

熊本市公共建築物長寿命化指針

平成 30 年 3 月

平成 3 1 年 3 月改定

熊本市

熊本市公共建築物長寿命化指針

第1章. 熊本市公共建築物長寿命化指針の策定にあたって..... 1

1. はじめに..... 1
2. 本指針の位置づけ 2

第2章. 施設保全の現状と課題並びに課題解決に向けた取組の方向性 3

1. 点検の実施..... 3
2. 点検結果の活用..... 3
3. 修繕工事 3
4. 建替サイクル 4
5. 施設保全の組織体制及び情報共有 4

第3章. 長寿命化指針 5

1. 本指針の対象施設 5
2. 目標耐用年数 5
3. 部位ごとの保全手法 5
4. 保全部位の更新周期と長寿命化工事の内容..... 6
5. 各保全計画の作成 7
6. 施設点検の強化 9
7. 長寿命化設計仕様の導入 10

第4章. 推進体制等 11

1. 推進体制の構築 11
2. 施設所管課の役割 11
3. 劣化等による保全優先度の判定..... 12
4. 保全情報システムの活用・整備 12

巻末資料

- 本指針及び市有建築物保全に係る保全中長期見通し 対象施設一覧..... 14
- 長寿命化工事の具体例について 15
- 建築・設備部位別更新周期 一覧 16
- 個別長寿命化計画の作成要領 19
- 主な法定点検一覧表..... 35

第1章. 熊本市公共建築物長寿命化指針の策定にあたって

1. はじめに

現在、熊本市が保有する公共建築物は、市民利用施設や学校施設、市営住宅など多岐にわたり、約 1,500 施設、総床面積にして約 246.3 万㎡を保有しています。(平成 28 年 4 月 1 日時点)

これらの公共建築物は、市民をはじめとする利用者の方々に、安心安全かつ適正にサービスを提供できるよう、常に健全な状態で維持し続ける必要があります。

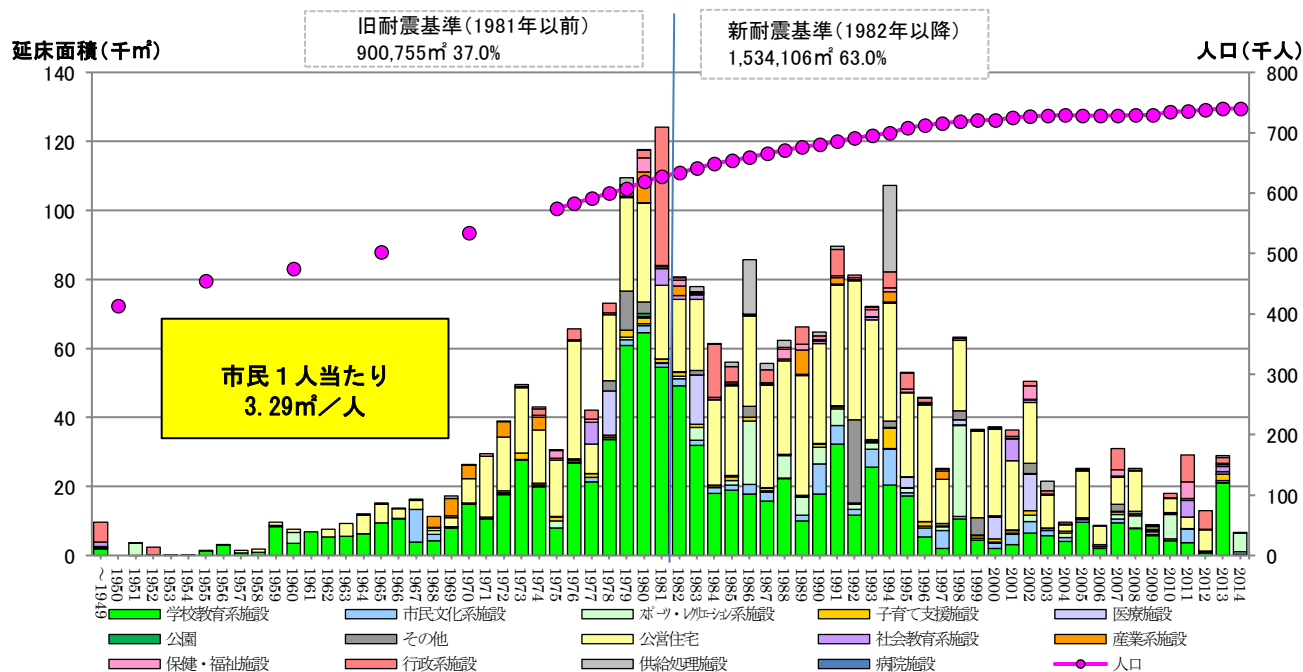
一方で、本市の公共建築物は、昭和 50 年代を中心に整備されたものが相当数に上り、今後の老朽化による修繕・更新の際、多額の費用が集中することが懸念されます。

さらに、少子高齢化・人口減少社会が進んでいくと、人口構造が変化し、公共施設の需要と配置も様変わりしていくことが予想されます。加えて、生産年齢人口の減少により市税収入が減少し、一方で高齢化社会の進行により扶助費等は増加し、結果、本市の財政状況はより厳しくなることが見込まれ、施設の維持管理に充てられる財源も限られてきます。

このような問題を背景として、本市では平成 28 年度に「熊本市公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」といいます。)を策定し、「資産総量の適正化」、「施設の長寿命化の推進」、「施設運営に要する総コストの削減」の 3 つの基本方針を立て、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を目指すこととしました。

本指針では、公共建築物の長寿命化を図るため、中長期的な視点に立って、基本的な考え方と具体的な取組方針を定め、施設の総合的な保全を推進する仕組みづくりを行うこととします。

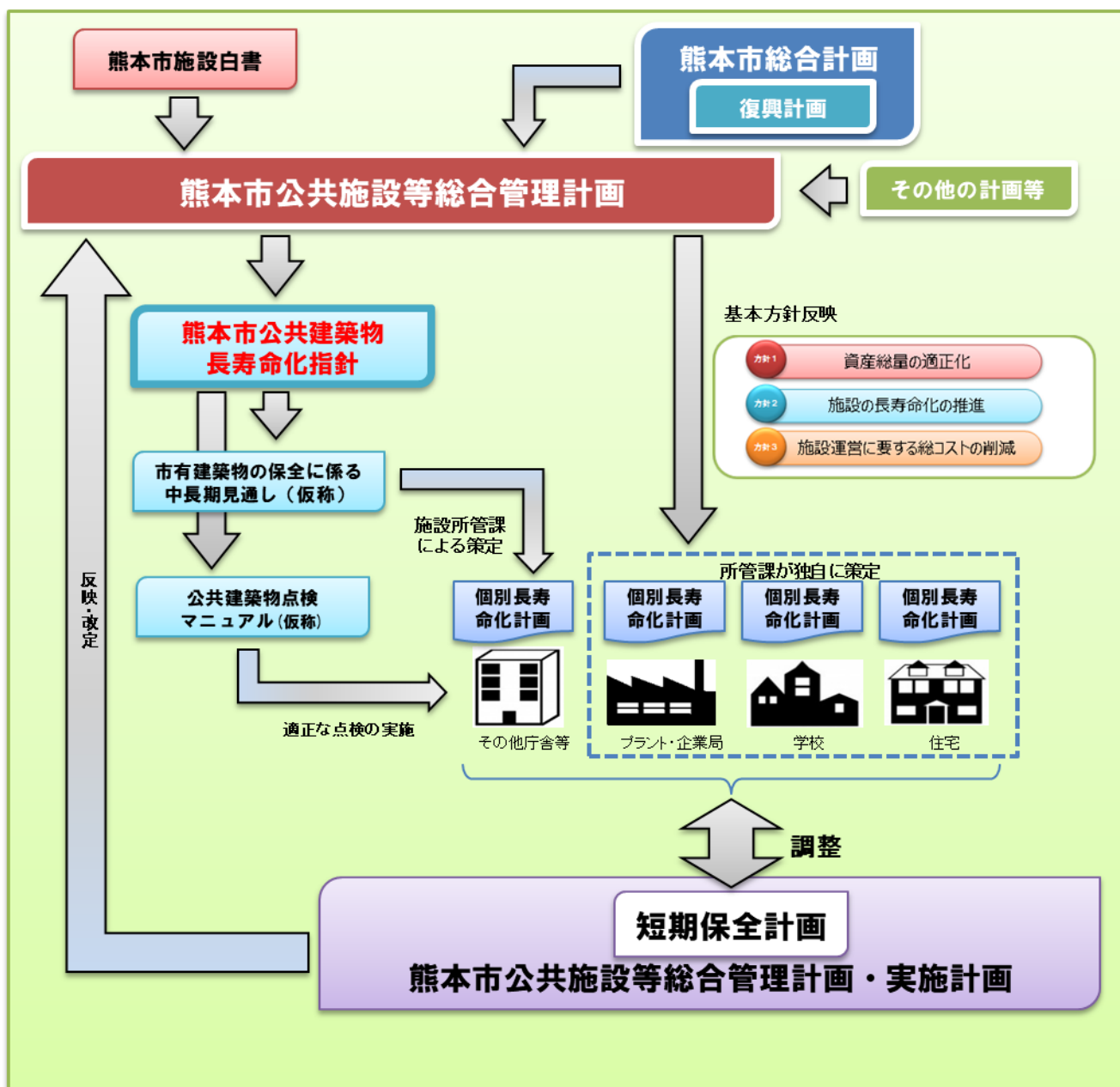
図表 年度別整備延床面積（公共施設）【熊本市公共施設等総合管理計画より抜粋】



2. 本指針の位置づけ

本指針は、下図のとおり、総合管理計画のもとに策定するものであり、別途定める施設ごとの「個別長寿命化計画」や「公共施設等総合管理計画・実施計画」（以下、「実施計画」といいます。）を作成する上での基本的な考え方を整理したものです。

また、本指針では、公共建築物の計画的な保全・整備や適切な維持管理に関する取組方針を示し、今後、本指針に沿って、建築物ごとの個別具体的な保全計画や、必要なマニュアル等の整備を進めていく予定です。



第2章. 施設保全の現状と課題並びに課題解決に向けた取組の方向性

1. 点検の実施

施設の劣化や不具合箇所を早く発見し、適切に処置するためには、日頃の点検が重要です。点検には法定点検と任意の日常点検があり、双方を実施していくことになります。法定点検については、法令で定められた内容と頻度に従い、主に営繕課建築保全室において一括して実施をしています。

一方、日常点検については、施設ごとに実施しており、実施者である施設管理担当者のほとんどが技術的な専門知識がない事務系職員であるため、施設によって点検の手法や頻度にばらつきがあります。

課題としては、施設管理担当者の維持保全に対する意識や知識に差があること、点検内容・頻度を定めたマニュアル等がないことが挙げられます。

課題解決に向けた取組の方向性

- ・施設の維持保全に関する施設管理担当者向け研修の定期開催
- ・日常点検マニュアル、点検チェックシートの整備

2. 点検結果の活用

点検の結果をいかに日頃の保守や修繕計画に活かしていくかが施設を適切に保全する上で重要なポイントとなりますが、これも施設管理担当者の意識等により差が生じているのが現状です。また、点検結果の重要度・緊急度の認識の違いから、予算の都合のみで修繕を先送りするケースも見受けられます。

