東郷町消防団詰所長寿命化計画

平成３０年１２月

東　郷　町

目　　次

１　計画の概要 ･･ １
２　建築物の長寿命計画策定の流れ ･･ １
３　対象施設の位置図 ･･ ２
４　対象施設の設定 ･･ ２
５　建築物調査 ･･ ９
６　建築物の長寿命化計画の検討 ･･ １３
　６－１　長寿命化計画上の改修単位 ･･ １３
　６－２　管理類型の選定 ･･ １３
　６－３　長寿命化計画における建替え年数の設定 ････････････････････････････ １４
　６－４　ライフサイクルコストの算定方法 ･･････････････････････････････････ １６
　６－５　優先度評価 ･･ ２３
７　長寿命化計画の策定 ･･ ２４
　７－１　長寿命化計画の策定 ･･ ２４
　７－２　長寿命化計画の策定調書 ･･ ２５
　７－３　コストの平準化 ･･ ３５
　７－４　耐震改修と建替えの検討 ･･ ３７

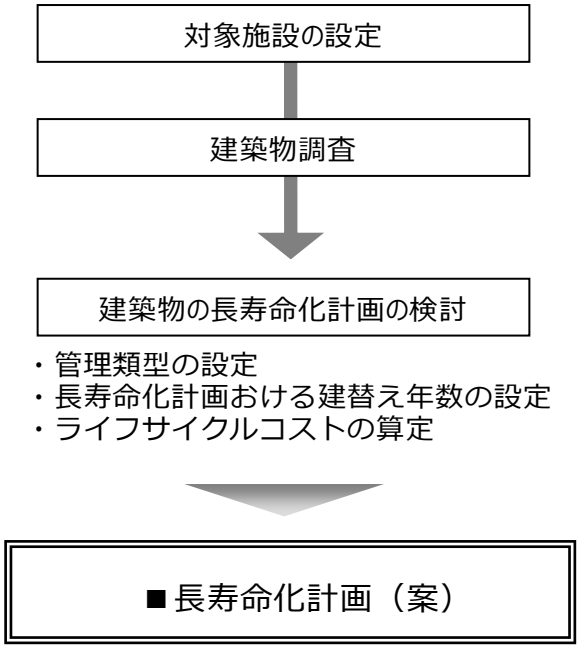
１　計画の概要

東郷町（以下「本町」という）では、平成２８年度に総務省の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の考え方を踏まえ、本町が所有する公共施設について施設に対する安全性の確保、機能性の維持及び長寿命化を図る為に、総合的、長期的な視点から施設の管理に関する基本的な方針を取りまとめた東郷町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という）の策定を行った。

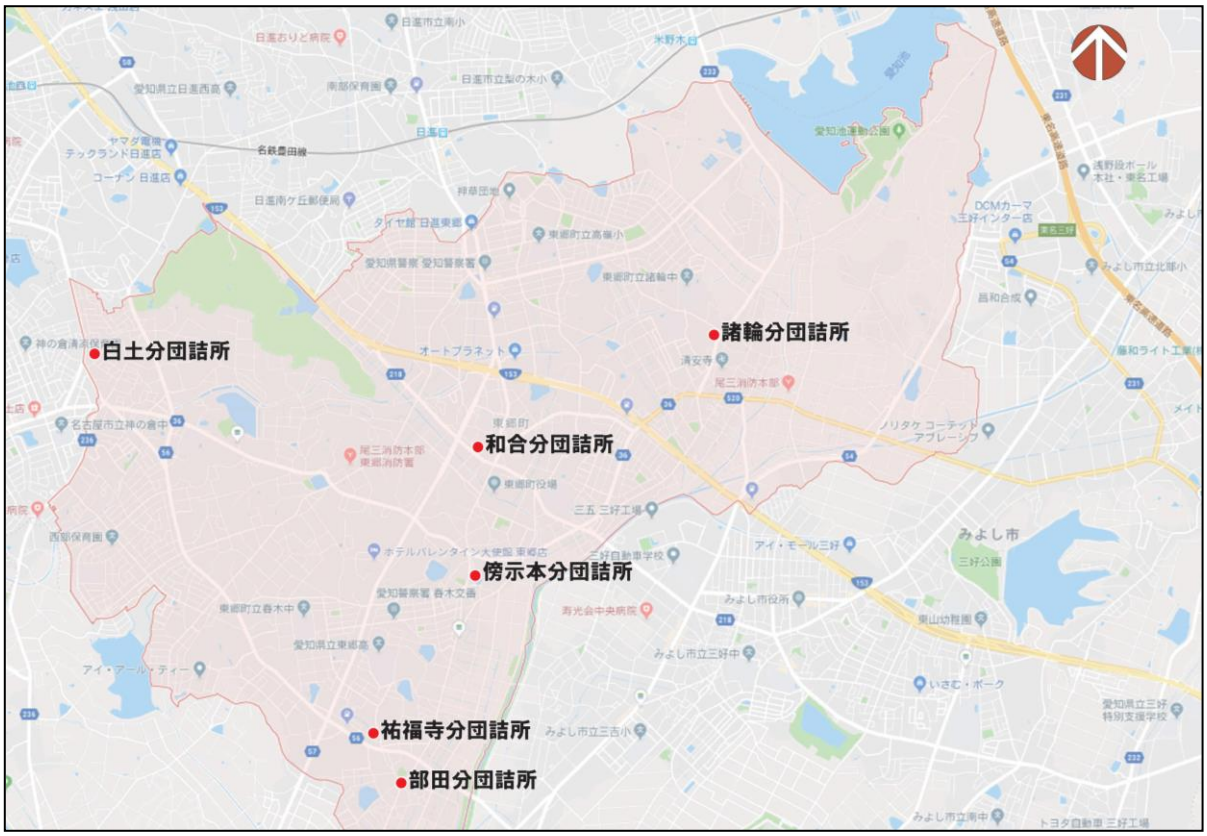
本業務はこの総合管理計画の基本方針に基づき、老朽化が進む消防団詰所等の劣化状況等を把握し、施設の維持管理上の問題点の抽出、課題を整理するとともにライフサイクルコストの縮減を図る為、中長期的な視野に立ち消防団詰所の長寿命化計画を策定するものである。

２　建築物の長寿命化計画策定の流れ

建築物の長寿命化計画は、以下の流れに沿って策定を行う。



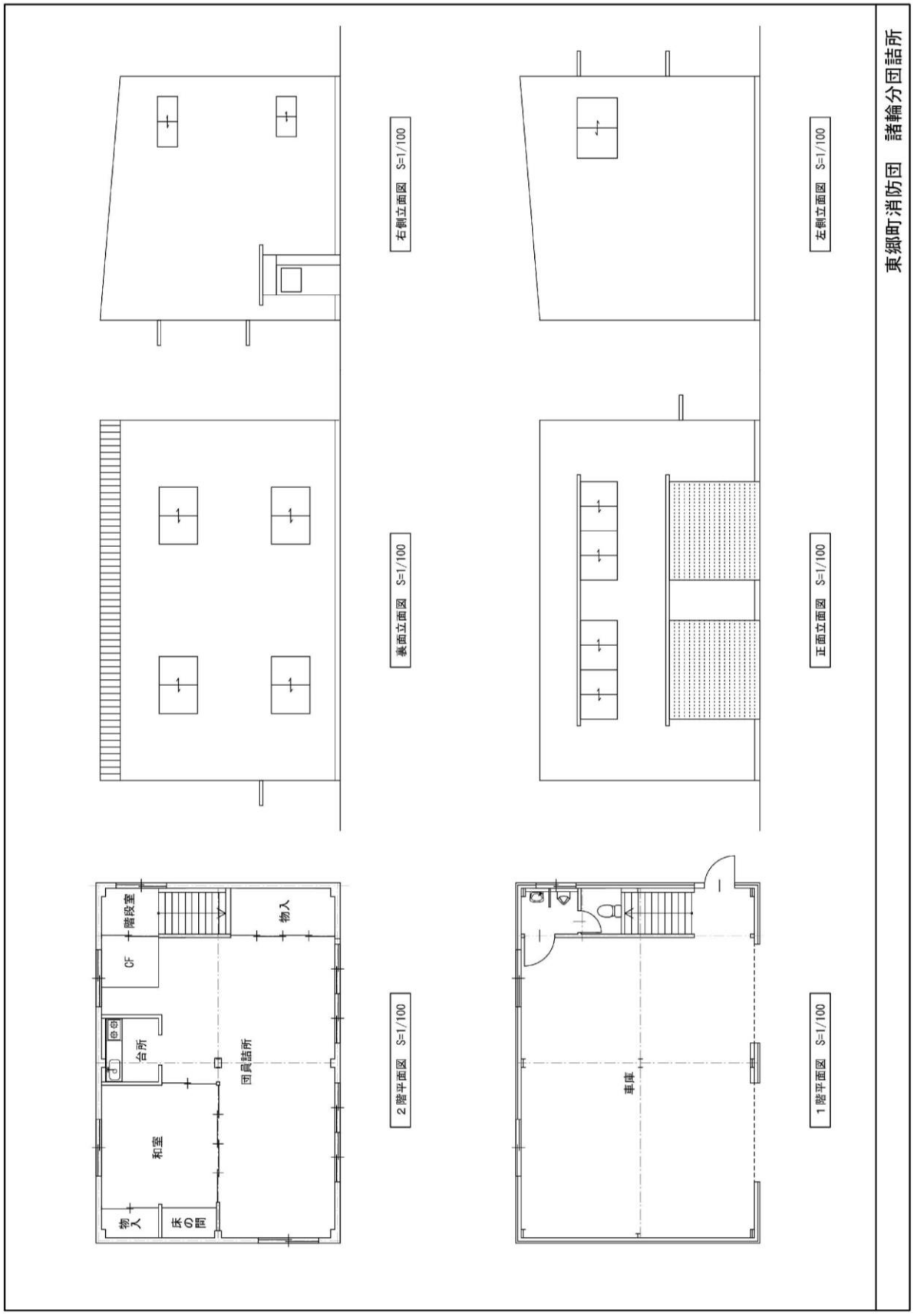
３　対象施設の位置図



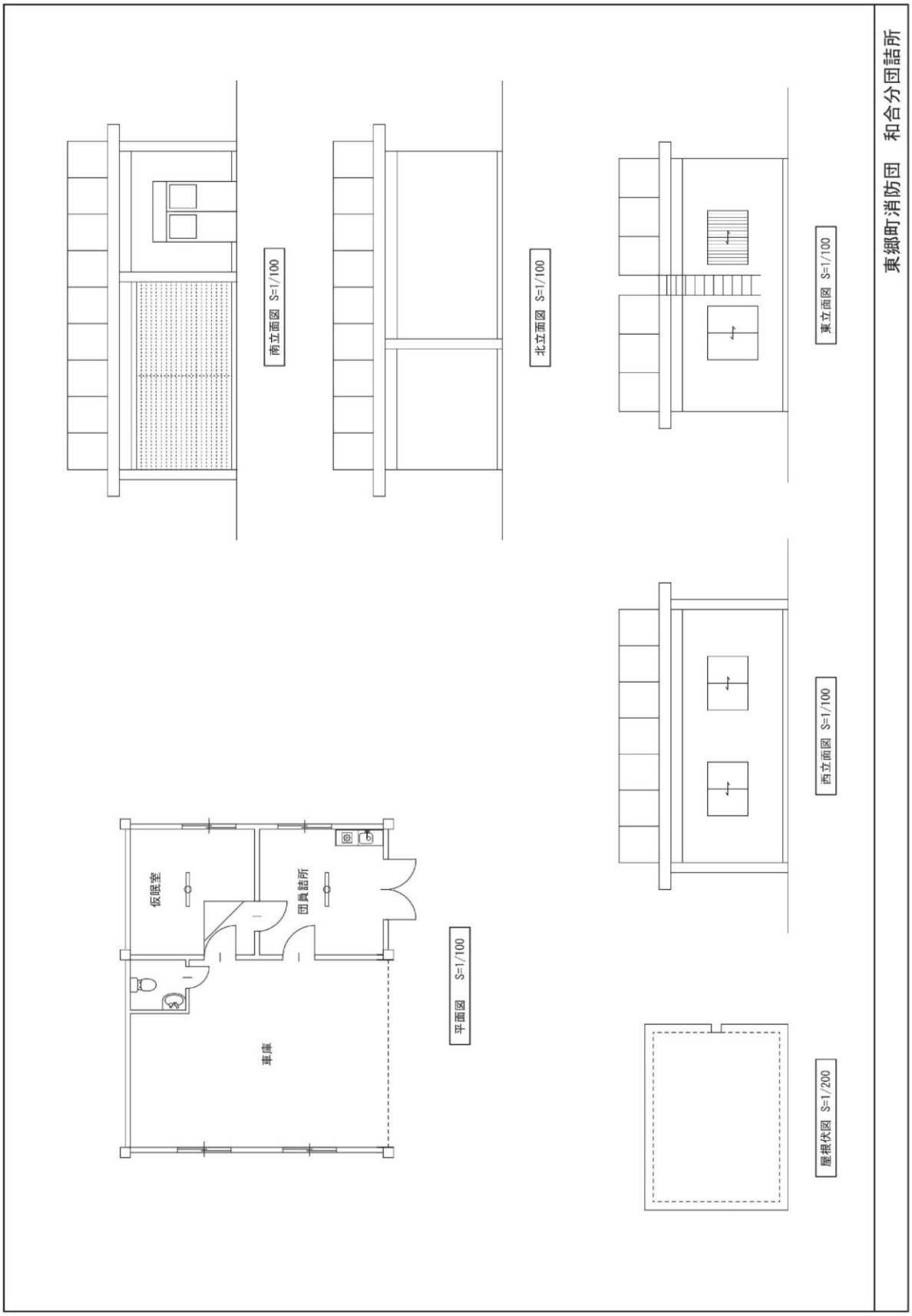
４　対象施設の設定

No.	施設名称	棟	構造	延床面積	設置年月	備考
1	諸輪分団詰所	1	鉄骨造　地上２階	155 ㎡	H1	
2	和合分団詰所	1	鉄筋コンクリート造地上１階	75 ㎡	S42	
3	傍示本分団詰所	1	鉄筋コンクリート造地上１階	72 ㎡	S42	
4	祐福寺分団詰所	1	鉄筋コンクリート造地上２階	96 ㎡	S47	
5	部田分団詰所	1	鉄骨造　地上２階	145 ㎡	H3	
6	白土分団詰所	1	鉄筋コンクリート造地上２階	168 ㎡	H6	

