

見附市公共施設個別施設計画

令和3年3月

見 附 市

目 次

第 1 章 計画の目的等	1
1 目的	1
2 位置づけ	1
3 計画期間	1
4 対象施設	2
5 施設の状況	4
第 2 章 劣化状況調査及び劣化度評価	5
1 劣化状況調査	5
2 劣化度評価	7
第 3 章 個別施設計画の基本的な方針等	12
1 個別施設計画の基本方針	12
2 長寿命化の方針	14
第 4 章 修繕・更新等費用の見通し	28
1 算定条件	28
2 長寿命化改修の対象建物の整理	30
3 修繕・更新等費用の見通し	31
第 5 章 施設類型別長寿命化計画	37
1 集会施設	37
2 病院施設	40
3 スポーツ施設	44
4 庁舎等	48
5 文化施設	50
6 幼稚園・保育園・こども園	53
7 供給処理施設	57
8 レクリエーション施設・観光施設	59
9 消防施設	60
10 公園	65
11 保健施設	66
12 博物館等	68
13 図書館	70
14 その他	70
15 高齢福祉施設	74
16 その他行政系施設	77
17 幼児・児童施設	79
18 障害福祉施設	80

第6章 計画のフォローアップ	81
1 情報の管理と共有	81
2 推進体制	81
3 フォローアップ	81
主な用語の定義	81

第1章 計画の目的等

1 目的

本計画は、「見附市公共施設等総合管理計画」を推進するため、公共施設の劣化状況等を調査し、改修・更新の時期などを検討することにより、更新等費用の平準化や縮減に資することを目的として策定するものです。

2 位置づけ

本計画は、「見附市公共施設等総合管理計画」における個別施設計画として位置づけます。

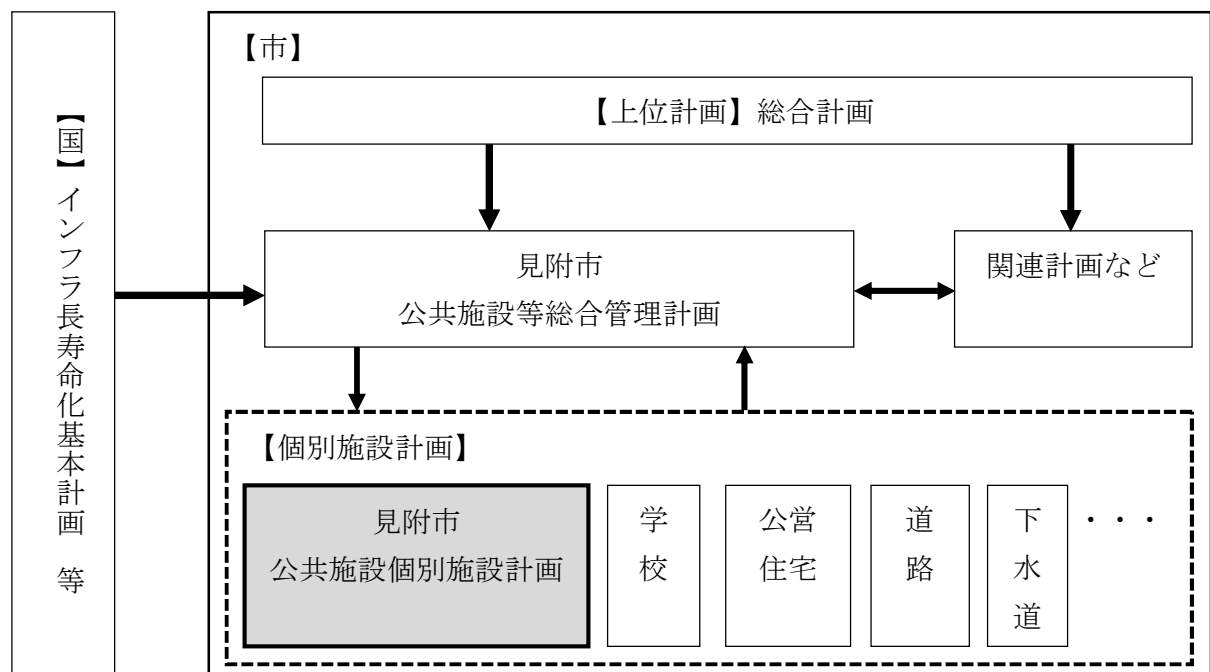


図 1-1 本計画の位置づけ

3 計画期間

本計画は、見附市公共施設等総合管理計画の計画期間（2017～2036 年度）に基づき、令和 3（2021）年度から令和 18（2036）年度までの 16 年間とし、維持・更新等コストの試算期間は 40 年間とします。

本計画は、上位計画等の見直しや社会情勢の変化などの状況に応じて、適宜見直しを行うものとします。

また、本計画で挙げた修繕・改修等の実施にあたっては、市全体の財政計画の中で、実施年度、実施内容、事業費等を精査するものとします。

4 対象施設

本計画の対象施設は、見附市公共施設等総合管理計画の対象施設のうち、他の個別施設計画の策定状況を踏まえ、学校施設や公営住宅、インフラ系施設を除く、以下の通りとします。

表 1－1 対象施設一覧

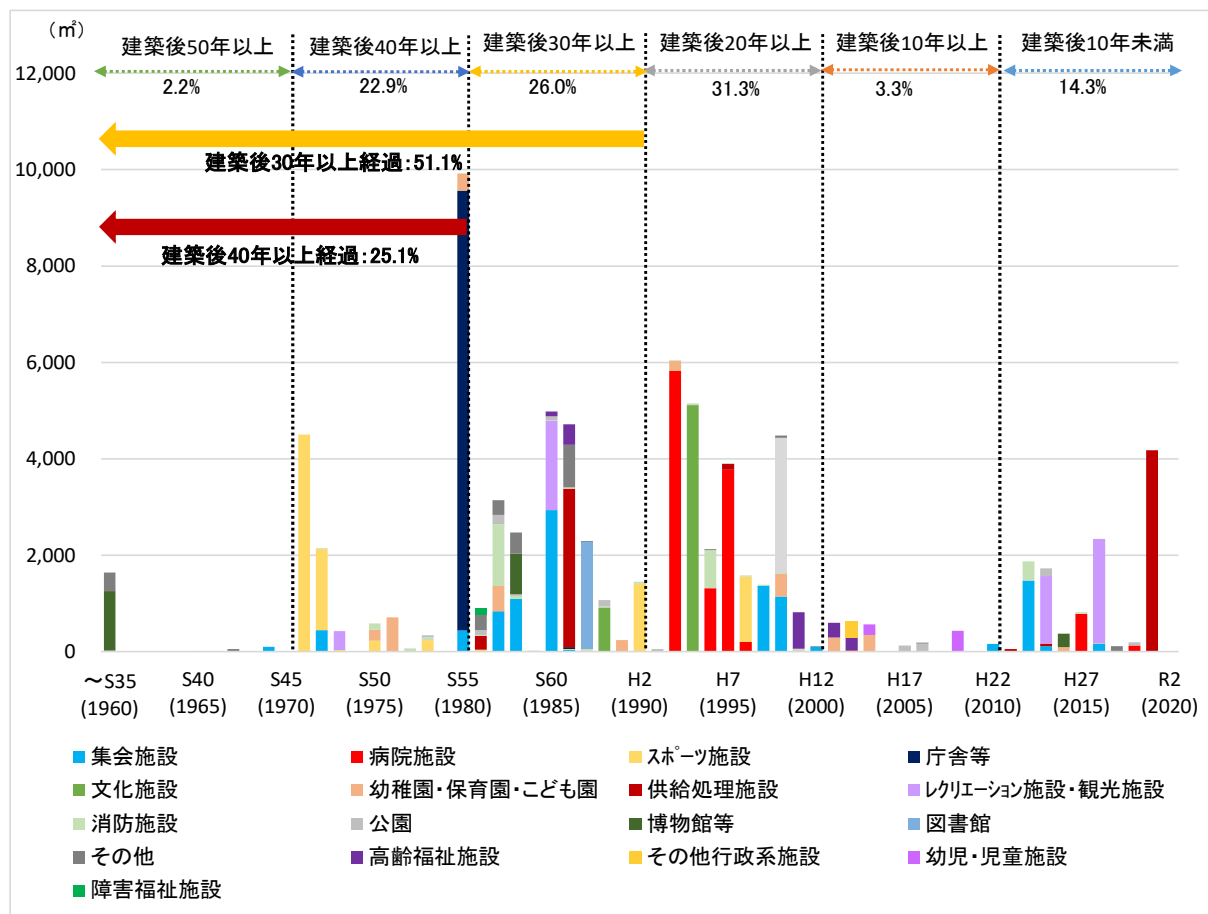
施設類型	連番	施設名	複合施設	棟数	延床面積 (㎡)
集会施設	1	今町地区町内会集会所		1	61.4
	2	庄川平ふるさとセンター		4	276.0
	3	上北谷地域開発センター		4	435.7
	4	中央公民館	○	2	2,979.6
	5	中央公民館分館	○	1	445.7
	6	今町公民館	○	1	1,098.6
	7	新潟公民館	○	3	842.7
	8	上北谷公民館	○	2	119.9
	9	北谷公民館	○	2	1,371.2
	10	北谷南部地区ふるさとセンター		2	87.6
	11	今町田園地区ふるさとセンター		1	119.0
	12	見附第二小学校区ふるさとセンター		1	99.2
	13	葛巻地区ふるさとセンター・葛巻公民館	○	1	1,357.8
	14	勤労者家庭支援施設ふぁみりあ	○	2	1,142.9
病院施設	15	医療の里渡り廊下		2	197.8
	16	市立病院		10	11,834.0
スポーツ施設	17	ゲートボール場		2	1,358.3
	18	総合体育施設		9	6,677.1
	19	上北谷運動広場		2	23.2
	20	今町地区体育館		1	1,410.5
	21	市民野球場		4	43.2
庁舎等	22	市役所庁舎		4	9,131.3
	23	今町出張所		1	36.6
文化施設	24	文化ホールアルカディア		1	5,117.4
	25	見附市市民ギャラリー		1	914.0
幼稚園・保育園・こども園	26	わかば保育園	○	1	407.9
	27	名木野保育園		1	521.1
	28	桜保育園		3	595.1
	29	本所保育園		5	897.7
	30	漆山保育所		1	347.0
	31	反田保育所		1	224.8
	32	坂井保育園		1	207.0
	33	和楽保育園		1	295.6
供給処理施設	34	一般廃棄物最終処分場		3	286.5
	35	田井町給水ポンプ室（ごみ処理施設）		1	36.0
	36	見附市清掃センター		8	7,698.2
レクリエーション施設・観光施設	37	旧海の家		1	1,848.5
	38	山の家		3	395.5
	39	道の駅パティオにいがた		1	1,399.1
	40	ほっとびあ		1	2,165.0
	41	消防庁舎		4	1,667.9
消防施設	42	消防署今町出張所		1	726.3
	43~96	各器具置場		57	886.74