課題としては、施設所管課において点検結果に対し適切に対応できる技術系職員の不在、故障対応の手引き等がないこと、また故障履歴などの施設情報が共有されていないこと等が挙げられます。

課題解決に向けた取組の方向性

- ・修繕履歴や修繕計画など施設保全に関する情報基盤の整備
- ・故障対応の手引き等の整備
- ・庁内の技術的サポート体制の確保

3. 修繕工事

修繕及び改修工事は、耐用年数や状態を考慮しながら計画的に行うことが望ましいところですが、前項に示した現状等により、多くは、不具合が生じてから対症療法的に行う事後保全となっています。これでは、結果的に劣化が著しくなり、施設の寿命を縮めることにつながる場合や、劣化が他の部位に拡大することで工事費が高額になる場合もあります。

また、対症療法的な工事が重なることで、工事の手戻りや二重投資といった事例も散見されます（屋上防水改修の数年後に空調改修により再度屋上防水の一部を更新するなど）。費用面などから必要な工事を先送りすることで、致命的な故障が発生し、施設の運営に支障をきたす場合もあります。

課題としては、対症療法的な保全手法から予防的な保全手法への転換、修繕工事を計画的に実施するための保全対象部位や更新周期についての基準づくりが挙げられます。

課題解決に向けた取組の方向性

- ・耐用年数や状態監視に基づいた計画保全の導入
- ・標準的な保全の中長期見通しの作成
- ・施設ごとの個別中長期保全計画の作成
- ・更新周期や改修対象部位の基準づくり

4. 建替サイクル

施設の建替えについては、建築物の物理的な寿命よりも、機能的な劣化の解消あるいは施設に求められる機能水準の向上を重視し、解体して建て替えるといったスクラップ・アンド・ビルドの考え方で実施してきました。また、施設の長期使用を前提とした設計としておらず、結果的に多くの建物が築後30年から40年程度で建て替えられてきました。一方で、施設整備の際には、ランニングコストを含めたライフサイクルコストよりもイニシャルコストを抑えることが優先されてきました。

課題としては、財政負担を軽減・平準化するため、スクラップ・アンド・ビルドの考え方から長寿命化への転換や、ライフサイクルコストの削減を重視した計画・設計の推進などが挙げられます。

課題解決に向けた取組の方向性

- ・目標耐用年数を築後30～40年から70年へ（総管理計画）
- ・長寿命化に向けた新築・改修の設計仕様の作成
- ・ライフサイクルコストの削減を重視した計画・設計

5. 施設保全の組織体制及び情報共有

現在、施設保全に対する本市の組織体制は、施設所管課が行う業務を除き、定期点検や保守点検を一括して行う営繕課建築保全室、営繕工事の計画・設計・工事監理を担当する営繕課、設備課に分かれており、これまで公共建築物の施設保全等に一定の役割を果たしてきました。

また、総管理計画の策定及び推進を目的に資産マネジメント課が新設され、今後の公共施設の保全並びに利活用のあり方について検討を進めているところです。

施設の長寿命化を推進していくためには、施設の今後の利活用やライフサイクルコストを考慮した保全の計画的実施が重要となります。そのためには、これら関係部署の連携強化と、全庁横断的に施設保全を総括する組織の設置が必要となります。

また、現在、施設の保全に関するシステムとして熊本市施設情報システムを有していますが、その利活用は主に営繕関係部署にとどまっており、保有情報も全て最新とは言えない状況です。

課題としては、施設の長寿命化を推進するための組織体制や施設保全情報の共有と利活用について検討が必要です。

課題解決に向けた取組の方向性

- ・長寿命化を推進するための組織体制の構築
- ・施設保全に関する情報システムの整備及び情報の共有化

第3章. 長寿命化指針

1. 本指針の対象施設

本指針の対象となる市有建築物は以下の項目に該当するものとします。ただし、学校施設、市営住宅、企業会計の財産、及び管理手法が特殊なもの（プラント施設、PFI 施設、指定文化財等）や個別に中長期保全計画を作成する施設（本庁舎、競輪場等）を除きます。また、別途策定する実施計画において、廃止の対象となった施設についても、長寿命化の対象から除くこととします。具体的な対象施設のリストについては巻末資料（p 14）に掲載します。

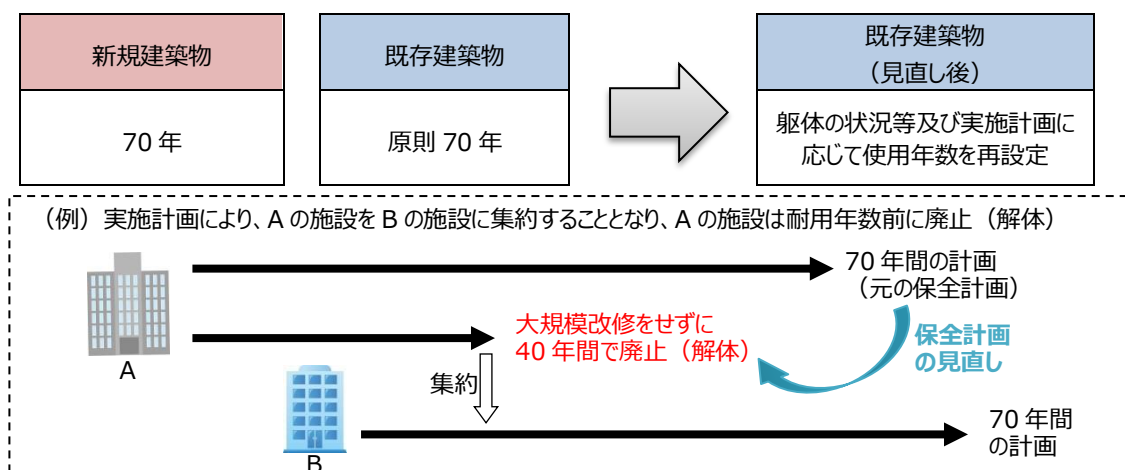
- ① 地域防災計画において防災拠点として位置づけされているもの
- ② 建築基準法による定期点検の対象建築物であるもの
- ③ 延床面積が 200 ㎡を超える建築物のうち重要度の大きいもの

※ 重要度の大きいものとは、機能停止によって市民の基礎的生活に支障が生じる建築物のうち、他に代替機能がないもの。

なお、対象外施設についても、本指針を参考に適切な維持管理や保全に取り組むこととします。

2. 目標耐用年数

建築物の目標耐用年数は、総合管理計画に基づき 70 年とし、各保全計画を作成することとします。既存建築物の目標耐用年数についても、原則 70 年と設定して、各保全計画を策定しますが、大規模改修前に躯体の劣化状況等を調査し、建築物の使用年数の見通しを立てた上で保全計画を改定することとします。さらに、実施計画において集約や廃止等の対象となった建築物については、その内容を反映し、施設の残りの使用年数に応じた保全計画に修正することとします。



3. 部位ごとの保全手法

劣化に関する保全手法については、次表に掲げる 3 つの手法に大別されます。部位ごとに適切な保全手法を設定し、適正に維持管理を行うことにより、施設の長寿命化とライフサイクルコスト低減につながります。

主な部位ごとの保全手法については以下のとおりです。

なお、特殊設備（舞台装置・音響、焼却炉等）については、別途、特性に応じた保全手法の設定が必要です。

主な部位の保全手法

保全分類			建築	電気設備	空調設備	給排水・衛生・ガス設備	消火設備
予防保全	時間計画型 予防保全	劣化・機能停止等により建築物全体への影響が大きい部位について、耐用年数等を考慮して、定期的に修繕・更新する手法	屋根(屋上防水) 外壁(タイル貼)	高圧受変電設備 (変圧器) 昇降機設備	熱源機器 空調機 中央監視設備	ポンプ類 給湯ボイラー	消火ポンプ スプリンクラー
	状態監視型 予防保全	点検により状態を把握し、劣化が進行・拡大し深刻な状況になる前に、その劣化状況に応じた修繕等を早めに行う手法	外壁(石貼)	発電設備 防災システム	送風機	湯沸器 タンク類	屋内消火栓 その他消火装置
事後保全		劣化・機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新等を行う手法	建具類 天井ボード	照明設備 弱電機器	配管類	配管類 衛生陶器類	—

4. 保全部位の更新周期と長寿命化工事の内容

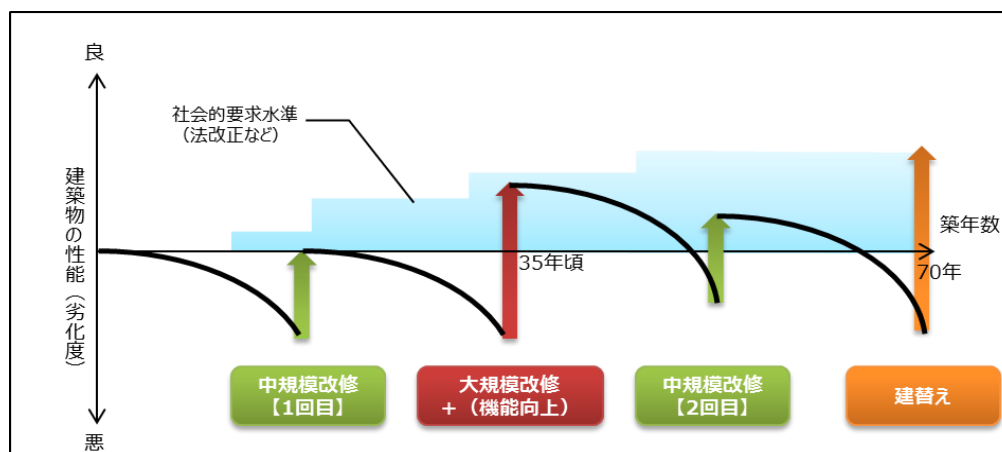
予防保全を行う建築、建築設備（電気設備、空調設備等）の各部位については、「建築物のライフサイクルコスト（財建築保全センター編集）」を参考に更新周期を設定し、これを参考に更新時期を決定します。（巻末資料 p 16～18）

更新については、仮設費等の削減や施設運営への影響（施設休止期間など）を最小限とするため、他の部位と併せて実施するほうが効率的です。

したがって、予防保全部位の修繕・更新にあたっては、他の部位の修繕・更新時期と調整した上で、中規模改修や大規模改修などの長寿命化工事により計画的に実施していきます。また、長寿命化工事を実施する前には、工事期間や内容によっては代替施設や仮設建築物の確保が必要となるため、事前に検討しておくことが重要です。

なお、大規模改修にあたっては、躯体や配管等についても事前に劣化調査を行い、改修範囲について検討します。また、施設機能の陳腐化を防ぐため、施設に求められる機能向上や法改正等の社会的要求水準への対応についても併せて検討します。（巻末資料 p 15）

○長寿命化工事の標準イメージ



5. 各保全計画の作成

施設の機能・性能を長期にわたって良好に維持するため、また、今後必要な維持管理コストの財政的な調整を図るため、以下の保全計画等を策定します。

(1) 市有建築物保全に係る中長期見通しの概要

市有建築物保全に係る中長期見通し（仮称）（以下、「保全中長期見通し」といいます。）とは、本指針の対象施設について、将来40年間の長寿命化工事の実施時期と概算金額の見通しを示すもので、営繕保全部門で作成します。

