

上越市公の施設の長寿命化計画 基本方針

令和3年度～令和12年度

令和3年3月

(令和7年5月改訂)

上越市

目 次

1	計画の概要	1
(1)	計画の目的	1
(2)	対象施設	1
(3)	計画の位置付けと構成	3
(4)	計画期間	4
2	現状と課題	5
(1)	社会的背景	5
①	人口の推移	5
②	財政の状況	5
(2)	公の施設の状況	6
①	築年別及び用途別の延床面積の状況	6
②	将来の維持・更新費用の推計	7
(3)	公の施設の維持管理の状況	9
3	長寿命化の基本方針	10
方針 1	計画的な維持管理の推進	10
○	点検・診断の実施	10
○	施設データの収集と蓄積	10
○	技術的支援体制の確立	10
○	長寿命化の設計指針に基づく施設の修繕、更新等	10
○	長期的視点に立った維持管理計画の作成	11
方針 2	予防保全の推進	11
○	部位、設備の特性に合わせた施設保全	11
方針 3	施設性能の確保	12
○	環境負荷の軽減	13
○	ユニバーサルデザイン	13
4	長寿命化の推進に向けた取組方策	14
(1)	目標使用年数	14
(2)	予防保全の対象部位	16
(3)	更新周期及び概算単価の設定	16
(4)	対策の優先度の設定	16
①	基本的な考え方	16
②	優先度判定の考え方	16

(5) 個別施設の状態把握、点検の実施.....	17
(6) 維持管理計画の作成.....	17
(7) 長寿命化の設計指針.....	18
5 計画の推進に当たって.....	19
(1) 推進体制.....	19
(2) 進捗管理と見直し.....	19
(3) 財政計画との整合.....	19

I 計画の概要

(1) 計画の目的

当市では、平成28年2月に「上越市公共施設等総合管理計画【基本方針】（平成28年度～令和12年度）」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、取組方針として、長寿命化及び計画的な維持管理・修繕・更新等の推進を定めています。

この取組方針を受けて、公の施設を長寿命化するための基本的な考え方を定め、計画的に維持管理し、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、ライフサイクルコスト¹の縮減及び財政負担の平準化を図ることを目的として、本計画を策定します。

(2) 対象施設

「第4次上越市公の施設の適正配置計画」（以下、「適正配置計画」という。）において、施設を取組方向を「現状維持」とした施設（一部の施設を除く※）

【図表1】

今後、新たに整備（新設）する施設についても、対象とします。

※除外施設

- ・ 主要な建築物を有しない屋外施設（屋外ゲートボール場、多目的広場・グラウンド等）
- ・ 市文化財に指定した施設（例 高田まちかど交流館、旧師団長官舎等）
- ・ 施設の主たる機能ではない建物（例 車庫、管理棟）
- ・ 「公の施設の適正配置計画」により、廃止等の方向性が定まった施設

¹ 設計から建設・維持管理・解体までの「建物の生涯」を通じてかかる費用のこと（LCC：life-cycle cost）

【図表1】 本計画において対象とする施設カテゴリー（令和7年4月1日時点）

公の施設 56の施設カテゴリー(612施設)	
【対象】 41の施設カテゴリー(282施設) 【対象外※】 15の施設カテゴリー(330施設)	
用 途	施設カテゴリー
学校教育系施設	幼稚園 給食センター
児童福祉施設等	児童館
保健・福祉・医療施設	地域福祉拠点施設
	養護老人ホーム、軽費老人ホーム等
	在宅複合型支援施設
	高齢者共同住宅、生活支援ハウス
	高齢者交流施設
	屋外ゲートボール場
	屋内ゲートボール場
	児童養護施設
	保健センター
	医療機関
スポーツ施設	体育館
	野球場
	多目的広場・グラウンド
	テニスコート
	プール
	スポーツ施設(その他)
観光・レクリエーション施設	日帰り温浴施設
	宿泊温浴施設
	交流宿泊施設
	観光施設
	飲食施設
	農林水産業振興施設
	キャンプ場
産業系施設	市民の森
	観光・レク施設(その他)
	食料等販売施設
	産業振興施設
	産業関連施設(その他)
	基幹的総合施設
	学習施設
市民文化系施設	生涯学習センター
	公民館
	地区集会施設
	コミュニティプラザ
	貸館・交流施設
社会教育系施設	図書館
行政庁舎	博物館・文化歴史関係施設 市役所、総合事務所
用 途	施設カテゴリー
学校教育系施設	小学校 中学校
児童福祉施設等	保育園
公営住宅	市営住宅
	市営賃貸住宅
	特定公共賃貸住宅
	改良住宅
公園施設	中規模公園
	農村公園
	児童遊園
供給処理施設	廃棄物処理施設
その他	無料駐車場
	有料駐車場
	斎場
	霊園

