐂 採暖室
除湿設備設置
木部改修
建具更新

㐃 監視員室
壁ボード貼替

㐄 強制シャワー
床・壁補修

㐅 階段(共通)
踊場電源増設
カーペット貼替

㐆 軒天
漏水改修・軒天貼替

㐇 外壁(南面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㐈 エレベーター
既存不適格是正

㐉 プールロビー
配管修理・天井貼替
カーペット・クロス貼替

㐊 売店
カーペット・クロス貼替

㐋 救護室
カーペット・クロス貼替

㐌 授乳室
新設

㐍 バックヤード
床・クロス貼替

㐎 事務室
カーペット・クロス貼替

㐏 応接・会議室
カーペット・クロス貼替

㐐 授乳室
新設

㐑 バックヤード
床・クロス貼替

㐒 便所通路
床・クロス貼替

㐓 風除室
壁塗装

㐔 展示コーナー
移設
ビニルクロス貼替

㐕 多目的ルーム
展示コーナー一体化
多用途仕様に改修
特定天井改修
ビニルクロス貼替

㐖 厨房
撤去

㐗 北側車寄せ
インターロッキングB補修

㐘 北東側歩道
平板補修

㐙 スチールサッシ
塗装、シーリング補修

㐚 外壁(全面)
外壁塗装

㐛 外壁(東面)
RC割れ白華補修
シーリング補修

㐜 プール用便所
給排水・電源増設
温水洗浄便座交換

㐝 更衣室
床材貼替
スピーカー増設
排煙窓開閉修理
UDレリアウト変更
壁塗装

㐞 採暖室
除湿設備設置
木部改修
建具更新

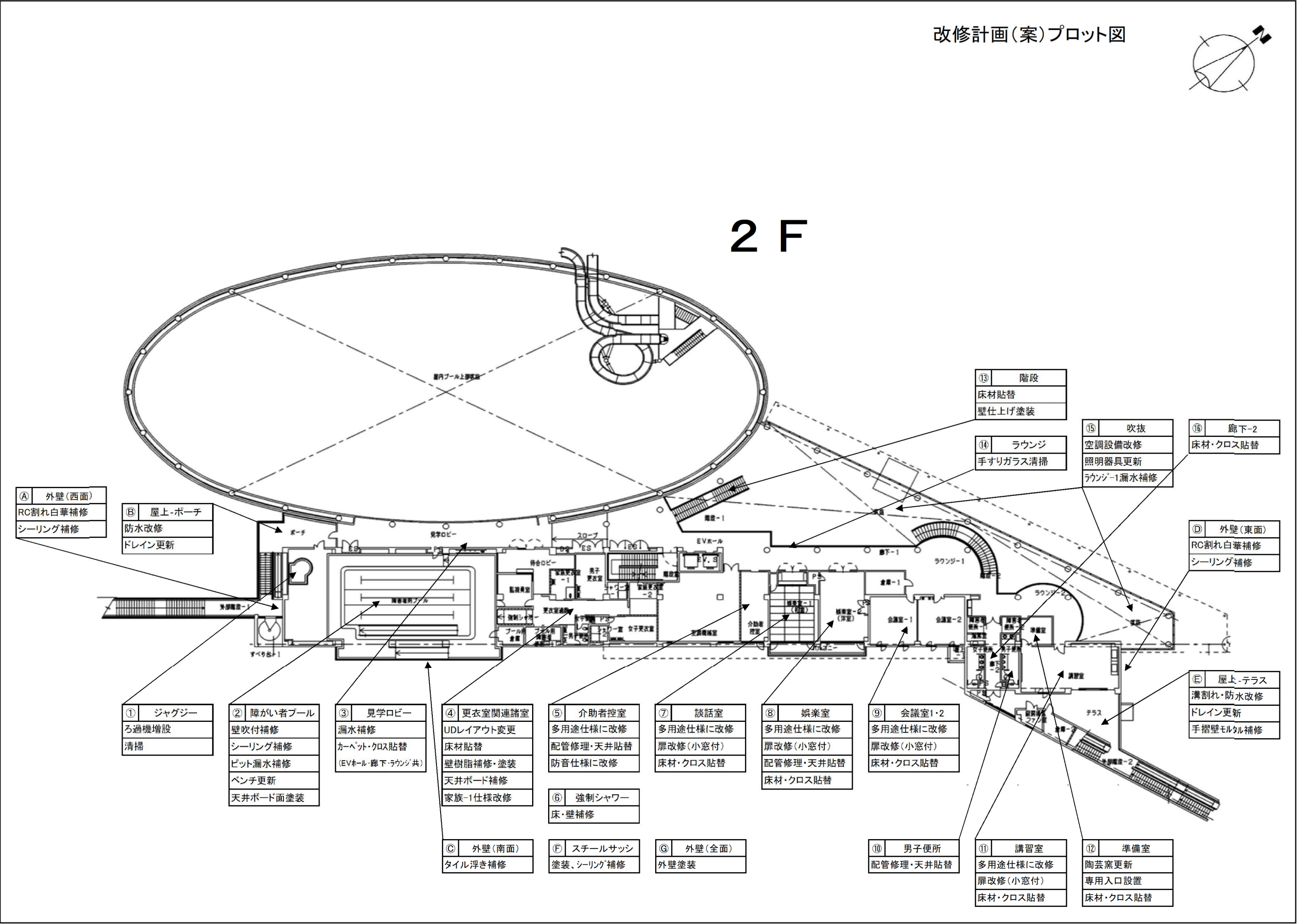
㐟 監視員室
壁ボード貼替

㐠 強制シャワー
床・壁補修

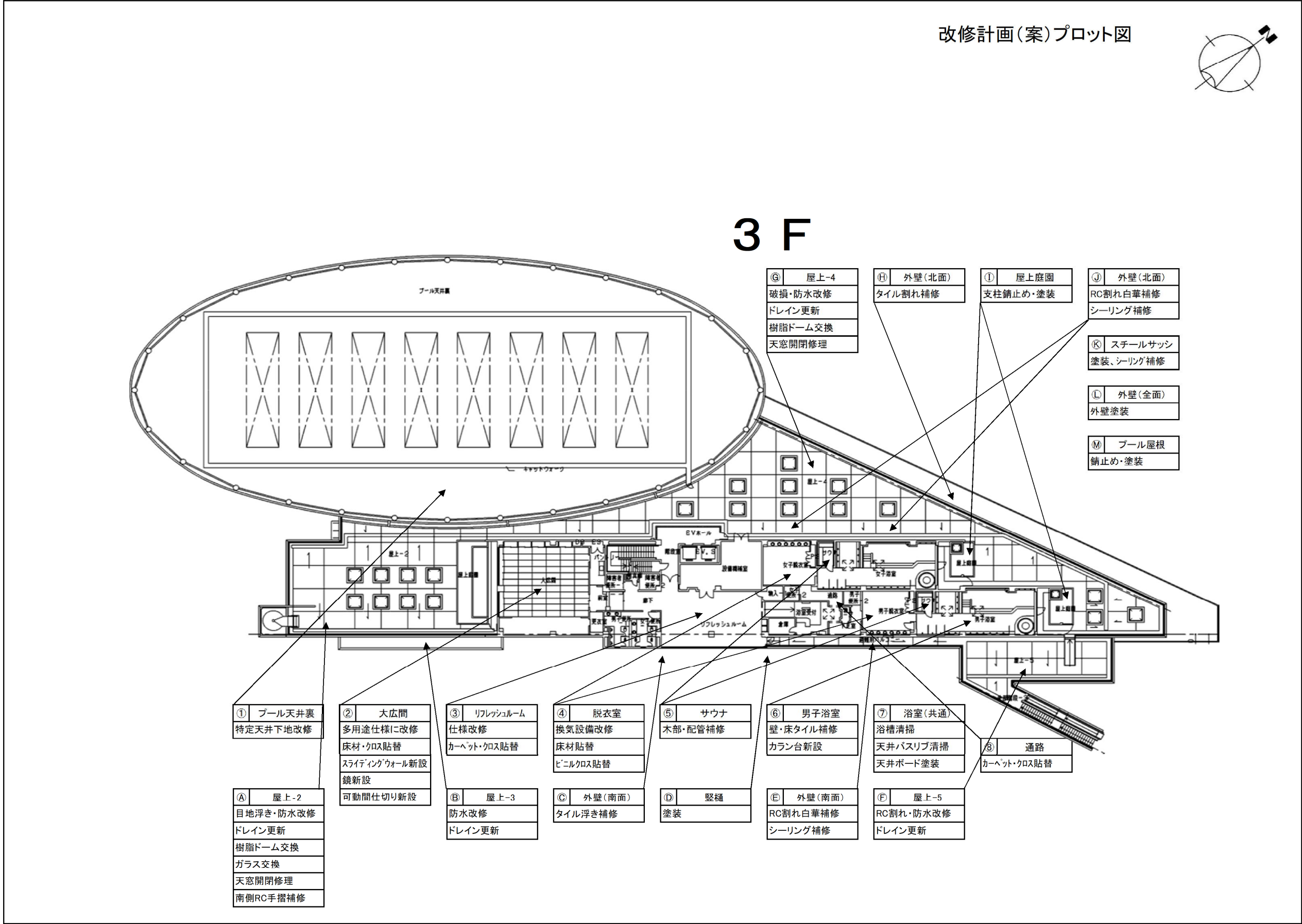
㐡 階段(共通)
踊場電源増設
カーペット貼替

㐢 軒天
漏水改修・軒天貼替

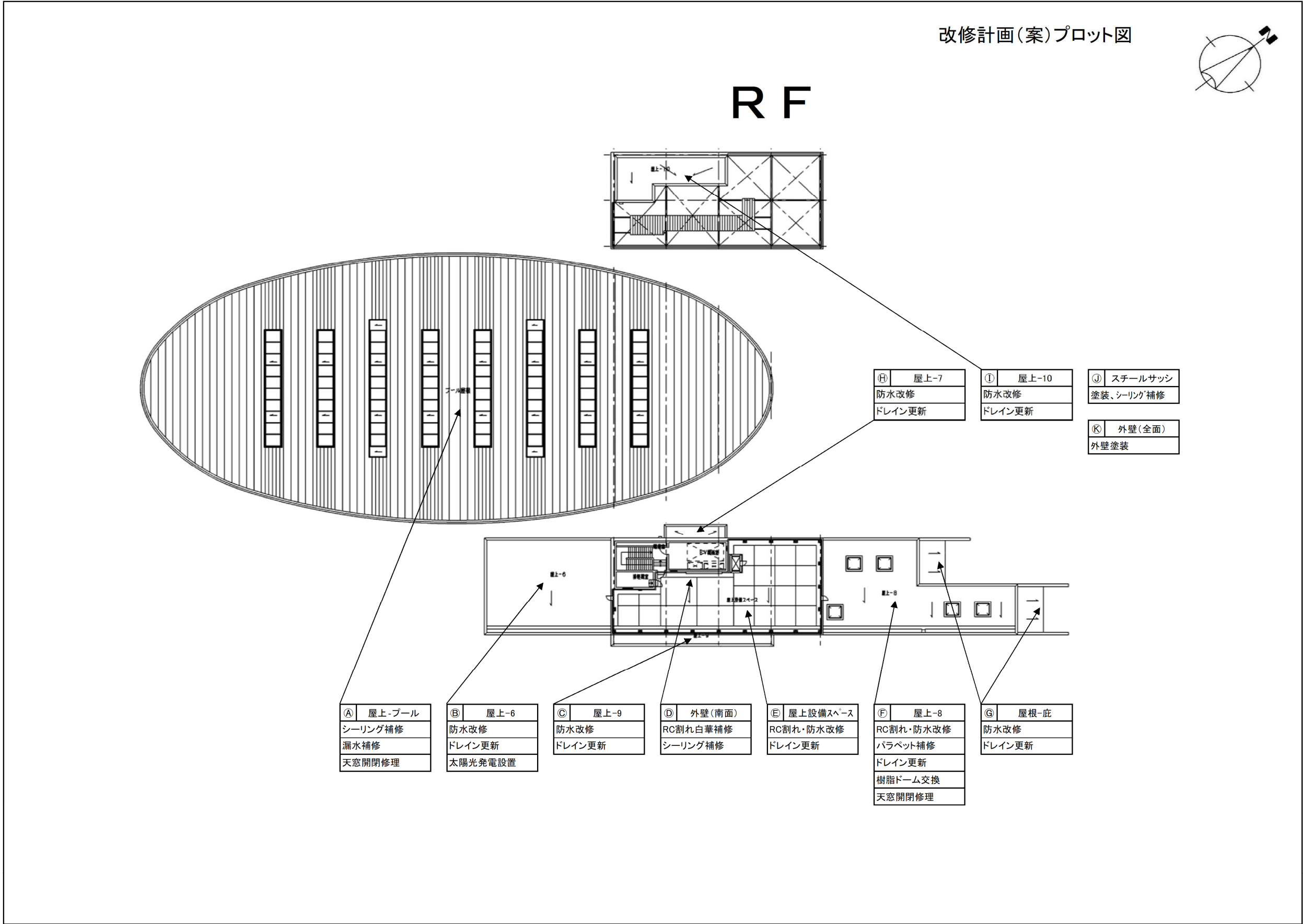
(3) 2F 改修計画プロット図



(4) 3F 改修計画プロット図



