

湯沢市公共施設保全計画
策定にあたっての基本方針

令和2年8月

湯 沢 市

目 次

第 1	基本方針の策定にあたって	1
1	策定の背景	1
2	本市における公共施設マネジメントの現状	2
第 2	基本方針の策定	4
1	施設の長寿命化について	4
2	基本方針策定の目的	5
3	基本方針の対象施設	5
4	施設の耐用年数と目標使用年数について	8
第 3	施設の点検・調査	10
1	基本的な考え方	10
第 4	施設の保全	12
1	保全方式の考え方	12
2	保全方式の設定	13
3	主要部位の更新・修繕周期の設定	15
第 5	保全計画の策定	17
1	保全計画策定の目的	17
2	保全計画の策定	18

第1 基本方針の策定にあたって

1 策定の背景

高度経済成長期の行政需要や市民ニーズに応じて整備した公共施設の多くは、今後一斉に大規模改修や更新の時期を迎えますが、人口減少や少子高齢化の進展等による福祉関係経費の増嵩などが見込まれる中、公共施設の整備に充てられる財源の確保は厳しい状況にならざるを得ず、現在設置している公共施設を将来にわたって維持していくことは極めて難しい状況にあります。

一方で、社会や時代の変化にあわせ施設の性能や機能を維持・向上していくための取り組みが必要となるなど公共施設を取り巻く環境が大きく変化しています。

(1) 人口の減少

本市の人口は、昭和30年の約8万人をピークとして減少が続き、令和2（2020）年3月現在では約4万4千人、令和22（2040）年には約2万8千人となる見通しです。

年齢別では、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15歳～65歳未満）は減少傾向にある一方、高齢者人口（65歳以上）は増加傾向となっていますが、今後は高齢者人口も減少に転じる見通しです。

(2) 多様化する行政需要に応え整備してきた公共施設

本市では、昭和40年代後半から昭和50年代にかけて経済成長を背景に増大するニーズに応えるべく、集会施設や文化施設、学校など、数多くの公共施設を集中的に整備し、その後も多様化する行政需要に対応するため公共施設の整備を行っており、現在の総数は、448施設（863棟）、床面積で約30万㎡（令和2年4月時点）となっています。

また、平成17年に市町村合併したことなどから、類似の機能を持つ施設が多数設置されており、施設の利用率は多くの施設で3割を下回っている状況です。

(3) 施設の老朽化

建築後30年以上経過した建物は全体の約6割を占め、間もなく、大規模改修や更新が必要な時期を迎えます。また、今後10年以内に、建築後30年を超える施設を含めると、その割合は建物全体の約8割となり、改修や建替え等が必要な施設が増加すると予想されます。

(4) 厳しい財政状況

歳入においては、今後、生産年齢人口の減少や地域経済の低迷などに伴い、市税や地方交付税に大きな伸びが期待できない一方で、歳出においては、高齢化の進行により福祉関係経費の増加が見込まれるほか、これまでの建設事業に伴う公債費の元利償還金が高い水準で推移すると見込まれることから、公共施設の改修や更新に充てられる財源の確保は極めて難しい状況になっています。

2 本市における公共施設マネジメントの現状

(1) 公共施設に関する課題への対応

本市ではこれまで、時代の要請や市民のニーズに応え、多くの公共施設を設置し、市民サービスの向上を図ってきました。

しかし、多くの施設が一斉に改修や更新時期を迎え、財政的に多大な負担が予想される一方、少子高齢化の進展に伴う人口構造の変化やライフスタイルの多様化により公共施設のニーズも変化するなかで、施設の総量や配置を適正化するとともに、施設の有効活用、効率的な管理運営を図ることが必要なことから、公共施設等にかかる全体方針を示す「湯沢市公共施設等総合管理計画」（平成29年2月）を策定するとともに、個別施設の方向性等を示す「湯沢市公共施設再編計画」（令和2年5月）を策定し、将来の世代に過大な負担を残さないように公共施設等の最適化を目指し、公共施設マネジメントに取り組んでいます。

(2) 保全に対する考え方の位置づけ

前述の湯沢市公共施設等総合管理計画における「第4 公共建築物に関する基本方針」では、「点検・診断」や「維持管理・更新」などについて以下のように示しています。

- 日常点検や法定点検を確実にを行い、必要な診断等を計画的に実施します。
- 施設の状態や点検履歴等の情報を蓄積することで、必要な対策を適切な時期に、効率的かつ効果的に実施するための基礎とします。
- 点検・診断によって危険性が認められた施設は、早急に対策を講じます。
- 点検・診断等により得た基礎情報を評価し、計画的な長寿命化を図ります。
- 施設に不具合が生じてから対応する「事後保全型管理」から、点検・診断結果によって計画的な保全を行う「予防保全型管理」への切り替えを進めます。

本方針は、上記の位置づけに基づき、本市における今後の公共建築物の「保全」に対する基本的な考え方として作成するものです。

(3) 維持管理・更新等における現状の取り組み

① 点検・診断

施設の点検には、建築基準法などの法令に基づく「法定点検」と施設管理者による「自主点検」があります。法定点検については、小中学校、文化会館、総合体育館など、一定規模以上の建築物にかかる敷地、構造、昇降機など各項目の点検・診断を、専門業者に委託のうえ実施しています。自主点検については、統一された点検マニュアル等はなく、施設管理者それぞれの判断で自主的に点検しています。

② 修繕・更新等

施設の劣化や不具合の対応については、基本的に、施設管理者がそれぞれの修繕等の時期を判断して、所要の経費を予算化し、修繕工事を実施しています。また、一定規模以上の工事については、施設管理者が建築担当部署から技術的な助言等を得て対応しています。

施設の更新については、機能や性能の劣化によって施設の使用が難しくなったときに壊して建替えるという、いわゆる「スクラップ・アンド・ビルド」の考えで実施しています。

(4) 維持管理・更新等における課題

① 施設の長寿命化

これまでの施設整備の考え方は、スクラップ・アンド・ビルドが基本でしたが、これからは、厳しい財政状況や環境問題への対応などの視点から、既存施設の有効活用を基本とした施設整備の考え方に転換し、適切な保全を行い、施設の長寿命化を図る必要があります。

建築物は、使用年数の経過により部位・部材及び設備ごとに経年劣化が進行するとともに、バリアフリーや省エネといった要求性能と現状の建物性能との差が生じてくることから、修繕に際しては、その時の要求性能に合わせた改修工事の内容検討が必要です。

また、長寿命化に向けた予防保全実施のためには、施設の状況を早期に、かつ、的確に把握していくとともに、建築・電気設備・機械設備といった部位別に適切な対応を行っていく必要があります。

施設を新築する場合においても、ライフサイクルコストの削減に配慮した設計が必要です。

(参考) コラム 1

建築物は、建築・電気設備・機械設備の各部位で構成されます。

特に、長寿命化のためには、建築部位の保全が重要ですが、現状では、設備の修繕が優先される傾向があります。

建築部位は劣化しても施設利用上の問題が表面化しない一方、設備については施設利用者からの要望や社会環境の変化などにより早期に改善を迫られ、問題が表面化しやすいため、定期的な点検が重要です。

② 事後保全から予防保全への転換

これまでの施設の保全は、対症療法的に壊れてから直すという「事後保全」であり、施設を良好な状態で長く使用することが難しくなることに加えて、故障や不具合の影響により修繕の規模が拡大し、財政負担が増大する場合があります。また、施設の休止や使用禁止にもつながり、結果的に、市民サービスの低下を招く要因となり、場合によっては人命に関わるような事故の発生や致命的な問題につながる恐れがあります。

定期的な点検を実施して、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」に転換し、計画的な改修を行うようにしていくことが課題となっています。

一方、これまでは所管課ごとに予算化され、財政負担の平準化、計画的な執行ができていない状況です。また、建替え前に修繕工事を行うなど、効率的でない取り組みも見受けられます。

本市の施設の大半が建築後30年を経過していることから、今後の改修・更新費が増大することが予測できます。予防保全を実施するためには、施設の状況を早期に、かつ、的確に把握していくとともに、建築、電気設備、機械設備といった部位別に適切な対応を行っていくことが必要です。

現状では、施設の修繕履歴、劣化状況は所管課ごとに確認するしかなく、施設の状況を把握するのに時間がかかり、作業効率が低い状況です。また、施設の図面がない場合は、施設の詳細な部分を把握できません。施設情報、修繕履歴や点検記録などの情報を一括管理するとともに、施設の管理を一括して行う体制の整備が課題となっています。

