

# 阿見町公共建築物中長期保全計画 ～概要版～

令和4年3月  
阿見町

## 1. 計画策定の目的

### 1-1. はじめに

この計画は、阿見町公共施設等総合管理計画（H29）に位置付けられている個別施設計画で示された基本的な方針を踏まえ、公共施設（建物）の計画的な保全を行うことを目的としています。

これまで本町が行ってきた不具合が生じてから修繕等を行うという対症療法的な「事後保全」ではなく、建物を安全かつ良好な状態に保ち、予防的な処置を施すことで故障や不具合を未然に防ぐための「予防保全」として立案するものです。

### 1-2. 計画策定にあたって

建築物ごとの保全計画により、公共建築物全体の年度ごとに必要となる保全費用を把握したうえで、その費用を平準化し、保全事業を実施することが今後は重要となり、財政運営上突発的な財政負担を軽減することが求められています。このようなことから、公共建築物の計画的で効果的な保全事業を行い、耐用年数まで公共建築物を長寿命化するために「阿見町公共建築物中長期保全計画」を策定します。

## 2. 検討の進め方

### 2-1. 計画の考え方

本計画においては、建築の構成要素（部位・設備等）の劣化による執務環境等への影響度と、劣化パターンの2つの軸を基本に分類分けし、対処方法を選択します。

### 2-2. 影響度と劣化パターンを考慮した修繕・更新計画

部位・設備等の劣化への対処方法について、一般的に想定される劣化のパターン及び劣化が施設全体の安全性・執務環境等に及ぼす影響の度合い等を考慮した修繕計画として、「危機管理方式」・「対症療法方式」・「適宜措置方式」と大きく3種類の方式に分類します。

#### ① 危機管理方式

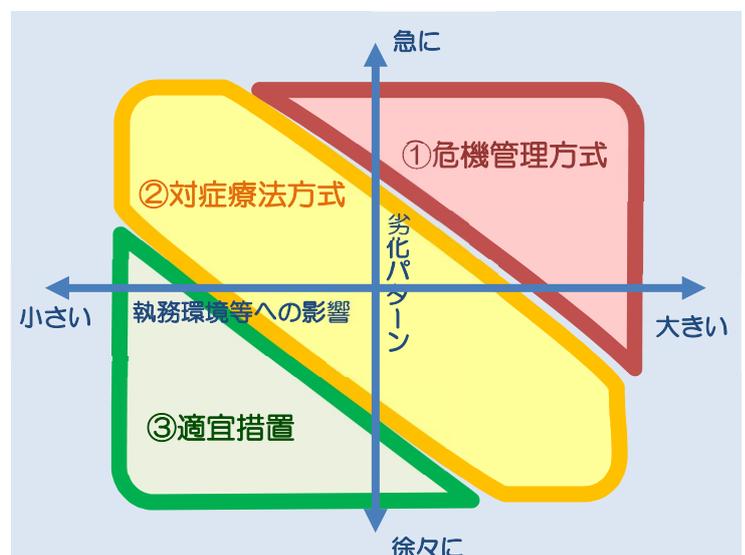
劣化・機能停止等により建物全体に重大な被害が発生するため予防保全的な観点から計画的に修繕・更新を行うべきもの。

#### ② 対症療法方式

深刻な劣化・機能停止等の発生前に、軽微な劣化や不具合でもその兆候に応じて何らかの対応を行うべきもの。

#### ③ 適宜措置方式

劣化・機能停止等の発生状況に応じて適宜、対処すべきもの。



## 2-3. 阿見町公共建築物中長期保全計画における検討方法

次の手順で工事の実施時期の調整等を行い、修繕・更新費用の平準化に向けた取組を総合的かつ計画的に進めていきます。

### STEP1 各施設の状況把握

#### 【基本的条件について】

- ・各施設の基本的な情報（延床面積、構造、竣工年等）を整理する
- ・各施設に備わっている部位・仕様・設備について劣化度等を整理する
- ・既に大規模改修等を行った部位の改修年を整理する
- ・各部位の単価は建築保全センターのLCC本部材データベースの建設単価またはモデル建物に基づいた単位当たりの費用により設定する