施設類型	連番	施設名	複合施設	棟数	延床面積 (㎡)
公園	97	大平森林公園		14	644.5
	98	市民の森		2	282.5
	99	市民の森木工作業棟		1	66.3
	100	漆山地域農村公園		1	9.9
	101	刈谷田川防災公園		1	156.6
保健施設	102	保健福祉センター		2	2,802.3
博物館等	103	見附市大風伝承館		1	280.0
	104	民俗文化資料館 みつけ伝承館	○	1	843.4
	105	民俗文化資料館収蔵保管庫		1	1,232.5
図書館	106	図書館		1	2,227.1
その他	107	大風合戦協会風製作所		1	297.5
	108	土地改良区事務所		4	86.7
	109	見附中央農産物加工センター		2	300.9
	110	シルバー人材センター		2	336.7
	111	駅前自転車駐車場		1	883.7
	112	見附市斎場		1	433.9
	113	池之島地区畑地かんがい揚水機場		1	19.7
	114	いちろくパーク		1	26.2
	115	南本町太田線自歩道 休憩舎		1	5.9
	116	葛巻プレハブ倉庫		1	44.7
	117	嶺崎水防倉庫		1	49.6
	118	コミュニティバス車庫		1	110.8
高齢福祉施設	119	デイサービスセンター坂井園		2	857.4
	120	見附ふれあいプラザ		1	303.7
	121	今町ふれあいプラザ		1	275.4
	122	老人いこいの家今町荘		1	424.3
その他行政系施設	124	葛巻資源回収棟		1	295.5
	125	今町資源回収棟		1	40.2
幼児・児童施設	126	新町子育て支援センター	○	1	219.4
	127	今町子育て支援センター		2	433.1
障害福祉施設	128	地域活動支援センターあじさい		1	125.9

5 施設の状況

本計画の対象施設の建築年別整備状況をみると、対象施設全体の延床面積のうち、建築後30年以上経過している建物が51.1%、建築後40年以上経過している建物は25.1%となっており、老朽化が進行しています。

今後は施設の老朽化に対応するための費用が集中的に発生し、財政負担が増大することが懸念されます。



出典：庁内資料（令和2（2020）年度現在）

図 1-2 対象施設の建築年度別整備状況（延床面積ベース）

第2章 劣化状況調査及び劣化度評価

1 劣化状況調査

(1) 劣化状況調査の概要

劣化状況調査は、劣化状況調査マニュアルに基づき、下表に示す項目について、令和2年8月に目視により実施しています。

※劣化状況調査結果の詳細は、別途「劣化状況調査結果報告書」にとりまとめています。

表 2-1 劣化状況調査の主な調査項目

部位・設備	主な調査項目
構造部	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁・外部建具	外壁仕上り材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上り材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

(2) 劣化状況調査の対象建物

劣化状況調査の対象建物は、延床面積 200 ㎡以上かつ築年数 20 年以上としています。今回、劣化状況調査を実施した建物（36 棟）は、下表に示すとおりです。

表 2-2 劣化状況調査の対象建物

	施設名(棟名称)	配置形態	建築年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	階数
1	上北谷地域開発センター	併設	1980	40	389.4	RC	3
2	中央公民館	併設	1985	35	2,877.5	RC	3
3	中央公民館 分館	単独	1972	48	445.7	RC	3
4	今町公民館	単独	1983	37	1,098.0	RC, SRC	2
5	新潟公民館（本館）	併設	1982	38	492.7	RC	2
6	新潟公民館（講堂）	併設	1982	38	286.0	S	1
7	北谷公民館	単独	1997	23	1,353.6	RC	2
8	市立病院（外科外来・手術棟）	併設	1994	26	1,103.0	RC	3
9	市立病院（老人保健施設）	併設	1996	24	3,777.0	RC	2
10	市立病院（職員宿舎）	併設	1992	28	500.0	RC	2
11	市立病院（病院）	併設	1992	28	4,979.0	RC	4
12	ゲートボール場	併設	1996	24	1,335.7	S	1
13	総合体育館（体育館）	併設	1971	49	4,504.6	S	1
14	総合体育館（武道館）	複合	1972	48	1,319.8	S	1
15	総合体育館（プール管理棟）	併設	1973	47	337.5	RC	1
16	今町地区体育館	単独	1990	30	1,410.5	RC	1
17	市役所（庁舎棟）	併設	1980	40	6,151.9	SRC	5
18	市役所（共用棟）	併設	1980	40	1,547.8	SRC	2
19	市役所（現業棟）	併設	1980	40	989.0	RC	2
20	市役所（車庫棟）	併設	1980	40	442.7	S	1
21	文化ホールアルカディア	単独	1993	27	5,117.4	SRC	3
22	見附市市民ギャラリー	単独	1987	33	914.0	RC	2
23	勤労者家庭支援施設・わかば保育園	複合	1997	23	1,537.0	RC	3
24	名木野保育園	単独	1982	38	521.1	RC	2
25	桜保育園	併設	1980	40	575.2	RC	2
26	本所保育園	併設	1975	45	714.2	RC	2
27	消防庁舎	併設	1981	39	1,224.3	RC	3
28	消防署今町出張所	単独	1993	27	726.3	RC	3
29	保健福祉センター	併設	1997	23	2,620.4	RC	3
30	みつけ伝承館・理科センター・教育センター	複合	1983	37	843.4	RC	2
31	みつけ伝承館収蔵庫(北谷公民館と併設)	併設	1953	67	1,232.5	W	1
32	図書館	単独	1987	33	2,227.1	RC	2
33	駅前自転車駐車場	単独	1986	34	883.7	S	2
34	見附市斎場	単独	1983	37	433.9	RC	1
35	デイサービスセンター坂井園	単独	1999	21	758.0	S	1
36	大平森林公園 ログハウス	単独	1988	32	253.0	W	2

※「配置形態」 単独：1つの建物で構成され、建物に設置目的、用途が異なる施設が存在しない施設

複合：1つの建物に設置目的、用途が異なる複数の施設が存在する施設

併設：複数の建物で構成され、建物に設置目的、用途が異なる施設が存在しない施設

※「構造」 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、W：木造

※「経過年数」 2020 年を基準とした経過年数

2 劣化度評価

(1) 劣化度評価の方法

劣化度評価の方法は、劣化状況調査項目を下表のような評価基準に基づき評価しています。

表 2-3 部位別修繕等の優先度

評価	基準	修繕等の優先度
A	おおむね良好	低
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	普通
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	優先
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し、施設運営に支障を与えている）等	最優先