第2 基本方針の策定

1 施設の長寿命化について

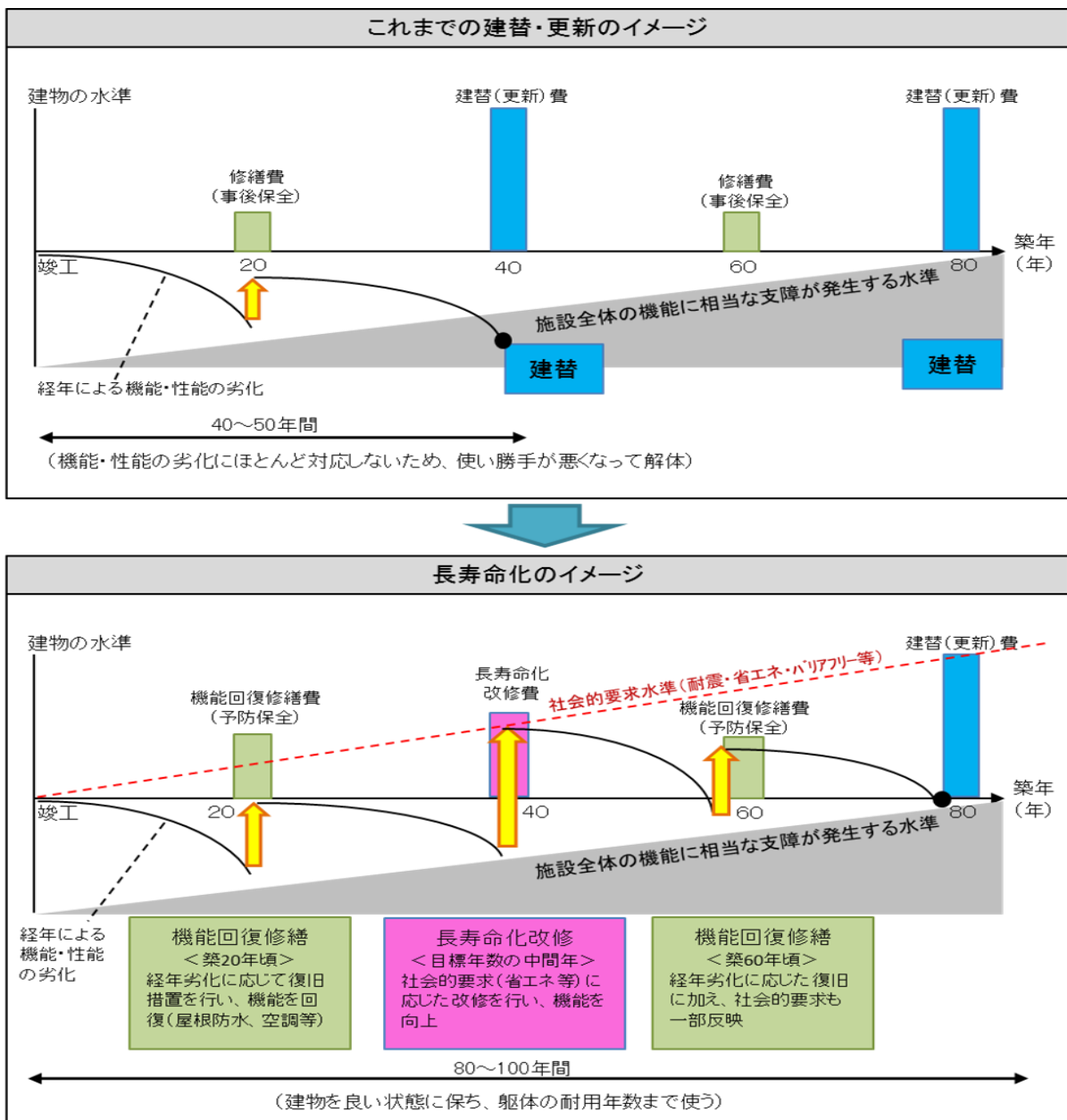
前述のように、本市ではこれまで多くの建物において、法定耐用年数である40年から50年前後に解体や建替（スクラップ・アンド・ビルド）をすることで対応してきました。

しかしながら、厳しい財政状況や環境問題への対応などの視点から、既存施設の有効活用を基本とした施設整備の考え方に転換し、適切に保全を行い、施設の長寿命化を図る必要があります。

そのため、今後は、法定耐用年数を超えてできるだけ長く建物を使用するために、「予防保全」の考え方を取り入れることで適切な維持管理を行いながら、必要に応じて初期性能を上回る社会要求水準まで引き上げる改修を行って、長寿命化を図ります。

本方針において長寿命化とは、「建物の法定耐用年数を超えて施設の機能を維持すること」と定義します。

【従来手法と長寿命化の比較イメージ】



(参考) コラム2

【修繕】=リフォーム

部分的に当初の機能・性能を維持するために必要な工事で、経年や外的要因で劣化し、不具合が生じた建物・設備・部材などを建設当初の水準まで戻すこと。

類義語として「補修」は、現状の維持を目的として、使用できる水準まで戻すこと。(主に歴史的建造物を想定)

【改修】=リノベーション

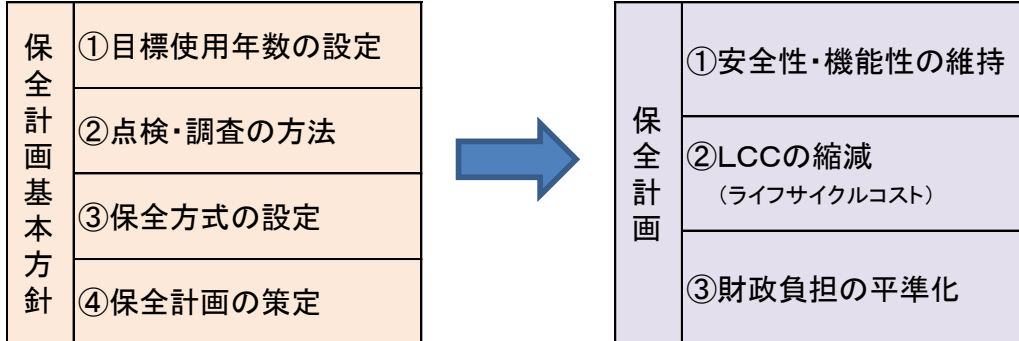
全体的に機能・性能を初期の水準以上に改善する工事で、劣化した建物等の機能・性能を回復することに加え、社会や時代の変化にあわせ、機能や性能を初期の水準を超える状態にすること。

2 基本方針策定の目的

本方針は、予防保全の考えを取り入れ、計画的に施設の長寿命化を図るため、次の①～④についての基本方針をまとめ、今後、「湯沢市公共施設保全計画」(以下「保全計画」という)を作成する際のガイドラインにします。

①目標使用年数の設定、②点検・調査の方法、③保全方式の設定、④保全計画の推進

また、本方針に基づく保全計画を策定・推進することにより、安全性や機能性の維持、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減及び財政負担の平準化を目指します。



3 基本方針の対象施設

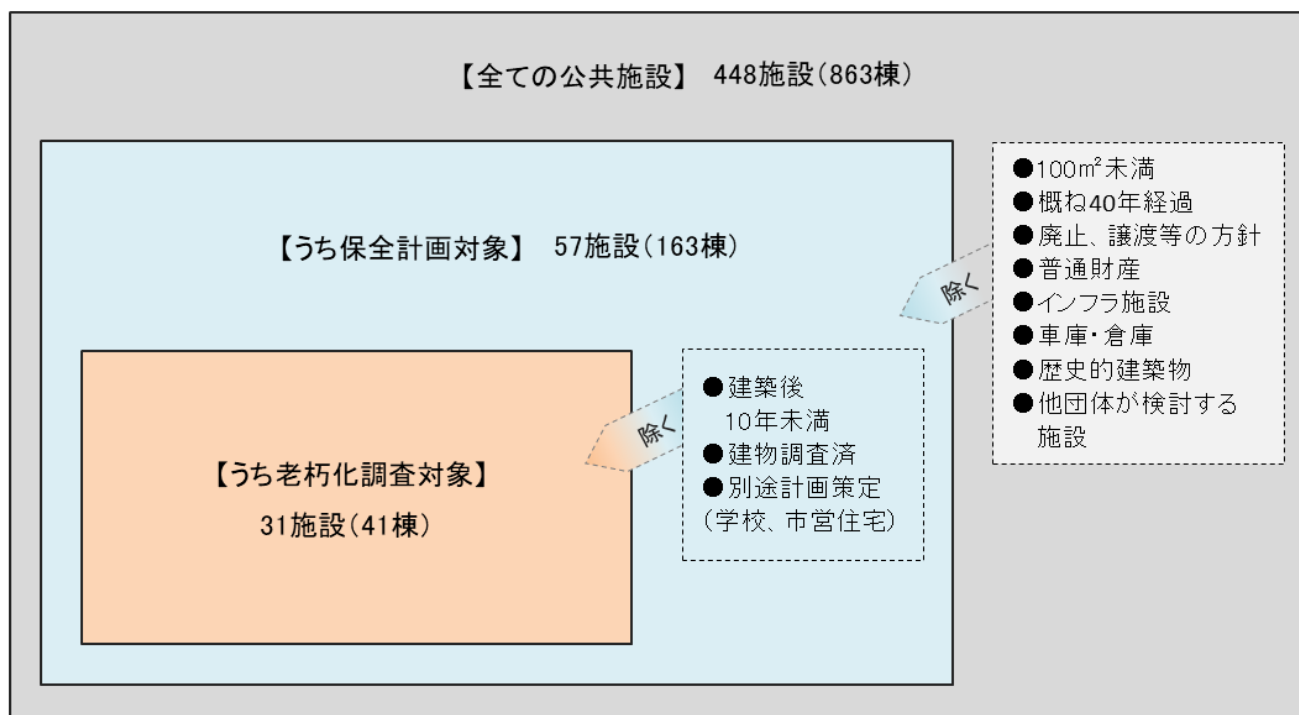
限られた予算の中で効果的な公共施設マネジメントを図るためには、一定規模以上の施設を対象として重点的に取り組む必要があります。