※カテゴリー毎に個別に計画を策定する。

(3) 計画の位置付けと構成

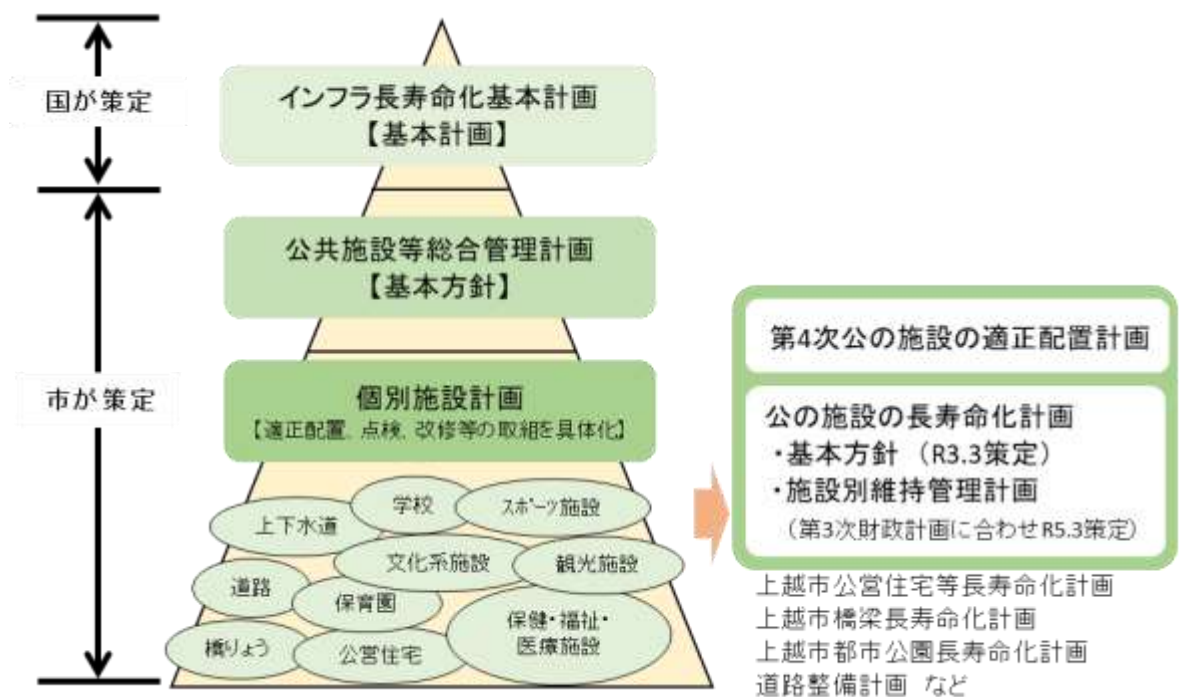
①位置付け

本計画は、総合管理計画で定めた基本的な考え方に基づき、公の施設の長寿命化及び計画的な維持管理・修繕・更新等を推進するための計画です。

本計画の策定に当たっては、第7次総合計画に掲げる将来都市像「暮らしやすく、希望あふれるまち 上越」の実現に向け、その財源の裏付けとなる第3次財政計画とその下支えとして位置付けている第7次行政改革推進計画のほか、「適正配置計画」等の基本的な考え方との整合を図っています。

また、本計画と「適正配置計画」をもって、国が令和2年度末までに策定を要請している個別施設計画に位置付けます。【図表2】

【図表2】計画の位置付け



②構成

本計画は、総論の基本方針と、各論の施設別維持管理計画で構成します。

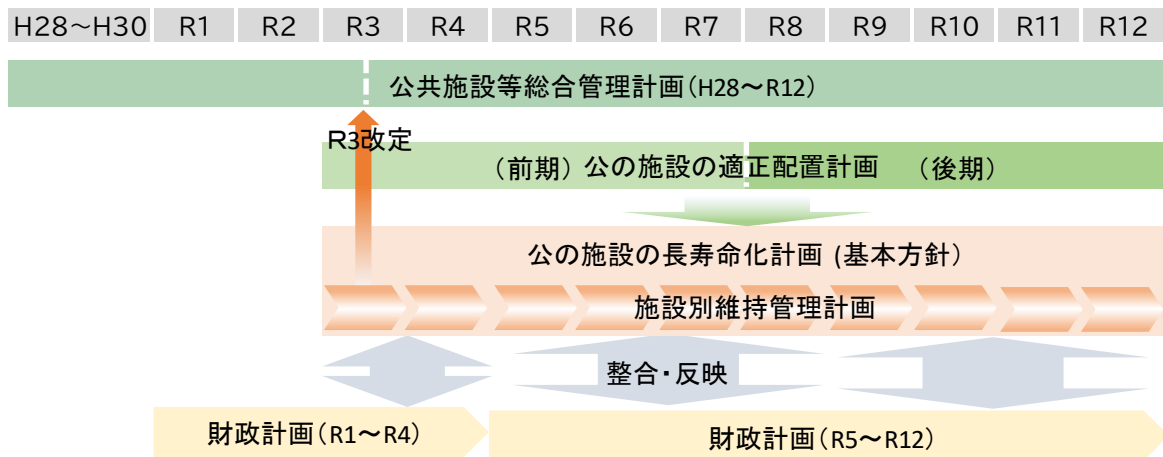
構 成		内 容
総論	基本方針	施設の長寿命化に係る基本的な考え方を示す
各論	施設別維持管理計画	施設毎に、長寿命化に向けた対策の内容、実施時期、概算費用を示す