保全中長期見通しの策定に当たって、長寿命化工事は中規模改修工事と大規模改修工事により実施することとし、各改修にかかる工事費は、取得原価や市場単価などを参考に設定するものとします。

なお、計画期間内に耐用年数（築後70年）が到来する建築物については、耐用年数までの保全工事について計上することとします。

○年次計画のイメージ

〇〇区役所	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	...
建築													
屋上防水		30,000											
外壁		60,000											
：													
電気													
高圧受変電設備		25,000											
発電設備										40,000			
：													
空調設備													
ボイラ		10,000											
空調機		45,000											
：													
合計	0	170,000	0	0	0	0	0	0	0	40,000	0	0	

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	...
〇〇区役所		170,000								40,000			
〇〇まちづくりセンター					1,100,000								
〇〇区役所	100,000							80,000					
〇〇まちづくりセンター		180,000							30,000				
〇〇まちづくりセンター				90,000									
〇〇まちづくりセンター						100,000							
〇〇会館			300,000								20,000		
〇〇スポーツセンター							180,000						
〇〇図書館					150,000								
〇〇公民館								170,000					
：													

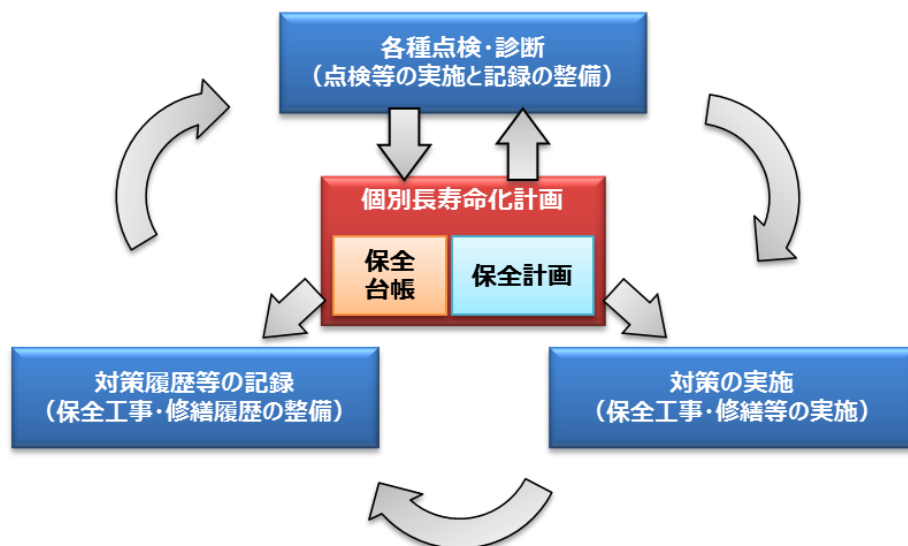
(2) 個別長寿命化計画の概要

個別長寿命化計画とは、個別施設ごとの計画的かつ適切な維持管理・保全の構築を目的に、保全台帳と保全計画で構成したもので、保全中長期見通しを基に、施設ごとの特性や事業計画等を加味

した上で、施設所管課が作成します。施設所管課は、個別長寿命化計画に基づき、計画的な維持管理・保全等を推進します。

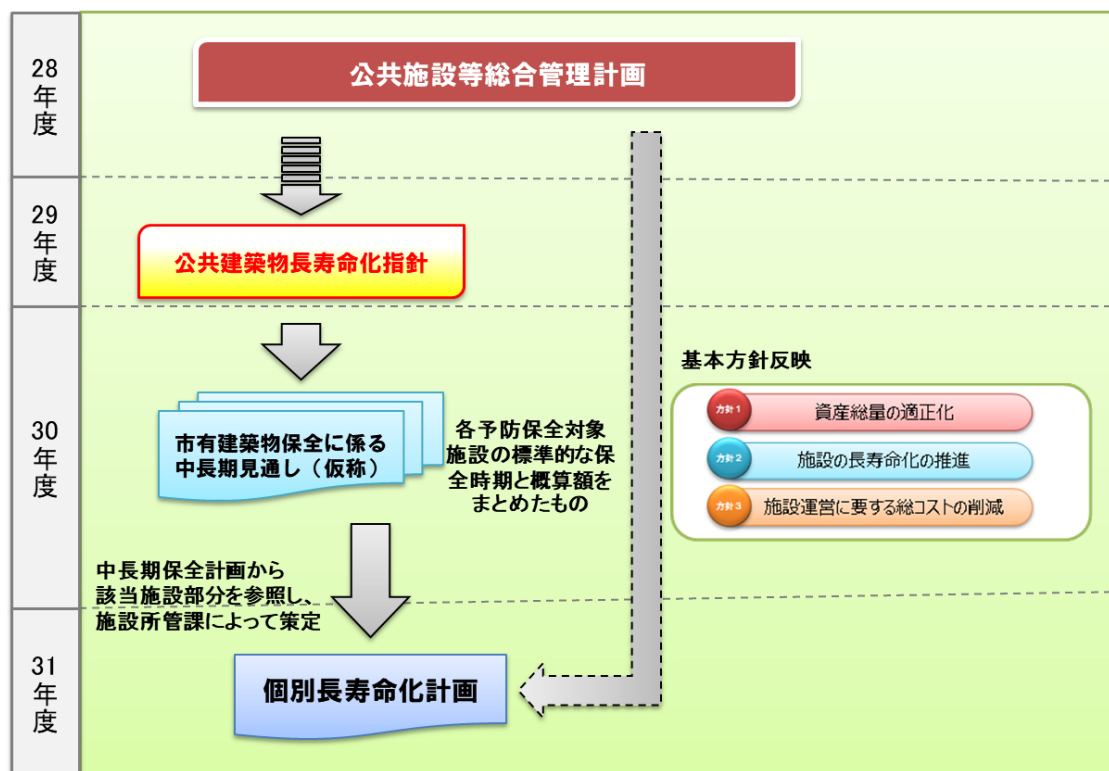
また、この計画に施設の各種点検記録や工事履歴を記載・蓄積し、施設の維持管理に関する台帳として整備することで、施設の適切な維持管理・保全を目指すこととします。

さらに、実施計画において再編等の対象となった施設については、その内容を保全計画に反映するものとします。



保全台帳には、「施設の概要」「予防保全対象建築物の基本情報」等を記載するほか、過去の工事履歴や点検結果等を記載することとします。保全計画は、施設（建築物）の今後 40 年間の長寿命化工事の実施計画等を記載します。

具体的な記載内容や作成上の留意事項については、巻末資料（p 19～29）に掲載しています。



(3) 短期保全計画（実施計画の一部）の概要

短期保全計画とは、実施計画の一部を成すもので、各施設において将来 5 年間に実施する長寿命化工事を取り纏めて、その時期と概算費を示したものです。

策定にあたっては、各施設の個別長寿命化計画において予定された長寿命化工事を抽出し、劣化状況や施設の利用状況等を要素とした保全優先度によって順位付けした上で、実際に施工する工事を決定します。



6. 施設点検の強化

(1) 施設管理者の役割

施設管理者（施設所管課）は、建築物の安全管理の責任者として、定期的に点検を実施し、劣化状況を把握し必要に応じて修繕等を行うとともに、設備機器の運転・監視や施設の警備、清掃等を通じて施設を適切に維持していく必要があります。

併せて、施設の修繕履歴等の情報を整理し、各種点検結果の記録簿等を継続的に整備することで、異常の早期発見や適正な保全に努める必要があります。

(2) 点検マニュアルの整備

多くの施設において、維持管理を担当しているのは事務系職員であるため、点検に関する知識不足を補うことを目的に点検マニュアルを整備します。マニュアルの作成にあたっては、平成 29 年 6 月に実施した「建築物点検マニュアル作成に向けた職員アンケート調査」での意見を参考に、事務系職員でも分かりやすい内容とし、点検用のツールとして「日常点検チェックシート」も併せて整備していきます。

(ア) 点検マニュアル

施設管理担当者が日常的に実施する点検項目等を取りまとめ、写真や解説により、それぞれの部位について、目視や触診などによる点検のポイントを解説したものを作成します。これを積極的に活用し、効率的な点検の実施につなげます。

(イ) 日常点検チェックシート

点検マニュアルと併せて、簡易的な日常点検チェックシートを整備します。施設管理担当者が、このシートを活用することにより、効率的に施設の点検を実施できるようにします。また、点検の結果は保管を行い、過去にさかのぼった部位の異常の有無の調査や、保全業務の引継ならびに修繕計画の作成に活用することとします。

(3)点検結果の活用

点検の結果や点検から得られる施設ごとの劣化情報については、施設の保全情報として集約し、保全工事の優先度判定に活用できる仕組みとします。

7. 長寿命化設計仕様の導入

施設の長寿命化を推進するため、新築、改築及び大規模改修工事の際は、施設を長期間使用することを前提とした設計とする必要があります。単に部材の耐久性を上げるだけでなく、将来の用途変更や維持管理コスト低減についても設計段階から検討が必要です。

このため、設計段階において、イニシャルコストのみにとらわれず、ランニングコストも含めたライフサイクルコスト全体を低減できるよう部材の選定や平面プランの検討等をおこないます。具体的には、部材の「耐久性」や「更新性」に加え、「可変性」や「維持管理のしやすさ」、「省エネルギー」の各視点で、設計時に留意すべき事項を整理し、既存の設計基準等へ反映します。

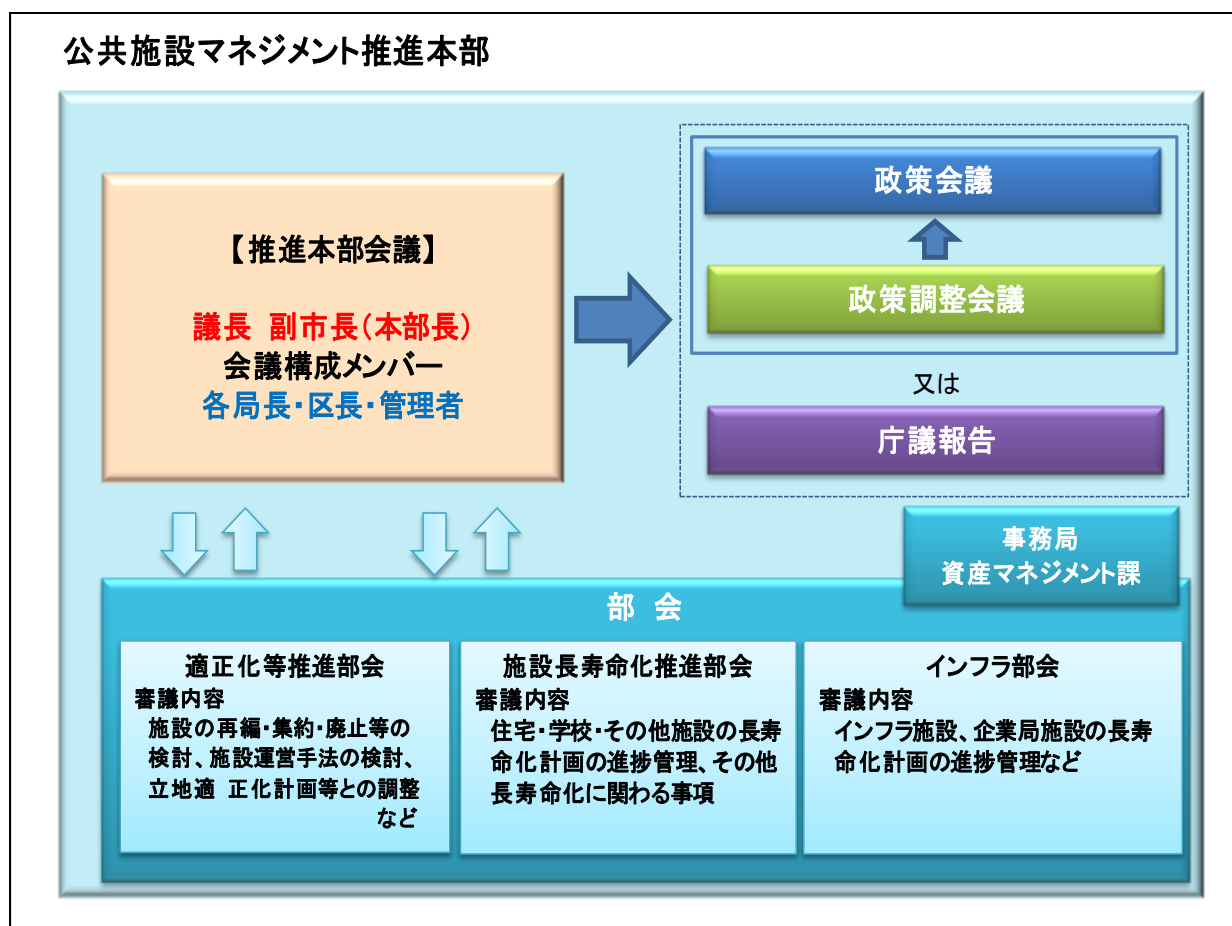
なお、設計業務時における設計基準の確認手法として、熊本県建築物環境配慮制度（C A S B E E熊本）の評価方法を参考とします。