市の公共施設のうち、延床面積 100 m²未満の建物(棟数)は全体の6割を占めていますが、これらの多くは、消防ポンプ格納庫や倉庫などであり、市民が直接利用する施設は少なく、加えて法定点検の対象外となっています。

このことから、本方針の対象とする建物は、市が保有する建物 448 施設(863 棟)のうち、原則、以下に該当するものを除いた建物 57 施設(163 棟)とします。

また、劣化状況の把握が必要な建物 31 施設(41 棟)については、老朽化調査を実施します。

<対象施設のイメージ図>

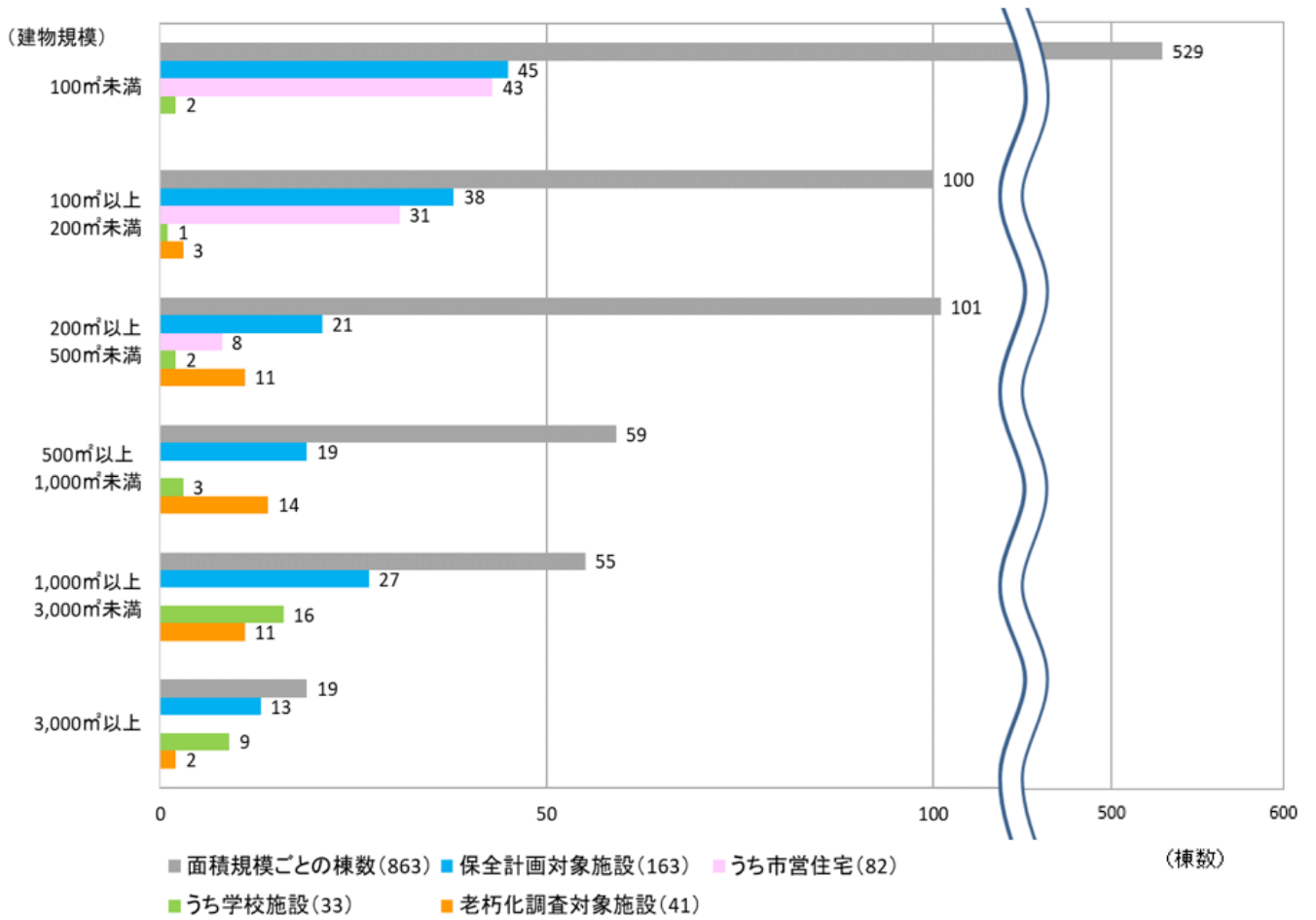


<本方針の対象から除く建物>

- (1) 延床面積 100 ㎡未満の建物
- (2) 概ね 40 年以上経過した建物 (S53. 4. 2 以前に建築した建物)
- (3) 公共施設再編計画において「譲渡」「廃止」「移転(複合化)」「検討」「建替え・コンパクト化」が予定されている建物(現状のまま継続することを予定しない建物)
- (4) 公用・公共用として活用されていない建物(普通財産)
- (5) 公営企業会計により独立採算で経営し、別途、経営ビジョン等において計画的に改修等を行うことにしている上下水道等インフラ施設
- (6) 施設構造が簡易な車庫・倉庫等
- (7) 歴史的建築物(指定文化財)
- (8) 他団体が所有する施設と一体的な検討が必要な施設(広域消防署分署)

※ただし、別途策定の「学校施設」及び「市営住宅」の長寿命化計画の対象施設は、本方針においても対象とする。

【建物規模別の棟数】



4 施設の耐用年数と目標使用年数について

(1) 耐用年数について

鉄筋コンクリート造の場合、学校の法定耐用年数は47年となっていますが（木造の場合は22年）、これは減価償却費を算定するためのものであり、一般的には劣化が進む前に適切な改修を行うことで、耐用年数を伸ばすことが可能となります。

「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」によると、鉄筋コンクリート造の主要な建物の目標耐用年数は、普通品質で50～80年、高品質で80～120年とされています。

<建築物全体の望ましい目標耐用年数の級>

用途	鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート		鉄骨造			ブロック造 れんが造	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 官庁	100年以上	60年以上	100年以上	60年以上	40年以上	60年以上	60年以上
住宅、事務所 病院	100年以上	60年以上	100年以上	60年以上	40年以上	60年以上	40年以上
店舗 旅館、ホテル	100年以上	60年以上	100年以上	60年以上	40年以上	60年以上	40年以上
工場	40年以上	25年以上	40年以上	25年以上	25年以上	25年以上	25年以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

<目標耐用年数の級の区分の例>

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
100年以上	100年	80～120年	80年
60年以上	60年	50～80年	50年
40年以上	40年	30～50年	30年
25年以上	25年	20～30年	20年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

(2) 本市における耐用年数の扱い

建物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的または機能的な観点から建替や解体が行われることがあります。

一般的に耐用年数は、「物理的耐用年数＞経済的耐用年数＞法定耐用年数＞機能的耐用年数」と言われていますが、これまでの本市における施設寿命は、法定耐用年数に近い状況にあります。

<耐用年数の分類>

1 物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が物理的、化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数	↑ 長 ↓ 短
2 経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築または更新する費用を上回る年数	
3 法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数	
4 機能的耐用年数	使用目的が当初計画から変更、または、建築技術の進展や社会的な要求の向上・変化に対して陳腐化する年数	

(3) 目標使用年数の設定

建物の使用年数の限界は、物理的劣化により構造躯体などがそれ以上使用できなくなる時期、あるいは、社会から要求された機能・性能の水準が満たせなくなる時期と考えられます。

長寿命化を進めるためには、法定耐用年数を超えてどの期間まで使用するかを「目標使用年数」として設定することが重要であり、これに伴って将来的な改修費用などの算出が可能となります。

本市ではできるだけ長く施設を使用し、長寿命化の効果を上げるため、目標使用年数は耐用年数が最も長い「物理的耐用年数」を採用します。

年数については、「建築工事標準仕様書・同解説 JASS 5 鉄筋コンクリート工事（2018）」（日本建築学会）の供用限界期間を参考に、次のとおりとします。

【目標使用年数の設定】

建物種別		構造種別		
		鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造、 重量鉄骨、ブロック造、レンガ造	軽量 鉄骨	木造
A	予防的な保全が効果的な建物 (建設後概ね30年未満の建物) (今後建設する建物)	80年	50年	80年 (50年)
B	長寿命化改修が効果的な建物			
C	上記以外の建物	60年	40年	60年 (40年)

【目標使用年数を設定する場合の留意点】

- ① 倉庫等の簡易な建物については、予防的な保全や長寿命化改修の効果が期待できないため、「C」の目標使用年数を適用するものとする。
- ② 木造のうち小規模の建物については、カッコ内の数字を目標使用年数とする。
- ③ 建物の用途や個別の劣化状況、機能劣化への対応状況、それに対する費用対効果等を総合的に判断した上で、目標使用年数に満たない使用年数での更新を行うことも可能とする。
- ④ 躯体の安全性を確認した上で、目標使用年数を超えて施設を使用することを否定するものではない。
- ⑤ 文化財等の歴史的価値を有する建築物は、目標使用年数を定めないこととする。

【参考】建築工事標準仕様書・同解説 JASS 5 鉄筋コンクリート工事 2018（日本建築学会）

計画供用 期間の級	コンクリートの 耐久設計基準強度	大規模改修不要 予定年数	供用限界期間 ※1
短期	18 N/mm ²	30年	65年
標準	24 N/mm ²	65年	100年
長期	30 N/mm ²	100年	—
超長期	36 N/mm ²	200年	—

