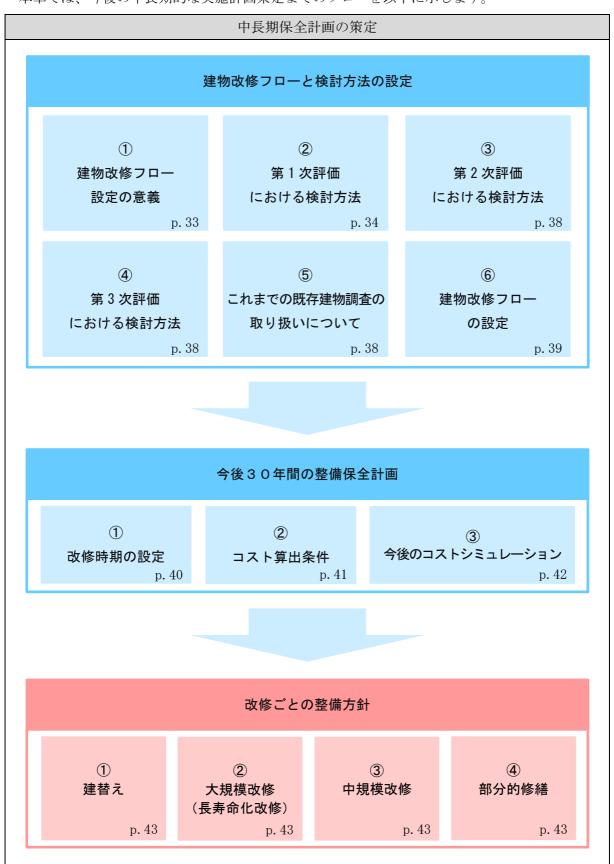
第4章 中長期保全計画の策定

第4章 中長期保全計画の策定

本章では、今後の中長期的な実施計画策定までのフローを以下に示します。



4. 1 建物改修フローと検討方法の設定

4. 1. 1 建物改修フロー設定の意義

1.1.3のとおり、今回の改訂では、建物改修フローを抜本的に見直すこととし、具体的には、建物改修フローに準じて、建物ごとに第1次から第3次までの評価を行うこととします。

これまで、建物の築年数、躯体健全性調査(コンクリート強度、中性化試験等)や目視調査により、建物の改修グループを判別してきましたが、下図のとおり、3つの評価を行うことで、<u>定性</u>的かつ定量的評価が可能となります。



4. 1. 2 第1次評価における検討方法

建物は躯体の健全性が確保されてはじめて、長期間使用することができます。施工時の状況や その後の使用状況、立地環境によっては、使用できる年数が異なります。

そのため、第1次評価では、これまでと同様に、躯体の健全性調査(コンクリート強度や中性 化試験等)や技術職員による目視調査を実施し、建物の評価を行います。

ただし、構造種別にかかわらず、調査項目が1つでも低評価であれば、長寿命化には適さない と判断するものではありません。建物を80年持たせるためには、どのような方法が望ましいかと いう検討も行うのであれば、技術職員の総合的評価で判断することも可能とします。

これまで旧耐震基準(昭和56年以前)の建物については、第1次評価を終了しているため、今後は、新耐震基準(昭和57年以降)の建物について、<u>築35年~40年を機に第1次評価を順次行</u>います。

第1次評価の方法については、以下のとおりです。

(1) 躯体の調査・評価方法

躯体の調査・評価方法については、構造ごとに調査・評価を行います。

<u>鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造では、コンクリートコアの抜き取りやはつり</u>調査を実施し、鉄筋の腐食度、コンクリート強度、中性化深さの測定を行い、残存耐用年数を 算定・評価します。

また、<u>鉄骨造や木造</u>では、材料試験を行わず、目視調査にて判断します。不同沈下、傾き、外壁のひび割れ、構造部材の錆・腐朽・座屈・破断等の有無について、目視にて調査を行いますが、躯体については内外装仕上げにより覆われている場合が多いことから、床下や天井点検口、パイプスペース等からの調査を基本とします。湿気の影響を受ける水回りや地盤付近等で目視調査が困難な場合は、比較的容易に取外し復旧が可能な仕上げ部分(化粧石膏ボード、サイディング等)を選定し、最小限の撤去により調査を行う方法も検討します。

