

本庁舎及び地域総合庁舎個別施設計画（案）

平成28年3月

三重県総務部

目 次

はじめに	1
1. 目的及び対象施設等	1
1.1. 位置づけ及び目的	1
1.2. 対象施設	1
1.3. 計画期間	1
1.4. 計画の見直し	1
2. 基本的な考え方	2
2.1. 予防保全	2
2.2. 長期保全計画表	2
2.3. メンテナンスサイクル	2
3. 長期保全計画表の作成	3
3.1. 保全対象設備等の整理	3
3.2. 耐用年数の整理	3
3.3. 点検周期の確認	3
3.4. 保全周期の設定	3
3.5. 「基本的性能の水準」の設定	3
4. メンテナンスサイクルの実施	4
4.1. 現状の評価（点検・診断）	5
4.2. 対応方針の設定	5
4.3. 修繕等の実施	7
4.4. 修繕履歴等の蓄積と活用	7

はじめに

三重県では、公共施設等を取り巻く将来見通しなどの分析をもとに、長期的な視点に立って、公共施設等を総合的に管理していく基本的な方針「みえ公共施設等総合管理基本方針」を平成 27 年 3 月に策定しました。

「みえ公共施設等総合管理基本方針」において、公共施設等の管理者は、個別施設計画等に基づき、公共施設等の点検を行い、劣化・損傷の程度や原因等を把握するとともに、点検・診断・修繕の履歴を蓄積し、以後の点検・診断・修繕に反映していくという「メンテナンスサイクル」を構築し、「予防保全」に取り組むことで、公共施設等の「安全・安心の確保」や「長寿命化」に取り組むこととしています。

1. 目的及び対象施設等

1.1. 位置づけ及び目的

この計画は、平成 25 年 11 月に国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」および平成 27 年 3 月に県が策定した「みえ公共施設等総合管理基本方針」に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める、「個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）」として、策定するものです。

この個別施設計画により、予防保全的な維持管理や計画的な修繕等を効果的に実施し、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、施設の長寿命化を推進することで、ライフサイクルコストの縮減や費用の平準化を図ります。

1.2. 対象施設

この計画において対象とする施設は、本庁舎（栄町庁舎を含む）、及び地域総合庁舎（桑名、四日市、鈴鹿、津、松阪、伊勢、志摩、伊賀、尾鷲、熊野の各庁舎）とします。

1.3. 計画期間

建物・設備の耐用年数や費用の平準化等を勘案し、概ね今後 20 年間を計画期間とします。

1.4. 計画の見直し

事業の進捗状況等及び社会状況の変化や利用者のニーズの変化・多様化等の必要に応じ、計画を見直すこととします。

2. 基本的な考え方

2.1. 予防保全

施設の損傷、機器の不具合・故障等が発生してから修繕等の対応をする、いわゆる「事後保全」による管理では、突発的な故障等が業務や来庁者の利便性に支障を与えたり、財政状況が逼迫する中、臨時的な経費の予算確保が難しく対応に時間がかかる等の課題が明らかとなっています。

また、機器等の性能低下に伴うランニングコストの増大、故障発生時の損傷の深刻化による修繕費用の増加など、中長期的な視点で見たときのコスト増も懸念されます。

このため、「事後保全」ではなく「予防保全」の観点から、建物・設備の保全状況、劣化度を把握し、深刻な不具合が生じる前に、中長期的な改修、修繕等の費用も勘案した上で、各建物・設備の修繕等を計画的かつ優先度をつけて実施することが必要です。

2.2. 長期保全計画表

この個別施設計画を効果的に実施するため、別途対象施設ごとに長期保全計画表を作成するものとします。

建物・設備の劣化状況や保全周期を把握し、修繕の実施時期の見通し等の客観的情報をひとつの表（長期保全計画表）にまとめることにより、より具体的で長期的視野に立った予算見積もり（予算要求など）と保全措置を行うことが可能になります。

また、断片的、単発的な予算要求におわらず、積極的な予算確保のために継続して他部局等への協議、調整等の際の根拠資料の役割を果たすものとして、この個別施設計画および長期保全計画表を活用します。

