

# 佐賀県県有施設長寿命化指針

平成29年3月  
(令和6年3月一部改訂)  
佐賀県

# － 目次 －

はじめに	4 頁
長寿命化とは	
長寿命化指針の目的	
本指針の位置付け	
I 現状と課題	6 頁
1 現状	
1-1 県有施設の老朽化の現状	
2 課題	
2-1 県有施設の短い使用期間	
2-2 多額の施設建替費用	
2-3 事後保全による維持管理	
2-4 県有施設の維持管理体制	
II 長寿命化の考え方	8 頁
1 施設整備及び維持保全の考え方の転換	
2 目標使用年数の導入	
3 予防保全の推進	
4 要求性能への対応	
III 具体的な取組	10 頁
1 目標使用年数の設定	
2 予防保全の実施	
2-1 建物点検等の実施	
2-2 長期保全計画の作成	
① 長期保全計画の保全項目	
② 長期保全計画を作成する対象施設	
③ 劣化診断の実施	
④ 長期保全計画の改訂(見直し)	

- 3 保全工事の実施
  - 3-1 保全工事
  - 3-2 大規模保全工事
  - 3-3 小規模保全工事
- 4 推進体制について

# はじめに

## ■長寿命化とは

長寿命化とは「躯体※1が健全である限り、適切な維持保全によって、建物寿命を永らえさせること。」と定義されています。※2

※1 躯体：柱、梁、床等の建築物の構造部分のこと。

※2 出典「公共ファシリティマネジメント戦略」社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会編集

## ■長寿命化指針の目的

長寿命化指針(以下、「本指針」という。)は、県有施設を、長期にわたり良好な状態で使用するための基本的な事項等を定め、計画的に取組を推進することを目的とします。

### 本指針の対象施設について

本指針の対象施設は、原則として県の保有する施設※3とします。

ただし、社会情勢等の変化などの理由から、各部局での施設の機能再編(あり方等)やコスト等の比較検討を行った結果、建替等、長寿命化手法を行うことが非合理的と判断した施設については、各部局と長寿命化担当とで協議を行い、建替等の計画を踏まえて最小限の保全に留めることとします。

また、規模、用途、将来需要等から判断して長寿命化の必要性の低い施設※4は、含めないものとします。

※3 県の保有する施設：「佐賀県ファシリティマネジメント基本方針～佐賀県公共施設等総合管理計画～」(以下、「基本方針」という。)における一般財産を指します。

※4 長寿命化の必要性の低い施設：「1棟の床面積が200㎡以下の施設(避難施設や財産管理者との協議により県の政策等で重要と判断した施設は除く)」、「普通財産」、「畜舎、車庫・倉庫(備蓄倉庫を除く)」などをいいます。

※5 佐賀県職員宿舎規程に定める「宿舎」は本指針の対象施設に含めるものとします。

#### 【参考】

一般財産：インフラを除く知事部局、教育庁、警察本部に関連する財産

インフラ：道路・橋梁などの土木構造物(県営住宅を含む。)

公営企業財産：工業用水道事業会計に係る施設等

## ■本指針の位置付け

基本方針 記「Ⅲ取組の推進方向」の中で、本方針を推進するにあたり、次の3つの項目が基本的な方向性として掲げられています。

- (1) 計画的保全(施設の長寿命化)
- (2) 保有総量の適正化
- (3) 効率的利活用の推進

本指針はその内の一つである(1)計画的保全(施設の長寿命化)の具体的な取組を示すものです。

【参考】基本方針 記「Ⅲ.取組の推進方向(1)計画的保全(施設の長寿命化)」(抜粋)

点検や劣化診断等に基づいた予防保全を推進し、施設の質(安全性、要求性能)を維持・向上させながら、施設を長期的に使用することにより、中長期的な観点から財政負担の軽減を図るとともに、計画的な予防保全を実施し、財政負担における年度間の平準化を図ります。

