

茨城県県有建築物長寿命化実施基準

平成29年4月

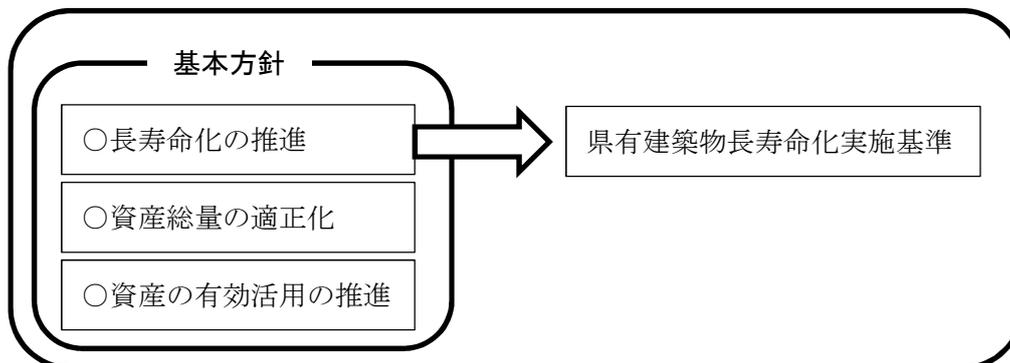
茨 城 県

<目次>

1 趣旨	1
2 項目	
(1) 基本事項	1
① 目標使用年数の設定	
(2) 予防保全の実施	1
① 予防保全の対象とする建築物の選定	
② 長寿命化に資する部材の選定	
(3) 計画的な工事の実施	2
① 修繕・更新工事	
①－i 予防保全工事	
①－ii 予防保全工事以外の工事	
② 機能改善工事	
③ 大規模改修工事	
(4) 適正な維持管理の実施方法	3
① 建築物の点検	
② 施設管理者による維持保全	
③ 施設管理者への技術的支援	
④ 保全情報のシステムでの一元管理	
【参考資料】	5

1 趣旨

この実施基準は、茨城県公共施設等総合管理計画（平成27年3月策定）に基づき、県有建築物の長寿命化を計画的に実施するため、具体的な取り組みを定めるものである。



2 項目

(1) 基本事項

① 目標使用年数の設定

建築物の使用期間が不明確なまま改修等を行うことは、修繕・更新時期、使用部材及び工法等を的確に選択できずに、ライフサイクルコストが増大する可能性がある。

そこで、財政負担の軽減を図るため、建築物を使用する年数の目標（以下「目標使用年数」という。）を次の表のとおり定め、使用期間に応じた合理的な仕様の決定や各部位の更新、修繕の適切な選択が可能となるようにする。

目標使用年数	構造
80年	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造
※建築物の劣化が著しく目標使用年数までの使用が困難である場合や、将来の社会的な要請により既存の建築物を継続して使用することが著しく不適当となった場合などは、この限りでない。 ※新築建築物については、表の目標使用年数を下限として、施設の規模、用途等に応じて年数を加算（上乘せ）し個別に設定することとする。	

(2) 予防保全の実施

① 予防保全の対象とする建築物の選定

建築物の長寿命化により財政負担の軽減を効果的に行うためには、優先的に長寿命化に取り組む建築物（以下「予防保全対象建築物」という。）を選定し、計画的な予防保全対策を講じることとする。要件を以下に示す。

- 主たる建築物で、原則として延べ床面積が500㎡以上のもの

※倉庫、車庫、駐車場を除く。

※建て替え、廃止、移管等の方針が決定されている建築物を除く。

② 長寿命化に資する部材の選定

多種多様な部位、部材及び設備（以下「部材等」という。）で構成されている建築物を、効率的に長寿命化するためには、これらの構成部材等のうち、屋根や外壁など建築物の性能を維持する上で重要な部材等を中心として予防保全に取り組む必要がある。

このため、予防保全対象建築物については、以下の要件に該当する部材等を、優先的に予防保全する部材等（以下「優先保全部材」という。）として選定し、部材等ごとに修繕・更新周期を設定し、劣化状況を踏まえ、計画的に修繕・更新を実施する。

次のいずれかに該当する部材等

- ア 躯体への影響が大きい部材（屋根、外壁）
- イ 人的・物的被害への影響が大きい部材（エレベーター、鉄部手すり 等）
- ウ 施設運営へ重大な影響を及ぼす部材（受変電設備、給排水設備、空調設備 等）

