
延岡総合文化センター施設長寿命化計画

(案)

令和 7 年 3 月 策定

延 岡 市

目 次

	Page
第1章 施設の長寿命化計画の背景・目的等の整理	1
1-1 背景	1
1-2 目的	1
1-3 位置づけ	1
1-4 計画期間	2
1-5 対象施設	2
第2章 施設の運営状況・活用状況等の実態と課題	3
2-1 施設の運営状況・活用状況等の実態	3
2-2 施設の運営・活用等に関する課題	6
第3章 施設の老朽化状況の実態と課題	6
3-1 施設の老朽化状況の実態	7
3-2 施設の既存不適格状況の実態	9
3-3 施設の老朽化状況及び既存不適格状況の評価	11
3-4 ヒアリング調査	11
3-5 施設の老朽化に関する課題	11
第4章 長寿命化計画の策定	12
4-1 長寿命化の方針	12
4-2 改修等の整備水準	13
4-3 維持管理の項目・手法等	15
4-4 長寿命化の実施計画	16
4-5 改修等の優先順位付けと実施計画	20
4-6 将来の維持管理コストの見通し（長寿命化の効果）	22
第5章 長寿命化計画の継続的運用方針	23
5-1 財源の確保	23
5-2 推進体制等の整備	23
5-3 フォローアップ	23

第1章 施設の長寿命化計画の背景・目的等の整理

1-1 背景

令和4年2月に改訂した「延岡市公共施設維持管理計画」において、延岡市内の公共施設の中で旧耐震基準（1981年以前）で建築された施設は全体の約38.8%を占めるなど、今後の老朽化対策は喫緊の課題となっています。公共施設の老朽化が進むにつれ更新需要は高まるものの、国や地方自治体の財政状況は厳しく、従来の整備方法では対応が困難となっていく見込みです。

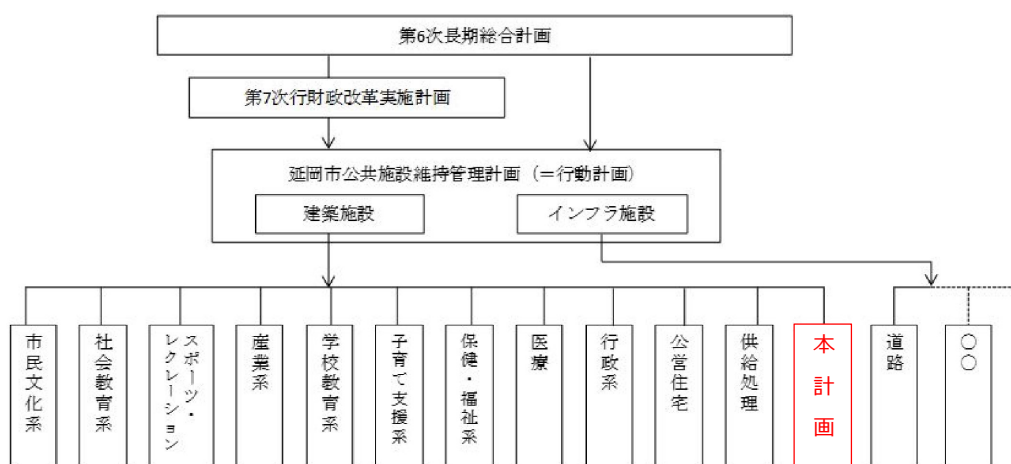
延岡総合文化センターは建設後40年近くが経過し、施設の本体や各種設備の老朽化の進行、建築基準法等改正に伴う既存不適格部分の発生、利用方法の変化に伴う機能性の低下などにより、運用や安全性・利便性における多くの課題が生じています。

1-2 目的

以上のような背景から、現地の点検や調査等による現状の評価を行いながら、ライフサイクルコスト、維持管理の優先度を勘案し、改修方法の検討や具体的な改修時期・費用の検討を行い、施設の長寿命化計画を策定することを目的とします。

1-3 位置づけ

「延岡総合文化センター施設長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」は、「延岡市公共施設維持管理計画」（令和4年2月改訂）の下位計画である「延岡市文化施設の個別施設計画」（令和2年9月策定）に位置付けられ、延岡総合文化センターに係る範囲についての見直し計画とします。



出典：延岡市文化施設の個別施設計画

図1 本計画の位置づけ

1-4 計画期間

本計画の計画期間は、2025年から2034年までの10年間とします。

なお、本計画は、今後の人口や社会経済情勢の変化、国の施策、また、施設の状態や利用状況などを踏まえ、必要に応じて適宜、見直しを行います。

計画期間	2025年から2034年までの10年間
------	---------------------

1-5 対象施設

延岡市公共施設維持管理計画における施設類型「市民文化系施設」のうち、文化施設である延岡総合文化センターを対象とします。

表 1 施設情報

名称	延岡総合文化センター		
所在地	延岡市東浜砂町6-1-1番地2		
開館	昭和60年11月13日		
工期	着工：昭和58年12月10日 完工：昭和60年8月31日		
敷地面積	15,905.96㎡	建築面積	5,321.28㎡
延床面積	7,757.55㎡	構造	鉄筋コンクリート造
総事業費	2,553,150千円	規模	地上2階、地下1階、塔屋2階

表 2 施設概要

大ホール	収容人員（固定席1,306席、車いす6席） 舞台：間口20m（可変）、奥行16.1m、高さ10m（可変）		
小ホール	収容人員（固定席287席、車いす4席） 舞台：間口10m（可変）、奥行6.3m、高さ5m（可変）		
展示室1	109.6㎡	展示室2	268.8㎡
練習室	150.0㎡（定員50人）	会議室1	36.3㎡（定員18人）
会議室2	37.0㎡（定員18人）	交流室（和室）	76.3㎡（定員32人）
視聴覚室	57.3㎡（定員24人）	研修室	76.3㎡（定員36人）
楽屋1	15.8㎡（定員3人程度）	楽屋2	15.8㎡（定員3人程度）
楽屋3	26.7㎡（定員12人程度）	楽屋4	70.3㎡（定員30人程度）
楽屋5	33.1㎡（定員15人程度）	楽屋6	13.8㎡（定員3人程度）
主催者室	8.4㎡	喫茶室	113.0㎡
大ホールホワイエ	377㎡	エントランスホール	112㎡
中庭	199㎡	駐輪場	自転車・バイク150台

第2章 施設の運営状況・活用状況等の実態と課題

2-1 施設の運営状況・活用状況等の実態

2-1-1 施設の現状

延岡総合文化センターは、国の田園都市構想に基づく中核施設として宮崎県北部広域市町村圏域（2市8町5村：現在2市5町2村）の文化振興を図るために昭和60年に建設された建物で、充実した設備の大小ホールをはじめ、本格的な展示が可能な展示室や和風の交流室、研修室等を備えています。

