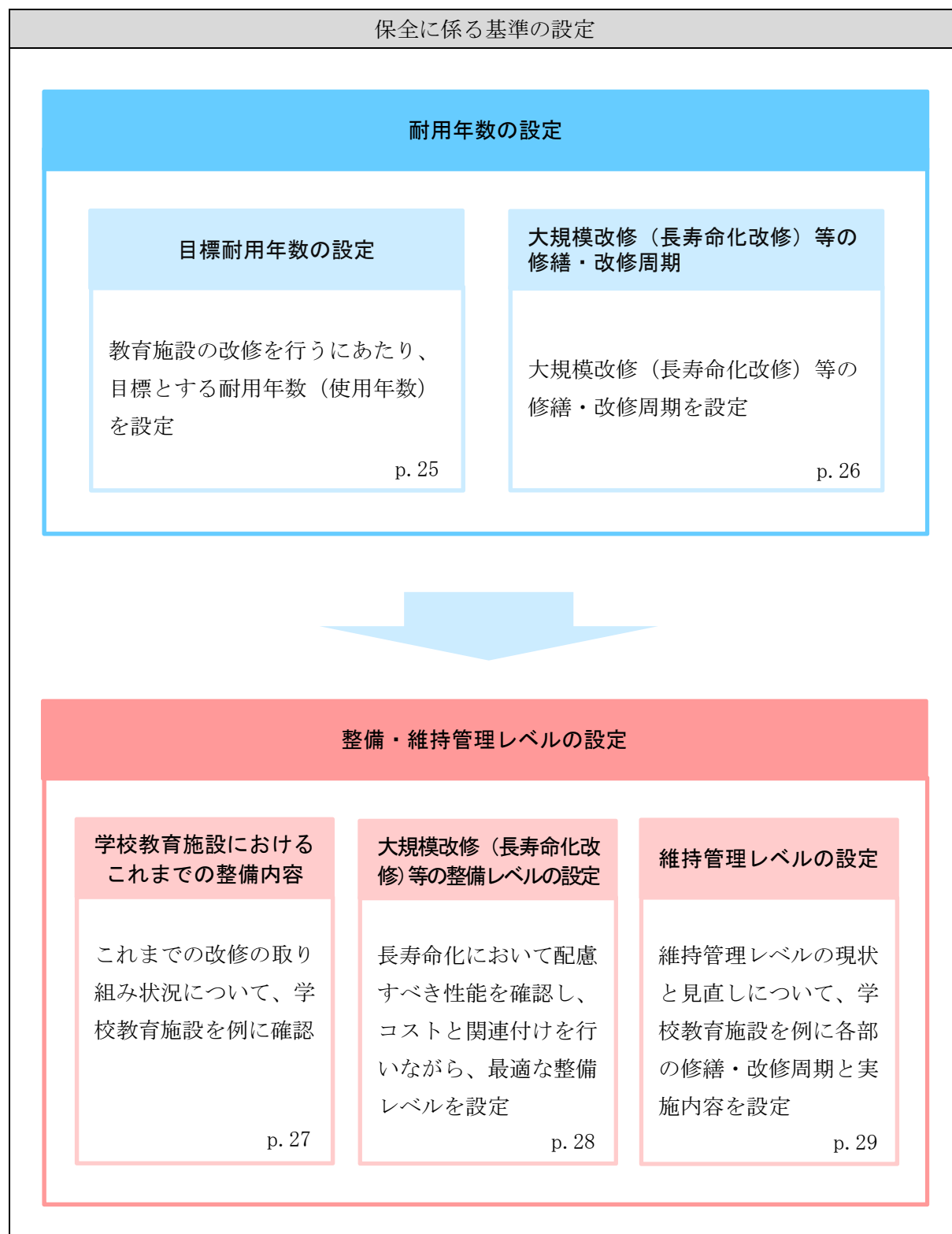


第3章 保全に係る基準の設定

第3章 保全に係る基準の設定

本章では、建替えから長寿命化へ転換するための保全に係る基準の設定について、次のフローのとおり行います。



3. 1 耐用年数の設定

3. 1. 1 目標耐用年数の設定

目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、構造別に以下のように設定します。ただし、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造は、構造躯体の健全性の評価結果に基づき、80年未満となる建物があります。また、体育館や幼稚園等の鉄骨造の建物についても、災害時の避難場所として整備されていることから、実際は柱脚、仕口の状況を把握し、長寿命化の可能性を確認する必要がありますが、現時点では鉄筋コンクリート造の校舎と同様に80年の長寿命化が可能と想定します。木造等は小規模な建物のため、50年で更新することとします。