第4章. 推進体制等

1. 推進体制の構築

本指針の推進体制構築のため、平成 31 年度を目標に組織改編について検討します。改編後の組織は、個別長寿命化計画の技術的支援や短期保全計画の策定など庁内横断的な調整と統括を行う必要があります。本指針が施設のライフサイクル全体に関与するものであることから、本市の資産マネジメント部門・営繕保全部門・営繕計画部門・設計工事部門を検討の対象とします。施設所管課への技術的なサポートについても窓口を明確にして支援を強化する体制とします。

また、総合管理計画の推進に向けて、実施計画や長寿命化に向けた各種取組（長寿命化指針及び個別長寿命化計画など）の進捗管理並びに円滑な庁内連携を図るために、「熊本市公共施設マネジメント推進本部」を設置します。



2. 施設所管課の役割

施設所管課は、個別長寿命化計画を作成するほか、定期的な日常点検を実施し適切な維持管理に努めるとともに、必要に応じて個別長寿命化計画に予定のない緊急対応を把握します。さらに、短期保全計画や保全工事を実施した後は、その内容を個別長寿命化計画に反映します。

3. 劣化等による保全優先度の判定

個別長寿命化計画において将来 5 年間に予定される長寿命化工事を抽出した上で、保全優先度判定をおこない実際に実施する工事を決定する仕組みづくりを構築します。

優先度判定は、劣化度、施設用途の重要性、災害時の拠点性、施設の残存価値などの項目について考慮したものとしします。

4. 保全情報システムの活用・整備

市有建築物の長寿命化に向けて施設所管課と長寿命化推進部門との情報共有が重要となります。

また、個別長寿命化計画の整備にあたり、施設管理担当者における保全台帳や保全計画の作成を支援するシステムが求められるとともに、保全情報を共有化し効率的に管理できる情報システムであることが必要です。

そのため、施設情報システムの改修等の整備を行うこととし、個別長寿命化計画の情報管理や短期保全計画の策定に活用することから、平成 32 年度の運用開始を目標に整備を行います。

卷末資料

本指針及び市有建築物保全に係る保全中長期見通し 対象施設一覧

(平成 30 年 4 月 1 日現在)

No.	施設名	用途	建物総延床面積 (㎡)	No.	施設名	用途	建物総延床面積 (㎡)
1	大江交流室	庁舎、公民館、児童室	1,534.62	80	麻生田保育園	保育園	540.33
2	託麻まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	2,023.64	81	西里保育園	保育園	846.18
3	秋津まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	1,962.74	82	山本保育園	保育園	543.96
4	東部まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	2,030.14	83	豊田保育園	保育園	1,034.67
5	東区役所	庁舎	5,036.30	84	田底保育園	保育園	592.80
6	西区役所	庁舎、公民館、図書室、児童館	7,261.48	85	菱形保育園	保育園	596.82
7	河内まちづくりセンター	庁舎	2,766.50	86	健康センター平成分室	保健施設	1,370.86
8	河内まちづくりセンター芳野分室	庁舎、ホール等	761.02	87	健康センター清水分室	保健施設	1,369.61
9	花園まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	1,864.30	88	障害者福祉センター希望荘	障がい福祉施設	1,923.62
10	幸田まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	1,950.94	89	こどもセンター	児童福祉施設	4,808.51
11	城南まちづくりセンター(福祉センターのみ)	庁舎	1,286.49	90	西原公園児童館	児童館	320.86
12	南区役所	庁舎	3,842.29	91	子ども文化会館	その他児童施設	5,708.18
13	天明まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童室	3,669.72	92	東老人福祉センター・東部在宅福祉センター	老人福祉センター、社会福祉施設	801.70
14	鮎田まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室	2,999.79	93	西老人福祉センター	老人福祉センター	251.72
15	南部まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	1,930.91	94	南老人福祉センター	老人福祉センター	263.77
16	清水まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	1,793.38	95	北老人福祉センター	老人福祉センター	294.51
17	北部まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室	4,470.22	96	川上老人福祉センター	老人福祉センター	655.55
18	龍田まちづくりセンター	庁舎、公民館、図書室、児童館	1,803.26	97	天明老人福祉センター	老人福祉センター	380.47
19	北区役所	庁舎	6,963.77	98	河内老人福祉センター	老人福祉センター	663.04
20	河内公民館	公民館、図書室	1,475.85	99	富合老人福祉センター	老人福祉センター	537.57
21	北部公民館西里分館	公民館	715.64	100	お達者文化会館	老人福祉施設	245.17
22	アスバル富合	公民館、図書室、ホール等	3,579.73	101	南部万年青年会館	老人福祉施設	494.60
23	植木文化センター	公民館、図書室、ホール等	5,137.60	102	東部はつらつ交流会館	老人福祉施設	299.82
24	火の君文化センター	公民館、ホール等	5,156.67	103	南部在宅福祉センター	社会福祉施設	831.90
25	健軍文化ホール	会館・ホール	1,841.94	104	植木健康福祉センター	社会福祉施設	3,072.52
26	男女共同参画センターはあもに	会館・ホール、図書室	5,448.10	105	夢もやい館	社会福祉施設	903.66
27	国際交流会館	会館・ホール	8,439.65	106	環境総合センター	その他行政系施設	4,270.85
28	熊本市民会館	会館・ホール	9,197.07	107	東部土木センター	その他行政系施設	2,148.06
29	勤労青少年ホーム	その他集会所施設	769.74	108	西部土木センター	その他行政系施設	2,579.50
30	市立図書館	図書館	5,230.76	109	ふれあい文化センター	その他行政系施設	1,849.43
31	城南図書館	図書館、児童館	2,055.01	110	小島河川防災センター	その他行政系施設	580.80
32	熊本博物館	博物館	7,548.98	111	植木ふれあい文化センター	その他行政系施設	774.40
33	後藤山記念館	その他記念館・資料館	263.94	112	計量検査所	その他行政系施設	540.95
34	横井小楠記念館	その他記念館・資料館	456.00	113	教育センター	その他教育施設	2,019.96
35	塚原歴史民俗資料館	その他記念館・資料館	1,407.28	114	市消防局・中央消防署	消防庁舎	6,745.28
36	田原城西南戦争資料館	その他記念館・資料館	690.41	115	出水出張所	消防庁舎	245.25
37	徳富記念園	その他記念館・資料館	336.00	116	清水出張所	消防庁舎	407.82
38	総合屋内プール	体育施設	26,486.50	117	楠出張所	消防庁舎	533.40
39	総合体育館・青年会館	体育施設、ホール等	18,900.94	118	西消防署	消防庁舎	2,822.19
40	天明運動施設	体育施設	1,834.11	119	田崎出張所	消防庁舎	408.80
41	託麻スポーツセンター	体育施設	1,508.90	120	小島出張所	消防庁舎	251.74
42	南部総合スポーツセンター	体育施設	4,616.32	121	島崎出張所	消防庁舎	529.66
43	清水スポーツセンター	体育施設	865.43	122	河内出張所	消防庁舎	368.83
44	武蔵塚武道場	体育施設	754.62	123	川尻出張所	消防庁舎	296.33
45	富合雁回館	体育施設	2,945.69	124	鮎田天明出張所	消防庁舎	368.88
46	植木総合スポーツセンター(武道館のみ)	体育施設	420.00	125	東消防署	消防庁舎	2,326.17
47	城南B&G海洋センター	体育施設	2,549.28	126	託麻出張所	消防庁舎	419.81
48	城南総合スポーツセンター	体育施設	5,174.23	127	小山出張所	消防庁舎	409.97
49	龍田体育館	体育施設	1,321.30	128	南熊本庁舎	消防庁舎	250.44
50	明德体育館	体育施設	842.19	129	池田庁舎	消防庁舎	322.53
51	川尻武道館	体育施設	997.58	130	南消防署	消防庁舎	1,900.89
52	植木弓道場	体育施設	870.04	131	富合出張所	消防庁舎	416.75
53	北部武道館	体育施設	611.10	132	植木出張所	消防庁舎	1,310.60
54	北部体育館	体育施設	1,423.71	133	城南出張所	消防庁舎	454.74
55	田迎公園(運動施設)	体育施設	3,900.81	134	北消防署	消防庁舎	2,012.62
56	水前寺運動公園(野球場)	体育施設	2,538.66	135	三山荘	その他施設	992.62
57	水前寺運動公園(競技場)	体育施設	3,970.25	136	北部クリーンセンター	その他供給処理施設	2,202.92
58	金峰山少年自然の家	レクリエーション施設	2,528.61	137	西部クリーンセンター	その他供給処理施設	2,341.97
59	勤労者福祉センター	産業系施設	1,422.37	138	東部クリーンセンター	その他供給処理施設	1,635.73
60	食品交流会館	産業系施設	2,280.85	139	東部交流センター	その他施設	1,088.77
61	城南地域物産館	産業系施設	652.65	140	熊本市斎場	その他施設	4,970.33
62	流通情報会館	産業系施設	6,942.71	141	動物愛護センター	その他施設	1,099.85
63	くまもと工芸会館	産業系施設	1,646.14	142	武蔵塚駅前自転車駐車場	その他施設	1,638.38
64	植木地域農産物の駅	産業系施設	901.51	143	五福まちづくり交流センター	公民館、図書室、児童室	2,741.80
65	水産振興センター	産業系施設	383.00	144	西部交流センター	その他施設	1,879.49
66	職業訓練センター	産業系施設	2,960.88	145	東共同調理場	共同調理場	1,169.37
67	本荘保育園	保育園	1,299.96	146	西原共同調理場	共同調理場	467.09
68	横手保育園	保育園	667.39	147	城西共同調理場	共同調理場	368.27
69	白山保育園	保育園	522.48	148	京陵共同調理場	共同調理場	459.00
70	京塚保育園	保育園	653.55	149	日吉共同調理場	共同調理場	450.00
71	京町台保育園	保育園	499.92	150	武蔵共同調理場	共同調理場	519.10
72	城東保育園	保育園	1,382.69	151	出水南共同調理場	共同調理場	612.39
73	池上保育園	保育園	540.11	152	井戸共同調理場	共同調理場	472.82
74	小島保育園	保育園	540.00	153	長嶺共同調理場	共同調理場	569.39
75	春日保育園	保育園	755.80	154	龍田共同調理場	共同調理場	520.08
76	清水保育園	保育園	468.63	155	城南共同調理場	共同調理場	471.04
77	中島保育園	保育園	315.09	156	富合共同調理場	共同調理場	554.02
78	幸田保育園	保育園	485.87	157	植木共同調理場	共同調理場	1,188.74
79	健軍保育園	保育園	697.30				