いずれにしても、建物躯体の調査・評価にあたっては、専門知識を有する技術職員が行うこととします。

上述した調査・評価項目については、次項のとおりです。

(2) 躯体以外の調査・評価方法

躯体以外の調査・評価方法については、<u>建物の部位や設備ごと</u>に調査・評価を行います。 建物の部位については、その仕様と劣化状況を目視調査にて把握し評価します。

また、<u>設備</u>は、目視調査だけでは評価することが困難なため、設置・更新からの経過年数を 含めて評価します。

いずれにしても、躯体以外の調査・評価にあたっては、専門知識を有する技術職員が行うこととします。

上述した調査・評価項目並びに調査シートについては、次項のとおりです。

【躯体の調査・評価方法】

構造	主な調査項目	評価方法					
鉄筋コンクリート造	コンクリートの	・技術職員による目視確認					
鉄骨鉄筋コンクリート造	ひび割れ調査						
	コンクリートの	・調査時点で30mmに達しているものは、長寿命化に適さないと判断					
	中性化深さ試験	・調査時点で、理論値よりも進行が早ければ、長寿命化に適さないと判断					
	コンクリートの	・低強度(13.5N/mm²未満)の場合は、長寿命化に適さないと判断					
	強度試験						
	鉄筋の腐食状況調査	・腐食状況の係数 0.5 以下は、長寿命化に適さないと判断					
	鉄筋のかぶり厚さの	・耐力壁以外の壁・床は 20mm 以上、耐力壁、柱、梁は 30mm 以上					
	調査	ない場合は、長寿命化に適さないと判断					
鉄骨造	鉄骨の腐食(発錆等)	・技術職員による目視確認					
	塗膜の劣化						
	屋根、外壁の						
	漏水状況の調査						
木造	木材の腐朽、蟻害、	・技術職員による目視確認					
	接合金物の腐食						
	防腐防蟻材、塗膜の						
	劣化						
	屋根、外壁の漏水状況						
	の調査						

【躯体以外の調査・評価方法】

LaNda		直 " 計1								
方法			項目							
	躯体		・基礎部分の劣化状況							
			・特殊な構造部の有無							
	外部仕	上げ	・屋根や屋上の仕上げ							
			・外壁の仕上げ							
			・外部開口部の仕上げ (アルミサッシ、スチール、木等)							
			・外部その他(外部階段、屋上手すり等の鉄部)							
	内部仕.	上げ	・一般に利用される各部屋、廊下、便所の床・壁・天井の仕上げ							
			・内部開口部の仕上げ(木・鋼製建具、パーテーション等)							
調	電気設備	備	・受電方式、太陽光発電							
査			・防災設備(放送設備、自動火災報知機)							
方	給排水	衛生	・給水方式(受水槽、高架水槽の有無、ポンプの有無)							
法	設備		・排水方式(公共下水道、浄化槽)							
			・給湯方式(中央・局所)							
			・消火設備 (消火栓、連結送水管、その他消火設備等)							
	空調換金	気設備	・空調方式(中央、個別方式)							
			・ボイラー 等							
	その他	設備	・昇降機(エレベーター、小荷物専用昇降機等)							
			・給食設備							
			・プール循環ろ過設備							
	敷地		・アプローチ、駐車場・駐輪場、グラウンド、門、フェンス							
		Α	概ね良好							
	7-th-/r/c*	В	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし							
評	建築	С	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる							
価		D	劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある							
方		А	標準耐用年数に基づく更新年数以内							
法	⇒n. /++-	В	超過年が10年以内							
	設備	С	超過年が20年以内							
		D	超過年が20年超							

【調査シート(建物の部位)】

施設No.	00000-000							4	令和●年度	調査
施設名	〇〇小学校		主要用途	校	: 舎	調査日		令和24	年7月5日	
主管課名	OO課					記入者	Í	00	000	
棟名	OO校舎				建築年度	昭和	156 年度(1981	1 年度)	
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積		3,000 m ²	階数	地上	3 階 均	也下 0	階	

	部位	劣化状況(複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
躯体	基礎	不同沈下がある			
(基礎、柱、梁	鉄筋コンクリート造	爆裂・露筋箇所がある			
壁、床)		1mm以上のクラックがある			
		1mm未満のクラックが部分的にある			
		0.3mm未満のひび割れがかなりある			
	鉄骨造	錆による穴あき、破断箇所がある			
	木造	腐食・蟻害による欠損箇所がある			