(4) 計画期間

令和3年度～令和12年度（10年間）

本計画の計画期間は、上位計画である総合管理計画の終期と整合を図り、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。【図表3】

【図表3】 計画期間



2 現状と課題

(1) 社会的背景

①人口の推移

平成27年の国勢調査で20万人を下回った当市の人口は、その後も減少傾向が続いており、令和7年4月1日現在の住民基本台帳における人口は179,384人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の平成30年3月の推計によると、当市の将来推計人口は、5年後の令和12年には約17万2千人、20年後の令和27年には、約14万3千人まで減少すると推計されています。

現有する施設を全て同じ規模で維持すると、将来世代の負担増加が懸念されることから、「適正配置計画」により施設の総量を抑制するとともに、引き続き利活用する施設の維持管理経費や老朽化に伴う改修・更新費用等の縮減が必要です。

②財政の状況

第3次財政計画（計画期間：令和5年度～12年度）では、第7次行政改革推進計画の取組と連動して「歳入の確保」と「歳出の適正化」に取り組むこととしていますが、社会保障費の増加や老朽化が進んでいる施設の長寿命化経費の増加などにより、計画期間を通して財源不足額が生じる見通しであり、財政調整基金を活用して収支の均衡を図っています。

そのため、公の施設の長寿命化を推進し、施設の維持管理経費や老朽化に伴う改修・更新費用等の抑制につなげていくことも、将来にわたって収支均衡が図られた持続可能な財政基盤を確立していくために不可欠です。

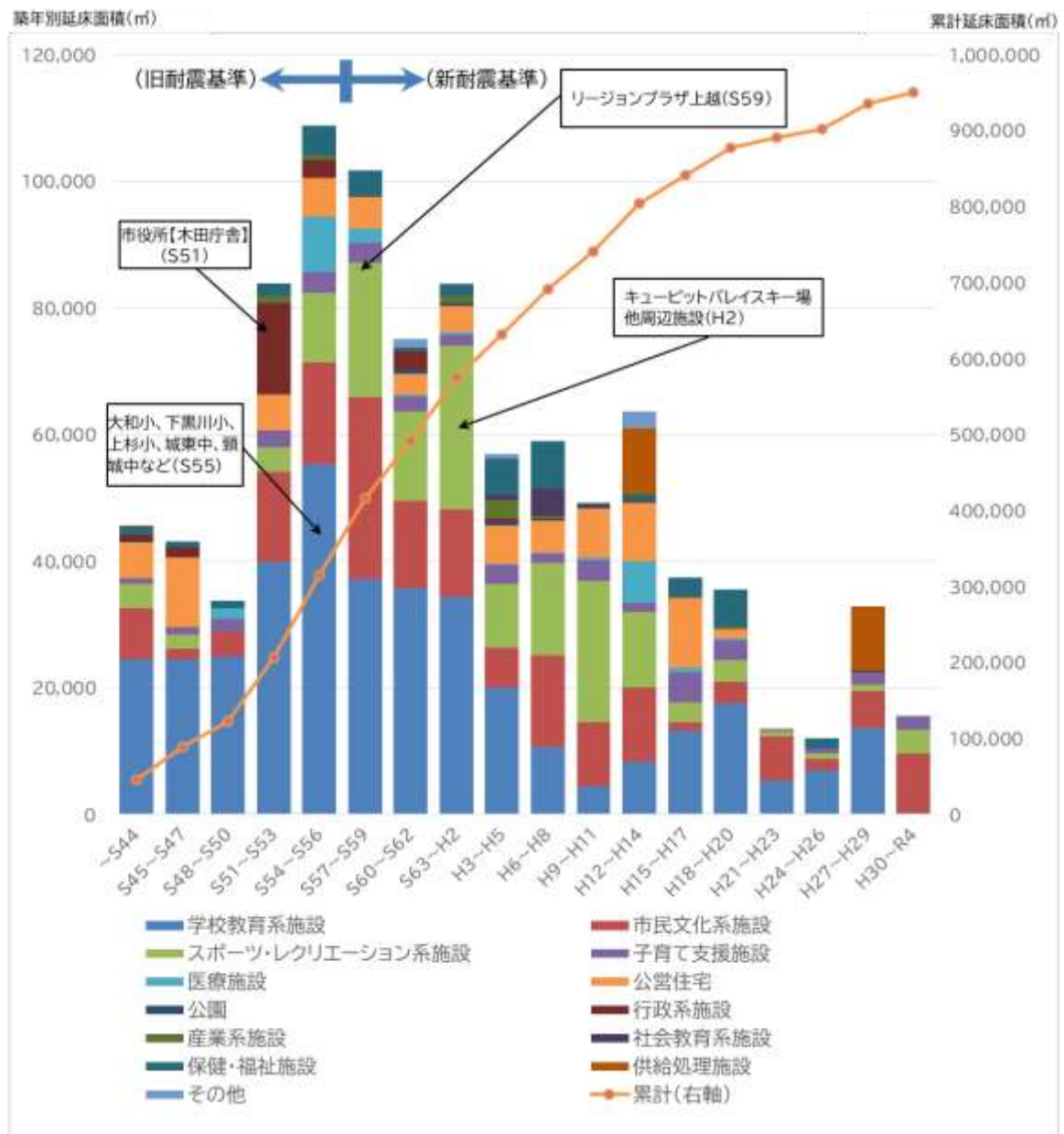
(2) 公の施設の状況

① 築年別及び用途別の延床面積の状況

当市における公の施設の延床面積は、令和 5 年 4 月 1 日時点において、95.1 万㎡となっています。

これを築年別に見ると、築 30 年以上の建物が 63.3 万㎡、全体の 66.6%を占めており、また、築 40 年以上の建物は 37.3 万㎡、全体の 39.2%となっており、施設の老朽化が進んでいます。【図表 4】