※1 継続使用のために、構造躯体の大規模な改修が必要となることが予想される期間

第3 施設の点検・調査

1 基本的な考え方

(1) 点検の必要性

施設の安全性及び機能性を適切に保ち、十分に発揮していくためには施設の劣化状況を正確に把握し、それに対応して施設を維持管理することが重要です。

「施設の維持管理」とは、施設の点検、設備機器の運転・点検・保守、警備、清掃、修繕などをいい、適切に維持管理ができていない場合には施設の劣化が進行し、施設の使用停止や、最悪の場合には人的被害も考えられるため、事故を未然に防ぐためにも「点検」を充実します。

(2) 点検の定義、種類

本方針において点検とは、「建築物の機能・性能を適切に保つために、建築物の各部位及び設備機器について異常・劣化・損傷の状態を調査すること」と定義します。

施設を安全・安心に利用するためには、日ごろから施設の不具合等の早期発見や記録に努め、施設を適正に維持管理していくことが重要で、これを怠るとその後の維持管理に多大な時間と労力、コストが必要になります。

施設利用者の安全確保や安定した市民サービスを提供していくためには不具合箇所の早期発見が重要であり、法定点検と自主点検を計画的かつ着実に実施します。

【法定点検】

建築基準法では、一定以上の規模の建築物について、建築物の敷地・構造・昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化状況の点検を実施することを義務付けられています。さらに、電気設備や機械設備は各種法令により定期点検が義務付けられています。

【自主点検】

施設の運営に支障をきたさないよう、その機能を維持するために施設管理者が行う点検及び、不具合の早期発見のために施設管理者が行う巡回や確認の行為をいいます。

(3) 点検マニュアルの作成

施設管理者の点検実施の効率化を図るとともに、技術職員の配置状況等によって取り組みに差が出ないよう適切な点検水準を確保する必要があります。

このため、施設管理者が実施する点検項目や点検ポイント等を「点検マニュアル」として作成するとともに、効率的・効果的な点検体制を整備します。

(4) 施設管理者の役割

施設管理者は、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、劣化状況を把握する必要があります。

施設を安全かつ安心して利用するために、施設の建築年月日や修繕履歴等の情報を整理するとともに、日頃から施設の不具合等の早期発見や記録に努め、施設を適切に維持管理していきます。

(5) 点検結果の活用

点検の結果による施設ごとの現況については施設の保全情報としてまとめ、修繕が必要な箇所については計画的に対応します。

また、劣化の兆候が見られる施設については継続して状況を確認するなどのフォローアップを行い、保全計画策定後の計画の見直しにも活用します。

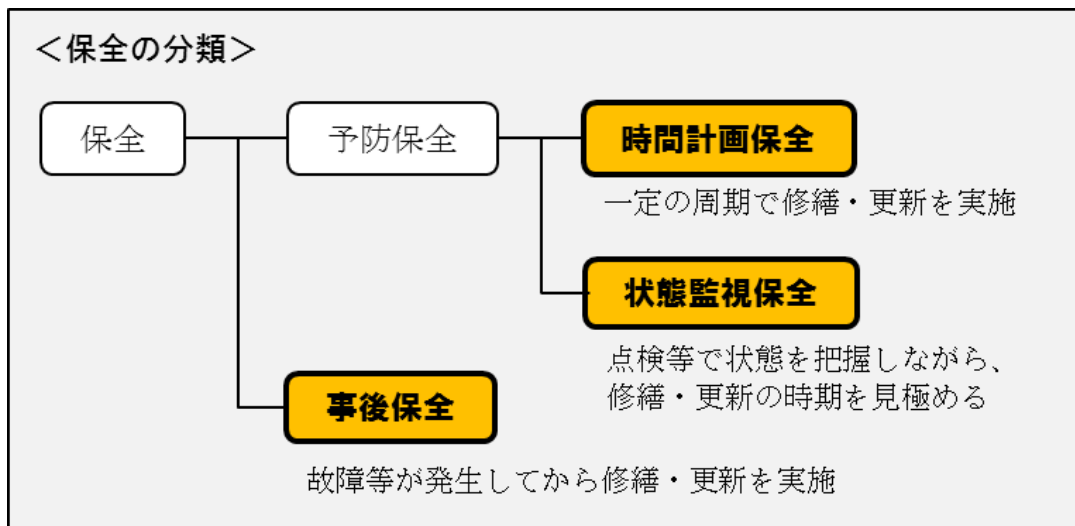
第4 施設の保全

1 保全方式の考え方

建築物は、構造躯体に加えて、多くの内外装や設備機器等で構成されています。それらの各部位は構造躯体と比べて耐用年数が短いため、保全にあたっては部位ごとの劣化の特性と劣化した場合の安全性、行政サービスへの影響などに応じて保全方式を設定する必要があります。

保全方式は以下のとおりです。

- ①「時間計画保全」
更新周期を考慮して機能停止に至る前に定期的に修繕や更新を行う
- ②「状態監視保全」
劣化や不具合の兆候に応じて機能停止に至る前に修繕等を行う
- ③「事後保全」
劣化や機能停止等の発生状況に応じて適宜対応する



部位ごとの保全方式の選択方針や対処方法は、次表のとおりです。

保全方式		選択方針	対処方法
予防保全	A 時間計画保全	劣化により行政サービスの提供や安全性に著しい影響を及ぼす場合	更新周期を考慮して、定期的に修繕・更新を実施
	B 状態監視保全	劣化により行政サービスの提供に影響を及ぼす場合	更新周期を目安としながら、各部位の劣化等の兆候を見極めて修繕・更新を実施
C 事後保全		劣化が発生した後でも対応可能な場合	機能停止等を発見次第、修繕・更新を実施

2 保全方式の設定

本市の保全方式を部位毎に以下のとおり設定します。

また、保全方式として「A 時間計画保全」または「B 状態監視保全」を選択した部位については、計画的に更新を図るため、「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」（財建築保全センター）を参考に更新周期を設定します。

なお、舞台装置など特殊な設備・機器については、施設所管課が機器メーカーの推奨期間などを参考に、個別に更新周期を検討するものとします。

項目	保全部位	具体例	保全方式			更新周期
			時間計画 A	状態監視 B	事後保全 C	
建築	屋根	屋根、屋上防水	○			25年
	外部仕上げ	外壁、シーリング	○			20年
	外部建具	シャッター、窓			○	-
	内部	床、壁、天井、建具			○	-
電気設備	受変電	配電盤、変圧器、コンデンサ		○		30年
	非常電源	自家発電装置、静止形電源装置		○		30年
	防災	自動火災報知装置		○		20年
	通信・情報	映像・音響、インターホン			○	-
	避雷	避雷針			○	-
	中央監視	監視制御装置		○		20年
	昇降機	エレベーター		○		25～30年
機械設備	空調	冷温水機、冷却塔		○		15年
		パッケージエアコン		○		15年
	換気	換気機器			○	-
	給排水	給水管、排水管		○		30年
		ポンプ		○		20年
	消火	屋内消火栓		○		30年
ポンプ、スプリンクラー			○		20年	

(1) 建築部位

① 屋根（屋上防水、屋根葺材等）

屋上防水層や屋根葺材等は、構造躯体や室内への水の浸入を防いでいます。防水層等が劣化すると、防水効果が低下して漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷、さらに、内部の損傷を招きます。漏水を未然に防ぐなどの早期の対応が必要であり、計画的な予防保全を実施します。

② 外壁（タイル、鋼製パネル、シーリング等）

外壁は、年月の経過に伴い、仕上げ材のタイルのひび割れ・浮きや建具周りのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、建物に附属する看板等も経年劣化します。外壁のモルタル等や看板の落下により人や物を傷つける危険もあり、計画的な予防保全を実施します。

③ 外部建具（シャッター、窓、鋼製扉）

施設におけるシャッターや窓等が全て破損すると、多大な費用がかかりますが、個々の破損の場合がほとんどで、速やかな対応が可能のため、事後保全で対応します。

(2) 電気設備

① 受変電設備（受電盤、変圧器等）

劣化により受電機能を損ない、施設の利用に支障を来すおそれがあります。

電気事業法において、日常点検（月1回）、定期点検（年1回）が定められているため、点検を通じて、不具合が明らかになったときに、耐用年数を踏まえて点検結果に基づき速やかに対処します。

② 非常用電源設備（自家用発電装置、静止型電源装置）

劣化により非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なうおそれがあります。

消防法により、外観・機能・作動点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施することが義務付けられています。さらに、電気事業法により、受変電設備と同様に、点検が定められています。このような点検により不具合が明らかになるため、耐用年数を踏まえて点検結果に基づき速やかに対処します。

なお、特に防災機能上重要な役割を担っている本庁舎等の施設では、非常に重要な設備であり、速やかな対応が求められます。

③ 防災設備（自動火災報知装置）

劣化すると、火災時に警報が鳴らない等、確実に機能を発揮するとはいえません。機能しない場合は、人命に関わるような事故につながります。消防法により、6か月に1回と1年に1回の点検が定められており、その点検の中で不具合があれば、速やかに対処します。

