

個別施設計画

策定年月 H31.1

施設名	吉備高原都市センター区業務商業ビル		所在地	加賀郡吉備中央町吉川4860番地の6 ほか	
敷地面積	8, 191. 76 m ²		棟数	3 棟 (計画記載対象 3 棟)	
延床面積	13, 990. 27 m ²			※対象は200㎡以上の建物(車庫、倉庫等は500㎡以上) ※公舎・寮は全て対象	
設置目的	吉備高原都市の中核施設として都市的利便性を図るため整備したもの				
【想定される自然災害】					
予想震度 5強		津波 -		浸水 -	
建築規制	非線引都市計画区域、商業地域 建ぺい率 80%、容積率 400%				
エネルギー使用量 (2017 年度)	電気 1,540,206 kwh	ガス 12,436 m ³	水道 15,192 m ³	燃料 (灯油) 150,000 ℓ	
管理上の 特記事項	敷地内未利用地:なし 敷地内貸付地:本棟の大部分を貸付。長屋門・コリドールは指定管理区域。				

1. 施設内建物の概況

名 称	本棟	センター区広場(長屋門棟)	センター区広場(コリドール棟)
築年(西暦)	1991 年	1992 年	1992 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 4 階	鉄筋コンクリート 造 2 階	鉄筋コンクリート 造 2 階
建築面積	5,940.66 m ²	740.68 m ²	1,682.87 m ²
延床面積	11,785.24 m ²	995.34 m ²	1,209.69 m ²
主要な用途 (室名等)	事務所、店舗、ホテル	休憩室、トイレ、ギャラリー	回廊
主要な設備 (屋外を含む)	電力設備(受変電設備) 電力設備(非常用発電設備) 消防設備(自動火災報知設備) 空調設備 給排水設備 消火設備 昇降機	空調設備	
利用状況	高	高	高
耐震性 ※1	有	有	有
躯体(コンクリート)の健全性 ※耐震診断済のみ	圧縮強度 ※2 —	—	—
	中性化 ※3 —	—	—
長期使用の 適否	建物傾斜 ※4 適	適	適
	地盤沈下 ※5 不適	適	適
劣化状況 (劣化が進んでいるもの)	該当なし	屋根 外壁	屋根 外壁

※1 耐震性有:耐震診断の結果Is値≧0.6(震度6強～7程度で倒壊する危険性が低い)又はS56.6以降に建築の建物 (S56.6より前に建築の車庫・倉庫は耐震診断対象外)

※2 圧縮強度:13.5N/mm2未満は不適

※3 中性化:築後65年時点でコンクリートの中性化が30mm以上の見込みは不適

※4 傾斜が有る場合は不適

※5 地盤沈下が有る場合は不適

2. 対応方針

(1) 施設全体の方針

劣化が進んでいる設備等の修繕・改修を行い、利用の促進を図りながら、施設を継続する。

(2) 建物ごとの方針

区分	対応方針
本館	・設備等の修繕・改修を行い、長寿命化を図る。
センター区広場 (長屋門棟)	・設備等の修繕・改修を行い、長寿命化を図る。
センター区広場 (コリドール棟)	・予防保全を図る。

3. 施設全体のスケジュール

(概 要)

劣化が進んでいる設備等の修繕・改修を順次行う。

(単位:億円)

区分	対応方針	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
本棟	設備等の 定期更新 (修繕・改修 を含む)		昇降機	冷温 水器					エレベーター ファンコイル 空調ダクト エスカレーター	空調機器 トップライト シーリング 空調 機器 タンク スプリン クラーポ ンプ スプリンクラー等 火災報 知設備 通路 煙導	
				給水 ポンプ					受電設備 照明設備LED化		
センター区広場 (長屋門棟)	設備等の 定期更新 (修繕・改修 を含む)							空調設備 外壁 トップライトシーリング 照明設備LED化			
センター区広場 (コリドール棟)	予防保全		予防保全								

4. 概算費用

総額6億円(設備更新等)

5. 変更履歴

変更年月	変更内容
R4.1	施設全体のスケジュール(本棟、長屋門棟)を変更
R6.1	・施設全体のスケジュール(本棟、長屋門棟)、概算費用を変更 ・本棟、長屋門棟において、設備等の定期更新(空調ダクト、受電設備、照明設備LED化)を追加
R7.1	・施設全体のスケジュール(本棟)を変更 ・本棟において、設備等の定期更新(火災報知設備)を追加