					直近のコ	 L事履歴				41	
	部	位	(該当する項目に	チェック)	年度	工事内容		(複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
	1	屋根	アスファル保護防水	(1,260) m ²				降雨時に雨漏りがある			
		屋上	アスファルト露出防水					天井等に雨漏り痕がある			
			シート防水、塗膜防水					防水層に膨れ・破れ等がある			
			勾配屋根(長尺金属板、抗	斤板)				屋根葺材に錆・損傷がある			
			勾配屋根(スレート、瓦類)				笠木・立上り等に損傷がある			
			その他の屋根()				樋やドレンを目視点検できない			
	2	外壁	複層塗材	() m²				鉄筋が見えているところがある			
			タイル張り、石張り					外壁から漏水がある			
			金属系パネル					タイルや石が剥がれている			
			コンクリート系パネル(AL	C等)				大きな亀裂がある			
			その他の外壁()							
	3	外部	アルミ製サッシ	() m²				窓・ドアの廻りで漏水がある			
建築		開口部	鋼製サッシ					窓・ドアに錆が多くみられる			
			断熱サッシ、省エネガラス								
			その他開口部()							
	4	外部	バルコニー	() m²				鉄筋が見えているところがある			
		その他	外部廊下、ピロティ	() m i				コンクリート等の落下の危険がある			
			外階段	() m²				手すりが錆・腐朽している			
								タラップ、庇、竪樋等に劣化がある			
	5	内部	天井高6m超の室	() m ²				コンクリートの床・壁にヒビがある			
	(室内)	体育室等の木製床	() m²				天井が破損し落下の危険がある			
			便所	() m²				床仕上材に使用上の支障がある			
	6	外構	組積造・CB造の塀	() m				地盤沈下による不具合がある			
			擁壁	() m²				塀・擁壁に倒壊の危険がある			
			アプローチ等の舗装	() m²				舗装に凹凸があり危険			

特記事項(12条点検、消防点検、メーカー点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載) 外壁の劣化が進んでいます。膨れや剥がれが多数見られます。 舗装面に段差があり危険な状況です。

[※] 構造種別、延床面積等の基本情報が現況と異なる場合は赤字で訂正してください。※ 該当ある項目を(■)とし、()内及び各欄に必要事項を記入してください。※ チェックリストにある代表的な劣化事象以外に不具合・劣化がある場合は特記してください。

