

第5章 施設の保全計画

5-1 施設の保全に関する基本的な考え方

(1) 劣化等対策の優先順位の考え方

建物については、今後実施する定期調査・検査報告の結果や、日常の保守点検等を通じて把握した劣化・不具合等の状況なども含めて、必要な対策を検討します。検討においては、修繕に関する緊急度や利用者の安全面、施設の利用状況等を勘案し、対策の優先順位を判断します。

設備については、定期調査・検査報告の結果を踏まえるとともに、経過年数や保守点検結果、故障した場合に及ぼす影響の大きさ等を考慮し優先順位を判断します。

(2) 使用目標年数の考え方

日本建築学会編集「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」によると、一般的な劣化作用を受ける条件下での構造体の計画供用期間は、短期（およそ30年）、標準（およそ65年）、長期（およそ100年）、超長期（およそ200年）の4つの級に区分されます。

くすのきセンターは鉄骨造の建物ですが、上記の計画供用期間の考え方と同様の取扱いとし、施設の使用目標年数は、標準供用級の65年に設定します。

＜表 使用目標年数の考え方＞

■日本建築学会編集「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」

計画供用期間の級	耐久設計基準強度(N/mm ²) *1	計画供用期間 *2
短期供用級	18	およそ30年
標準供用級	24	およそ65年
長期供用級	30	およそ100年
超長期供用級	36	およそ200年

*1 耐久設計基準強度：構造体および部材の計画供用期間に応ずる耐久性を確保するために必要とするコンクリートの圧縮強度の基準値

*2 計画供用期間：建築物の計画時または設計時に、建築主または設計者が設定する建築物の予定供用期間

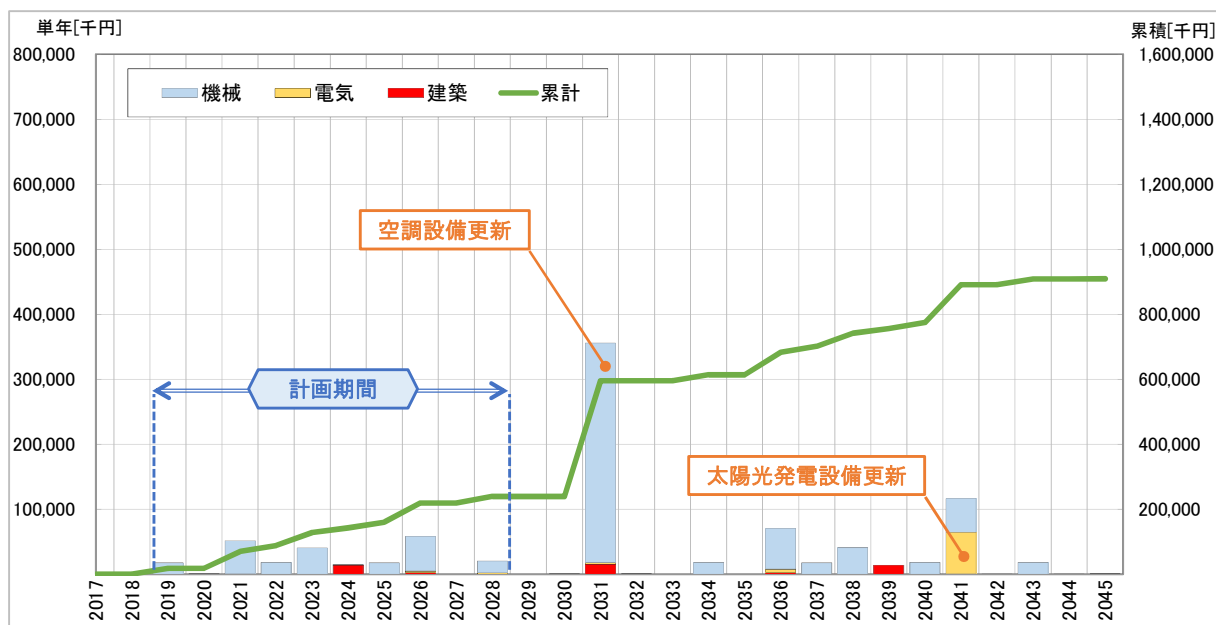
5-2 保全計画

(1) 長期保全計画

使用目標年数の期間において、建物や設備を適正に維持管理していくため、建築（屋根、外壁等）、電気設備、機械設備の部位ごとの修繕・更新等の周期に応じた対策を計画的に行います。