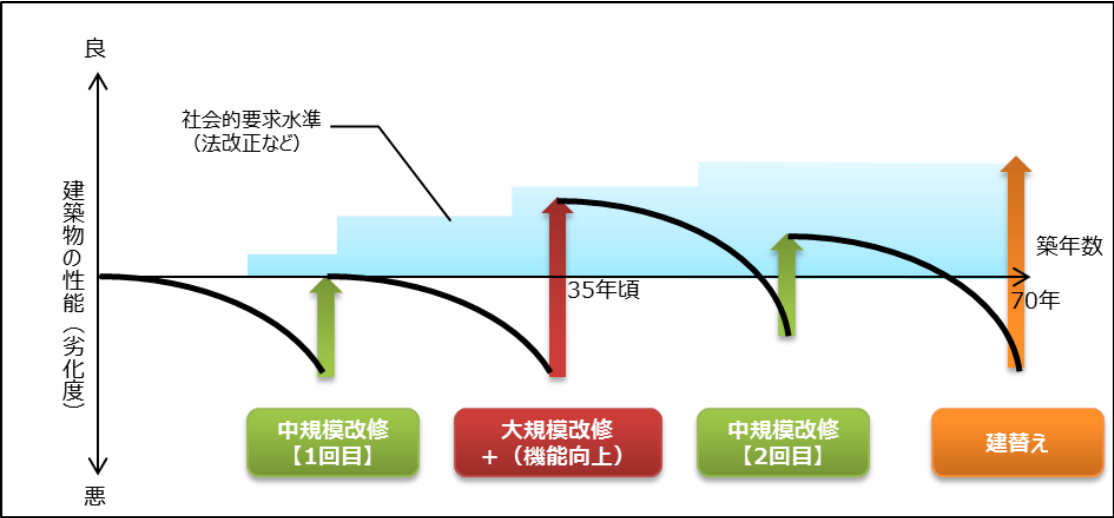
上記一覧については、平成 30 年 4 月 1 日時点で市が所有する施設から選定しており、今後、施設の新設や解体、実施計画（仮）の策定状況等により、随時見直しを図っていくこととする。

長寿命化工事の具体例について

長寿命化工事については、効率的な改修を実施するため、各部位の修繕・更新をまとめて実施することを基本とします。

- ① **中規模改修工事**（竣工～大規模改修、大規模改修～建替までの各期間の中間を目安に実施）
経年により発生する損耗、機能低下等の劣化に対し、機能回復や劣化の拡大を防ぐことを目的に実施する工事
- ② **大規模改修工事**（約 35 年目を目安に実施）
①に掲げた目的に加え、省エネ化、バリアフリー化などの社会的要求に応じた機能向上を目的に実施する工事

長寿命化工事の標準イメージ



○工事内容の例

	中規模改修工事 (1回目) (新築と大規模改修の中間)	大規模改修工事 (+機能向上工事) (築35年程度)	中規模改修工事 (2回目) (大規模改修と建替の中間)
外部仕上げ	・屋上防水の改修 ・外壁浮きタイルの改修 ・外部塗装改修等、外部シーリングの改修 ・鉄部の塗装改修 など	・屋上防水・金属屋根等の改修 ・外壁等の改修 ・建具・カーテンウォールの改修 ・外部雑（金属類）の改修 など	・屋上防水の改修 ・外壁浮きタイルの改修 ・外部塗装改修等、外部シーリングの改修 ・鉄部の塗装改修 など
内部仕上げ	・損傷の激しい箇所の修繕	・床・壁・天井 仕上の改修 ・内部建具の改修 など	・損傷の激しい箇所の修繕
電気設備	・損傷の激しい箇所の修繕	・照明器具の更新(LED化) ・コンセント設備の更新 など	・損傷の激しい箇所の修繕
	以下の電気設備工事は、建築・設備部位別更新周期一覧の耐用年数を参考に実施する ・受変電設備の更新 ・自動火災報知設備(R型)の更新 ・発電設備の更新、オーバーホール等 ・昇降機の更新 ・直流電源装置の更新 ・太陽光発電設備(蓄電池付き)の更新 ・中央監視装置の更新		
給排水設備	・損傷の激しい箇所の修繕	・ポンプ類の更新 ・配管類の更新 ・衛生器具の更新 など	・損傷の激しい箇所の修繕
空調設備	・空調機器の更新 ・損傷の激しい箇所の修繕	・空調方式の見直し・機器更新 ・ボイラー等の更新	・空調機器の更新 ・損傷の激しい箇所の修繕
その他		・(外構整備工事) ・(省エネ向上工事) ・(バリアフリー化) ・(フリーアクセス化)	

建築・設備部位別更新周期 一覧

※耐用年数（参考）は、「建築物のライフサイクルコスト（平成17年度版）」、「官庁営繕（BELCA）」を参考に一般的な周期を示します。

耐用年数は材質等によって異なることがあります。

※更新時期の●は更新対象を示し、△は部分的更新を示しています。

※損傷の激しい箇所や法定点検・自主点検で指摘された緊急性の高い部位については、耐用年数によらず、修繕や事後保全工事を随時実施します。

ただし、指摘時期や内容等によっては、大規模・中規模改修時に修繕等を合わせて実施することも検討します。

区分	種別		規格・形状	更新時期		耐用年数 (参考)
				大規模 改修時 (概ね35年)	中規模 改修時 (概ね18年)	
建築	建築躯体		鉄筋コンクリート等			65
	屋上・屋根		アスファルト防水＋押えコンクリート	●		30
			アスファルト露出防水・改質アスファルトシート防水	●	●	20
			シート系防水・塗膜防水	●	●	20
			粘土瓦・スレート波板	●		30
			屋根スレート	●	●	20
			屋根金属板	●		30
	外壁		タイル仕上	●	●	40
			モルタル塗り仕上	●	●	—
			金属パネル仕上	●	●	—
			合成樹脂吹付仕上	●	●	15
			シーリング	●	●	15
	カーテンウォール		アルミ製	●		40
			スチール製	●		40
	外部天井(軒天)		アルミ製モールディング	●		30
			ボード貼	●	●(主に塗装)	20
	建具	外部	スチール建具	●	●(主に塗装)	30
			アルミ製建具	●		40
			ステンレス製建具	●		40
		内部	アルミ建具	●		40
			銅製建具	●		30
			木製建具	●		30
	外部雑	屋上手摺	スチール製	●	●(主に塗装)	30
			アルミ製	●		40
		屋上笠木	スチール製	●	●(主に塗装)	30
			アルミ製	●		40
	内装	天井	ボード仕上	●		30
			ビニルクロス仕上	●		30
			塗装仕上	●		20
			左官仕上	●		30
		壁	タイル仕上	△		65
			塗装仕上	●		20
			ビニルクロス仕上	●		20
			左官仕上	●		30
			化粧合板仕上	●		30
		床	石張り仕上	△		65
			タイル仕上	△		65
			フローリング仕上	●		30
			塩ビタイル・ビニールシート	●		20
			カーベット	●		20

区分		種別		規格・形状	更新時期		耐用年数 (参考)
					大規模 改修時 (概ね35年)	中規模 改修時 (概ね18年)	
建築	内部雑	可動間仕切			●		40
		トイレブース			●		—
		造付け家具			●		—
機械	空調	空調機器	ボイラー	貫流ボイラー	●	●	15
				炉筒煙管ボイラー	●	●	20
				鋳鉄製蒸気ボイラー(蒸気・温水)	●		30
				鋼製立形ボイラー(暖房用)	●	●	25
			熱源機器	温水発生器(鋳鉄製)	●		30
				吸収式冷凍機・ターボ(遠心)冷凍機	●	●	20
				チリングユニット(水冷)	●	●	15
				空気熱源ヒートポンプユニット	●	●	15
			冷却塔	FRP製	●	●	15
				鋼板製	●	●	15
			空気調和機	水冷式パッケージ形	●	●	20
				空気熱源ヒートポンプパッケージ形	●	●	15
				マルチパッケージ形	●	●	15
				ガスエンジンヒートポンプ形	●	●	15
				ユニット形	●	●	20
			ファンコイルユニット	露出形・隠蔽形・カセット形	●	●	20
				回転形・静止形全熱交換器	●	●	20
		全熱交換器		回転形・静止形全熱交換ユニット	●	●	20
				天井埋込形全熱交換ユニット	●	●	20
		ポンプ		冷温水ポンプ・冷却水ポンプ	●	●	20
				ボイラー給水ポンプ	●	●	20
				オイルポンプ	●	●	20
	空調機器	タンク類		熱交換器	●	●	20
				蒸気ヘッダー・冷温水ヘッダー	●	●	20
				還水タンク・膨張タンク	●		30
				オイルタンク	●		30
		空調ダクト	ダクト	ダクト	●		30
				ダンパー	●		30
		空調配管	配管類	炭素鋼鋼管	●		25
				圧力配管用鋼管	●		20
		換気	換気機器	銅管・ステンレス鋼管・塩ビライニング鋼管	●		30
				送風機	●		20
				遠心送風機・軸流送風機	●		20
	換気ダクト	ダクト		換気用ダクト・スパイラルダクト	●		30
				換気用硬質塩ビ管	●		30
				換気用耐火二層管	●		30
					●		30
	排煙	排煙機器	排煙機	排煙機	●		25
				排煙用ダクト	●		30
	自動制御	自動制御機器類		電子式温度検出器・湿度検出器	●		15
				電子式操作器・空気式操作器	●		15
				圧縮空気源装置	●		15
				制御盤	●		15
				中央監視盤	●		15
					●		15
機械	給排水衛生・ガス	機器	ポンプ	揚水用水中モーターポンプ	●		20
				揚水用モーターポンプ	●		20
				給湯用循環ポンプ	●		20
				雑排水用水中モーターポンプ	●		15
				汚水用水中モーターポンプ	●		15
				加圧給水ポンプユニット	●		20
			給湯ボイラー	鋼製立形ボイラー	●		25
				給湯暖房機	●		10
				ガス給湯器	●		10
				電気温水器	●		10
		タンク類		FRP製・ステンレス製	●		30
				鋼板製	●		20
		浄化槽		合併浄化槽 現場施工形・ユニット形	●		30
				銅管・塩ビライニング鋼管・塩化ビニル管	●		30
				ポリエチレン管・ポリブテン管・炭素鋼鋼管	●		30
				ステンレス鋼管	●		30
	給排水管	配管類		ポリ粉体ライニング鋼管	●		25
				タールエポキシ塗装鋼管	●		25
				鋳鉄管	●		40
				洋風便器・和風便器・小便器	●		30
		衛生器具	洗面器	洗面器	●		30
				水栓	●		20