【図表 4】 築年別延床面積の状況（令和 5 年 4 月 1 日現在）



(出典) 総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」より作成

※用途別の名称は、公共施設等更新費用試算ソフトによるものであり、当市の用途別名称とは異なる。

※レクリエーション系施設には、温浴施設、観光施設（スキー場、キャンプ場など）が含まれる。

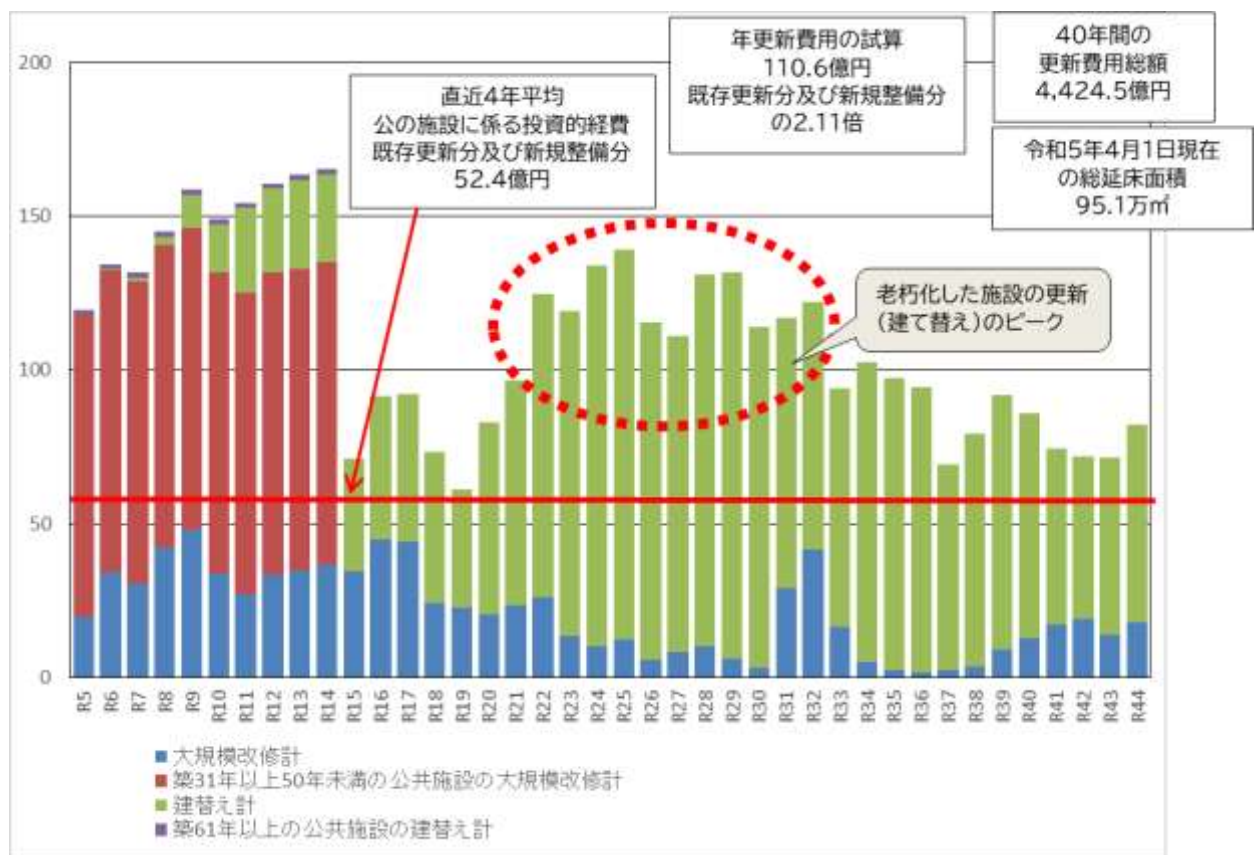
②将来の維持・更新費用の推計

当市が、現在保有する施設を全て同じ規模で維持・更新すると仮定した場合、建替えや大規模改修にかかる費用²は、令和5年度から令和44年度までの40年間で4,424.5億円³、1年当たり110.6億円が必要との試算結果となりました。

一方、直近4年間（平成30年度～令和3年度）の公の施設に対する投資的経費⁴の年平均は、52.4億円となっています。

これまで、施設の建て替えや大規模改修には、合併特例債や国・県等の各種補助金のほか、公共施設等適正管理推進事業債などを活用してきましたが、今後、現有する施設を全て同じ規模で維持・更新していくことは、困難な状況となっています。