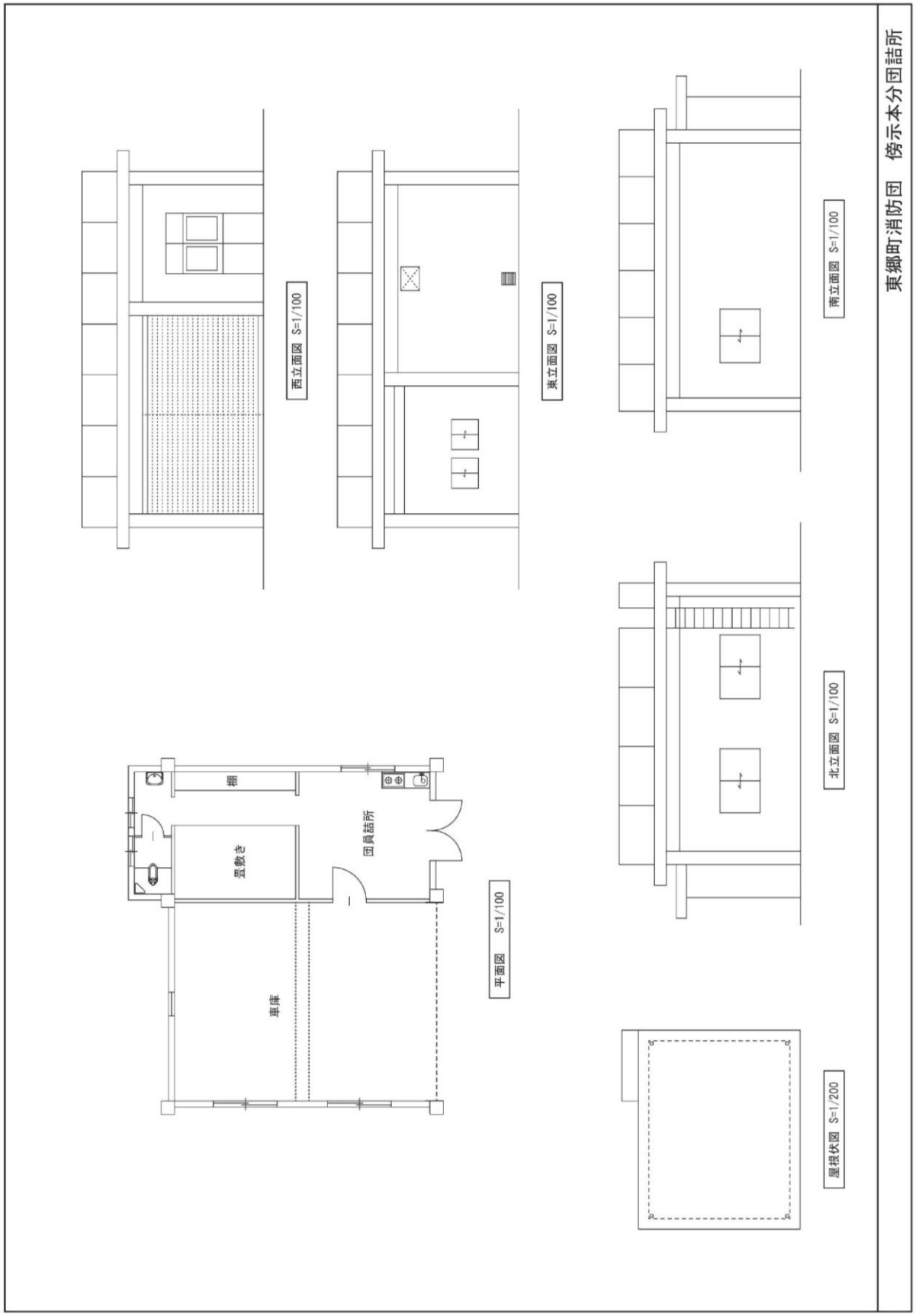
① 諸輪分団詰所（現況図面）



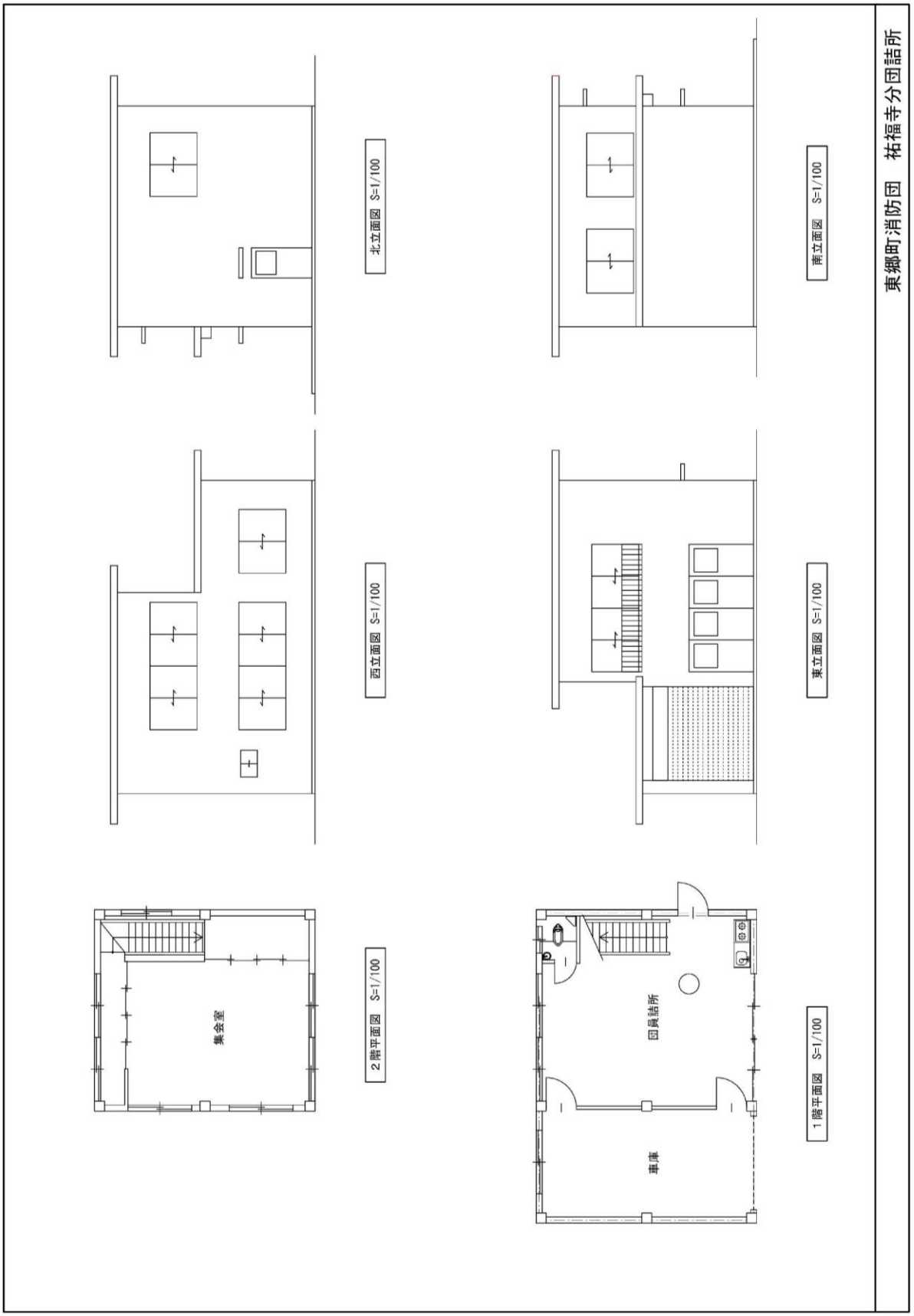
② 和合分団詰所（現況図面）



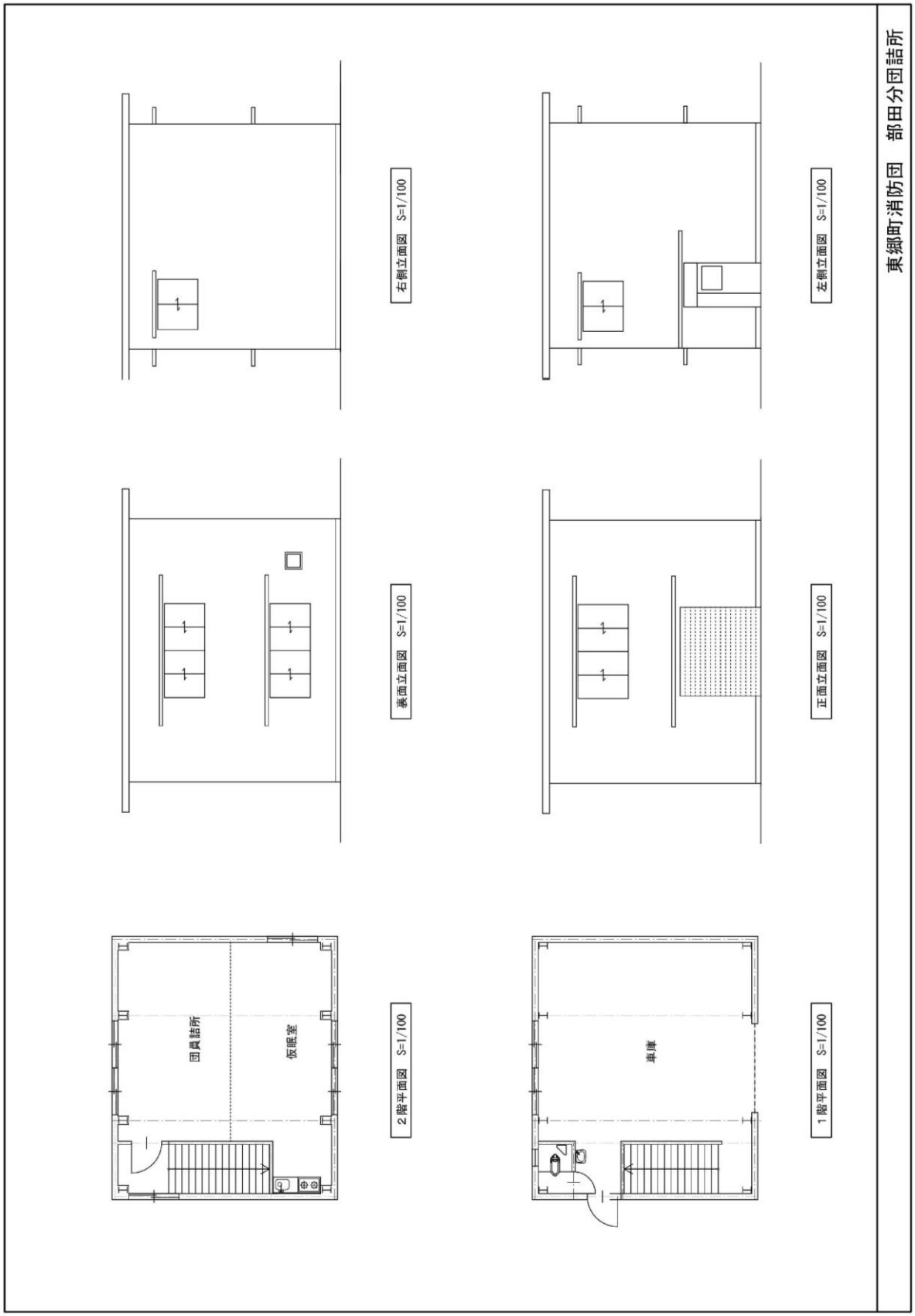
③ 傍示本分団詰所（現況図面）



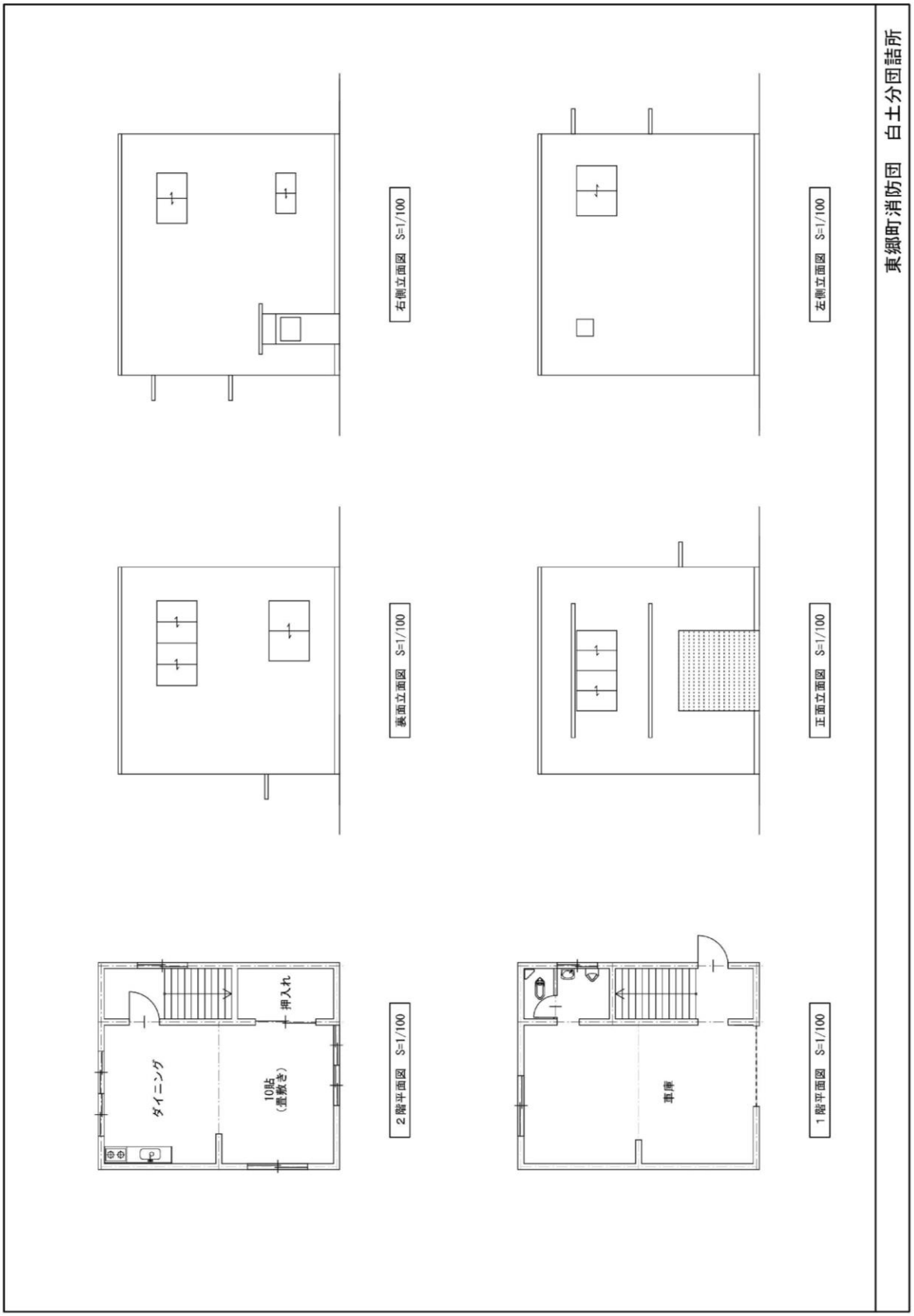
④ 祐福寺分団詰所（現況図面）



⑤ 部田分団詰所（現況図面）



⑥ 白土分団詰所（現況図面）



５　建築物調査

建築物の調査に際しては、点検対象部位項目について部位別に調査を実施し、点検マニュアルチェックシート、点検記録総括表等にまとめる。

表　建築物の点検項目及び調査チェックシートの記載項目

項　目	内　容
基本事項	建物名、種類、数量・規模、主要部材、設置年度、経過年数、処分制限期間、管理類型、管理状況、管理者の意向等
劣化状況	部材、構造材、消耗材における現状の劣化状況把握
美観状況	目視による評価
点検記録	現地調査における点検写真
健全度調査・判定	建物の部位（基礎、躯体、外装仕上、窓・サッシ、屋根、内装仕上、建具、電気設備、機械設備、空調設備、外構等）の状況と劣化判定及び対策について明記。

各部位の健全度判定は、項目ごとに「Ａ・Ｂ・Ｃ・Ｄ」の４段階の評価を行う。

評価基準は下記の基準により行うものとする。

表　建築物の健全度判定の評価基準

判定	評価基準
A	・全体的に健全である。 ・緊急の補修の必要は無い為、日常の維持保全で管理するもの。
B	・全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。 ・緊急の補修の必要性は無いが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。
C	・全体的に劣化が進行している。 ・現時点では重大な事故につながらないが、利用し続けるためには部分的な補修、もしくは更新が必要なもの。
D	・全体的に顕著な劣化である。 ・重大な事故につながる恐れがあり、緊急な補修、もしくは更新が必要とされるもの。

（記入例）

点検調査シート

点検記録(総括表)

点検基礎情報	
点検完了年月日	2018年8月22日
点検対象	・敷地　●建築物
法定点検対象分類	・建築物の敷地及び構造　・昇降機　・建築設備（昇降機以外）
点検者分類	・当該施設職員　・当該施設以外の職員　●外部委託
点検者(組織名)	ランドブレイン株式会社
点検者の資格区分	●一級建築士　・二級建築士　・特殊建築物等調査資格者　・昇降機検査資格者　・建築設備検査資格者

建物基本情報			
建物名称(棟名)	諸輪分団詰所	棟番号	-
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上2階
建物延べ面積	155㎡	竣工年月	1989年
備　考			

点検対象部位及び点検結果

	点検対象部位項目	分類（※）				有無	今回対象	支障の有無	支障の場所・内容等	点検実検方法(他点検代替等)	備考
		建	昇	設	他						
1	基礎	○			○	○	○	A			
2	制震装置				○			－			
3	木造	○			○			－			
4	組積造(補強コンクリートブロック造を除く)	○			○			－			
5	補強コンクリートブロック造	○			○			－			
6	鉄骨造	○			○			A			
7	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	○			○	○	○	－			
8	敷地	○			○	○	○	B	舗装劣化		
9	ます	○			○			－			
10	擁壁等				○			－			
11	塀				○			－			
12	門				○			－			
13	鉄塔	○			○			－			
14	煙突	○			○			－			
15	通路				○			－			
16	車路				○			－			
17	外灯				○			－			
18	散水用水栓等				○			B	経年劣化		
19	屋根	○			○	○	○	B	経年劣化		
20	外壁	○			○	○	○	B	経年劣化		
21	ひさし・玄関ポーチ	○			○	○	○	B	経年劣化		
22	天井・内壁	○			○	○	○	B	石膏ボード割れ		
23	床				○	○	○	B	ヘアクラック多数		
24	照明器具等			○	○	○	○	B	経年劣化		
25	コンセント、スイッチ				○	○	○	B	経年劣化		
26	屋内消火栓設備				○	○	○	－			
27	スプリンクラー設備等ヘッド				○			－			
28	不活性ガス消火設備等ヘッド				○			－			
29	煙感知器、熱感知器				○	○	○	－			
30	自動火災報知設備				○	○	○	B	経年劣化		
31	ガス漏れ火災警報設備				○	○	○	B	経年劣化		
32	分電盤・制御盤				○	○	○	B	経年劣化		
33	排気口、給気口			○	○	○	○	B	経年劣化		
34	排煙口、排煙窓、排煙用手動開放装置				○	○	○	B	経年劣化		
35	メンテナンス用タラップ				○			－			
36	(外部)階段	○			○	○	○	B	経年劣化		
37	窓、障子	○			○	○	○	B	経年劣化		
38	ドア				○	○	○	B	経年劣化		
39	バルコニー	○			○			－			
40	シャッター	○			○	○	○	B	経年劣化		
41	自動扉				○	○	○	－			