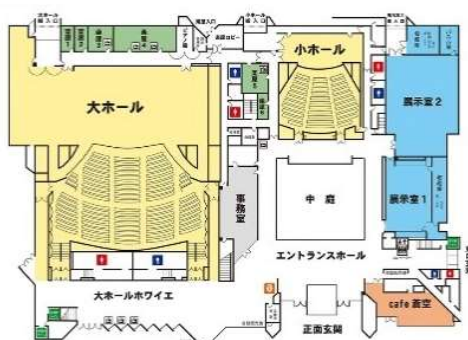
また、災害時には周辺地域の避難所としても利用されています。



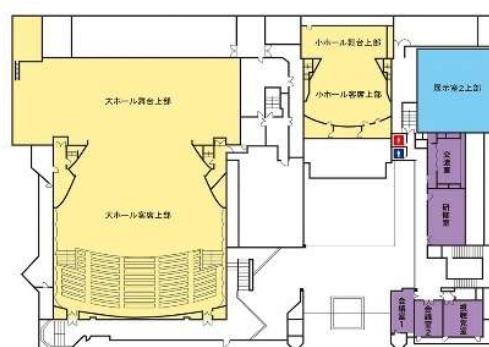
全景



中庭



1F 平面図



2F 平面図



地下平面図

図2 施設の現状

出典：延岡総合文化センターHP

2-1-2 財政の状況

本施設は指定管理者制度により維持管理・運営を行っており、現在の指定管理者は「公益財団法人 のべおか文化事業団」で、指定期間は令和3年4月1日から令和8年3月31日までとなっています。指定管理料は、年間で約9,200万円です。

その他、本施設の修繕・改修に係る費用は設備の老朽化や災害復旧に対応するため年度によって変化しますが、平均すると年間3,000万円程度発生しています。

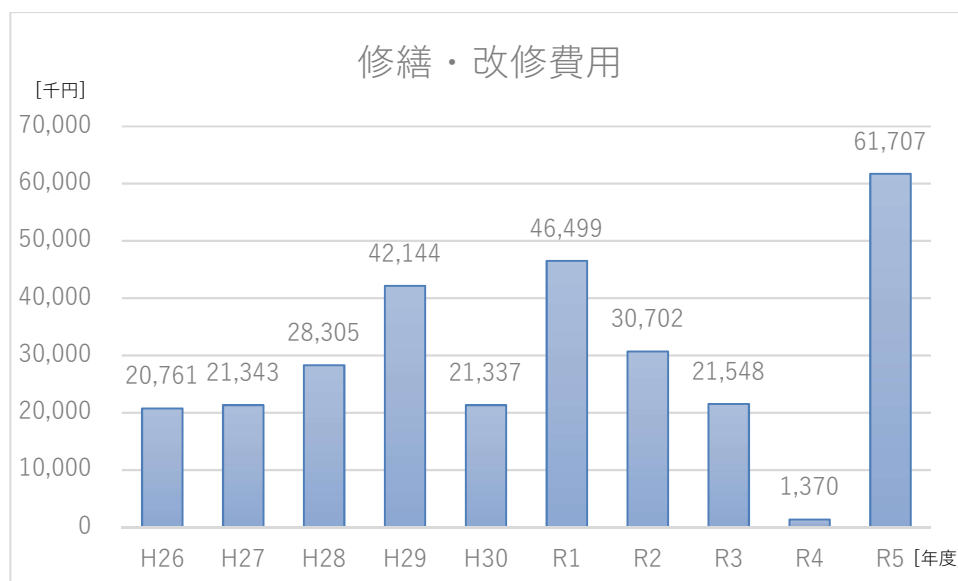
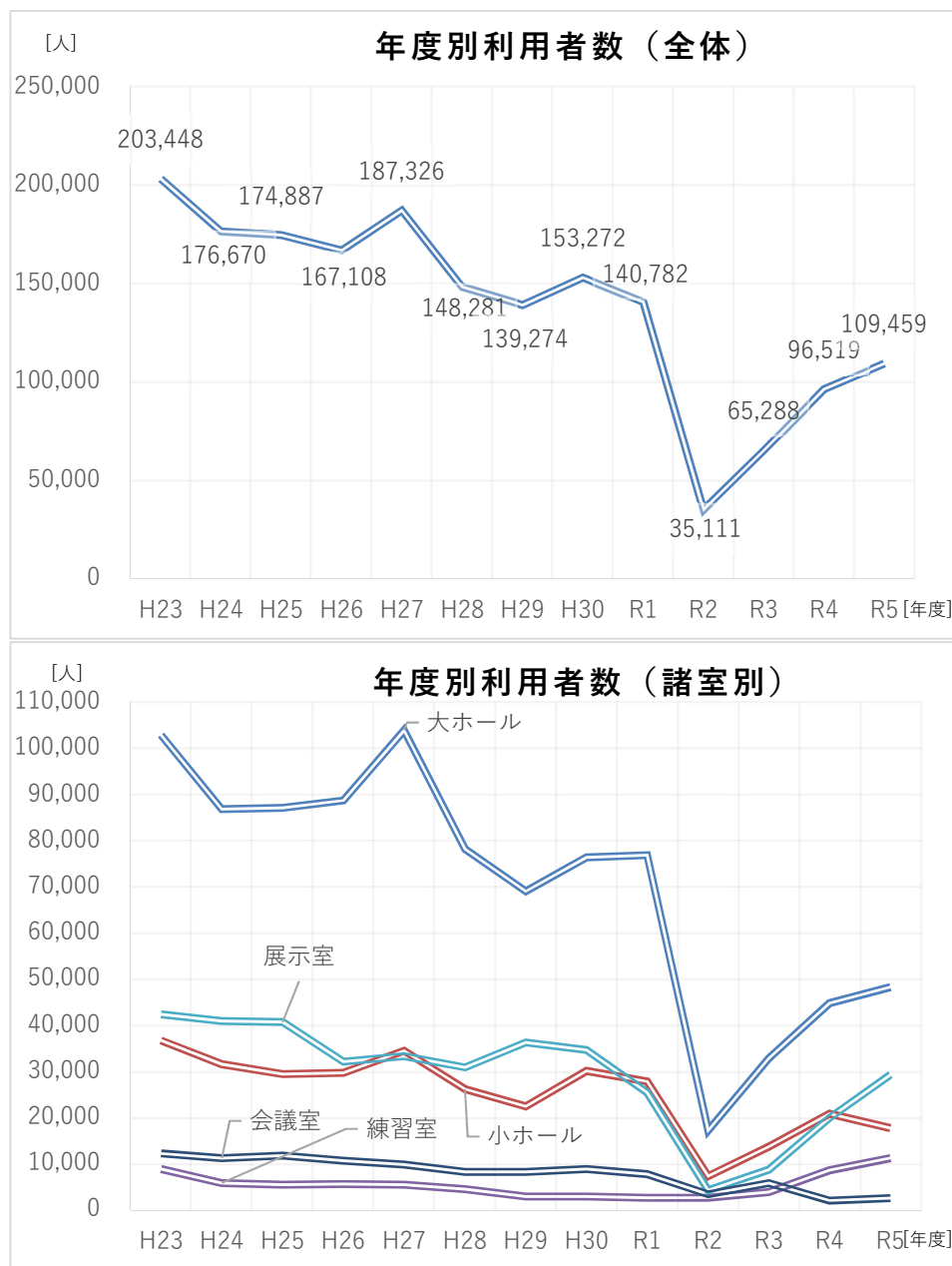


