

# 個別施設計画（公共建築物）

令和2年3月

静岡県

# 目次

## 1 基本的事項

(1) 位置づけ	1
(2) 計画の特性	2
(3) 対象施設	3
(4) 計画期間	3

## 2 個別施設計画の内容

(1) 施設概要	4
(2) マネジメントの方向性	5
(3) 棟概要	5
(4) マネジメント計画	6

## 3 個別施設計画のまとめ

(1) マネジメントの方向性のまとめ	7
(2) マネジメント計画のまとめ（対策費用）	9

## 4 今後の取組み

(1) 適切な建替えの実施	11
(2) 適切な保全の推進	11
(3) コストの縮減・平準化	12
(4) 推進体制の強化	13

## 5 その他（個別施設計画の見直しについて）

## 6 個別施設計画シート一覧

## 7 個別施設計画シート（別冊）

（参考資料）

フローチャート	参_ 2
想定使用年数の設定	参_ 3
対策費用の算出	参_ 7
保全の分類	参_1 1
施設アセスメント結果概要	参_1 2

# 1 基本的事項

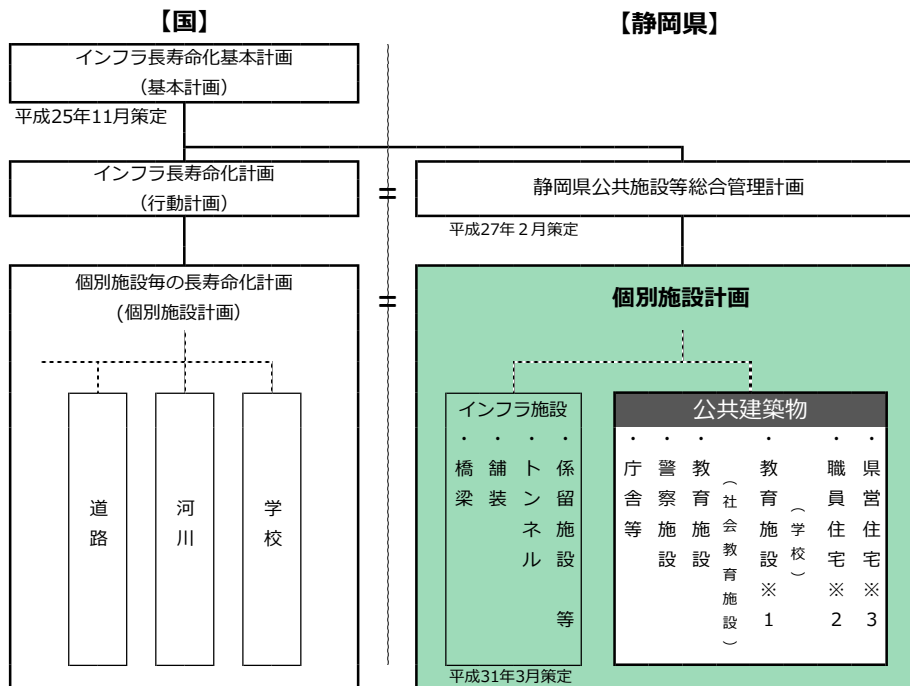
## (1) 位置づけ

国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため「インフラ長寿命化基本計画」を策定（2013（平成25）年11月・インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）し、これに基づき、地方公共団体においても「インフラ長寿命化計画（行動計画）」及び「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することとなりました。

また、総務省より「インフラ長寿命化計画（行動計画）」に相当する計画として、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための「公共施設等総合管理計画」の策定の要請（2014（平成26）年4月）があり、本県では、2015（平成27）年2月に「ふじのくに 公共資産最適管理方針（静岡県公共施設等総合管理計画）（以下「静岡県公共施設等総合管理計画」という。）を策定しました。

この「個別施設計画（公共建築物）」（以下「個別施設計画」という。）は、「静岡県公共施設等総合管理計画」に基づき、公共建築物を対象として策定するものであり、国の「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」に位置づけられるものです。

表1



※ 既にある下記の施設類型ごとの計画についても、個別施設計画として位置づけます。

施設類型	計画
教育施設 (学校) ※ 1	静岡県教育施設長寿命化整備指針・中長期整備計画、 静岡県立高等学校第三次長期計画、静岡県立特別支援学校施設整備基本計画
職員住宅 ※ 2	第2次静岡県職員住宅管理計画（知事）、静岡県教職員住宅管理計画（教委）、 静岡県警察職員住宅管理計画（警察）
県営住宅 ※ 3	静岡県県営住宅再生計画

## (2) 計画の特性

個別施設計画は、個々の建物の築年数や構造等のハード的な側面に着目し、策定しています。

よって、施設を通じて提供される行政サービス（事業）の将来的な必要性について判断したものではなく、現時点で事業の終了等が決定しているものを除いて、事業の継続が前提となっています。

今後、社会経済状況や県民ニーズの変化による事業の変更が、施設のハード的なマネジメントに影響を与える場合には、個別施設計画に反映していきます。

また、計画的な保全を実施することで、施設の長寿命化を実現できることに着目し、適切な保全とそれにより想定される建替えの時期を施設ごとに設定しました。

これにより、個々の施設における将来の対策費用を見通し、さらには、県全体の財政負担額を見定め、コストの縮減、平準化を推進します。

### (3) 対象施設

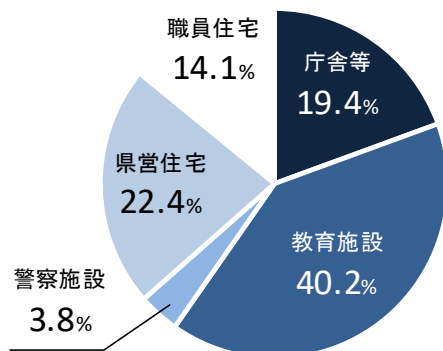
延床面積 200 m<sup>2</sup>以下の小規模の建築物等を除く全ての公共建築物

平成 31 年 3 月 31 日現在

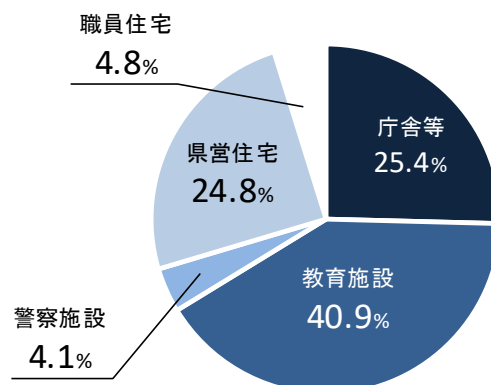
施設類型		施設数	棟数	構成比	延床面積 (万m <sup>2</sup> )	構成比	平均築年数 (年)	
庁舎等	庁舎等	41	180	3.0%	24.8	6.5%	39.7	
	研究施設	38	324	5.5%	15.7	4.1%	26.4	
	研修施設	11	82	1.4%	7.2	1.9%	28.5	
	集客施設	32	424	7.2%	39.1	10.2%	21.0	
	貸館施設	7	13	0.2%	5.1	1.3%	23.7	
	福祉施設	18	125	2.1%	5.5	1.4%	28.1	
小計		147	1,148	19.4%	97.3	25.4%	27.7	
教育施設	学校	高等学校	109	1,987	33.6%	130.7	34.1%	36.9
		特別支援学校	32	296	5.0%	18.1	4.7%	29.2
	社会教育施設	9	96	1.6%	7.7	2.0%	32.4	
小計		150	2,379	40.2%	156.4	40.9%	35.8	
警察施設		45	226	3.8%	15.8	4.1%	25.5	
県営住宅		100	1,324	22.4%	94.9	24.8%	34.7	
職員住宅		198	834	14.1%	18.4	4.8%	35.5	
総計		640	5,911		382.9		33.1	

※旧施設や廃校など、現在使用していない施設も含む

施設類型別 棟数割合



施設類型別 延床面積割合



### (4) 計画期間

2020（令和 2）年度から 2049（令和 31）年度までの 30 年間とします。

## 2 個別施設計画の内容

### 個別施設計画シート

2020.3.31現在

#### (1) 施設概要

基本情報	施設番号	261115011013	施設名称	北遠総合庁舎
	所在地	浜松市	施設管理所属	経済産業部(西部農林事務所)
劣化診断	施設の種類	(1) 施設概要		
	施設の種類	庁舎等		
劣化診断	実施の有無	無	実施年度	-
	実施の有無	無	実施年度	-

② マネジメントの方向性は、建築物に着眼し、未利用・低利用スペースを把握し、新たなスペースを創出し、省エネルギー化を図るとともに、有効活用を実施する。長期的視点で、総合庁舎の配置の移転集約を検討する。

(大分類) 取り壊し → (2) マネジメントの方向性 → 移転集約



#### (3) 棟概要

#### (4) マネジメント計画

(百万円)

財産番号	棟名	構造		建築年月日	計画	年次															計
		地上階数	地下階数	築年数		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
種目	前震区分	延床面積(m <sup>2</sup> )		耐用年数	計画	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
		延床面積	延床面積			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
001	庁舎	鉄筋コンクリート造	-	1982/11/30	対策																
		4階	-	38年	事業費	0.1	266.6			0.1	16.8	0.1					0.1	35.2		0.1	817.4
003	事務所連	3,508m <sup>2</sup>	-	50年	対策																
		1 a	-	52年	事業費			0.1	1.6	0.1			0.1	5.2		0.1				13.6	
005	水回廊及び車庫	重量鉄骨造	-	1983/3/16	対策																
		1階	-	37年	事業費	0.9	0.1	12.0	0.7	0.1	0.5	39.8	0.2	0.1	0.5	0.6	0.4	0.3	1.9		76.7
004	美濃興産試験室倉庫	500m <sup>2</sup>	-	31年	対策																
		倉庫連	-	36年	事業費	0.1	2.6		0.7	0.5	6.2	0.9		0.3	7.6	0.3	0.2	0.1			80.9
005	倉庫連	280m <sup>2</sup>	-	31年	対策																
		倉庫連	-	36年	事業費		0.4				1.1						2.2				42.7
004	倉庫	重量鉄骨造	-	1983/3/16	対策																
		1階	-	37年	事業費			21.2										0.1			
004	倉庫連	279m <sup>2</sup>	-	31年	対策																
		倉庫連	-	36年	事業費		0.4					1.1						2.1			
延床面積 合計		4,876m <sup>2</sup>			事業費計	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
					55.2	299.9	54.5		0.8	0.1	17.3	124.3	1.8	0.1	0.6	36.0	0.4	0.4	818.4		1,435.2
					16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
					0.1	3.5		2.3	0.1	0.5	8.4	11.8	5.2	0.3	0.1	11.9	0.3	13.6	0.1		

