

第2章 施設保全の分類

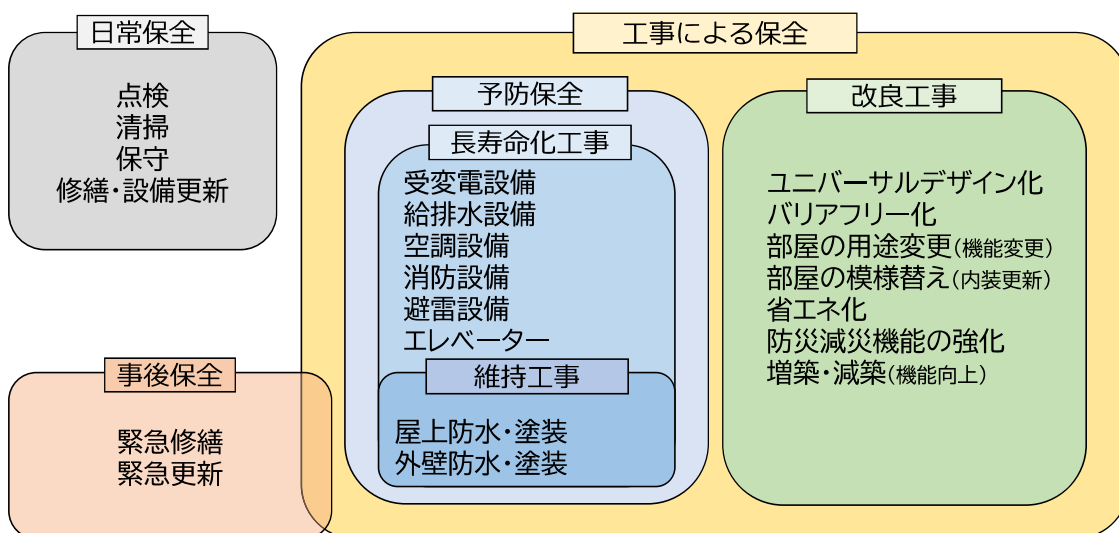
1. 施設保全とは
2. 施設保全の種類

1 施設保全とは

施設保全とは「施設の機能や性能を維持すること」という意味です。一般的に施設は時間の経過とともに劣化が進行するため、施設の状況に応じて様々な対応が必要となります。ここでは、施設保全を時期や種類により分類します。

これまで本市では、施設ごとに工事による保全の方針を検討し、施設の長寿命化に直接寄与しない内容も含めて大規模改修工事等として工事を実施しており、施設の保全コスト増加の要因となっていました。そこで本計画では、施設の長寿命化に必要な標準的な工事内容を長寿命化工事、施設の機能向上やニーズへの適合等の工事内容を改良工事として整理します。

▼施設保全の分類



2 施設保全の種類

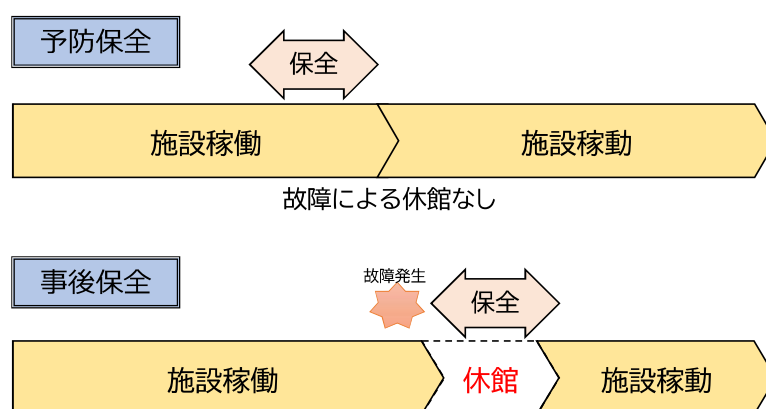
(1) 予防保全

計画的に保全を実施することで、施設の安全上の問題や故障等による休館を未然に防止する保全手法です。

(2) 事後保全

予防保全とは反対に、施設の劣化や故障による機能の低下や休館という状況が発生した後に対応する保全手法です。

▼保全時期の違いによる施設への影響イメージ



(3) 日常的に行う保全

①点検

施設に損壊・変形・腐食・異臭等の異常がないか調査します。調査結果は各種業務に反映します。

②清掃

汚れの除去だけでなく、汚れを予防することで施設の劣化を防止します。また、設備を適切に使用できるようスペースの確保を行います。

③保守

施設を安全に使用できるよう、劣化部の簡易的な補修や機械設備のネジの増し締めや注油等を行います。

④修繕・設備更新

劣化して危険な箇所を修理したり、故障した設備等を取り替えたりすることで、施設を安全に使用できる水準まで回復させます。

(4) 工事による保全

工事の目的や改修内容によって分類します。

①維持工事

施設を法定耐用年数程度まで支障なく使用するために最低限必要な工事です。本市ではおおむね20年ごとに実施します。主な改修箇所は以下のとおりです。

- ◇屋上
- ◇外壁

▼維持工事の改修イメージ

◇屋上

防水機能の劣化を放置すると雨漏りの原因となるため、防水工事等により雨漏りを防ぎ施設機能の維持を図ります。



◇外壁

塗装等の劣化を放置すると雨漏りや剥落による事故の原因となるため、防水塗装等により雨漏りを防ぎ施設機能の維持を図ります。



②長寿命化工事

維持工事の内容に加えて、法定耐用年数を超えて施設を使用できるよう、施設の劣化を防ぎ、安全に利用するために必要な工事です。本市では建設後40年を目安として実施します。主な改修箇所は以下のとおりです。

◇屋上

◇外壁

○受変電設備

○消防設備

○空調設備

○エレベーター

(◇印は維持工事と重複する箇所です)

▼長寿命化工事の改修イメージ

○受変電設備

劣化すると故障による施設の停電や火災の危険性が高まるため、部品交換や設備更新等により安全性を高めます。



○消防設備

故障すると消火活動に影響するため、部品交換や設備更新等により安全性を高めます。



○空調設備

故障すると施設が悪化し施設運営に影響するため、設備更新等により施設の状態を維持します。



○エレベーター

劣化すると故障により安全性や利便性を損なうため、部品交換等により安全性と利便性を確保します。



③改良工事

長寿命化工事の内容に加え、時代にそぐわない設備や機能を現在のニーズに適合させたり、新しい技術の導入等により性能や利便性を向上させたりする工事です。主な内容は以下のとおりです。

- ◎ユニバーサルデザイン化・バリアフリー化
- ◎部屋の用途変更や模様替え
- ◎省エネ化
- ◎防災減災機能の強化
- ◎増築・減築

▼改良工事の改修イメージ

◎ユニバーサルデザイン化・バリアフリー化

トイレの洋式化やバリアフリー、ユニバーサルデザインの採用等により社会環境の変化に対応します。



◎部屋の用途変更や模様替え

社会ニーズの変化等に対応するため、部屋の用途変更や模様替えをします。



◎省エネ化

太陽光発電設備の設置等により、環境負荷の低減を図ります。



◎防災減災機能の強化

天井の落下防止対策等により大地震に備え、避難所施設等の安全性を高めます。



◎増築・減築

施設に対するニーズの変化に対応するため、増築や減築（施設の部分的な解体）を行います。