機 械	消火	消火ポンプ		屋内消火栓ポンプユニット	●		27	
				スプリンクラーポンプユニット	●		20	
		屋内消火栓		屋内消火栓(埋込形)	●		30	
		屋外消火栓		屋外消火栓	●		30	
		連結送水管		送水口(埋込形)	●		30	
		スプリンクラー		スプリンクラー流水検出装置	●		30	
				スプリンクラーヘッド	●		30	
		消火配管	炭素鋼鋼管	●		30		
			圧力配管用鋼管	●		30		
			塩ビライニング鋼管	●		30		
その他消火		消火起動装置	●		30			
区分		種別		規格・形状	更新時期		耐用年数 (参考)	
					大規模 改修時 (概ね35年)	個別更新 (耐用年数 で更新)		
電 気	受変電設備	高圧受配電盤				●	30	
		高圧引込設備	引込開閉器			●	15	
	発電・ 静止型電源	発電設備	非常用発電	ディーゼル機関		●(注1)	30	
				ガスタービン機関		●(注2)	30	
		太陽光発電			●(注3)	25		
			直流電源装置	整流器・蓄電池盤			●	20
	監視設備	中央監視盤				●	15	
	電力	盤類	制御盤・分電盤		●		30	
		照明器具	蛍光灯・HID灯・白熱灯		●		30	
		配線器具類	スイッチ類・コンセント		●		20	
	通信・情報	拡声			増幅器	●		25
					スピーカー	●		25
		テレビ共同受信			TVアンテナ・アンテナマスト	●		20
					TV増幅器	●		20
		構内交換			電子ボタン電話装置	●		30
					電子交換機	●		20
	防災 システム	自動火災報知			火報受信機	●	●(注4)	20
					感知器	●		20
					総合盤	●		20
	避雷設備	避雷設備		突針・避雷銅線	●		30	
	昇降機 その他	エレベーター		一般・非常用エレベーター		●	30	
		その他昇降機		小荷物専用昇降機		●	30	

注1:F点検実施(15年)

注2:15年ごとにオーバーホール実施

注3:蓄電池付きの場合のみ

注4:R型受信機は耐用年数で更新

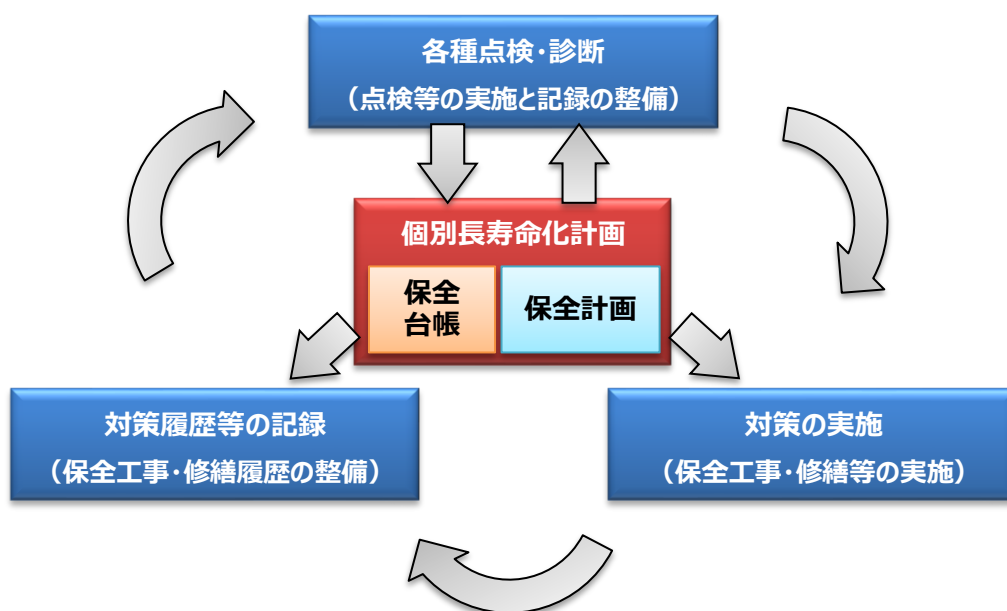
個別長寿命化計画の作成要領

1. 個別長寿命化計画策定の目的

施設所管課は、市有建築物保全に係る中長期見通し（仮称）（以下、「保全中長期見通し」といいます。）を基に、施設ごとの特性や事業計画等を踏まえつつ、後に示す記載事項を基本として、個別長寿命化計画を策定し、これに基づき計画的な維持管理・保全等を推進します。

また、この計画に施設の各種点検記録や工事履歴を記載・蓄積し、施設の維持管理に関する台帳として整備することで、施設の適切な維持管理・保全を目指すこととします。

なお、各施設の所管課が既に同種・類似の計画を策定している場合には、本指針の趣旨を踏まえて、必要に応じて既存計画の見直しを行うこととします。



2. 個別長寿命化計画の構成

個別長寿命化計画は、個別施設ごとの計画的かつ適切な維持管理・保全の構築を目的に、保全台帳と保全計画で構成します。保全台帳は、「施設の概要」「予防保全対象建築物の基本情報」を記載するほか、過去の工事図面や点検結果等を添付することとします。保全計画は、施設（建築物）の今後 40 年間の長寿化工事の実施計画を記載します。

3. 策定上の留意事項

建築保全室が平成 30 年度に策定する保全中長期見通しは、学校・住宅やプラント等の特殊施設を除いた施設について建築物の大規模改修（おおよそ築 35 年を目処に実施）と中規模改修（竣

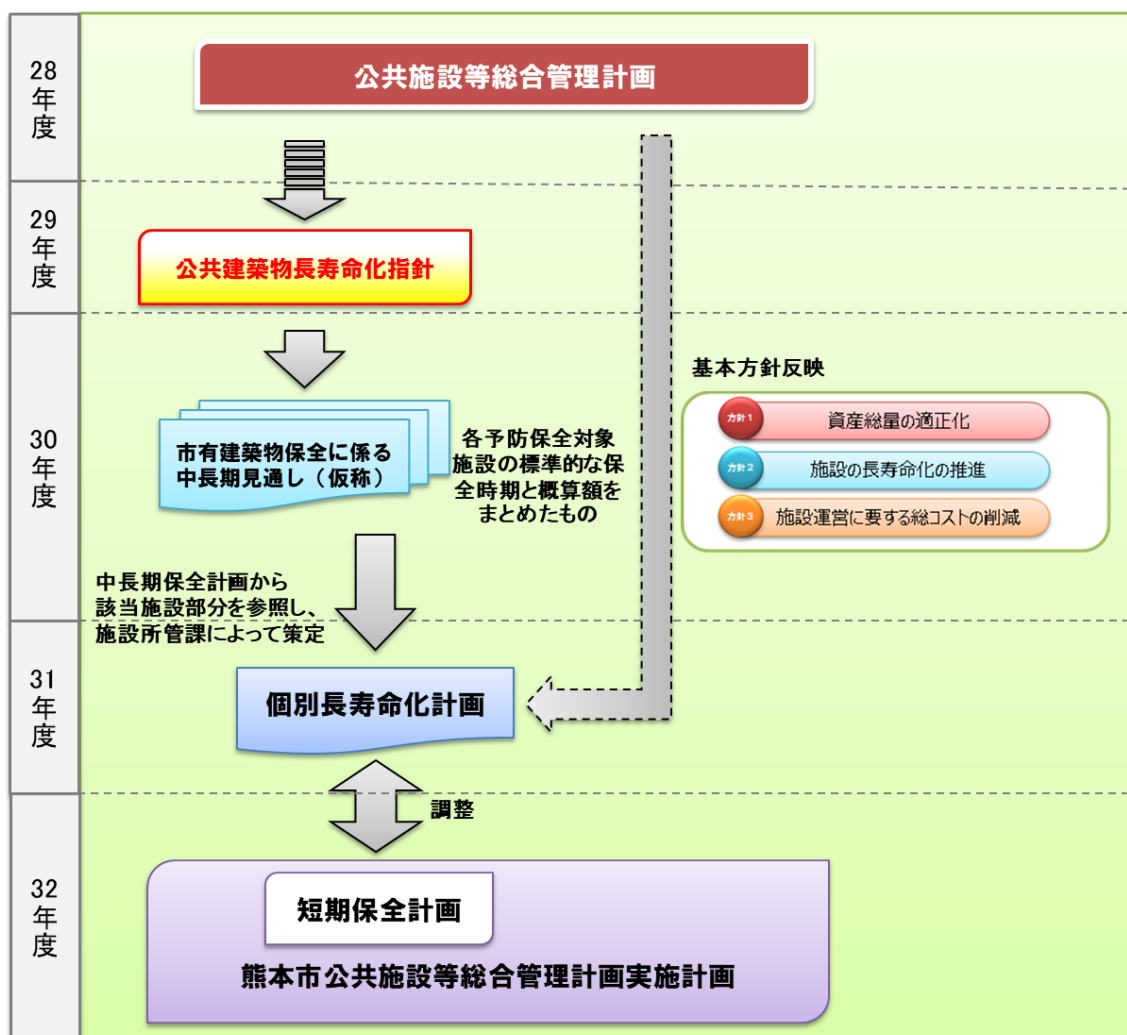
工から大規模改修までの期間の中間および大規模改修から建替までの期間の中間に実施）について、今後 40 年間の改修時期と概算費用を記載したものです。これは、予防保全部位の標準的な保全周期と概算費用から算定することとしています。

各施設の個別長寿命化計画の策定にあたっては、保全中長期見通しから該当施設分を抜粋したものを参考に、施設の実情（耐震補強工事、指定管理者更新時期、その他の事業計画など）を勘案して改修工事実施時期の調整等を行い、施設独自の保全計画を作成します。また、施設に備えている特殊な設備等で、その更新費用が多額となる部位や施設運営に重要な役割を持つ部位（例：ホールの舞台装置、運動施設の屋外照明器具等）については、個別に更新（保全）周期とその概算額を算定し、施設の保全計画に追加することとします。

さらに、平成 32 年度に策定予定の実施計画において、再編・集約等の見直し対象となる施設については、その内容と調整を図った上で保全計画を修正することとします。

4. 策定のながれ

個別計画の作成については、総合管理計画の基本方針や平成 30 年度に策定される保全中長期見通しを元に、各施設の所管課において原則平成 31 年度までに作成することとします。



5. 記載内容

個別長寿命化計画については、施設所管課において策定することとしますが、記載する基本的な内容は以下のとおりとします。ただし、施設用途の特殊性等を考慮し、必要に応じて施設所管課の判断により、内容を変更して記載することとします。