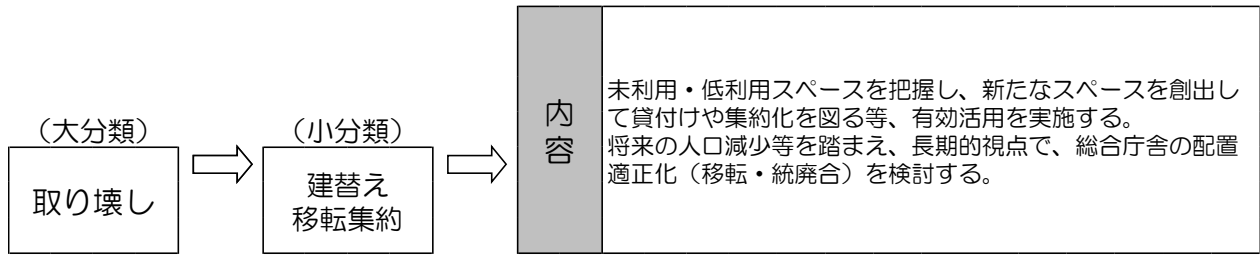
### (1) 施設概要

基本情報	施設番号	261115011013		施設名称	北遠総合庁舎	
	所在地	浜松市		施設管理所属	経済産業部(西部農林事務所)	
	施設類型	庁舎等		① 施設アセス結果	集約	改修
	施設の目的	県総合庁舎				
② 劣化診断	実施の有無	無	実施年度	-		

施設単位の基本的な情報を記載しています。

- ①施設アセス結果：2016（平成 28）年度に実施した建物の老朽化や運用状況等、施設類型ごとの統一的基準による評価（施設アセスメント）の結果を記載。
- ②劣化診断：実施の状況と実施済みの場合の年度を記載。

## (2) マネジメントの方向性



計画期間である今後 30 年の施設の持ち方について、原則として、現在の機能はそのまま継続することを前提とし、マネジメントの方向性を検討する際の基本的な考え方について、フローチャートにより類型化しました。（参考資料「フローチャート」参照）

## (3) 棟概要

①築年数：建築年から 2020（令和 2）年 3 月 31 日までの期間の年数。

②耐用年数：当該固定資産が施設運営に貢献するであろう期間（使用可能な期間）。国有財産法及び大蔵省令に準拠して設定。

財産番号	棟名	構造		建築年月日
		地上階数	地下階数	① 築年数
		延床面積(m <sup>2</sup> )		② 耐用年数
		③ 耐震区分		④ 想定使用年数
001	庁舎	鉄筋コンクリート造		1982/11/30
		4階	-	38年
		3,508m <sup>2</sup>		50年
	事務所建	I a		52年

③耐震区分：

ランク	東海地震に対する耐震性能		備考欄
I	I a	耐震性能が優れている建物。 軽微な被害にとどまり、地震後も建物を継続して使用できる。	建物の継続使用の可否は、被災建築物応急危険度判定士の判定による。
	I b	耐震性能が良い建物。 倒壊する危険性はないが、ある程度の被害を受けることが想定される。	
II	耐震性能がやや劣る建物。 倒壊する危険性は低い、かなりの被害を受けることも想定される。		
III	耐震性能が劣る建物。 倒壊する危険性があり、大きな被害を受けることが想定される。		

④想定使用年数：建物の保全の状態から想定される現実的な使用年数を数式により算出したもの（詳細は「想定使用年数の設定」参照）。

$$\text{想定使用年数} = \text{法定耐用年数} \times 1.6 \times \frac{\text{実際の保全費}}{\text{保全 I の保全費}}$$

#### (4) マネジメント計画

計画	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	計
年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	計
計画	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	計
	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	
① 対策															建替え	916.3
② 事業費	14.0				11.8		16.8	0.1			0.1	35.2		0.1	817.4	
対策																
事業費		0.1		1.6	0.1			0.1	5.2		0.1			13.6		

①対策：想定使用年数に基づく建替え時期を「建替え」と記載。ただし、区分所有の施設については「更新」と記載。また、既に廃止予定がある場合はその時期に「廃止予定」と記載。

②事業費：建替え費、解体費、保全費（建替え費・解体費以外の工事費）を記載。

※ 詳細は参考資料「対策費用の算出」参照

#### ※検討開始時期

マネジメントの方向性については、検討事項の内容に応じて検討開始時期を設定し、計画の進捗をはかります。

今後30年以内に建替えが到来する施設については、建替え時期の5～10年程度前を基準として、マネジメントの方向性に沿った具体的な検討に着手し実行します。

また、建替え等の施設整備を伴うことなく検討が可能な事項については、すみやかに検討に着手し実行します。

検討事項の内容	検討開始時期（目安）	実施時期
<b>1 建替え時に実行する事項</b>	建替え時期の5～10年程度前	建替え時
同一敷地内で、他の棟にあわせて検討する事項	他の棟で建替え時期が一番早い棟に統一	同上
複数施設が一体的に取組む事項	関連施設で建替え時期が一番早い施設に統一	同上
<b>2 建替えに関わらず、取り組むことが可能な事項</b>	2020（令和2）年度	原則2024（令和6）年度までの5年以内 実施時期までに結論が出ない事項は、実態にあわせて設定
<b>3 建替え時期に関わらず、取り組み・検討開始済みの事項</b>	2019（令和元）年度	実態にあわせて設定



### 3 個別施設計画のまとめ

#### (1) マネジメントの方向性のまとめ

施設アセスメントの施設類型ごとの分析（参考資料「施設アセスメント結果概要」参照）を参考に、施設管理者との対話を実施し、フローチャートに従って類型化しました。

なお、庁舎等、教育施設、警察施設、県営住宅、職員住宅の5施設類型のうち、既に管理計画がある教育施設（学校）、県営住宅、職員住宅については、各計画の方針をマネジメントの方向性と位置づけます。

##### ①庁舎等

マネジメントの方向性		延床面積 (㎡)	左の割合	施設数	備考
大分類	小分類				
継続	現状継続	449,608	46.2%	34	本庁、県立美術館 等
	集約・貸付	82,483	8.5%	8	男女共同参画センター 等
	転用	7,021	0.7%	1	環境衛生科学研究所（旧）
	売却	3,034	0.3%	1	川奈臨海学園
小計		542,147	55.7%	44	
取壊し	建替え	392,111	40.3%	78	動物管理指導センター 等
	移転集約	11,313	1.2%	8	沼津労政会館 等
	取壊し	27,826	2.9%	17	猪之頭観光施設 等
小計		431,250	44.3%	103	
合計		973,396		147	

##### ②社会教育施設

マネジメントの方向性		延床面積 (㎡)	左の割合	施設数	備考
大分類	小分類				
継続	現状継続	47,016	61.4%	6	朝霧野外活動センター 等
	集約・貸付	—	—	—	
	転用	—	—	—	
	売却	—	—	—	
小計		47,016	61.4%	6	
取壊し	建替え	10,797	14.1%	1	埋蔵文化財センター
	移転集約	11,583	15.1%	1	中央図書館
	取壊し	7,182	9.4%	1	富士山麓山の村
小計		29,562	38.6%	3	
合計		76,578		9	

### ③警察施設

マネジメントの方向性		延床面積 (㎡)	左の割合	施設数	備考
大分類	小分類				
継続	現状継続	88,900	56.3%	18	中部運転免許センター 等
	集約・貸付	—	—	—	
	転用	—	—	—	
	売却	—	—	—	
小計		88,900	56.3%	18	
取壊し	建替え	68,886	43.7%	27	湖西警察署 等
	移転集約	—	—	—	
	取壊し	—	—	—	
小計		68,886	43.7%	27	
合計		157,786		45	

#### ④教育施設（学校）、県営住宅、職員住宅

教育施設（学校）、県営住宅、職員住宅については、各計画における管理・整備における基本方針に基づき、中長期的な施設マネジメントを実施します。

施設 類型	計画名称	管理・整備における基本方針
教育 施設 (学校)	静岡県教育施設長寿命化整備指針・中長期整備計画／静岡県立高等学校第三次長期計画／静岡県立特別支援学校施設整備基本計画	<p>学校施設の中長期的な老朽化対策として、施設関連経費のさらなる縮減を図りつつ、早期に効率的な施設整備を行うため、長寿命化指針等に則り以下の整備方針を定める。</p> <p>①選択と集中：校舎と体育館をメイン棟とサブ棟に区別し、整備の考え方を定める。</p> <p>②整備手法の振り分け：建替える建物と長寿命化を図る建物に振り分ける。</p> <p>③静岡県立高等学校第三次長期計画及び静岡県立特別支援学校施設整備基本計画は計画期間を10年とする。</p>
県営 住宅	静岡県県営住宅再生計画	<p>静岡県住生活基本計画に定める公営住宅の供給の目標量の達成を図りつつ、将来的な人口及び世帯数の減少を見据え、2025（平成37）年度末の管理戸数の目標を13,500戸に設定し、県営住宅の供給や再生整備の前提とする。</p>
職員 住宅	(知事) 第2次静岡県職員住宅管理計画	<p>職員住宅の目的を「県の業務遂行における要因」に限定し、建設後40年を目処に段階的に廃止する。</p>
	(教委) 静岡県教職員住宅管理計画	<p>小規模老朽住宅は順次解体・廃止し、原則新たな建設及び新規取得は行わない。</p> <p>ただし、業務上必要と認められる場合は、この限りではない。</p>
	(警察) 静岡県警察職員住宅管理計画	<p>「事件・事後、大規模災害発生等の緊急事案に即応するために、必要な住宅」に限定し、それ以外の職員住宅は、今後20年を目処に段階的に削減・整備する。</p>

