

# 維持保全計画（建築物）

概要版

## 1. 計画の概要

### 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た計画です。

### 対象建築物

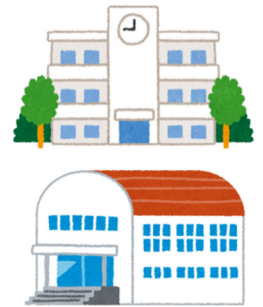
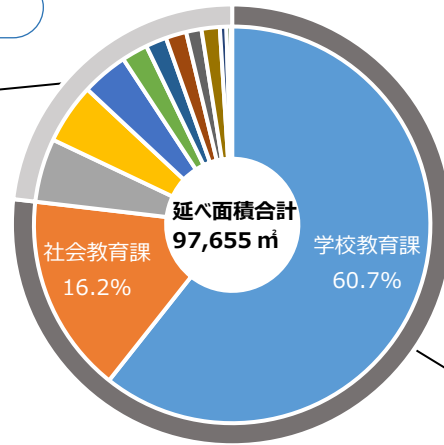
- 棟数 80棟
- 延べ面積 97,655㎡

### 計画期間

令和8年度から令和12年度

### 所管別保有割合

町長部局所管  
23.1%



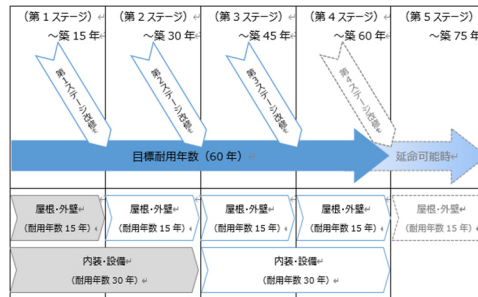
教育委員会所管  
76.9%

## 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。

建替える必要性 (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	小		60年以上		I		耐震性なし		d++		3++
↑↓	↑↓		↑↓		↑↓		↑↓		↑↓		↑↓
低い	大		0年		III		耐震性あり		a		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」の屋根・外壁がある建築物 > 「d」の部位がある建築物 > その他の建築物  
(各分類内で総合評価順位)

### 躯体の健全性

躯体の健全性を確認するため、コンクリート圧縮強度、鉄筋の腐食状況、中性化の進行状況、目視による外観の劣化状況を調べ、総合的に躯体の健全性を評価します。

## 3 現状把握と優先順位

### 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、25.4%に達しています。また、耐用年数が超過（d評価以上）している建築物の割合は、77.4%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	7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	11棟
d評価がある建築物	37棟
その他の建築物	16棟
合計	71棟

(改修対象外を除く)

25.4%

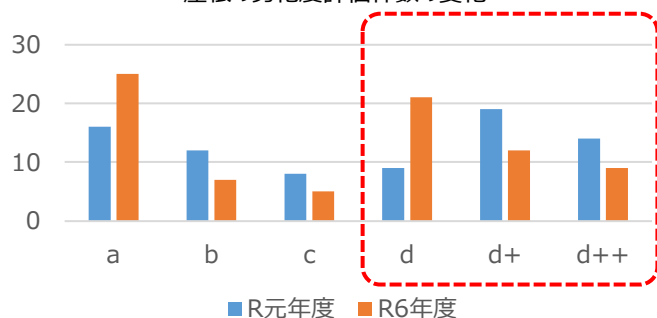
77.4%

### 前回からの変化

例えば屋根に着目すると、平成元年度から令和6年度でd評価の件数が増加しているが、不良状態（d++、d+評価）の件数は減少しています。

このことから、積み残しの改善が見受けられます。引き続き、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





## 6 適切な維持保全のための日頃の取組

### 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。



① 建物基本情報		② 建物位置・用途情報		③ 建物点検チェックシート	
建物名称	施設管理課	建物名称	施設管理課	点検年度	令和 8 年
所在地	〒735-8686 広島県安芸郡府中町大通三丁目 5 番 1 号	用途	庁舎	点検月	2 月
建築年	2015 年	構造	鉄筋コンクリート造	点検日	2025 年 2 月 10 日
点検者	施設管理課 佐藤 太郎	点検場所	1 階外壁	点検時間	10:00 ~ 12:00
点検内容	外壁・屋根・排水設備の点検	点検結果	良好	点検者	佐藤 太郎

項目	点検内容	点検結果	備考
1	外壁のひび割れ・剥落の有無	○	
2	屋根の排水溝・ドレンの清掃状況	○	
3	鉄筋コンクリート造の鉄筋露出の有無	○	
4	外壁の仕上げ材の劣化状況	○	
5	排水溝・ドレンに落ち葉・泥・ゴミのたまりや雑草の有無	○	
6	屋根（屋上）に水がたまる場所の有無	○	

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・ゴミのた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 8 年 2 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