

維持保全計画（建築物）

概要版

1. 計画概要

計画の位置づけ

公共施設等総合管理計画を上位計画とする、町有建築物の個別施設計画・長寿命化計画（綴）です。すべての対象建築物について統一的な考え方のもと、予防保全型維持管理への転換と優先順位付け等を考慮しました。

対象建築物

- 棟数 82 棟
- 延べ面積 98,851 m²

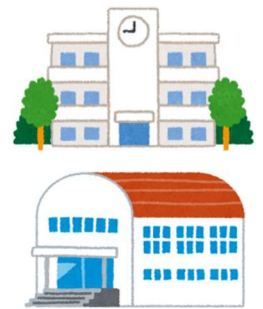
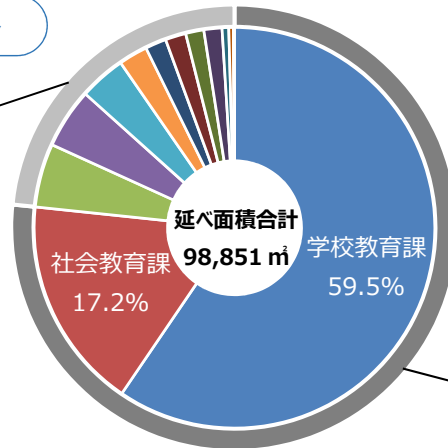
計画期間

令和3年度から令和7年度

所管別保有割合



町長部局所管
23.3%



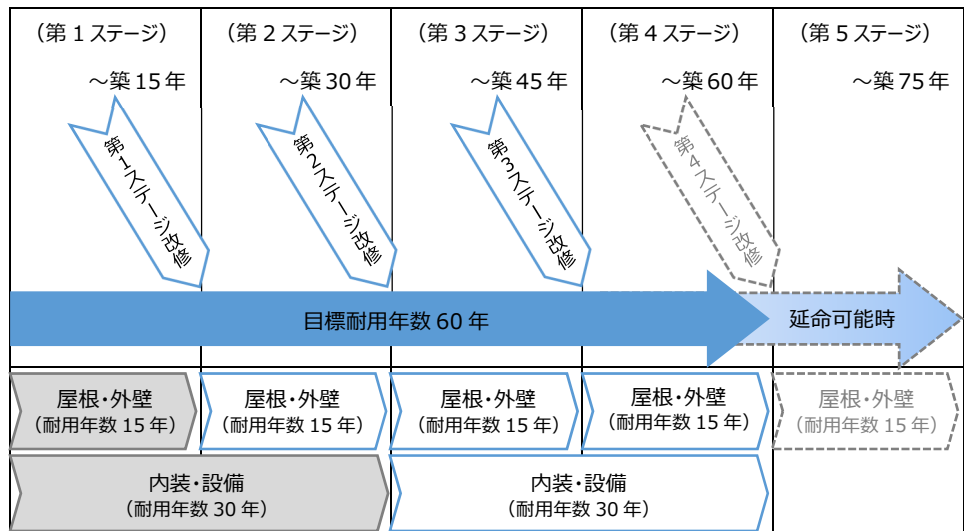
教委事務局所管
76.7%

2. 建替え・改修に関する考え方

基本的な改修サイクル

原則として15年を1サイクルとして、耐用年数を迎える部位の改修を実施し、建築物本体を目標耐用年数まで確実に使用できるようにすると共に、継続使用が可能と判断できる場合はもう1サイクル（築75年程度まで）使用します。

目標耐用年数（例 60 年）と各部位の改修サイクル（耐用年数）イメージ



劣化度評価基準

建築物の各部位（躯体・屋根・外壁・内装・空調・給排水衛生・電気）について耐用年数に対する経過年数に応じa～dの4段階で評価し、現況判断により損傷等がみられる場合は、d+、d++の評価とします。耐用年数（d評価）に達した場合に速やかに改修を行うことが予防保全型維持管理であると言えます。

評価値	評価基準
d++	他部位への影響または損傷個所が確認できる
d+	他部位への影響が予測できる
d	耐用年数に達している（耐用年数の100%以上）
c	耐用年数に近づいている（耐用年数の80%以上100%未満）
b	おおむね良好である（耐用年数の50%以上80%未満）
a	良好である（耐用年数の50%未満）