④ 通信・情報設備（映像・音響、インターホン等）

日常の使用状況から不具合を把握することが可能であり、そのような不具合に個々に対応します。

⑤ 避雷（避雷針）

避雷針は、劣化により落雷からの保護機能を損なうおそれがあります。建築基準法により3年に1回の法定点検が義務付けられており、その点検の中で不具合があれば、速やかに対応します。

⑥ 中央監視設備（監視制御装置）

劣化により当該設備にとどまらず、システム全体の機能不全の原因となるおそれがあります。日常における操作により、不具合を確認することができ、耐用年数を踏まえて機能が完全に停止する前に措置します。

⑦ 昇降機設備（エレベーター）

劣化により誤作動・閉じ込め等による事故が発生するおそれがあります。建築基準法により1年に1回の法定点検が義務付けられています。点検により不具合が明らかになるため、耐用年数を踏まえて点検結果に基づき速やかに対応します。

(3) 機械設備

① 空調設備

市民利用施設では、空調が停止すると、市民が利用を敬遠してしまうため、空調は重要な部位と考えられます。空調設備は、大規模な施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空調機、送風機、ポンプ類等の機器の組合せを基本として設備が設置されています。一方、小

規模な施設では、パッケージエアコン等を必要な箇所に設置しているケースが多くあります。また、施設の規模や用途によって様々なシステムがあります。

ア 冷温水発生機等

冷温水発生機等は、空調設備の一つとして重要な部位となっており、故障によって、建物全体の空調が機能停止し、執務環境に悪影響を及ぼすため、点検の中で不具合があれば、速やかに対応します。

イ パッケージエアコン等

パッケージエアコン等は、比較的小規模な設備であり、室内機の空調範囲が建物全体ではなく、一部の諸室に留まっています。また、日常点検や日々の動作確認を組み合わせることによってエアコンの状態を確認し、不具合があれば、速やかに対応するものとします。

② 換気設備（送風機、ダクト、換気口）・排煙設備（排煙機、ダクト、排煙口）

換気設備については、室内の環境確保を目的とした設備のため、設備が壊れても、窓やドアを開けるなどして代替措置が可能のため、原則として、事後保全が望ましい部位です。

排煙設備については、火災時の安全を確保するため、点検の中で不具合があれば、速やかに対応します。

③ 給排水設備（給排水管、タンク、ポンプ類）

給排水管が劣化すると、施設機能に支障を及ぼすおそれがあります。水質に影響が生ずる場合、施設利用者の健康を損なうおそれがあり、また、漏水により、水資源が無駄になるばかりでなく室内環境へ悪影響を及ぼすおそれがあります。ポンプ類が劣化すると、予備の設備がない場合、断水のおそれがあります。

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく、年に1回の貯水槽の清掃や、6か月以内に1回の排水に関する設備の清掃をはじめ、こうした点検の機会等で不具合を確認し個々に対応します。

④ 消火設備（屋内消火栓、ポンプ、スプリンクラー）

消火設備が劣化すると、火災時にポンプ、スプリンクラーが使用できないなど、確実に機能を発揮することができません。災害時の安全を確保するため、消防法により、6か月に1回と1年に1回の点検が定められており、その点検の中で不具合があれば、速やかに対応します。

3 主要部位の更新・修繕周期の設定

計画的に対応することを目的とした「時間計画保全」については、更新・修繕周期の設定が必要となります。

部位、設備を適切な周期で更新することで、施設を使用する期間の目安となる「目標使用年数」まで、建物の骨格部分である躯体の耐久性を持たせ、長寿命化を図ることが可能になります。

また、電気設備、機械設備などの「状態監視保全」については、点検による劣化状況を踏まえ更新・修繕をすることになりますが、参考となる更新・修繕のサイクルを設定しておくことで、修繕の適切な実施に係る費用の予測・把握、維持保全業務の品質の確保が期待されます。

目標使用年数の実現に向けて、できるだけ長く建物を使い続けるためには、これまでの改修・更新サイクルを見直す必要があります。

経年劣化する建物の部位・設備機器は、「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版」を参考に、構造躯体の耐用年数の中間年（建築後40年程度）で機能向上のための長寿命化改修を、また、20年程度が経過した時点で機能回復のための修繕を計画的に行うこととします。

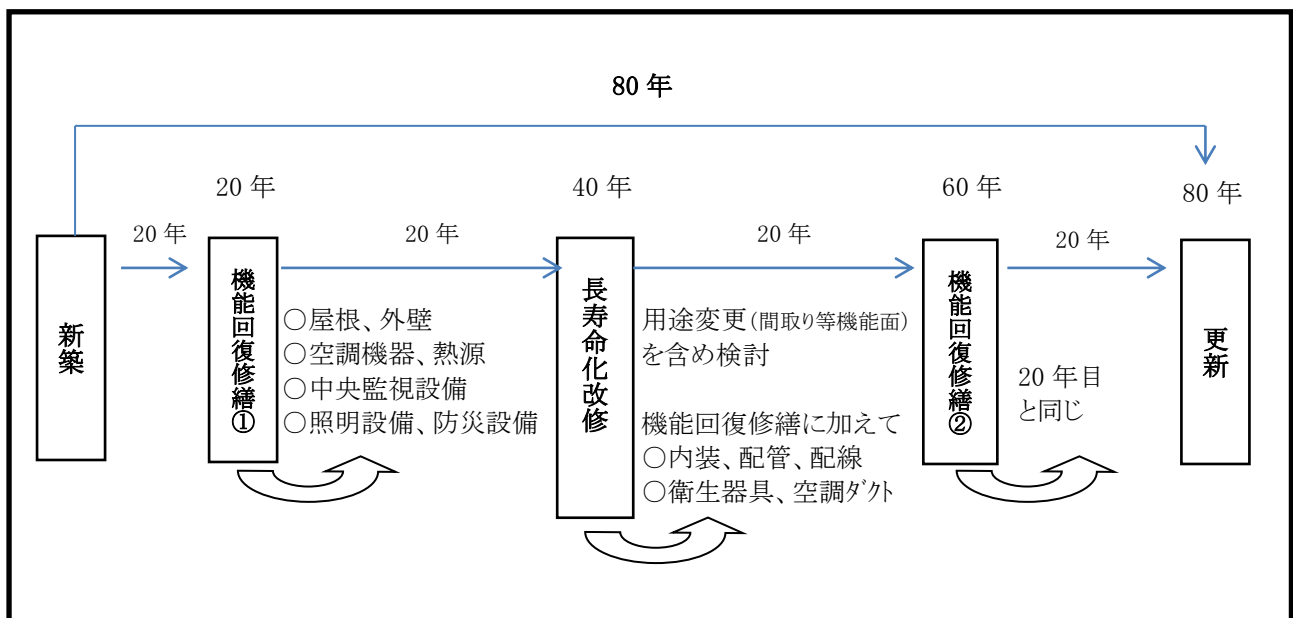
なお、ここに示す更新・修繕周期は、建物の使用状況、各部材の使用場所（屋内・屋外別）、気象条件・環境等、さらには保全の状況によって異なりますので、日常の点検を実施し、常に状態を把握しておくことが必要です。

【参考】「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版」

監修／国土交通省大臣官房官庁営繕部 編集・発行／一般財団法人 建築保全センター

整備内容 ↓	整備方法	新築	—	機能回復修繕	—	長寿命化改修	—	機能回復修繕	—	更新
	経過年数	0年	10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年	80年
屋根、外壁				●		●		●		
内装、配管、配線				△		●		△		
空調機器、熱源			○	●	○	●	○	●	○	
衛生器具、空調ダクト						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
非常用電源設備					●			●		
中央監視設備				●		●		●		
消火設備					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

●：全面改修又は更新 ○：オーバーホール（点検・修理） △：一部修繕



第5 保全計画の策定

1 保全計画策定の目的

保全計画を策定・推進することにより、安全性や機能性の維持、ライフサイクルコストの縮減などを図ります。

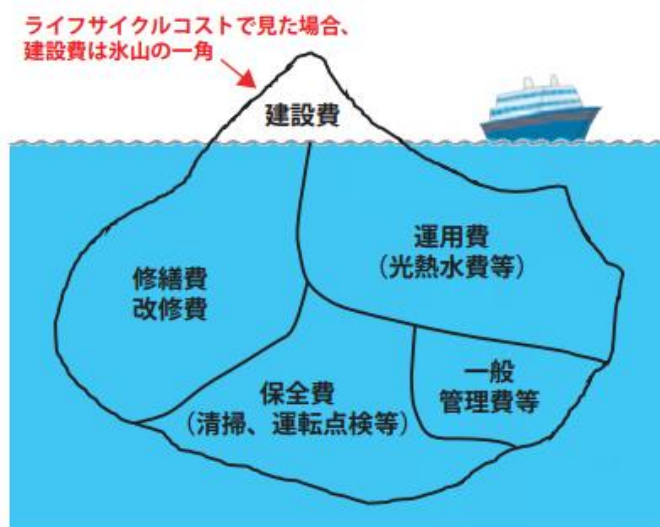
また、様々な施設分類を網羅して保全計画を策定することで、全庁横断的な計画となり、工事費等に係る予算の検討が可能となります。加えて、改修を要する時期や箇所をあらかじめ把握することにより、効果的な投資が可能になるとともに、将来の財政負担を予測でき、財政負担の平準化に役立っています。