# I 現状と課題

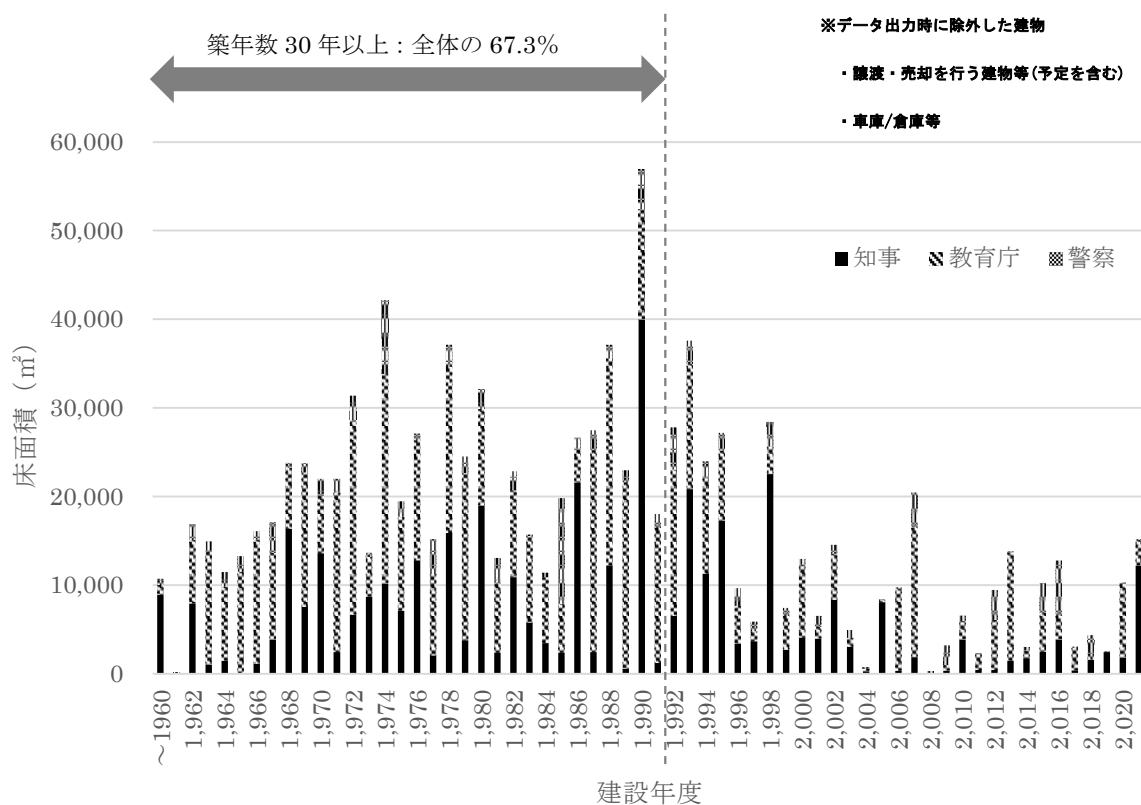
## 1 現状

### 1-1 県有施設の老朽化の現状

本県が保有する一般財産の施設(建物)は、建物別の延床面積を集計すると約105万平方メートルとなります。(令和3年度末現在)

その内、築年数30年を超える財産は、全体の65%以上に上り、施設の老朽化が問題となるとともに、今後、同時期に多くの建物が更新時期を迎えます。

建物の建設年度別グラフ



## 2 課題

### 2-1 県有施設の短い使用期間

これまでの県有施設の使用期間(建設から解体までの平均使用年数)は、庁舎(RC造)が41年、学校(RC造)が47年、警察(RC造)が41年)と短いものでした。

### 2-2 多額の施設建替費用

これまでの施設整備の考え方は、使えなくなれば壊して建替えるというスクラップ・アンド・ビルドが前提となっていました。この考え方で、これまでと同様の周期で施設の建替を進めた場合、その費用は多額となることが予測されます。将来の財政状況を踏まえれば、これまでどおりの周期で建替を行うことは厳しい状況です。