## (2) マネジメント計画のまとめ（対策費用）

### ①30年間の費用：建替え費（解体費含む）、保全費

単位：百万円

区分	2020 ～2024	2025 ～2029	2030 ～2034	2035 ～2039	2040 ～2044	2045 ～2049	合計
建替え	57,865	93,341	74,904	69,230	36,608	43,180	375,129
保全	52,680	53,365	57,404	57,403	58,598	46,547	325,997
合計	110,546	146,706	132,308	126,633	95,206	89,727	701,126

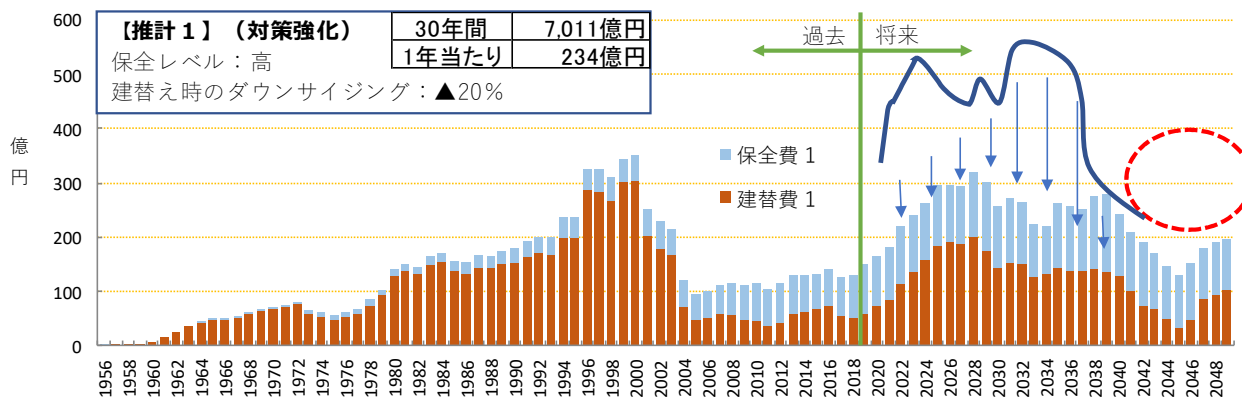
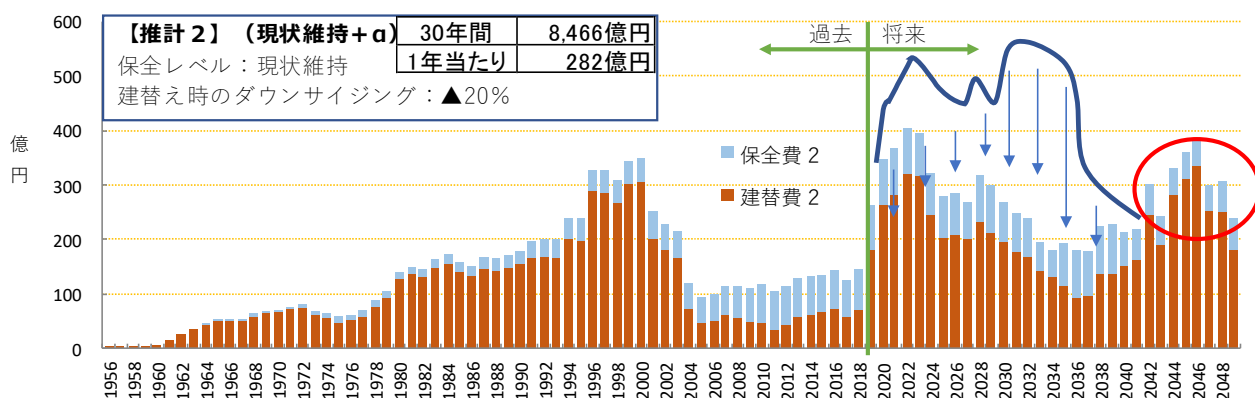
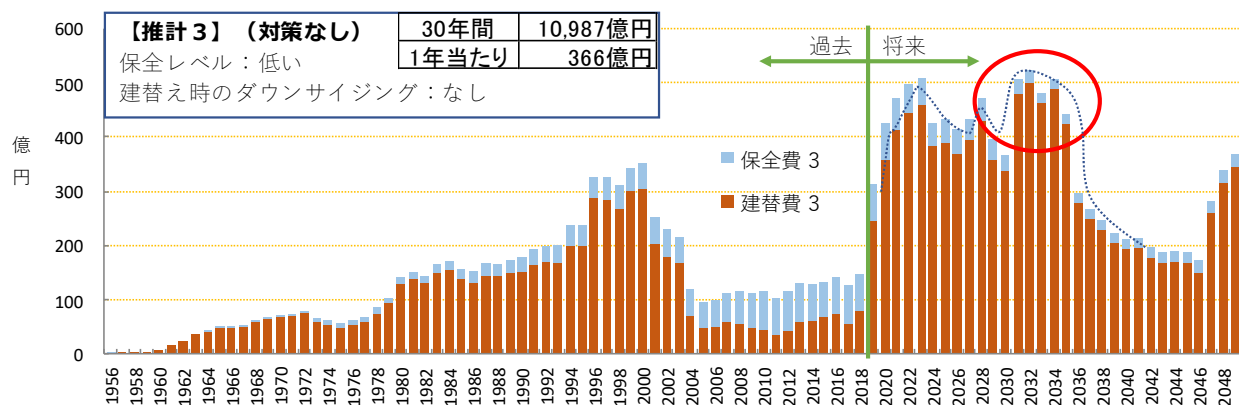
※対象施設のうち、庁舎等、警察施設、教育施設の費用（県営住宅、職員住宅は含まない）

## ②対策の違いによる費用の比較

適切な保全等の対策をしない場合（推計3）、長寿命化が図られず、今後30年以内にほぼ全ての建物が建替えとなる見込みとなるため、費用面では一番高いという推計になります。

また、現状レベルの保全手法を継続する場合（推計2）、長寿命化効果の期待が薄く、費用面でのメリットが少ない推計になります。

最も費用面でのメリットが期待できるのは、計画的な保全により長寿命化を図る手法（推計1）であり、保全費は高くなりますが、建替え需要を抑えることでコスト削減効果が期待されます。



## 4 今後の取組み

個別施設計画を着実に実行していくために、以下の4項目について特に留意して設定した取組を進めていきます。

### (1) 適切な建替えの実施

個別施設計画で設定した想定使用年数に近づいたところで、実際の施設の劣化状況や今後の需要等を分析し、適切な建替え時期や建替えのタイミングにおける集約や複合化等の検討を全庁的に調整する仕組みを整備します。

(集約化・複合化等の検討例)

施設類型	検討例
総合庁舎	<ul style="list-style-type: none"><li>・短期的には、未利用スペースへの県有施設の集約化を進めます。庁内利用が見込まれない未利用スペースについては、市町や民間への貸付等の活用を検討します。</li><li>・中長期的には、建替え時に県有施設の集約化や市町や民間施設との合築など、県民の利便性を向上させる取組を進めます。</li></ul>
貸館施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・県有施設としてのあり方を検討したうえで、検討結果を踏まえ、建替え等のタイミングを活用した集約化等の取組を進めます。</li></ul>
研究施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・県有施設としてのあり方検討を検討したうえで、検討結果を踏まえ、施設規模、立地の適正化等の取組を進めます。</li></ul>

### (2) 適切な保全の推進

施設の長寿命化に向けた取組を推進するためには、施設の不具合の状態を正確に把握し、継続的に対処していくことが必要になります。そのため、今後、対象となる全ての建築物において劣化診断を継続して確実に実施するとともに、中期維持保全計画を順次策定していきます。

#### ①計画保全の導入

建築物もしくは部位部材・設備機器の状況に応じた適切な保全を選択し、策定された計画（中期維持保全計画）に基づき行う維持保全を「計画保全」と位置づけ、今後、計画保全を実施していきます。

これにより、安全性を確保しつつ長寿命化を実現していきます。

## ②保全手法の分類

### a 中規模(500 m<sup>2</sup>超)以上の施設

現に老朽化している施設については、建替えまで適切な保全を実施し、安全性の確保に努める一方、築年数の浅い建物や建替え後の施設については、長寿命化が実現されるよう計画的な保全を実施するなど、建物の状況に応じた保全手法を選択します。

具体的には、個別施設計画策定年度である現時点において、使用年数をもとに各施設の保全手法を決定します。劣化診断についても、保全手法にあわせ専門技術者(委託)にて適切に実施していきます。

手法	内容		備考
保全Ⅰ (築30年未満)	計画保全部材	(時間計画)	3つの保全部材ごとに適した保全を行う。 計画保全部材については、定められた更新周期に応じて時間計画的な更新を行う。
	監視保全部材	(状態監視)	
	事後保全部材	(事後)	
保全Ⅱ (築30年以上)	計画保全部材	(状態監視)	すでに老朽化している施設の計画保全部材は、時間計画的な更新を行わず、監視保全部材同様の状態監視を行う。
	監視保全部材	(状態監視)	
	事後保全部材	(事後)	

※築30年以上の500 m<sup>2</sup>超で保全Ⅱに分類される施設でも、施設の状況に応じて保全手法を別に選択するものとします。

### b 小規模施設(500 m<sup>2</sup>以下)の施設

小規模施設(車庫・倉庫)は、保全Ⅰ及び保全Ⅱの中規模以上の対象施設に比べ、建物が小規模かつ重要部材が少ないことから、安全性の確保に努めるとともに、不具合の発生状況に応じて、適切に保全を実施します。