(参考) コラム3 【施設のライフサイクルコスト】

公共建築物のコストは、一般的に建設費の割合が大きいと思われがちですが、実際の建設費は氷山の一角（全体の2～3割程度）であり、水面下にかくれている維持管理費や修繕費等を含めて、トータルで考えることが重要となります。

また、施設の性能及びライフサイクルコストは、企画・設計段階でそのほとんどが決定すると言われており、施設を建設する際には耐久性など長寿命化に必要な性能のほか、エネルギー性など運用・管理段階のライフサイクルコスト削減につながる性能について、企画・設計段階で十分に検討する必要があります。

さらに、改修時においても、省エネルギー機器の導入や再生可能エネルギーの活用などを検討し、ライフサイクルコスト削減を図ることが重要です。



ライフサイクルコストの概念図

2 保全計画の策定

本方針に基づいて、施設の老朽化調査を実施し、部位毎の修繕時期や必要経費等を明らかにした上で、保全計画を策定します。

保全計画の対象施設は、第2の3で掲げる57施設（163棟）（本方針と同じ）とし、策定にあたっては、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引書」等を参考にします。

また、過去の工事履歴、耐震診断、各種点検、老朽化調査の結果等を活用して、庁内横断的な連携のもとに策定を進めるとともに、策定作業の一部については、民間活力の活用を検討します。

本計画の策定にあたっては、別途策定する「学校施設」及び「市営住宅」の長寿命化計画を参考にするとともに、改修等の年次計画については、財政負担の平準化を図る観点から、本計画策定のなかで一体的に検討・調整します。

(1) 老朽化調査の実施

施設の老朽化等を把握するため、「構造躯体の健全性」及び「構造躯体以外の健全性」を評価します。

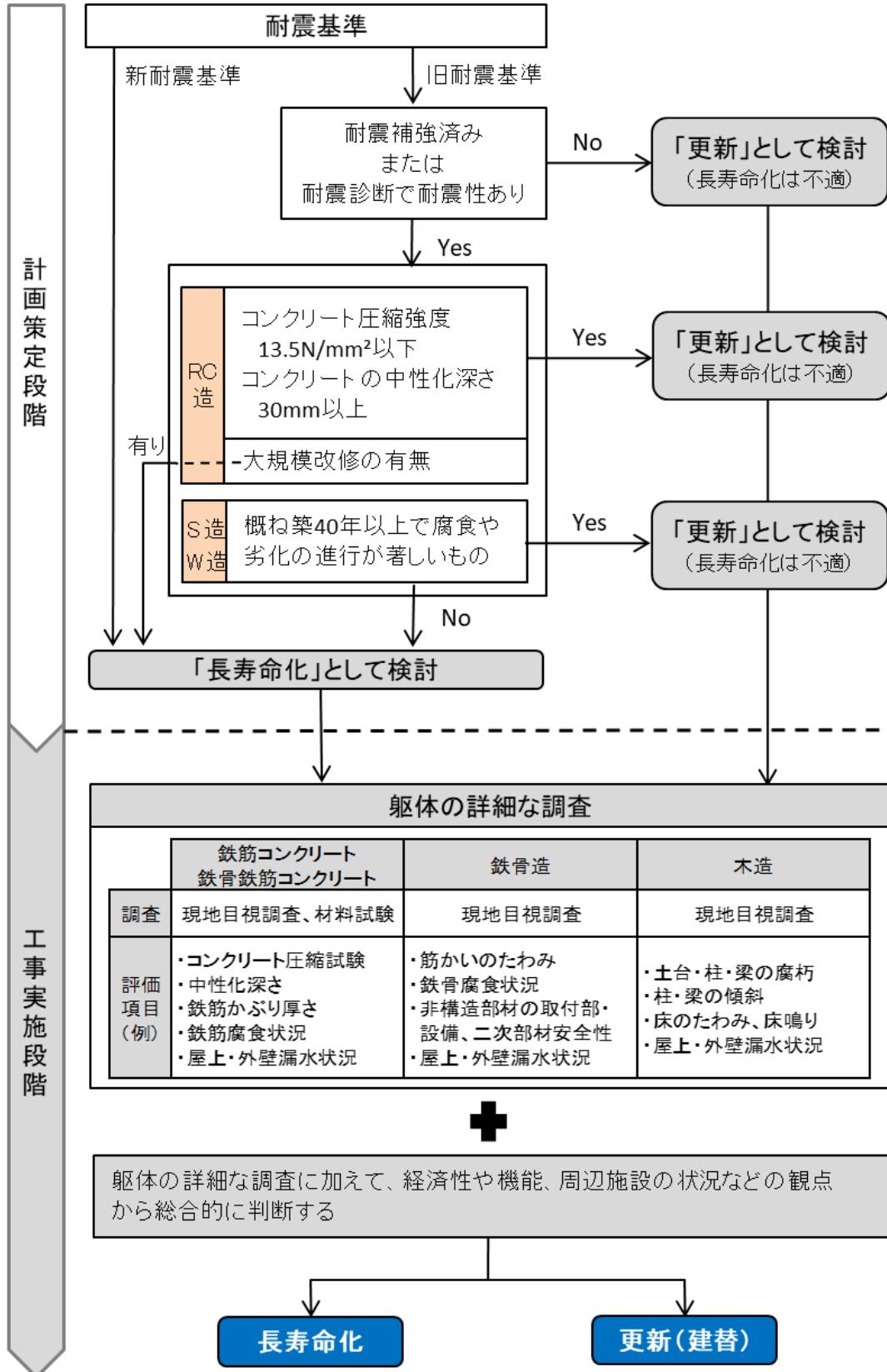
調査項目は文部科学省が示す「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」等を準用し、以下のように実施します。

<老朽化調査の実施方法>

① 構造躯体の健全性評価

- 耐震診断データ等を活用して、「長寿命化」が可能かどうかを評価します。
- 工事実施段階では、躯体の詳細調査を行い総合的な観点から長寿命化等の可否を判断します。

<長寿命化の判定フロー>



【構造躯体の健全性評価結果イメージ】

施設名	棟名	構造	延べ床面積 (㎡)	建築年度	耐震基準	コンクリ強度 (N/㎡)			中性化深さ (mm)	評価	目標耐用年数	築年数	残耐用年数 (目標)
						調査年度	調査箇所	診断時の強度					
A 小学校	校舎棟	RC	6,565	H22	新	-	-	-	-	長寿命	80年	10	70
	音楽室棟	RC	385	H22	新	-	-	-	-	長寿命	80年	10	70
	体育館棟	RC	1,601	H22	新	-	-	-	-	長寿命	80年	10	70
B 小学校	校舎棟	RC	7,409	H19	新	-	-	-	-	長寿命	80年	13	67
	体育館棟	RC	1,617	H18	新	-	-	-	-	長寿命	80年	14	66
C 小学校	校舎棟	RC	4,576	S57	新	-	-	-	-	長寿命	80年	38	42
	体育館棟	RC	1,174	S57	新	-	H27吊天井撤去		-	長寿命	80年	38	42
D 小学校	校舎棟	RC	4,568	H13	新	-	-	-	-	長寿命	80年	19	61
	体育館棟	RC	1,321	H13	新	-	-	-	-	長寿命	80年	19	61
E 小学校	教室棟	RC	2,115	H26	新	-	-	-	-	長寿命	80年	6	74
	渡り廊下	S	29	H26	新	-	-	-	-	長寿命	80年	6	74
	体育館棟	RC	1,139	H26	新	-	-	-	-	長寿命	80年	6	74
A 中学校	校舎棟	RC	5,689	H22	新	-	-	-	-	長寿命	80年	10	70
	音楽室棟	RC	197	H22	新	-	-	-	-	長寿命	80年	10	70
	体育館棟	RC	1,488	S63	新	-	H28吊天井撤去		-	長寿命	80年	32	48
	体育館棟 (増築分)	RC	318	H18	新	-	H28吊天井撤去		-	長寿命	80年	14	66
	体育館棟 (ホール等)	RC	228	H22	新	-	-	-	-	長寿命	80年	10	70
	武道場棟	S	993	H23	新	-	-	-	-	長寿命	80年	9	71
B 中学校	校舎棟 H26耐震補強	RC	2,723	S54	旧	H24	8	20.9	30	改築	60年未満	41	19
	食堂棟	RC	255	S54	旧	H24	1	29.2	25	改築	60年未満	41	19
	体育館棟 H26耐震補強	RC	1,016	S55	旧	H24	3	25.1	30	改築	60年未満	40	20
C 中学校	管理・教室棟 (西側)	RC	2,341	S43	旧	H21	H25耐震改修		H25 大規模 改造	長寿命	80年	52	28
	管理・教室棟 (東側)	RC	1,604	S44	旧	H21	H25耐震改修			長寿命	80年	51	29
	体育館・特別教室棟	S	2,551	S44	旧	H21	H22耐震改修		長寿命	80年	51	29	

② 構造躯体以外の健全性評価

- 各部位の劣化状況、改修等の時期、優先順位、概算費用などを明らかにするため、対象施設ごとに健全性を評価します。
- 調査に先立ち、建物台帳の精査、過去の工事履歴や設計図書等の資料収集、施設所管課（指定管理者）への聞き取りなど、庁内横断的に事前準備を行います。
- 全ての部位部材を改修・更新する場合は、整備費が膨大なものとなるため、建築物の機能や性能を維持する上で重要な部位を「保全対象部位」（以下）として選定し、これを基本として健全性の評価を行います。