表 建物用途・構造に応じた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			ブロック造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通の品 質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通の 品質の 場合			
学校・官庁	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y60 以上
住宅・事務所・病院	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y40 以上
工場	Y40 以上	Y25 以上	Y40 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上

出典 建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 級に応じた目標耐用年数の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150 年	120 ～ 200 年	120 年
Y100	100 年	80 ～ 100 年	80 年
Y60	60 年	50 ～ 80 年	50 年
Y40	40 年	30 ～ 50 年	30 年
Y25	25 年	20 ～ 30 年	20 年

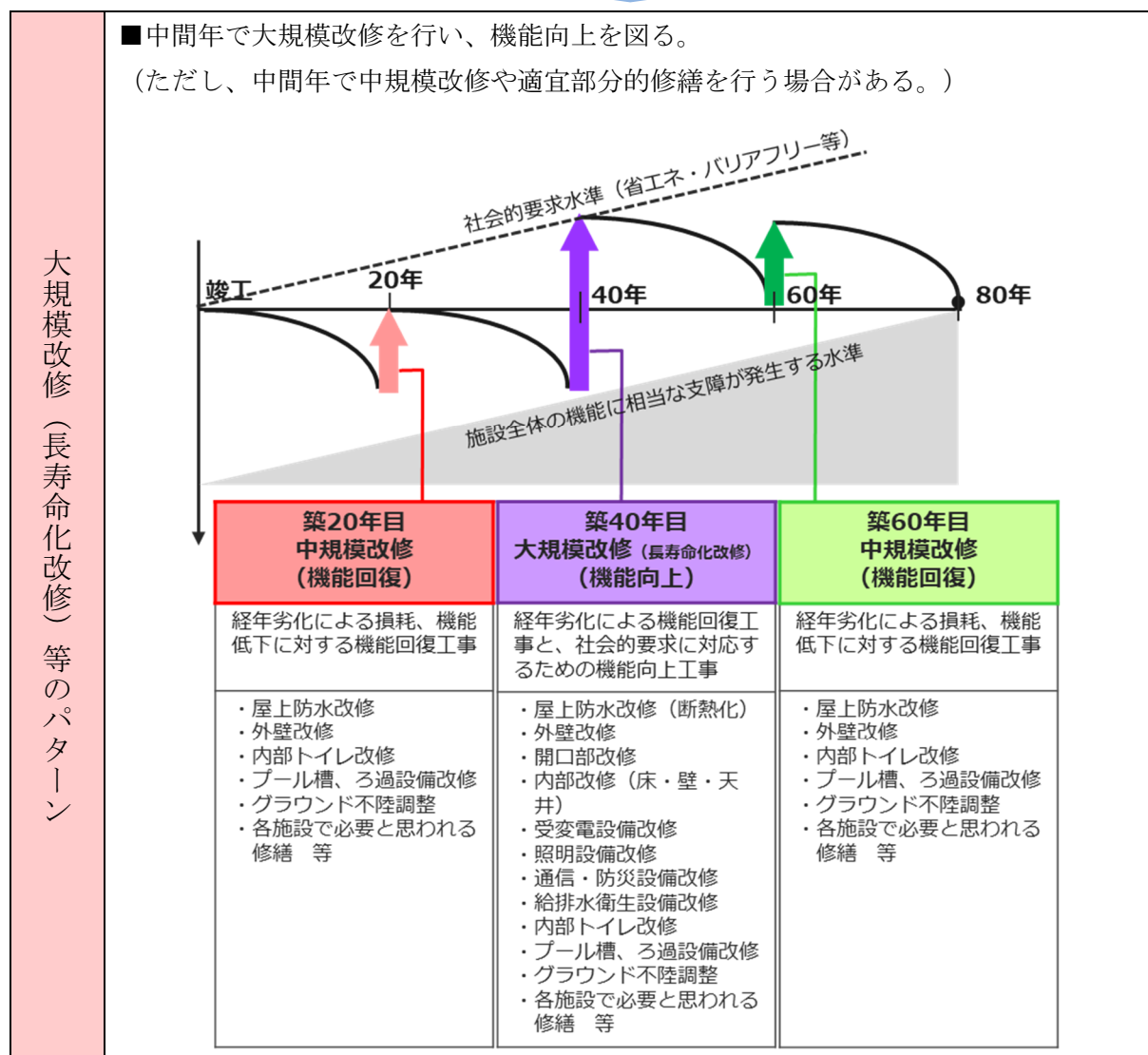
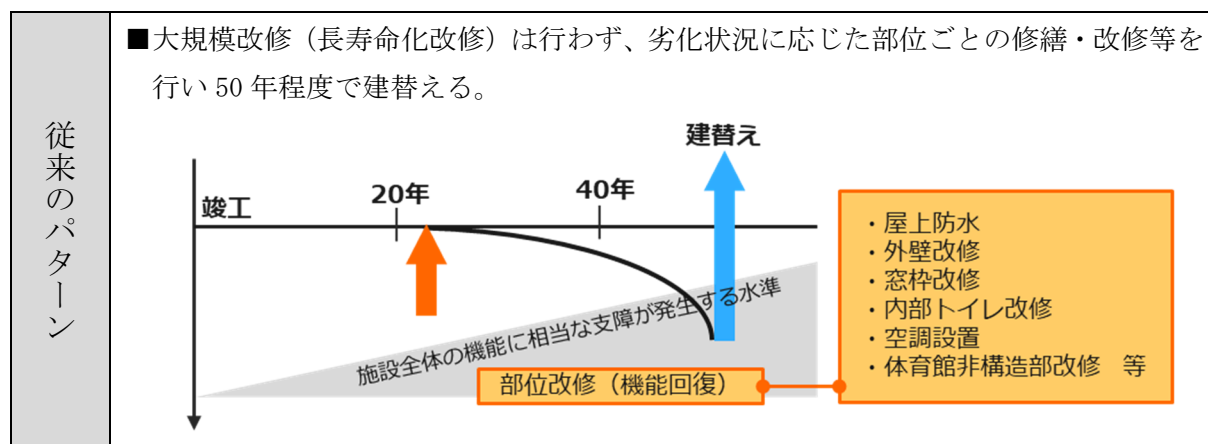
出典 建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）