42	防火扉	○			○	○	○	－			
43	避雷針、テレビアンテナ等	○			○			B	経年劣化		
44	冷却塔	○			○			－			
45	空調機用屋外機等	○			○	○	○	－			
46	建築設備等囲障	○			○	○	○	－			
47	空調・換気用ダクト				○	○	○	B	経年劣化		
48	ダンパー・防火ダンパー	○		○	○			－			
49	ケーブルラック・バスダクト				○			－			
50	電気配線				○	○	○	B	経年劣化		
51	冷温水配管、冷却水配管、油配管、ガス配管				○	○	○	B	経年劣化		
52	給水配管、排水配管			○	○	○	○	B	経年劣化		
53	湯沸器、コンロ				○	○	○	B	経年劣化		
54	流し台等				○	○	○	B	経年劣化		
55	便器、洗面器等				○	○	○	B	経年劣化		
56	自家発電設備			○	○			－			
57	受変電設備				○			－			
58	熱源機器				○			－			
59	空気調和機、エアコン、ファンコイル等				○	○	○	B	経年劣化		
60	換気扇、送風機等			○	○	○	○	B	経年劣化		
61	排煙機			○	○			－			
62	ポンプ				○			－			
63	オイルタンク				○			－			
64	昇降機		○		○			－			
65	(給水用、消火用、空調用)タンク	○			○			－			
66	自動制御機器				○			－			
67	その他	○			○	○	○	－			

※分類
建：建築基準法等により定期(3年周期)の点検が規定されている「建築物の敷地及び構造」に該当する部位項目
昇：建築基準法等により定期(1年周期)の点検が規定されている「昇降機」に該当する部位項目
設：建築基準法等により定期(1年周期)の点検が規定されている「昇降機以外の建築設備」に該当する部位項目
他：国土交通省告示により「支障のない状態」に保全することが規定されている「建築物の敷地及び建築物の各部等」に該当する部位項目

備　考

（記入例）

部位別総合評価

部位別総合判定表　　■諸輪分団詰所

部位	番号	点検対象部位項目	判定	支障の場所・内容等	総合判定
a. 屋根	19	屋根	B	経年劣化	B
b. 外装	20	外壁	B	経年劣化	B
	21	ひさし・玄関ポーチ	B	経年劣化	
	33	排気口・給気口	B	経年劣化	
	34	排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置	B	経年劣化	
	35	メンテナンス用タラップ	－		
	39	バルコニー	－		
	40	シャッター	B	経年劣化	
	46	建築設備等囲障	－		
	67	その他	－		
c. 内装	22	天井・内壁	B	石膏ボード割れ	B
	23	床	B	ヘアクラック多数	
	36	階段	B	経年劣化	
	37	窓・障子	B	経年劣化	
	38	ドア	B	経年劣化	
	41	自動扉	－		
	42	防火扉	－		
d. 躯体	3	木造	－		A
	4	組積造(補強コンクリートブロックを除く)	－		
	5	補強コンクリートブロック造	－		
	6	鉄骨造	A		
	7	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	－		
e. 基礎	1	基礎	A		A
	2	制震装置	－		
f. 機械設備	14	煙突	－		B
	18	散水用水栓等	B	経年劣化	
	26	屋内消火栓設備	－		
	27	スプリンクラー設備等ヘッド	－		
	28	不活性ガス消火設備等ヘッド	－		
	44	冷却塔	－		
	45	空調機用屋外機等	－		
	47	空調・換気用ダクト	B	経年劣化	
	48	ダンパー・防火ダンパー	－		
	51	冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管	B	経年劣化	
	52	給水配管・排水配管	B	経年劣化	
	53	湯沸器・コンロ	B	経年劣化	
	54	流し台等	B	経年劣化	
	55	便器・洗面器等	B	経年劣化	
	58	熱源機器	－		
	59	空気調和機・エアコン・ファンコイル等	B	経年劣化	
	60	換気扇・送風機等	B	経年劣化	
	61	排煙機	－		
	62	ポンプ	－		
	63	オイルタンク	－		
	64	昇降機	－		
	65	(給水用・消火用・空調用)タンク	－		
g. 電気設備	17	外灯	－		B
	24	照明器具等	B	経年劣化	
	25	コンセント・スイッチ	B	経年劣化	
	29	煙感知器・熱感知器	－		
	30	自動火災報知設備	B	経年劣化	
	31	ガス漏れ火災警報設備	B	経年劣化	
	32	分電盤・制御盤	B	経年劣化	
	43	避雷針・テレビアンテナ等	B	経年劣化	
	49	ケーブルラック・バスダクト	－		
	50	電気配線	B	経年劣化	
	56	自家発電設備	－		
	57	受変電設備	－		
	66	自動制御機器	－		
h. 屋外	8	敷地	B	舗装劣化	B
	9	ます	－		
	10	擁壁等	－		
	11	塀	－		
	12	門	－		
	13	鉄塔	－		
	15	通路	－		
	16	車路	－		

※総合判定はその中で一番低い判定を総合判定とする。

（記入例）

点検マニュアルチェックシート

建物名：諸輪分団詰所

着色部は「建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律」で義務づけられている点検項目
※異常有の場合は、別紙に当該場所と異常の内容や気づいた点を記入する。