危険度評価基準

躯体・屋根・外壁の3項目について、耐用年数に対する経過年数に応じ、1～3の3段階で評価し、現況判断により危険性が高い損傷等がみられる場合は、3+、3++の評価とします。

評価値	評価基準
3++	非常に危険な状態である
3+	危険性の高い部位が確認できる
3	危険性が高くなる時期に到達している（耐用年数の100%以上）
2	将来的な危険性が予測される（耐用年数の80%以上100%未満）
1	危険なし（耐用年数の80%未満）

建替え優先順位の考え方

各対象建築物の5つの要素（①築年数・②施設重要度・③耐震性・④劣化度・⑤危険度）の係数を掛け合わせ「総合評価係数」を算出し、この値が小さいほど優先順位が高いものとします。

建替えの必要性 (総合評価順位)	総合評価 係数	=	①築年数 係数	×	②施設 重要度係数	×	③耐震性 係数	×	④劣化度 係数	×	⑤危険度 係数
高い ↑ 低い	小 ↑ 大		60年以上 ↑ 0年		I ↑ III		耐震性なし ↑ 耐震性あり		d++ ↑ a		3++ ↑ 1

改修優先順位の考え方

「d++」がある建築物>「d+」がある建築物>「d」がある建築物>その他の建築物

(各分類内で総合評価順位)

3 現状の把握と優先順位

調査結果概要

何らかの事後保全が必要な状態（d++、d+評価）に陥っている建築物は、47.3%に達しています。また、何らかの耐用年数超過（d評価以上）がある建築物の割合は、70.3%に達しています。



d++評価がある建築物のうち、解体予定等がなく改修が必要なもの	19棟
d+評価がある建築物のうち、解体予定等がなく改修が必要なもの	16棟
d評価がある建築物	17棟
その他の建築物（建設中含む）	22棟
合計	74棟

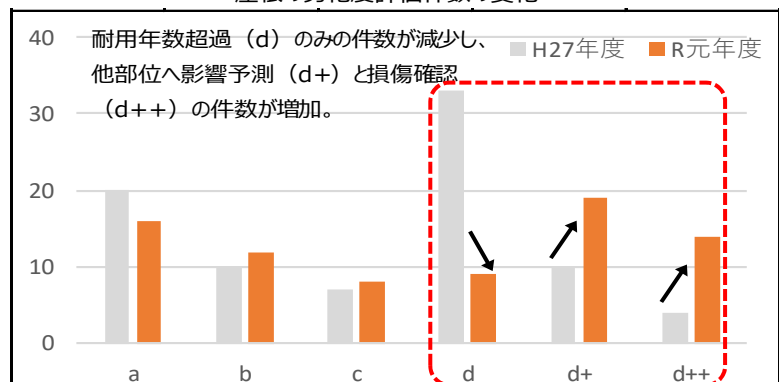
(改修対象外を除く)

前回からの変化

例えば屋根に着目すると、平成27年度からd評価の件数が大幅に減少する一方で、不良状態（d++、d+評価）の件数が増加しています。

これは、前回と比べて状態が悪化して、事後保全の積み残しが増加したことを意味します。予防保全型維持管理への転換には、事後保全の積み残し解消から取り組む必要があります。

屋根の劣化度評価件数の変化



総合評価係数・劣化度評価から建替え優先順位、改修優先順位を作成しました。

建替え優先順位

No.	コード	施設・建物名称	構造	建設 年度	耐用 年数	残存耐用 年数	備考	総合評価 係数
53	025-006	府中学校 プール付棟 (6)	CB	S44	40年	-11年		2.807
69	031-001	歴史民俗資料館	RC	S29	60年	-6年	R4解体予定	3.249
77	031-001	消防団第2分団詰所	RC	S33	60年	-2年	R4解体予定	3.533
16	012-001	柳ヶ丘町内会集会所	W	S35	40年	-20年	R5解体予定	3.873
18	014-001	旧府中町監工事務所	W	S34	40年	-21年	R4解体予定	4.448
73	035-001	体育場	RC	S32	60年	-3年	複合化検討	4.632
72	034-001・2・5	府中南公民館	RC	S37	60年	2年	複合化検討	5.292
42	023-006	府中中央小学校 プール附棟 (6)	RC	S44	60年	9年		7.744
40	023-002	府中中央小学校 給食棟 (2-1, 2-2)	S	S43	60年	8年		9.576
36	022-005	府中小学校 屋内運動場 (12)	S	S49	60年	14年		12.266
37	022-006	府中小学校 給食棟 (13)	S	S49	60年	14年		13.034
31	021-005	府中東小学校 屋内運動場	S	S54	60年			
47	024-006	府中南小学校 給食棟 (16-1, 16-2)	S	S54	60年			

