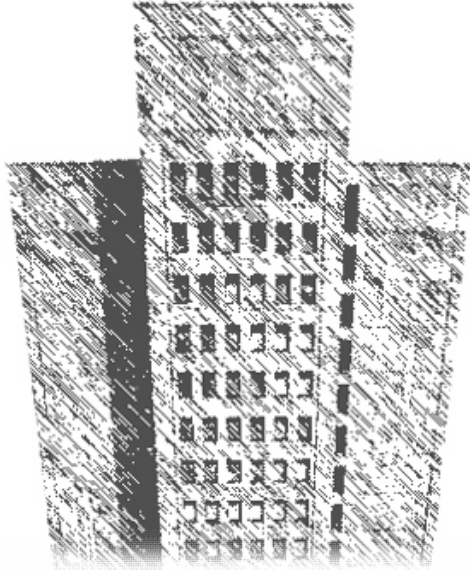


徳島県県有施設長寿命化計画 (庁舎等公用・公共施設)

～ 「新しく造る」から「賢く使う」へ ～

(案)



令和2年 月
徳 島 県

目 次

第1章 計画策定の背景・目的

- 1. 背景 1
- 2. 目的 1
- 3. 計画の期間 2
- 4. 対象施設 2

第2章 県有施設の現状と課題

- 1. 現状
 - (1) 老朽化の状況 3
 - (2) 劣化の状況 5
- 2. 課題
 - (1) 施設総量のアンバランス化 6
 - (2) 従来の「対処療法型の維持管理」による財政負担増大の懸念 6
 - (3) 社会が求める建物性能との乖離 7

第3章 長寿命化の基本的な方針

- 1. 「事後保全」のみから「時間計画保全」と「状態監視保全」の導入 8
- 2. 改修（修繕・更新等）の優先順位 9
- 3. 計画のフォローアップ 9

第4章 各施設における長寿命化計画

- 1. 「中長期予防保全計画」
 - (1) 目的 10
 - (2) 「保全台帳」・「中長期予防保全計画」の整備 10
 - (3) 目標使用年数の設定 11
 - (4) 予防保全費のシュミレーション 11
- 2. 中長期的な経費の見込み 12

- <参考資料> 13

第1章 計画策定の背景・目的

1. 背景

国では、インフラの老朽化が進行する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題であるとの認識のもと、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定した。

さらに、国からは個別施設類型毎の具体的な対応方針を定める「長寿命化計画（個別施設計画）」を策定するよう求められている。

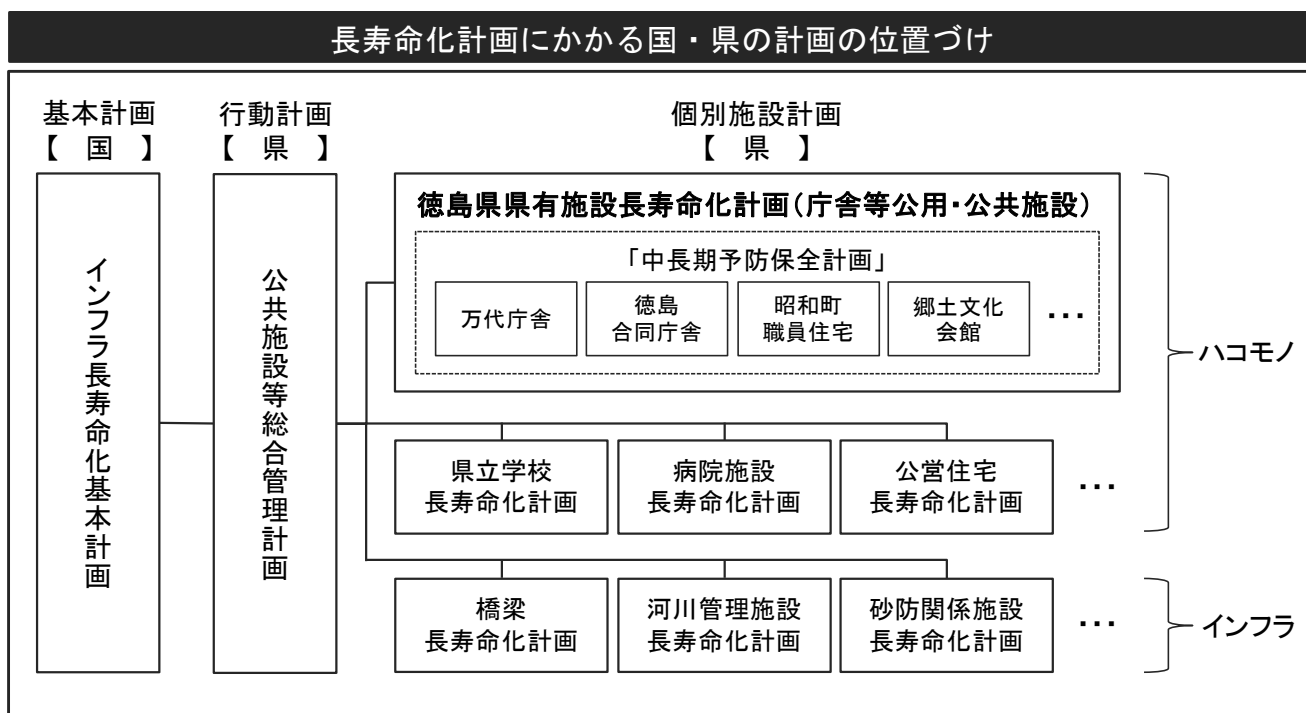
徳島県では、平成27年3月に「徳島県公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」を策定し、既存ストックの有効活用の進化を主軸に据えた長寿命化を推進するとした。

「個別施設計画」では、全ての公共施設を、公共建築物（ハコモノ）5類型、土木等施設（インフラ）12類型に分類し、総合管理計画の前半5カ年以内（令和元年度まで）に策定することを目標とした。

2. 目的

総合管理計画では、「既存施設のあり方の抜本的見直し」に継続的に取り組み、長寿命化対象施設の厳選を図ること。また、既存ストックの積極的な有効活用を通じて、「予防保全型」の「継ぎ目のないメンテナンスサイクル」を基礎として、長寿命化を実行し、施設の最適化を推進するとした。

本計画は、「公共建築物（ハコモノ）」のうち、庁舎、職員住宅、公の施設等の「庁舎等公用・公共施設（以下、「庁舎等公共施設」という。）」について、長寿命化の基本的な方針や中長期の予防保全計画（「中長期予防保全計画」）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、及び平準化を図ることを目的とする。



