

## 施設の老朽化に伴う課題の整理

老朽化した施設を継続して活用していく場合、以下の課題があります。

### (1) 課題1－老朽化による不具合など（リスク）－

老朽施設の活用には、以下のようなリスクが考えられ、適切な維持管理が求められます。

- ① コンクリートの劣化、鉄筋の腐食による構造体の強度低下
- ② 経年劣化による、外壁（モルタル、タイル等）、窓など部材の剥落、脱落など
- ③ 配管等の劣化による破損や防水性能の劣化とそれらに伴う水漏れや雨漏り等の不具合
- ④ 現在の建築基準法等に合致していない建物の場合、現行法へ対応するため、建物規模等の一部変更が必要となります。
- ⑤ 既存の建物プランを大きく変更することは困難なため、必要機能、必要空間を確保するための増築の必要性
- ⑥ 根本的な改善、対策を講じない限りは、数年ごとに同じ課題への対応を求められます。 など

### (2) 課題2－対応、対策の必要性（コスト）－

老朽建築の活用と維持管理等を行う上で、以下のような内容についての対応や対策を講じることが考えられ、それぞれ程度に応じた費用がかかることが想定されます。

- ① 構造体の耐震対策、経年劣化等への対策
- ② 非構造部材（天井、外壁、ガラスなど）の耐震対策、劣化部材の更新
- ③ トイレなど衛生設備や冷暖房設備および配管等の維持管理と更新
- ④ 断熱化、省エネルギー化への対応や環境への配慮
- ⑤ バリアフリー化や近年の教育内容に応じた設備等への対応 など

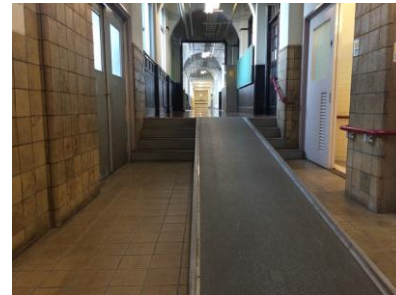
老朽化による不具合の例



モルタル片の脱落



雨漏りによる天井の劣化



バリアフリー化への対応



劣化による配管の破損



給水管劣化による赤水の発生