#### 【建替計画について】

- ・建替予定年は個別施設計画で示された使用目標年とする
- ・建替年以降の改修計画は考えないものとする（規模・部位等異なるため）

#### 【修繕について】

- ・2022年～2024年は、3ヵ年実施計画にて計画されたとおりに行うものとする
- ・更新周期がすでに超過している部位で、3ヵ年実施計画にて計画されていないものの更新は2027年に設定する

### STEP2 修繕計画の調整・平準化

- ・使用目標年の直前5年間の修繕・更新は行わない
- ・更新周期の超過したものに関しては、超過年数と部位の重要度を比較し、優先度の高いものから修繕する（2025年～2030年で計画）
- ・危機管理方式及び対症療法方式については、危機管理方式に該当するものから優先的に修繕を行う
- ・更新周期が超過していなものに関しては、計画更新周期に沿って修繕・更新時期を計画する
- ・同時に修繕・更新等を行うことが合理的な場合は修繕周期を合わせる（外部足場等費用の大きい仮設が必要な場合、配管と衛生機器、他）
- ・適宜措置方式は、現段階では計画的に修繕は行わない。修繕が必要となった場合は適宜対応する

## 3. 運用にあたって

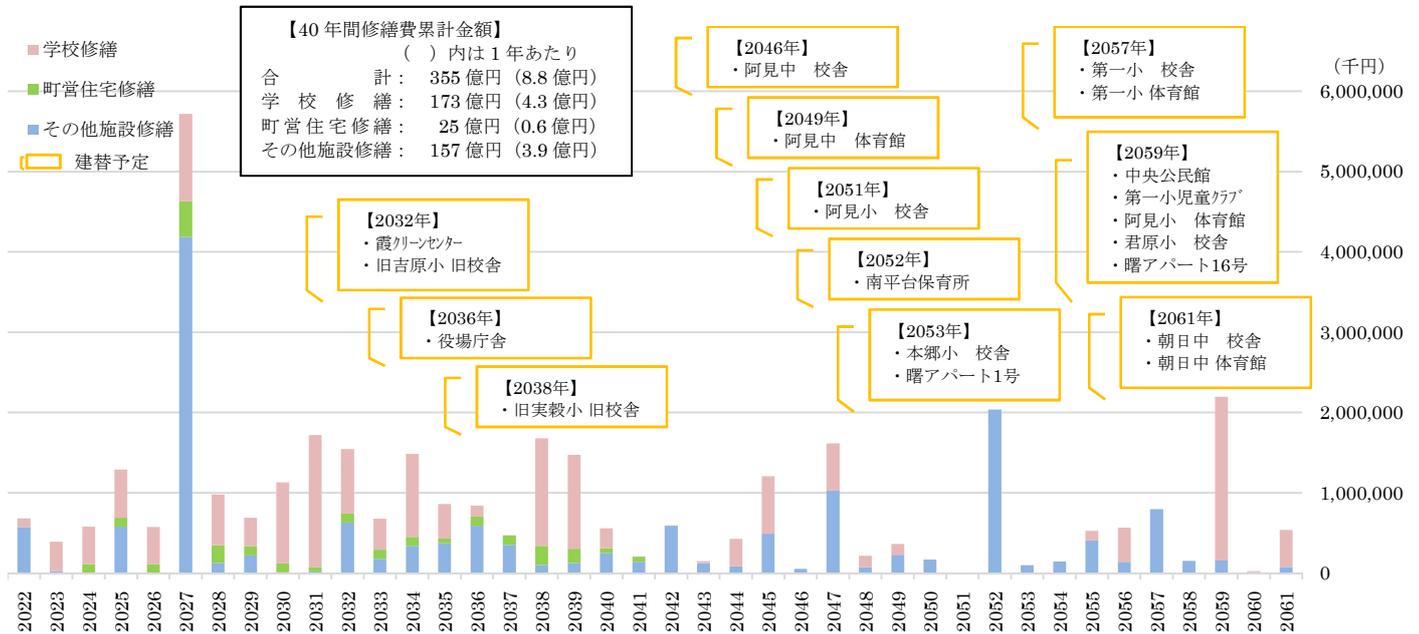
### 3-1. 運用にあたっての考え方

中長期保全計画の運用にあたっては、計画をそのまま実施することが望ましい予防保全ではあるが、効率的な投資を行う観点からも、点検等により施設の状況を確認しながら実際の修繕・更新を行うことや、定期的（例えば5年に1度など）に計画を見直すことも必要です。

