

前橋市市有施設予防保全計画【概要版】（一部改訂版）

平成28年3月策定
令和6年12月一部改訂
前橋市財務部資産経営課

計画の目的

市有施設を市民が今後も安全に利用できるよう、建築物の安全性・機能性の維持・長寿命化を図り、財政負担の軽減を図りながら計画的な予防保全工事を進めるため。

計画の対象範囲

本計画の対象とする市有施設は、①延床面積500㎡以上、②200㎡以上かつ避難所指定、③面積要件未満でも計画的な保全の必要性が認められるもの、とする。
※対象建築物：801棟（令和6年12月1日現在）

施設保全の課題と解決策

①施設の長寿命化

厳しい財政状況、人口減少などから今後は既存施設の有効活用を基本とした施設整備に移行する必要がある。
改修時の要求性能に合わせた改修工事を検討し、ライフサイクルコスト削減に視点を置いた設計を行う必要がある。
⇒【解決策】長寿命化設計指針の設定

②予防保全への転換

これまでは対症療法的な事後保全が多数を占めていた。機能・性能の劣化を事前に把握し、故障・事故を未然に防ぐ予防保全に移行し、長寿命化を図る必要がある。
⇒【解決策】目標使用年数の設定

③点検の充実

予防保全を実施するためには、施設の状況を常に的確に把握していき、建築・電気・機械設備など部位別に適切な対応を行う必要がある。
⇒【解決策】簡易点検マニュアルの作成、定期的な簡易点検講習会の開催、技術職員による支援体制の確立

④保全情報の一元管理

工事履歴・劣化状況が一元管理されてなく、施設状況の把握に時間を要し、作業効率が低い。
⇒【解決策】システムを活用した保全情報の一元管理

目標使用年数の設定

市有施設の長寿命化を考慮し、施設の使用期間の目安として、日本建築学会の建築工事標準仕様書の供用期間を参考に目標使用年数を設定する。

構造種別	目標使用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造	65年
鉄筋コンクリート造	65年
プレキャストコンクリート造	65年
鉄骨造	65年
コンクリートブロック造	65年
木造	48年

長寿命化設計指針

市有施設の新築、改築、増築又は改修にあたっての基本事項を定め、施設の長寿命化を円滑に推進する。

◆適用範囲

市有施設の設計に適用する。なお、この指針に抛りがたい事項は、実情に応じて変更する。

◆長寿命化対策

①高耐久性

構造躯体の耐久性を高める。各部位は、目標使用年数や改修周期に応じた材料・工法を採用する。

②省エネルギー・省資源等

ライフサイクルコストの削減対策を行い、再生可能エネルギーの活用により省エネ・省資源に努める。

③可変性

長寿命化のためには時代の変化に対応した用途変更が必要になるため、可変性に留意する。

④更新性

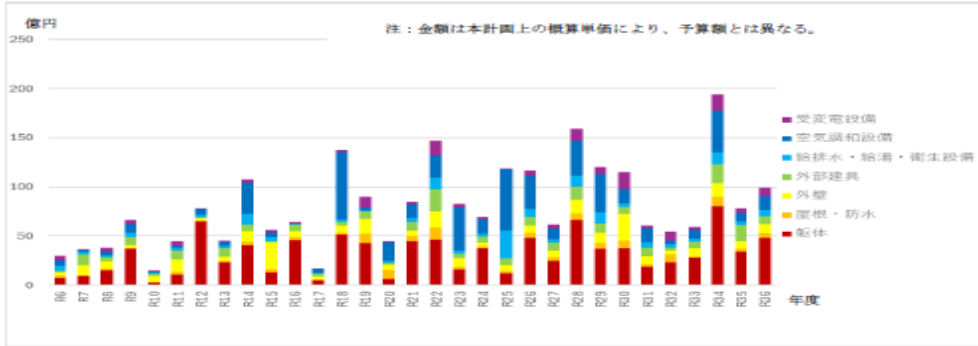
改修工事の際に、耐用年数に達しない部材も撤去せざるを得ない状況を避けるため、部材・機器ごとの更新が容易な計画とする。

⑤メンテナビリティ

日常的な清掃や点検・劣化診断、修繕等の維持管理業務を円滑に実施するための工夫を行う。

予防保全計画の策定

市が保有する主要な施設について、前橋市公共施設等総合管理計画の計画期間である令和36年度までに必要となる年間の予防保全工事の概算費用の見通しを示す。



対象部位

建築物の長寿命化につながる部位（躯体、屋根・防水、外壁、外部建具、給排水・衛生・給湯設備、空気調和設備、受変電設備）を対象とする。

改修周期・概算単価

①改修周期

「建築物の耐用年数ハンドブック（中央経済社）」等により各分類に該当する耐用年数を採用する。

②概算単価

更新単価は「建築経済学とLCC（経済調査会）」等により各分類に該当する床面積㎡あたりの単価を採用する。改修単価は、総務省の示す

主な改訂内容

改訂内容	現行 平成28年3月策定時	改訂後 令和6年12月改訂
「空気調和設備」を主要部位に追加 11ページ 4(2) 予防保全の対象部位	主要6部位 躯体、屋根・防水、外壁、 外部建具、給排水・衛生・給湯 設備、受変電設備	主要7部位 主要6部位に「空気調和設備」 を追加
「改修・更新単価」の改定 11ページ 4(2) 予防保全の対象部位	平成28年3月策定時の 改修・更新単価（円/㎡）	物価や人件費の上昇を考慮した 改修・更新単価（円/㎡） （合算で約39%上昇）