長期的に見込まれる保全コストのうち、金額の大きなものとしては、空調設備の更新のほか、太陽光発電設備の更新があります。

<図表 長期保全計画>



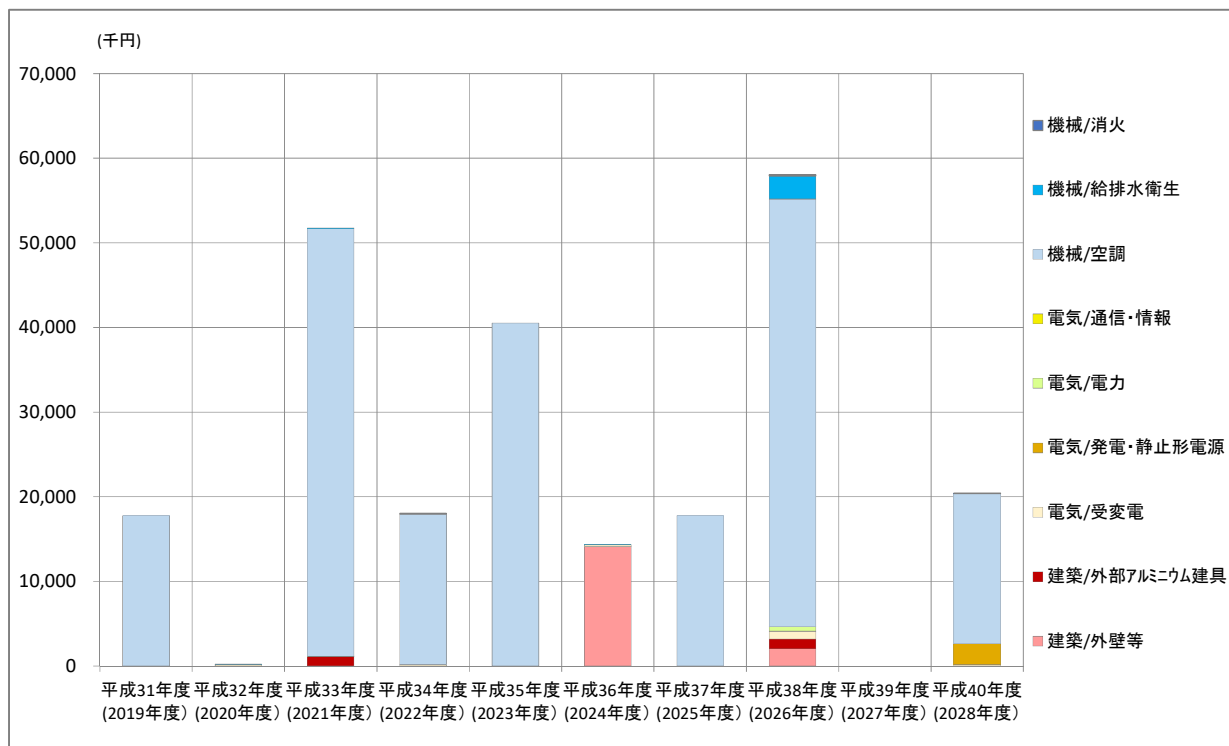
(千円)

年度	建築		電気		機械		合計	
	単年	累計	単年	累計	単年	累計	単年	累計
2017								
2018			207	207			207	207
2019				207	17,759	17,759	17,759	17,965
2020			207	413	31	17,790	238	18,203
2021	1,152	1,152	26	439	50,591	68,381	51,769	69,971
2022		1,152	207	646	17,828	86,209	18,035	88,006
2023		1,152		646	40,517	126,726	40,517	128,523
2024	14,128	15,280	207	852	31	126,757	14,366	142,889
2025		15,280		852	17,759	144,515	17,759	160,647
2026	3,219	18,499	1,457	2,310	53,400	197,915	58,076	218,723
2027		18,499		2,310		197,915		218,723
2028		18,499	2,622	4,932	17,828	215,743	20,451	239,174
2029		18,499		4,932		215,743		239,174
2030		18,499	207	5,139	31	215,774	237	239,411
2031	15,280	33,778	2,708	7,847	337,625	553,399	355,613	595,024
2032		33,778	207	8,054		553,399	207	595,231
2033		33,778		8,054		553,399		595,231
2034		33,778	207	8,260	17,790	571,188	17,996	613,227
2035		33,778		8,260		571,188		613,227
2036	3,219	36,997	4,729	12,990	62,086	633,274	70,034	683,261
2037		36,997		12,990	17,759	651,033	17,759	701,020
2038		36,997	207	13,196	40,517	691,550	40,723	741,743
2039	14,128	51,125		13,196		691,550	14,128	755,872
2040		51,125	207	13,403	17,790	709,339	17,996	773,868
2041	1,152	52,277	63,700	77,103	51,576	760,915	116,428	890,295
2042		52,277		77,103	69	760,985	69	890,365
2043		52,277	207	77,310	17,759	778,744	17,965	908,330
2044		52,277		77,310	31	778,774	31	908,361
2045		52,277	207	77,516		778,774	207	908,568

(2) 短期保全計画（10年間）

計画期間（10年間）においては、部位ごとの修繕・更新等の周期に応じた対策を計画的に行います。また、定期調査・検査報告等において補修・改善等の必要が生じた場合には、利用上の安全確保や躯体の長寿命化につながるものを中心に、計画期間の前半において優先的に対策を実施します。

<図表 短期保全計画（10年間）>



項目	単位:千円									
	平成31年度 (2019年度)	平成32年度 (2020年度)	平成33年度 (2021年度)	平成34年度 (2022年度)	平成35年度 (2023年度)	平成36年度 (2024年度)	平成37年度 (2025年度)	平成38年度 (2026年度)	平成39年度 (2027年度)	平成40年度 (2028年度)
■建築										
外壁等	0	0	0	0	0	14,128	0	2,067	0	0
外部アルミニウム建具	0	0	1,152	0	0	0	0	1,152	0	0
小計	0	0	1,152	0	0	14,128	0	3,219	0	0
■電気設備										
受変電	0	207	0	207	0	207	0	911	0	207
発電・静止形電源	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,416
電力	0	0	26	0	0	0	0	546	0	0
通信・情報	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計	0	207	26	207	0	207	0	1,457	0	2,623
■機械設備										
空調	17,759	0	50,513	17,759	40,517	0	17,759	50,513	0	17,759
給排水衛生	0	31	78	0	0	31	0	2,713	0	0
消火	0	0	0	69	0	0	0	174	0	69
小計	17,759	31	50,591	17,828	40,517	31	17,759	53,400	0	17,828
建築・電気・機械 合計	17,759	238	51,769	18,035	40,517	14,366	17,759	58,076	0	20,451