(2) 劣化状況の実態

現地での目視調査により評価している「屋根・屋上、外壁」について、「B、C、D」と評価した部位の劣化状況の一例を示します。

	B	C	D
屋根・屋上	 新潟公民館（本館）	 見附市斎場	
	一部防水層の摩耗	目地の劣化、防水層の摩耗	
外壁	 消防庁舎	 市役所（庁舎棟）	 上北谷地域開発センター
	一部塗装の剥がれや汚れ	亀裂、白華現象が多数ある	広範に塗装の剥がれと汚れ

(3) 劣化度評価の結果

劣化度評価の結果は、下表に示すとおりです。

表 2-4 各施設・棟の部位別劣化評価

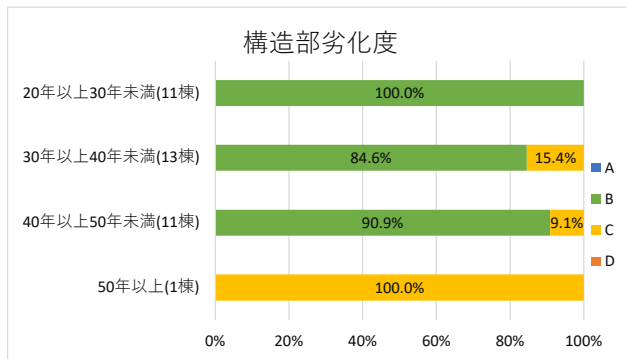
	棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年数 （年）	延べ 面積 （㎡）	構造	劣化度評価						
						構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点
1	上北谷地域開発センター	1980	40	389.4	鉄筋コンクリート造	C	C	D	C	C	C	320
2	中央公民館	1985	35	2,877.5	鉄筋コンクリート造	B	C	C	D	C	B	465
3	中央公民館 分館	1972	48	445.7	鉄筋コンクリート造	B	B	B	C	B	B	644
4	今町公民館	1983	37	1,098.0	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	B	B	596
5	新潟公民館（本館）	1982	38	492.7	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	B	B	594
6	新潟公民館（講堂）	1982	38	286.0	鉄骨造	C	B	D	C	B	B	440
7	北谷公民館	1997	23	1,353.6	鉄筋コンクリート造	B	B	D	C	B	B	564
8	市立病院（外科外来・手術棟）	1994	26	1,103.0	鉄筋コンクリート造	B	C	C	B	B	B	583
9	市立病院（老人保健施設）	1996	24	3,777.0	鉄筋コンクリート造	B	B	B	C	B	B	692
10	市立病院（職員宿舎）	1992	28	500.0	鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	B	C	509
11	市立病院（病院）	1992	28	4,979.0	鉄筋コンクリート造	B	C	C	B	B	B	579
12	ゲートボール場	1996	24	1,335.7	鉄骨造	B	B	B	C	B	B	677
13	総合体育館（体育館）	1971	49	4,504.6	鉄骨造	B	B	C	C	C	B	535
14	総合体育館（武道館）	1972	48	1,319.8	鉄骨造	B	B	C	C	B	B	570
15	総合体育館（プール管理棟）	1973	47	337.5	鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	C	C	436
16	今町地区体育館	1990	30	1,410.5	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	B	B	610
17	市役所（庁舎棟）	1980	40	6,151.9	鉄骨鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	C	C	450
18	市役所（共用棟）	1980	40	1,547.8	鉄骨鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	C	C	450
19	市役所（現業棟）	1980	40	989.0	鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	C	C	450
20	市役所（車庫棟）	1980	40	442.7	鉄骨造	B	B	C	C	C	C	500
21	文化ホールアルカディア	1993	27	5,117.4	鉄骨鉄筋コンクリート造	B	C	B	B	B	B	651
22	見附市市民ギャラリー	1987	33	914.0	鉄筋コンクリート造	B	C	B	B	B	B	639
23	勤労者家庭支援施設・わかば保育園	1997	23	1,537.0	鉄筋コンクリート造	B	B	D	B	B	B	599
24	名木野保育園	1982	38	521.1	鉄筋コンクリート造	B	B	B	C	B	B	664
25	桜保育園	1980	40	575.2	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	C	C	520
26	本所保育園	1975	45	714.2	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	C	C	510
27	消防庁舎	1981	39	1,224.3	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	B	B	592
28	消防署今町出張所	1993	27	726.3	鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	B	B	546
29	保健福祉センター	1997	23	2,620.4	鉄筋コンクリート造	B	D	C	C	B	B	494
30	みつけ伝承館・理科センター・教育センター	1983	37	843.4	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	B	B	596
31	みつけ伝承館収蔵庫（北谷公民館と併設）	1953	67	1,232.5	木造	C	C	D	D	C	C	270
32	図書館	1987	33	2,227.1	鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	B	B	534
33	駅前自転車駐車場	1986	34	883.7	鉄骨造	C	C	C	C	C	C	371
34	見附市斎場	1983	37	433.9	鉄筋コンクリート造	B	C	C	C	B	B	526
35	デイサービスセンター坂井園	1999	21	758.0	鉄筋コンクリート造	B	B	C	C	B	B	628
36	大平森林公園 ログハウス	1988	32	253.0	木造	B	B	C	C	B	B	570

※総合評価点とは、劣化状況について、1000点を満点とし、劣化が進んでいるほど点数が低く算出される評価

(4) 劣化状況の特性

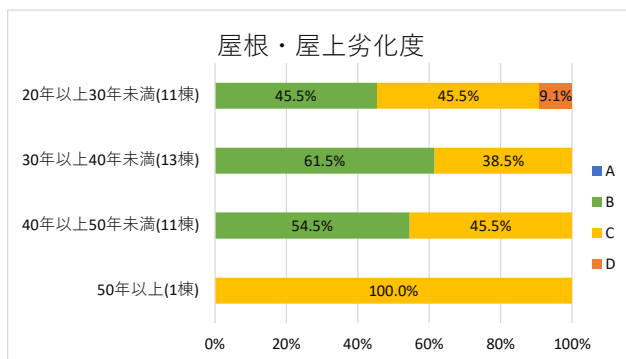
部位別の劣化度評価について、経過年数別の傾向は、次に示すとおりです。

○構造部



構造部（柱、梁、壁・床、基礎）については、築20年以上～50年未満までは、概ね劣化度Bとなっています。

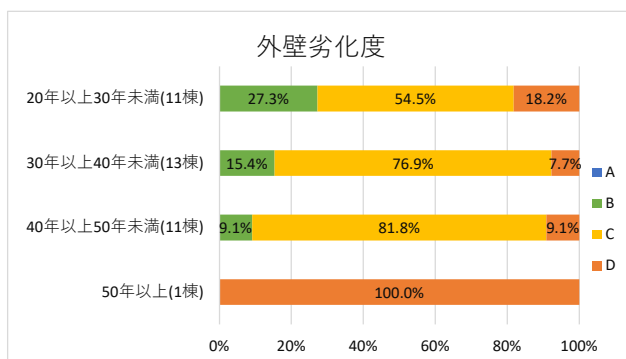
○屋根・屋上



屋根・屋上については、築20年以上～30年未満で劣化度Bが半数で、劣化度Cも半数近くになっています。また、劣化度Dも若干見受けられます。

30年以上～50年未満では劣化度Bの割合が高くなっていることから、この期間の棟では修繕等が実施されたと考えられます。

○外壁



外壁については、築年数とともに劣化が進行する傾向にあります。

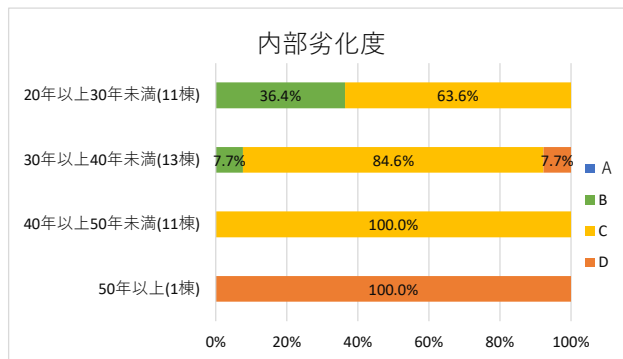
築20年以上～30年未満では、約半数以上の棟が劣化度C以下となっています。

築30年以上～50年未満では、概ね劣化度C以下となっています。

劣化度Dは、築20年以上から若干見

受けられ、50年以上では100.0%です。

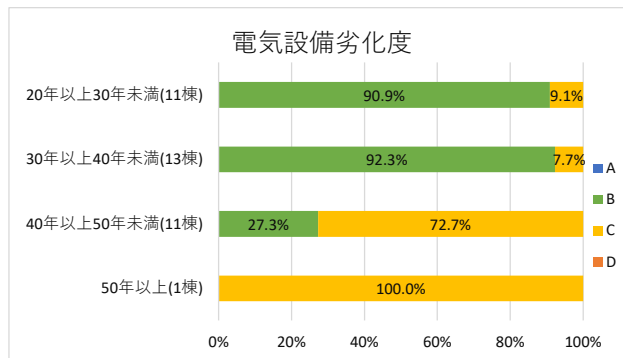
○内部



内部（天井、床、壁等）は、築年数とともに劣化が進行する傾向にあります。

築 20 年以上～30 年未満では劣化度 B が 36.4%、劣化度 C が 63.6%です。経過年数が 30 年以上～40 年未満では劣化度 C が 84.6%となっています。