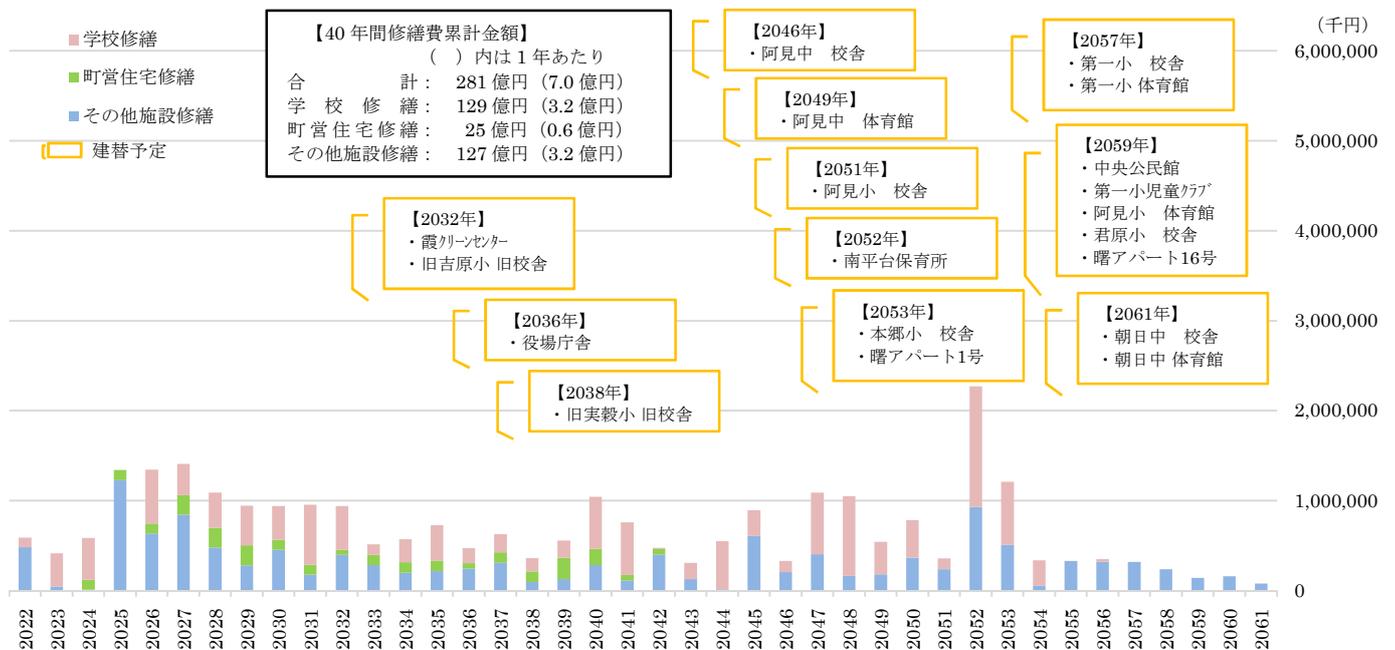
また、修繕・更新の履歴を台帳等に残しておくことは重要であり、それによって当該部位・設備について次回の修繕・更新時期を予想して計画に反映することで、より計画的・効率的なマネジメントが可能となります。

## 4. 建物に関する将来の修繕・更新費用の推計※

### 4-1. STEP1 各施設の状況把握



### 4-2. STEP2 修繕計画の調整・平準化



※各建物の修繕・改修にかかる費用の推計であり、建替にかかる費用は含まれません。