

第4章 施設保全の方針

1. 基本方針
2. 目標
3. 取り組み

1 基本方針

(1) 施設の長寿命化

計画的に保全を実施し、老朽化対策を行うとともに財政負担の軽減や平準化を図ります。

(2) 保全工事の最適化

改修内容を標準化し、安全性の確保と保全コスト縮減の両立を図ります。

(3) 質の最適化

社会環境の変化に対応した機能の確保を図ります。

2 目標

10年間で延べ床面積 404,000 m²の保全工事を実施

おおむね 20 年間ですべての対象施設（保有施設）について保全工事を実施します。

3 取り組み

(1) 日常保全

主に施設管理者が実施し、異常箇所の早期発見に努めます。法定点検などの専門知識や資格が必要な部位の点検については有資格者が実施します。

また、避難所等の空調設備については、点検結果や稼働時間等から判断し、故障前の更新に努め、災害等に備えます。

そして、日常保全の結果を保全工事の時期や内容に反映し、建物の劣化を防ぎます。

(2) 保全工事

①保全の時期

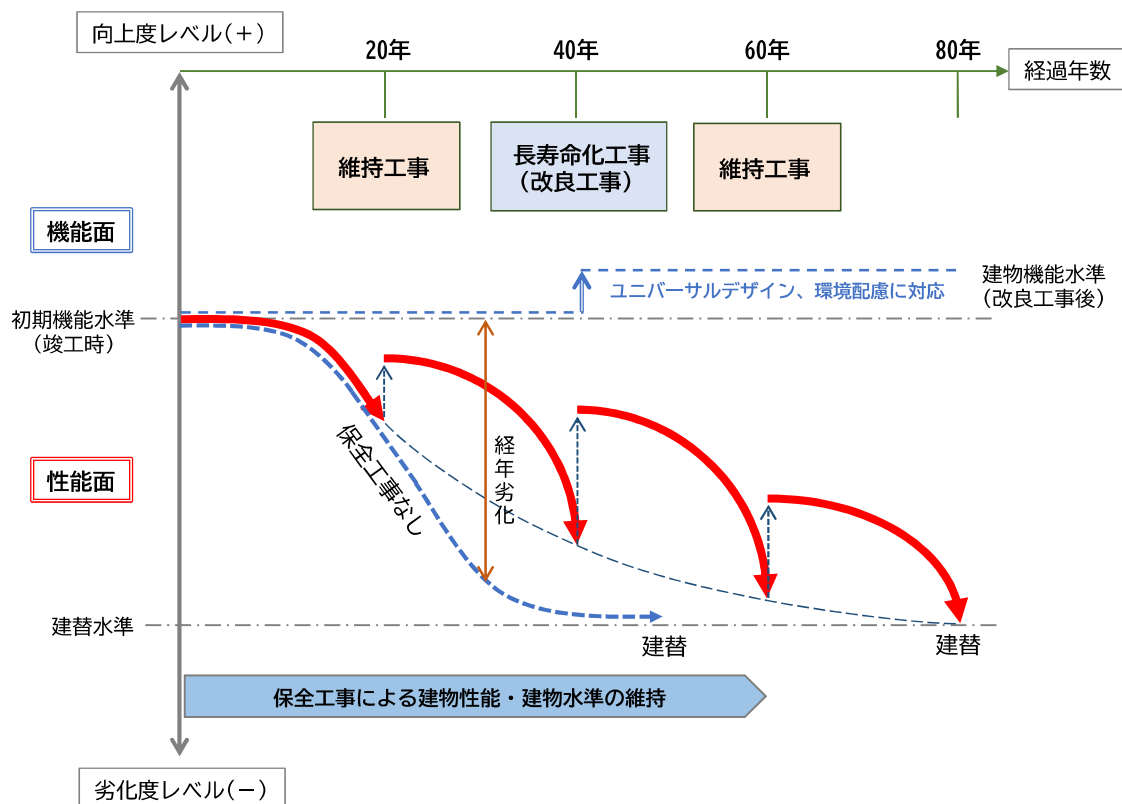
おおむね 20 年ごと^{*}に予防保全を実施し、建設から 80 年を目安に建替等を検討することとします。ただし、施設の劣化状況や利用実態、他施設との複合化や集約化の方針等によっては建設から 80 年を待たずに解体等の可能性も含め施設のあり方を考えます。

※ 参考：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

②工事の内容

建設から 20 年目・60 年目は維持工事、40 年目は長寿命化工事を原則とし、建替の費用を抑制することで工事費の縮減に努めます。ただし、長期休館が困難等の理由により長寿命化工事の実施が難しい施設については維持工事のみを実施します。また、改良工事を実施する施設は、施設の重要度や費用対効果等を踏まえ、総合的な判断を行い、必要最低限の内容で実施します。

▼保全の工事周期イメージ



- ・上図は非木造建物のイメージで、長寿命化工事を実施する場合は、目標耐用年数を80年とし、長寿命化を実施しない場合は、目標耐用年数を50年とします。
- ・木造建物で、長寿命化を実施する場合は、目標耐用年数を50年とします。
- ・プラント施設は設備の寿命や役割等により事業計画を定めるため、目標耐用年数を個別に判断します。

③標準化

長寿命化の工事内容を標準化します。標準化の内容としては、過去の改修内容によらず、建物の長寿命化に必要な最低限の改修項目を施設種類ごとに決め、施設安全性の確保と各保全工事に係る費用の抑制を図ります。費用を抑制し、多くの保全工事を実施することで、保全計画の着実な実施につなげます。

④質の最適化

施設種類に応じて長寿命化工事の実施時に追加する工事項目を決めていきます。追加工事項目は施設の用途、利用形態、避難所や防災拠点施設に応じて決め、社会環境の変化、防災減災機能強化や環境負荷低減対策などを図り、施設の質の最適化を図ります。