【図表5】 将来の維持・更新費用の試算（耐用年数経過時に単純更新した場合）



（出典）総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」より作成

² 建替えや大規模改修にかかる費用は、総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」を用いて試算した。

³ 金額は、公共施設等総合管理計画策定時（平成28年2月策定）以降の適正配置施設は反映したものの、施設の新設による延床面積の増加や大規模修繕がこれまでの間において進まなかったことから約100億円増加している。

なお、第4次上越市公の施設の適正配置計画（令和3年2月策定）からは約72億円減少している。

⁴ 道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等、社会資本の整備等に要する経費であり、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成されている。

※総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」の試算条件《公共施設（建築物）》

- 耐用年数の設定
 - ・ 目標耐用年数 60 年（日本建学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）
- 更新年数の設定
 - ・ 建築後 30 年で大規模改修（修繕期間 2 年）を行い、その後 30 年で更新（建替期間 3 年）すると仮定
 - ・ 経過年数が 30 年を超え 50 年以下の建築物については今後 10 年間で均等に大規模改修を行うと仮定し、経過年数が 50 年を超えている建築物については、建替えの時期が近いことから、大規模改修は行わずに 60 年を経た年度に建て替えると仮定
- 建替え、大規模改修時の単価設定（※建替えについては、解体費含む。）

	建替え	大規模改修
市民文化系、社会教育系、行政系、産業系施設	40 万円/㎡	25 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉施設	36 万円/㎡	20 万円/㎡
学校教育系、公園、供給処理施設	33 万円/㎡	17 万円/㎡
公営住宅	28 万円/㎡	17 万円/㎡

（３）公の施設の維持管理の状況

施設の維持管理においては、適切な時期を捉え、点検と必要な修繕・改修を計画的に行い、長期間の使用と財政負担の軽減に取り組んでいますが、優先順位の低い施設については、故障に伴う修繕の発生など事後的な対応とならざるを得ないケースが多く生じています。

こうした事後保全による維持管理の対応は、予想し難い修繕の発生とともに、施設・設備の劣化を進行させ、結果的に市民サービスの低下と施設のライフサイクルコストの増加につながることを懸念されます。

このため、今後も利活用が見込まれる公の施設については、日常業務に係る施設管理・点検の徹底や、計画等に基づく定期的な修繕・改修等を実施するとともに、躯体に影響を与える主要部位等について、事後保全から予防保全へ転換し、安全・安心な施設（サービス）の提供と維持管理経費の平準化を図っていくことが必要です。

あわせて、環境負荷の低減⁵や誰もが快適に利用できる施設となるようユニバーサルデザイン⁶に努めていくことも必要となります。

⁵ 当市は、「上越市地球温暖化対策実行計画」、「上越市再生可能エネルギー導入計画」に基づき、環境負荷の低減を推進している。

⁶ 当市は、「上越市人にやさしいまちづくり推進計画」の取組として策定した「公共建築物ユニバーサルデザイン指針」（平成 19 年 3 月策定）に基づき、ユニバーサルデザインを推進している。

3 長寿命化の基本方針

施設の安全性及びサービス水準を確保するとともに、財政負担の軽減・平準化を推進するため、次の方針に基づき、公の施設の長寿命化を図ります。

方針 Ⅰ 計画的な維持管理の推進

施設の目標使用年数、躯体や施設の機能を維持する主要な部位・設備等の改修周期を設定した上で、点検・診断結果と施設の特長（施設全体の老朽化の程度、防災上の位置付け、市民生活への影響等）等を考慮し、総合的な評価を行い、設備等の更新か、延命化のための修繕の実施の選択等も含めた対応方針を決定し、計画的な維持管理を行います。

○点検・診断の実施

維持管理・更新等を計画的に行うためには、施設の健全性（躯体の健全性、設備の劣化状況）等を正しく把握することが前提となります。

健全性を正しく把握するため、その考え方（健全性評価を行う頻度、対象施設、部位、方法等）の整備、見直しを行い、施設管理者が施設の維持管理を適切に行えるよう、点検の方法などをとりまとめた点検マニュアルを作成します。

○施設データの収集と蓄積

維持管理・更新に当たって、まずは、施設に関する情報を正しく把握する必要があります。必要な情報を記録し、対策履歴（修繕履歴）を含めて蓄積し、整理・活用します。

上記による健全性のほか、施設の規模・構造、点検・修繕履歴、施設の利用状況等を蓄積し、関係者間で共有します。

○技術的支援体制の確立

施設管理者による自主点検の実施や修繕及び工事の必要性を判断する際に、営繕担当課による助言が適切になされるよう支援体制を構築し、施設管理者への技術的な支援の充実を図ります。

○長寿命化の設計指針に基づく施設の修繕、更新等

施設の性能とライフサイクルコストは企画設計段階でほぼ決定します。このため、新設・修繕・更新時には、将来の維持管理・更新経費を考慮し、耐久性やメンテナンス性など長寿命化に必要な性能の確保とコストの削減を図るための設計の方針を示します。

○長期的視点に立った維持管理計画の作成

施設の使用目標年数を見越して、点検・診断結果と施設の特性（利用状況、災害時の受容性、支障時の人命への影響度）等を考慮し、総合的な評価を行い、施設や設備の更新か、延命化のための修繕の実施の選択等も含めた対応方針を決定し、維持管理計画を作成します。