3. 計画の期間

本計画は、施設の長寿命化を目的とするもので、向こう30年間とする。
ただし、計画期間内においても、社会情勢の変化などに応じて、適宜、見直す。

4. 対象施設

対象については、将来ニーズや施設規模などを踏まえ、500平方メートル以上の建築物（解体予定や用途廃止後、使用予定のない建築物などは除く）とする。

対象施設は、65施設（庁舎39施設・職員住宅10施設・公の施設等16施設）となる。

※対象施設の一覧を<参考資料>に記載

第2章 県有施設の現状と課題

1. 現状

(1) 老朽化の状況

対象施設について、竣工年度が最も古いものは昭和42年度（1967年）であり、最も新しいものは平成24年度（2012年）である。

昭和40年代に合同庁舎や保健所、郷土文化会館などが建設された。さらに、昭和60年代から平成10年代にかけて、万代庁舎や工業技術センター、産業観光交流センター（アスティとくしま）などが建設された。

棟数では、昭和45年度（1970年）に竣工したものが最も多く、延べ面積が最も大きい年度は昭和61年度（1986年）である。

建築物は一般的に、築後30年を経過すると経年劣化が顕在化し、機能低下や機能不全を起こすとされている。

現在、築後30年以上になるものは、延べ面積では49.5%であり、すでに全体の半数近くに達している。10年後には約8割、20年後には約9割に達し、老朽化が急速に進行することになり、経年劣化による機能低下が懸念される。

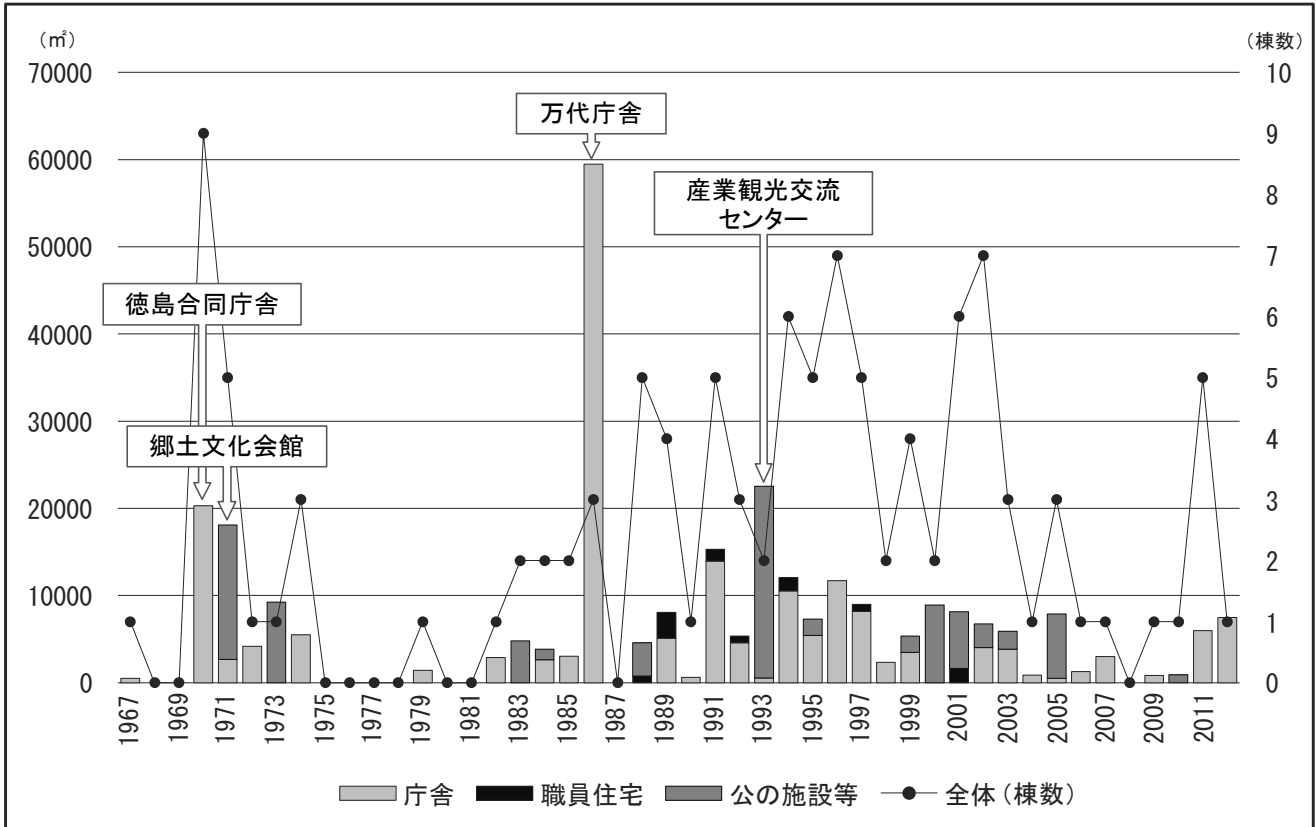
築年数別棟数

	築20年未満	築20～29年	築30～39年	築40年以上	計
庁舎	17	30	9	17	73
職員住宅	2	6	3	0	11
公の施設等	13	4	7	4	28
計	32	40	19	21	112
割合	28.6%	35.7%	17.0%	18.8%	100%

築年数別延べ面積

	築20年未満	築20～29年	築30～39年	築40年以上	計
庁舎	27,717.38	61,352.86	73,148.27	34,556.53	196,775.04
職員住宅	1,644.17	4,435.55	3,727.17	0.00	9,806.89
公の施設等	28,428.15	25,719.39	9,781.83	24,641.76	88,571.13
計	57,789.70	91,507.80	86,657.27	59,198.29	296,153.06
割合	19.6%	31.0%	29.4%	20.1%	100%

築年数別の棟数及び延べ面積



主な施設

庁 舎

消防学校	徳島ビル(大阪市)	自治研修センター
万代庁舎	徳島合同庁舎	吉野川合同庁舎
南部総合県民局 阿南庁舎	南部総合県民局 美波庁舎	西部総合県民局 美馬庁舎
西部総合県民局 三好庁舎	中央こども女性相談センター	総合看護学校
徳島保健所	工業技術センター	大鳴門橋架橋記念館
農林水産総合技術支援センター	総合土木庁舎	鳴門合同庁舎