図 3 財政の状況（修繕・改修費用）

2-1-3 利用者数の状況

本施設の平成 23 年度以降の利用者数は、平成 23 年度頃は年間 20 万人以上が利用していましたが、年々減少傾向で推移しており、令和 2 年度においては新型コロナウイルス感染症による影響により、年間 4 万人程度まで落ち込んでいます。その後、年間 10 万人程度まで回復していますが、ピーク時の半数程度となっています。これは令和 4 年に開館した野口遵記念館の方へ利用者が流れていることも影響しています。

施設別の利用者数をみると、大ホールの利用者数が全体の大部分を占めており、全体の推移と同じ傾向を示しています。



※上記集計には視聴覚室、研修室、交流室、大ホールホワイエ、エントランスホール、中庭の利用者数を含めていない

図 4 利用者数の状況（H23～R5）

令和5年度における延岡総合文化センターの合計入場者数は約11万人であり、月別でみると5月が最も少なく約4千人、11月が最も多く約1.5万人の方に利用されています。施設別でみると、大ホールが最も多くの方に利用されています。



図5 利用者数の状況（R5）

2-2 施設の運営・活用等に関する課題

- 市内最大の文化施設であり、文化振興や地域の災害時の避難所としての機能維持が必要。
- 修繕・改修料として年間3,000万円程度の財政負担が発生。施設の老朽化により、今後は費用の増加が想定され、予算発生の想定と平準化が必要。
- 建設時からの設備機器（照明・空調等）が未更新であり、維持管理費用として高額の固定費が発生している。現況に応じた効率的な設備機器への転換に向けた検討が必要。

第3章 施設の老朽化状況の実態と課題

3-1 施設の老朽化状況の実態

施設の老朽化状況に関する実態把握のため、以下の調査及び内容を実施しました。

表 3 老朽化状況の調査内容

調査名	調査内容
12 条点検	建築基準法第 12 条に基づく建築物の調査であり、建築物及び建築設備（昇降機以外）の全般について点検
劣化調査	長寿命化計画の策定に向けて、建築物及び建築設備の老朽化状況について調査 外壁はドローンの赤外線調査により老朽化状況について調査
保守点検	施設の保守のため、電気設備・自動ドア・エレベーター等について定期的に点検（指定管理者が実施管理）

調査結果に基づき、老朽化等による不具合が発生している事項を以下に記載します。

表 4 施設の老朽化状況

調査項目		不具合箇所	調査方法
建築物の敷地及び構造	敷地及び地盤	【敷地北側】 地盤の不陸が見られるため詳細な調査を推奨	12 条点検
	建築物の外部	【1 階クーリングタワー置場】 壁面にコンクリートから鉄筋の露出が存在	12 条点検
		【南面エントランス付近】 タイルの浮きが見られ、落下の危険性あり	劣化調査
		【バルコニー】 鋼製建具や手摺に錆が見られ、開閉に障害が出ているため更新を推奨	劣化調査
	屋根及び屋上	【エントランス、展示室付近】 アスファルト防水の劣化が全体的に存在	劣化調査
	建築物の内部	【各所】 内壁や床のひび割れ、クロスの剥がれ、天井の漏水跡が存在 軽微なものであるため緊急性はなし	劣化調査
昇降機以外の建築設備	排煙設備	【各所】 異常は見られない 耐用年数超過又は間隙と思われるため更新を推奨	12 条点検
	照明装置（非常用照明含む）	【各所】 非常灯が不点灯の箇所が多数存在 停電時の避難への支障となるため更新を推奨	12 条点検
		【各所】 異常は見られない LED 化を推奨	劣化調査

防火設備	防火扉	【研修室付近】防火扉が煙感知器により作動しないため、修繕を推奨	12 条点検
舞台設備	舞台照明設備	【大ホール】 強電盤類：耐用年数超過のため更新を推奨 弱電盤類：調整補修必要 負荷設備：耐用年数超過のため更新を推奨	保守点検
		【小ホール】 強電盤類：耐用年数超過のため更新を推奨 弱電盤卓類：調整補修必要 負荷設備：耐用年数超過のため更新を推奨	保守点検
その他	エレベーター	【2F 電気室】 対応年数超過又は間際の部材等の交換を推奨 油タンク内フィルター、作業油の交換を推奨 リニューアル工事を推奨	保守点検
	自動ドア	【2F 電気室】 レール・ローラーの摩耗有り センサーの感度不足有り	保守点検
	大型吸収冷凍機	【ボイラー室】 真空漏洩の可能性ありのため詳細調査を推奨	保守点検

3-2 施設の既存不適格状況の実態

施設の既存不適格状況に関する実態把握のため、以下の調査及び内容を実施しました。

表 5 既存不適格状況の調査内容

調査名	調査内容
特定天井調査	エントランスホール及び大ホールの特定天井において、建築基準法との適合状況を調査
バリアフリー調査	施設全体において、バリアフリー法との適合状況を調査

※既存不適格：建設当初は適法だったものの、法改正によって現行の法令に合致しなくなったもの

調査結果に基づき、老朽化等による不具合が発生している事項を以下に記載します。

表 6 施設の既存不適格状況

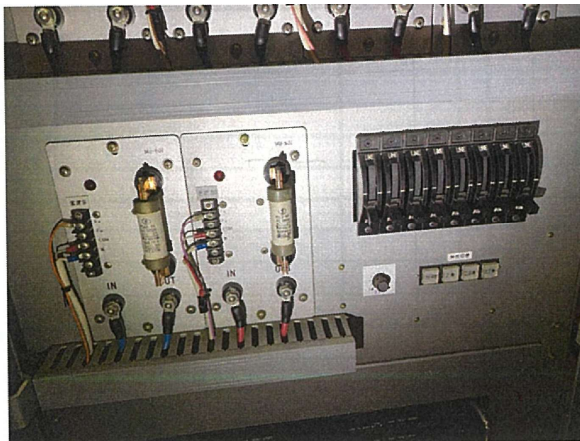
調査項目		不適格箇所	準拠法令
建築物	屋根ふき材等	【エントランス・大ホール天井】 特定天井は壁とのクリアランスがない（原則、6 cm以上が必要）	法令①
		【エントランス・大ホール天井】 吊りボルトが標準的な仕様と相違（密に配置が必要）	
	エレベーター	【エレベーター】 戸開走行保護装置、地震時管制運転装置、停電時自動着床装置が設置されていない	法令①
バリアフリー	廊下等	【1階 エントランス】 点状ブロックなし	法令②③
	階段	【1～2階 E階段】 点状ブロックなし	法令②
		【1～2階 D階段】 蹴上げの寸法が17 cm（16 cm以下が必要）	法令③
	駐車場	【駐車場】 幅が350 cm未満（350 cm以上が必要）	法令②③
	エレベーター	【1～2階 エレベーター】 視覚障害者等に対する設備なし	法令②
		【1～2階 エレベーター】 籠の幅が140 cm（160 cm以上が必要）	法令③
	案内設備	【1階 エントランス】 移動等円滑化の措置がとられた設備なし	法令②
		【1～2階 エレベーター】 移動等円滑化の措置がとられた設備なし	法令②
	案内設備までの経路	【建物内経路】 移動等円滑化の措置がとられた設備なし	法令②
	劇場等の客席	【1階 大ホール】 車椅子使用者客席が6席（15席以上が必要）	法令③
		【1階 大ホール】 車椅子使用者客席の幅が80 cm（90 cm以上必要） 車椅子使用者客席の奥行きが80 cm（120 cm以上必要）	法令③
		【1階 小ホール】 車椅子使用者客席が4席（5席以上が必要）	法令③