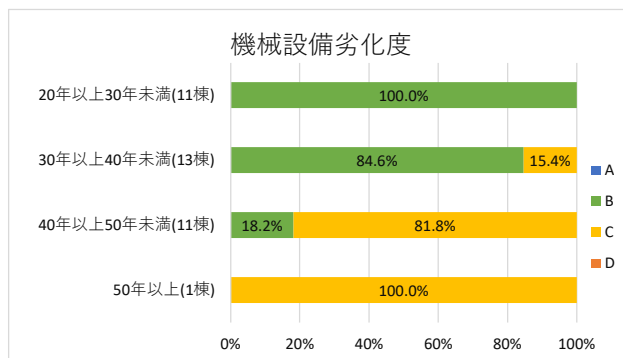
○電気設備



電気設備については、築 20 年以上～40 年未満までは概ね劣化度 B となっていますが、劣化度 C も若干見受けられます。

築 40 年を境に劣化が進行する傾向が見られ、築 40 年以上 50 年未満では劣化度 C が 72.7%となっています。

○機械設備



機械設備については、築 40 年を境に劣化が進行する傾向にあります。築 40 年以上～50 年未満の 81.8%が劣化度 C となっています。

(5) 劣化度評価の状況

築年数と総合評価点の分布状況は図 2-1 に示すとおりであり、おおむね築年数の経過とともに、建物の劣化が進行するため総合評価点が低くなる傾向にあります。

総合評価点の低い建物は、比較的古くて、修繕等が十分に行われておらず、劣化が進行していることから、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策が必要です。

また、総合評価点の高い建物の多くは、築後 30 年以内の建物もしくは大規模改修等を実施した建物であり、これらについては、今後も安全に長期利用ができるように取り組んでいく必要があります。

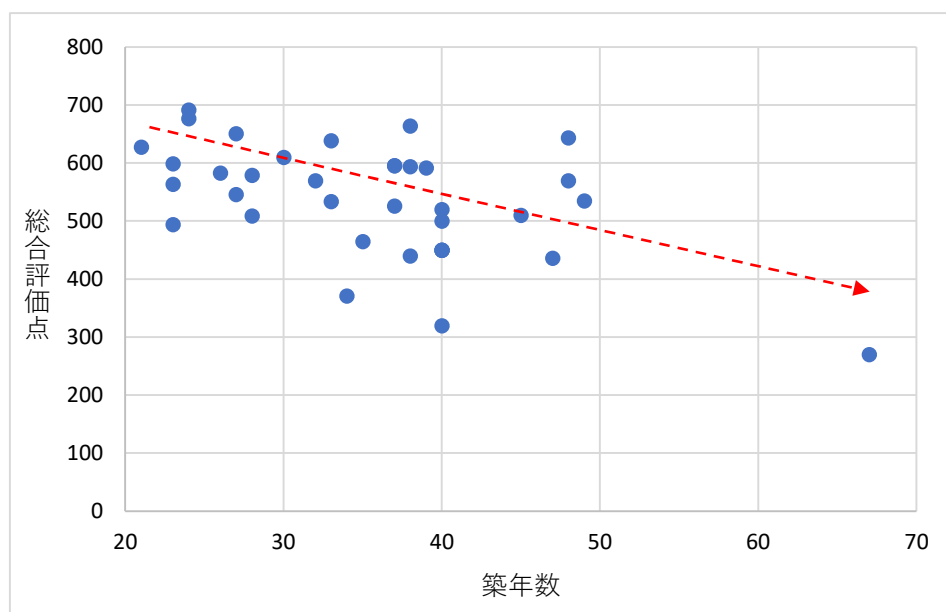


図 2-1 築年数と総合評価点の分布状況

※総合評価点とは、劣化状況について、1000 点を満点とし、劣化が進んでいるほど点数が低く算出される評価

第3章 個別施設計画の基本的な方針等

1 個別施設計画の基本方針

見附市公共施設等総合管理計画の基本方針に基づき、本計画の基本方針を以下のとおり定めます。

見附市公共施設等総合管理計画【抜粋】

2 公共施設等の管理に関する基本方針

(5) 維持管理費用の縮減・平準化

今後も継続的に運用していく必要がある施設については、施設の安全性を確保しながら維持管理費用の縮減を図ります。

現在の維持管理方法は、建物や施設が大きく劣化・損傷してから対応する「事後保全型」の維持管理で、結果として高コスト構造の要因となっている側面があります。これからは、建物の劣化・損傷が軽微なうちに点検・補修を行う「予防保全型」の維持管理方法に取り組むことにより、施設の長寿命化を図りつつ、施設に係るトータルコストの縮減・平準化を図ります。

(6) 施設の長寿命化計画

既に個別の長寿命化施設計画を策定している公共施設については各計画により推進するとともに、未策定の施設については長寿命化計画や個別計画の策定を推進し計画的な施設整備を図ります。

○策定済みの長寿命化施設計画

- ・見附市公営住宅等長寿命化計画（平成26年3月）
- ・見附市学校施設長寿命化計画（案）（令和2年度策定予定）
- ・見附市市民交流センター ネーブルみつけ個別施設計画（長寿命化計画）（令和元年12月）



基本方針 1 長寿命化の推進

- 建物の規模、劣化状況、用途等を勘案の上、長寿命化を図る建物を選定します。
- 長寿命化を図る建物は、部位や設備の耐用年数、劣化状況等を考慮し、計画的な保全を図ります。
- 長寿命化改修等は、ユニバーサルデザイン化や省エネルギー化など、誰もが利用しやすい施設や維持管理コストの低減に配慮した内容とします。
- 長寿命化施設計画を策定済みの施設については、同計画に基づき、長寿命化を計画的に推進します。

基本方針 2 予防保全型の維持管理

- 法定点検や劣化状況調査等を実施し、故障や不具合等を未然に防ぎ、安全を確保するための予防保全型の維持管理に取り組み、施設の利用者が安心して利用できる環境の確保に努めます。
- 施設の劣化状況を踏まえ、部位や設備の計画的な改修等を実施し、建物の耐久性等を確保します。

基本方針 3 財政負担の低減・平準化

- 施設の劣化状況や利用状況等を踏まえて改修等の優先順位を定め、計画的かつ効率的な改修等を実施し、改修等費用の低減及び平準化を図ります。

2 長寿命化の方針

(1) 目標使用年数

躯体の構造別耐用年数は、表 3-1 に示すとおり、各種法令等で異なります。

表 3-1 各種法令等による躯体構造別の耐用年数

記号	建物構造	1.建物の耐久計画	2.建築工事標準仕様書	3.減価償却	4.都市再開発法
S R C R C	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	60	65	事務所用 50	事務所 図書館等 50
S	鉄骨造	重量鉄骨 (肉厚 6mm以上) 60		(肉厚 4mm超) 事務所用 38	事務所 図書館等 38
		軽量鉄骨 (肉厚 6mm未満) 40		(肉厚 3mm超) 事務所用 30	
				(肉厚 3mm以下) 事務所用 22	
W	木造	住宅 事務所 病院 40		事務所用 24	

1. 建物の耐久計画：建物の耐久計画に関する考え方（1988 年 10 月 日本建築学会）

2. 建築工事標準仕様書：建築工事標準仕様書（JASS 5 鉄筋コンクリート工事 2009 年 日本建築学会）

3. 減価償却：減価償却資産の耐用年数に関する省令（改正：平成 30 年 3 月 31 日 財務省令第 31 号）

4. 都市再開発法：都市再開発法施行令（改正：平成 30 年 6 月 6 日 政令第 183 号）

本計画では、各種法令等を踏まえて標準使用年数を、「鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造」は60年、「鉄骨造」は45年、「木造、その他」は30年と定めます。さらに予防保全による長期使用期間の目安として「目標使用年数」を表3-2に示すとおり設定します。

なお、建物の個別の劣化状況や機能劣化への対応状況等に対する費用対効果などを総合的に判断した上で、目標使用年数に満たなくても改築等を行うことも可能とします。

表 3-2 本計画における標準使用年数と目標使用年数

建物の構造	標準使用年数	目標使用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	60 年	90 年
鉄骨造	45 年	65 年
木造、その他	30 年	50 年

※「建物の耐久計画に関する考え方」（社団法人日本建築学会）によると、鉄筋コンクリート造の場合、望ましい目標耐用年数の範囲は50～80年とされており、計画的な保全を行うことにより80年程度まで使用できると考えられます。