また、200 m<sup>2</sup>超 500 m<sup>2</sup>以下の個別施設計画の対象施設は、職員による簡易劣化診断を実施していきます。

手法	内容	備考
保全Ⅲ (築年数に関わらず)	部位部材・設備機器は、分類分けをせず、各種点検結果に基づき、適切に保全を実施する。	200 m <sup>2</sup> 超～500 m <sup>2</sup> 以下;簡易劣化診断(施設管理者) 200 m <sup>2</sup> 以下;劣化診断対象外

## (3) コストの縮減・平準化

今後30年間で、約7,000億円の経費がかかることが見込まれます。「県有建築物長寿命化指針」(以下、「長寿命化指針」という。)では、計画的な保全を導入し、長寿命化することがトータルコストの縮減に有効であると示されています。本計画に基づき、建物の劣化状況を把握し、建物の状況に応じた工事の選択や全庁的な視点による

工事の優先順位付け等、適切な保全を実施することで長寿命化を実現し、コストの縮減・平準化に寄与していきます。

#### **(4) 推進体制の強化**

個別施設計画の実行段階においては、個々の施設におけるマネジメント計画を着実に進めることに加え、計画策定以降の状況変化や計画策定段階では想定できなかった施設の実態などが明らかになる可能性があります。このような事態に適切に対処するためには、常に現状を把握し、状況変化に応じた対策を速やかに実行できる体制が求められます。そこで、施設の情報網を網羅的に把握し、高い専門性を持って、建設から保全・建替えのあらゆる段階で施設管理者をトータル的にサポートできる組織体制を整備していきます。

また、県有施設の垣根を越えた取組が必要となることから、行政経営研究会における市町との連携や、民間活用を進めるため、東部・中部・西部の3地域で公共施設官民連携プラットフォーム形成を進めていきます。

## **5 その他（個別施設計画の見直しについて）**

個別施設計画は、マネジメントの方向性に記載された対策の具体化や変更が生じた場合、劣化診断に基づく中期維持保全計画を策定した場合など、順次見直しをしていきます。

また、中期維持保全計画に基づき、直近5年間の年間必要額の合計額を個別施設計画に反映させ、長期的な必要額の精査をしていきます。

なお、中期維持保全計画は、施設のマネジメントの方向性や今後の保全手法を考慮して作成されるものであり、限られた財源をより効果の高い事業へ配分することができるため、上記の個別施設計画を予算の算定資料として活用していきます。

## 5 個別施設計画シート一覧

### ①庁舎等

大分類	小分類	施設名	建設年	使用年数	建替え時期 (メイン棟)	検討開始時期 (目安)	
継続	現状継続	本庁	1996	24	2050	2045	
		消防学校	1997	23	2055	2050	
		原子力防災センター	2016	4	2094	2089	
		賀茂危機管理庁舎	2018	2	2078	2073	
		静岡空港(本体部)	2009	11	2051	2046	
		日本平観光施設	2018	2	2078	2073	
		静岡県立美術館	1985	35	2054	2049	
		静岡県コンベンションアーツセンター	1998	22	2063	2058	
		プラサヴェルデ	2014	6	2065	2060	
		中部健康福祉センター一時保護所	2013	7	2070	2065	
		看護専門学校	2005	15	2055	2050	
		静岡県総合健康センター	1996	24	2059	2020	
		吉原林間学園(新)	2019	1	2073	2068	
		三方原学園	2009	11	2077	2072	
		沼津技術専門学校	2007	13	2057	2052	
		浜松技術専門学校	1994	26	2061	2056	
		漁業高等学園	1995	25	2063	2058	
		農林技術研究所果樹研究センター	2015	5	2073	2068	
		水産技術研究所伊豆分場	2018	2	2097	2092	
		農林技術研究所伊豆農業研究センター	2009	11	2063	2058	
		水産技術研究所富士養鱒場	1995	25	2057	2052	
		水産技術研究所浜名湖分場	2000	20	2066	2061	
		水産技術研究所駿河湾深層水水産利用施設	2003	17	2052	2047	
		水産技術研究所(新)	2018	2	2097	2092	
		島田土木事務所	2000	20	2066	2061	
		田子の浦港管理事務所	1994	26	2054	2049	
		清水港湾交流センター	1999	21	2059	2054	
		富士山こどもの国	1999	21	2064	2059	
		小笠山総合運動公園	2001	19	2060	2055	
		静岡県武道館	2002	18	2065	2060	
		静岡県富士水泳場	2002	18	2065	2060	
		静岡県ソフトボール場	1998	22	2054	2049	
	ふじのくに茶の都ミュージアム	1998	22	2071	2066		
	静岡県富士山世界遺産センター	2017	3	2076	2071		
	集約・貸付	富士総合庁舎	1986	34	2055	2029	
		藤枝総合庁舎	1982	38	2050	2029	
		静岡県男女共同参画センター	1992	28	2050	2020	
		御殿場健康福祉センター 御殿場合同庁舎	1995	25	2057	2052	
		下田総合庁舎	1986	34	2055	2029	
		熱海総合庁舎	1984	36	2053	2029	
		静岡総合庁舎	1982	38	2050	2029	
		浜松総合庁舎	1989	31	2059	2029	
	転用	環境衛生科学研究所(旧)	1982	38	2027	2019	
	売却	川奈臨海学園	1972	48	2021	2019	
	取り壊し	建替え	三役公舎	1988	32	2029	2024
			静岡県地震防災センター	1988	32	2039	2034
大塚公舎			1978	42	2028	2023	
静岡空港(周辺部)			2009	11	2030	2025	
静岡県舞台芸術公園			1997	23	2030	2025	
達磨山観光施設			1990	30	2030	2025	
聖平小屋			1991	29	2030	2025	
田貫湖キャンプ場			1989	31	2029	2024	
昭和の森			1980	40	2026	2021	
富士見学園			1989	31	2024	2020	
浜松学園			1996	24	2030	2025	
総合社会福祉施設あしたか太陽の丘			1979	41	2026	2021	
東部健康福祉センター一時保護所			2004	16	2040	2035	



大分類	小分類	施設名	建設年	使用年数	建替え時期 (メイン棟)	検討開始時期 (目安)
取り壊し	建替え	総合社会福祉会館	1983	37	2038	2020
		磐田学園 (旧)	1980	40	2021	2019
		婦人保護施設清流荘	2006	14	2044	2039
		静岡医療福祉センター (福祉エリア)	1985	35	2028	2023
		動物管理指導センター	1975	45	2025	2020
		沼津工業技術支援センター	1990	30	2045	2022
		沼津インキュベートセンター	1997	23	2030	2025
		富士工業技術支援センター	1991	29	2048	2022
		富士インキュベートセンター	1998	22	2030	2025
		工業技術研究所	1982	38	2027	2022
		浜松工業技術支援センター	1991	29	2048	2022
		浜松インキュベートセンター	1996	24	2030	2025
		浜松内陸コンテナ基地	1971	49	2023	2020
		医療健康産業研究開発センター	1985	35	2033	2028
		清水技術専門学校 (旧)	1985	35	2020	2019
		あしたか職業訓練校	1980	40	2030	2025
		東部農林事務所東部家畜保健衛生所	2013	7	2039	2034
		東部農林事務所さきのこ総合センター	1990	30	2030	2025
		富士農林事務所育種場	1982	38	2024	2020
		県民の森	1980	40	2021	2020
		中部家畜保健衛生所	1987	33	2022	2020
		西部家畜保健衛生所	2012	8	2038	2033
		西部農林事務所育種場	1992	28	2030	2020
		静岡県立森林公園森の家	1992	28	2030	2025
		静岡県立森林公園ビジターセンター	2003	17	2021	2020
		天城育成放牧場	2005	15	2044	2039
		天城哺乳場	2005	15	2044	2039
		温水利用研究センター	2004	16	2041	2036
		温水利用研究センター沼津分場	1982	38	2022	2019
		静岡県立農林大学校	1980	40	2030	2019
		農林大学校掛川機械研修場	1988	32	2023	2020
		農林技術研究所	1980	40	2026	2021
		農林技術研究所加茂圃場	1980	40	2026	2021
		農技研伊豆わさび研究拠点	2003	17	2024	2020
		農林技術研究所三ヶ野圃場	1996	24	2036	2031
		茶業研究センター	1988	32	2029	2019
		畜産技術研究所	1992	28	2030	2025
		中小家畜研究センター	1987	33	2022	2020
		森林・林業研究センター	1988	32	2023	2020
		水産技術研究所富士養鱒場貸付財産	1997	23	2030	2025
		A O I - P A R C	2019	1	2028	2023
		下田土木事務所松崎支所	1990	30	2025	2020
		熱海土木事務所伊東支所	1985	35	2027	2022
		熱海土木事務所ダム監督員宿舎	1981	39	2029	2024
		沼津土木事務所修善寺支所	1991	29	2026	2021
		島田土木事務所川根支所	1983	37	2027	2022
		袋井土木事務所	1979	41	2026	2021
		清水港管理局	1986	34	2033	2028
		御前崎港管理事務所 (旧)	1970	50	2023	2019
		草薙総合運動場	1973	47	2027	2022
		遠州灘海浜公園	1988	32	2034	2029
愛鷹広域公園	1995	25	2047	2042		
吉田公園	2001	19	2030	2025		
浜名湖ガーデンパーク	2003	17	2036	2031		
静岡県立水泳場	1990	30	2039	2034		
ふじのくに地球環境史ミュージアム	1983	37	2027	2022		
緑町車庫	1970	50	2023	2020		
静岡県総合研修所もくせい会館	1987	33	2037	2032		
建替え・移転集約	東部総合庁舎	1972	48	2036	2029	
	中遠総合庁舎	1979	41	2046	2029	