【調査シート(設備)】

部位						設置	直近の	D更新履歴		劣化状況等		44.55	
i	部位		(該当する項目)		エック)	年	年度	工事内容		(複数回答可)	箇所数	特記事項	評
		П	受電方式	()		1/2		П	機器の全面的な錆び・腐食・破損等			
			契約容量	() kW					機器が頻繁に故障する			
			地中開閉器	()kV					業者や行政庁から指摘がある			
		_		.様:	/100				_	* 1 (1) \$\frac{1}{2} \tau \frac{1}{2} \			
	受変電	п	変圧器	. 1a. () KVA				_				
[] [幹線設備			:様:	/KVA								
ž		П	太陽光発電	() kW								
青			□ 屋上設置	-	地上式				_				
		П	蓄電池	(
H			放送設備自動火災設備										1
ß	方災設備		自動火災報知機	11 AE 2	www.								
H			メーター口径(mm)						п	水質・水量等で使用に支障がある			
			校舎: 体育館:		グラウンド:					機器の全面的な錆び・腐食・破損等	Σ.		
		П	直結給水方式		7 7721 .					ポンプ等に異音、漏水がある	F		
			給水揚水ポンプ	()台				ш	ハンノ寺に共日、順小かめる			
		_	□屋上設置		地上設置				_				
41	合水設備	П	ロ 産工設直 加圧給水ポンプ	<u> </u>					_				
गः	口小改湘	П	□ 屋上設置		地上設置				_				
		_	□ 産工設直 受水槽						_				
3		П		(_				
計		_	□ 地下式		地上式								
k			高置水槽	() m3								
矿 E			外回り給水管		\ #= ==				п	機界の人工的が建立 存金 かせる	<u>-</u>		-
_ 殳	給湯設備	П	給湯器	(,					機器の全面的な錆び・腐食・破損等	F		
制业			□ 瞬間湯沸かし 電気	Ш	貯湯式湯沸かし				ш	機器が頻繁に故障する			
ye			・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・										
			LPガス										
H			公共下水道						П	機器の全面的な錆び・腐食・破損等	Ξ		
		_	口 分流式	П	合流式					機器が頻繁に故障する	1		
扌	非水設備	П	浄化槽	_(ポンプ等に異音、漏水がある			
			排水ポンプ	(_	パンプ 寺に突出て帰れる のも			
注	当火設備		消火ポンプ	(П	機器の全面的な錆び・腐食・破損等	Ē		
ľ	17 (112 1/11)	_	個別方式	()KW					空調機等に支障がある			
		_	仕様:		77.44				_	機器に異音、異臭、漏水がある			
9			冷凍機	()KW					業者や行政庁から指摘がある			
周			仕様:	Ì									
奥 空	2調設備		冷温水発生機	()KW								
· 公		_	仕様:	·	,,,,,								
莆		П	暖房用ボイラー	()KW								
			仕様:										
		П	エレベーター	() 台				П	通常の使用に支障がある			
		_	定員数 停止階		7 🗖				_	21100 (2711-271-1000			
		П	小荷物専用昇降機	()台				П	通常の使用に支障がある			
0チ	の他設備	_	積載荷重 停止階		/ L				_	~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~			
J (1		П	厨房換気設備	· .					П	通常の使用に支障がある			
			プール循環ろ過設備	()KW				-	通常の使用に支障がある			
			雨水利用: 井水	(-					雑用水利用			
			1791小小川川・井小	() F\ V V				l□	₹±ጠ小竹用			

166	かき用きル/#		1工作:								^
換気	空調設備		冷温水発生機()KW							Α
設供			仕様:								
1厘			暖房用ボイラー()KW							
			仕様:								
			エレベーター ()台					通常の使用に支障がある		
			定員数 停止階数:								
			小荷物専用昇降機()台					通常の使用に支障がある		Α
107	その他設備		積載荷重 停止階数:								
			厨房換気設備						通常の使用に支障がある		Α
			プール循環ろ過設備 ()KW					通常の使用に支障がある		Α
			雨水利用: 井水 ()KW					雑用水利用		
特言	记事項(12条	€点札	寅、消防点検、メーカー点検	等による指摘事項を	が有れ	ば、該当	i部位と指摘	内容	字を記載)		

4. 1. 3 第2次評価における検討方法

第2次評価では、建物ごとにおける使用頻度や利用者数等を考慮し評価します。

これは、実際にその建物がどの程度必要なものであるか、また、使用されているのかということを総合的に判断する観点から、今回新たに設置した評価です。

評価項目	主な検討内容						
使用頻度	・建物の使用状況はどの程度か (例:建物は管理棟か特別教室棟か、毎日開催行事があるか) ・建物が使用されている面積割合 (例:機械室や資料室、倉庫等が多い建物ではないか)						
利用者数	・1 日あたりの利用者数 ・今後の利用者数の見込み(例:児童生徒数推計の減少)						

4. 1. 4 第3次評価における検討方法

第3次評価では、今後も継続的に必要性がある建物に対して、大規模改修(長寿命化改修)や 大規模修繕を行うこととなった場合に、その施設運営上における影響を評価します。

例えば、中学校の体育館を大規模改修(長寿命化改修)する場合、工事期間中は、体育の授業はもとより、入学式や卒業式といった年中行事の開催、部活動の使用もできなくなります。また、体育館は避難所に指定されていることが多く、社会体育団体の利用もあるため、常に学校や関係課等との調整が必要になります。

従って、第3次評価についても、施設運営上のメリット・デメリットを総合的に判断する観点から第2次評価と同様に、今回新たに設置した評価です。

評価項目	主な検討内容						
	・行事、諸活動等への影響はないか						
	(年中開催行事、運動会や卒業式等)						
施設運営上の課題	・代替施設はあるか(部活動等)						
地	・仮設校舎が必要か						
	・工事を行うために使用制限されるものはないか						
	(例えば、仮設校舎を設置した場合のグラウンド利用)						