方針 2 予防保全の推進

建築物を安全かつ良好な状態に保ち、トータルコストを縮減するため、日常的な維持管理と点検・診断を適切に実施し、施設の健全度を正しく把握した上で、その結果に基づく予防保全を推進します。

○部位、設備の特性に合わせた施設保全

部位や設備の特性に合わせて、時間計画型保全と状態監視型保全とによる予防保全を行います。

また、予防保全を採り入れた管理の実施にあたっては、部分更新や修繕等による長寿命化と比較し、トータルコストが最小となる手法を選択します。

■補足

- ・優先順位付けによる改修を進めた場合でも、時間の経過とともに新たな建物の劣化が生じるため、これまでよりも工事量を増やさなければ、予防保全への転換は難しく、この計画期間で転換を図っていきます。
- ・予防保全の考え方に基づいた修繕・更新に、段階的に切り替えていくため、計画初期の段階では積み残してきた未更新の部位の工事、事後保全の修繕工事を含めて対応していくことになります。予防保全の平準化を図った計画とされているものの、税源の確保は大きな課題です。

■予防保全の考え方

予防保全は、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る施設保全の考え方です。

予防保全の考え方には、定期的に交換・更新を行う「時間計画型保全」と、劣化や変状を評価し、必要と認められた場合に修繕・更新を行う「状態監視型保全」があります。【図表6】

時間計画型では、耐用年数に到達した段階で、部位の状態にかかわらず、修繕・更新を行うため、安全・安心の確保と良好な施設運営の点では、確実な対応が可能となりますが、長期的には、比較的多くの費用が必要になります。

そこで、時間計画型の考え方を踏まえつつ、コスト面で有利となる状態監視型の手法を推進していくことにより、適時適切な点検や修繕を・更新を行い、施設の長寿命化をめざす必要があります。

【図表6】 保全の種別

保全の種別		内容
予防保全		建築物の部分あるいは部品に不具合・故障が <u>生じる前に</u> 、部分あるいは部品を修繕もしくは更新（交換）し、性能・機能を <u>所定の状態に維持する</u> 保全の方法
	時間計画型保全	定期的に修繕・更新を行う
	状態監視型保全	劣化や変状を評価し、必要と認められた場合に修繕・更新を行う
事後保全		建築物の部分あるいは部品に不具合・故障が <u>生じた後に</u> 、部分あるいは部品を修繕もしくは交換し、性能・機能を <u>所定の状態に戻す</u> 保全の方法

出典：日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」及び日本建築学会「公共施設の再編」、国土交通省社会資本整備審議会・交通政策審議会：答申「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」（本格的なメンテナンス時代に向けたインフラ政策の総合的な充実～キックオフ「メンテナンス政策元年」～）2013年12月を参考に作成

方針 3 施設性能の確保

部材、設備等の性能などの低下への対応及び、省エネ（環境負荷の軽減）やユニバーサルデザインなどの社会的な要請に対応し、施設に必要なサービス水準を確保します。

○環境負荷の軽減

当市では、「上越市地球温暖化対策実行計画」や「上越市再生可能エネルギー導入計画」等に基づき、再生可能エネルギーの導入と省エネルギー化による環境負荷の低減を推進しており、公共施設においては、高効率の空調設備の導入や照明のLED化などに引き続き取り組みます。

○ユニバーサルデザイン

当市では、「上越市人にやさしいまちづくり推進計画」の取組として策定した「公共建築物ユニバーサルデザイン指針」（平成19年3月策定）に基づき、ユニバーサルデザイン化を推進しており、公共施設を更新や改修する際には、当指針に基づく整備に、引き続き取り組みます。

4 長寿命化の推進に向けた取組方策

(1) 目標使用年数

① 目標使用年数

施設の使用年数には、限界があり、その限界は、物理的劣化などにより構造躯体などがそれ以上使用できなくなる時期、あるいは社会的要請の変化及び技術の進歩により施設が持つ機能や性能の相対的価値が低下（陳腐化）する時期と考えられます。

そこで、計画的な保全を実施するに当たり、建築物を使用する期間の目安となる「目標使用年数」を設定します。

この設定により、部材の耐用年数や工法の選択を適正に判断でき、計画的な保全に向けた様々な措置を講じることができるようになります。

（施設に不具合が生じた場合は、残りの使用期間に応じて適切な改修方法を選択することが可能となり、無駄な投資が削減され、ライフサイクルコストの削減に繋がります。）

② 目標使用年数の設定

これまでは、概ね40～50 年程度で建替えを行ってきましたが、今後は、物理的な視点から施設の状態を評価し、できるだけ長く使用することを目指し、目標使用年数を、物理的耐用年数の考え方⁷に基づき設定します。【図表7】

例えば、鉄筋コンクリート造では、躯体コンクリートの中性化の進行によって、また、鉄骨造では、躯体の鋼材の腐食の進行によって、50～80 年の幅があります。本計画においては、可能な限り施設の長寿命化を図ることとし、目標使用年数を物理的耐用年数の上限値である 80 年に設定します。