大分類	小分類	施設名	建設年	使用年数	建替え時期 (メイン棟)	検討開始時期 (目安)
取り壊し	建替え・移転集約	静岡県産業経済会館	1990	30	2045	2020
		北遠総合庁舎	1982	38	2034	2029
		富士土木事務所富士宮分庁舎	1974	46	2024	2020
		静岡県建設技術監理センター	1978	42	2026	2021
	移転集約	田町文庫	2006	14	2057	2052
		沼津労政会館	1973	47	2024	2020
		静岡県勤労者総合会館（県分）	1985	35	2020	2020
		浜松労政会館	1994	26	2021	2020
		賀茂健康福祉センター松崎保健支援室	1980	40	2026	2021
		西部健康福祉センター掛川支所庁舎	1977	43	2025	2020
		西部健康福祉センター浜名分庁舎	1976	44	2025	2020
		農林大学校林業分校	1970	50	2022	2019
		静岡土木事務所河川事務所	1980	40	2026	2021
		取り壊し	大仁高等学校（旧）	1962	58	2026
	沼津土木事務所御殿場支所（旧）		1971	49	2024	2020
	環境放射線監視センター（旧）		1981	39	2021	2020
	猪之頭観光施設（旧）		1993	27	2021	2019
	中部健康福祉センター岡出山庁舎		1979	41	2026	2021
	こども家庭相談センター一時保護所（旧）		1986	34	2021	2020
	吉原林間学園（旧）		1982	38	2021	2020
	児童サテライトホーム（旧）		1995	25	2021	2020
	森林公園(会館)		1972	48	2020	2020
	水産技術研究所沼津分室		1978	42	2027	2022
	果樹研究センター落葉果樹研究拠点（旧）		1987	33	2021	2020
	水産技術研究所（旧）		1971	49	2019	2019
	沼津土木事務所土肥支所（旧）		1992	28	2027	2020
	袋井土木事務所掛川支所（旧）		1974	46	2020	2020
	浜松土木事務所新居分庁舎（旧）		1982	38	2027	2020
	天竜土木事務所佐久間支所（旧）		1996	24	2019	2019
	天竜土木事務所春野支所（旧）		1989	31	2027	2020

## ②社会教育施設

大分類	小分類	施設名	建設年	使用年数	建替え時期 (メイン棟)	検討開始時期 (目安)
継続	現状継続	朝霧野外活動センター	1996	24	2076	2071
		静岡県総合教育センター	1995	25	2075	2070
		三ヶ日青年の家	1991	29	2071	2066
		焼津青少年の家	1986	34	2066	2061
		観音山少年自然の家	1973	47	2053	2048
取り壊し	建替え	埋蔵文化財センター	1981	39	2027	2022
	移転集約	青少年会館	1978	42	2026	2019
		中央図書館	1969	51	2023	2020
	取り壊し	富士山麓山の村	1988	32	2021	2020

## ③警察施設

大分類	小分類	施設名	建設年	使用年数	建替え時期 (メイン棟)	検討開始時期 (目安)
継続	現状継続	静岡県警察学校	2001	19	2063	2058
		静岡県警察本部中部運転免許センター	2008	12	2081	2076
		静岡県警察本部西部運転免許センター	1992	28	2050	2045
		静岡県警察本部清水分庁舎	1994	26	2054	2049
		静岡県警察本部運転免許センター	1997	23	2061	2056
		浜松西警察署	2019	1	2099	2094
		下田警察署松崎分庁舎	2017	3	2076	2071
		三島警察署	1998	22	2063	2058
		裾野警察署	2013	7	2089	2084
		富士宮警察署	1995	25	2057	2052
		清水警察署	2008	12	2081	2076
		藤枝警察署	1994	26	2054	2049
		島田警察署	2002	18	2070	2065

大分類	小分類	施設名	建設年	使用年数	建替え時期 (メイン棟)	検討開始時期 (目安)
継続	現状継続	牧之原警察署	1993	27	2052	2047
		菊川警察署	2004	16	2074	2069
		掛川警察署	2006	14	2077	2072
		磐田警察署	2000	20	2066	2061
		細江警察署	1992	28	2050	2045
		袋井警察署	2011	9	2086	2081
取り壊し	建替え	静岡県警察航空隊基地	1979	41	2026	2021
		静岡県警察本部機動隊	2001	19	2033	2028
		下田警察署須崎警備隊	1971	49	2023	2020
		下田警察署	1989	31	2029	2024
		大仁警察署	1976	44	2023	2019
		伊東警察署	1991	29	2048	2043
		熱海警察署本署	1987	33	2024	2020
		御殿場警察署庁舎	1978	42	2026	2021
		富士警察署	1985	35	2020	2020
		清水警察署蒲原分庁舎	1982	38	2027	2022
		静岡中央警察署本署	1981	39	2027	2022
		静岡南警察署	1982	38	2027	2022
		焼津警察署	1983	37	2027	2022
		天竜警察署	1977	43	2025	2020
		天竜警察署水窪分庁舎	1972	48	2024	2020
		浜松中央警察署	1987	33	2024	2020
		浜松東警察署	1989	31	2029	2024
		浜北警察署	1989	31	2029	2024
		湖西警察署(旧)	1979	41	2021	2019
	袋井警察署森分庁舎	2013	7	2039	2034	
	建替え・移転集約	静岡県警察沼津合同庁舎	1978	42	2026	2020
		交通機動隊東部支隊	1988	32	2026	2020
		警察本部沼津分館	1979	41	2026	2020
		沼津警察署本署	1985	35	2020	2020
		沼津警察署三園分庁舎	1978	42	2026	2020
		静岡県警察本部交通管制センター	1975	45	2025	2020

※「大分類」「小分類」は、基本的に建築物（ハード面）に着目した分類であり、将来的な事業（ソフト面）の継続・廃止等の判断による建築物への影響は含まれていない。

## 參考資料

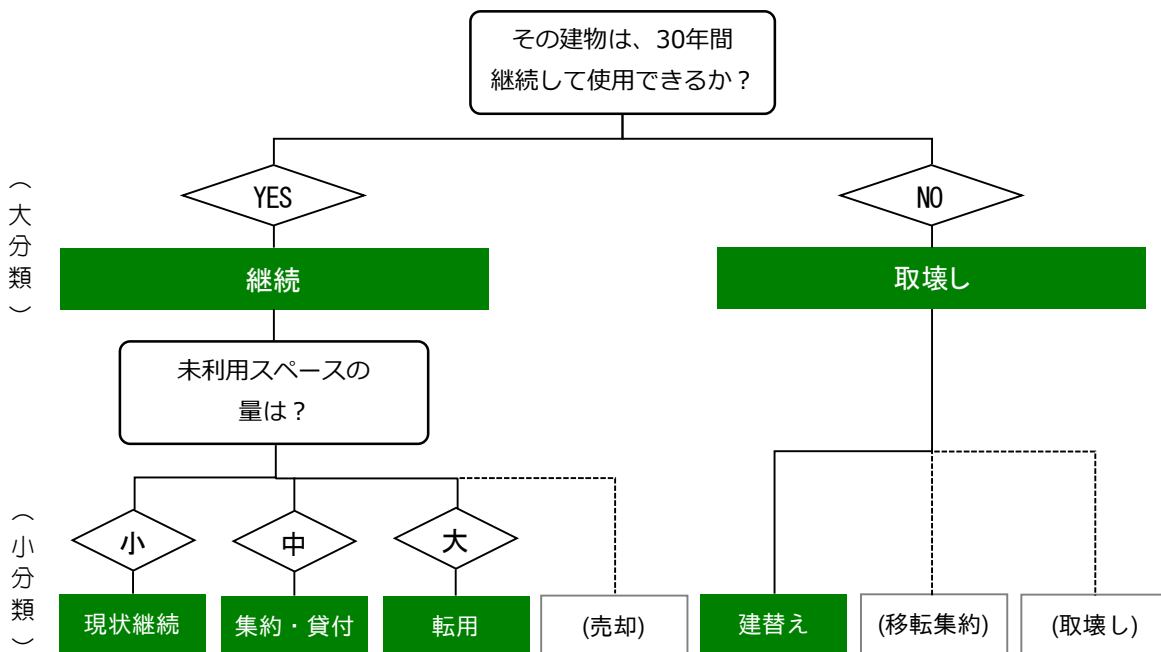
### マネジメントの方向性

現在の建物の建物寿命に着目することで、方向性を「継続」と「取壊し」に分類します。建物の耐用年数や修繕状況に起因したハード的な要因と、社会経済状況の変化等に伴う機能の陳腐化などのソフト的な要因がありますが、本計画においてはハード的な要因に着眼し、ソフト的な要因については現時点で想定されるものを反映しています。

「継続」の場合は、スペースの状況に基づき分類し、「取壊し」の場合は、建替えを前提としますが、その際には適正な立地や規模、他施設との複合化等について検討します。

マネジメントの方向性		内容
大分類	小分類	
継続		計画期間の30年以内に建替え時期が到来しない場合
	現状継続	スペースの利用が適正で、引き続き現状のまま利用すること
	集約・貸付け	未利用スペースの活用により、他の公共施設の受け入れや民間等への貸付けを行うこと
	転用	建物全体を従来とは異なる用途で利用すること
	(売却)	建物を処分すること
取壊し		計画期間の30年以内に建替え時期が到来する場合
	建替え	既存の建物を解体し、それに代わる建物を新築すること (建替え時には、適正な立地や規模、他施設との複合化等について検討)
	(移転集約)	建物を解体し、事業は他の建物で継続すること
	(取壊し)	建物を解体すること (事業終了)

◆フローチャート：建物（ハード面）に着眼



## 想定使用年数の設定

個別施設計画において、建替えとその前後の保全のマネジメントが重要です。そのためには、建替え時期をどのように設定するのかが課題となります。耐用年数による機械的な設定や、建物の劣化状況の診断に基づく現実的な設定など多様な手法がありますが、建替え時期を明確に設定する手法がない場合の対応として、建物の築年数や保全データを元に「想定使用年数」を算出する方法について整理しました。

### 1 現在の建物寿命

一般的に、建物寿命は、「物理的耐用年数＞経済的耐用年数＞機能的耐用年数」となりますが、本県におけるこれまでの施設の解体までの平均使用年数は、最短の機能的耐用年数に近い（『県有建築物長寿命化指針』（以下、「長寿命化指針」という。）H27.12月、p4）と言えます<sup>\*1</sup>。