職員住宅

新浜Ⅰ職員住宅	昭和町職員住宅	池田マチⅠ職員住宅
千駄木職員住宅	千代崎職員住宅	新蔵町2丁目職員公舎

公の施設等

防災センター	青少年センター	郷土文化会館
文学書道館	中央武道館	総合福祉センター
障がい者交流プラザ	産業観光交流センター	あすたむらんど

(2) 劣化の状況

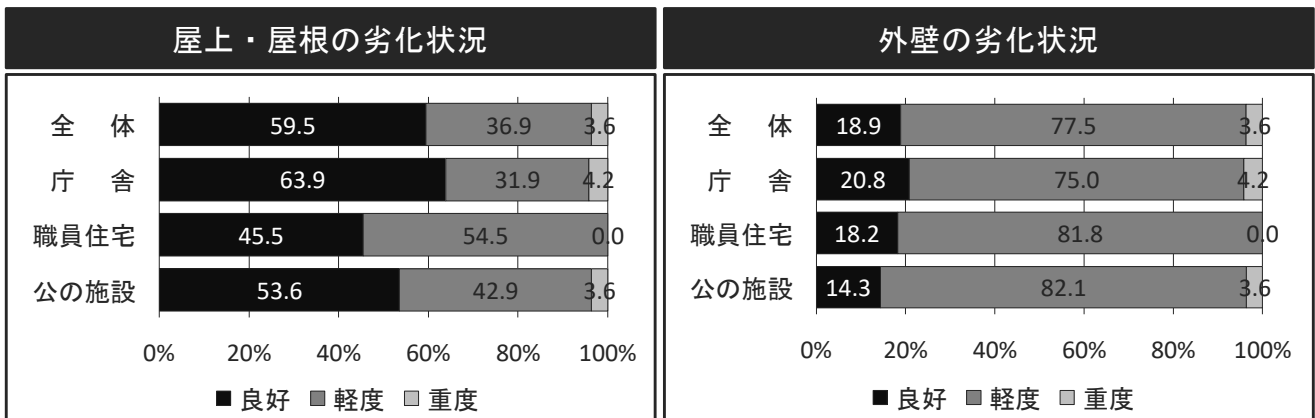
対象施設の実態を把握するため、建築部材や設備機器の劣化状況の調査を実施した。

調査では、建築部材として、屋上・屋根、外壁、外部建具など、設備機器については、受変電設備、空調設備などの状態を確認した。

特に、屋上・屋根及び外壁は、劣化の進行により躯体への影響が大きく、建築物の保全上重要な部位である。

調査結果については、良好、軽度、重度の3段階で劣化度合いの評価を行った。

施設全体としては、屋上・屋根については約4割で、外壁については約8割で、経年による何らかの劣化が発生しており、一部では、室内への漏水が発生するなど、施設機能に支障をきたしていた。

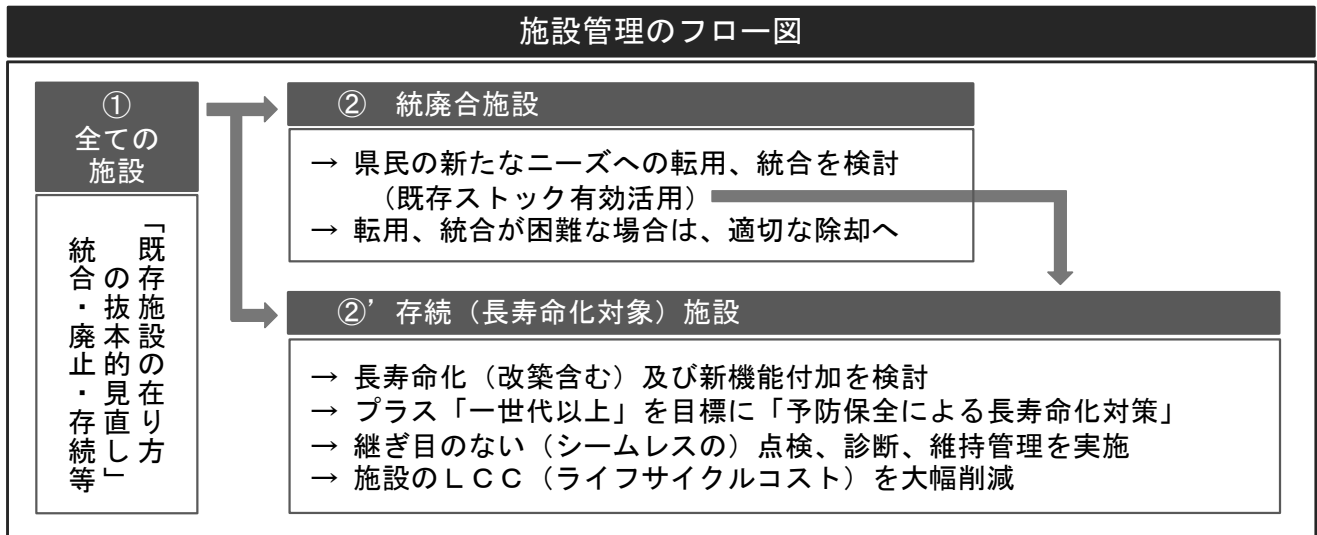


劣化度の基準	
・ 重度の劣化	重度の不良箇所があり、早急な修繕を要するもの、 また軽度の劣化が多数存在するもの 【屋上・屋根】：防水シートのめくれなど 【外壁】：多数のひび割れ、爆裂など
・ 軽度の劣化	一部不良箇所があり修繕を要するもの 【屋上・屋根】：防水シートの表面劣化、一部の膨れなど 【外壁】：一部のひび割れ、仕上げ塗材の剥離など
・ 良好	上記以外