※法令①：建築基準法施行令

※法令②：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令

※法令③：高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令

表 7 施設の老朽化状況及び既存不適格状況の実態（調査結果等の一部抜粋）

施設の老朽化状況	
【1 階クーリングタワー置場】 コンクリートから鉄筋の露出が存在 	【南面エントランス付近】 タイルの浮きが見られ、落下の危険性あり 
【大ホール】 舞台照明設備が耐用年数超過のため更新を推奨 	
施設の既存不適格状況	
【エントランス・大ホール天井】 特定天井は壁とのクリアランスがない 	【エントランス・大ホール天井】 吊りボルトが標準的な仕様と相違 

3-3 施設の老朽化状況及び既存不適格状況の評価

建設約 40 年が経過し、全体的に劣化が進行しています。特に舞台関係設備の顕著な老朽化、また、ホール天井が現行建築基準法に適合していないことが確認され、施設の健全な運用に影響を及ぼす可能性が高いことから、即時の対応が必要な状況です。

その他、屋根・屋上、内部仕上、電気設備、機械設備等に関しては、今後対応が必要な状況になる箇所も確認されたため、経過観察しながら計画的に改修等を進めていくことが必要です。

3-4 ヒアリング調査

延岡総合文化センターの指定管理者である「公益財団法人 のべおか文化事業団」に、施設の劣化状況等に関してヒアリング調査を実施しました。

- 全体

- ・ 建築後 40 年近く経過しており早急な改修が必要と思われる。

- 舞台設備・音響設備・照明設備

- ・ 適正更新期限を過ぎている設備が多いが、更新に億単位の費用がかかるため、舞台運営業者と保守点検業者を交えて協議を行い、今後の運営上で最低限必要な事項に絞って対応している状況である。

- 空調設備・電気設備

- ・ 清掃工場の余熱を利用した空調設備となっているが、経年劣化等の関係から機能が減退している。そのため一部の諸室で単独の空調設備を整備しており、展示室 2 と楽屋の整備が残っている。

- その他

- ・ 防災設備全般、建物外壁、建物周辺の地盤の改修等が必要と思われる。

3-5 施設の老朽化に関する課題

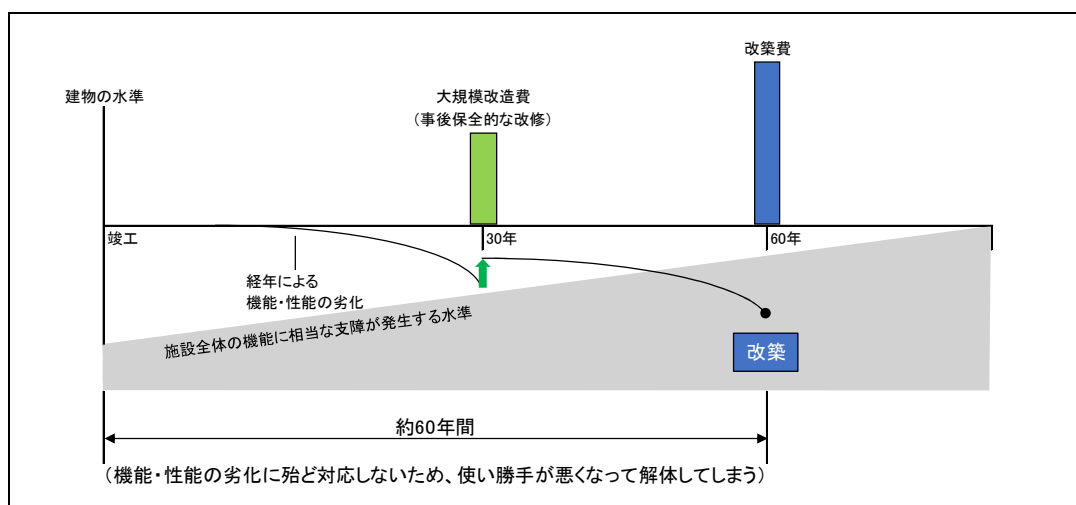
- 建設後 40 年が経過しているが、施設の長寿命化に向けた大規模な改修は未実施。適正更新時期を過ぎている部材等が多く、大規模な改修に向けた計画が必要。
- 建物本体では、利用者の安全確保に影響する外壁（タイルの浮き）、天井・エレベーター（法的な既存不適格）について早急な対応が必要。
- 設備では、施設の適正運用に影響を与える舞台設備（舞台機構・舞台照明設備の本体・部品等の更新）の老朽化が著しく、早急な対応が必要。

第4章 長寿命化計画の策定

4-1 長寿命化の方針

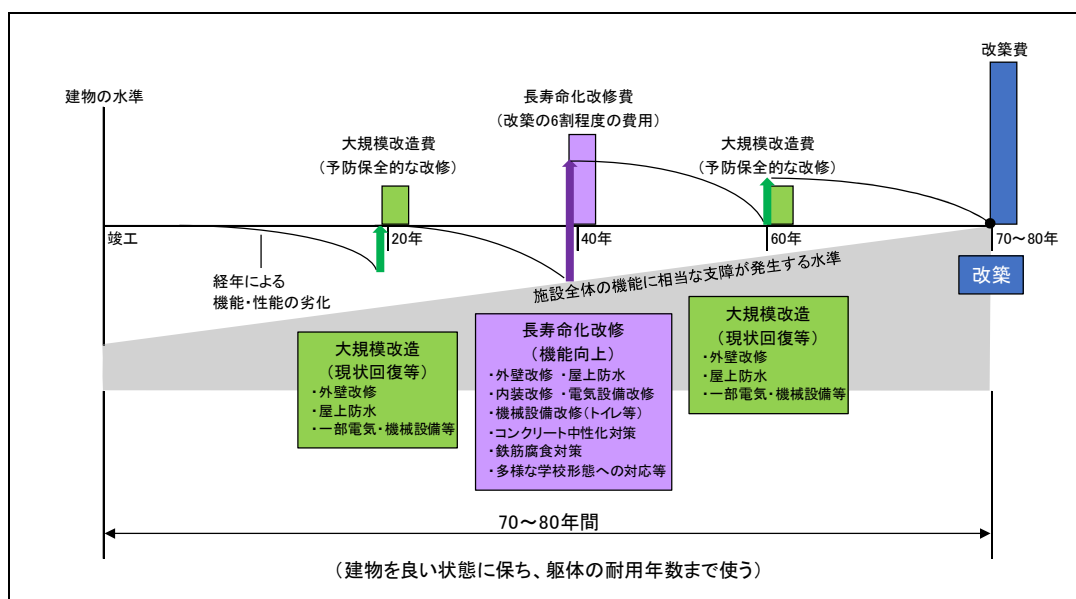
施設の管理方法として、「事後保全型管理」と「予防保全型管理」の2つがあげられます。従来型の「事後保全型管理」から長寿命化型の「予防保全型管理」に転換することで、施設の長寿命化をはかり、安全で安心して利用できる施設の運営を実現することが必要です。