<対象部位>

No	部位・設備機器		具体例	対象	
1	屋根・屋上【①】		屋根・屋上 各種屋上防水、勾配屋根（金属板葺き）等	○	
2	外壁【②】		塗装、石、タイル、各種パネル類、外壁シーリング、外部開口部（ドア、サッシほか）	○	
3	外部雑		庇、バルコニー、階段、手すり等		
4	内部仕上げ【③】	床、壁、天井、建具	各室の床、壁、天井仕上げ、内装ドア、内部雑（手すりほか）等	○	
5	電気設備【④】	受変電設備	高圧変電	受電盤、配電盤、変圧器、高圧ケーブル、区分閉器 等	○
6			自家発電	エンジン、発動機、切替盤、補機類、オイルタンク 等	○
7			静止形電源	蓄電池、整流器、無停電電源装置 等	○
8	電気設備【④】	電力設備	分電盤、配管・配線類、照明器具	○	
9		通信設備	放送、電話、テレビ、LAN、入退出管理 等		
10		避雷設備	避雷針、接地板、避雷導体		
11		防災設備	非常照明、誘導灯、火災報知、防排煙、非常警報、非常放送 等	○	
12	機械設備【⑤】	中央監視制御設備	照明・外灯・空調・換気・防犯	○	
13		昇降機	エレベーター、エスカレーター、ダムウェーター等	○	
14		給排水衛生設備	ポンプ類	給水ポンプ、汚水・雑排水ポンプ、雨水排水ポンプ	○
15	タンク類、浄化槽		受水槽、高置水槽、貯湯槽、雨水貯留槽、浄化槽 等		
16	配管類		給水、給湯、雑排水、汚水、中水の各種配管	○	
17	衛生器具		大便器、小便器、洗面器、手洗器 等		
18	機械設備【⑤】	消火設備	消火栓、スプリンクラー、消火ポンプ、消火配管 等	○	
19		空調換気排煙設備	熱源機器	ボイラー、冷凍機、冷温水発生機、熱交換器、空調用、ポンプ類	○
20			空調機	ファンコイルユニット、全熱交換器、ビル用マルチ空調機	○
21			送風機、排煙機	還気ファン、換気ファン、排煙ファン	
22			ダクト・配管	空調、換気、排煙ダクト、冷水管、冷媒管、ドレン管 等	
23	自動制御（中央監視）	温湿度センサー、空調機制御盤類			
24	外構		駐車場や歩道の各種舗装、門、フェンス、雨水排水溝 等		

※第4の2「保全方式の設定」及び文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」をもとに対象を選定

<評価基準>

- 「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上げ」は専門家による目視状況
- 「電気設備」、「機械設備」は部位の全面的な改修（未実施の場合は設置年）からの経過年数を基本に、4段階で評価します。

評価	目視による評価基準 【屋根・屋上、外壁、内部仕上げ】	経過年数による評価基準 【電気設備、機械設備】
	良好	A 概ね良好
	B 部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	20～40年
	C 広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40年以上
劣化	D 早急に対応する必要がある ・安全上、機能上、問題あり ・躯体の耐久性に影響を与えている ・設備が故障し施設運営に支障を与えている 等	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

<健全度の算定>

- 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」をもとに、各建物の5つの部位について、劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標とします。

【構造躯体以外の健全性評価結果イメージ】

施設名	棟名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	大規模改修年	劣化状況評価					健全度 (100点満点)
								屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	
A 小学校	校舎棟	RC	4	6,565	H22	10	—	B	B	A	A	A	91
	音楽室棟	RC	1	385	H22	10	—	A	B	A	A	A	93
	体育館棟	RC	2	1,601	H22	10	—	A	B	A	A	A	93
B 小学校	校舎棟	RC	3	7,409	H19	13	—	B	B	A	A	A	91
	体育館棟	RC	2	1,617	H18	14	—	B	B	A	A	A	91
C 小学校	校舎棟	RC	3	4,576	S57	38	—	B	C	B	B	B	65
	体育館棟	RC	2	1,174	S57	38	—	B	C	B	B	B	65
D 小学校	校舎棟	RC	2	4,568	H13	19	—	B	C	A	A	A	81
	体育館棟	RC	1	1,321	H13	19	—	A	C	A	A	A	83
E 小学校	教室棟	RC	3	2,115	H26	6	—	A	A	A	A	A	100
	渡り廊下	S	2	29	H26	6	—	A	A	A	A	A	100
	体育館棟	RC	2	1,139	H26	6	—	A	A	A	A	A	100
A 中学校	校舎棟	RC	4	5,689	H22	10	—	B	B	A	A	A	91
	音楽室棟	RC	1	197	H22	10	—	A	B	A	A	A	93
	体育館棟	RC	2	1,488	S63	32	—	B	B	B	B	B	75
	体育館棟 (増築分)	RC	2	318	H18	14	—	A	B	A	A	A	93
	体育館棟 (ホール等)	RC	2	228	H22	10	—	A	B	A	A	A	93
	武道場棟	S	2	993	H23	9	—	B	A	A	A	A	98
B 中学校	校舎棟	RC	3	2,723	S54	41	—	A	D	C	C	C	37
	食堂棟	RC	1	255	S54	41	—	A	C	C	C	C	45
	体育館棟	RC	2	1,016	S55	40	—	A	D	B	B	B	59
C 中学校	管理・教室棟 (西側)	RC	4	2,341	S43	52	H25	A	A	A	A	A	100
	管理・教室棟 (東側)	RC	4	1,604	S44	51	H25	A	A	A	A	A	100
	体育館・特別教室棟	S	3	2,551	S44	51	H25	A	A	A	A	A	100

(2) 保全計画の構成

以下の構成を基本として、計画策定を進めます。

- | |
|---|
| ① 計画の背景、目的、計画期間、計画の位置づけ、対象施設 |
| ② 公共施設の維持管理状況の実態把握（基本情報、維持管理費等） |
| ③ 公共施設の老朽化状況の実態把握（劣化状況調査、将来の更新コスト等） |
| ④ 施設改修等の基本的な方針・水準（長寿命化の基本方針、整備水準、点検周期等） |
| ⑤ 実施計画の策定（優先順位の考え方、令和12年度までの年次計画） |
| ⑥ 継続的運用方針（推進体制、フォローアップ等） |

(3) 改修等の優先順位付け

公共施設再編計画の「第3章 エリア別再編計画」に位置づける施設の改修・更新に最優先で取り組むこととします。

そのうえで、財政計画の範囲内で、以下のように可能な限り客観的なデータに基づいて、対策の優先順位を定めます。

項目	視点	考え方
現況劣化度 （健全度）	健全性評価に基づく劣化・不具合状況	目視等の評価結果から、不具合状況を客観的に確認し、健全度を数値化した指標
築年数	建築後の経過年数	物理的な建物の老朽化状況を測るための指標
リスク優先度	施設管理者への聞き取り	目視点検では判断できない、使用上の不具合・劣化状況について確認し、評価するための指標
施設重要度	防災上の拠点施設など	避難所や庁舎など、緊急対応の視点から評価する指標

(4) 策定スケジュール

別紙のとおり

(5) 保全計画対象施設

別紙のとおり

別紙 保全計画対象施設

分類	施設名称	建物No.	建物名称	構造	建築年月日	延床面積(m ²)	保全計画対象	老朽化調査対象
集会施設	文化交流センター	1		RC一部S	S61.3.20	2,137	○	○
	湯沢コミュニティセンター	2		S	S58.12.20	486	○	○
	三関地区センター	3		RC	H11.5.22	1,189	○	○
	ふるさとふれあいセンター	4		W	H20.3.1	685	○	○
	岩崎コミュニティセンター	5		S	H3.12.20	1,030	○	○
	幡野地区センター	6	管理棟	RC	S61.8.8	600	○	○
		7	体育館	S	S61.8.8	578	○	○
	高松地区センター	8	旧校舎	RC	H13.2.23	2,222	○	○
		9	体育館	S	H13.12.26	756	○	○
	稲庭地区センター	10		RC	S58.3.10	771	○	○
	稲川生涯学習センター	11		RC	S62.6.29	1,117	○	○
	秋ノ宮地区センター	12		W	H3.9.25	419	○	○
	小野地区センター	13		S	S60.9.30	873	○	○
文化施設	湯沢文化会館	14		RC一部S	S54.10.11	5,970	○	
	雄勝文化会館	15		RC一部S	H8.3.25	6,286	○	○
	稲川カルチャーセンター	16		RC一部S	H14.3.20	714	○	○
博物館等	院内銀山異人館	17		S	H1.4.1	435	○	○
スポーツ施設	総合体育館	18		RC	H5.3.25	4,924	○	○
	健康ドーム	19		S	H4.3.19	792	○	○
	B&G海洋センター	20		S	H4.5.1	1,151	○	○
	ヘルシーパーク	21		W	H6.9.28	170	○	○
	体育センター	22	体育館	S	S53.12.10	839	○	○
		23	管理棟	RC	S53.12.20	252	○	○
	稲川体育館	24		S	S55.3.1	1,647	○	○
	稲川野球場	25		RC	H3.3.30	611	○	○
	稲川交流スポーツエリア	26		S	H7.12.20	1,495	○	○
	稲川スキー場	27	休憩所	W	S63.12.17	218	○	○
		28	ヒュッテ	W一部S	H30.11.30	550	○	
雄勝スポーツセンター	29	旧校舎	RC一部S	H8.3.15	2,282	○	○	
	30	体育館	RC一部S	H8.3.15	1,008	○	○	
レクリエーション施設・観光施設	小町の郷公園	31		S	H26.12.26	159	○	
	稲庭城	32	本館	RC	H1.9.1	474	○	○
		33	物産交流施設	W	H16.8.12	161	○	○
	道の駅おがち「小町の郷」	34	交流棟	S	H10.12.21	966	○	○
		35	休憩棟	S	H10.12.21	422	○	○
	小町の郷 観光交流拠点施設	36		W	H23.10.17	630	○	
	皆瀬森林総合利用施設(とことん山)	37	皆瀬青年の家	W	H2.3.15	367	○	○
		38	交流センター	W	H3.10.10	372	○	○
		39	案内所	W	S61.11.29	264	○	○
	40	総合案内所	W	S61.11.29	288	○	○	
産業系施設	川連漆器伝統工芸館	41		S	H20.12.18	996	○	○
	循環型農業推進センター	42	堆肥施設	W	H19.3.1	2,946	○	○
		43	製品保管庫	W	H19.3.1	108	○	○
	産業支援センター	44		RC	S57.6.30	518	○	○