(3) 計画的な工事の実施

長寿命化に係る工事については、以下の工事種別ごとの考え方にに基づき実施する。

① 修繕・更新工事

①－i 予防保全工事

予防保全対象建築物の優先保全部材及び、これに関連する部材等の修繕・更新工事

考え方：安全性、緊急性等を踏まえ、総合的に優先度を判定し、計画的に実施する。

①－ii 予防保全工事以外の工事

予防保全対象建築物の優先保全部材以外の部材等の修繕・更新工事、又は予防保全対象建築物以外の建築物の全ての部材等の修繕・更新工事

考え方：必要性、妥当性を判断し適切に実施する。

② 機能改善工事

公共建築物に求められる基本的性能項目に関し、新たな社会的要求、技術の革新及び建築物に関する法改正等により、建築物に求められる性能まで向上させる工事

考え方：社会的要求、環境問題、技術の革新等を踏まえ実施を検討する。

③ 大規模改修工事

将来的な利用状況を見据え、予防保全対象建築物における大部分の部材等を対象とした修繕・更新工事及び機能改善工事を同時期に行う工事

考え方：予防保全対象建築物の将来的な役割等を踏まえ検討する。

表：公共建築物に求められる基本的性能項目

社会性	地域性	歴史，文化，風土への配慮 地域との連携，地域活性化への貢献
	景観性	歴史，文化，風土への配慮 周辺の自然環境・都市環境への配慮
環境保全性	環境負荷低減性	省エネルギー
	周辺環境配慮性	地域生態系の保全
安全性	防災性	耐震性，対火災，対浸水，耐風 耐雪，耐寒，対落雷
	機能維持性	電力供給，通信・情報，給水，排水
	防犯性	セキュリティ
機能性	利便性	円滑な人の移動・物の搬送 可動部・操作部の安全性の確保
	ユニバーサルデザイン	誰にでも使いやすい仕様 わかりやすいサイン
	室内環境性	音環境，光環境，熱環境，空気環境衛 生環境，振動
	情報化対応性	設置スペースの確保，電源の確保
経済性	耐用性	構造体，外装，設備の耐久性 用途・機能変更への柔軟な対応
	保全性	維持管理の効率化 機器の更新の容易さ

(4) 適正な維持管理の実施方法

① 建築物の点検

建築物の機能を適正に保ち，長寿命化を図るためには，日頃から建築物の状態を正しく把握することが重要であり，以下の点検を計画的に実施する。

ア 日常点検

すべての建築物について，施設管理者が「日常点検マニュアル」に基づき日常的に行う点検（年に一回以上実施）

イー1 法定点検

建築基準法第12条の規定に基づき，一定の用途・規模の建築物について，建築物に係る専門的な知識を有する者が定期的に行う点検（三年以内に一回実施）

イー2 劣化度点検（法定点検対象外施設）

予防保全対象建築物について，部材等の劣化損傷の状況を把握するために行う点検（五年以内に一回実施）

② 施設管理者による維持保全

施設管理者は日常的な維持保全を行うにあたり以下の図書を管理する。

- ・保管している図面の一覧表（保管場所を明確に記載）
- ・法令等で義務付けられている定期点検の一覧表（建築基準法，消防法，電気事業法，ビル管理法等）
- ・定期点検の指摘事項に対する対応を記録した書類
- ・修繕履歴を記録した書類

③ 施設管理者への技術的支援

日常管理マニュアルを使用した研修会を実施

技術職員による劣化度点検の支援

点検の相談受付

工事の積算・発注の助言

④ 保全情報のシステムでの一元管理

システムに建築物の諸元や利用状況，点検・工事の結果等を記録することにより，保全情報の一元化を図り保全業務に活用する。

【参考資料】

○「建築物の耐久計画に関する考え方（1988年 日本建築学会）」から抜粋

表1 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造 種別	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）	
		高品質の場合	普通の品質の 場合	高品質の場合	普通の品質の 場合
学校 官庁		Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上
住宅 事務所 病院		Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上
店舗 旅館 ホテル		Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上
工場		Y ₀ 45 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 45 以上	Y ₀ 25 以上

表2 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 100		100 年	80～120 年	80 年
Y ₀ 60		60 年	50～80 年	50 年