※「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」（平成27年4月 文部科学省）によると、鉄筋コンクリート造の物理的な耐用年数は、適切な維持管理（計画的な修繕等の実施）がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70年～80年程度持たせるような長寿命化が可能とされています。

※また、「見附市学校施設長寿命化計画」では、鉄筋コンクリート造の目標耐用年数を90年と設定しています。

※以上のことから、鉄筋コンクリート造の目標使用年数を90年と設定します。また、鉄骨造、木造、その他については、概ね20年を延命化することとし、目標使用年数を設定します。

(2) 建物の保全区分の考え方

建物の保全については、部位別に修繕・更新周期を設定し計画的に修繕・更新等を実施する「予防保全を図る建物」と、対処療法型の修繕・更新等を実施する「事後保全を基本とする建物」に区分します。

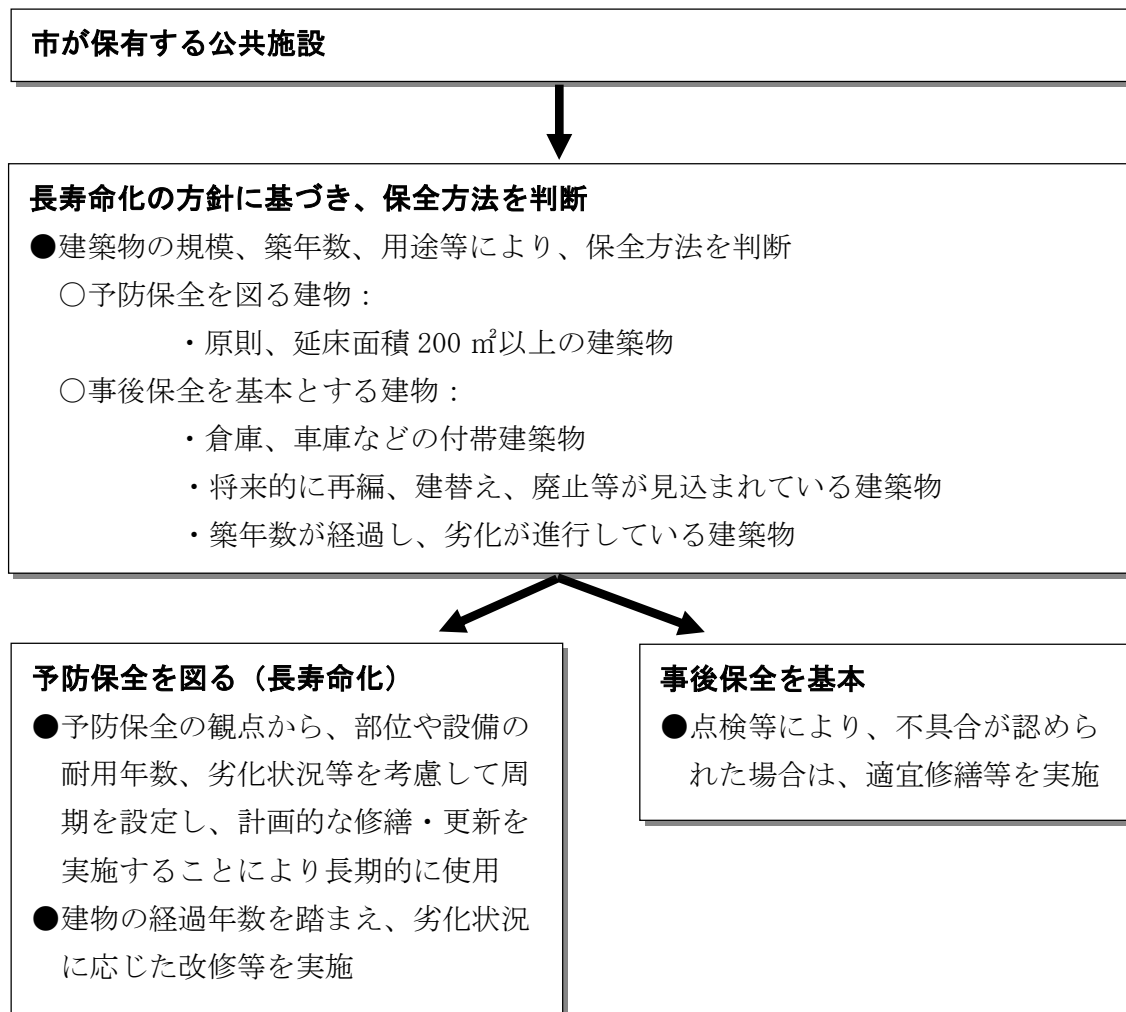


図 3-1 建物の保全区分の考え方

(3) 予防保全を図る建物

予防保全を図る建物は、次のとおりです。

表 3-3 予防保全を図る建物

No.	施設名称	建物名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	保全 手法
1	今町地区町内会集会所	集会所	1985	S	61.4	事後保全
2	庄川平ふるさとセンター	庄川平ふるさとセンター	2016	W	169.1	事後保全
3		渡り廊下	2016	W	3.3	事後保全
4		倉庫	2000	W	16.6	事後保全
5		庄川保育園ふれあいプラザ	2000	W	87.0	事後保全
6	上北谷地域開発センター	地域開発センター棟	1980	RC	389.4	予防保全
7		便所(上北谷地域開発センター)	1980	W	19.9	事後保全
8		ホール(上北谷地域開発センター)	1980	W	13.2	事後保全
9		玄関(上北谷地域開発センター)	1980	W	13.2	事後保全
10	中央公民館	公民館	1985	RC	2,877.5	予防保全
11		自動車庫	1969	S	102.1	事後保全
12	中央公民館分館	公民館分館	1972	RC	445.7	予防保全
13	新町子育て支援センター	新町子育て支援センター	2003	RC	219.4	予防保全
14	今町公民館	公民館	1983	RC	1,098.6	予防保全
15	新潟公民館	本館	1982	RC	492.7	予防保全
16		講堂	1982	S	286.0	予防保全
17		便所・廊下	1982	S	64.0	事後保全
18	上北谷公民館	上北谷公民館(事務室)	1986	W	34.8	事後保全
19		上北谷公民館(コミュニティホール)	2010	W	85.1	事後保全
20	北谷公民館	公民館	1997	RC	1,353.6	予防保全
21		自転車駐輪場	1997	S	17.6	事後保全
22	北谷南部地区ふるさとセンター	コミュニティホール	2010	S	74.4	事後保全
23		コミュニティホール	2013	S	13.2	事後保全
24	今町田園地区ふるさとセンター	今町田園地区ふるさとセンター	2012	S	119.0	事後保全
25	見附第二小学校区ふるさとセンター	見附第二小学校区ふるさとセンター	2013	W	99.2	事後保全
26	葛巻地区ふるさとセンター・葛巻公民館	葛巻地区ふるさとセンター・葛巻公民館	2012	S	1,357.8	予防保全
27	医療の里渡り廊下	病院側渡り廊下	1996	S	126.8	事後保全
28		特養側渡り廊下	1996	S	71.0	事後保全
29	市立病院	医師住宅	1992	RC	182.0	事後保全
30		職員宿舎	1992	RC	500.0	予防保全
31		病院	1992	RC	4,979.0	予防保全
32		病院機械室	1992	RC	165.0	事後保全
33		医師住宅	1994	W	102.0	事後保全
34		外科外来・手術棟	1994	RC	1,103.0	予防保全
35		医師住宅	1994	W	111.0	事後保全
36		老人保健施設	1995	RC	3,777.0	予防保全
37		デイケアセンター	2015	S	786.0	予防保全
38		医師住宅	2018	W	129.0	事後保全
39	ゲートボール場	室内ゲートボール場	1996	S	1,335.7	予防保全
40		自転車駐輪場	1996	S	22.6	事後保全
41	総合体育施設	体育館	1971	RC	4,504.6	予防保全
42		車庫棟	1973	S	29.7	事後保全
43		武道館	1972	RC	1,319.8	予防保全
44		プール管理棟	1972	RC	337.5	予防保全
45		プール便所	1972	RC	18.6	事後保全
46		相撲場上屋	1975	S	196.0	事後保全
47		相撲場用具庫・便所	1975	CB	32.8	事後保全
48		弓道場(射場)	1978	S	170.1	事後保全
49		弓道場(的場)	1978	S	68.0	事後保全
50	上北谷運動広場	用具庫(上北谷運動広場)	1986	S	20.6	事後保全
51		便所	2016	S	2.6	事後保全
52	今町地区体育館	体育館	1990	RC	1,410.5	予防保全
53	市役所庁舎	市庁舎・共用棟	1980	RC	1,547.8	予防保全
54		市庁舎・現業棟	1980	RC	989.0	予防保全
55		市庁舎・車庫棟	1980	S	442.7	予防保全
56		市庁舎・庁舎棟	1980	SRC	6,151.9	予防保全
57	大風合戦協会風製作所	大風合戦協会風製作所	1953	W	297.5	事後保全
58	文化ホールアルカディア	見附市文化ホール	1993	SRC	5,117.4	予防保全
59	見附市市民ギャラリー	ギャラリーみつけ	1988	RC	914.0	予防保全
60	わかば保育園	保育園	1998	RC	407.9	予防保全