2. 課題

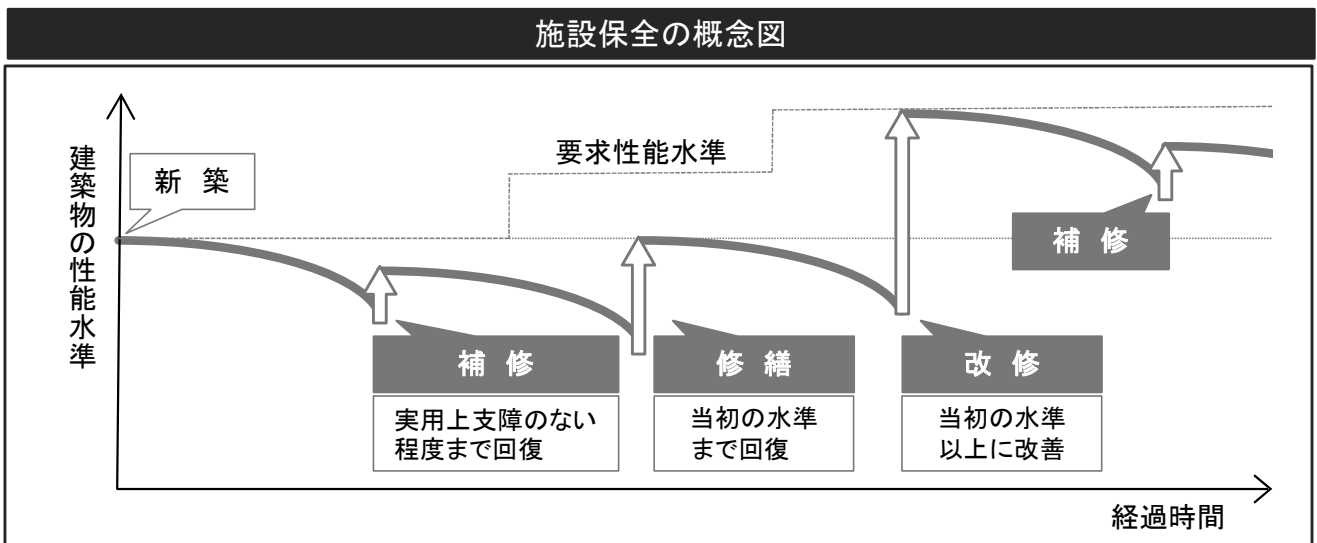
(1) 施設総量のアンバランス化

本県の人口は減少傾向にあり、この傾向は継続していくことが予想され、少子高齢化の一層の進行も予想される。これらが庁舎等公共施設の利用需要に変化をもたらすことで、低利用、未利用の施設の発生が懸念される場所である。総合管理計画では、不断の「既存施設のあり方の抜本的見直し」を基本に据えており、本計画策定後の推進体制の中でしっかり取り組む必要がある。



(2) 従来の「対症療法型の維持管理」による財政負担増大の懸念

一般的に建築物は、築後30年を経過すると、建築部材の劣化や設備機器の機能不全を起こしやすいとされている。対象施設のうち、築後30年以上を経過した建築物は、延べ面積割合で約5割に達している。10年後には約8割、20年後には約9割に達する。従って、多くの施設で、経年劣化による機能不全が発生し、老朽化の進行によって、修繕・更新等に係る行政コストが年を追うごとに増大していくことが懸念される。



(3) 社会が求める建物性能との乖離

一部の対象施設では、経年劣化により基本的な性能に支障をきたしている。一方で、公共施設に対する県民のニーズは多様化してきており、安全性の強化、快適性の向上、ユニバーサルデザイン化への対応、環境負荷の低減など、さまざまな配慮が求められる。長寿命化にあたっては、機能保全とともに付加価値を向上させることも必要である。

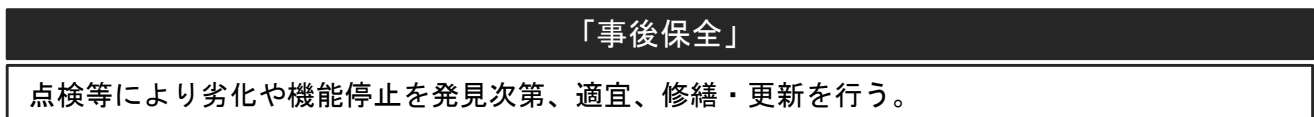
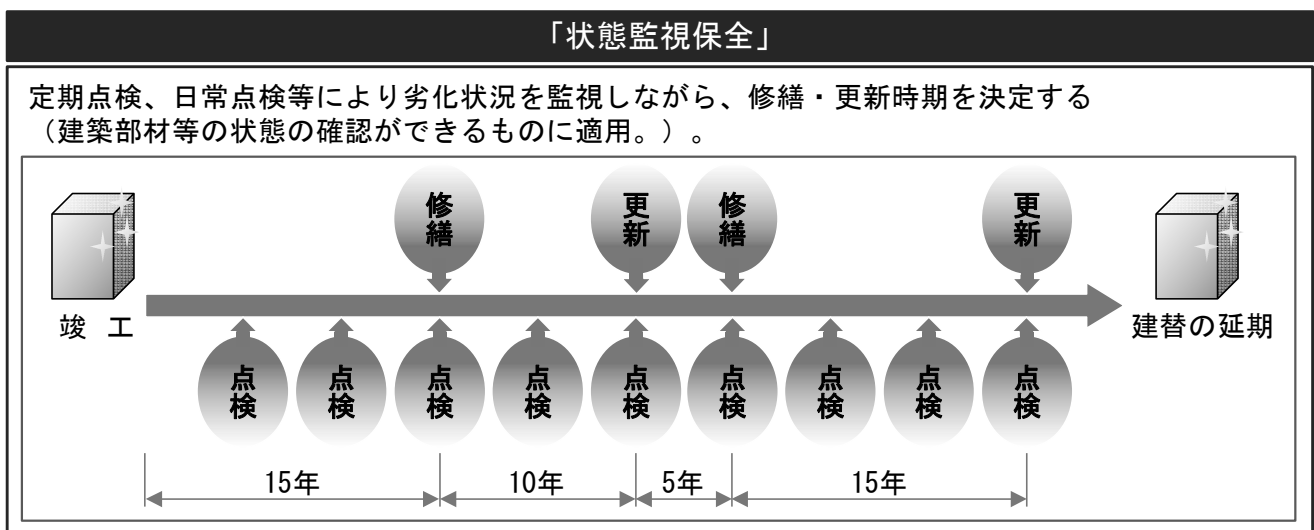
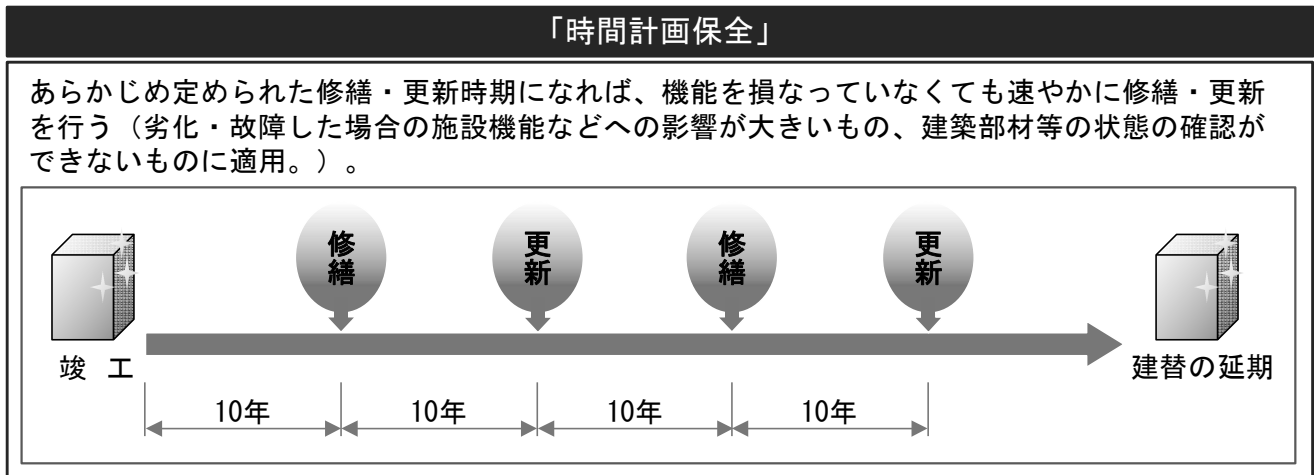
公共建築物の建築物として求められる基本的性能	
項目	摘要
社会性	地域性、景観
環境保全性	環境負荷低減、周辺環境配慮
安全性	防災、機能維持、防犯
機能性	利便性、ユニバーサルデザイン、室内環境、情報化対応
経済性	耐用性、保全性