点検部位	建築物の敷地		建物外部		建物内（玄関及び玄関ロビー等）		屋上・塔屋		建物内（室内）		建物内（廊下、階段等）		建物内（便所、湯沸室等）		建物内（空調機械室、エレベーター機械室等）		建物内（電気室、自家発電機室）	
	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号	判定	別紙番号
基礎			**基礎**															
周辺地盤と比較して沈下又は隆起、き裂その他の損傷はないか。【目視】			A ☑ B ☐ C ☐ D ☐															
免震装置に著しいき裂、変形、腐食、接合部のゆるみがないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐															
制振装置															**制振装置**			
制振装置に著しいき裂、変形、腐食、接合部にゆるみがないか。【目視】															A ☐ B ☐ C ☐ D ☐			
木造			**木造**						**木造**									
建築物の傾斜又は変形がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐						A ☐ B ☐ C ☐ D ☐									
土台に著しい腐朽、変形がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐						A ☐ B ☐ C ☐ D ☐									
基礎との緊結部にゆるみ、変形、傾斜がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐															
木造の外部に面する柱、はり等の木造分に著しい腐朽、蟻害、変形等がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐															
組積造（補強コンクリートブロック造を除く。）			**組積造**						**組積造**									
建築部の傾斜又は変形がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐															
れんが、石等の仕上げ材に著しいき裂、脱落、欠損、移動がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐						A ☐ B ☐ C ☐ D ☐									
補強コンクリートブロック造			**補強コンクリートブロック造**				**補強コンクリートブロック造**		**補強コンクリートブロック造**						**補強コンクリートブロック造**		**補強コンクリートブロック造**	
建築物の傾斜又は変形がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐															
補強コンクリートブロックにき裂、はく落、欠損等がないか。【目視】			A ☐ B ☐ C ☐ D ☐				A ☐ B ☐ C ☐ D ☐		A ☐ B ☐ C ☐ D ☐						A ☐ B ☐ C ☐ D ☐		A ☐ B ☐ C ☐ D ☐	
鉄筋のさび汁が出ていないか。【目視】							A ☐ B ☐ C ☐ D ☐		A ☐ B ☐ C ☐ D ☐						A ☐ B ☐ C ☐ D ☐		A ☐ B ☐ C ☐ D ☐	

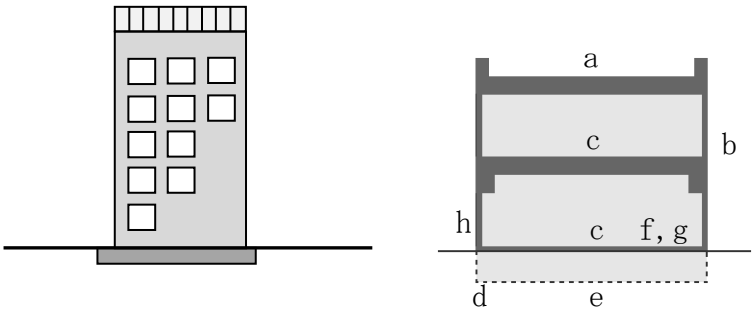
６　建築物の長寿命化計画の検討

６－１　長寿命化計画上の改修単位

長寿命化計画における改修単位として、67 項目の点検対象部位項目に対して、全ての項目ごとに長寿命化計画を策定することは非常に煩雑となる。一方で、建築物１棟を１つの総合評価として長寿命化計画を策定することは、耐用年数が異なる様々な部材の集合体である建築物の劣化状況を適切に表すことができず、適切な長寿命化計画を策定することが困難となる。

よって、主要な構造部材を８つ（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備、外構）分類して劣化状況を総合評価し、長寿命化計画を策定する。

■建築物と8つの分類イメージ



a	屋根
b	外装
c	内装
d	躯体
e	基礎
f	機械設備
g	電気設備
h	外構

６－２　管理類型の選定

建築物は、イニシャルコストである建設費が非常に高価であるケースが多く、安易に更新することが困難な施設である。一方で民間分野においては、マンション等の長期修繕計画に代表されるように適切に維持管理を行うことにより、躯体を含めた建築物全体の長寿命化を図ることが可能であると考えられている。

そこで、今回対象となる建築物の管理類型は「予防保全型管理」とする。その中で部位ごとの８分類のうち、「躯体」と「基礎」は直接的に予防保全型の管理を行うことが困難な部位であることから、その他の６分類（屋根、外装、内装、外構、機械設備、電気設備）について予防保全の管理を行うことにより、躯体と基礎も含めて、建築物全体の長寿命化を図るものとする。

表　管理類型の概要

管理類型	概　　要
予防保全型管理	一般的に建築物は時間の経過とともに老朽化や劣化が進行するため、材料や部材、部品、機器等の点検や修繕を計画的に行い、使用中の故障を未然に防止するという不具合や故障が生じる前に対応する保全。
事後保全型管理	予防保全とは逆に、材料や、部品、機器等が劣化や故障を起こし、機能や性能の低下や停止という不具合や故障が生じた後に対応する保全。

６－３　長寿命化計画における建替え年数の設定

長寿命化計画における建築物の建替え年数は、処分制限期間（国土交通省告示第401 号）と「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会」の目標耐用年数を参考に設定する。

１）処分制限期間の考え方

国土交通省所管補助金等交付規則で定める処分制限期間の年数は、財産の処分の制限を目的とした年数であり、実態としてメンテナンスをしないで得られる耐用年数ではないと考えられる。そのため、長寿命化における計画的な建替え年数は、処分制限期間に通常の維持管理を考慮した年数とする必要がある。

表　建築物の処分制限期間（例）

種別	用途	ＳＲＣ造又はＲＣ造	Ｓ造 骨格材 T＞４mm	Ｓ造 骨格材 T＜３mm	木造又は合成樹脂
管理施設	管理事務所	50	38	22	24

（出典：減価償却資産の耐用年数表より）

２）建築物の耐久計画における目標耐用年数の考え方

本町では平成 29 年 3 月に策定された「公共施設等総合管理計画」において建築物の更新時期を定めており、普通品質の場合の目標耐用年数の最大値である 80 年を仮定数値としている。

本長寿命化計画においても「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づき、対象となる建築物の構造別の目標耐用年数を定めて LCC 等の試算に適用していくものとするが、対象となる建物が鉄筋コンクリート造と鉄骨造（重量鉄骨）であり、「公共施設等総合管理計画」と同様に目標耐用年数を 80 年で設定する。

表　目標耐用年数の設定

建築物の構造	目標耐用年数				目標耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造（重量鉄骨）	高品質の場合	100 年	80～120 年	80 年	120 年
	普通品質の場合	60 年	50～80 年	50 年	**80 年**
木造		40 年	30～50 年	30 年	50 年

表　（参考資料）建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会

構造・種別 用途	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造（RC） 鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造 （SRC）		鉄骨造			ブロック造 レンガ造	木造
	高品質	普通品質	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質	普通品質			
学校/庁舎	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

級／目標耐用年数	代表値	範　囲	下限値
Y。150	150年	120～200年	120年
Y。100	100年	80～120年	80年
Y。60	60年	50～80年	50年
Y。40	40年	30～50年	30年
Y。25	25年	20～30年	20年
Y。15	15年	12～20年	12年
Y。10	10年	8～12年	8年
Y。6	6年	5～8年	5年
Y。3	3年	2～5年	2年

Y。：目標耐用年数の級を示す記号。本町においては目標耐用年数の級が Y。60 の場合、その範囲における最大値を目標耐用年数とする。

６-４　ライフサイクルコストの算定方法

建築物は、８つの部位（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備、外構）ごとの定期修繕、全体の大規模修繕によって計画的に修繕を実施することにより、長寿命化を図る方針とする。

１）建築物の単価設定

ライフサイクルコスト(LCC)の算出に用いる改築費は、建設当初の工事費（取得費）より設定するが、今回の対象建物においては、工事費を示す資料が無いため、「ＪＢＣＩ（ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション）2018」の資料より単価を推定する。

表　ＪＢＣＩによる単価

名称・用途	構造	複合用途	単価（円/㎡）
管理事務所（詰所）	鉄筋コンクリート造	無	274,770
	鉄骨造	無	246,757

表　施設の単価設定リスト

No.	施設名称	構造	採用単価（円/㎡）
1	諸輪分団詰所	鉄骨造　地上２階	247,000
2	和合分団詰所	鉄筋コンクリート造　地上１階	275,000
3	傍示本分団詰所	鉄筋コンクリート造　地上１階	275,000
4	祐福寺分団詰所	鉄筋コンクリート造　地上２階	275,000
5	部田分団詰所	鉄骨造　地上２階	247,000
6	白土分団詰所	鉄筋コンクリート造　地上２階	275,000

※JBCI（ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション）は、日本の建設工事の労務費単価、建設資材の単価等の調査、出版等を行っている一般財団法人建設物価調査会が独自に収集した36,000件（1999年調査より）以上の契約価格データを基に、最新の建築費の動向・傾向に基づき掲載した建設コスト情報のこと。

２）部位構成比率の設定

長寿命化計画の改修単位として総合判定を８分類（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備）に集約して評価することから、８分類された各部位の建設費は、１棟当りの建設費より構成比率を用いて設定する。

構成比率については、市販されている「ＪＢＣＩ（ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション）2018」や、建築コスト情報、メーカー見積等により算出した建築物等の用途別構成比の数値を用いる。用途別に分けられた部位構成比率においては（A）の管理棟よりも実体的な間取りに近い（B）の倉庫・車庫等を採用する。

表　建築物の用途別構成比

(A)管理棟・事務所棟		
部位		構成比
屋根	a	2
外装	b	16
内装	c	13
躯体	d	21
基礎	e	21
機械設備	f	10
電気設備	g	14
外構	h	3

(B)倉庫・車庫等		
部位		構成比
屋根	a	8
外装	b	13
内装	c	10
躯体	d	23
基礎	e	23
機械設備	f	9
電気設備	g	11
外構	h	3

(C)公衆便所等小規模建物		
部位		構成比
屋根	a	1
外装	b	10
内装	c	9
躯体	d	12
基礎	e	12
機械設備	f	41
電気設備	g	12
外構	h	3

(D)体育館		
部位		構成比
屋根	a	10
外装	b	15
内装	c	17
躯体	d	19
基礎	e	19
機械設備	f	8
電気設備	g	9
外構	h	3

(E)屋外スタンド等		
部位		構成比
屋根	a	2
外装	b	11
内装	c	12
躯体	d	50
基礎	e	13
機械設備	f	4
電気設備	g	8
外構	h	0

(F)レストハウス、店舗		
部位		構成比
屋根	a	7
外装	b	18
内装	c	12
躯体	d	14
基礎	e	14
機械設備	f	21
電気設備	g	11
外構	h	3

３）長寿命化の対策工法

建築物の長寿命化のための定期修繕の対策、計画更新の対策は、建築物の部位の仕様により具体的な対策内容が変わるため、各部位の仕様ごとにそれぞれ修繕率及び更新率を設定する。

部材ごとの定期修繕率、計画更新率は、「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター発行）により算出する。

① 定期修繕費率の考え方

定期修繕は、日常の維持保全に加えた予防保全として以下のように想定し、その構成内容としては、破損等の修繕の他、撤去及び処分費用を含めた構成とする。

【屋根】

・シーリングの劣化による浮きや破損が発生するアスファルト防水やシート防水系の部材は 10%とする。

・腐食や飛散物による耐久性・耐候性が比較的低い金属・スレート系の部材はそれぞれ７％、15%とする。

・膨れや剥がれが発生するシングル屋根は７％とする。
・焼成による耐久性の高い瓦等の部材は８％とする。

【外壁】
・焼成による耐久性や気密性の高いタイルは４％とする。
・腐食や経年劣化による耐久性が比較的低い金属・吹付け・塗装系の部材はそれぞれ10%、49%、129%とする。

【内装】
・経年劣化によるものとして一律６％とする。

【機械設備】
・設備機器の定期修繕率は、機器や付属品の交換として 20%とする。

【電気設備】
・設備機器の定期修繕率、機器や付属品の部分修繕として 20%とする。

【屋外】
・タイル張り、アスファルト舗装、舗装ブロックの修繕としてそれぞれ 16%、19%、18%とする。また浄化槽の定期修繕率は 24%とする。

② 計画更新時期の考え方

計画更新率は、定期修繕に加えた機能改善として以下のように想定する。その構成内容としては、更新に伴う解体や処分費用を含め、施工規模を全体の 50%として率を計上する。

【屋根】
・全面張替えとなるアスファルト防水やシート防水系は解体及び処分費を含めてそれぞれ 91%、94%とする。
・その他のスレート、シングル系はそれぞれ 87%、78%とする。
・金属系は 68%とする。瓦屋根は 59%とする。

【外壁】
・外壁費用の更新はそれぞれ、タイル張は 66%、吹き付けタイルは 118%、ボード系（サイディング、板張り）は 64%、金属系は 68%、塗装は 81%とする。