No.	施設名称	建物名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	保全 手法
61	勤労者家庭支援施設ふぁみりあ	勤労者家庭支援施設	1998	RC	1,129.4	予防保全
62		車庫棟	1998	S	13.5	事後保全
63	名木野保育園	園舎	1982	RC	521.1	予防保全
64	桜保育園	保育園	1980	RC	351.6	予防保全
65		物置	1987	W	19.8	事後保全
66		園舎	1989	W	223.7	予防保全
67	本所保育園	園舎	1976	RC	714.2	予防保全
68		自転車小屋	1977	W	8.9	事後保全
69		物置	1989	W	16.6	事後保全
70		保育室	1998	W	64.5	事後保全
71		園舎	2014	W	93.5	事後保全
72	漆山保育所	園舎	2003	W	347.0	予防保全
73	反田保育所	保育所	1975	W	224.8	事後保全
74	坂井保育園	坂井保育園	1992	W	207.0	予防保全
75	和楽保育園	和楽保育園	2001	S	295.6	予防保全
76	一般廃棄物最終処分場	管理棟	1981	W	59.6	事後保全
77		車庫棟	1981	S	74.7	事後保全
78		汚水処理棟	1981	S	152.1	事後保全
79	田井町給水ポンプ室(ごみ処理施設)	田井町給水ポンプ室(ごみ処理施設)	1986	RC	36.0	事後保全
80	見附市清掃センター	管理棟	1986	RC	474.0	事後保全
81		工場棟	1986	RC	2,781.3	事後保全
82		工場棟(灰固化室)	2002	S	27.8	事後保全
83		倉庫	1995	S	118.0	事後保全
84		YMごみ処理場	2011	W	58.8	事後保全
85		YMごみ処理場2	2013	W	58.8	事後保全
86		見附市清掃センター(ごみ処理施設棟)	2019	SRC	4,144.1	予防保全
87		見附市清掃センター(計量棟)	2019	LGS	35.4	事後保全
88	旧海の家	旧海の家	1985	RC	1,848.5	事後保全
89	山の家	居宅	1973	W	312.4	事後保全
90		倉庫	1973	W	63.3	事後保全
91		物置	1973	その他	19.8	事後保全
92	道の駅パティオにいがた	道の駅パティオにいがた	2013	S	1,399.1	予防保全
93	消防庁舎	消防庁舎(危険物置場)	1982	CB	7.2	事後保全
94		消防庁舎(自転車置場)	1982	S	39.5	事後保全
95		消防指令センター	2012	S	396.9	予防保全
96		消防庁舎(庁舎棟)	1982	RC	1,224.3	予防保全
97	消防署今町出張所	消防署今町出張所	1994	SRC	726.3	予防保全
98	器具置場(本町2丁目)	本町2丁目消防器具置場	2015	W	28.2	事後保全
99	器具置場(本町3丁目)	消防器具置場(本町3)	1983	W	19.9	事後保全
100	器具置場(内町)	消防器具置場(内町)	1968	W	13.0	事後保全
101	器具置場(本所1丁目)	消防器具置場(本所1)	1980	W	12.4	事後保全
102	器具置場(新町3丁目)	消防器具置場(新町3)	1965	W	9.9	事後保全
103	器具置場(学校町2丁目)	消防器具置場(学校町2)	1984	W	9.9	事後保全
104	器具置場(葛巻1丁目)	消防器具置場(葛巻1)	1990	W	39.7	事後保全
105	器具置場(南本町2丁目)	消防器具置場(南本町2)	1975	W	16.5	事後保全
106	器具置場(細越2丁目)	消防器具置場(細越2)	1991	W	16.6	事後保全
107	器具置場(石地町)	消防器具置場(石地町)	1975	W	9.9	事後保全
108	器具置場(町屋)	消防器具置場(町屋)	1986	W	9.9	事後保全
109	器具置場(西山)	消防器具置場(西山)	1975	W	9.9	事後保全
110	器具置場(堀溝町)	消防器具置場(堀溝町)	1999	W	16.5	事後保全
111	器具置場(杉沢町)	消防器具置場(杉沢町)	1995	W	19.9	事後保全
112	器具置場(下新町)	消防器具置場(下新町)	1977	W	9.9	事後保全
113	器具置場(熱田町)	消防器具置場(熱田町)	1977	W	19.8	事後保全
114	器具置場(名木野町)	消防器具置場(名木野町)	1993	W	24.8	事後保全
115	器具置場(明晶町)	消防器具置場(明晶町)	1992	W	13.2	事後保全
116	器具置場(耳取町)	消防器具置場(耳取町)	1975	W	19.8	事後保全
117	器具置場(田井町)	消防器具置場(田井町)	1996	W	24.8	事後保全
118	器具置場(椿沢町)	消防器具置場(椿沢町)	1983	W	19.9	事後保全
119	器具置場(新潟町)	消防器具置場(新潟町)	1978	W	19.9	事後保全
120		消防器具置場(新潟町)	1975	W	8.3	事後保全
121	器具置場(小栗山町)	消防器具置場(小栗山町)	1975	W	19.8	事後保全
122	器具置場(指出町)	消防器具置場(指出町)	1975	W	12.4	事後保全
123	器具置場(下鳥町)	消防器具置場(下鳥町)	1978	W	9.9	事後保全
124	器具置場(片桐町)	消防器具置場(片桐町)	1987	W	19.9	事後保全
125	器具置場(六本木町)	消防器具置場(六本木町)	1975	W	23.1	事後保全

No.	施設名称	建物名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	保全 手法
126	器具置場(傍所町)	消防器具置場(傍所町)	1978	W	19.9	事後保全
127	器具置場(漆山町)	消防器具置場(漆山町)	1975	W	9.9	事後保全
128	器具置場(反田町)	消防器具置場(反田町)	1977	W	19.8	事後保全
129	器具置場(山吉町)	消防器具置場(山吉町)	1972	W	9.9	事後保全
130	器具置場(速水町)	消防器具置場(速水町)	1988	W	9.9	事後保全
131	器具置場(市野坪町)	消防器具置場(市野坪町)	1981	W	9.9	事後保全
132	器具置場(福島町)	消防器具置場(福島町)	1984	W	9.9	事後保全
133	器具置場(柳橋町)	消防器具置場(柳橋町)	1979	W	9.9	事後保全
134	器具置場(本明町)	消防器具置場(本明町)	1982	W	9.9	事後保全
135	器具置場(池之島町)	消防器具置場(池之島町)	1981	W	9.9	事後保全
136	器具置場(太田町)	消防器具置場(太田町)	1983	W	19.9	事後保全
137	器具置場(宮之原町)	消防器具置場(宮之原町)	1986	W	9.9	事後保全
138	器具置場(河野町)	消防器具置場(河野町)	1978	W	9.9	事後保全
139	器具置場(牛ヶ嶺町)	消防器具置場(牛ヶ嶺町)	1977	W	9.9	事後保全
140	器具置場(神保町)	消防器具置場(神保町)	1985	W	9.9	事後保全
141	器具置場(栃窪町)	消防器具置場(栃窪町)	1987	W	9.9	事後保全
142	器具置場(今町1丁目)	消防器具置場(今町1丁目)	1972	W	9.9	事後保全
143		消防器具置場(今町1丁目)	1994	S	63.2	事後保全
144	器具置場(上新田町)	消防器具置場(上新田町)	1997	W	16.6	事後保全
145	器具置場(今町2丁目)	消防器具置場(今町2丁目)	1956	W	9.9	事後保全
146	器具置場(今町5丁目)	消防器具置場(今町5丁目)	1986	W	9.9	事後保全
147	器具置場(芝野町)	消防器具置場(芝野町)	1998	W	19.9	事後保全
148	器具置場(坂井町)	消防器具置場(坂井町)	1956	W	13.2	事後保全
149	器具置場(田之尻町)	消防器具置場(田之尻町)	1966	W	9.9	事後保全
150	器具置場(釈迦塚町)	消防器具置場(釈迦塚町)	1988	W	9.9	事後保全
151	器具置場(下関町)	消防器具置場(下関町)	1999	W	21.5	事後保全
152		消防器具置場(下関町)	1999	W	9.9	事後保全
153	器具置場(三林町)	消防器具置場(三林町)	不明	W	16.5	事後保全
154	器具置場(三林町津倉巻)	消防器具置場(三林町津倉巻)	1970	W	9.9	事後保全
155	大平森林公園	管理棟	1978	W	23.2	事後保全
156		便所	1981	CB	16.8	事後保全
157		休憩舎	1981	RC	78.7	事後保全
158		炊事場	1978	W	20.0	事後保全
159		管理棟	1982	W	145.4	事後保全
160		便所	1982	CB	16.8	事後保全
161		便所	1982	CB	16.8	事後保全
162		便所	1982	CB	16.8	事後保全
163		炊事場	1983	W	32.4	事後保全
164		休憩舎	1985	W	85.9	事後保全
165		ログハウス	1988	W	136.5	事後保全
166		駐車場休憩舎	1991	W	36.0	事後保全
167		身障者用トイレ	1993	W	6.2	事後保全
168		東屋	1999	W	13.0	事後保全
169	市民の森	管理棟	2005	W	117.6	事後保全
170		テラス	2006	W	164.9	事後保全
171	市民の森木工作業棟	市民の森木工作業棟	2018	W	66.3	事後保全
172	漆山地域農村公園	トイレ	2005	RC	9.9	事後保全
173	刈谷田川防災公園	倉庫	2013	W	156.6	事後保全
174	保健福祉センター	車庫棟	1998	S	181.9	事後保全
175		保健福祉センター棟	1998	RC	2,620.4	予防保全
176	見附市大風伝承館	見附市大風伝承館	2014	S	280.0	予防保全
177	民俗文化資料館 みつけ伝承館	みつけ伝承館	1983	RC	843.4	予防保全
178	民俗文化資料館収蔵保管庫	民俗文化資料館収蔵保管庫	1953	W	1,232.5	事後保全
179	図書館	図書館	1987	RC	2,227.1	予防保全
180	土地改良区事務所	事務室	1957	W	6.6	事後保全
181		事務室	1957	W	39.7	事後保全
182		倉庫	1957	CB	39.7	事後保全
183		物置	1957	W	0.8	事後保全
184	見附中央農産物加工センター	農業実験室	1982	W	132.2	事後保全
185		農業実験室	1982	S	168.7	事後保全
186	シルバー人材センター	理科センター	1981	W	320.0	事後保全
187		車庫	1987	W	16.7	事後保全
188	駅前自転車駐車場	自転車駐車場	1986	S	883.7	事後保全