なお、躯体の劣化が進み、長く使用できない施設も想定されることから、大規模な工事等の実施時期に、事前に躯体の状態を把握する健全性調査⁸等を行い、この結果を踏まえ、適宜、目標使用年数の見直しを行います。

また、適正配置計画等により、廃止等の方向性が定まった施設については、長寿命化は行わず、利用期間に応じた適切な維持管理を行います。

⁷ 建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）

⁸ 建物の残りの耐用年数を把握するため、コンクリートの中性化、鉄筋の腐食度などの躯体の物理的状態を調査するもの

【図表7】耐用年数

耐用年数	建物構造					
	コンクリート造		鉄骨造		ブロック造 れんが造	木造
	鉄筋	鉄骨 鉄筋	重量鉄骨	軽量鉄骨		
物理的耐用年数の 上限値	80 年	80 年	80 年	50 年	80 年	50 年
参考 法定耐用年数※	50 年	50 年	38 年	24 年	41 年	24 年

出典：『建築物の耐久計画に関する考え方』（社）日本建築学会

※法定耐用年数：減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年、大蔵省令第 15 号）に定められた耐用年数

■参考：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

【図表 8】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		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量 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 100 以上	Y 60 以上	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 40 以上	Y 60 以上	Y 60 以上
住宅・事務所・病院	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 40 以上	Y 60 以上	Y 40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 100 以上	Y 60 以上	Y 40 以上	Y 60 以上	Y 40 以上
工場	Y 40 以上	Y 25 以上	Y 40 以上	Y 25 以上	Y 25 以上	Y 25 以上	Y 25 以上

【図表 9】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
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

（２）予防保全の対象部位

予防保全の対象とする部位は、躯体の劣化を防止する部位である屋根・外壁や、部位又は設備の機能が停止等した場合の影響が大きいものや損害拡大の恐れがある主要部位とします。

（３）更新周期及び概算単価の設定

対象部位ごとに、更新周期及び対策に係る経費を計算するための概算単価を設定します。

概算単価は、対策に係る経費について、業者見積りや、過去の実績により見積もることが難しい場合に、簡便に見積もるために設定するものです。

（４）対策の優先度の設定

① 基本的な考え方

当該施設の目標使用年数に向け、修繕についての考え方を明確にし、部位の役割や機能に応じて修繕の重点化を行います。

この考え方の下、厳しい財政状況の中、実効性のある修繕を行うため、修繕実施の優先度について整理し、限られた財源を効果的に活用します。

② 優先度判定の考え方

施設別の維持管理計画については、建築基準法第12条に基づく建築物等定期点検等の結果を基本とし、このほかの部位についても、定期的な自主点検（現地調査）を実施し、状態を把握した上で下記の考え方により対策の優先度を決定します。

■ 考え方

全市的な観点から緊急性の高いものを優先して改修・修繕していくため、部位別の重要度、部位別の緊急性、施設特性に基づき、対策の優先度を判定します。

判定要素	内 容
A 部位別重要度	部位・機器の劣化、機能停止など不具合が生じた際の影響
B 部位別緊急性	部位別の劣化度、劣化に伴うリスク
C 施設特性	施設全体の老朽化の程度、防災上の位置付け、市民生活への影響等

（５）個別施設の状態把握、点検の実施

施設を安全・安心に目標使用年数まで長く使用していくためには、施設の劣化状況等を的確に把握し、適切な維持管理を行う必要があります。そのために適切な点検・調査を実施し、その結果を施設別維持管理計画に反映します。

① 定期点検（自主点検）

不具合箇所を早期に発見するために、施設管理者による定期点検（年１回程度）と日常点検を実施します。

点検は、点検マニュアルに基づき、「点検チェックシート」を用いて実施し、不具合箇所の早期修繕や利用者の安全・安心の確保につなげます。

② 法定点検

各種法令等に基づき、施設管理者が有資格者または専門業者等に依頼して点検を実施します。（例：エレベーターの定期点検、建築基準法12条点検等）

③ 躯体健全性調査

躯体の劣化が進み耐久性の確保ができない建物は、設備・機器等の保全を行っても目標使用年数まで使用することはできません。

完成から40年程度の期間を経過した施設（主に鉄筋コンクリート造）や大規模改修を要する施設については改修前に、躯体の健全性調査（中性化試験や圧縮強度試験等）を実施し、躯体の耐久性を確認します。

（６）維持管理計画の作成

① 計画に記載する主な内容

施設の建築年、設備の設置年、予防保全対象部位の改修周期及び改修費用から今後10年間に必要となる概算費用の見通しを示します。

- 1) 施設の概要
- 2) 適正配置計画における各施設の方向性
- 3) 予防保全対象部位における更新・改修・修繕等の概算費用及びその施工周期
- 4) 施設環境改善を目的に施策的に実施する改修（照明器具のLED化、トイレの洋式化等）の概算費用
- 5) 各施設に要する維持管理費等（調査費、点検費）

② 維持管理経費の平準化

対象施設全体で、年度間で改修費用のばらつきが生じるため、工事の前倒し又は先送りの調整を行い、改修費用の平準化を図ります。

先送りした部位については、安全のための監視を行います。

（７）長寿命化の設計指針

施設の長寿命化を図るためには、長期間の利用を前提とした躯体の耐久性や維持管理のしやすさを確保することはもとより、用途変更にも柔軟に対応できる平面・構造計画及びこれらに対応した設備の採用など、設計段階から長寿命化に配慮する必要があります。