改修優先順位

改修種別 順位	総合評価 係数	施設・建物名称	備考	採年数	劣化度評価						危険度評価			
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁
1	7.744	向中央小学校 1号小附属 (6)	本則外改修	第51年	d	d	d++	d				2	3	
2	9.576	向中央小学校 給食棟 (2-1, 2-2)	本則外改修	第52年	c	d++	d	b	a	b	d	2	3	3
3	12.266	向中小学校 室内運動場 (12)		第46年	d++	d++	d++	a		d	a	3+	3	3+
4	13.034	向中小学校 給食棟 (13)		第46年	b	d++	d	b	a	d	d	1	3	3
5	13.284	向中小学校 室内運動場		第41年	d++	d	d++	d+				3	3	3+
6	14.002	向中小学校 校舎 (14-1, 14-2, 14-4)	本則外改修	第53年	d++	b	d++	d	a	a	d	3+	1	3+
7	17.656	向北中学校 校舎		第39年	d	d++	d++	d	a	d	d	3+	3+	3
8	19.035	向中小学校 校舎 (22-1, 22-2)		第44年	d+	b	d++	d				3+	1	3+
9	20.234	向東小学校 特別教室棟		第42年	d	b	d++	d		d	d	3+	1	3+
10	20.448	向東小学校 管理教室棟		第42年	d+	b	d++	d	a	d	d	3++	1	3+
11	23.948	向中・丘中学校 校舎 (2-1, 2-2)		第40年	d	d+	d++	d	d	a	d	1	3	3
12	25.667	向中・丘中学校 管理教室棟 (2-1, 1-2, 7, 8, 10)		第40年	d+	d+	d++	d						
13	28.447	向中小学校 校舎 (14-3)		第40年	d	d	d++	d						

4 平準化年次計画

仮に、計画期間の 5 年間ですべての事後保全の積み残しを解消し、すべてを予防保全型維持管理へ転換させるとした場合の平準化年次計画を作成したところ、事業費総額は約 16.5 億円規模（屋根・外壁・EV のみ改修対象とする場合）となりました。なお、実施計画においては、改修優先順位等に基づき可能な範囲で計上することになります。

5 施設カルテ

施設カルテは、それ自体が個別施設計画・長寿命化計画であると共に、関連業務を行う実務者が必要とする情報を記載しており、全対象建築物（82棟分）の施設カルテを掲載しています。

○1 ページ目

改修ステージや図面等の建物概要を記載
しています。

○2 ページ目

◆劣化状況等

各部位の耐用年数や経過年数、劣化度評価等を整理し、健全度を総括している部分であり、問題がある部分は、赤や黄色に表示されています。

◆改修履歴・予定年度

(改修サイクル)

これまでの改修履歴と、本則に基づいた予定です（平準化・優先順位考慮前）。

(平準化・優先順位考慮後)

他施設との平準化・優先順位を考慮して
改修予定年度を前後にスライドさせた予定
です。

(概算事業費)