No.	施設名称	建物名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	保全 手法
189	見附市斎場	見附市斎場	1983	RC	433.9	予防保全
190	池之島地区畑地かんがい揚水機場	かんがい揚水機場	1994	RC	19.7	事後保全
191	いしろくパーク	いしろくパーク	2006	W	26.2	事後保全
192	南本町太田線自歩道 休憩舎	休憩舎	2000	W	5.9	事後保全
193	デイサービスセンター坂井園	車庫	1985	S	99.4	事後保全
194		坂井園	1999	S	758.0	予防保全
195	見附ふれあいプラザ	ふれあいプラザ	2001	S	303.7	予防保全
196	今町ふれあいプラザ	ふれあいプラザ	2002	S	275.4	予防保全
197	老人いこいの家今町荘	老人いこいの家今町荘	1986	S	424.3	予防保全
198	今町出張所	今町出張所	1986	S	36.6	予防保全
199	葛巻資源回収棟	資源回収棟	2002	S	295.5	予防保全
200	葛巻プレハブ倉庫	葛巻プレハブ倉庫	1998	S	44.7	事後保全
201	今町資源回収棟	資源回収棟	2002	S	40.2	事後保全
202	今町子育て支援センター	今町子育て支援センター(ウッドデッキ)	2008	W	78.5	事後保全
203		今町子育て支援センター	2008	S	354.6	予防保全
204	地域活動支援センターあじさい	地域活動支援センターあじさい	1981	W	125.9	事後保全
205	ほっとびあ	ほっとびあ	2016	S	2,165.0	予防保全
206	市民野球場	ダックアウト	1981	RC	10.8	事後保全
207		ダックアウト	1981	RC	10.8	事後保全
208		ダックアウト	1981	RC	10.8	事後保全
209		ダックアウト	1981	RC	10.8	事後保全
210	嶺崎水防倉庫	嶺崎水防倉庫	1967	W	49.6	事後保全
211	コミュニティバス車庫	コミュニティバス車庫	2017	S	110.8	事後保全

(4) 建物の保全方法

建物を長寿命化するには、構造躯体を健全に保つこと（耐久性）や社会状況の変化などに対応した性能を付加していくことが求められます。

棟ごとに、保全方法（「予防保全」または「事後保全」）を適切に選定し、計画的に修繕、更新することで劣化に対する原状回復等を図り、建物の耐久性を保全します。

さらに、必要に応じて性能向上を図るための改修工事を実施し、建物の性能を当初の性能を超え、現在または将来求められる水準まで引き上げ、長期的な使用を目指します。

表 3-4 保全方法

予防保全	損傷が軽微である早期段階から、機能・性能の保持・回復を図るために修繕等を行う、予防的な保全のこと。
事後保全	老朽化による不具合が生じた後に修繕等を行う、事後的な保全のこと。

表 3-5 修繕、改修の定義

修繕	経年劣化した建物や設備の部分を、既存のものとおおむね同じ位置におおむね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。
更新	既存の建物や設備を新しく改めること。建物の場合は、「改築」と同義とらえてよい。
改修	経年劣化した建物の部分又は全体の原状回復を図る工事や、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。

【参考】学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き(文部科学省)

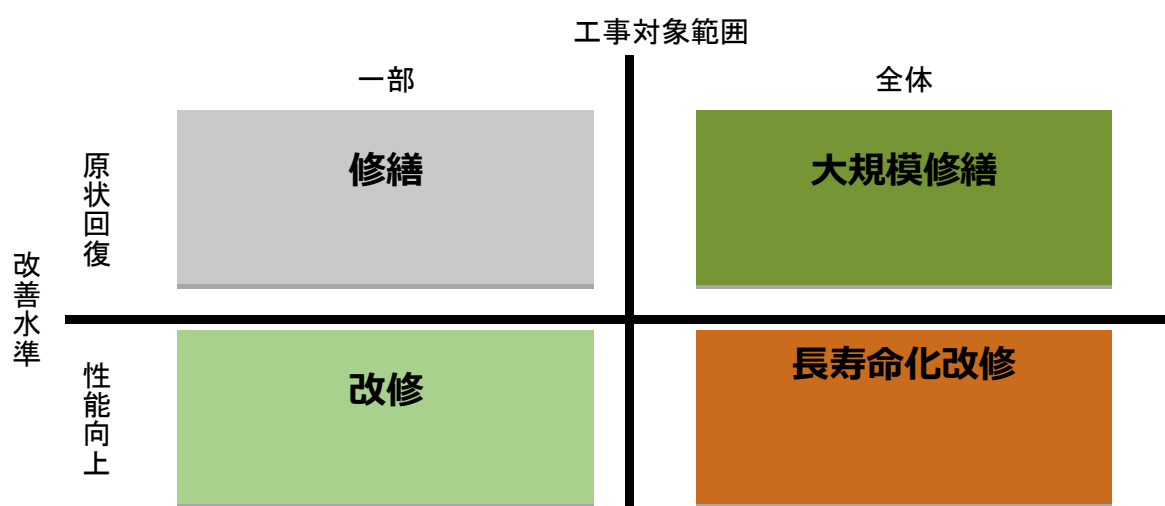


図 3-2 工事対象範囲と改善水準に応じた維持保全手法

※大規模修繕：建物全体に対して、経年や外的要因によって劣化、不具合が生じた建物、設備等に対して修理や取り換え等の処置を行い、建設当初の水準まで性能を回復させること。

※長寿命化改修：基本性能の機能向上に加え、躯体の耐久性向上を図る。

表 3-6 部位・設備ごとの対応手法

部位・設備	想定される不具合や注意点等	保全方法	主な対応手法
屋根・屋上	○劣化が進めば、防水効果が薄れて漏水を引き起こし、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招く ○構造躯体の脆弱化を予防するため、漏水を未然に防ぐなどの早期の対応が求められる	予防保全	○更新、解体、処分 ○防水、塗装、シーリング更新など
		事後保全	○各破損修繕など
外壁・外部建具	○ひび割れや建具周りのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招く ○タイル等の仕上材の落下により、人的被害が発生する危険性が高まる	予防保全	○更新、解体、処分 ○打診点検、塗材上塗りなど
		事後保全	○各破損修繕など
内部	○美観への影響等を除けば、破損等が生じてからの対応でも大きな支障がない	事後保全	○更新、解体、処分 ○クロスの張替え、ボード破損修繕など
電気設備・機械設備	○適切な維持管理が行われていないと機能低下・機能停止により施設機能が停止する等の深刻な運営上の影響がある ○各点検等の義務付け等がある	予防保全	○更新、解体、処分 ○ランプ交換、蓄電池交換、点検・部品交換、オイル交換、機器交換など