### 2-3 事後保全による維持管理

これまでの県有施設の保全の方法は、故障や不具合が生じてから、対症療法的に行う「事後保全」がほとんどでした。

「事後保全」では、故障や不具合の影響により保全の規模が拡大する場合があります。財政負担の増大を招くだけでなく、場合によっては行政機能の停止につながるおそれもあります。

### 2-4 県有施設の維持管理体制

県有施設の維持管理は、現在、各施設管理者が行っていますが、部局間で対応にはばらつきがありました。

また、施設の保全記録が不完全な場合が多く、改修履歴等が不明な施設が多数存在していました。

## Ⅱ 長寿命化の考え方

### 1 施設整備及び維持保全の考え方の転換

今後厳しくなることが予測される財政状況においては、これまでのスクラップ・アンド・ビルドの考え方を継続することが困難なため、ストックの有効活用を基本とした施設整備の考え方に転換する必要があります。

施設の維持保全については、従来の対症療法的な事後保全から、故障や不具合を未然に防ぐ予防措置を実施することにより、利用者の安全を図り、行政の機能停止を回避する予防保全に転換する必要があります。

老朽化した施設の機能回復に加え、社会的要求レベルの変化に対応するための機能向上や、既存ストックを有効活用するための用途の変更など、長寿命化に向け取り組んでいきます。

従来の施設整備及び維持保全の考え方	
施設整備の考え方	スクラップ・アンド・ビルド
要求性能への対応	
維持保全の方法	事後保全

### 考え方の転換

今後の施設整備及び維持保全の考え方	
施設整備の考え方	ストックの有効活用
要求性能への対応	大規模保全工事 <sup>※5</sup> を計画する際に、機能回復に併せて社会的要求に対する機能向上を検討
維持保全の方法	予防保全

※建替や大規模保全工事の場合は、長寿命化対応を企画設計段階から導入する。  
※5 大規模保全工事：「Ⅲ3-2大規模保全工事」参照



## 2 目標使用年数の導入

これまではスクラップ・アンド・ビルドを前提としていたため、維持保全においては、施設の目標使用年数は設定していませんでした。

施設の目標使用年数を設定しない場合、建替時期が予想できないため、建替の直前に改修工事を実施してしまうなど、無駄な保全措置が行われてしまう場合があります。

目標使用年数の設定によって、適正な保全計画の作成が可能となり、部材の耐用年数や工法の選択を誤ることなく、計画的な保全措置を講じることができるようになります。

## 3 予防保全の推進

日常点検や定期点検など適切な管理により、施設の機能・性能の劣化の有無や兆候を把握し、計画的に処置を行うことにより、故障や不具合などを未然に防ぐ「予防保全」を推進します。

## 4 要求性能への対応

建物が持つ性能水準は、建設時からの経年経過による部位部材の劣化や、設備機器の性能低下、社会的に求められる性能の水準の変化によって、要求性能との差が生じてしまいます。

そのため、保全工事を実施する際には、要求性能を満たすよう考慮が必要です。

考慮すべき要求性能の一例

要求性能	安全性	耐震、防災、防犯
	機能性	利便性、UD、執務環境、情報化
	社会性	法令適合、景観
	環境保全性	環境負荷低減、省エネルギー、周辺環境保全
	経済性	保全性、耐久性能

### Ⅲ 具体的な取組

#### 1 目標使用年数の設定

本県の定める県有施設の目標使用年数※6については、おおむね以下のとおりとします。

構 造	目標使用年数	
	既存施設	新築施設
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造	65年	100年
木造※7	個別判断	