4. 1. 5 これまでの既存建物調査の取り扱いについて

本計画の改訂において、躯体の健全性調査については、4.1.2のとおり方針を示しましたが、 平成28年5月の本計画の策定からこれまでにおいて、毎年度、建物の老朽化状況の把握として、躯体健全性調査を行ってきました(参考資料を参照)。

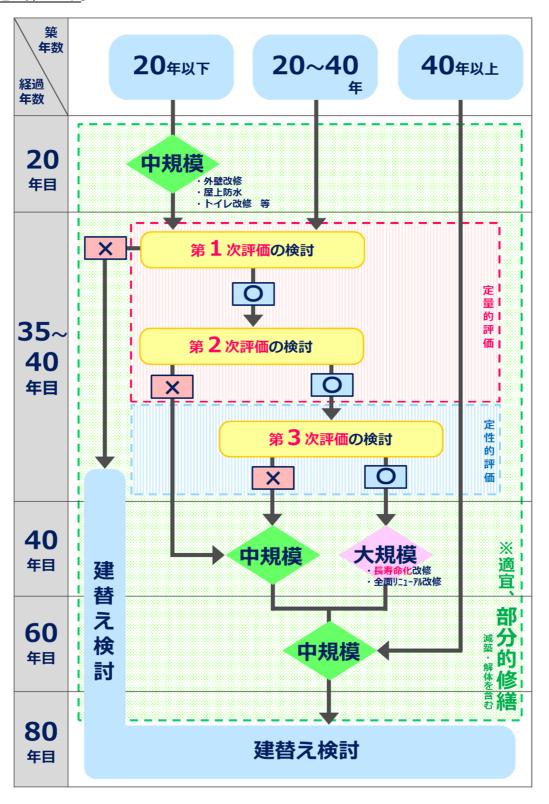
今後は、新しい建物改修フローを活用しながら評価を行うことになるため、これまでは、大規模改修(長寿命化改修)を行うと判定してきたものでも、改修の適性(第2次評価や第3次評価)を総合的に判断して整備を行う必要があります。

4. 1. 6 建物改修フローの設定

 $4.1.1 \sim 4.1.4$ を踏まえて作成した、建物ごとの方向性を決定づける改修フローは次項のとおりです。

本計画では、建物改修フローに沿って、今後の施設整備の方法を決定することになりますが、今後の適正配置計画や財政状況等によって、適宜変更を余儀なくされることが見込まれます。

各教育施設の特性を考慮しながら、定性的かつ定量的評価が可能となるように、計画的な保全 の推進に努めます。



4. 2 今後30年間の整備保全計画

4. 2. 1 建物調査に基づく改修時期の設定

以下に示す部位別の劣化事象に応じた緊急度から工事時期を設定し、コストを積み上げます。 5年以内に改修が必要な部位の工事は、改修時期で大規模改修(長寿命化改修)、又は、中規模 改修が5年以内に実施予定の場合は、部位改修は実施せず、大規模改修(長寿命化改修)、又は、 中規模改修において同時に実施するなどの柔軟な対応を行います。

	すぐに改修が必要	5年以内の改修が必要	現時点では改修の 必要なし
	D評価	C 評価	B・A評価
躯体	・躯体の落下等による	・全体的な爆裂や鉄筋	
	人体への危険	露出	_
	D評価	C 評価	B·A評価
		・防水層の破れ、浮き、	
屋上・屋根	・雨漏り	摩耗等の複合要因に	
建工	・金属屋根の腐食によ	よる屋上全体の劣化	_
	る穴あきや損傷	・金属屋根材のずれや	
		剥がれ	
	D評価	C 評価	B·A評価
	・鉄筋の露出、0.2 mm	・鉄筋の露出、0.2 mm	
	以上の亀裂、漏水、	以上の亀裂、漏水、	
外壁	欠損、浮き等の複合	欠損、浮き等の複合	
/ 介壁	要因による外壁全体	要因による外壁全体	_
	の劣化	の劣化	
	・仕上材の落下による	・部分的な鉄筋露出	
	人体への危険	(爆裂)	
外部開口部	・雨水の浸入	D評価	C・B・A評価
A 切 フ. の Uh	・落下による人体への	D評価	
外部その他	危険		C・B・A 評価
中郊 (学中)	・落下による人体への	D評価	
内部(室内)	危険		C・B・A 評価
電気設備	、泥蚕	D評価	C・B・A評価
給排水衛生設備	・漏電	D評価	C・B・A評価
空調換気設備	・漏水	D評価	C・B・A評価
その他設備	・防災設備の故障	D評価	C・B・A評価
外構	・人体への危険	D評価	C・B・A評価