平準化・優先順位考慮後において、今後10年以内に予定がある場合に概算事業費を計上しています。この金額は実施計画の見直し作業とリンクします。

カルテ更新日

2019年度
2020/2/19

施設カルテ

施設名称	安芸府生涯学習センターくすのきプラザ	築年数	13年
建物名称	安芸府生涯学習センターくすのきプラザ	改修ステージ	第1ステージ

◆施設情報

コード	
施設 - 建物	032 - 001

◆建物情報

施設年度	構造	地
R18 2006	SRC	地

◆建物写真

◆建物図面

◆劣化状況

	構造 仕上	耐用 年数 (a)	最近 改修年度	経過 年数 (b)	耐用 年数比 (b/a)	劣化度評価		危険度評価		次回予定年度		
						前測 H27 2015	今測 R1 2019	前測 H27 2015	今測 R1 2019	平準化 未考慮	平準化 考慮	
躯体	SRC	60年		13年	22%	a	a	1	1	R48	R48	
	屋根	銅板・ 断出防水 サイル・ その他	15年	未改修	13年	87%	b	c	1	2	R3	R7
	外装		15年	未改修	13年	87%	b	c	1	2	R3	R7
	内装		30年	未改修	13年	43%	a	a			R18	R18
設備	空調		30年	未改修	13年	43%	a	a			R18	R18
	給排水衛生		30年	未改修	13年	43%	a	a			R18	R18
	電気		30年	未改修	13年	43%	a	a			R18	R18
	昇降機		30年	未改修	13年	43%		a			R18	R18

◆改修履歴・予定年度

△修繕サイクル		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
種別	年次	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
躯体	修繕															
屋根	修繕															
外装	修繕															
内装	修繕															
空調	修繕															
給排水	修繕															
電気	修繕															
昇降機	修繕															

平準化・危険性を考慮した改修年度

△修繕サイクル		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
種別	年次	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
躯体	修繕															
屋根	修繕															
外装	修繕															
内装	修繕															
空調	修繕															
給排水	修繕															
電気	修繕															
昇降機	修繕															

長寿命化計画

△修繕サイクル		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
種別	年次	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
躯体	修繕															
屋根	修繕															
外装	修繕															
内装	修繕															
空調	修繕															
給排水	修繕															
電気	修繕															
昇降機	修繕															

6 計画に基づく事業実施

実施計画の段階

平準化年次計画と実施計画の完全一致が容易でない場合、改修優先順位と投入可能な一般財源等を突き合わせ、可能な限り計上します。

予算化の段階

交付金制度や地方債制度は毎年度のように変化するため、より有利な構成とできないか再検討を行い、財政状況に応じて計上します。

事業実施の段階

工事等の設計においては、各施設カルテでライフステージを確認した上で、過剰設計や性能不足が無いよう配慮します。

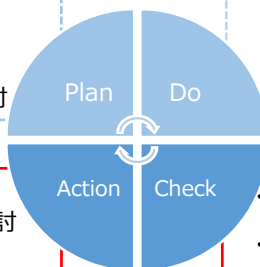
PDCA サイクル

本町における維持保全や長寿寿命に関連した取り組みを PDCA サイクルに当てはめると、本計画は、現状評価（Check）と改善（Action）の計画であり、最終的に実施計画に計上するための基礎資料としての位置づけにあります。

結果的に実施計画に計上されないものについては、修繕等の応急対策や定期点検で安全性の確保に努めます。

本計画関連の PDCA サイクル表

- ・実施計画への計上範囲決定
- ・事務事業評価の内容決定
- ・政策的需要やあり方等の検討



- ・予算計上
- ・建替え・改修工事の実施
- ・修繕等の応急対策
- ・全数現地踏査による実態把握
- ・劣化度評価等の更新、集計
- ・施設管理者定期点検

- ・対応（改善）方針等の検討
- ・平準化年次計画の策定

7 適切な維持保全のための取組

施設管理者定期点検

施設管理者による年 1 回の定期点検を適切に実施します。ドレンの清掃などはその際に実施し、管理不良で重大な損傷を招くことがないように配慮します。

点検チェック項目（例）

- Q 鉄筋コンクリート造でコンクリートのひび割れ・剥落や、鉄筋の露出がありますか？
- Q この 1 年以内に天井から雨漏りしたところがありますか？
- Q 外壁の仕上げ材にひび割れや剥落がありますか？
- Q 排水溝やドレンに落ち葉・泥・ゴミのつまりや雑草が生えているところはないですか？
- Q 屋根（屋上）に水がたまる場所はありますか？



令和 2 年 9 月

維持保全計画（建築物）～概要版～

府中町財務部管財課

〒735-8686 広島県安芸郡府中町大通三丁目 5 番 1 号

TEL : 082-286-3288