※6 定める目標使用年数は目標値であり、実際の使用年数は劣化状況によって増減する場合があります。  
また、文化的に価値が高い施設については、個別に判断します。

※7 木造の場合は、手入れを怠らなければ半永久的に使用可能でもあり、比較的簡易な施設から文化的施設まで広範囲に使用されているため、個別判断とします。

目標使用年数に達していない施設であっても、既存ストックの活用の観点から改築が合理的な場合は建替を行うこととします。

#### 2 予防保全の実施

##### 2-1 建物点検等の実施

施設の長寿命化にあたって、点検を実施することで、施設の劣化状況を把握し、故障や不具合などの要因を早期に発見し、適切な処置を施すことが可能となります。

「定期(法定)点検」については、消防設備、昇降機及び受変電設備等を、専門業者への委託により実施していますが、「日常点検」については、点検の方法や頻度などが明らかでないことから実施されていない場合が多いのが現状です。

今後は、「日常点検」の点検方法等を示した点検マニュアルや点検チェックシートを整備・周知することにより、確実な建物点検等の実施を推進します。

点検種類	定 義	点 検 者	頻 度	方 法
日常点検	利用者の安全や行政の機能停止を回避するための点検	施設管理者	日常的に実施 長寿命化担当に 定期的に報告	目視 聴音 接触等
定期(法定)点検	法で定められた建築物及び建築設備の点検	施設管理者 (点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する業者等に業務委託)	法に基づく頻度	法に基づく方法

## 2-2 長期保全計画の作成

施設の計画的な「予防保全」を実施するために、「長期保全計画」を作成します。「長期保全計画」とは、建築物の主要な部位・部材及び設備について、保全項目や修繕・更新等の周期及び単価を設定し、適正な予防保全の時期と費用を示すものです。

「長期保全計画」を作成することにより、建築物のライフサイクルコスト（企画設計、建設、運用管理および解体再利用の各段階のコストの総計）についても把握が可能となります。

### ① 長期保全計画の保全項目

全ての部位・部材及び設備について予防保全を実施することは、財政面からの実効性の担保が困難であることから、建物の建築年度や用途を考慮した予防保全レベルを設定することにより、現実的な対応を図っていきます。

長期保全計画の保全項目や修繕・更新等の周期及び単価の設定方法は、別途「長期保全計画作成基準」により定めることとします。

### ② 長期保全計画を作成する対象施設

既存施設の長期保全計画については、1棟の床面積500㎡以上又は利用者が比較的多い施設を選定し作成します。

また、新たに建設された施設や、当初対象となっていなかった施設で再編やあり方検討の結果、継続的に利用することが決まったもののうち、1棟の床面積500㎡以上又は利用者が比較的多い施設についても随時作成していきます。

### ③ 劣化診断の実施

長期保全計画は、施設の建設時に作成するものですが、既存施設については、管理状況や運用状況によって劣化の状態に差異があるため、部位・部材及び設備の現状を詳細に把握するための調査を実施した上で作成します。

### ④ 長期保全計画の改訂（見直し）

長期保全計画は、部位・部材及び設備の劣化の進行度により随時見直しを行います。

## 3 保全工事の実施

### 3-1 保全工事

保全工事は、長期保全計画に基づき実施する大規模保全工事と、施設管理者が行う小規模保全工事に分類されます。

### 3-2 大規模保全工事

多くの部位・部材及び設備の更新が集中する時期を目安として、長期保全計画に基づき計画的に、機能回復と予防保全を目的とした大規模保全工事（劣化状況等から改修が適さない施設は建替）を行います。

施設は、年数の経過により部位・部材及び設備ごとの劣化が進行するとともに、現状の建物性能と要求性能との差も大きくなるため、大規模保全工事の時期には、その時の標準的な性能に合わせた機能向上を検討します。

また、大規模保全工事を施工する際には、施設の使用が制限されるため、仮設計画や工期の分散について配慮し、入念な計画に基づいて実施します。

### 3-3 小規模保全工事

小規模保全工事は、大規模保全工事以外の修繕・更新等で従来のとおり施設管理者が行うものです。

## 4 推進体制について

指針に基づき、県有施設の長寿命化を推進させていくため、推進体制の整備も必要です。

部横断的な視点（横串）による新たなマネジメント体制により、計画的保全を推進する仕組みをつくり、施設の長寿命化を図ります。