事後保全：施設の機能や性能に不具合が生じてから修繕等の対策を講じること
 予防保全：施設の機能や性能に不具合が生じる前に修繕等の対策を講じること



※上記のイメージ図は一般的な表現として示しているものです。

図 6 事後保全型管理のイメージ



※上記のイメージ図は一般的な表現として示しているものです。

図 7 予防保全型管理のイメージ

4-2 改修等の整備水準

老朽化状況の実態において把握した現状の整備水準や基本的な方針を踏まえ、今後の改修等に必要な整備水準を検討します。

4-2-1 基本的な改修事項

(1) 構造躯体の長寿命化

躯体については、躯体の耐用年数までの使用を想定した改修計画を行います。具体的には、コンクリートの劣化状況調査を行い、必要に応じてコンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策等により経年劣化を回復します。

(1) 屋根・外壁等の外装材

屋根・外壁等の外装材は、破断・欠損等すると漏水を引き起こし、構造躯体の耐久性に大きな影響を与えます。そのため、耐用年数に応じて外装材の補修や更新を行い、漏水を未然に防ぎます。

(2) 内部仕上

内部仕上は建物の長寿命化には直接影響しませんが、社会的要求を満たす機能や性能を検討する必要があります。具体的には、内装仕上げ材や家具などの老朽部分の補修・復旧のほか、非構造部材の耐震対策、トイレの乾式化、手摺・スロープ・点字ブロック等の設置、高断熱・高気密な製品の導入等を実施します。

(3) 設備機器

設備機器については、老朽化に対する補修や交換に加え、大規模改修や長寿命化改修のタイミングでランニングコストを考慮した空調・給湯システムの見直し、エレベーターのリニューアル等の検討を行います。設備機器はメンテナンス性に配慮した配置とし、更にはLED照明等の高効率機器、太陽光発電システムの導入を検討し、イニシャルコスト・ランニングコストを踏まえて改修項目を選定します。

(4) 舞台設備（音響・照明含む）

舞台設備は、本施設利用者の大多数を占める大・小ホールに係る施設であり、不具合等が発生した場合は施設の運営に大きな影響を与えます。施設の安定的な運営を目指し、メンテナンス業者と密に連携を図り、設備の適切な更新・修繕等を実施します。

4－2－2 留意事項

(1) 法令との適合

建築基準法及びバリアフリー法の改定等により既存不適格となっている箇所については、改修時には法令適合を行います。

本施設の法令の不適格状況は、表 6 施設の既存不適格状況の通りです。

(2) 施設の脱炭素化

延岡市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）に基づき、ZEB 化を目指した改修を行います。

4－3 維持管理の項目・手法等

今後も施設としての機能を維持していくためには、定期的に改修工事を行うだけでなく、日常的、定期的に施設の点検や清掃、情報管理を行う必要があります。日常的、定期的に維持管理を行うことで、建物の劣化状況を詳細に把握でき、より早急に劣化等に気付くことができるため、施設に応じた維持、改修内容や時期を計画に反映することができます。

表 8 維持管理の項目・手法例

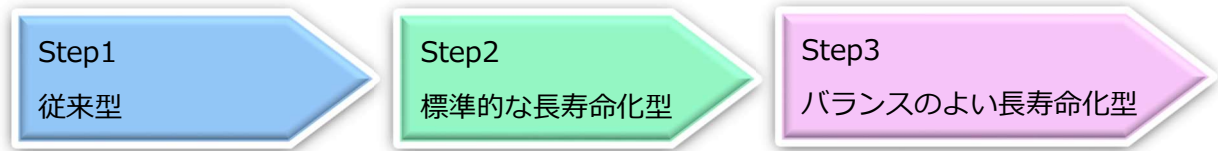
維持管理分類	項目	内容	頻度	主な担当者
日常的な点検	日常点検	機器及び設備について、異常の有無、兆候を発見する。	毎日	指定管理者
定期的な点検	自主点検	機器及び設備の破損、腐食状況を把握し、修理・修繕等の保全計画を立てる。	1 週、1 ヶ月、半年、1 年等周期を設定	指定管理者
	法定点検	自主点検では確認できない箇所や、法的に定められた箇所に関して、専門業者による点検を行う。		専門業者
臨時的な点検	臨時点検	日常、定期点検以外に行う臨時的な点検。	故障警報等随時実施	指定管理者、専門業者
清掃	清掃	快適な環境を維持しながら建物の仕上げ材や機器の寿命を延ばすため、塵や汚れを除去する。	各点検に合わせて随時実施	指定管理者、専門業者
情報管理	図面デジタル化	施設の図面をデジタル化・管理し、点検や現状把握の際に活用する。	－	施設設置者
	点検結果入力	点検・工事の履歴を作成し、各施設の現状把握や計画への	各点検に合わせて随時実施	指定管理者
	工事履歴作成	反映に活用する。	改修・修繕後に実施	施設設置者

表 9 点検頻度と内容

点検頻度	点検内容
毎月	舞台技術業務（常駐）、清掃業務（ごみ収集運搬業務含む）、警備業務、ビル管理業務、電気設備点検、エレベーター保守点検、フローアマット・舞台モップ、観葉植物（大鉢）、トイレ消臭剤、小便器薬剤洗浄剤、蒸気ボイラー点検（定期、PH、缶水入替、整備）
6 回/年	舞台機構保守点検、空気環境測定
3 回/年	大型吸収冷凍機保守点検
3 回/年	舞台照明点検、ピアノ保守点検、自動ドア保守点検、防災点検（消防設備点検）、消火器点検、害虫駆除
1 回/年	電気設備点検（停電作業）、舞台音響点検、冷却塔レジオネラ属菌薬品、冷却塔レジオネラ属菌検査、圧力容器検査、圧力容器（貯湯槽）点検、館内ワックス、高所ガラス清掃、飲料水貯水槽清掃

4-4 長寿命化の実施計画

従来型の建替え中心での更新では、多額の出費が想定されます。長寿命化を行うことで今後想定されるコストの試算を次のステップで行い、従来型のコストと比較することで長寿命化の実効性を検証します。