2.3. メンテナンスサイクル

建物・設備は、利用状況、設置された環境等に応じ、劣化や損傷の進行は建物・設備ごとに異なり、その状態は時々刻々と変化していきます。

このため、定期的な点検・評価（診断）により建物・設備の現状を把握することが重要です。

また、点検・評価（診断）の結果に基づき、必要な対応を適切な時期に効果的・効率的に実施するとともに、これらの取組を通じて得られた建物・設備の状態や対応履歴などの情報を蓄積し、次期点検・評価（診断）等に活用するというメンテナンスサイクルを構築し、実施していくことが必要です。

作成した長期保全計画表については、メンテナンスサイクルを実施する中で、実際の建物・設備の状況の推移と比較し、必要に応じて更新を行います。

3. 長期保全計画表の作成

長期保全計画表は、適切な保全を行うことにより、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、施設の寿命を延ばすことを目的として作成します。

長期保全計画表を活用し、効果的・効率的な保全を実施し、建物・設備を適正な状態に維持することをめざします。

3.1. 保全対象設備等の整理

庁舎等を運営するうえで必要不可欠な設備等を選定します。

3.2. 耐用年数の整理

法令などを参照して、設備等ごとの耐用年数を整理します。

3.3. 点検周期の確認

法定点検や自主点検の周期を整理します。

3.4. 保全周期の設定

保全周期は、保全（補修・修繕・改修等）を実施する周期の目安として、以下の事項を勘案して設定するものとします。

- ・耐用年数
- ・ライフサイクル（施設が企画・設計・建設されてから撤去されるまでを周期として捉えたもの）
- ・点検（法定点検、設備保守管理業務、自主点検の結果等）により得られた所見等の履歴
- ・補修・修繕・改修等の履歴
- ・「基本的性能の水準」又は「新たに求められる性能水準」と現状との乖離
- ・対応の優先順位の考え方

3.5. 「基本的性能の水準」の設定

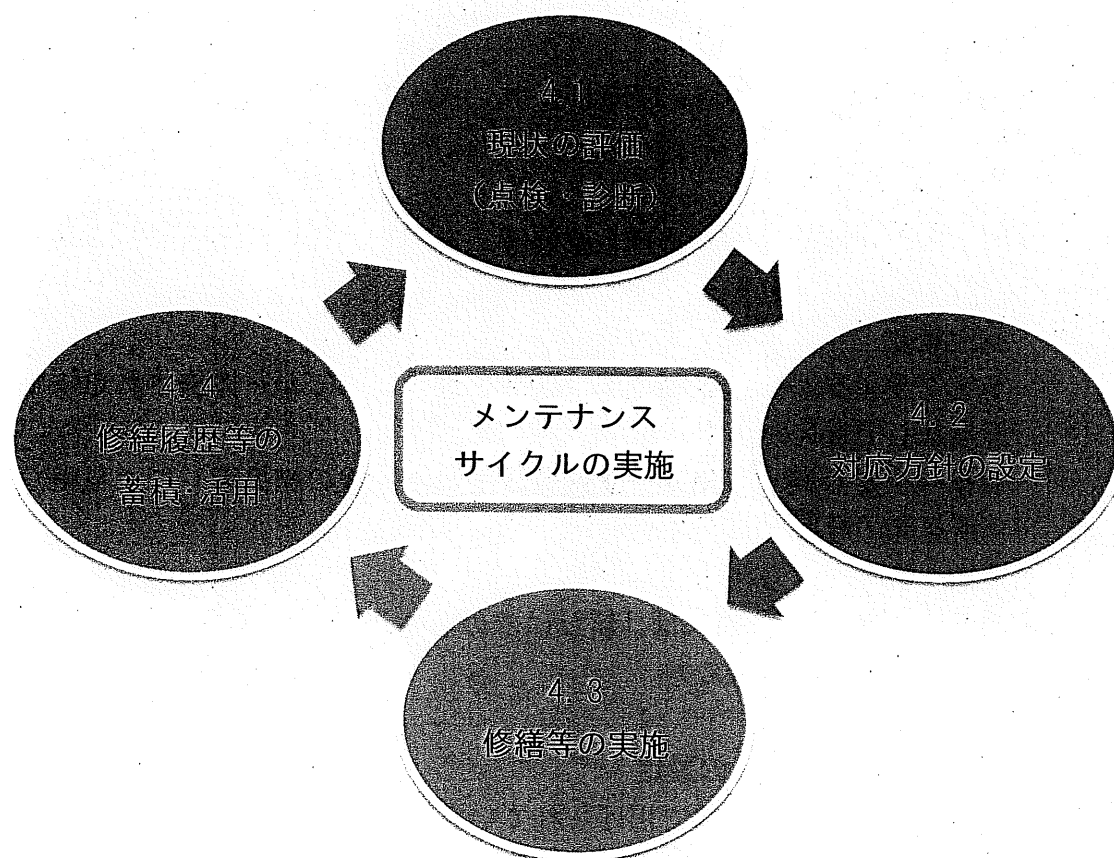
整備当初の各設備等の仕様で掲げられている機能が発揮できることを「基本的性能の水準」とし、原則として各設備等はこの「基本的性能の水準」を満たすものとします。

