

徳島県県有施設長寿命化計画（庁舎等公用・公共施設）

【概要版】

背景	「徳島県公共施設等総合管理計画」では、施設の長寿命化を具体的に推進するため、全ての類型（ハコモノ5類型・インフラ12類型）で令和元年度までに「個別施設計画（長寿命化計画）」を策定することが目標とされた。						
目的	庁舎、職員住宅、公の施設等の「庁舎等公用・公共施設類型」について、長寿命化の基本方針や中長期の保全計画を示すことにより、 LCC（ライフサイクルコスト）を削減し、行政コストの縮減、及び平準化 を図る。						
期間	向こう30年間（期間内においても、社会情勢の変化などに応じて、適宜、見直す）						
対象	500m ³ 以上の建築物（解体予定や用途廃止後使用予定のないものなどは除く）の65施設						
現状	<ul style="list-style-type: none">一般的に経年劣化が顕在化するとされる築後30年以上の建築物（延べ面積）が約半数を占め、老朽化が進行している状況。一部の施設には、漏洩などによる施設機能への影響もみられる。						
課題	<ul style="list-style-type: none">人口減少などによる施設利用の需要変化に伴い、低・未利用施設の発生が懸念される。 不断の「既存施設のあり方の抜本的見直し」に取り組む必要がある。築後30年以上を経過した建築物が10年後に8割に達し、老朽化に伴う修繕・更新等に係る経費の増大が懸念される。県民ニーズの多様化により、安全性の強化、快適性の向上、ユニバーサルデザインなど様々な配慮が求められる。						
基本方針	<ul style="list-style-type: none">「事後保全」に加えて、「時間計画保全」と「状態監視保全」を導入し、「対症療法型の維持管理」から「予防保全型の維持管理」への転換を図る。 <table border="1"><tr><td>時間計画保全</td><td>あらかじめ定められた修繕・更新時期になれば、機能を損なっていなくても速やかに修繕・更新を行う。 (劣化・故障した場合の施設機能などへの影響が大きいもの、建築部材等の状態の確認ができないものに適用)</td><td><p>The diagram illustrates a 30-year maintenance cycle. It starts with a building icon labeled '竣工' (Completion). A horizontal timeline shows four 10-year intervals. At the end of each interval, there is a downward arrow labeled '修繕' (Maintenance) or '更新' (Renovation). The final stage is labeled '建替の延期' (Postponement of replacement).</p></td></tr><tr><td>状態監視保全</td><td>点検等により劣化状況を監視しながら、修繕・更新時期を決定する。 (建築部材等の状態の確認ができるものに適用)</td><td><p>The diagram illustrates a 30-year maintenance cycle. It starts with a building icon labeled '竣工'. A horizontal timeline shows a 15-year period followed by a 10-year period, then a 5-year period, and finally another 15-year period. Within these periods, there are multiple upward arrows labeled '点検' (Inspection). At the end of the final 15-year period, there is a downward arrow labeled '更新'. The final stage is labeled '建替の延期'.</p></td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">修繕・更新等にあたっては、建築部材・設備機器の劣化状況だけではなく、その劣化が及ぼす建築物への影響、施設の重要度等を考慮し、優先順位をつけた上で実施する。「公共建築物最適化ワーキンググループ」を活用し、計画のフォローアップなどを適時適切に行う。	時間計画保全	あらかじめ定められた修繕・更新時期になれば、機能を損なっていなくても速やかに修繕・更新を行う。 (劣化・故障した場合の施設機能などへの影響が大きいもの、建築部材等の状態の確認ができないものに適用)	<p>The diagram illustrates a 30-year maintenance cycle. It starts with a building icon labeled '竣工' (Completion). A horizontal timeline shows four 10-year intervals. At the end of each interval, there is a downward arrow labeled '修繕' (Maintenance) or '更新' (Renovation). The final stage is labeled '建替の延期' (Postponement of replacement).</p>	状態監視保全	点検等により劣化状況を監視しながら、修繕・更新時期を決定する。 (建築部材等の状態の確認ができるものに適用)	<p>The diagram illustrates a 30-year maintenance cycle. It starts with a building icon labeled '竣工'. A horizontal timeline shows a 15-year period followed by a 10-year period, then a 5-year period, and finally another 15-year period. Within these periods, there are multiple upward arrows labeled '点検' (Inspection). At the end of the final 15-year period, there is a downward arrow labeled '更新'. The final stage is labeled '建替の延期'.</p>
時間計画保全	あらかじめ定められた修繕・更新時期になれば、機能を損なっていなくても速やかに修繕・更新を行う。 (劣化・故障した場合の施設機能などへの影響が大きいもの、建築部材等の状態の確認ができないものに適用)	<p>The diagram illustrates a 30-year maintenance cycle. It starts with a building icon labeled '竣工' (Completion). A horizontal timeline shows four 10-year intervals. At the end of each interval, there is a downward arrow labeled '修繕' (Maintenance) or '更新' (Renovation). The final stage is labeled '建替の延期' (Postponement of replacement).</p>					
状態監視保全	点検等により劣化状況を監視しながら、修繕・更新時期を決定する。 (建築部材等の状態の確認ができるものに適用)	<p>The diagram illustrates a 30-year maintenance cycle. It starts with a building icon labeled '竣工'. A horizontal timeline shows a 15-year period followed by a 10-year period, then a 5-year period, and finally another 15-year period. Within these periods, there are multiple upward arrows labeled '点検' (Inspection). At the end of the final 15-year period, there is a downward arrow labeled '更新'. The final stage is labeled '建替の延期'.</p>					