【内装】
・内装費用のうち経年劣化が進み修繕が必要となる「木･金属･左官･塗装･内装工事」を対象に部位の建設費の一律 73%とする。

【機械設備】
・設備機器の定期修繕率は、機器や付属品の更新として 56%とする。

【電気設備】
・設備機器の定期修繕率は、機器や付属品の更新として 54%とする

【屋外】
・タイル張り、アスファルト舗装の更新としてそれぞれ 79%、152%とする。
・浄化槽の定期更新率は 116%とする。

表　部位・仕様別定期修繕比率、計画更新率のまとめ

部位	仕様	修繕内容	定期修繕費率	計画更新率
屋根	■アスファルト防水	・取り合い部のシール劣化部分の打ち替え ・伸縮目地劣化部分の打ち替え	10%	91%
	■シート防水	・ジョイントなどの亀裂部分からの雨水の浸入による膨れの生じている箇所、下地補修後重ね張り	10%	94%
	■金属屋根	・取り合い部のシール劣化部分の打ち替え ・錆、膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	７%	68%
	■スレート屋根	・膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	15%	87%
	■シングル屋根	・膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	７%	78%
	■瓦屋根	・ずれ、浮き、割れ、欠けなどの劣化部分、取替え	８%	59%
外壁	■タイル張り	・シール劣化部分の打ち替え ・浮き、ひび割れ部分、樹脂注入補修、部分張替え	４%	66%
	■カーテンウォール	・シール劣化部分の打ち替え	３%	53%
	■吹付けタイル	・上塗り再塗装	49%	118%
	■サイディング張り	・シール劣化部分の打ち替え ・色あせなどの劣化部分、塗り替え	12%	64%
	■金属	・シール劣化部分の打ち替え ・塗装劣化部分、塗り替え	10%	68%
	■板張り	・塗装劣化部分塗り替え	12%	64%
	■塗装	・塗装劣化部分塗り替え	129%	81%
内装	■一般事務所仕様 床 壁 天井	・ビニールタイルなどのはがれ割れ等、劣化部分の張替え ・クロスはがれ部分、補修 ・塗装の汚れ部分、塗り替え ・汚れ、はがれ部分打張替え	6%	73%
機械設備	■一般事務所仕様	・ポンプ類、給水管、排水管、換気機器、空調機器、熱源機器などの機器の更新（省エネ機器）	20%	56%
電気設備	■一般事務所仕様	・受電機器、照明器具、盤類などの機器更新（省エネ機器）	20%	54%
屋外	■タイル張り	・浮き、ひび割れ、不陸部分の補修、張替え	16%	79%
	■アスファルト舗装	・陥没、ひび割れ部分の補修	19%	152%
	■舗装ブロック	・陥没、不陸部分の補修、張替え	18%	50%
	■浄化槽	・配管、バルブ交換、メーター、ブロアー、ポンプ等交換	24%	116%

※修繕費率は、建設費に対する修繕に要する費用の比率を示す。

４）建替えまでのサイクルの設定

建替えまでの個々の建築物の年次計画は、標準的な定期修繕、計画更新のサイクルをもとに、劣化点検の判定結果を考慮して、下記の条件で計画する。

なお、計画更新は予防保全型管理として長寿命化対策を実施する場合のみ計上する。

① 定期修繕サイクル

・定期修繕の実施時期は、劣化点検の判定の結果、仕様ごとのサイクルに応じて、実施時期を設定する。

・定期修繕サイクルは「建築物のライフサイクルコスト（財）建築保全センター」を参考に設定する。

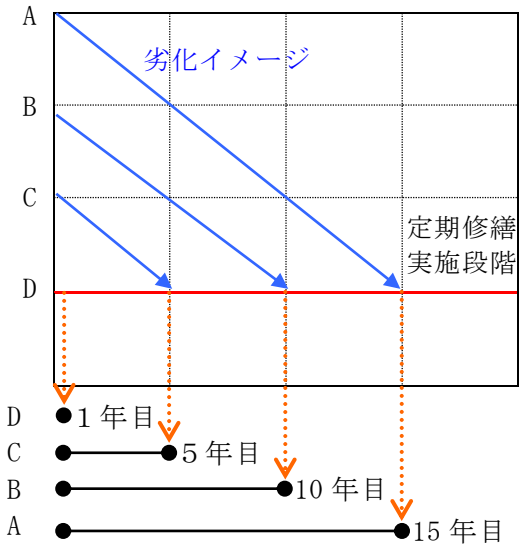
・設備類は、定期修繕（機器更新）として、機械設備を 12 年サイクルで実施し、電気設備を 10 年サイクルで実施する。計画更新はその２回目の定期修繕時期（機械 25 年、電気 20 年を目途に更新する。）

・浄化槽は機器により異なるが、配管、バルブ交換時期として７年とする。

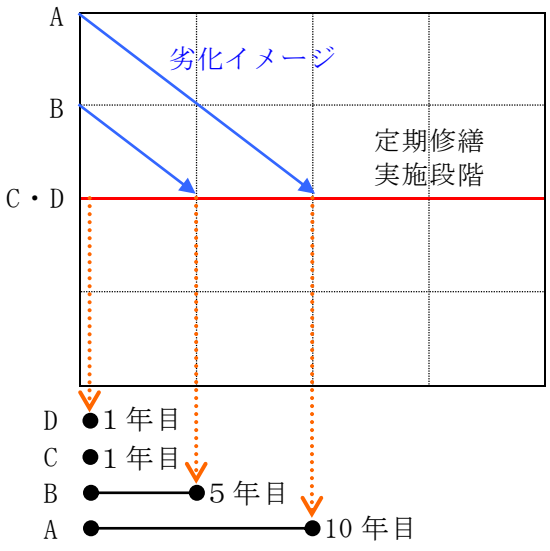
図　定期修繕の実施時期のイメージ

■定期修繕の実施時期

定期修繕サイクル ＼ 判定結果	A	B	C	D
15年	15年目	10年目	５年目	計画開始年
12年	12年目	６年目	計画開始年	計画開始年
10年	10年目	５年目	計画開始年	計画開始年
８年	８年目	４年目	計画開始年	計画開始年
５年	５年目	３年目	計画開始年	計画開始年



■15 年サイクルのイメージ



■10 年サイクルのイメージ

表　定期修繕サイクル

定期修繕サイクル	劣化判定	計画年 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	・・
15 年	A															*		
	B										*							
	C					*												
	D	*															*	
10 年	A										*							
	B					*										*		
	C	*										*						
	D	*										*						

*	：定期修繕実施年（1 回目）
*	：定期修繕実施年

② 計画更新サイクル

・各部位ごとの部材の更新時期や建築物の経過年数より計画建替え年数までの過半を経過した時期を目途に、計画更新時期を設定する。定期修繕に加え、計画更新を実施することによって建築物全体の長寿命化を図る。

③ 定期修繕と計画修繕の重複

・修繕時期が重なる時は規模がより小さい修繕内容は含まれるため、建替え、計画修繕、定期修繕の順に対策を優先して実施する。

・修繕時期が近い時

〇定期修繕から計画修繕（または建替え）の間隔

5 年以上　⇒　定期修繕を実施する。

5 年未満　⇒　定期修繕を実施しない。

表　定期修繕と計画修繕の関連イメージ

定期修繕の予定年だが、実施しない

定期修繕サイクル	計画年 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	・・
10 年				*										*		★	

建替えの 5 年以内は、定期修繕を実施しない。

*	：定期修繕実施年
★	：計画修繕（建替え）実施年

・計画修繕を行った場合、修繕内容が重複するため、定期修繕のサイクルはリセットする。

表　修繕サイクル一覧（建築物のライフサイクルコスト（財）建築保全センター）

部位	仕様	定期修繕サイクル	計画更新時期
屋　根	■アスファルト防水	10 年	30 年
	■シート防水	５年	20 年
	■金属屋根	５年	30 年
	■スレート屋根	10 年	30 年
	■シングル屋根	５年	20 年
	■瓦屋根	10 年	30 年
外　壁	■タイル張り	10 年	65 年
	■カーテンウォール	－	40 年
	■吹付けタイル	８年	15 年
	■サイディング張り	10 年	30 年
	■金属	５年	30 年
	■板張り	５年	30 年
	■塗装	８年	20 年
内　装	■一般事務所仕様	10 年	30 年
	■公衆便所	10 年	30 年
機械設備	■一般事務所仕様	12 年	25 年
電気設備	■一般事務所仕様	10 年	20 年
屋　外	■タイル張り	10 年	30 年
	■アスファルト舗装	10 年	30 年
	■舗装ブロック	10 年	30 年
	■浄化槽	７年	30 年

６－５　優先度評価

１）優先度評価の考え方

健全度判定（ＡＢＣＤ）に基づき、主要部材の定期修繕または計画修繕等に対する緊急度（高、中、低）を判定する。判定に際しては、施設の経過年数や処分制限期間との関係などから勘案し、総合的に判断する。対策年度は、平成 31 年度から 10 年間とし、更新年度は平成 31 年度より緊急度の設定を基に優先的な定期修繕等を行う設定とする。

■「緊急度」の基本的な考え方

・緊急度「高」：健全度判定が「Ｃ」又は「Ｄ」の主要部材

・緊急度「中」：健全度判定が「Ｂ」の主要部材

・緊急度「低」：健全度判定が「Ａ」の主要部材

２）ライフサイクルコストの削減額の算定方法

長寿命化対策の効果を把握するため、対策を実施した場合と実施しなかった場合の費用を比較し、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算定する。

算定にあたっては、計画修繕の実施の有無により、更新期間が異なることとし、下記の方法に基づき、単年度あたりの縮減額を算出する。

単年度コスト縮減額（Ｃ）：（C_0／T_0）－（C_1／T_1）

C_0：計画修繕を実施しなかった場合における、次期更新までに要する総費用
（処分制限期間内の定期修繕回数×定期修繕費用+建替費用+撤去費用）

T_0：計画修繕を実施しなかった場合の更新見込年数（＝処分制限期間）

C_1：計画修繕を実施した場合における、次期更新までに要する総費用
（残耐用年数内における定期修繕費用+計画修繕費用+建替費用+撤去費用）

T_1：計画修繕を実施した場合の更新見込年数（＝構造別で設定）

７　長寿命化計画の策定

７－１　長寿命化計画の策定

これまでの検討を基にして建築物の長寿命化計画の策定を行う。本計画では消防団詰所６棟が対象施設であり、これらを棟別に整理して「施設タイプ」「構造」「設置年度」「経過年数」「面積」「建設費」「処分制限期間」「部位」「部位毎の仕様」に分け、現地調査における劣化判定に基づき、長寿命化計画に必要な定期修繕費用、計画修繕費用を算出する。

７－２　長寿命化計画の策定調書

表１　建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価

■建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価（東郷町）

管理番号	施設名	構造	設置年度（年）	経過年数（年）	面積（㎡）	建設単価（千円/㎡）	建設費（千円）	処分制限期間（年）	部位	仕様	点検年度	劣化判定結果	建設費内訳（千円）		保全対策															ライフサイクルコスト						評価点	
															定期修繕費用					計画修繕費用					建替え費用			解体撤去費用		更新+解体撤去費計（千円）	対策前			対策後		単年度縮減額（千円）	健全度評価点	重要度評価点
													建設費比率	建設費金額（千円）	定期修繕比率	定期修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	定期修繕サイクル（年毎）	定期修繕回数	計画修繕比率	計画修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	計画修繕年（年毎）	計画修繕回数	建替比率	建替金額（千円）	建替年（年毎）	解体比率	解体金額（千円）		定期修繕回数（回）	対策前LCC（千円）	対策前単年度（千円）	対策後LCC（千円）	対策後単年度（千円）			
1	諸輪分団詰所	S造	1989	29	155.00	247	38,300	38	屋根	金属屋根	H30	B	8%	3,064	7%	214	劣化補修	5	8	68%	2,084	計画修繕	30	1	100%	3,064	80	10%	306		7	59,331	1,561	76,700	959	602		
									外装	吹付けタイル	H30	B	13%	4,979	49%	2,440	劣化補修	8	4	118%	5,875	計画修繕	15	3	100%	4,979		10%	498		4							
									内装	一般事務所仕様	H30	B	10%	3,830	6%	230	塗り替え・張替え	10	4	73%	2,796	計画修繕	30	1	100%	3,830		10%	383		3							
									躯体	鉄骨造	H30	A	23%	8,809	—		—	—		—		—	—		100%	8,809		10%	881									
	タイプ								基礎	鉄筋コンクリート	H30	A	23%	8,809	—		—	—		—		—	—		100%	8,809		10%	881									
									機械設備	一般事務所仕様	H30	B	9%	3,447	20%	689	機器更新	12	3	56%	1,930	計画修繕	25	1	100%	3,447		10%	345		3							
	B								電気設備	一般事務所仕様	H30	B	11%	4,213	20%	843	機器更新	10	3	54%	2,275	計画修繕	20	2	100%	4,213		10%	421		3							
									外構	アスファルト舗装	H30	B	3%	1,149	19%	218	劣化補修	10	4	152%	1,746	計画修繕	30	1	100%	1,149		10%	115		3							
												計	100%	38,300											100%	38,300		10%	3,830	42,130								