4. 2. 2 コスト算出条件

本計画の建替え、大規模改修(長寿命化改修)、中規模改修、部分改修のコスト算出のための 単価を以下に設定します。

なお、単価はこれまでの実績や労務単価の上昇等を考慮し、工事費用を算出したものです。

(1) 工事別単価

	項目	工事内容	数量	単	価
十.HP ##	教育施設※1	外内部仕上げ、設備の全面更新	延床面積	268	千円/m²
大規模	校舎	外内部仕上げ、設備の全面更新	延床面積	258	千円/m²
改修 (長寿命化	体育館	外内部仕上げ、設備の全面更新	延床面積	269	千円/m²
改修)	プール	プール槽全面改修、ろ過設備更新	1校	90,000	千円/校
以吟	グラウンド	防球ネット改修、不陸調整	ろ過設備更新 1 校 90,000 千円 不陸調整 グラウンド面積 9 千円 、設備機器更新 ²² 延床面積 104 千円 、設備機器更新 ²² 延床面積 111 千円 、設備機器更新 ²² 延床面積 1 千円 、設備機器更新 ²² 延床面積 1 千円 が ラウント 面積 1 千円 屋根面積 17 千円 屋根面積 26 千円 延床面積 0.5 千円 延床面積 400 千円 延床面積 385 千円	千円/m²	
	教育施設※1	屋根·外壁塗装、防水、設備機器更新 [※]	延床面積	104	千円/m²
中規模	校舎	屋根·外壁塗装、防水、設備機器更新 [※]	延床面積	104	千円/m²
中	体育館	屋根・外壁塗装、防水、設備機器更新 [※]	延床面積	111	千円/m²
以修	プール	プール槽塗装改修、ろ過設備更新	1校	20,000	千円/校
	グラウンド	不陸調整	グラウンド面積	1	千円/校
立ワノへ	屋上防水	シート防水改修	屋根面積	17	千円/m²
	• 屋根	屋根塗装	屋根面積	26	千円/m²
部分 改修	外壁	外壁塗装	延床面積	20	千円/m²
経	常修繕	小さな破損、破壊等の修繕	延床面積	0.5	千円/m²
	教育施設※1	建替え(RC 造)	延床面積	400	千円/m²
建替え	校舎	建替え(RC 造)	延床面積	385	千円/m²
建官へ	体育館	建替え(RC 造)	延床面積	401	千円/m²
	プール	建替え(RC 造)	1校	150,000	千円/校
	教育施設※1	_	延床面積	20	千円/m²
解体	校舎	_	延床面積	20	千円/m²
月干 十	体育館	_	延床面積	19	千円/m²
	プール	_	1 校	6,000	千円/校
仮	設校舎	_	延床面積	69	千円/m²

^{※1} 学校教育施設以外は、公共施設等更新費用試算ソフト仕様書(平成 28 年度版) 6 (4) 更新 単価の考え方 p. 7-8 から引用

^{※2} 設備機器更新は、トイレ縦系改修工事等を想定

(2) 部位別単価

Ţ.	祁位	大規	模改修(县 〔40	長寿命化 年〕	心改修)	中規模改修 〔20、60 年〕				
		校舎		体	育館		校舎	体	育館	
建築	外壁・屋根	38	千円/m²	43	千円/m²	38	千円/m²	43	千円/m²	
※解体工事費含	開口部	43	千円/m²	20	千円/m²	13	千円/m²	6	千円/m²	
※諸経費含	内部	99	千円/m²	171	千円/m²	30	千円/m²	51	千円/m²	
	電気	33	千円/m²	21	千円/m²	10	千円/m²	7	千円/m²	
設備	給排水	26	千円/m²	13	千円/m²	8	千円/m²	4	千円/m²	
※諸経費含	空調	18	千円/m²	0	千円/m²	5	千円/m²	0	千円/m²	
	その他	1	千円/m²	1	千円/m²	0	千円/m²	0	千円/m²	
合	合計**2		千円/m²	269	千円/m²	104	千円/m²	111	千円/m²	