本県の長寿命化指針においては、「目標使用年数を80年程度と設定することが望ましい」という考え方が示されていますが、これは計画的な保全を前提としたものです。実際は、これまで、物理的劣化や機能的劣化に対して、適切な保全が十分に実施されてこなかったため、実際の使用年数が短くなっていると考えられます。

※1 静岡県 の建物使用年数の実績（延床面積による加重平均）

区分	平均使用年数	備考
知事部局（庁舎等）	34.1年	・耐用年数30年以上
県営住宅	34.0年	・2000年以降解体
学校	40.5年	・附属的な棟を除く

### 2 想定使用年数の設定

想定使用年数は、保全と建物寿命の関係に着目し、保全費と建物寿命との関係を定式化することで算出します。

#### （1）保全費の把握

建物の保全履歴が不十分な施設については、過去の保全手法（保全Ⅱ、保全Ⅲ）から保全費を推計します。

保全手法

区分	内容	
保全Ⅰ	計画保全部材	（時間計画）
	監視保全部材	（状態監視）
	事後保全部材	（事後）
保全Ⅱ	計画保全部材	（状態監視）
	監視保全部材	（状態監視）
	事後保全部材	（事後）
保全Ⅲ	部位部材・設備機器は、分類分けをせず、各種点検結果に基づき、適切に保全を実施する。	

(参考) 長寿命化指針：部位部材・設備機器を「計画保全部材」、「監視保全部材」、「事後保全部材」の3つに分類し、それぞれに応じた保全を行います。

### ○これまでの保全単価の設定（固定単価）

庁舎等について、保全手法（保全Ⅰ、保全Ⅱ、保全Ⅲ）の違いを考慮し、単価を設定しました。

区分	保全費 (円/㎡・年)		
	保全Ⅰ	保全Ⅱ	保全Ⅲ
庁舎等	5,700	4,200	2,500
根拠	長寿命化指針	保全実績調査（2018）	

ただし、今後の保全については、長寿命化指針に基づき、部位部材・設備機器ごとの修繕・更新時期を反映させた年毎に変動する単価（変動単価）となります。

## 3 想定使用年数算出

### (1) 基本設定

長寿命化指針に基づく、耐用年数 50 年の施設について、保全Ⅰ（計画的な保全）により目標使用年数が 80 年（1.6 倍）としていることから、

$$\text{保全Ⅰの目標使用年数} = \text{法定耐用年数} \times 1.6$$

と設定します。

### (2) 数式化

$$\text{想定使用年数} = \text{法定耐用年数} \times 1.6 \times \frac{\text{実際の保全費}}{\text{保全Ⅰの保全費}}$$

### (3) 検証

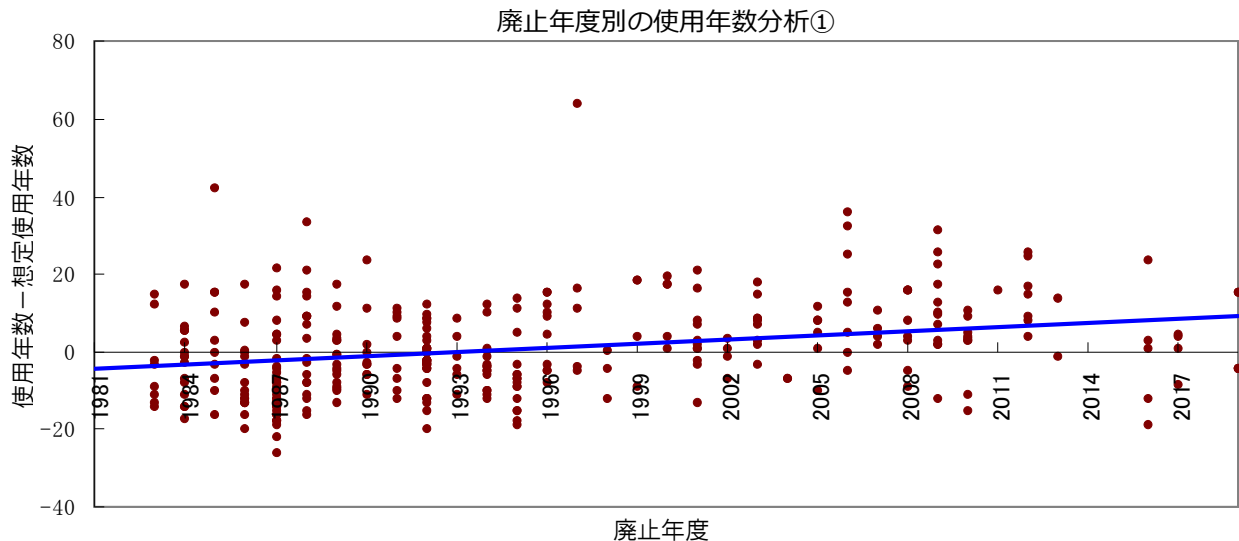
これまで廃止した庁舎等の種類の建物について、数式を当てはめて検証してみます。

まずは、廃止された建物の全てについて、数式により想定使用年数を算出し、実際の使用年数との相関係数<sup>※2</sup>を見てみます。結果は 0.06 であり、ほとんど相関がありません。

※2 相関係数は必ず、-1~1 の間になります。相関係数を r とすると

r  = 0.7~1	かなり強い相関がある
r  = 0.4~0.7	やや相関あり
r  = 0.2~0.4	弱い相関あり
r  = 0~0.2	ほとんど相関なし

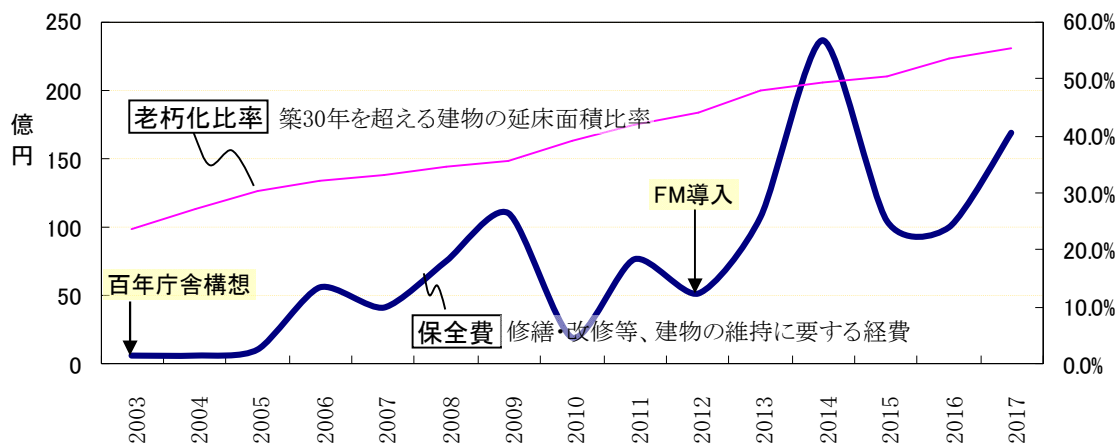
想定使用年数と実際の使用年数の差についてのグラフを見ると、相関が見られない一方で、年々使用年数が長くなっている傾向がわかります。これは、保全費の投資額が増えてきていることに起因すると考えられます<sup>※3</sup>。



相関が見られないことについて、これまでの建物廃止のマネジメントを振り返ると、次の3点が原因として想定されます。

- 仮説 a 主たる建物の廃止の際に、従たる建物（小規模な建物）の多くが使用年数に関わらず廃止となっている。
- 仮説 b 耐用年数の短い建物は保全と寿命の関係性が薄い。
- 仮説 c そもそも保全をあまりやっていない時期（20世紀）のデータには相関はない。

※3 静岡県の保全の取組と保全費の推移



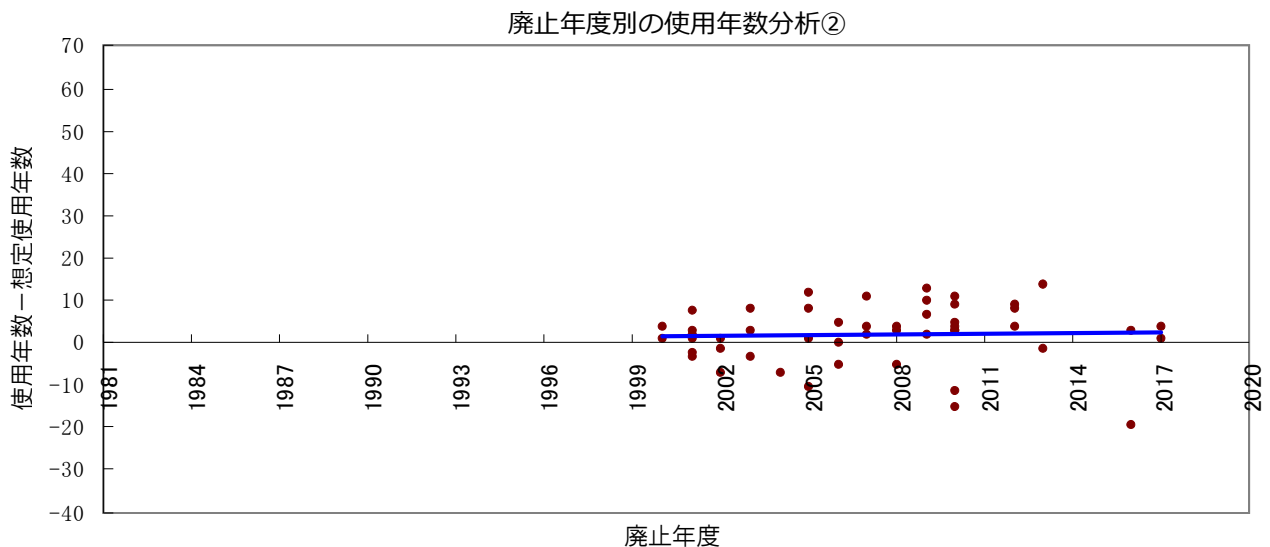
そこで、条件を細かく設定（①主たる棟、②耐用年数30年以上、③延床面積1000㎡以上、④廃止時期2000年以降）して相関係数と標準偏差について分析してみます。なお、標準偏差は、使用年数-想定使用年数についてであり、標準偏差が小さい（分散度が低い）ほど誤差が小さいと解釈できるので、数式の確からしさに近づきます。

