

山口県公共建築物(その他公共建築物)個別施設計画

令和3年3月

目 次

I	計画策定の趣旨等	1
1	計画の趣旨	1
2	計画の対象とする施設	1
3	計画期間	2
II	その他公共建築物の状況	3
1	施設の利用状況	3
2	施設の保有状況等	4
3	施設整備等に要する経費	8
III	その他公共建築物における施設整備の基本的な方針	9
1	施設の規模・配置等の基本的な方針	9
2	施設の修繕・更新・改修及び建替えの基本的な方針	9
IV	基本的な方針を踏まえたその他公共建築物における施設の整備水準	13
1	長寿命化の対象及び手法	13
2	整備水準等	13
V	その他公共建築物の長寿命化に係る施設整備の優先順位付け及び実施計画	15
1	長寿命化に係る施設整備の優先順位付け	15
2	施設整備の実施計画	16
VI	維持管理コスト縮減に向けての取組	18
VII	個別施設計画の継続的運用方針	18
1	情報基盤の整備と活用	18
2	推進体制及びフォローアップ	18
VIII	資料	19
1	耐震安全性の分類	19
2	用語解説	20

山口県公共建築物(その他公共建築物)個別施設計画

I 計画策定の趣旨等

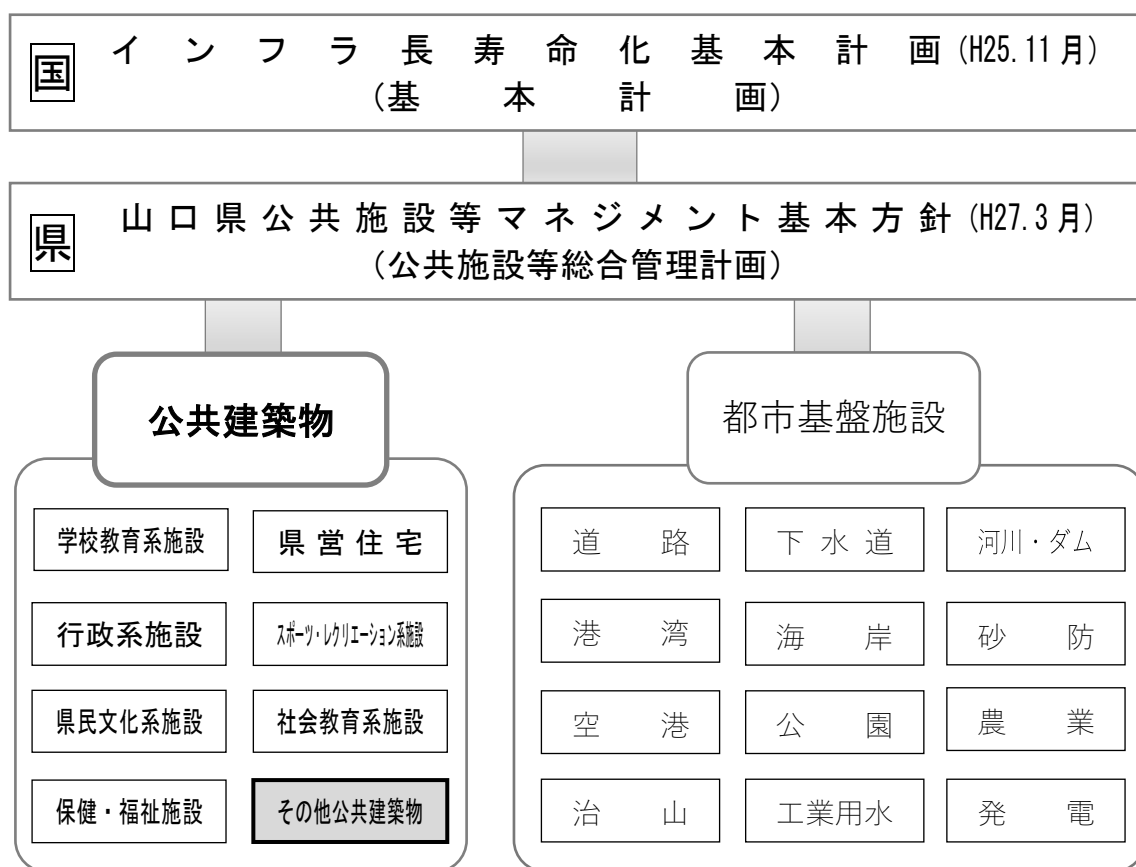
1 計画の趣旨

「山口県公共施設等マネジメント基本方針」(以下「基本方針」という。)に基づき、財政上の健全性を維持し、計画的かつ効率的な施設整備(修繕^{*1}・更新^{*2}・改修^{*3}及び建築物の建替え^{*4}等)を行うための中長期的な管理計画(個別施設計画)を策定する。