管理番号	施設名	構造	設置年度（年）	経過年数（年）	面積（㎡）	建設単価（千円/㎡）	建設費（千円）	処分制限期間（年）	部位	仕様	点検年度	劣化判定結果	建設費内訳（千円）		保全対策															ライフサイクルコスト						評価点	
															定期修繕費用					計画修繕費用					建替え費用			解体撤去費用		更新+解体撤去費計（千円）	対策前			対策後		単年度縮減額（千円）	健全度評価点	重要度評価点
													建設費比率	建設費金額（千円）	定期修繕比率	定期修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	定期修繕サイクル（年毎）	定期修繕回数	計画修繕比率	計画修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	計画修繕年（年毎）	計画修繕回数	建替比率	建替金額（千円）	建替年（年毎）	解体比率	解体金額（千円）		定期修繕回数（回）	対策前LCC（千円）	対策前単年度（千円）	対策後LCC（千円）	対策後単年度（千円）			
2	和合分団詰所	RC造	1967	51	75.00	275	20,600	50	屋根	アスファルト防水	H30	C	8%	1,648	10%	165	劣化補修	10	3	91%	1,500	計画修繕	30		100%	1,648	80	10%	165		3	31,598	632	38,827	485	147		
									外装	吹付けタイル	H30	C	13%	2,678	49%	1,312	劣化補修	8	3	118%	3,160	計画修繕	15	1	100%	2,678		10%	268		4							
									内装	一般事務所仕様	H30	D	10%	2,060	6%	124	塗り替え・張替え	10	3	73%	1,504	計画修繕	30		100%	2,060		10%	206		3							
									躯体	鉄筋コンクリート造	H30	B	23%	4,738	—		—	—		—		—	—		100%	4,738		10%	474									
	タイプ								基礎	鉄筋コンクリート	H30	B	23%	4,738	—		—	—		—		—	—		100%	4,738		10%	474									
									機械設備	一般事務所仕様	H30	B	9%	1,854	20%	371	機器更新	12	2	56%	1,038	計画修繕	25		100%	1,854		10%	185		3							
	B								電気設備	一般事務所仕様	H30	C	11%	2,266	20%	453	機器更新	10	2	54%	1,224	計画修繕	20	1	100%	2,266		10%	227		3							
									外構	アスファルト舗装	H30	C	3%	618	19%	117	劣化補修	10	3	152%	939	計画修繕	30		100%	618		10%	62		3							
												計	100%	20,600											100%	20,600		10%	2,060	22,660								

管理番号	施設名	構造	設置年度（年）	経過年数（年）	面積（㎡）	建設単価（千円/㎡）	建設費（千円）	処分制限期間（年）	部位	仕様	点検年度	劣化判定結果	建設費内訳（千円）		保全対策															ライフサイクルコスト						評価点	
															定期修繕費用					計画修繕費用					建替え費用			解体撤去費用		更新+解体撤去費計（千円）	対策前			対策後		単年度縮減額（千円）	健全度評価点	重要度評価点
													建設費比率	建設費金額（千円）	定期修繕比率	定期修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	定期修繕サイクル（年毎）	定期修繕回数	計画修繕比率	計画修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	計画修繕年（年毎）	計画修繕回数	建替比率	建替金額（千円）	建替年（年毎）	解体比率	解体金額（千円）		定期修繕回数（回）	対策前LCC（千円）	対策前単年度（千円）	対策後LCC（千円）	対策後単年度（千円）			
3	傍示本分団詰所	RC造	1967	51	72.00	275	19,800	50	屋根	アスファルト防水	H30	C	8%	1,584	10%	158	劣化補修	10	3	91%	1,441	計画修繕	30		100%	1,584	80	10%	158		4	34,076	682	37,206	465	217		
									外装	吹付けタイル	H30	C	13%	2,574	49%	1,261	劣化補修	8	3	118%	3,037	計画修繕	15	1	100%	2,574		10%	257		6							
									内装	一般事務所仕様	H30	D	10%	1,980	6%	119	塗り替え・張替え	10	3	73%	1,445	計画修繕	30		100%	1,980		10%	198		4							
									躯体	鉄骨造	H30	C	23%	4,554	—		—	—		—	—	—	—		100%	4,554		10%	455									
	タイプ								基礎	鉄筋コンクリート	H30	B	23%	4,554	—		—	—		—	—	—	—		100%	4,554		10%	455									
									機械設備	一般事務所仕様	H30	B	9%	1,782	20%	356	機器更新	12	2	56%	998	計画修繕	25		100%	1,782		10%	178		4							
	B								電気設備	一般事務所仕様	H30	B	11%	2,178	20%	436	機器更新	10	2	54%	1,176	計画修繕	20	1	100%	2,178		10%	218		4							
									外構	アスファルト舗装	H30	B	3%	594	19%	113	劣化補修	10	2	152%	903	計画修繕	30		100%	594		10%	59		4							
												計	100%	19,800											100%	19,800		10%	1,980	21,780								

■建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価（東郷町）

管理番号	施設名	構造	設置年度（年）	経過年数（年）	面積（㎡）	建設単価（千円/㎡）	建設費（千円）	処分制限期間（年）	部位	仕様	点検年度	劣化判定結果	建設費内訳（千円）		保全対策																ライフサイクルコスト						評価点	
															定期修繕費用					計画修繕費用					建替え費用			解体撤去費用		更新+解体撤去費計（千円）	対策前			対策後		単年度縮減額（千円）		
													建設費比率	建設費金額（千円）	定期修繕比率	定期修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	定期修繕サイクル（年毎）	定期修繕回数	計画修繕比率	計画修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	計画修繕年（年毎）	計画修繕回数	建替比率	建替金額（千円）	建替年（年毎）	解体比率	解体金額（千円）		定期修繕回数（回）	対策前LCC（千円）	対策前単年度（千円）	対策後LCC（千円）	対策後単年度（千円）		健全度評価点	重要度評価点
4	祐福寺分団詰所	RC造	1972	46	96.00	275	26,400	50	屋根	アスファルト防水	H30	B	8%	2,112	10%	211	劣化補修	10	3	91%	1,922	計画修繕	30		100%	2,112	80	10%	211		4	45,434	909	49,759	622	287		
									外装	吹付けタイル	H30	B	13%	3,432	49%	1,682	劣化補修	8	3	118%	4,050	計画修繕	15	1	100%	3,432		10%	343		6							
									内装	一般事務所仕様	H30	C	10%	2,640	6%	158	塗り替え・張替え	10	3	73%	1,927	計画修繕	30		100%	2,640		10%	264		4							
									躯体	鉄筋コンクリート造	H30	B	23%	6,072	—		—	—		—	—	—	—		100%	6,072		10%	607									
	タイプ								基礎	鉄筋コンクリート	H30	C	23%	6,072	—		—	—		—	—	—	—		100%	6,072		10%	607									
									機械設備	一般事務所仕様	H30	B	9%	2,376	20%	475	機器更新	12	2	56%	1,331	計画修繕	25	1	100%	2,376		10%	238		4							
	B								電気設備	一般事務所仕様	H30	B	11%	2,904	20%	581	機器更新	10	2	54%	1,568	計画修繕	20	1	100%	2,904		10%	290		4							
									外構	アスファルト舗装	H30	B	3%	792	19%	150	劣化補修	10	3	152%	1,204	計画修繕	30		100%	792		10%	79		4							
									計				100%	26,400											100%	26,400		10%	2,640	29,040								

管理番号	施設名	構造	設置年度（年）	経過年数（年）	面積（㎡）	建設単価（千円/㎡）	建設費（千円）	処分制限期間（年）	部位	仕様	点検年度	劣化判定結果	建設費内訳（千円）		保全対策																ライフサイクルコスト						評価点	
															定期修繕費用					計画修繕費用					建替え費用			解体撤去費用		更新+解体撤去費計（千円）	対策前			対策後		単年度縮減額（千円）		
													建設費比率	建設費金額（千円）	定期修繕比率	定期修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	定期修繕サイクル（年毎）	定期修繕回数	計画修繕比率	計画修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	計画修繕年（年毎）	計画修繕回数	建替比率	建替金額（千円）	建替年（年毎）	解体比率	解体金額（千円）		定期修繕回数（回）	対策前LCC（千円）	対策前単年度（千円）	対策後LCC（千円）	対策後単年度（千円）		健全度評価点	重要度評価点
5	部田分団詰所	S造	1991	27	145.00	247	35,800	38	屋根	金属屋根	H30	B	8%	2,864	7%	200	劣化補修	5	8	68%	1,948	計画修繕	30	1	100%	2,864	80	10%	286		9	62,271	1,639	71,693	896	743		
									外装	吹付けタイル	H30	B	13%	4,654	49%	2,280	劣化補修	8	4	118%	5,492	計画修繕	15	3	100%	4,654		10%	465		6							
									内装	一般事務所仕様	H30	C	10%	3,580	6%	215	塗り替え・張替え	10	4	73%	2,613	計画修繕	30	1	100%	3,580		10%	358		4							
									躯体	鉄骨造	H30	B	23%	8,234	—		—	—		—	—	—	—		100%	8,234		10%	823									
	タイプ								基礎	鉄筋コンクリート	H30	B	23%	8,234	—		—	—		—	—	—	—		100%	8,234		10%	823									
									機械設備	一般事務所仕様	H30	B	9%	3,222	20%	644	機器更新	12	3	56%	1,804	計画修繕	25	1	100%	3,222		10%	322		4							
	B								電気設備	一般事務所仕様	H30	B	11%	3,938	20%	788	機器更新	10	3	54%	2,127	計画修繕	20	2	100%	3,938		10%	394		4							
									外構	アスファルト舗装	H30	B	3%	1,074	19%	204	劣化補修	10	4	152%	1,632	計画修繕	30	1	100%	1,074		10%	107		4							
									計				100%	35,800											100%	35,800		10%	3,580	39,380								

管理番号	施設名	構造	設置年度（年）	経過年数（年）	面積（㎡）	建設単価（千円/㎡）	建設費（千円）	処分制限期間（年）	部位	仕様	点検年度	劣化判定結果	建設費内訳（千円）		保全対策																ライフサイクルコスト						評価点	
															定期修繕費用					計画修繕費用					建替え費用			解体撤去費用		更新+解体撤去費計（千円）	対策前			対策後		単年度縮減額（千円）		
													建設費比率	建設費金額（千円）	定期修繕比率	定期修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	定期修繕サイクル（年毎）	定期修繕回数	計画修繕比率	計画修繕金額（千円）	計画修繕保全内容	計画修繕年（年毎）	計画修繕回数	建替比率	建替金額（千円）	建替年（年毎）	解体比率	解体金額（千円）		定期修繕回数（回）	対策前LCC（千円）	対策前単年度（千円）	対策後LCC（千円）	対策後単年度（千円）		健全度評価点	重要度評価点
6	白土分団詰所	RC造	1994	24	168.00	275	46,200	50	屋根	金属屋根	H30	B	8%	3,696	7%	259	劣化補修	5	9	68%	2,513	計画修繕	30	1	100%	3,696	80	10%	370		9	75,981	1,520	89,901	1,124	396		
									外装	吹付けタイル	H30	B	13%	6,006	49%	2,943	劣化補修	8	4	118%	7,087	計画修繕	15	3	100%	6,006		10%	601		6							
									内装	一般事務所仕様	H30	B	10%	4,620	6%	277	塗り替え・張替え	10	5	73%	3,373	計画修繕	30	1	100%	4,620		10%	462		4							
									躯体	鉄筋コンクリート造	H30	B	23%	10,626	—		—	—		—		—	—		100%	10,626		10%	1,063									
	タイプ								基礎	鉄筋コンクリート	H30	B	23%	10,626	—		—	—		—		—	—		100%	10,626		10%	1,063									
									機械設備	一般事務所仕様	H30	B	9%	4,158	20%	832	機器更新	12	3	56%		計画修繕	25	2	100%	4,158		10%	416									
	B								電気設備	一般事務所仕様	H30	B	11%	5,082	20%	1,016	機器更新	10	4	54%	2,744	計画修繕	20	2	100%	5,082		10%	508		4							
									外構	アスファルト舗装	H30	B	3%	1,386	19%	263	劣化補修	10	5	152%		計画修繕	30	1	100%	1,386		10%	139									
									計				100%	46,200											100%	46,200		10%	4,620	50,820								

■建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価（東郷町）

凡例： 1 定期修繕（数字は回数） ① 計画修繕（数字は回数）

							経過年数																												残年数																																																		
管理番号	施設名	構造	処分制限期間（年）	建替え（年毎）	部位	仕様	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
	諸輪分団詰所				屋根	金属屋根					※					※					※					※					※							1					2					3					4					5							①					6					7					8						1
					外装	吹付けタイル								※								※								※									1								2			①								3							②								4							③						1
					内装	一般事務所仕様										※										※														1									2									3					①										4											1
					躯体	鉄骨造																																																																																1
1	タイプ	S造	38	80	基礎	鉄筋コンクリート																																																																														1
					機械設備	一般事務所仕様																																			1											2							①													3														1
	B				電気設備	一般事務所仕様												※												※										1									2					①										3										②											1
					外構	アスファルト舗装										※										※														1									2									3					①										4											1

							経過年数																																																			残年数																												
管理番号	施設名	構造	処分制限期間（年）	建替え（年毎）	部位	仕様	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
	和合分団詰所				屋根	アスファルト防水										※										※										※										※										※		1										2										3								1
					外装	吹付けタイル								※								※								※								※								※								※				1								2						①								3						1
					内装	一般事務所仕様										※										※										※										※										※		1										2										3								1
					躯体	鉄筋コンクリート造																																																																																	1
2	タイプ	RC造	50	80	基礎	鉄筋コンクリート																																																																															1
					機械設備	一般事務所仕様												※												※												※												※									1												2											1
	B				電気設備	一般事務所仕様										※										※										※										※										※		1										2									①									1
					外構	アスファルト舗装										※										※										※										※										※		1										2										3								1