ただし、安全性の観点や、法令の改正、社会情勢の変化などから、整備当初よりも、備えるべき性能水準が向上させる必要が生じた場合は、「新たに求められる性能水準」を把握しておくものとします。

4. メンテナンスサイクルの実施

メンテナンスサイクルは、以下の「4.1」から「4.4」に掲げる業務サイクルを着実に回していくことにより、以後の点検・評価（診断）・修繕等に活用するとともに、施設保全に係る知見やノウハウの蓄積を進め、一層の効果的・効率的な保全をめざすものです。

（参考）メンテナンスサイクルのイメージ



4.1. 現状の評価（点検・診断）

法に定められた点検を実施するほか、県庁舎等施設保全マニュアル等を利用し、自主点検を行うことにより、建物・設備の現状を調査し、「基本的性能の水準」又は「新たに求められる性能水準」との性能比較を行い、評価（診断）を行います。

また、性能のみならず、部位・設備の腐食・ぐらつきなどの劣化状況についても、本来あるべき状態との比較を行い、評価（診断）を行います。

4.2. 対応方針の設定

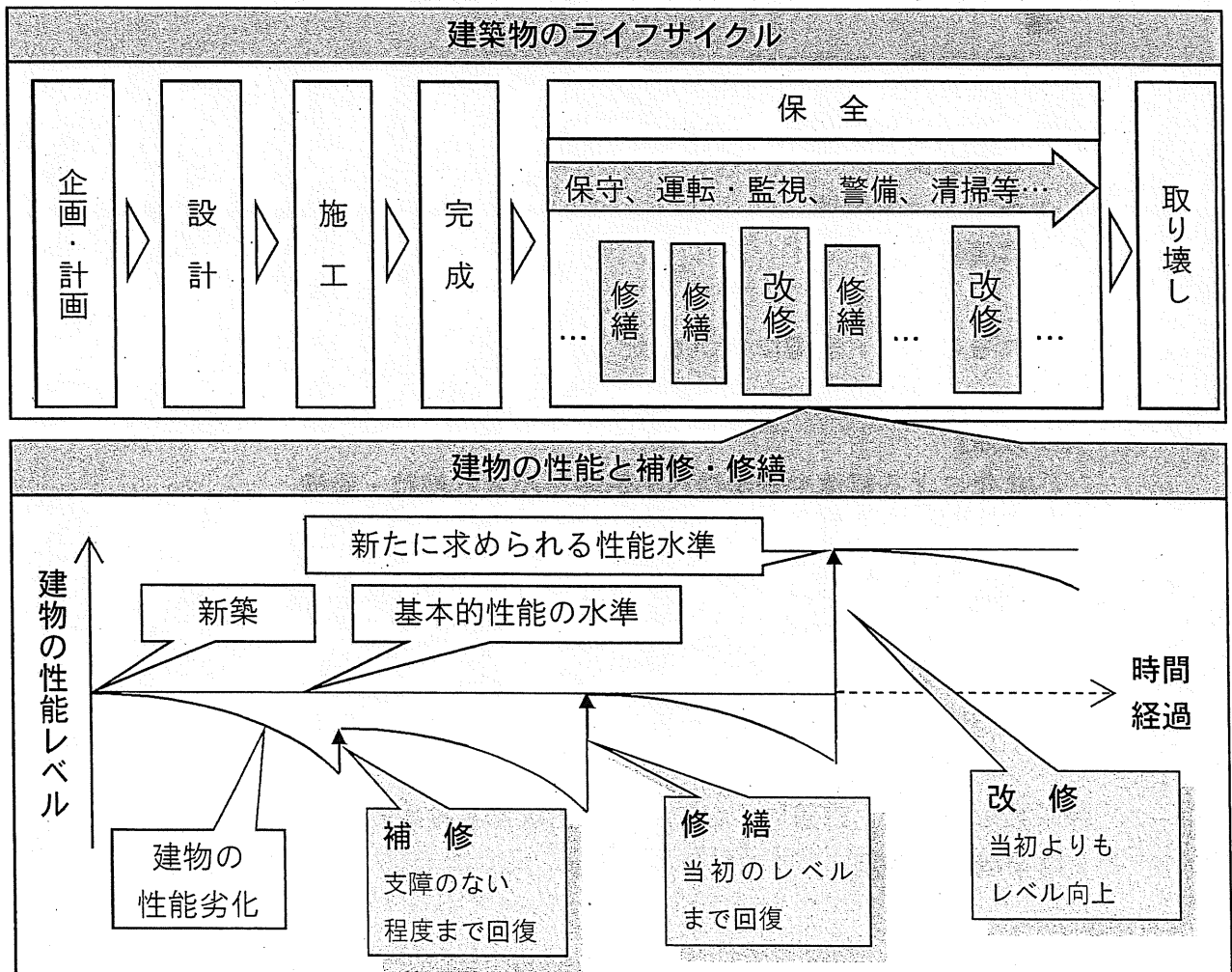
施設の「基本的性能の水準」又は「新たに求められる性能水準」と現状に乖離がある場合や、劣化が見られる場合には、その対応方針を検討し設定します。