各施設における長寿命化計画

- 対象施設における実態把握のため「詳細現況調査」を実施、施設ごとに「保全台帳」を整備。
- 「予防保全型の維持管理」を基礎とした今後30年間における長寿命化を実行する計画として、「中長期予防保全計画」を作成。

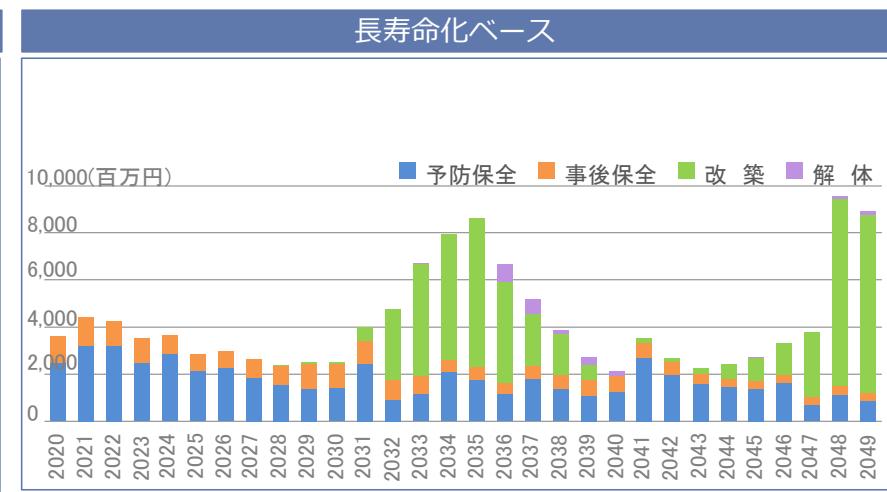
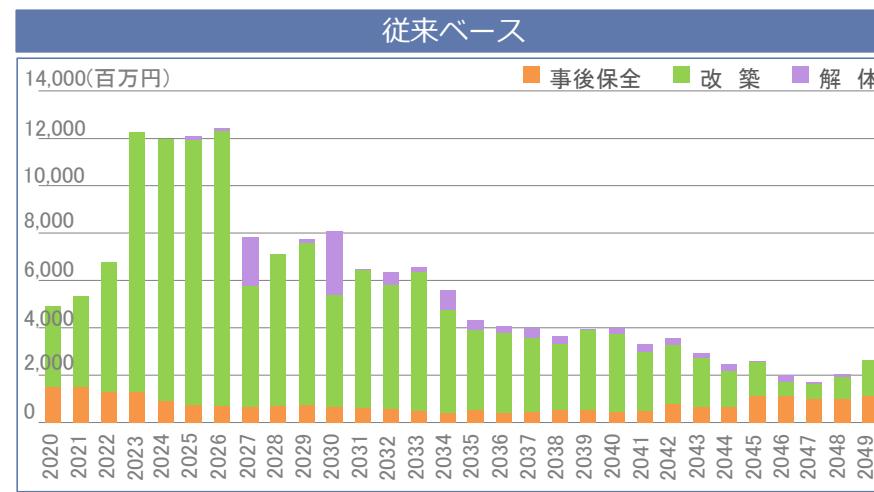
保全台帳	保全業務に必要な、施設の基本情報（竣工年度、延べ面積等）、主要な建築部材・設備機器の種別、数量、改修履歴、点検結果（劣化度・危険度）、設計業者・施工業者・保守点検業者等の情報を整理したもの
中長期予防保全計画	建築部材・設備機器の保全（修繕・更新等）の実施計画、今後30年程度の年度毎に要する予防保全費を取りまとめたもの

中長期予防保全計画の例										
	'05	'20	...	'25	...	'30	...	'45	...	'49
屋上防水 (耐用年数20年)			...	更新 ¥700万	更新 ¥700万	...	
外壁仕上塗材 (耐用年数15年)	新築		更新 ¥500万	修繕 ¥100万	修繕 ¥100万	修繕 ¥100万	修繕 ¥100万	
空調機 (耐用年数15年)		更新 ¥300万	...	修繕 ¥50万	...	修繕 ¥50万	...	修繕 ¥50万	修繕 ¥100万	
事後保全費			修繕 ¥100万	...	修繕 ¥100万	...	修繕 ¥100万	修繕 ¥100万	修繕 ¥100万	

中長期的な経費の見込み

- 「中長期予防保全計画」で示される予防保全費に加えて、一定の条件で算出した建替費等をもとに、「従来ベース(40年で建替)」と「長寿命化ベース(65年で建替)」のLCCを比較。
- 「予防保全型の維持管理」を実施し、施設の長寿命化が図られ、建替需要が抑制されることで、LCCを削減し、行政コストを約25%縮減できる。

- 従来：30年間の経費 168,657百万円
年当たりの平均経費 5,621百万円/年 · · ①
- 長寿命化：30年間の経費 127,036百万円
年当たりの平均経費 4,234百万円/年 · · ②
- 比較：②÷① = 75.3%



「新しく造る」から「賢く使う」へ