4-4-1 従来型の維持・更新コスト

表 10 コスト試算条件（従来型）

試算の期間	2025（令和 7）年度～2064 年度の 40 年間
改築までの周期	60 年
改築単価	「野口遵記念館」建設事業から設定 1,200,000 円/㎡（総事業費 51 億円、延床面積 4397 ㎡）
改修等単価	建築・電気・機械：部材の修繕・更新サイクルから設定※ 舞台・音響・照明：業者見積から設定
過去の維持修繕費	令和元年度～令和 5 年度の 5 年間の実績を入力 （表 11 過去の維持修繕費）
その他	諸経費：30% 消費税：10% 物価変動：考慮しない

※令和 5 年度版 建築物のライフサイクルコストから設定

表 11 過去の維持修繕費

	2019	2020	2021	2022	2023
維持修繕費	46,499,000	30,702,000	21,548,000	1,370,000	61,707,000

(1) 従来型の維持・管理コスト

約 60 年で建替えを行う従来型の管理を続けた場合、2045 年に改築が必要となり、今後 40 年間の維持・管理コストは 157 億円（3.9 億円/年）発生します。

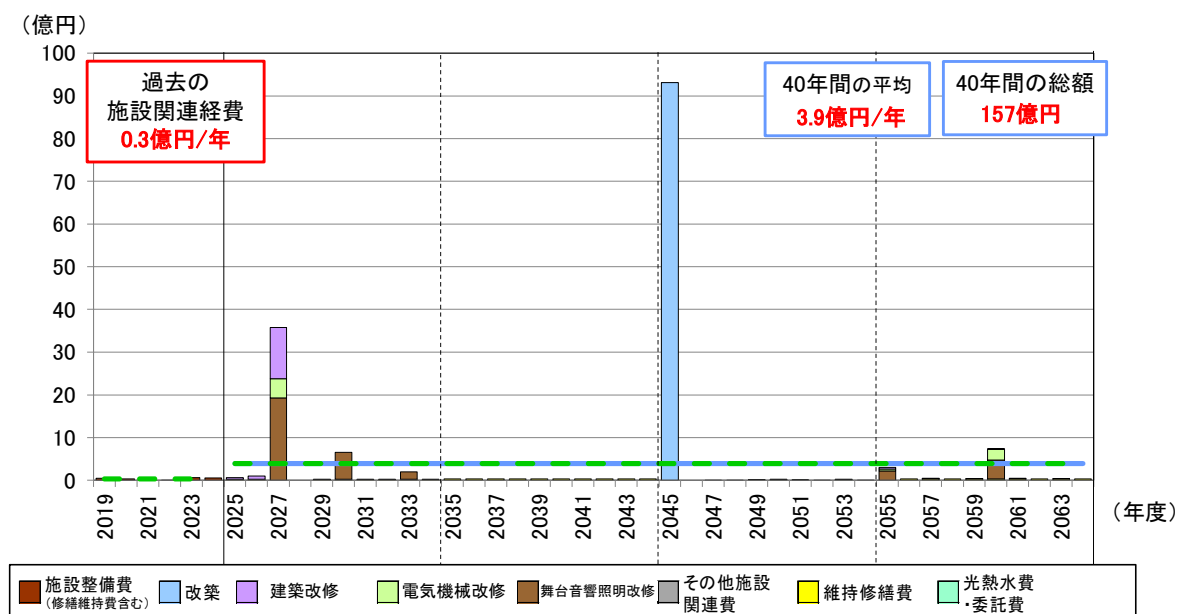


図 8 従来型の維持・管理コスト

4-4-2 標準的な長寿命化型の維持・更新コスト

表 12 コスト試算条件（標準的な長寿命化型）

試算の期間	2025（令和 7）年度～2064 年度の 40 年間
改築までの周期	80 年
改築単価	「野口遵記念館」建設事業から設定 1,200,000 円/㎡（総事業費 51 億円、延床面積 4397 ㎡）
改修等単価	建築・電気・機械：部材の修繕・更新サイクルから設定※ 舞台・音響・照明：業者見積から設定
過去の維持修繕費	令和元年度～令和 5 年度の 5 年間の実績を入力 （表 11 過去の維持修繕費）
その他	諸経費：30% 消費税：10% 物価変動：考慮しない

※令和 5 年度版 建築物のライフサイクルコストから設定

（2）標準的な長寿命化型の維持・管理コスト

長寿命化改修を実施し耐用年数を約 80 年にした場合、従来型で 2045 年としていた改築が 2065 年以降となり、今後 40 年間の維持・管理コストは 119 億円（3.0 億円/年）発生し、従来型の維持・管理コストの約 24%減となります。

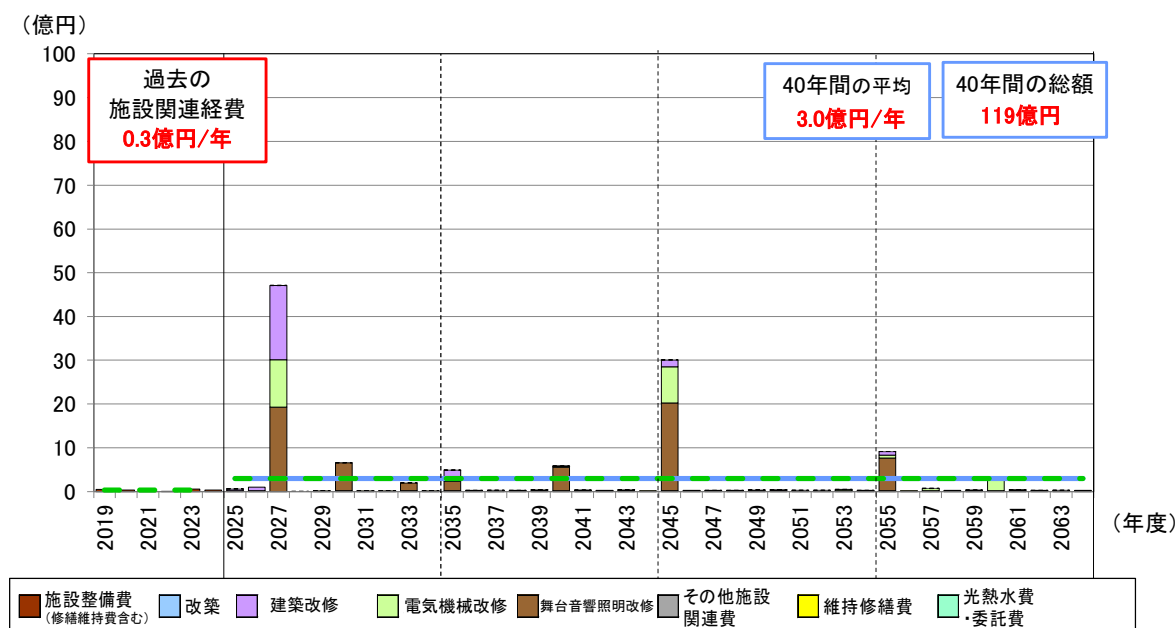


図 9 標準的な長寿命化型の維持・管理コスト

(3) 改修等の計画

標準的な長寿命化型の維持・更新を行う場合の今後10年間（2025～2034）の計画を示します。2027年に改修費用が集中しており、指定管理料を除いた年間の修繕・改修に係る費用とは乖離した金額となっているため、平準化を行う必要があります。