							経過年数																																																			残年数																												
管理番号	施設名	構造	処分制限期間（年）	建替え（年毎）	部位	仕様	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
	傍示本分団詰所				屋根	アスファルト防水										※										※										※										※										※		1										2										3								1
					外装	吹付けタイル								※								※								※								※								※								※				1								2						①								3						1
					内装	一般事務所仕様										※										※										※										※										※		1										2										3								1
					躯体	鉄骨造																																																																																1
3	タイプ	RC造	50	80	基礎	鉄筋コンクリート																																																																															1
					機械設備	一般事務所仕様												※												※												※												※									1												2											1
	B				電気設備	一般事務所仕様										※										※										※										※										※						1										2					①									1
					外構	アスファルト舗装										※										※										※										※										※						1										2														1

■建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル・単価（東郷町）

凡例： 1 定期修繕（数字は回数） ① 計画修繕（数字は回数）

管理番号	施設名	構造	処分制限期間（年）	建替え（年毎）	部位	仕様	経過年数																																													残年数																																	
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
4	祐福寺分団詰所 タイプ B	RC造	50	80	屋根	アスファルト防水										※										※										※										※											1										2										3									1
					外装	吹付けタイル								※								※								※								※								※										1								2			①								3											1
					内装	一般事務所仕様										※										※										※										※							1										2										3													1
					躯体	鉄筋コンクリート造																																																																																1
					基礎	鉄筋コンクリート																																																																																1
					機械設備	一般事務所仕様												※												※												※																1												2							①									1
					電気設備	一般事務所仕様										※										※										※										※											1										2					①														1
					外構	アスファルト舗装										※										※										※										※											1										2										3									1

管理番号	施設名	構造	処分制限期間（年）	建替え（年毎）	部位	仕様	経過年数																										残年数																																																				
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
5	部田分団詰所 タイプ B	S造	38	80	屋根	金属屋根					※					※					※					※					※					1					2					3					4					5							①					6					7					8								1
					外装	吹付けタイル								※								※								※							1								2			①								3							②								4							③								1
					内装	一般事務所仕様										※										※								1										2										3									①										4													1
					躯体	鉄骨造																																																																																1
					基礎	鉄筋コンクリート																																																																																1
					機械設備	一般事務所仕様												※												※									1												2							①												3																1
					電気設備	一般事務所仕様										※										※												1										2					①										3										②													1
					外構	アスファルト舗装										※										※												1										2										3					①										4													1

管理番号	施設名	構造	処分制限期間（年）	建替え（年毎）	部位	仕様	経過年数																							残年数																																																							
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
6	白土分団詰所 タイプ B	RC造	50	80	屋根	金属屋根					※					※					※					※							1					2					3					4					5							①					6					7					8					9						1
					外装	吹付けタイル								※								※								※				1								2			①								3							②								4							③											1
					内装	一般事務所仕様										※										※									1										2										3					①										4										5						1
					躯体	鉄筋コンクリート造																																																																																1
					基礎	鉄筋コンクリート																																																																																1
					機械設備	一般事務所仕様												※												※						1												2							①												3													②						1
					電気設備	一般事務所仕様										※										※									1										2					①										3										②										4						1
					外構	アスファルト舗装										※										※									1										2										3					①										4										5						1

表２　建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

（様式2）建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期間など	健全度調査				管理類型	長寿命化に向けた具体的対策（点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等）		対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容（改築、更新含む）・時期									
							年度	健全度	劣化状況	緊急度		維持保全	補　修		H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
1	諸輪分団詰所	155.00㎡	屋根	1989	29	38	H30	B	屋根材の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81			定期修繕					定期修繕		
			外装				H30	B	外壁:経年劣化、ひさし・玄関ポーチ・排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81				定期修繕						
			内装				H30	B	天井・内壁:石膏ボード割れ、床:ヘアクラック多数、階段・窓・障子:経年劣化、ドア:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81					定期修繕					
			躯体				H30	A	―	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81										
			基礎				H30	A	―	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81										
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・空調・換気用ダクト・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81						定期修繕					
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等:経年劣化、電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81					定期修繕					
			外構				H30	B	敷地:舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81					定期修繕					
2	和合分団詰所	75.00㎡	屋根	1967	51	50	H30	C	屋根:アスファルト防水劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									
			外装				H30	C	外壁:クラック多数、排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置:経年劣化、メンテナンス用タラップ:サビ多数、シャッター:すき間あり	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									定期修繕	
			内装				H30	D	天井・内壁:天井材ハガレ、床:クラック多数、窓・障子:ガラス割れ、ドア:開閉不良	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									
			躯体				H30	B	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59										
			基礎				H30	B	基礎:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59										
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59						定期修繕				
			電気設備				H30	C	照明器具等・コンセント・スイッチ・自動火災報知設備・分電盤・制御盤・電気配線:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									
			外構				H30	C	敷地:犬走りクラック多数	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									

（様式2）建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期間など	健全度調査				管理類型	長寿命化に向けた具体的対策（点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等）		対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容（改築、更新含む）・時期									
							年度	健全度	劣化状況	緊急度		維持保全	補　修		H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
3	傍示本分団詰所	72.00㎡	屋根	1967	51	50	H30	C	屋根:モルタル防水劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									
			外装				H30	C	外壁:クラック多数、鉄筋しみ出し、ひさし・玄関ポーチ:雨染み多数、排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置:経年劣化、メンテナンス用タラップ:サビ多数、シャッター:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕								定期修繕	
			内装				H30	D	天井・内壁:クラック多数、壁剥落多数、床:クラック多数、窓・障子:経年劣化、ドア:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕									
			躯体				H30	C	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59										
			基礎				H30	B	基礎:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59										
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59						定期修繕				
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・煙感知器・熱感知器・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等・電気配線:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59					定期修繕					
			外構				H30	B	敷地:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59					定期修繕					
4	祐福寺分団詰所	96.00㎡	屋根	1972	46	50	H30	B	屋根:アスファルト防水劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64					定期修繕					
			外装				H30	B	外壁:ヘアクラック多数、ひさし・玄関ポーチ・排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:ボックス破損（一部）	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64				定期修繕						
			内装				H30	C	天井・内壁:クラック多数、床:クラック多数、階段・窓・障子・ドア:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H64	定期修繕									
			躯体				H30	B	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	中	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64										
			基礎				H30	C	基礎:基礎鉄筋露出サビ	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H64										
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64						定期修繕				
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・煙感知器・熱感知器・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等・電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64					定期修繕					
			外構				H30	B	敷地:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64					定期修繕					

（様式2）建築物の定期修繕、計画修繕のサイクル

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期間など	健全度調査 年度	健全度	劣化状況	緊急度	管理類型	長寿命化に向けた具体的対策（点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等） 維持保全	補　修	対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容（改築、更新含む）・時期 H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
5	部田分団詰所	145.00㎡	屋根	1991	27	38	H30	B	屋根:経年劣化（ルーフデッキ）	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83			定期修繕					定期修繕		
			外装				H30	B	外壁・ひさし・玄関ポーチ:吹付塗装劣化（ALC下地）、排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83				定期修繕						
			内装				H30	C	天井・内壁:ヘアクラック多数、床・階段・窓・障子・ドア:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H83	定期修繕									
			躯体				H30	B	鉄骨造:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83										
			基礎				H30	B	基礎:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83										
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83						定期修繕					
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等・電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83					定期修繕					
			外構				H30	B	敷地:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83					定期修繕					
6	白土分団詰所	168.00㎡	屋根	1994	24	50	H30	B	屋根:経年劣化（ルーフデッキ）	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86			定期修繕					定期修繕		
			外装				H30	B	外壁:吹付塗装劣化（ツタが絡まる）、ひさし・玄関ポーチ・排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86				定期修繕						
			内装				H30	B	天井・内壁・床・階段・窓・障子・ドア:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86					定期修繕					
			躯体				H30	B	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86										
			基礎				H30	B	基礎:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86										
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86						定期修繕					
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・煙感知器・熱感知器・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86					定期修繕					
			外構				H30	B	敷地:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86					定期修繕					

概算費用合計（千円）:	26,044

表３　長寿命化計画調書

（様式3）長寿命化計画調書

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期間など	健全度調査 年度	健全度	劣化状況	緊急度	管理類型	長寿命化に向けた具体的対策（点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等） 維持保全	補　修	対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容（改築、更新含む）・時期 H31 対策	費用	H32 対策	費用	H33 対策	費用	H34 対策	費用	H35 対策	費用	H36 対策	費用	H37 対策	費用	H38 対策	費用	H39 対策	費用	H40 対策	費用	単年度あたりライフサイクルコスト（千円） 対策前	対策後	縮減効果
1	諸輪分団詰所	155.00㎡	屋根	1989	29	38	H30	B	屋根材の経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81					定期修繕	214									定期修繕	214					1,561	959	602
			外装				H30	B	外壁:経年劣化、ひさし・玄関ポーチ・排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81							定期修繕	2,440												
			内装				H30	B	天井・内壁:石膏ボード割れ、床:ヘアクラック多数、階段・窓・障子:経年劣化、ドア:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81									定期修繕	230												
			躯体				H30	A	―	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81																						
			基礎				H30	A	―	低	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81																						
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・空調・換気用ダクト・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81											定期修繕	689												
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等:経年劣化、電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81									定期修繕	843												
			外構				H30	B	敷地:舗装劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H81									定期修繕	218												
2	和合分団詰所	75.00㎡	屋根	1967	51	50	H30	C	屋根:アスファルト防水劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕	165																			632	485	147
			外装				H30	C	外壁:クラック多数、排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置:経年劣化、メンテナンス用タラップ:サビ多数、シャッター:すき間あり	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕	1,312													定期修繕	1,312						
			内装				H30	D	天井・内壁:天井材ハガレ、床:クラック多数、窓・障子:ガラス割れ、ドア:開閉不良	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕	124																					
			躯体				H30	B	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59																						
			基礎				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59																						
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59											定期修繕	371												
			電気設備				H30	C	照明器具等・コンセント・スイッチ・自動火災報知設備・分電盤・制御盤・電気配線:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕	453																					
			外構				H30	C	敷地:犬走りクラック多数	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕	117																					

（様式３）長寿命化計画調書

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期間など	健全度調査 年度	健全度	劣化状況	緊急度	管理類型	長寿命化に向けた具体的対策（点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等） 維持保全	補　修	対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容（改築、更新含む）・時期 H31 対策 費用	H32 対策 費用	H33 対策 費用	H34 対策 費用	H35 対策 費用	H36 対策 費用	H37 対策 費用	H38 対策 費用	H39 対策 費用	H40 対策 費用	単年度あたりライフサイクルコスト（千円） 対策前	対策後	縮減効果
3	傍示本分団詰所	72.00㎡	屋根	1967	51	50	H30	C	屋根:モルタル防水劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕 158										682	465	217
			外装				H30	C	外壁:クラック多数、鉄筋しみ出し、ひさし・玄関ポーチ:雨染み多数、排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置:経年劣化、メンテナンス用タラップ:サビ多数、シャッター:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕 1,261								定期修繕 1,261				
			内装				H30	D	天井・内壁:クラック多数、壁剥落多数、床:クラック多数、窓・障子:経年劣化、ドア:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59	定期修繕 119												
			躯体				H30	C	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H59												
			基礎				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59												
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59						定期修繕 356					
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・煙感知器・熱感知器・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等・電気配線:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59					定期修繕 436						
			外構				H30	B	敷地:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H59					定期修繕 113						
4	祐福寺分団詰所	96.00㎡	屋根	1972	46	50	H30	B	屋根:アスファルト防水劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64					定期修繕 211						909	622	287
			外装				H30	B	外壁:ヘアクラック多数、ひさし・玄関ポーチ・排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:ボックス破損（一部）	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64				定期修繕 1,682								
			内装				H30	C	天井・内壁:クラック多数、床:クラック多数、階段・窓・障子・ドア:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H64	定期修繕 158												
			躯体				H30	B	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	中	予防保全	修繕計画に基づき、定期的な修繕、計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64												
			基礎				H30	C	―	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H64												
			機械設備				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64						定期修繕 475					
			電気設備				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64					定期修繕 581						
			外構				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H64					定期修繕 150						