第3章 長寿命化の基本的な方針

1. 「事後保全」のみから「時間計画保全」と「状態監視保全」の導入

従来から行われている「事後保全」に加えて、あらかじめ定められた周期で改修・修繕を実施する「時間計画保全」、及び点検結果から修繕・更新時期を決定する「状態監視保全」を実施する。

これにより、「事後保全」のみであった従来の「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。



※「時間計画保全」、「状態監視保全」及び「事後保全」を行う建築部材・設備機器の一覧を<参考資料>に記載

2. 改修（修繕・更新等）の優先順位

改修（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。

修繕・更新等の優先順位の考え方						
優先度ランク	=	【評価基準1】 建築部材・設備機器の劣化度	×	【評価基準2】 建築部材・設備機器の重要度	×	【評価基準3】 施設の重要度
【評価基準1】 建築部材・設備機器の劣化度	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化状況が著しい ・人身に危険を及ぼす可能性がある ・「時間計画保全」を行う機器・部材で、修繕・更新時期にきている 					
【評価基準2】 建築部材・設備機器の重要度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の寿命に影響を及ぼす（時間計画保全に該当するもの） ・法令違反となる（消防用設備、防火戸、非常用照明等） ・落下、脱落などにより人的被害を及ぼす可能性がある（外壁タイル等） ・施設運営に重大な影響を及ぼす（基幹設備、熱源等） ・放置した場合、損害が拡大する（鉄部の発錆、給排水配管等） 					
【評価基準3】 施設の重要度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点施設 ・一般施設 					

3. 計画のフォローアップ

本計画策定後は、各々の施設管理者が長寿命化の施策を実施していくが、施設整備・管理担当者などから構成する「公共建築物最適化ワーキンググループ」においても情報共有を図り、検証を行うなど、計画のフォローアップを適時適切に行う。

第4章 各施設における長寿命化計画

1. 「中長期予防保全計画」

(1) 目的

築後数十年を経てもなお施設が機能を維持し、活用されるためには、「予防保全型の維持管理」によって、物理的な延命を図るとともに、ユニバーサルデザイン化や環境負荷の低減といった機能面の強化も図りつつ、物理的、機能的両面における取組みにより長寿命化を進める必要がある。

こうした取組みを計画的かつ効率的に行うことにより、施設のLCCを削減し、行政コストの縮減及び平準化を図ることができる。

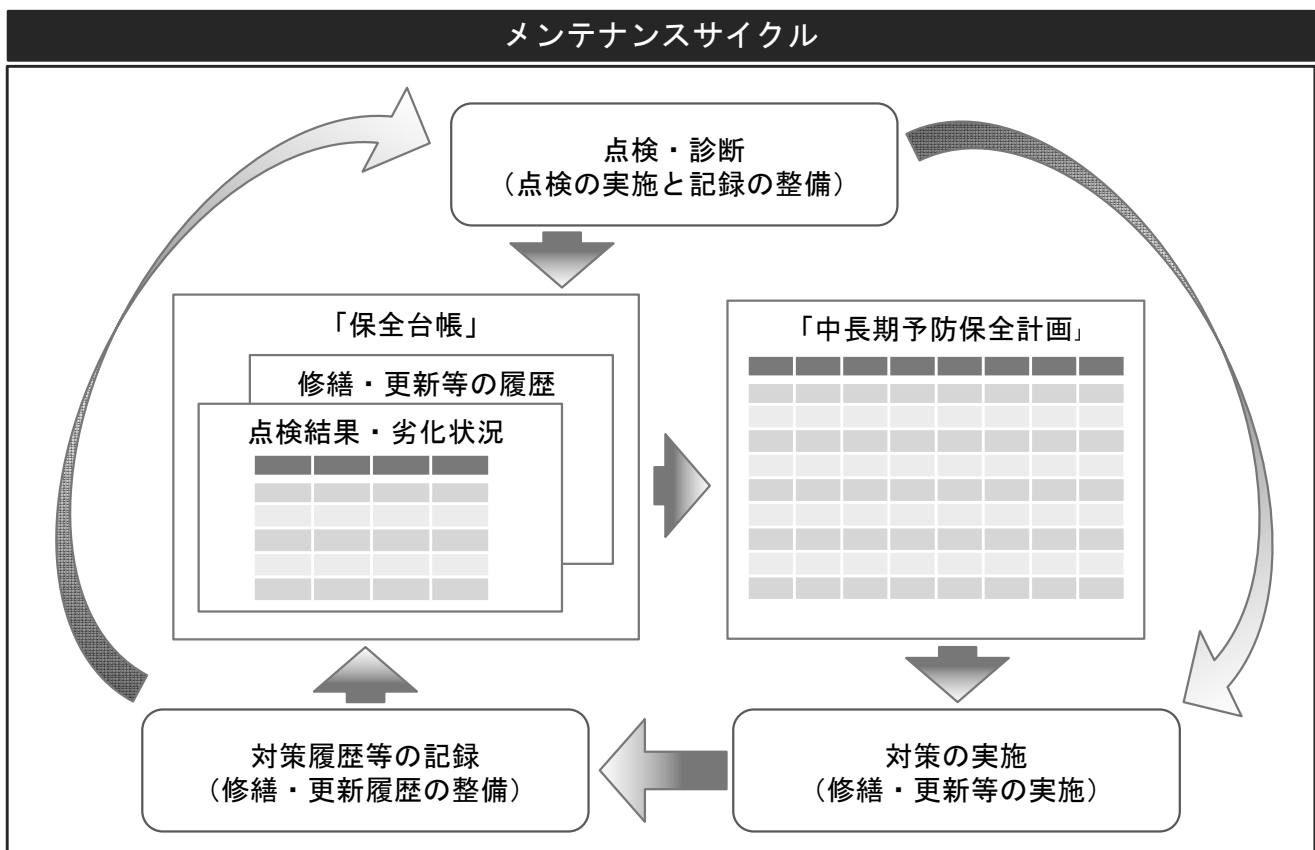
長寿命化に向けた取組みを計画的かつ効率的に行うために、各施設の中長期的な施設整備の見通し（「中長期予防保全計画」）を策定する。