(5) RF 改修計画プロット図



3.3. 概算工事費の算出

3.3.1. 数量・単価設定の考え方

1) 数量

概算工事費算出における数量の拾い方に対する基本的な考え方を整理する。

直接仮設	・ 仮設が必要な部分の面積を図面計測
防水工事	・ 設計時数量を採用
外壁改修工事	・ 外壁改修はひび割れ等の数量を計測することができないため、劣化調査時の数量を採用
鉄部塗装工事	・ 鉄部塗装は図面計測または設計時数量を採用
シーリング工事	・ シーリング工事は設計時数量を採用
内装工事	・ 設計時数量で拾えるものは設計時数量を採用（プールサイド床等） ・ クロス張替等の内装改修は部屋毎の数量が不明のため図面計測にて計上 ・ レイアウト変更部分は刊行物などから単価を拾い、㎡単価を作成し計上 ・ 天井張替は設備配管更新に伴う道連れ工事が伴うことを想定し、特定天井改修箇所を除く全体の 8 割で計上
その他工事	・ その他工事は図面計測または設計時数量 ・ プールひび割れについては、外壁改修と同様の理由から劣化調査時の数量を採用
設備工事	・ 設計時数量を採用

2) 単価

概算工事費算出における採用単価に対する基本的な考え方を整理する。

- ・ 設計時の単価が採用できるものは設計時単価（1997 年）＊物価補正を採用
- ・ 設計時単価から拾えないもの（ひび割れ補修、錆止め塗装など）は刊行物「建設コスト情報」（2022.10.秋）又は劣化調査時単価(令和元年)＊物価補正の単価を採用
- ・ 棚足場、アスベスト除去など上記で拾えない単価は事例を参照
- ・ スライダー等の金額は見積金額にて計上

3.3.2. 概算改修工事費

改修工事費の概算を以下に示す。概算工事費の内訳、数量拾い図については「参考資料」に示す。

表 14 概算改修工事費

(税抜)

分類	工事費(千円)
共通仮設	
建築	
電気設備	
機械設備	
建築工事計	
什器	
合計	

※上記金額には、諸経費 30%を含む

※週休 2 日補正あり