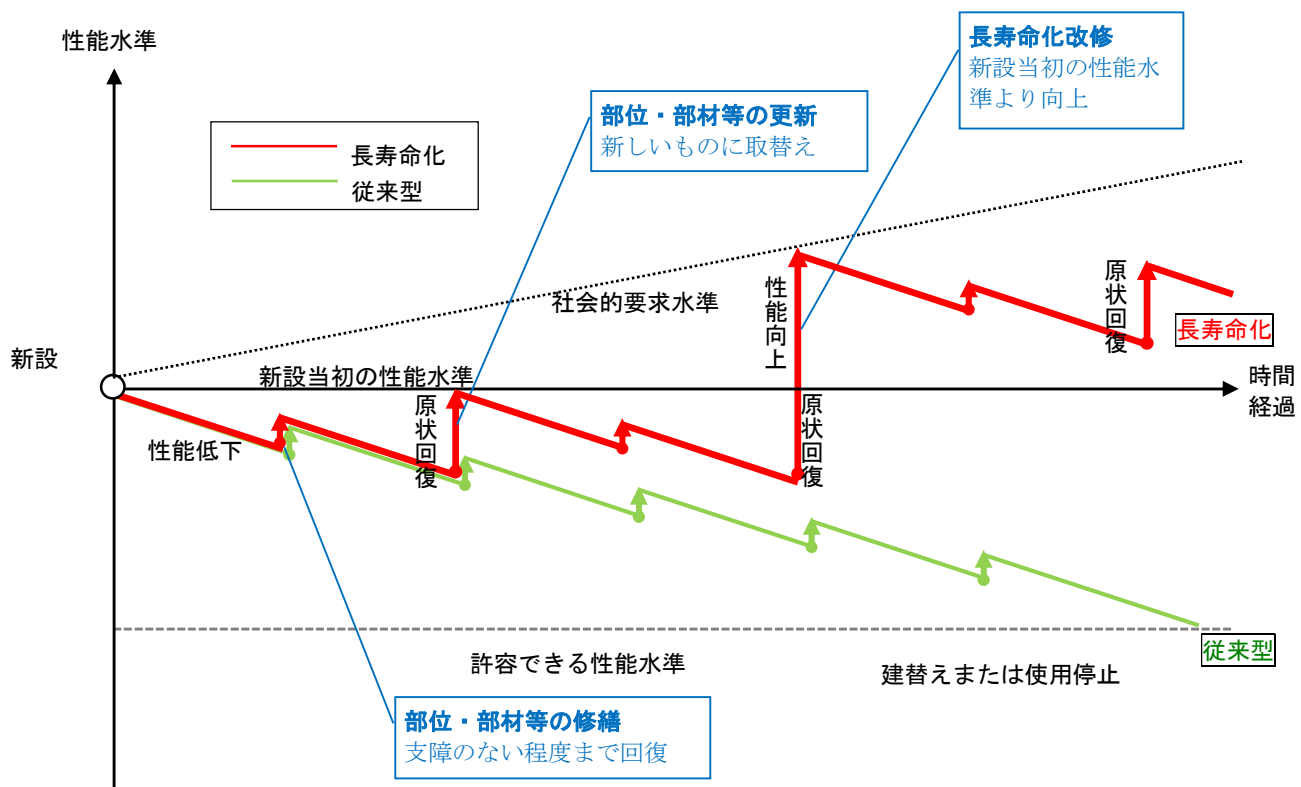


図 3-3 建物の長寿命化のイメージ

（５）予防保全の方針

① 部位別の修繕・更新の実施

予防保全を図る建物については、長期的に安全で快適に使用するため、部位・設備等の修繕・更新周期を設定し、更新時には社会的な要求レベルの変化に対応して建物の性能の向上を図ります。

部位・設備等の仕様内容によって修繕・更新周期は異なりますが、標準的なおおむねの修繕・更新周期は次に示すとおりです。

表 3－7 部位別の修繕・更新周期

部位・設備	主な内容	おおむねの周期	
		修繕	更新
屋根・屋上	防水工事等	5～20 年	25～40 年
外壁	外壁塗装、コンクリート補修、シーリング等	10～20 年	20～50 年
外部建具	窓・扉等の部品交換、シーリング取替等	5～20 年	30～40 年
電気設備	受変電、発電・静止形電源、通信・情報等	5～15 年	10～30 年
機械設備	空調、換気、給排水衛生、消火等	3～15 年	15～30 年

資料：平成 31 年版建物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）

② 改修等の実施方針

建物の築年数に応じた改修等を実施することで、建物の長寿化を図ります。

建築後 30 年未満の建物については、部位別の更新時期を迎えていないため、部位・設備の更新周期に応じた改修の実施により建物を健全に維持し、長寿命化を図ります。

すでに部位別の更新時期を過ぎている建物については、改修の実施状況や劣化度評価の結果を考慮し、建物の健全性が低い場合は長寿命化改修の実施により、劣化した部位・設備の更新や躯体の健全性を確保したうえで、長寿命化を図ります。

表 3－8 改修等の基本的な考え方

建物の築年数	改修等の内容
築 30 年未満	部位別の更新周期に基づき予防保全を図る
築 30 年以上	大規模改修の実施状況や劣化状況に応じて長寿命化改修を実施し、劣化した部位・設備の更新や躯体の健全性を確保したうえで、部位ごとの更新周期に基づき予防保全を図る

③施設整備の水準

改修等の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建物の建設当初の水準に戻すだけでなく、耐久性に優れた仕上げ材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、省エネルギー化、ユニバーサルデザイン等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基本的性能の向上も図ります。

公共施設に求められる基本的性能は、下表に示すとおりです。

表 3－9 公共施設に求められる基本的性能

種類	概要
安全性	耐震性、防災性、機能維持性、防犯性
機能性	利便性、ユニバーサルデザイン、室内環境性、情報化対応性
経済性	耐用性、保全性
社会性	地域性、景観性
環境保全性	環境負荷低減性、周辺環境保全性

これから整備される公共施設については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な性能を備えた部位・部材及び設備を採用することとします。また、既存建物の改修等においては、適用可能な設計を選択して採用することとします。

長寿命化の設計に関する重点事項及び部位・部材の標準水準は、次の表に示すとおりです。

表 3－10 長寿命化の重点事項

性能	内容
可変性	階高を高くするなど、将来の用途変更へ対応が可能なプランとします。
更新性	改修工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とします。
耐久性	各部材について、ライフサイクルコストが最適でかつ耐久性の高いものを選択します。
メンテナンス性	清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とします。
省エネルギー性	自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、省エネルギー対応の設計とします。

表 3－1 1 部位・部材別標準水準

部位・部材		内容
構造体	躯体	目標使用年数を想定したものを使用します。
	防水、外壁	防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用します。
内装、設備		劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように可能な限り標準品・汎用品を使用します。
ユニバーサルデザイン		多様な人々が利用可能であるようにエレベーター、スロープ、多目的トイレ等の設備を設置します。
環境負荷の低減（省エネルギー対応）		太陽光発電、LED 照明、高断熱・高気密化等の省エネルギー化に対応した設備を設置します。

(6) 改修等の優先度

① 改修等の優先度

長寿命化改修等については、複数の建物の事業時期が重なりそうな場合は、建物の建築時期・劣化状況（劣化状況調査の総合評価点の活用）・施設の果たす役割・緊急性等を考慮の上、優先度を検討し、実施します。

年度	2021	2022	2023	2024	2025	…	総合評価点
建物 1		長寿命化改修		長寿命化改修			300
建物 2				長寿命化改修			400
建物 3				長寿命化改修		長寿命化改修	500
…							

図 3-4 劣化状況を考慮した改修等の実施時期の調整のイメージ

② 部位の修繕・更新等の優先度

建物の部位は、様々な部材等で構成されており、修繕・更新時期は、用いられている部材等の種別や劣化の状況により異なります。そのため、部位の修繕・更新等は、劣化状況に応じて優先度を検討し、実施します。

良好	評価	基準	修繕・更新の優先度
	A	おおむね良好	低
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	普通
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	優先
	D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し、施設運営に支障を与えている）等	最優先

劣化

図 3-5 部位の修繕・更新等の優先度の考え方

劣化度評価による修繕・更新の時期の見直しについては次のように設定します。

表 3－12 劣化度評価結果の反映方法

経年的な修繕・更新費用（A、B、C、Dに区分）	
A：修繕等を先送り	維持管理が良好とみなし、修繕・更新時期であっても修繕・更新等を先送り。 修繕等を5年程度先送り。
B：そのまま採用	経過年数に応じた修繕・更新時期とみなし、周期通り。
C：修繕を早める（前倒し）	劣化が進んでいると判断し、更新時期が来ていなくても早めの修繕・更新等をする。 優先度が高いものとし、修繕等を早めて、5年程度前倒しする。
D：修繕を早める（直近に実施）	劣化が進んでいると判断し、直近で修繕等を実施する。 直近2～3年以内に修繕を実施する。