分類	施設名称	建物 No.	建物名称	構造	建築 年月日	延床面積 (㎡)	保全 計画 対象	老朽化 調査 対象
学校施設 ※別途、長寿命化 計画を策定	湯沢東小学校	45	校舎	RC	H23.3.10	7,139	○	
		46	体育館	RC一部S	H23.3.10	1,896	○	
	湯沢西小学校	47	校舎	RC	H19.10.9	7,409	○	
		48	体育館	RC一部S	H19.3.13	1,617	○	
	山田小学校	49	校舎	RC	S57.6.29	4,576	○	
		50	体育館	RC一部S	S57.6.29	1,174	○	
	湯沢北中学校	51	武道場	S	H23.12.20	1,024	○	
		52	体育館	RC一部S	H1.2.10	1,806	○	
		53	校舎	RC	H23.3.10	6,064	○	
	湯沢南中学校	54	校舎	RC	S44.3.1	5,024	○	
		55	体育館	RC一部S	S45.6.1	1,472	○	
	山田中学校	56	校舎・食堂	RC	S54.12.15	2,978	○	
		57	渡り廊下	RC	S55.10.30	23	○	
		58	体育館	RC一部S	S55.10.30	993	○	
	川連小学校	59	校舎	RC	H13.6.29	4,568	○	
		60	体育館	RC	H13.6.29	1,321	○	
	稲川中学校	61	校舎	RC	S49.5.1	4,937	○	
		62	体育館	S	S50.11.1	1,280	○	
	雄勝小学校	63	校舎	RC	H27.1.23	2,115	○	
		64	体育館	RC	H27.1.23	1,139	○	
		65	渡り廊下	S	H27.1.23	29	○	
	雄勝中学校	66	校舎	RC	S49.3.31	6,259	○	
		67	体育館	S	S49.11.11	1,736	○	
		68	武道場	S	S55.10.24	514	○	
	皆瀬小学校	69	校舎	RC	H17.12.22	3,034	○	
		70	体育館	RC	H17.12.22	1,413	○	
		71	食堂	RC	H17.12.22	234	○	
皆瀬中学校	72	普通教室棟・食堂棟	RC	S53.3.31	1,595	○		
	73	玄関連絡棟	RC	S53.3.31	195	○		
	74	管理・特別教室棟	RC	S53.3.31	1,637	○		
	75	技術室棟	RC	S43.3.30	330	○		
	76	体育館	RC	S51.1.17	914	○		
	湯沢学校給食共同調理場	77		S	H28.12.26	2,741	○	
放課後児童 クラブ	湯沢南児童クラブ	78		S	H29.12.22	143	○	
	祝田放課後児童健全育成施設	79		W	H23.1.31	159	○	
庁舎	湯沢市役所 本庁舎	80		RC一部S	H26.1.24	9,094	○	
	湯沢市役所 雄勝庁舎	81		RC	S57.12.3	536	○	○

分類	施設名称	建物 No.	建物名称	構造	建築 年月日	延床面積 (㎡)	保全 計画 対象	老朽化 調査 対象
公営住宅 ※別途、長寿命化 計画を策定	湯の原コミュニティ住宅	82		W	H19.12.31	290	○	
	中野住宅	83	1号棟	W	S63.11.7	68	○	
		84	2号棟	W	S63.11.7	68	○	
		85	3号棟	W	S63.11.7	68	○	
		86	4号棟	W	S63.11.7	68	○	
		87	5号棟	W	S63.11.7	68	○	
		88	6号棟	W	H1.8.22	68	○	
		89	7号棟	W	H1.8.22	68	○	
		90	9号棟	W	H1.8.22	68	○	
		91	10号棟	W	H1.8.22	68	○	
		92	11号棟	W	H1.8.22	68	○	
		93	12号棟	W	H1.8.22	68	○	
		94	13号棟	W	H1.8.22	68	○	
		95	14号棟	W	H1.8.22	68	○	
		96	15号棟	W	H1.8.22	68	○	
		倉内住宅	97	A棟	W	H6.12.27	221	○
	98		B棟	W	H6.12.27	158	○	
	99		C棟	W	H6.12.27	126	○	
	100		D棟	W	H8.8.15	207	○	
	101		E棟	W	H8.3.31	158	○	
	102		F棟	W	H8.8.15	158	○	
	103		G棟	W	H8.8.15	158	○	
	104		H棟	W	H9.3.31	160	○	
	105		I棟	W	H9.3.31	140	○	
	106		J棟	W	H9.3.31	241	○	
	107		K棟	W	H9.12.18	140	○	
	108		L棟	W	H9.12.18	160	○	
	109		M棟	W	H10.3.27	159	○	
	110		N棟	W	H10.3.27	241	○	
	111		O棟	W	H11.3.24	160	○	
	112		P棟	W	H11.3.24	209	○	
	113		Q棟	W	H11.3.24	160	○	
114	R棟		W	H11.12.31	159	○		
115	S棟		W	H11.12.31	159	○		
稲庭住宅	116	T棟	W	H11.12.31	159	○		
	117	U棟	W	H11.12.31	159	○		
	118	V棟	W	H11.3.24	241	○		
	119	集会所	W	H7.12.27	69	○		
	120	1号棟	W	S63.11.1	60	○		
	121	2号棟	W	S63.11.1	60	○		
	122	3号棟	W	S63.11.1	60	○		
	123	4号棟	W	S63.11.1	60	○		
	124	5号棟	W	S63.11.1	60	○		
	125	6号棟	W	S63.11.1	60	○		
	126	7号棟	W	S63.11.1	60	○		

分類	施設名称	建物No.	建物名称	構造	建築年月日	延床面積(m ²)	保全計画対象	老朽化調査対象	
公営住宅 ※別途、長寿命化計画を策定	国見住宅	127	1号棟	W	S63.11.10	65	○		
		128	2号棟	W	S63.11.10	65	○		
		129	3号棟	W	H1.11.10	65	○		
		130	4号棟	W	H1.11.10	65	○		
		131	5号棟	W	H1.11.10	65	○		
		132	6号棟	W	S63.11.10	60	○		
		133	7号棟	W	S63.11.10	60	○		
		134	8号棟	W	H1.11.10	60	○		
		135	9号棟	W	H1.11.10	60	○		
		136	10号棟	W	H1.11.10	60	○		
		137	11号棟	W	S63.11.10	60	○		
		138	12号棟	W	S63.11.10	60	○		
		139	13号棟	W	S63.11.10	60	○		
		140	14号棟	W	H1.11.10	60	○		
		141	15号棟	W	H1.11.10	60	○		
		142	16号棟	W	S63.11.10	60	○		
		143	17号棟	W	S63.11.10	60	○		
		144	18号棟	W	S63.11.10	60	○		
		145	19号棟	W	H1.11.10	60	○		
		146	20号棟	W	H1.11.10	60	○		
		147	21号棟	W	H1.11.10	60	○		
		大館共同住宅	148		W	H7.12.31	288	○	
		愛宕住宅	149	A棟	W	H28.11.30	159	○	
			150	B棟	W	H28.11.30	159	○	
			151	C棟	W	H29.9.8	139	○	
			152	D棟	W	H29.9.8	159	○	
			153	E棟	W	H29.9.8	159	○	
			154	F棟	W	H29.9.8	159	○	
			155	G棟	W	H29.9.8	159	○	
			156	H棟	W	H29.9.8	139	○	
			157	I棟	W	H29.9.8	139	○	
	158		J棟	W	H29.9.8	139	○		
	159		K棟	W	H29.9.8	139	○		
	160		L棟	W	H29.9.8	159	○		
	161		M棟	W	H29.12.11	159	○		
	162		N棟	W	H30.12.11	159	○		
	163		O棟	W	H30.12.11	159	○		
合計	57施設		163棟			149,399	163棟	41棟	

【保全計画対象】57施設163棟(うち老朽化調査対象31施設41棟)