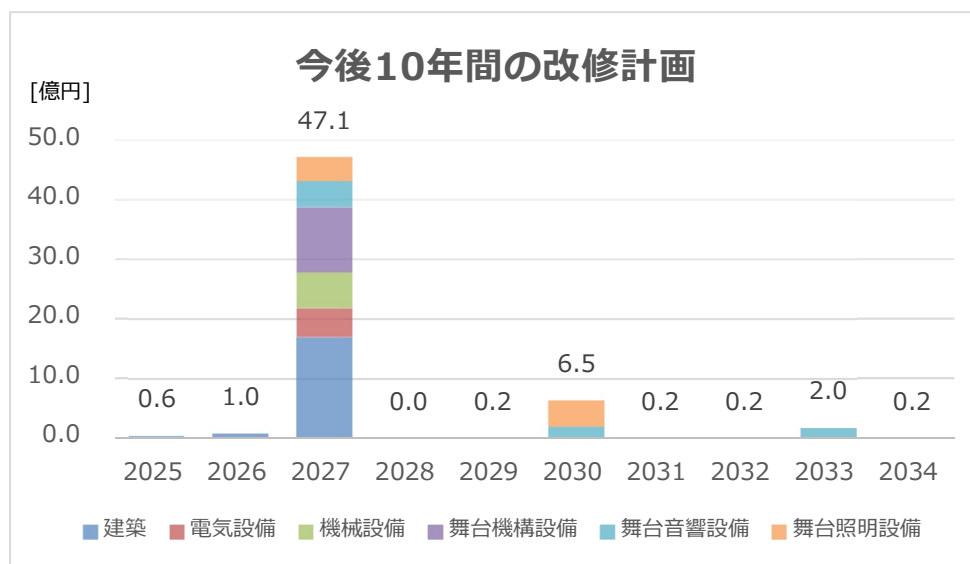


図 10 今後10年間の改修計画（標準的な長寿命化型）

表 13 今後10年間の改修計画（標準的な長寿命化型）

単位：億円

工事種別		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
修繕・改修費	維持修繕	0.2	0.2	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
	建築	0.4	0.8	16.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	電気設備	0.0	0.0	4.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	機械設備	0.0	0.0	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	舞台機構設備	0.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	舞台音響設備	0.0	0.0	4.3	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	1.8	0.0
	舞台照明設備	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0	4.4	0.0	0.0	0.0	0.0
合計		0.6	1.0	47.1	0.0	0.2	6.5	0.2	0.2	2.0	0.2

4-5 改修等の優先順位付けと実施計画

4-5-1 改修等の優先順位の考え方

以下の考え方にに基づき改修等の優先順位を設定します。

- 劣化調査で「劣化が広範囲又は著しい」と判断された部材（場所）を優先して改修します。
- 機能・性能・安全面から、特に重要と判断される部材（場所）を優先して改修します。
- 指定管理者及び点検業者へのヒアリング結果を踏まえて優先度を設定します。

4-5-2 バランスのよい長寿命化型の維持・更新コスト

表 14 コスト試算条件（バランスのよい長寿命化型）

試算の期間	2025（令和 7）年度～2064 年度の 40 年間
改築までの周期	80 年
改築単価	「野口遵記念館」建設事業から設定 1,200,000 円/㎡（総事業費 51 億円、延床面積 4397 ㎡）
改修等単価	建築・電気・機械：部材の修繕・更新サイクルから設定※ 舞台・音響・照明：業者見積から設定
過去の維持修繕費	令和元年度～令和 5 年度の 5 年間の実績を入力 （表 11 過去の維持修繕費）
その他	諸経費：30% 消費税：10% 物価変動：考慮しない