2 計画の対象とする施設

本計画では、県が所有する建築物のうち、基本方針において「その他公共建築物」に位置付けられた施設(都市基盤施設又は自然公園等施設の個別施設計画(計画策定予定も含む。)に位置付けられた施設を除く。)を対象とする。(図1)

令和2年度(2020年度)末現在において本計画の対象とする施設は、表1のとおりであり、施設の用途から、「宿舍施設」、及び「港湾・漁港関係施設」に分類する。



■ … この度計画策定する施設類型を示す。

図1 計画体系図

表1 本計画の対象とする施設

施設分類	対象とする施設
<p>宿舎施設</p>	<p>▼知事部局所管職員公舎・職員寮 旧職員公舎82号、木町職員公舎、三の宮職員公舎、大殿職員公舎、茶臼山職員公舎、中園職員公舎、吉敷職員公舎、五反田職員寮、桜島職員寮、一の坂部課長公舎、室の木職員寮、川西職員公舎、柳井職員住宅、大内職員公舎、若草職員寮、宇部職員公舎・職員寮、綾羅木職員公舎、船津職員公舎、中津江職員寮、消防学校職員住宅、水産研究センター外海研究部職員公舎、下関農林事務所豊田職員（矢田）住宅、農林総合技術センター農業技術部（農業試験場）職員公舎、農林総合技術センター畜産技術部（畜産試験場）職員公舎、藤中公舎、防府職員寮、中山川ダム管理用宿舎、錦川総合開発事務所独身寮、錦川総合開発事務所公舎、黒杭川ダム職員公舎、屋代ダム職員公舎、菅野ダム管理事務所、荒谷ダム職員公舎、一の坂ダム職員公舎、木屋川ダム管理事務所職員公舎、大河内川ダム職員公舎</p> <p>▼中小企業従業員住宅 中小企業従業員住宅</p> <p>▼企業局所管職員公舎 小瀬川公舎（所長）、徳山公舎、中園公舎、佐波川公舎、阿武川公舎</p> <p>▼教育庁所管教職員住宅 教職員安下庄（2）住宅、教職員安下庄（3）住宅、教職員久賀（1）住宅、教職員久賀（4）住宅、教職員岩国（1）（2）住宅、教職員坂上（3）住宅、教職員広瀬（2）住宅、教職員広瀬（3）住宅、教職員岩国（4）（5）住宅、教職員田布施（3）（4）住宅、教職員田布施（1）住宅、教職員光（3）住宅、教職員光（4）住宅、教職員下松（3）住宅、教職員住宅都濃住宅、教職員新南陽住宅、教職員新南陽（2）住宅、教職員山口（2）住宅、教職員山口（3）住宅、教職員宇部（2）住宅、教職員小野田住宅、教職員美祢（2）住宅、長府高校校長住宅、教職員下関（2）住宅、響高校校長住宅、教職員豊北（2）住宅、教職員下関（3）住宅、教職員下関（4）住宅、教職員長門（2）住宅、教職員萩（2）住宅、教職員萩（1）住宅、教職員奈古（4）住宅</p> <p>▼警察本部所管警察官待機宿舎等 79施設</p>
<p>港湾・漁港関係施設</p>	<p>▼港湾関係施設 岩国港ポートビル、柳井港ポートビル、徳山港ポートビル、宇部港ポートビル、伊保田待合所、野島航路待合所、みなと会館、平和埠頭上屋</p> <p>▼漁港関係施設 〔漁港施設〕下関漁港、萩漁港、見島漁港、仙崎漁港 〔漁港市場施設〕下関漁港市場施設</p>

※本計画における図表の数値等は、特記がある場合を除き、令和2年度末現在の数値等を示す。
 ※本計画中の図表の数値は、四捨五入等により調整を行っているため、合計等が一致しない場合がある。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とする。なお、健全で持続可能な行財政運営を実現するためには、長期的な視点から財政負担を把握する必要があることから、公共建築物の施設整備等に要する経費^{*5}の検討期間は、令和3年度から令和32年度（2050年度）までの30年間とする。