※ 下線の内容については、建築保全室にて事前記入、又は事後記入を予定している項目です。事前記入している場合は、その内容のチェックをお願いします。

保全台帳

保全台帳に記載する情報は、基本的に施設カルテに登録されたものを使用します（一部、公有財産台帳に登録された情報を使用します）。

保全台帳の新規作成時は、その時点で把握している範囲内の情報を記載し、当該施設の点検や修繕、増改築等のタイミングで随時情報を更新して、常に最新化に努めてください。

1 施設概要

当該施設の基本情報を記載します。

記載項目

- ・ 施設名称
- ・ 施設 I D（資産マネジメント課所管の施設カルテの I D）
- ・ 施設情報システム 施設コード
- ・ 施設の用途
- ・ 施設所管課
- ・ 用途地域等
- ・ 敷地面積
- ・ 延床面積の合計
- ・ 建築面積の合計
- ・ 建築棟数の合計
- ・ 施設管理担当者 課名・氏名

実際に施設の維持管理等の実務を担当している職員名を記載

- ・ 指定管理者 受託者名

指定管理を受託している団体名を記載

- ・ 指定管理担当者 氏名

指定管理を受託している団体の中で、実際に施設の維持管理等の実務を担当している担当者名を記載

- ・ 指定管理期間（西暦年月）

指定管理の委託期間を記載

- ・ 防火管理者（消防法）課名・氏名

施設の防火管理者を記載、防火管理者が複数いる場合は全員記載

- ・危険物取扱者 課名・氏名

施設の危険物取扱者を記載

- ・電気主任技術者（電気事業法） 受託者名又は課名・氏名

施設の電気主任技術者を記載、外部に委託している場合は、会社名等を記載

- ・公共施設等総合管理計画上的特記事項（実施計画の位置付けなど）

公共施設等総合管理計画等に施設のあり方や今後の方針等が記載されている場合には転記

- ・市有建築物耐震対策基本方針 耐震安全性の目標

耐震安全性の分類（構造体の重要度係数）市有建築物耐震対策基本方針を参考に記載

- ・その他の関連計画

他の計画のうち施設の保全に関連するような内容を記載（耐震改修や特定天井の改修実施時期など）

2 点検委託一覧

施設に必要な法定点検等の点検周期や点検委託発注元を記載します。

記載項目（法定点検等のうち、建築保全室で集約点検を実施している項目に関しては建築保全室にて記入）

- ・点検種別

点検種別については、「熊本市公共建築物長寿命化指針」の巻末資料「主な法定点検一覧表」を参考に当該施設で実施している点検を記載。

- ・法定・任意の別

当該点検が、法令等に定められたものか、任意で実施するものかの区別を記載。

- ・点検委託の周期（直近実施年度）

当該点検の定められた実施周期と、点検周期が複数年に一度の場合に直近の実施年度を記載。

- ・点検委託発注元

当該点検を外部委託している場合の発注元を記載。

3 定期点検・保守点検等による不良箇所の履歴

定期点検や保守点検等で指摘された不良箇所について、指摘事項とその対応状況を記載します。修繕等によって不良箇所が解消された場合は、次年度に項目（行ごと）削除してください。

記載項目

- ・初回指摘年度

当該不良箇所が最初に指摘された年度を記載。

- ・点検種別・指摘事項等

当該不良箇所が指摘された点検の種別とその内容について記載。

- ・対応状況

当該不良箇所の修繕等実施内容や予定を記載。

- ・概算金額

当該不良箇所について、その修繕等にかかる費用が分かっている場合に記載。

4-1 保全工事の履歴（営繕部門実施分）

営繕課や設備課に実施を依頼した工事内容について履歴として残すために記載します。

記載項目

- ・ 契約年度
- ・ 工事名
- ・ 金額
- ・ 受注者

4-2 保全工事の履歴（施設所管課実施分）

施設所管課にて実施した修繕工事や委託について履歴として残すために記載します。

記載項目

- ・ 実施年度
- ・ 工事名、委託名
- ・ 金額
- ・ 受注者
- ・ 備考（実施内容）

当該工事や委託にて実施した内容（場所・部屋名、修繕箇所、更新した機器の種別など）を記載。

5 申請・届出書類等一覧（新築、増改築、大規模改修工事等に伴うもの）

新築された当時の計画通知（建築確認申請書）や消防用設備設置届、耐震診断の関係書類など、当該施設に関する各関係機関への申請書や届出書などを一覧に記載します。それぞれの申請・届出書類の保管場所についても記載してください。

記載項目

- ・ 届出許可等年度
- ・ 届出書類分類
- ・ 保管ファイル名

当該書類をドッジファイルや段ボール箱等に保管している場合はその名称を記載。

- ・ 保管場所

6-1 予防保全対象建築物の基本情報

当該施設の中で、予防保全の対象となる建築物について基本情報を記載します。予防保全対象建築物は、施設内の主たる建築物が対象であり、小規模倉庫や車庫等の附属建築物は含みません。

ここで使用する情報は、基本的に公有財産台帳に登録されたものを記載します。

記載項目

- ・ 対象建築物番号

予防保全対象建築物は、棟ごとに親番を振り、同一棟で増築されている場合は枝番号を振る。

- ・ 予防保全対象建築物名称

予防保全建築物の名称（特にない場合は通称）を記載。

- ・ 建物名称・延床面積・竣工年度

公有財産台帳に登録された建物名称、延べ床面積、竣工年度を記載。

- ・ 新耐震・旧耐震基準の別

建築物（棟単位）での耐震基準を記載。同一棟で増築を行っている場合、旧耐震基準の部分が一部でも残っていれば、棟全体を旧耐震基準に区別。

- ・ 主要構造・階数（地上階・地下階）

公有財産台帳に登録された主要構造、階数を記載。

- ・ 当該建築物の目標耐用年数

作成当初目標耐用年数は、新耐震基準建築物は 70 年間、旧耐震基準建築物は 60 年間とする。

6-2 予防保全対象建築物の基本情報（予防保全対象部位）

予防保全対象建築物ごとに、予防保全を実施すべき主要な部位（予防保全対象部位）について、その基本情報を記載します。

標準的な予防保全対象部位は、

- ① 建築（屋根（防水）・外壁）
- ② 電気設備（昇降機・自家用電気工作物・柱状開閉器・発電設備・直流電源装置・自動火災報知設備）
- ③ 空調設備（空調設備・換気設備）
- ④ 給排水・衛生・ガス設備（給水設備・排水設備・給湯ボイラー・ガス設備）
- ⑤ 消火設備（消防用設備等）

とし、その基本情報を記載します。

また、当該施設特有の特殊設備等については、下段の「その他予防保全を実施すべき部位の概要」欄に記載します。

保全計画（2055 年度までの計画）

保全中長期見通しを参考に、施設の実情と関連計画を踏まえ、2055 年度（先に目標耐用年数が到来する場合はそれまでの期間）までに実施する中規模改修及び大規模改修の予定時期と概算費用を記載します。改修の予定時期については、指定管理期間や大規模イベントの開催予定等、施設の事業・運営計画に応じて修正してください。

また、特殊設備の予防保全を独自に追加する場合には、同じくその更新時期と概算費用を記載することとします。

改修工事を実施する上での留意事項については、必要に応じて下段の欄に記載します。（例：別途予定している耐震改修工事の時期や、指定管理者の更新時期など）

(記載例①)

保全台帳

1 施設概要

施設名称※		〇〇区役所	
施設ID※		100136000	
施設情報システム 施設コード		020014	
施設の用途※		庁舎、公民館、図書館、児童館	
施設所管課※		〇〇区役所区民部総務企画課	
所在地※		熊本市〇〇区△△1丁目1番1号	
用途地域等	用途地域等※	近隣商業地域	
	防火地域、 その他の地域等 法定容積率 法定建ぺい率等	熊本市統合型GIS出力データ参照	
施設全体の概要	敷地面積(㎡)※	4432.65	
	延床面積の合計(㎡)※	7457.88	
	建築面積の合計(㎡)※	2485.00	
	建築棟数の合計(棟)※	3	
維持管理体制等	施設管理担当者 課名・氏名	〇〇課	〇〇 〇〇
	指定管理者 受託者名	株式会社△△	
	指定管理担当者 氏名	〇〇 〇〇	
	指定管理期間 (西暦年月)	2018年4月	～ 2023年3月
	防火管理者(消防法) 課名・氏名	〇〇課	〇〇 〇〇
	危険物取扱者(消防法「地下 油タンク」)課名・氏名	〇〇課	〇〇 〇〇
	電気主任技術者(電気事業法) 受託者名又は課名・氏名	〇〇 〇〇協会、 〇〇課 など	〇〇 〇〇
	公共施設等総合管理計画上の特記事項 (再編等計画の位置付けなど)	(記載例) ・耐震診断の結果、耐震性がなかったため耐震改修設計を行ったが、耐震改修も困難との判断から、2023年度に解体予定。解体後は、2024年度に同敷地内に新築予定。 ・既存の〇〇施設と施設統合するため、2024年度に解体予定。 ・耐震診断の結果、耐震性がなかったため、方針(耐震改修or建て替え)を現在検討中。	
市有建築物 耐震対策基本方針 耐震安全性の目標	耐震安全性 の分類	構造体 (重要度係数)	I 類(1.50)
その他関連計画		(記載例) ・2021年度に1Fホールの特定天井改修予定。 ・2022年度に耐震診断予定。	
備考			

(注) ※は施設カルテの情報です。
用途や各種数値等は、建築基準法上の考え方に基づくものではありません。
新築、増築、大規模改修等を計画する場合は、施設の現状や直近の計画通知等による確認が必要です。

(記載例②)

保全台帳

2 点検委託一覧

建築・設備機器点検等	対象	点検種別	法定・任意 の別	点検委託周期 (直近実施年度)	点検委託発注元
	○	定期点検(設備)	法定	毎年	建築保全室(集約点検)
	○	定期点検(建築)	法定	3年毎 (20●●年度)	建築保全室(集約点検)
	○	外壁定期点検	法定	10年毎 (20●●年度)	建築保全室(集約点検)
	○	防火設備定期点検	法定	毎年	建築保全室(集約点検)
	○	消防用設備等保守点検	法定	毎年	指定管理者
	○	空調設備保守点検	一部法定	毎年	指定管理者
	○	自家用電気工作物保安管理	法定	毎年	指定管理者
	○	自動ドア設備保守点検	任意	毎年	指定管理者
	○	昇降機設備保守点検	法定	毎年	指定管理者
	—	合併浄化槽保守点検清掃	法定		
	—	ボイラー設備保守点検	一部法定		
	○	地下オイルタンク設備保守点検	法定	毎年	指定管理者
	○	防火対象物点検	法定	毎年	指定管理者
	○	受水槽点検清掃(検査)	法定	毎年	指定管理者
	○	ばい煙量等の測定	法定	毎年	施設所管課
	○	ビル管理	法定	毎年	指定管理者
	○	△△保守点検	任意	毎年	施設所管課
	○	□□保守点検	任意	毎年	施設所管課
※ 法定点検とは、法律に定められた点検のことです。 ※ 一部法定点検とは、設置されている機器の一部が、法定点検の対象となるものです。 ※ 法定点検の関係法令、点検項目及び周期等については別紙『主な法定点検一覧表』を参照ください。					

(記載例③)

保全台帳

3 定期点検・保守点検等による不良箇所の履歴

[illegible]

(記載例④)

保全台帳

4-1 保全工事の履歴(営繕部門実施分)

[illegible]

(記載例⑤)

保全台帳

4-2 保全工事の履歴(施設所管課実施分)

[illegible]

(記載例⑥)

保全台帳

5 申請・届出書類等一覧(新築、増改築、大規模改修工事等に伴うもの)

