

山形県県有建物長寿命化指針の概要

平成27年10月 総務部管財課

1. 指針の目的等

(1) 目的

- ・「山形県県有財産総合管理（ファシリティマネジメント）基本方針」に基づき、県有建物の長寿命化を推進するため、長期にわたり良好な状態で使用するための基本的事項を定め、その取組みを進めることでトータルコストの縮減及び財政負担の平準化を図ることを目的とする。

(2) 対象施設

- ・建築基準法に基づく定期点検等の対象施設のうち、県民又は職員が常時利用する施設で、延床面積200㎡を超える建物(県営住宅、インフラ資産の建物等は除く)

(3) 対象構造及び目標使用年数

	目標使用年数	対象構造
新築施設	100年	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造
既存施設	65年～100年	鉄骨造

- ・目標使用年数は日本建築学会が示す「建築物全体の望ましい目標耐用年数」及び「鉄筋コンクリート造の構造体の耐久性基準」の考え方を参考に設定した。
- ・既存施設の目標使用年数は個別設定を図る。

2. 長寿命化に向けた取組み

(1) 基本的事項

- ・建物や設備の保全方法について、従来の事後保全型（不具合や故障が生じた段階で保全を行う）から予防保全型（不具合の状態が深刻化する前に保全を行う）へと取組みの転換を図る。
- ・予防保全工事は建物の部位、部材や設備ごとの更新・修繕工事実施周期に沿って、計画的に実施する。
- ・建物の部位、部材や設備ごとの更新・修繕工事実施時期や工事に要する経費などを示した中長期保全計画を策定する。
- ・中長期保全計画の策定により、建物の施設保全費を把握する。
- ・各施設の長寿命化にあたっては、施設アセスメントの評価を踏まえるとともに、費用効果を勘案のうえ長寿命化の是非を判断して計画策定を行うこととする。

(2) 劣化度診断調査の実施

- ・既存施設は維持管理状況により劣化度合いが異なるため、劣化度診断調査を実施する。

(3) 中長期保全計画書の作成

- ・劣化度診断調査結果を踏まえ、予防保全工事の予定時期や目標使用年数までの工事費等について示した中長期保全計画書を作成する。

(4) 短期予防保全工事の検討

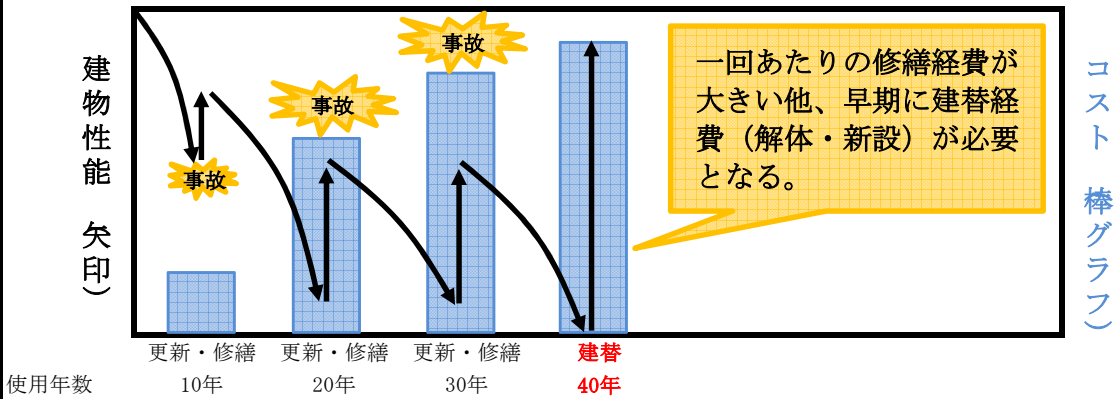
- ・中長期保全計画は長期的視野に立った推計であるため、実際の工事は短期間（5年間）の計画で検討する。
- ・各部位、各部材ごとの予防保全工事を先送りできるか、前倒しするべきかなど優先順位の検討及び調整を図る。

(5) 大規模改修工事の検討

- ・新築から30年前後に多くの部位、部材や設備の更新時期が重複するため、大規模改修工事を検討する。

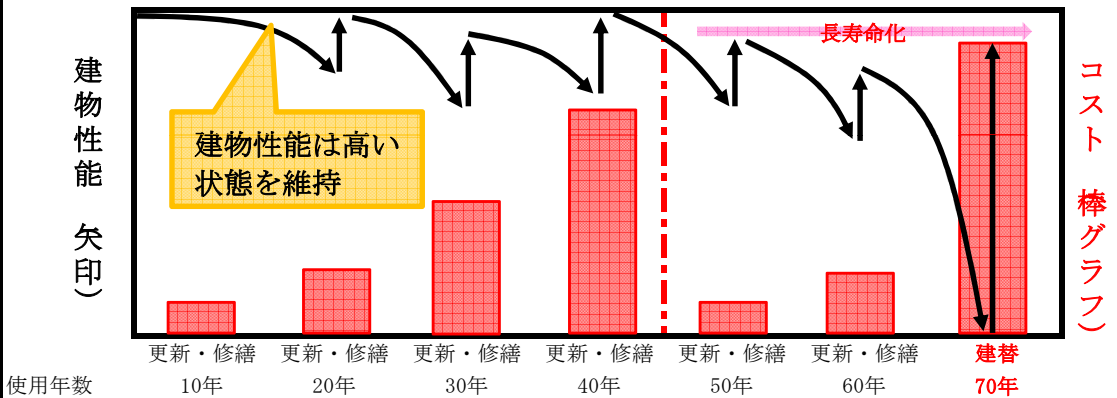
3. 事後保全と予防保全の比較イメージ図

事後保全 建物や設備に不具合や故障が発生した段階で更新・修繕工事を実施



性能劣化に対応しないため、使い勝手が悪くなり、早期の建替えが必要になる。

予防保全 建物や設備の劣化が進む前に計画的かつ予防的に更新・修繕工事を実施



建物性能が良い状態に保たれているため、目標年数まで使用できる。

予防保全により、建物の長寿命化とトータルコストの縮減が図られる。

4. 長寿命化実施効果の試算

・仮に県庁舎と同程度の建物を長寿命化対策を実施した場合と実施しない場合の工事費を試算した。

モデル試算 シミュレーション期間65年

(事務庁舎 鉄骨造 延床面積35,000㎡)

単位：千円

項目	①50年建替の場合 (長寿命化対策なし)	②65年以上建替の場合 (長寿命化対策実施)	①-②
建替及び改修工事費	20,419,154	18,462,439	1,956,715
年あたり負担額	314,141	284,038	30,103