（様式3）長寿命化計画調書

管理番号	施設名称	規模等	主要部材	設置年度	経過年数	処分制限期間など	健全度調査 年度	健全度	劣化状況	緊急度	管理類型	長寿命化に向けた具体的対策（点検方法、対策内容、改築・更新の考え方等） 維持保全	補　修	対策を踏まえた更新見込み年度	対策内容（改築、更新含む）・時期 H31 対策 費用	H32 対策 費用	H33 対策 費用	H34 対策 費用	H35 対策 費用	H36 対策 費用	H37 対策 費用	H38 対策 費用	H39 対策 費用	H40 対策 費用	単年度あたりライフサイクルコスト（千円） 対策前	対策後	縮減効果
5	部田分団詰所	145.00㎡	屋根	1991	27	38	H30	B	屋根:経年劣化（ルーフデッキ）	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83			定期修繕 200					定期修繕 200					
			外装				H30	B	外壁・ひさし・玄関ポーチ:吹付塗装劣化（ALC下地）、排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83				定期修繕 2,280							
			内装				H30	C	天井・内壁:ヘアクラック多数、床・階段・窓・障子・ドア:経年劣化	高	予防保全	劣化の度合いが進行しており、すみやかに補修する必要がある。状況に応じて大規模な更新が必要	不具合部分を速やかに補修する	H83	定期修繕 215											
			躯体				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83												
			基礎				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83											1,639	896	743
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化、	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83						定期修繕 644						
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・避雷針・テレビアンテナ等・電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83					定期修繕 788						
			外構				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H83					定期修繕 204							
6	白土分団詰所	168.00㎡	屋根	1994	24	50	H30	B	屋根:経年劣化（ルーフデッキ）	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86			定期修繕 259					定期修繕 259					
			外装				H30	B	外壁:吹付塗装劣化（ツタが絡まる）、ひさし・玄関ポーチ・排気口・給気口・排煙口・排煙窓・排煙用手動開放装置・シャッター:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86				定期修繕 2,943							
			内装				H30	B	天井・内壁・床・階段・窓・障子・ドア:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86					定期修繕 277						
			躯体				H30	B	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86												
			基礎				H30	B	―	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86											1,520	1,124	396
			機械設備				H30	B	散水用水栓等・屋内消火栓設備・冷温水配管・冷却水配管・油配管・ガス配管・給水配管・排水配管・湯沸器・コンロ・流し台等・便器・洗面器等・空気調和機・エアコン・ファンコイル等・換気扇・送風機等:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86						定期修繕 832						
			電気設備				H30	B	照明器具等・コンセント・スイッチ・煙感知器・熱感知器・自動火災報知設備・ガス漏れ火災警報設備・分電盤・制御盤・電気配線:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86					定期修繕 1,016						
			外構				H30	B	敷地:経年劣化	中	予防保全	劣化の度合いに基づき、すみやかに補修すると同時に、定期的な計画修繕を計画的に実施する。	不具合は適宜補修する。	H86					定期修繕 263							
															4,082	0	673	9,345	5,330	3,367	0	673	2,573	0	6,943	4,551	2,392

概算費用合計（千円）: 26,044

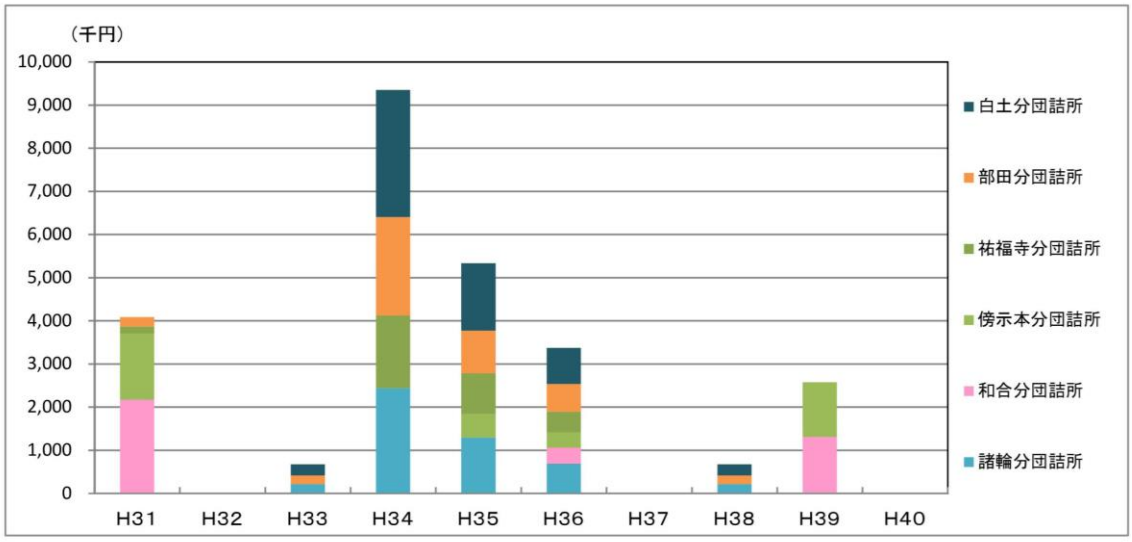
6棟全体における今後 10 年間（平成 31 年度～平成 40 年度）における修繕計画（平準化前）を以下に示す。これによると平成 31 年度に 4,082 千円、平成 34 年度に 9,345 千円、平成 35 年度に 5,330 千円、平成 36 年度に 3,367 千円等の費用が見込まれ、平成 32、37、40 年度は費用が 0 円であり、年度ごとの費用に大きなばらつきが出る。

今後10年の修繕計画（H31～H40）

（単位：千円）

部署名	Ｈ３１	Ｈ３２	Ｈ３３	Ｈ３４	Ｈ３５	Ｈ３６	Ｈ３７	Ｈ３８	Ｈ３９	Ｈ４０
諸輪分団詰所	0	0	214	2,440	1,291	689	0	214	0	0
和合分団詰所	2,171	0	0	0	0	371	0	0	1,312	0
傍示本分団詰所	1,538	0	0	0	549	356	0	0	1,261	0
祐福寺分団詰所	158	0	0	1,682	942	475	0	0	0	0
部田分団詰所	215	0	200	2,280	992	644	0	200	0	0
白土分団詰所	0	0	259	2,943	1,556	832	0	259	0	0
合計	4,082	0	673	9,345	5,330	3,367	0	673	2,573	0

概算費用合計：　26,044



７－３　コストの平準化

公共施設の長寿命化計画により、長期的な視点においてコストの縮減は図られるものの、建物を部位別に分けることや現状の劣化の程度により、修繕及び更新の時期や費用が年度ごとで大きな変動が生じる。

本町の財政事情もふまえ、計画的かつ安定的な支出を前提に修繕を行うためには、修繕や更新時期に応じて年度ごとに予算を変更していくことが必要となり、そのためには単年度で突出する部分の金額を前後の年度に振り分けるなどして費用の平準化を図る必要がある。また、計画的な修繕において、各棟なるべく同じ部位（屋根、外壁、内装、設備等）を同じ時期に実施することで、修繕の効率化を図ることも必要となる。

◆東郷町消防団詰所

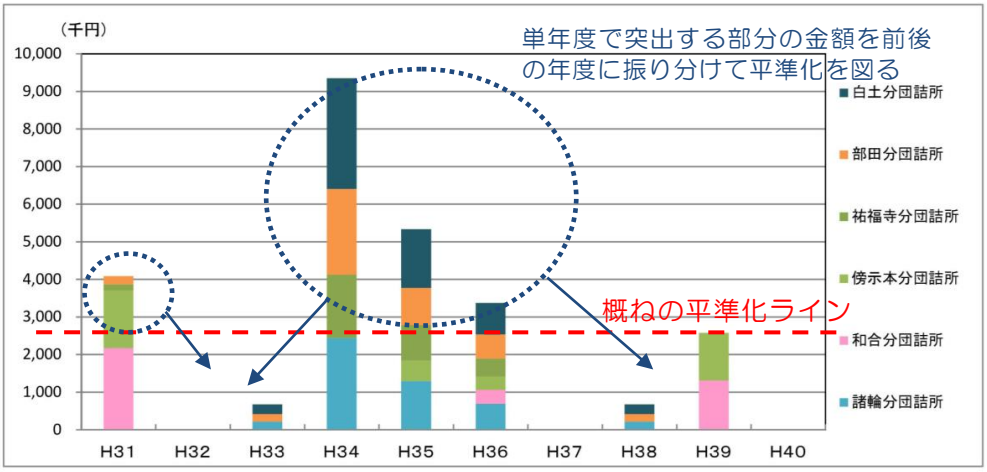
【平準化前】

今後10年の修繕計画（H31～H40）

（単位：千円）

部署名	Ｈ３１	Ｈ３２	Ｈ３３	Ｈ３４	Ｈ３５	Ｈ３６	Ｈ３７	Ｈ３８	Ｈ３９	Ｈ４０
諸輪分団詰所	0	0	214	2,440	1,291	689	0	214	0	0
和合分団詰所	2,171	0	0	0	0	371	0	0	1,312	0
傍示本分団詰所	1,538	0	0	0	549	356	0	0	1,261	0
祐福寺分団詰所	158	0	0	1,682	942	475	0	0	0	0
部田分団詰所	215	0	200	2,280	992	644	0	200	0	0
白土分団詰所	0	0	259	2,943	1,556	832	0	259	0	0
合計	4,082	0	673	9,345	5,330	3,367	0	673	2,573	0

概算費用合計：　26,044



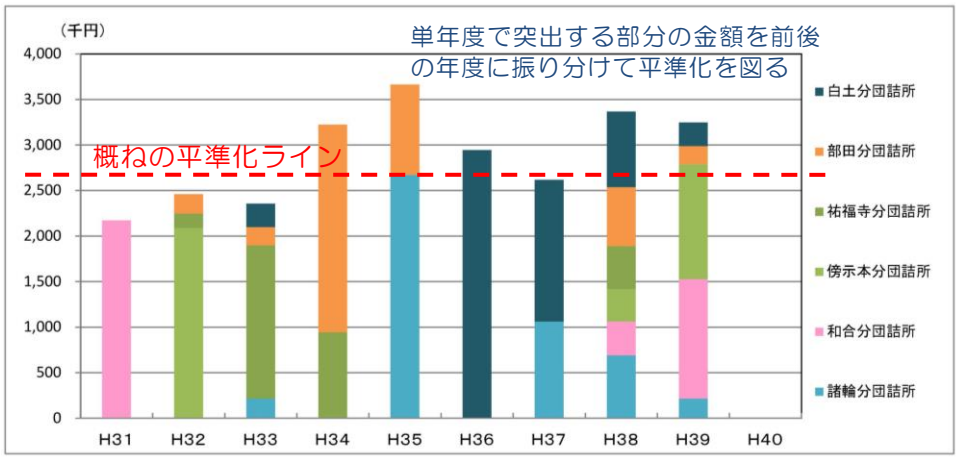
【平準化後】

今後10年の修繕計画（H31～H40）

（単位：千円）

部署名	Ｈ３１	Ｈ３２	Ｈ３３	Ｈ３４	Ｈ３５	Ｈ３６	Ｈ３７	Ｈ３８	Ｈ３９	Ｈ４０
諸輪分団詰所	0	0	214	0	2,670	0	1,061	689	214	0
和合分団詰所	2,171	0	0	0	0	0	0	371	1,312	0
傍示本分団詰所	0	2,087	0	0	0	0	0	356	1,261	0
祐福寺分団詰所	0	158	1,682	942	0	0	0	475	0	0
部田分団詰所	0	215	200	2,280	992	0	0	644	200	0
白土分団詰所	0	0	259	0	0	2,943	1,556	832	259	0
合計	2,171	2,460	2,355	3,222	3,662	2,943	2,617	3,367	3,246	0

概算費用合計：　26,044



７－４　耐震改修と建替えの検討

消防団詰所の長寿命化の検討においては、耐震改修が必要な詰所についても中長期修繕費用の算出を行っているが、耐震性能の状況を鑑みて、①耐震補強を行った後の長寿命化による計画的な修繕と、②耐震補強を行わず現状の構造と異なる仕様での早期の建替えを行うという 2 つのパターンから、今後 40 年（H70 年）にわたる経済性や安全性などの観点から比較検討を行う必要がある。

No.	施設名称	棟	構造	延床面積	設置年	経過年数	長寿命化による耐用年数の設定と残耐用年数	耐震基準	耐震改修の有無	修繕の考え方
1	諸輪分団詰所	1	S 造２階	155 ㎡	1989	29	80 年（残 51 年）	新耐震	無	長寿命化による計画的な修繕
2	和合分団詰所	1	RC 造１階	75 ㎡	1967	51	80 年（残 29 年）	旧耐震	有	長寿命化による計画的な修繕又は早期建替による検討
3	傍示本分団詰所	1	RC 造１階	72 ㎡	1967	51	80 年（残 29 年）	旧耐震	有	長寿命化による計画的な修繕又は早期建替による検討
4	祐福寺分団詰所	1	RC 造２階	96 ㎡	1972	46	80 年（残 34 年）	旧耐震	有	長寿命化による計画的な修繕又は早期建替による検討
5	部田分団詰所	1	S 造２階	145 ㎡	1991	27	80 年（残 53 年）	新耐震	無	長寿命化による計画的な修繕
6	白土分団詰所	1	RC 造２階	168 ㎡	1994	24	80 年（残 56 年）	新耐震	無	長寿命化による計画的な修繕

今回対象となる消防団詰所のうち、耐震基準が旧耐震基準のものは３棟（和合分団詰所、傍示本分団詰所、祐福寺分団詰所）あり、そのいずれも耐震診断の結果、耐震改修が必要であるとの結果がでている。

今後 3 棟について長寿命化による計画的な修繕を図るためにはまず耐震補強費用を見込む必要がある。その費用と建替えによる費用との比較をおこなった上で安全面やコスト面の比較を行い、長寿命化による対策と建替えの両面から整備方策を検討していく必要がある。