※令和 5 年度版 建築物のライフサイクルコストから設定

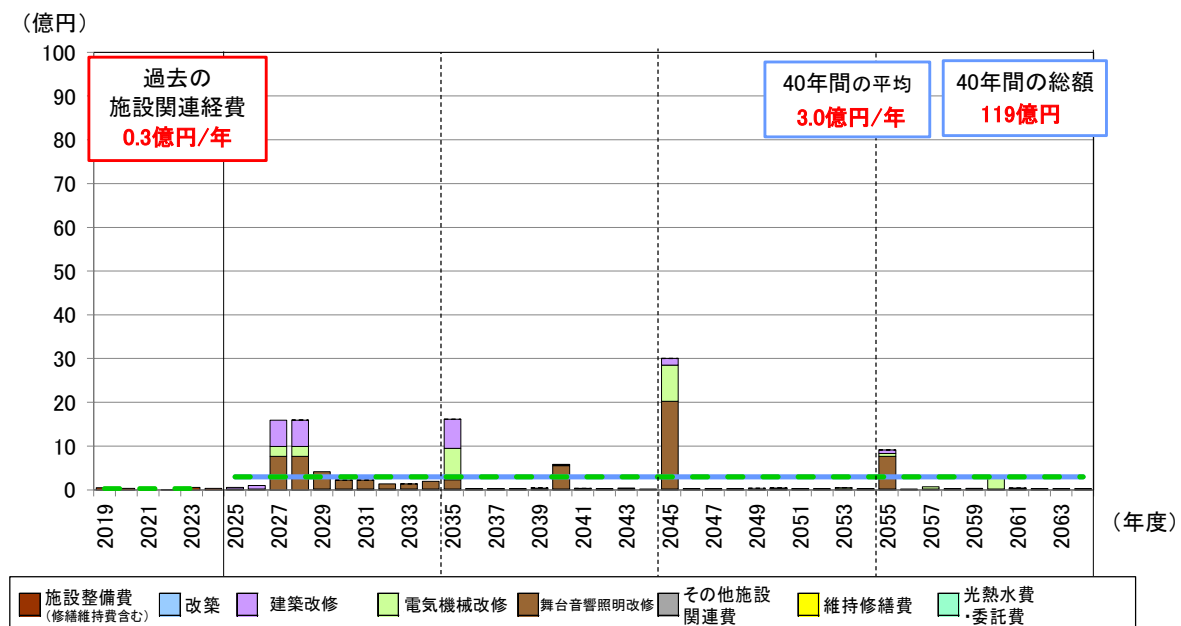


図 11 バランスのよい長寿命化型の維持・管理コスト

(4) 改修等の計画

バランスの良い長寿命化型の維持・更新を行う場合の今後 10 年間（2025～2034）の計画を示します。

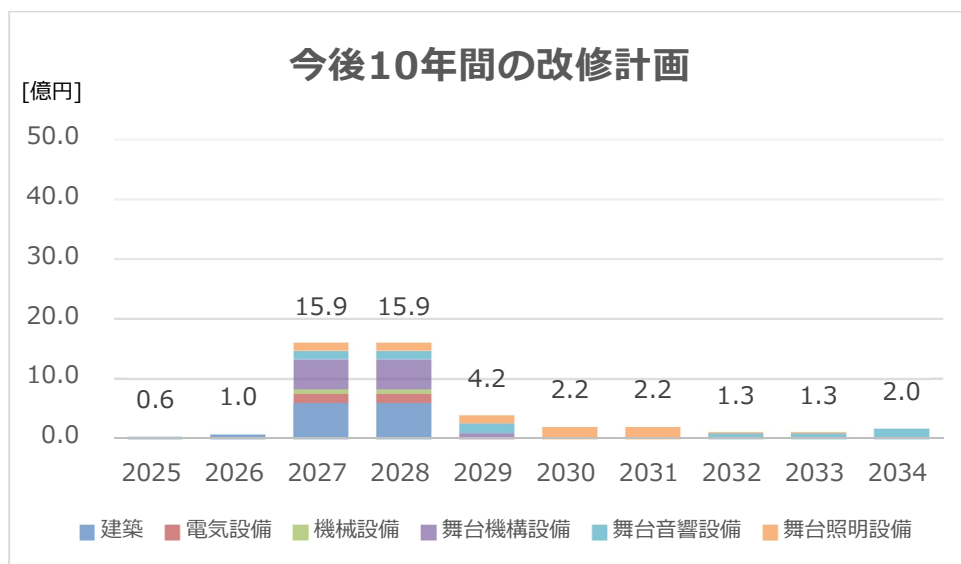


図 12 今後 10 年間の改修計画 (バランスのよい長寿命化型)

表 15 今後 10 年間の改修計画 (バランスのよい長寿命化型)

単位：億円

工事種別		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
修繕・改修費	維持修繕	0.2	0.2	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
	建築	0.4	0.8	6.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	電気設備	0.0	0.0	1.5	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	機械設備	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	舞台機構設備	0.0	0.0	5.0	5.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	舞台音響設備	0.0	0.0	1.4	1.4	1.6	0.0	0.0	1.0	1.0	1.8
	舞台照明設備	0.0	0.0	1.3	1.3	1.4	2.0	2.0	0.2	0.2	0.0
合計		0.6	1.0	15.9	15.9	4.2	2.2	2.2	1.3	1.3	2.0

（５） 改修等の具体的計画

今後 10 年間の改修等の具体的計画は、以下を予定します。なお、本計画は施設や予算の状況に応じて変更する場合があります。

表 16 改修等の具体的計画

年度	改修等の具体的計画（主な内容）
2025	【建物・舞台】大規模改修計画
2026	
2027	【建物】天井落下防止、照明 LED 化、防火設備配管更新、エレベーター更新、トイレ改修 【舞台】大ホール機構設備（重量物電動吊物・操作盤更新等）、大ホール音響設備（入力系音響機器更新等）、大ホール照明設備（主幹盤・調光器盤更新）
2028	
2029	【舞台】小ホール機構設備（全体更新）、小ホール音響設備（入力系音響機器更新等）、小ホール照明設備（主幹盤更新）
2030	
2031	【舞台】大ホール照明設備（スポットライト更新等）
2032	
2033	【舞台】大ホール音響設備（スピーカー更新等）、大ホール照明設備（調光操作卓・サブ操作卓更新等）
2034	

４－６ 将来の維持管理コストの見通し（長寿命化の効果）

長寿命化（予防保全）型管理を実施し目標使用年数を 80 年とすることで、従来（事後保全）型と比べて、年平均費用を約 24%（年間約 1.0 億円）削減する効果が見込めます。

表 17 長寿命化の効果

[億円]

管理手法		使用年数	維持修繕費	改修費	建替費	40 年合計	年平均
①	従来（事後保全）型	60 年	7.3	56.8	93.1	157.2	3.9
②	長寿命化（予防保全）型	80 年	7.6	111.2	0.0	118.8	3.0
②-①	長寿命化の効果	+20 年	0.3	54.4	▲93.1	▲38.4	▲1.0
			4%	96%	▲100%	▲24%	▲24%

第5章 長寿命化計画の継続的運用方針

5-1 財源の確保

今後、施設を維持していくためには、継続的な整備費用が必要となり、財政支出面で大きな負担となります。そのため、実施段階においては、起債制度を最大限に活用し、財政支出の平準化を図っていきます。

起債制度の例
公共施設等適正管理推進事業債：充当率 90%、交付税措置率 30%

5-2 推進体制等の整備

本計画を継続的に運用していくためには、改修方針や計画スケジュール等、統一的な考え方を持った上で推進する必要がある、関係局、指定管理者、施設使用者等との連携により、要求事項を的確に把握し、計画に反映していきます。

5-3 フォローアップ

本計画は10年に及ぶ計画であり、市全体の財政計画策定の際には年次・個別の事業費を精査するとともに、事業の進捗状況や老朽化の状況、施設を取り巻く環境の変化や少子高齢化社会状況の変化に対応する必要もあるため、本計画は5年を目安にPDCAサイクルによる見直しを行い、実現性・実行性を確保し続ける計画とします。

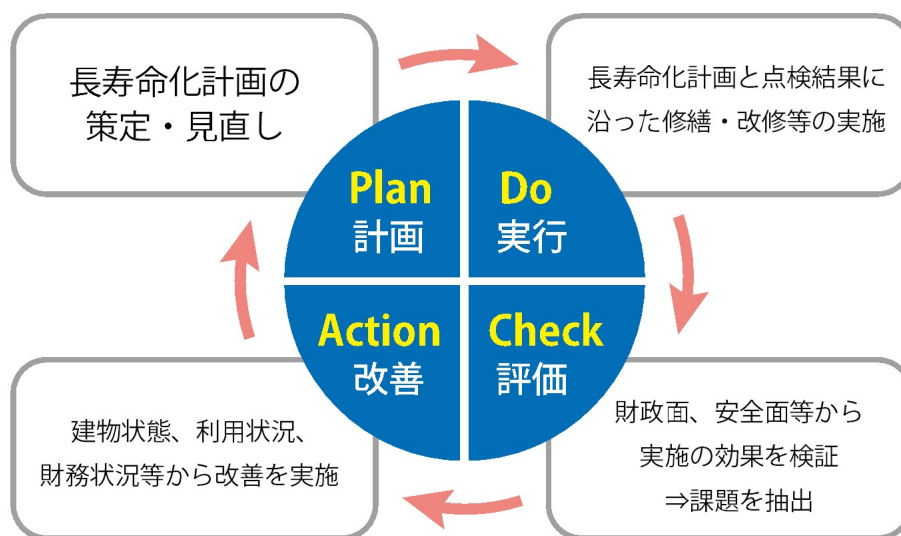


図 13 PDCA サイクルのイメージ