①から④までそれぞれ単体で条件を付しても相関はほとんど見られませんが、それぞれを組み合わせることにより相関が見られるようになりました。分析結果は、①+②+④と①+②+③+④が相関係数0.64で、「やや相関あり」となり、また、①+②+③+④については標準偏差4.86であることから、a,b,cの仮説に沿うものと思われます。



区分	相関係数	標準偏差
全部	0.06	12.03
①主たる棟	0.07	12.39
②耐用年数 30 年以上	0.21	9.25
③延床面積 1000 m <sup>2</sup> 以上	0.02	8.85
④廃止時期 2000 年以降	0.22	10.69
②+④	0.15	9.08
①+②	0.36	7.71
①+③	0.18	7.69
①+②+③	0.04	7.44
①+②+④	0.64	6.93
①+②+③+④	0.64	4.86

なお、①+②+④の散布図は以下のようになります。



**(結論)**

数式を用いた想定使用年数の算出については、①耐用年数 30 年以上で、②主たる棟に位置づけられ、(③小規模でない) 建物について適用することには一定の効果が期待できる。

**(4) 現在の建物の想定使用年数の調整**

現時点で算出された想定使用年数を上回って使用されている施設や直近の建替えの平準化等の調整が必要なものについては、個別の状況を勘案しながら調整します。

## 対策費用の算出

個別施設計画における対策費用は、保全費、建替え費、解体費で構成されます。これらの費用は、それぞれのマネジメント手法と密接な関連性があります。建替えは、時期の設定が重要であり、保全は、建物の部位部材・設備機器の更新・修繕時期や状況に応じた保全の手法の選択が重要となります。特に保全にかかる部位部材・設備機器情報がない場合でも、マネジメントの手法に応じた単価を設定することで費用の算出する方法を整理しました。

### 1 建替えのマネジメント

#### ○時期

- ・基本的に「想定使用年数」で建替えを実施します。
- ・ただし、現に想定使用年数に達している場合は、10年以内に建替えを実施します。

#### ○手法

総量を適正化していくためには、建替えのタイミングを活用した集約化・複合化の取組が重要となります。しかしながら、将来の具体的な計画が決まっていない施設がほとんどであるため、ここでは、集約化・複合化等の効果を「延床面積 20%減少」と設定し、一律、建替えの際に適用します。

### 2 保全のマネジメント

#### ○保全手法

#### (1) 中規模(500㎡超)以上の施設

現に老朽化している施設については、建替えまで適切な保全を実施し、安全性の確保に努める一方、築年数の浅い建物や建替え後の施設については、長寿命化が実現されるよう計画的な保全を実施するなど、建物の状況に応じた保全手法を選択します。

具体的には、個別施設計画策定年度である現時点において、使用年数をもとに各施設の保全手法を決定します。劣化診断についても、保全手法にあわせ専門技術者(委託)にて適切に実施していきます。

手法	内容		備考
保全Ⅰ (築30年未満)	計画保全部材	(時間計画)	3つの保全部材ごとに適した保全を行う。 計画保全部材については、定められた更新周期に応じて時間計画的な更新を行う。
	監視保全部材	(状態監視)	
	事後保全部材	(事後)	
保全Ⅱ (築30年以上)	計画保全部材	(状態監視)	すでに老朽化している施設の計画保全部材は、時間計画的な更新を行わず、監視保全部材同様の状態監視を行う。
	監視保全部材	(状態監視)	
	事後保全部材	(事後)	

※築30年以上の500㎡超で保全Ⅱに分類される施設でも、施設の状況に応じて保全手法を別に選択するものとします。

#### (2) 小規模施設(500㎡以下)の施設

小規模施設(車庫・倉庫)は、保全Ⅰ及び保全Ⅱの中規模以上の対象施設に比べ、建物が小規模かつ重要部材が少ないことから、安全性の確保に努めるとともに不具合の発生状況に応じて、適切に保全

を実施します。

また、200 m<sup>2</sup>超 500 m<sup>2</sup>以下の個別施設計画の対象施設は、職員による簡易劣化診断を実施していきます。

手法	内容	備考
保全Ⅲ (築年数に関わらず)	部位部材・設備機器は、分類分けをせず、各種点検結果に基づき、適切に保全を実施する。	200 m <sup>2</sup> 超～500 m <sup>2</sup> 以下;簡易劣化診断(施設管理者)
		200 m <sup>2</sup> 以下;劣化診断対象外

### 3 単価の設定

#### (1) 施設の分類

【施設類型 (棟単位)】

区分	延床面積	施設アセス時の施設類型
庁舎等 (大)	3000 m <sup>2</sup> 以上	庁舎等、貸館施設、研究施設、研修施設、集客施設、福祉施設、警察施設
庁舎等 (小)	3000 m <sup>2</sup> 未満	

#### (2) 保全単価 (固定単価)

修繕履歴の情報が不十分であることにより費用の把握が難しい場合に対応するため、長寿命化指針作成時の調査結果、財務会計情報の分析等により算出された金額を単価として設定しました。

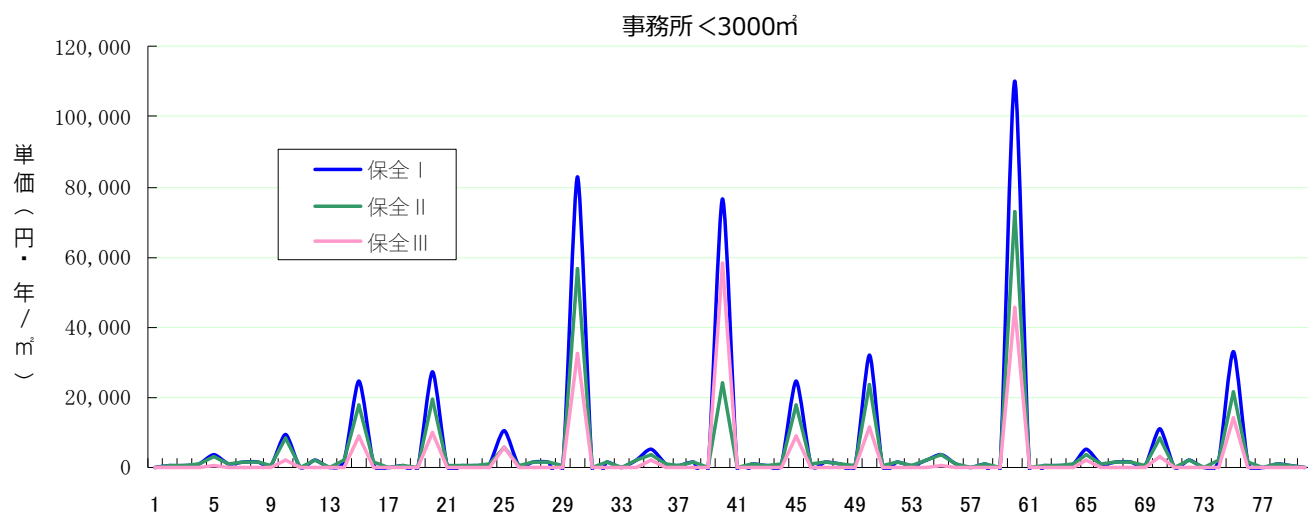
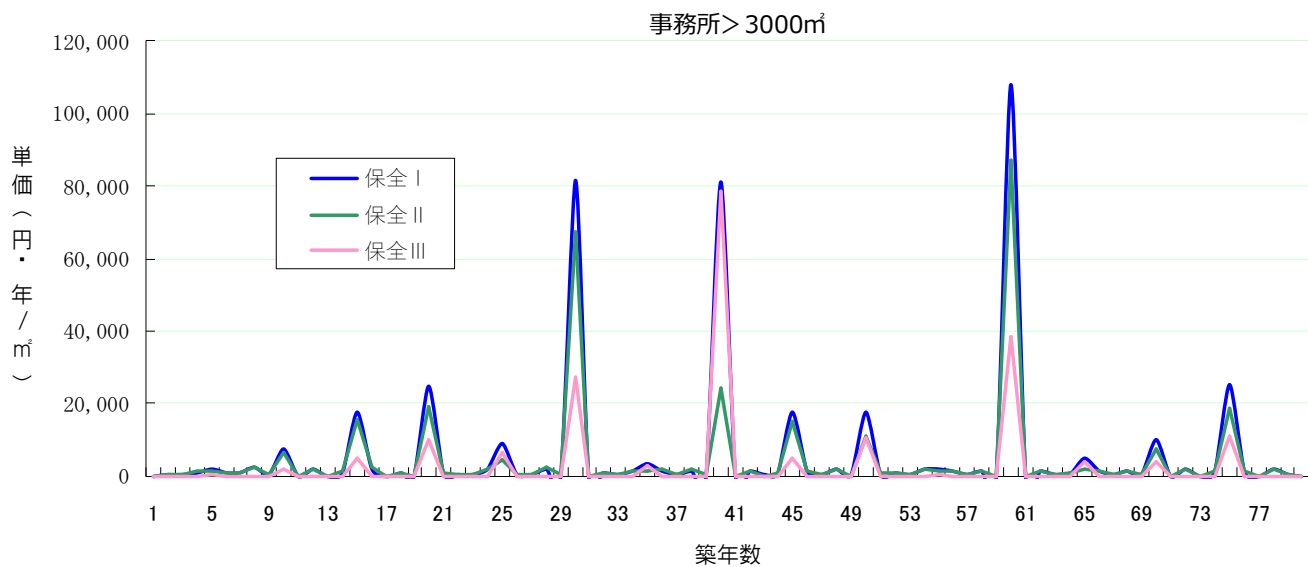
単位：円/m<sup>2</sup>