(3) 保全に係るコスト算出条件

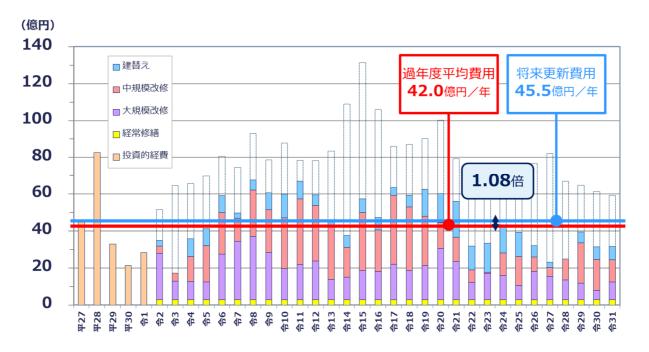
今後30年間の改修・修繕費を算出するにあたって、条件を以下に示します。

- ① 建物改修フローに基づき、想定される 30 年計画に基づいて設定する。その際、工事は、総合劣化度の劣化優先順位に基づいて設定する。
- ② 工事期間は、建替え3年、大規模改修(長寿命化改修)2年、中規模改修1年とし、コストを平準化する。

4. 2. 3 建物改修フローに基づく今後のコストシミュレーション

4.1.6 の建物改修フローを用いて、建物ごとの改修方針を精査した結果、今後 30 年間における整備コストは、総額約 1,365 億円 (年平均 45.5 億円) となり、建替え時 (年平均 80.2 億円) より大幅に減少するものの、2.2.1 で示した投資的経費の約 1.08 倍もかかっています。

そのため、<u>今後も教育施設全般について、複合化等を実施することで最適化を図り、更に施設</u>保有量を縮減すること及び個別に改修レベルや改修単価の見直しを行う等の対応により、適正な<u>施設管理を行ってまいります</u>。



4.3 改修ごとの整備方針

今後は、4.1.6で示した建物改修フローをもとに整備方針を定め、計画的な保全の推進が可能となるように、効率的な改修、更新に向けて取り組みます。

以下に、建替え、大規模改修(長寿命化改修)、中規模改修並びに部分的修繕を行う場合の考え方を示します。

4. 3. 1 建替えの場合

建替えを行う場合、莫大な整備費用がかかることから、関連部局と十分に連携を図りながら、 今後の方針を検討します。また、その方針には、社会的ニーズや他施設との複合化や多機能化を 考慮しながら検討を進めます。

例えば、学校教育施設では、建替えを行う建物だけを考慮するのではなく、敷地全体を見通した方針を掲げ、より計画的な保全の推進が可能となるように取り組みます。

4. 3. 2 大規模改修(長寿命化改修)を行う場合

築 40 年目程度に行う大規模改修(長寿命化改修)は、建物を 80 年持たせるための予防保全を 踏まえた改修であり、有効な改修となります。

3.2.2 に示す改修レベルでは、各施設の状況によって、工事内容が異なることが想定されますので、十分に改修程度を見極めながら事業を進めます。

4.3.3 中規模改修を行う場合

概ね築20、40、60年目に行う建物の中規模改修は、大規模改修(長寿命化改修)と同様に、予防保全改修でありながら、各施設の劣化状況や運営状況によって、工事内容が異なります。十分に改修程度を見極めながら事業を進めます。

4.3.4 部分的修繕を行う場合

部分的修繕は、築20、40、60年の周期で計画的に行う大規模改修(長寿命化改修)や中規模改修の際に、行うことができなかった修繕等を想定しています。

しかしながら、毎年の修繕費は、概ね平準化されていますので、大規模改修(長寿命化改修) や中規模改修以上に、計画的に進める必要があります。

各所管課で作成する10年計画においても、部分的修繕まで踏まえた計画の作成に努めます。

4. 4 点検の方針

建物の劣化状況については、専門知識を有する技術職員が定期的に確認することが望ましいと 思われますが、すべてに対応することは困難な状況にあります。

劣化状況を効率的・効果的に把握するためには、法令で定められた法定点検のほか、専門知識 を持たない施設管理者が定期的に点検を実施するなど、適切な管理に努めます。