対応方針は、後述する対応の優先順位の考え方を基本に、省エネルギー化、環境負荷の低減、ユニバーサルデザインの観点なども考慮して設定します。

どのような対応を実施するか判断にあたっては、現状からの（Ⅰ）補修、（Ⅱ）修繕、（Ⅲ）改修の3つの考え方を参考にします。

（参考）建築物のライフサイクルと補修・修繕・改修のイメージ

（「国家機関の建築物等の保全の現況」（平成27年3月、国土交通省大臣官房官庁営繕部）から引用。一部改変）



☆ 優先順位の考え方

施設利用者の生命・財産に関わる安全性の確保に係る庁舎機能について優先して対応することとし、実施に当たっては、「施設利用者の安全・安心の確保」と「施設の長寿命化」の二つの観点に基づき、施設を構成する部位・設備をA、Bの2つの類型に分類し、それぞれの特性に応じた計画的保全を実施します。

【A分類】

○劣化により躯体への直接の影響が生じる部位・設備

計画的保全をせずに放置し、損傷してから修理を行った場合、基礎・柱・梁等の躯体への劣化・損傷を招き、建物自体の寿命を縮めることになりかねない部位・設備

- 屋根（屋上等の防水加工、屋根葺材の修繕・更新）
- 外壁（タイル、目地部シーリング、外壁塗料の修繕・更新）
- その他躯体への漏水を招く部位・設備

○劣化により安全性等の大きな低下を招く部位・設備

計画的保全をせずに放置し、故障等してから修理を行った場合、施設利用者の安全性や業務継続性について大きく低下する可能性がある部位・設備

- 電気設備・発電設備
- 中央監視制御設備
- 通信設備
- 防災・消火設備
- 昇降機

⇒これらの部位・設備については、予防保全の観点から計画的に実施

【B分類】

○劣化による躯体や安全性への影響が小さな部位・設備

計画的保全をせずに放置し、損傷・故障等した場合でも、躯体や安全性、施設機能への影響が小さい部位・設備

- 照明設備
- 内部建具
- その他A分類以外の部位・設備

⇒これらの部位・設備については、劣化状況を勘案しながら予算の範囲内又は事後的に実施

4.3. 修繕等の実施

耐用年数や保全周期、不具合の発生状況などを勘案し、対応の優先順位の考え方に基づいて設定した対応方針に基づき、効果的・効率的な修繕等を実施します。

また、やむを得ず経過観察となった設備等については、点検の頻度を密にするなど、安全性と機能の確保に努めます。

4.4. 修繕履歴等の蓄積と活用

点検や評価（診断）、補修・修繕・改修等の履歴を蓄積し、以後の点検・評価・修繕等に活用するとともに、必要に応じて長期保全計画表を更新します。

メンテナンスサイクルを着実に実施していくことにより、施設保全に係る知見やノウハウの一層の蓄積を進め、点検や評価（診断）の精度向上を図るとともに、より効果的・効率的な保全をめざします。

これらの取組を継続することにより、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、施設の長寿命化を図ります。