(2) 「保全台帳」・「中長期予防保全計画」の整備

対象施設における実態を把握するために「詳細現況調査」を実施、施設ごとに「保全台帳」を整備した。これに基づき、「予防保全型の維持管理」を基礎とした今後30年間にわたる長寿命化を実行する計画として、「中長期予防保全計画」を作成した。

施設の維持管理にあたっては、「保全台帳」と「中長期予防保全計画」を核としたメンテナンスサイクルを継続的に運用し、適切な維持管理により施設の長寿命化を図る。

「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」	主要な建築部材・設備機器の保全(修繕・更新)の実実施計画、今後30年程度の年度毎に要する予防保全費の取りまとめたもの



(3) 目標使用年数の設定

建築物の目標使用年数は以下のとおりとする。

構造	目標使用年数
鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造・木造	65年

※日本建築学会発行の「建築物の耐久計画に関する考え方」によると、官庁用途における、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造（重量鉄骨）、木造の望ましい目標耐用年数の代表値は60年でその範囲は50年から80年とされている。

「建築工事標準書仕様書・同解説（JASS5 鉄筋コンクリート工事）」によると、標準的な構造体コンクリートの計画供用期間は65年とされている。

(4) 予防保全費のシュミレーション

「中長期予防保全計画」により、長寿命化に係る建築部材・機械設備ごとに更新・修繕が必要となる時期と費用を把握することができる。

「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)	新 築			...	更新 ¥700万	更新 ¥700万	...	
外壁仕上塗材 (耐用年数15年)			更新 ¥500万	...	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 ¥50万
事後保全費			¥100万	...	¥1100万	...	¥600万	...	¥1100万	...	¥100万
「12億円」											

■参考 「対処療法型の維持管理」を行った場合のイメージ											
	'05		'20	...	'25	...	'30	...	'45	...	'49
事後保全費	新築		¥100万	...	¥1400万	...	¥700万	...	改築 ¥12億	...	¥100万
「17億円」											

※建築部材・設備機器の更新・修繕の周期は、原則として「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に準拠する。

2. 中長期的な経費の見込み

「中長期予防保全計画」に示される予防保全費に加え、事後保全費及び建替費を一定の条件において算出することにより、各施設におけるLCCを見通すことができる。

以下に、全ての対象施設におけるLCCの試算を示す。

試算は、「予防保全型の維持管理」と「対処療法型の維持管理」を行った場合を比較する形で行い、期間は30年間である。

「対処療法型の維持管理」から「予防保全型の維持管理」へ転換し、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が削減でき、行政コストを約25%削減できることになる。

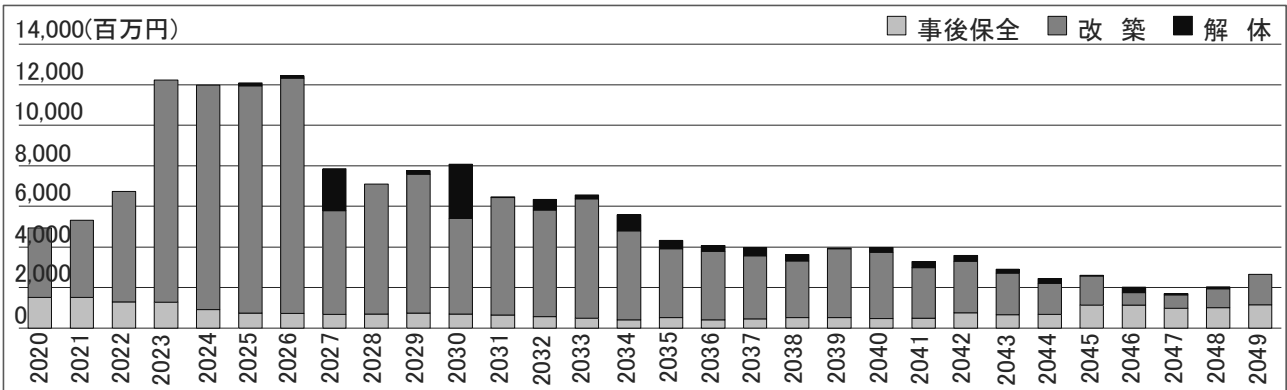
試算条件

従来ベース	長寿命化ベース
<ul style="list-style-type: none"> ◆「対処療法型の維持管理」を行う。 ◆築後40年を経過した時点で同面積で改築する（既に築後40年以上を経過した建築物は今後10年をかけて改築する。）。 ◆改築前の5年間は修繕・更新を行わない。 ◆改修（機能向上）は行わない。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆「予防保全型の維持管理」を行う。 ◆築後65年を経過した時点で同面積で改築する。 ◆改築前の5年間は修繕・更新を行わない。 ◆改修（機能向上）は行わない。