構造別の望ましい耐用年数		
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
80 年	80 年	50 年

3. 1. 2 大規模改修（長寿命化改修）等の修繕・改修周期

以下に、大規模改修（長寿命化改修）等を実施した場合の修繕・改修周期を示します。

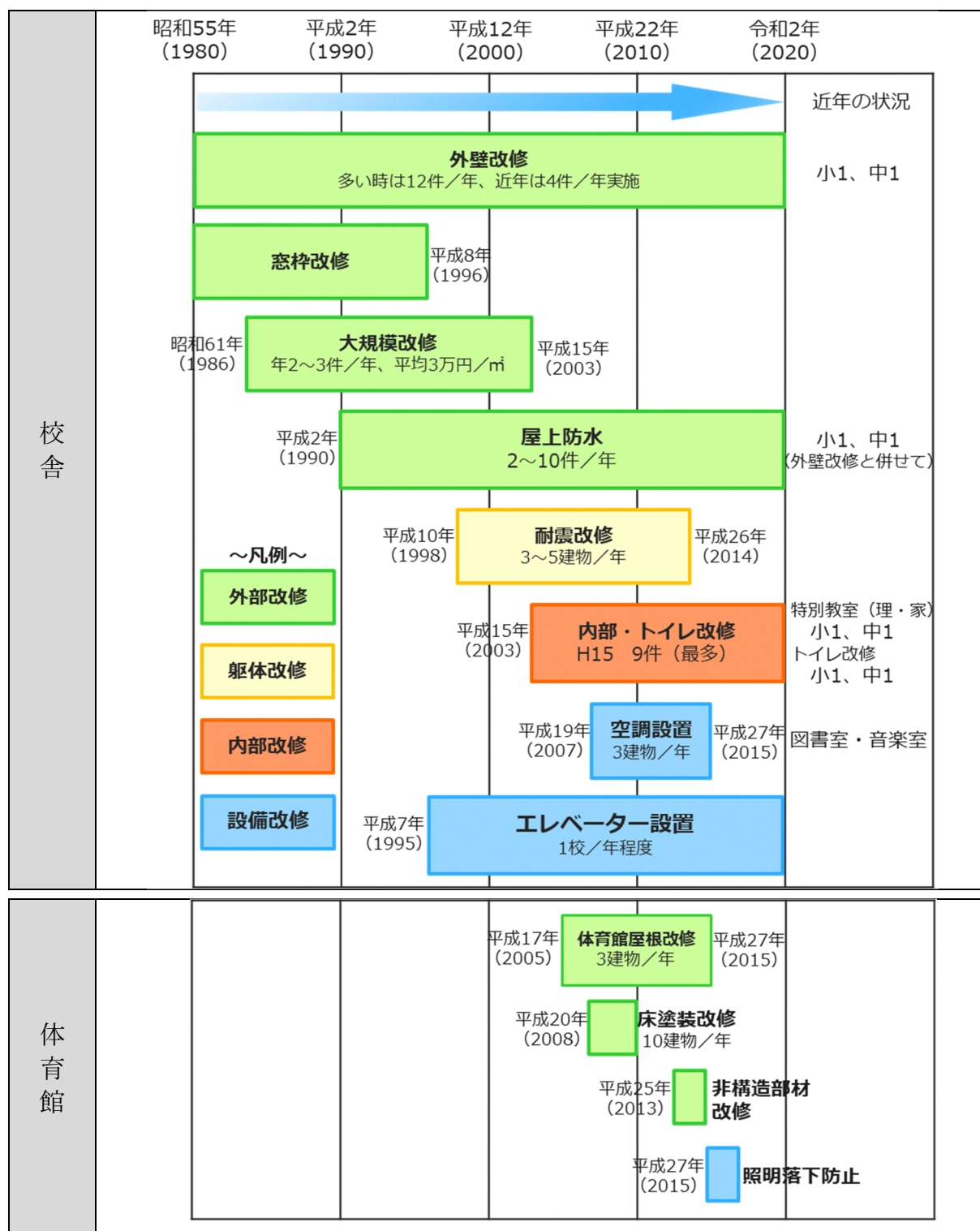


3. 2 整備・維持管理レベルの設定

3. 2. 1 学校教育施設におけるこれまでの整備内容

本市におけるこれまでの改修の取組状況（学校教育施設を例として）を以下に示します。

現在は、耐震改修が完了し、外壁、屋上・屋根、体育館の改修等を一定の建物数で改修を実施していますが、本計画の策定までは、建物の長寿命化を目的とした学校全体の仕上げや設備の改修は実施していません。