[illegible]

(記載例⑦)

保全台帳

6－1 予防保全対象建築物の基本情報

対象建築物 番号		予防保全 対象建築物名称	建物名称※1	延床 面積 (㎡)※1	竣工 年度 (西暦)※2	新耐震・ 旧耐震 基準の別	主要構造※1	階数 地上 (階)※1	階数 地下 (階)※1	当該建築物の 目標耐用年数 (年間) (西暦年度共)	特記事項
親番	枝番										
1	0	本館	-	2016.50	1977	旧	鉄筋コンクリート造	3	0	60年間(2037年度)	
	1	-	市民センター	1701.61	1977		鉄筋コンクリート造	3	0	-	
	2	-	サービスコーナー	256.89	1990		鉄筋コンクリート造	1	0	-	
	3	-	事務室(S61年増築分)	58.00	1985		鉄筋コンクリート造	1	0	-	
2	0	新館	庁舎(増築分)	3950.49	2011	新	鉄筋コンクリート造	3	0	70年間(2081年度)	

(注) 予防保全対象建築物は、施設内の主たる建築物が対象であり、倉庫や車庫等の附属建築物は含みません。

(注) ※1 公有財産台帳の情報です。
用途や各種数値等は、建築基準法上の考え方に基づくものではありません。
新築、増築、大規模改修等を計画する場合には、施設の現状や直近の計画通知等による確認が必要です。

(注) ※2 公有財産台帳の情報です。ただし、一部の施設においては、施設カルテ、施設情報システムの情報を用いています。

(注) 対象建築物番号「親番」の数字は、対象建築物の数を表します。(例)「親番」が1、2ある場合は、対象建築物は2棟です。
対象建築物番号「枝番」の数字は、0が代表を示し、1以降の数字がその内訳になります。

(記載例⑧)

保全台帳

6-2 予防保全対象建築物の基本情報(予防保全対象部位)

対象建築物番号 (保全台帳6-1親番)			1	2			
対象建築物名称			本館	新館			
保全 分類	予防保全を実施すべき部位の概要 (指針P16～P**参照)		概要	備考	概要	備考	
建築	屋 根 (防水)	主要な仕様(1)	フッ素カラー鋼板葺葺	保証:〇〇年まで	フッ素カラー鋼板葺葺	保証:〇〇年まで	
		その他仕様(2)	アスファルト防水の上、押えコンクリート仕上げ		アスファルト防水の上、押えコンクリート仕上げ		
		その他仕様(3)					
	外 壁	主要な仕様(1)	2丁掛けタイル張り仕上げ		コンクリート打放しの上、複層塗材E		
		その他仕様(2)	コンクリート打放しの上、複層塗材E		コンクリート打放しの上、外装薄塗材E		
		その他仕様(3)	コンクリート打放しの上、外装薄塗材E				
		その他仕様(4)					
電気設備	昇 降 機	昇降機(1)	ロープ式or油圧式	メーカー:〇〇昇降機	ロープ式or油圧式	メーカー:〇〇昇降機	
		仕 様	15人・60m/min・5階		15人・60m/min・5階		
		昇降機(2)	ロープ式マシシールームレス	メーカー:〇〇昇降機	ロープ式マシシールームレス	メーカー:〇〇昇降機	
		仕 様	6人・45m/min・2階		6人・45m/min・2階		
		昇降機(3)					
		仕 様					
	小荷物専用	ロープ式	メーカー:〇〇昇降機		ロープ式	メーカー:〇〇昇降機	
		仕 様	350kg・25m/min・4階		350kg・25m/min・4階		
	自家用電気工作物	受電種別	高圧受電or低圧受電		高圧受電or低圧受電		
	柱上開閉器	最終更新年月	2008年3月		2008年3月		
	発電設備	発電種別	非常用発電機		非常用発電機		
		1台目	ディーゼルorガスタービン		ディーゼルorガスタービン		
		2台目	ディーゼルorガスタービン		ディーゼルorガスタービン		
		3台目	ディーゼルorガスタービン		ディーゼルorガスタービン		
		発電種別	太陽光発電	屋根貸し: △△～〇〇年まで	太陽光発電	屋根貸し: △△～〇〇年まで	
	蓄電池	有・無		有・無			
	直流電源装置		有・無		有・無		
	自動火災報知設備	受信機種別	P型・GP型1級 R型・GR型		P型・GP型1級 R型・GR型		
空調設備	空調設備	中央熱源方式	吸収式冷温水発生機+エアハン+ファンコイル		吸収式冷温水発生機+エアハン+ファンコイル		
		個別空調方式	ビル用マルチ(GHP)+氷蓄熱槽+個別パッケージ+ルウムエアコン		ビル用マルチ(GHP)+氷蓄熱槽+個別パッケージ+ルウムエアコン		
		その他	輻射式冷暖房設備		輻射式冷暖房設備		
	換気設備		換気扇+全熱交換器			換気扇+全熱交換器	
給排水・衛生・ガス設備	給水設備	種別	上水 or 井水		上水 or 井水		
		量水器	メーター口径(Φ40)		メーター口径(Φ40)		
		方式	直結直圧方式 or 増圧方式 or 受水槽+ポンプ方式		直結直圧方式 or 増圧方式 or 受水槽+ポンプ方式		
	排水設備	方式	下水道 or 浄化槽(合併or単独〇〇人槽)		下水道 or 浄化槽(合併or単独〇〇人槽)		
	給湯ボイラー		有・無			有・無	
	ガス設備	種別	LPG or 都市ガス		LPG or 都市ガス		
消火設備	消防用設備等		屋内消火栓設備・自動火災報知設備・消火器			屋内消火栓設備・自動火災報知設備・消火器	
その他予防保全を実施すべき 部位の概要			概要	備考	概要	備考	
主要な仕様、設備等			舞台機構				
主要な仕様、設備等							

(注) 予防保全対象建築物は、施設内の主たる建築物が対象であり、倉庫や車庫等の附属建築物は含みません。

(記載例⑨)

保全計画(2055年度までの計画)

	保全対象建築物 ◎…大規模改修 ○…中規模改修			改修工事の概要		
計画年度	1	2		改修部位	改修内容・仕様 (想定)	概算工事費 (千円)
	本館	新館				
20□□年	○			屋根		30,000
20□□年	○			外壁		100,000
20□□年	○	○		空調設備	熱源機器オーバーホール、部品交換 附属機器類更新	60,000
20■ ■年	○	○		受変電設備	PAS、高圧ケーブル等	2,000
20※※年	◎			大規模改修工事(受変電設備除く)		200,000
20△△年	○			非常用発電機	オーバーホール、部品交換	8,000
20××年		○		その他(追加部位)	舞台機構(○○・○○)	10,000
20××年		○		その他(追加部位)	舞台機構(○○・○○)	10,000
					合 計	420,000

改修工事を実施するうえでの留意事項

(記載例)

- ・2000年は大規模スポーツイベントの開催が予定されているため、受変電設備の改修時期を〇年前倒した。
- ・2000年に耐震改修工事を実施する予定であるため、大規模改修工事と併せて工事を行うこととしている。
- ・機能を停止することができない施設であるため、大規模改修を行う際には仮設建物が必要。

(注)保全計画には、保全中長期見通しを参考に、施設固有の特殊設備の保全を加え、施設の事情に合わせて、将来の長寿命化工事の実施予定時期と概算金額を記載します。

(注) 保全計画は、対象建築物の劣化状況や長寿命化以外の工事計画を踏まえ、他の長寿命化対象施設の保全計画等と調整を図ったうえで、修正することとします。

主な法定点検一覧表

関係法令	対 象	点検項目、点検箇所等		点検周期	結果の記録・報告・措置等	
建築基準法	特定建築物定期点検	敷地	地盤、周囲の地形、道路、敷地内通路、空地		3年	法律に基づく報告を行い、かつ不良箇所は修繕等の措置を行う。
		構造	基礎、柱、梁、壁、床、天井、サッシ、ガラス、外壁、広告等			
		防火	構造区画			
			防火扉、防火シャッター、排煙窓等			
			内装材料等			
		避難施設	廊下、通路、階段、扉、出口、バルコニー			
			非常用進入路			
		衛生	採光のための開口部			
			自然換気のための開口部			
			火気使用室の開口部			
	外壁	外壁がタイル貼り、石貼り、ラスモルタルの場合		3年 (全面打診等調査10年)		
	特定建築物設備等定期点検	換気設備		1年		
		排煙設備				
非常用照明設備						
給排水設備						
防火設備定期点検	防火扉、防火シャッター等		1年			
昇降機等定期点検	エレベーター、小荷物専用昇降機、いす式階段昇降機、段差解消機		1年			
	エスカレーター					
消防法	消防用設備等	消火器、消防機関へ通報する火災報知装置、誘導灯及び誘導標識、消防用水、非常コンセント等	機器点検	6ヶ月	法律に基づく報告を行い、かつ不良箇所は修繕等の措置を行う。	
		屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、泡消火設備、自動火災報知設備、排煙設備、避難器具等	機器点検	6ヶ月		
			総合点検	1年		
			自家発電設備、蓄電池設備等、動力消防ポンプ設備	機器点検		6ヶ月
		総合点検	1年			
	配線	総合点検	1年			
	危険物施設	地下貯蔵タンク等		1年		
労働安全衛生法		ボイラー圧力容器	性能検査	1年	性能検査を受け、検査済証を保管	
		エレベーター、ゴンドラ				
建築物における衛生的環境の確保に関する法律(建築物衛生法)	室内環境	室内空気環境測定		2ヶ月	法律に基づく報告を行い、かつ不良箇所は修繕等の措置を行う。	
		ねずみ、害虫防除		6ヶ月		
	水質検査	水質検査		6ヶ月		
		残留塩素測定		7日以内		
	水槽管理	受水槽等の清掃		1年		
排水槽の清掃		6ヶ月				
水道法 (簡易専用水道)	水質検査	水質検査		6ヶ月	※建築物衛生法対象の場合は上記に含まれる。法律に基づく報告を行い、かつ不良箇所は修繕等の措置を行う。	
		残留塩素測定		7日以内		
	受水槽等	受水槽等の清掃		1年		
高圧ガス保安法	冷凍機	冷凍機保安検査		3年	法律に基づく報告を行い、かつ不良箇所は修繕等の措置を行う。	
大気汚染防止法	ばい煙発生施設	ボイラー、ごみ焼却法		年2回	測定結果を保存	
電気事業法	受変電設備	保安規程に定める定期点検		保安規程に基づき実施	点検結果の記録保存、かつ不良箇所等は修繕等の措置を行う。	
	自家発電設備					
	太陽光発電設備					
電気通信事業法	電話交換機設備	電話機器		技術基準のよる	法律に基づく報告を行い、かつ不良箇所は修繕等の措置を行う。	
フロン排出抑制法	空調設備、冷凍機器等	簡易点検	四半期ごと		点検結果の記録保存、かつ不良箇所等は修繕等の措置を行う。	
		定期点検				(一定規模以上)
浄化槽法 熊本市浄化槽取扱要綱	浄化槽	保守点検、清掃、定期検査		人槽別による回数	点検結果の記録保存、かつ不良箇所等は修繕等の措置を行う。	

熊本市公共建築物長寿命化指針

平成 30 年 3 月発行

編集：資産マネジメント課

営繕課

営繕課建築保全室

設備課