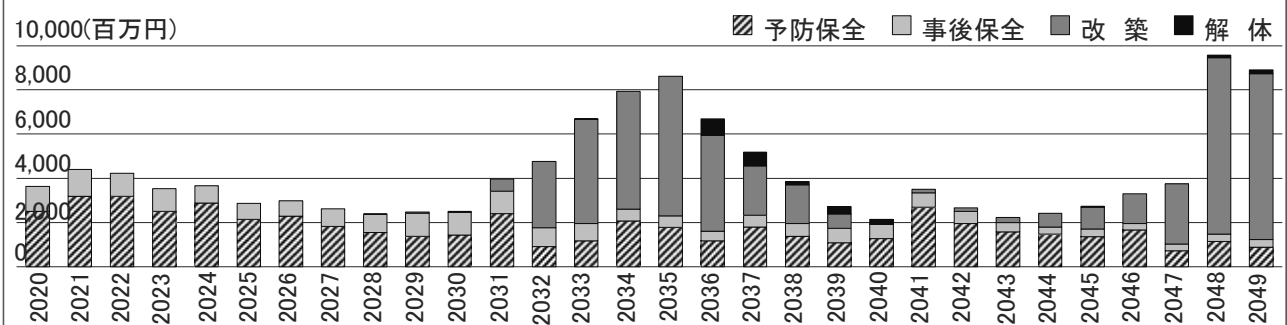
試算結果

- ◆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%

従来ベース



長寿命化ベース



<参考資料>

1. 用語の定義

① L C C (ライフサイクルコスト)

建築物などの企画、設計からそれを建設し、運用した後、除去するまでの期間中に費やされる総費用のこと。

※①～⑦は、「施設管理者のための保全業務ガイドブック(国土交通省大臣官房営繕部設備課保全指導室監修)」より

②補修

機能・性能を実用上支障のない状態（許容できる水準）まで回復させること。

③修繕

機能・性能を原状（初期の水準）まで回復させること。

④改修

機能・性能を原状（初期の水準）もしくはそれ以上に改善すること。

⑤更新

劣化した部材・部品・機器などを新しい物と取り替えること。

⑥事後保全

建築物などの部分あるいは部品に不具合・故障が生じた後に、部分あるいは部品を修繕あるいは交換し、性能・機能を所定の状態に戻す保全の方法。

⑦予防保全

建築物などの部分あるいは部品に不具合・故障が生じる以前に、部分あるいは部品を修繕あるいは交換し、性能・機能を所定の状態に維持する保全の方法。

⑧行政コスト

点検、診断、維持管理、修繕、更新等の「施設のライフサイクル」に必要となる「行政経費」のこと。

⑨詳細現況調査

施設ごとに、建築部材（屋根・外壁など）や設備機器（空調設備・給水設備など）について、設置年数、修繕履歴、現状の劣化度などを調査するもの。

2. 対象施設一覧

庁舎 (39施設)			
担当部局	施設名称	担当部局	施設名称
危機管理部	消防学校	保健福祉部	精神保健福祉センター
	消防防災航空隊新事務所		発達障がい者総合支援センター
政策創造部	徳島ビル(大阪市)	商工労働 観光部	工業技術センター
経営戦略部	自治研修センター		中央テクノスクール
	職員会館		南部テクノスクール
	万代庁舎		西部テクノスクール
	徳島合同庁舎		徳島とくとくターミナル
	吉野川合同庁舎		大鳴門橋架橋記念館
	南部総合県民局 阿南庁舎		渦の道
	南部総合県民局 美波庁舎		農林水産部
	西部総合県民局 美馬庁舎	木材利用創造センター	
西部総合県民局 三好庁舎	農林水産総合技術支援センター 本場		
東部県税局自動車税庁舎	農林水産総合技術支援センター 果樹研究所県北分場		
県民環境部	中央こども女性相談センター	畜産研究所	
	保健福祉部	総合看護学校	
徳島保健所		水産研究所美波庁舎	
吉野川保健所		県土整備部	
美馬保健所			鳴門合同庁舎
三好保健所			南部総合県民局那賀庁舎
南部総合県民局 保健福祉環境部 阿南庁舎			

職員住宅 (10施設)			
担当部局	施設名称	担当部局	施設名称
経営戦略部	新浜Ⅰ職員住宅	経営戦略部	池田マチⅠ職員住宅
	新浜Ⅱ職員住宅		千駄木職員住宅
	昭和町職員住宅		白山職員住宅
	中吉野職員住宅		千代崎職員住宅
	新蔵町2丁目職員公舎	県土整備部	南部総合県民局(那賀)職員寮

公の施設等 (16施設)			
担当部局	施設名称	担当部局	施設名称
危機管理部	防災センター	県民環境部	文学書道館
	南部防災館		中央武道館
	食肉衛生検査所	保健福祉部	総合福祉センター
	動物愛護管理センター		障がい者交流プラザ
県民環境部	青少年センター	商工労働 観光部	産業観光交流センター
	徳島学院		あすたむらんど
	剣山国定公園 駐車場		美馬野外交流の郷
	郷土文化会館	農林水産部	種苗生産施設

3. 「時間計画保全」、「状態監視保全」及び「事後保全」を行う建築部材等一覧

「時間計画保全」を行う建築部材・設備機器				
建築部材	屋上・屋根			
	アスファルト防水＋保護コンクリート	30		
	アスファルト露出防水	20		
	シート防水	20		
	塗膜防水	20		
	外壁			
	塗装(木部)	65		
	シーリング	40-65		
電気設備	受変電設備			
	高圧受配電盤	25-30		
	高圧変圧器盤	25-30		
	高圧コンデンサ盤	25-30		
	高圧変圧器	30		
	高圧進相コンデンサ	25-30		
	高圧直列リアクトル	25		
	非常電源設備			
	非常用ディーゼル発電装置	30		
	非常用ガスタービン発電装置	30		
	太陽光発電装置	25		
	直流電源装置(蓄電池)	20		
	交流無停電電源装置(UPS)	20		
	電気設備	中央監視設備		
中央監視制御装置		15		
防災設備				
自動火災報知設備 (受信機・感知器・総合盤)		20		
自動閉鎖装置		20		
	ガス漏れ火災警報設備	20		
電気設備	空調設備			
	ボイラー	15		
	冷凍機(チリングユニット)	15		
	吸収式冷温水機	20		
	空気熱源ヒートポンプユニット	15		
	氷蓄熱ユニット	15		
	冷却塔	15		
	自動制御設備			
	自動制御機器(センサ・計測器類)	15		
	自動制御盤	15		
給排水設備	給湯設備			
	ボイラー	15		
消火設備	消火設備			
	二酸化炭素消火起動装置	30		
	ハロゲン化物消火起動装置	30		
	泡消火設備	30		