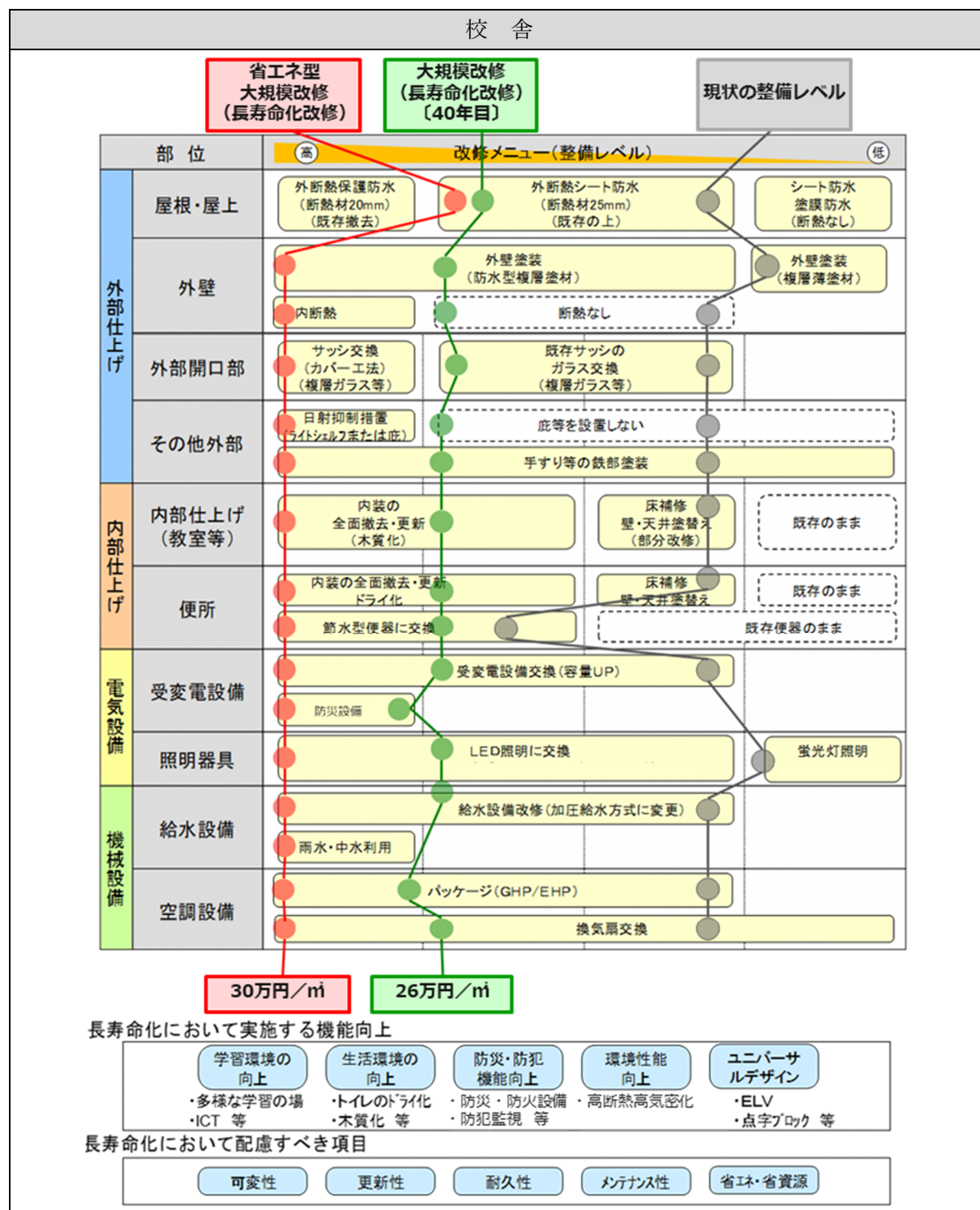


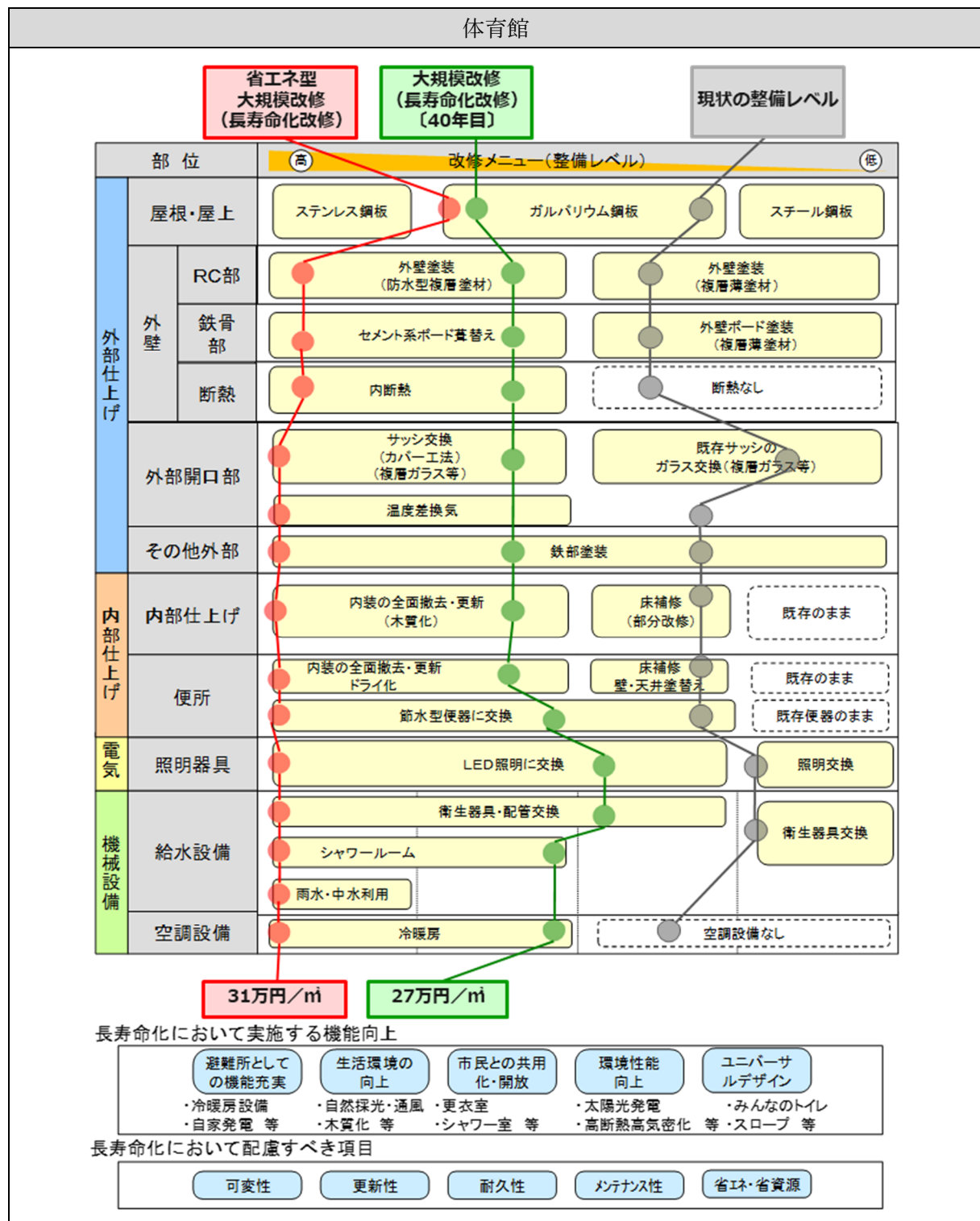
3. 2. 2 大規模改修（長寿命化改修）等の整備レベルの設定

施設の長寿命化を行うにあたり、施設の利用状況や各部の整備レベルを設定し、コストと関連付けて最適な仕様とすることで、将来の社会的要求水準の高まりへの対応、建物の整備レベルの統一化を図ります。

併せて改修等で機器等の更新を行う際には、ランニングコストの低減効果や温室効果ガスの排出抑制に効果のある省エネ設備を導入するなど、考慮すべき事項を課題として整理し、フィードバックさせることで次の更新時の設計に反映します。

例として、校舎と体育館における整備レベルを以下に示します。





3. 2. 3 維持管理レベルの設定

施設の長寿命化を図るためには、耐用年数の中間年で実施する大規模改修（長寿命化改修）に加え、中規模改修を計画的に実施するとともに、劣化の著しい部位が発生した場合等の修繕は、経常修繕費で緊急修繕、機能回復等の対応を行うことで、建物を安全な状態に保つことが可能となります。そのため、維持管理についても可能な限り予防保全に努めます。