区分	保全Ⅰ	保全Ⅱ	保全Ⅲ
庁舎等大	5,700	4,200	2,500
庁舎等小	5,700	4,200	2,500
200 m <sup>2</sup> 以下	0	0	0

※延床面積 200 m<sup>2</sup>以下の棟は毎年の保全費用を 0 円とします。

### (3) 保全単価 (変動単価)

部位部材・設備機器ごとに修繕周期が異なることに着目し、経過年数ごとに変動するより実態に近い単価として設定しました。それらを図示したものが以下になります。



### (4) 解体単価

過去の実績より、24,000 円/㎡と設定

## 4 費用の算出

○施設（棟）の基本データ（例）

区分	データ	区分	データ
施設番号	101500011037	耐用年数	50年
棟番号	1015000110370001	延床面積	12,702 m <sup>2</sup>
施設名	静岡県〇〇会館	建築価格	3,776,225 千円
棟名	本館	施設類型	庁舎等大(3000 m <sup>2</sup> 以上)
建築年	1987年		

### (1) 建替え価格の算出

建替え価格 = 再調達価格 + 解体費 と設定。

再調達価格 = 建築価格 × デフレーター

建替え価格(例)	$3,776,225 \text{ 千円} \times 1.42 + 24 \text{ 千円} \times 12,702 \text{ m}^2 = 5,667,088 \text{ 千円}$
----------	---

### (2) 建替え時期の算出

○「静岡県〇〇会館本館」の保全情報（例）

これまで	これから
保全Ⅲ	保全Ⅰ

保全Ⅰの経費と実際の保全費について、固定単価を用いて築年数ごとの累積額を算出し、築年数 > 想定使用年数となる時点を建替え時期と設定します。これにより「静岡県〇〇会館本館」の建替え時期は2037年と算出されます。

	← これまで →←			これから →			→	→
築年数	1	...	33	...	49	50	51	52
年度	1987	...	2019	...	2035	2036	2037	2038
保全Ⅰ	72,400	...	2,389,186	...	3,547,579	3,619,979	3,692,378	3,764,778
実際の保全費	31,754	...	1,047,889	...	2,206,282	2,278,681	2,351,081	2,423,481
想定使用年数	35.1	...	35.1	...	49.8	50.4	50.9	51.5

### (3) 建替え及び保全費用の算出

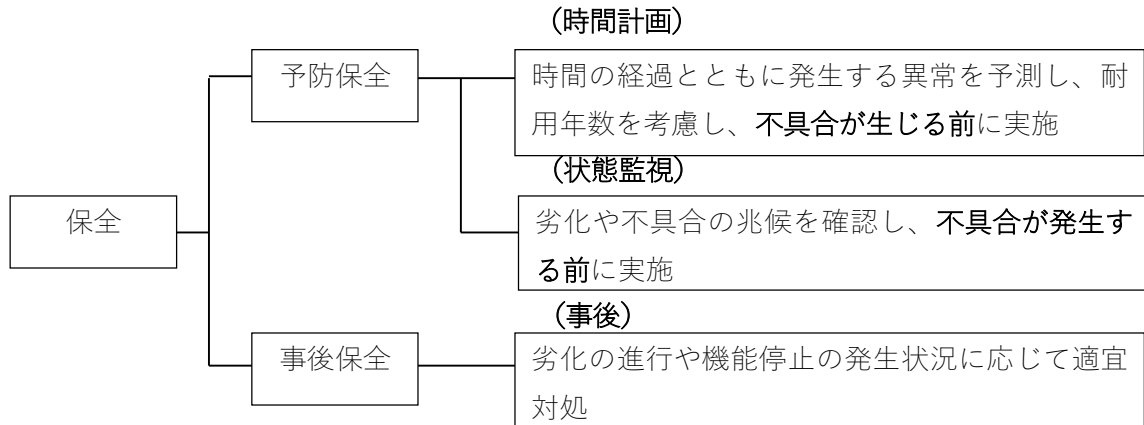
「静岡県〇〇会館本館」については、2020年度から保全Ⅰを実施するという設定のため、変動単価を用いて各年度の保全費を算出するとともに、2037年度に建替えという設定のため建替え費を計上します。なお、建替え時に対策としてダウンサイジング（▲20%）することを算出式に当てはめて計算します。

年度	2020	2021	...	2036	2037	2038	...	2049
築年数(年)	34	35	...	50	51	52	...	63
保全Ⅰ単価(円) ①	1,253	3,429	...	17,511	620	872	...	348
保全費(千円) ①×延床面積	15,915	43,554	...	222,419	7,875	8,861	...	3,536
建替え費(千円)			...		4,533,670		...	

# 保全の分類

## 1 保全方式の分類

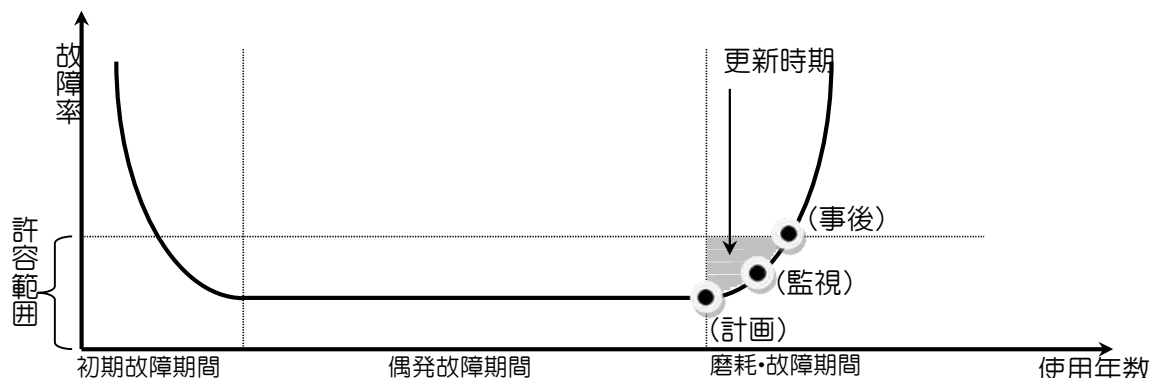
施設の長寿命化の実現のため、施設の不具合の状態を正確に把握し、継続的に適切な保全を実施していくことが必要です。保全の方式は、大きくは「予防保全」と「事後保全」に分けられます。



## 2 保全部材の分類

長寿命化への寄与度や機能維持性、安全性にかかる重要度等の観点から部位部材・設備機器を下表で示すように「計画保全部材」、「監視保全部材」、「事後保全部材」の3つに分類し、それぞれに応じた保全を行うことにより財政的に効率的な保全の実施を目指します（「長寿命化指針」より）。

分類	分類の考え方	例
計画保全部材	機能停止により建築物の寿命、機能維持性もしくは利用者の安全性に大きく影響を及ぼす部材	外部（外壁、屋上防水）、高圧受電盤、ボイラ等
監視保全部材	機能停止により建築物の寿命、機能維持性もしくは利用者の安全性に影響するが、事前の兆候を把握することにより対処可能な部材	電話設備、空調機、揚水ポンプ等
事後保全部材	不具合が生じてから対応しても、機能停止により建築物の寿命、機能維持性もしくは利用者の安全性への影響が少ない部材	内部（壁、床等）、照明器具等



## 施設アセスメント結果概要

施設単位の評価を踏まえた施設類型ごとの分析は以下のとおりです。

区分	現状分析
庁舎等	<p>第1段階において、施設は老朽化が進んできている施設が多いものの、有効に活用している状況が伺える。</p> <p>第1段階+第2段階において、<b>運用面</b>について「集約」「改善」が多いことからスペースの活用やコスト縮減等にバランスよく取り組む必要がある。また、<b>施設面</b>において「改修」が多く、コスト分析を併せると、2025年頃に大きな費用負担が見込まれるため、<u>費用負担の縮減と平準化</u>が求められる。</p>
教育施設	<p>第1段階において、供給・財務、品質評価が中央に寄っており、老朽化の進行、施設の活用、コスト縮減の課題を抱えている施設が多い状況が伺える。</p> <p>第1段階+第2段階において、<b>運用面</b>について半数以上が「改善」であり、個々に利用度の課題を抱えている施設が多い。一方、<b>施設面</b>について、「改修」が多く、<u>老朽化対策が必要</u>である。コスト分析も併せると、2026年まで大きな費用負担が見込まれるため、<u>総量適正化や費用負担の平準化等の課題</u>がある。</p>
警察施設	<p>第1段階において、供給・財務、品質評価が比較的高い施設が多く、老朽化が深刻化しておらず、利活用が図られている施設が多い状況が伺える。</p> <p>第1段階+第2段階において、<b>運用面</b>については「継続」、<b>施設面</b>については「維持」が多く、全体としては施設の状態や活用状況が良好な状態であり、<u>引き続き良好な状態を継続していくための保全の取組等を実施していく</u>必要がある。</p>
職員住宅	<p>第1段階において、供給・財務評価は高い状況であるが、品質評価は中以下が多いことから、<u>比較的利活用は図られているものの施設の老朽化が進んできている状況</u>にあると言える。</p> <p>第1段階+第2段階において、<b>運用面</b>について「継続」が多い一方で「廃止」も多いが、職員住宅においては、知事部局、教育委員会、警察本部それぞれにおいて計画を作成（予定含む）しており、施設の老朽化が深刻化するなかで、<u>計画の見直しのタイミングを活用し、将来の方向性を具体的に検討していく</u>必要がある。</p>
県営住宅	<p>第1段階において、供給・財務、品質評価が比較的高い施設が多く、<u>施設が比較的良好的な状態で管理されている</u>状況が伺える。</p> <p>第1段階+第2段階において、<b>運用面</b>の「継続」「改善」、<b>施設面</b>の「維持」「改修」がほぼ均等な分類となっている。県営住宅は「県営住宅再生計画」によりマネジメントを実施してきており、<u>今後、「計画」の見直しを行いながら良好的な状態を継続していく</u>必要がある。</p>