(表中の数字は計画更新年数)

備考

- ◆各部位に付帯するものは同時に更新するものとする。
(配管・配線・ダクト・弁・ダンパー・吹出口・換気口・柵など)
- ◆「時間計画保全」、「状態監視保全」に含まれる部位でも、「事後保全」的に修繕等を行うことはあり得る。(扉のガタツキ、電話機の故障など)

「状態監視保全」を行う建築部材・設備機器

建築部材		電気設備		機械設備		給排水設備	
屋上・屋根		屋外設備		空調設備		給水設備	
アスファルトシングル	20	避雷針・避雷設置端子箱	30	空気調和機(パッケージ形)	15	ポンプ	20
スレート・瓦類	30	駐車場管制装置 (ゲート・発券機・精算機・出庫灯) <small>※更新時にリースを検討</small>	20	空気調和機(ユニット形・ファンコイル)	20	タンク類(受水槽・貯湯タンク等)	20-30
折板	30	高圧引込(PAS)	25	空気清浄装置	20	給湯設備	
長尺金属板	30			全熱交換器	20	貯湯式電気温水器	10
笠木(ステンレス・アルミ)	40-65			ポンプ	20	ガス湯沸機	10
				タンク類(オイルタンク・膨張タンク等)	20-30	排水設備	
外壁		換気設備		給排水設備		衛生設備	
石張り	50	送風機	20	ポンプ	20	衛生機器(小便器・大便器・洗面器類)	20
タイル張り	40-65	有圧換気扇	20	タンク類(受水槽・貯湯タンク等)	20-30	浄化槽設備	
仕上げ塗材	15-20			給湯設備		浄化槽	30
塗装(鉄部)	20			貯湯式電気温水器	10	制御盤	30
既成板張り(スレート波板・押出成型板)	30			ガス湯沸機	10	ポンプ	25-30
外部建具		排煙設備		給排水設備		浄化槽設備	
スチール製(扉・点検口)	30	排煙機	25	ポンプ	20	ポンプ	25-30
アルミ製(窓・ガラリ)	40			タンク類(受水槽・貯湯タンク等)	20-30	ブローア	25-30
ステンレス製(扉・窓・点検口・ガラリ)	65			給湯設備			
自動扉	30			貯湯式電気温水器	10		
鋼製シャッター	30-65			ガス湯沸機	10		
外部付属部材		給水設備		給排水設備		衛生設備	
スチール製(手すり・タラップ等)	30	ポンプ	20	ポンプ	20	衛生機器(小便器・大便器・洗面器類)	20
		タンク類(受水槽・貯湯タンク等)	20-30	排水槽	20		
電力設備		給湯設備		給排水設備		浄化槽設備	
照明器具(非常灯・誘導灯)	20	貯湯式電気温水器	10	排水金具(グリーストラップ)	20	浄化槽	30
		ガス湯沸機	10			制御盤	30
通信設備		排水設備		給排水設備		浄化槽設備	
構内交換機(PBX)	20	ポンプ	15	ポンプ	20	ポンプ	25-30
電話機(一般型・多機能型)	20	排水槽	20	ブローア	25-30		
端子盤	30	排水金具(グリーストラップ)	20				
情報表示設備		衛生設備		給排水設備		浄化槽設備	
時刻表示装置(親時計・子時計)	20	衛生機器(小便器・大便器・洗面器類)	20	ポンプ	20	浄化槽	30
プログラムタイマー	20			制御盤	30	制御盤	30
音響・映像設備		浄化槽設備		給排水設備		浄化槽設備	
拡声装置 (スピーカー・アンプ(非常用警報装置含む))	20	浄化槽	30	ポンプ	25-30	ポンプ	25-30
ローカル音響システム (会議室専用マイク・スクリーン等)	20	制御盤	30	ブローア	25-30		
入退室管理・防犯設備 ※更新時にリースを検討		給水設備		給排水設備		浄化槽設備	
入退室管理装置 (入退室制御盤・カードリーダー)	20	ポンプ	20	ポンプ	20	浄化槽	30
機械警備制御盤・ センサー・カードリーダー	20	タンク類(受水槽・貯湯タンク等)	20-30	ブローア	25-30	制御盤	30
防犯カメラ・防犯カメラ録画装置	20					ポンプ	25-30

(表中の数字は計画更新年数)

「状態監視保全」を行う建築部材・設備機器

消火設備	消火設備	
	消火ポンプ	30
	屋内消火栓(消火ホース含む)	30
	屋外消火栓(消火ホース含む)	30
	連結送水管(消火ホース含む)	30
	スプリンクラー	30
	放水用器具格納箱・放水格納箱	30

昇降設備	昇降設備	
	エレベーター	30
	エスカレーター	30
	その他昇降機(ダムウェーター等)	30

(表中の数字は計画更新年数)

「事後保全」を行う建築部材・設備機器

建築部材	屋上・屋根	
	とい(ビニル管)	
	外部建具	
	ガラス	
	外部付属部材	
	アルミ製(手すり等)	
	ステンレス製(手すり・タラップ等)	
	外部床	
	石張り・タイル張り	
	外部天井	
	ボード	
	内部仕上	
	床・壁・天井仕上げ材	
	内部建具	
	鋼製・木製	
	内部付属部材	
	造付け付家具・トイレブース・ブラインド・流し台等	
	外構	
	舗装(平板・アスファルト・コンクリート)	
	車止め	
	側溝	
	擁壁	
	囲障(アルミ製・スチール製)	
	掲示板(アルミ製・ステンレス製)	
	旗ポール(アルミ製・ステンレス製)	

電気設備	電力設備	
	制御盤	
	開閉器箱(盤)	
	分電盤	
	照明器具(蛍光灯・白熱灯・HID灯)	
	照明制御装置(明るさセンサ・人感センサ)	
	配線器具(スイッチ・コンセント類)	
	電力量計(メーター)	
	通信設備	
	構内情報通信設備(LAN等)	
	誘導支援装置(インターホン)	
	誘導支援装置(身障者WCの呼出等)	
	テレビ共聴設備(アンテナ・増幅器等)	
屋外設備	外灯	
	空調設備	
機械設備	計器(温度計・圧力計)	
	衛生設備	
	水栓	
給排水設備	浴槽	
	厨房機器	
	消火設備	
消火設備	非常コンセント	
	消火器	