このため、目標使用年数期間内における建築物性能を確保するための設計指針を以下のとおりとし、新築の設計に適用するとともに、既存建築物修繕等の設計においても可能な範囲で適用するものとします。

【図表11】長寿命化の設計指針

項 目	内 容
可 変 性	将来の用途変更にも柔軟に対応できる設計とする。 例 機械室や配管スペース、階高、設計荷重等にゆとりを持たせる
更 新 性	建築設備等の更新が容易な構造、材料、配置とする。 例 機器の搬出入の容易さ、標準品・汎用品・代替材料の多いもの
高 耐 久 性	ライフサイクルコストを考慮した耐久性の高い材料を選択する。 例 躯体に対し、塗装による防錆措置、塩害地域などでは腐食、腐朽しにくい材料の採用
維持管理のしやすさ (メンテナンス)	清掃、修繕の容易性・効率性を考慮する。 例 汚れにくい、標準品・汎用品の採用 清掃、保守・点検のしやすい機器の設置場所、作業スペースを考慮
省 エ ネ ル ギ ー	環境負荷低減等を考慮する。 例 照明のLED化、高効率の空調設備の採用、再生資材、再生可能材料の使用、自然採光・自然換気の活用、夏場における日射の遮蔽、再生エネルギーの活用
ユニバーサルデザイン	多くの人が使いやすい設計とする。 例 わかりやすく移動しやすい建物配置、通路、スロープの安全性確保、エレベーターの設置、多目的トイレの設置、車いす使用者等を考慮した出入口

5 計画の推進に当たって

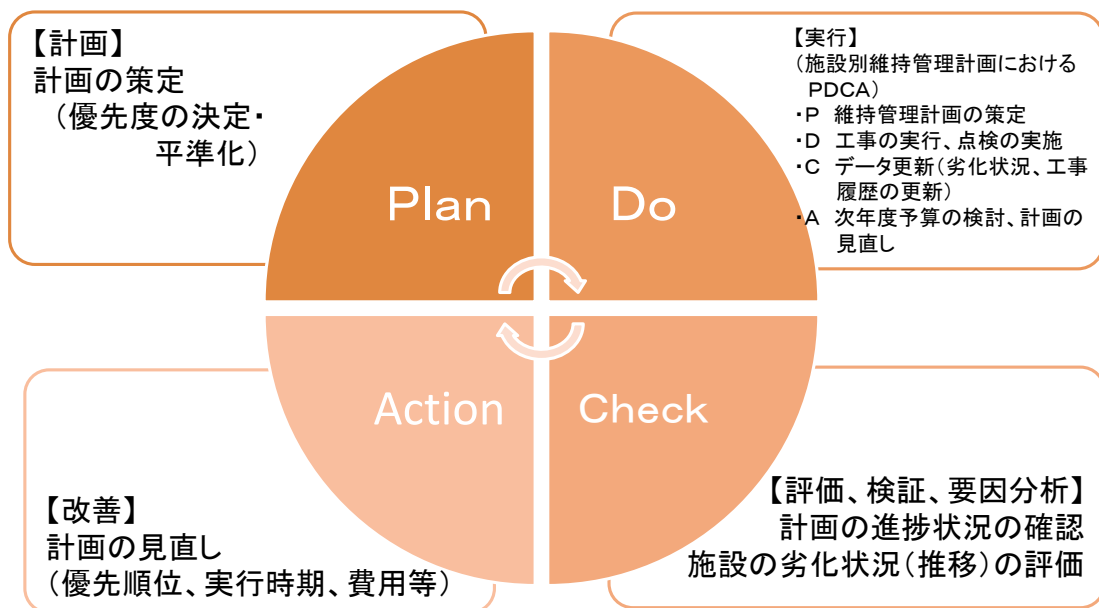
(1) 推進体制

行政改革部門、財産管理部門、都市整備部門、施設所管課等が連携を図り、全庁的に取組を進めます。

また、劣化状況の評価、改修・更新時期、方法の判断など、適切な維持管理のため、営繕担当部門による施設管理者への技術的支援を充実させていきます。

(2) 進捗管理と見直し

- ・計画の進捗管理は、「計画（Plan）⇒実行（Do）⇒評価（Check）⇒見直し（Action）」のPDCAサイクルにより行います。
- ・維持管理計画は、施設の立地環境や設備の使用状況などの違いから、老朽化が早まり早急の対応を要する修繕が発生する場合のほか、利用状況の変化などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。



(3) 財政計画との整合

- ・基本方針に基づく基礎情報（数値）を参考に策定する第3次財政計画（R5～R12）を反映し、施設別維持管理計画を策定します。
- ・各年度に実施する改修、更新等の工事の総量は、財政状況を踏まえ調整を図り、必要に応じて維持管理計画の見直し（ローリング）を行います。

※施設別維持管理計画は、長寿命化に向けた対策の内容と実施時期、必要経費の目安を記載し、当計画に基づき、予算を編成しますが、財政状況により、内容や時期についても変更する可能性があります。