Ⅱ その他公共建築物の状況

1 施設の利用状況

(1) 職員数の推移

一般行政、教育及び警察各部門の過去5年間の職員数の推移は、表2のとおり。

表2 職員数の推移

(単位：人)

区分 部門別	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	増減数 (令和2年 - 平成27年)
一般行政	3,699	3,689	3,653	3,578	3,526	3,515	▲184
教育	11,794	11,744	11,656	11,494	11,386	11,225	▲569
警察	3,527	3,562	3,559	3,573	3,561	3,552	25
計	19,020	18,995	18,868	18,645	18,473	18,292	▲728

※各年(4月1日)における定員管理調査において報告した部門別職員数

(2) その他公共建築物の運営・活用状況

【宿舎施設】

▼知事部局所管職員公舎・職員寮

- 知事部局所管の職員公舎・職員寮は、職員が職務に専念できる生活基盤を提供することにより事務の能率的な遂行を確保し県政の円滑な運営に資することを目的として、昭和30年代から順次整備を行った施設である。
- 近年では、機構改革による出先機関の再編や職員定数の見直し等に応じた職員公舎の廃止、生活様式の変化に応じた必要な改修等を行い、職員公舎及び職員寮の適正な数量の管理と効率的な利用に努めている。

▼教育庁所管教職員住宅

- 教職員住宅は、教職員に対する福利厚生の一環として、居住環境の整備・提供のため、昭和30年代から計画的に整備を行った施設である。
- 近年では、生活環境の変化等に伴う入居者の減少や高等学校の再編整備計画を踏まえつつ、建築物の老朽化の状況や入居状況等を考慮した施設の整理を行い、適正戸数の管理に努めている。

▼警察本部所管警察官待機宿舎等

- 警察官待機宿舎は、各種事件・事故、大規模災害等が発生した際の有事即応体制を確保する必要性から、警察官を警察署等から一定の距離内に居住させ、警察活動の円滑な運営に資することを目的として整備を行った施設である。

【港湾・漁港関係施設】

▼港湾関係施設

- 港湾関係施設は、船舶利用者へのサービス等の提供を目的として整備を行

った施設である。

- 施設内の建築物それぞれが、船舶利用者のためのサービス空間及び行政サービスを提供するための執務空間として利用されており、施設は常に稼働している状態にある。

▼漁港関係施設

〔漁港施設〕

- 漁港施設は、漁業関係者が、漁業活動を安全かつ効率的に行うことを目的として利用する施設と漁港及び海岸利用者が、施設を安全かつ快適に利用することを目的とした施設があり、それぞれの目的に応じた施設の整備を行っている。
- それぞれの建築物を漁業関係者、漁港及び海岸利用者が漁業活動やレクリエーション等に使用しており、施設は常に稼働している状態にある。

〔漁港市場施設〕

- 下関漁港市場施設は、水産物の安定供給を目的に県を開設者とする公設地方卸売市場として昭和48年（1973年）に整備を行った施設であり、以後、消費者意識の変化や流通形態の変革等に応じた必要な施設整備を行っている。
- 施設内それぞれの建築物を卸売業者等が水産物の供給に係る作業等に使用しており、施設は常に稼働している状態にある。

2 施設の保有状況等

(1) 施設の保有状況

本計画の対象とする公共建築物（以下「計画対象建築物」という。）は、主に1959年（昭和34年）から1987年（昭和62年）までの間に整備が行われている。

（図2）

令和2年度末現在の建築物の保有数は726棟（延べ面積157,715㎡）であり、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「鉄筋コンクリート造等」という。）が269棟（延べ面積136,093㎡）である。（表3）

【宿舍施設】

- 令和2年度末現在の建築物の保有数は686棟（延べ面積119,732㎡）である。
このうち、公舎等の主たる建築物（倉庫棟等の附属建築物を除く。）は215棟（延べ面積110,646㎡）であり、宿舍施設の延べ面積の92%を占めている。
（表3、表4、図3）
- 主たる建築物のうち、鉄筋コンクリート造等が延べ面積割合で94%を占めており、令和2年度末現在で法定耐用年数*6を超える建築物は延べ面積割合で11%であるが、今後10年以内に法定耐用年数を超える建築物の割合は34%で

あり、これらを合わせると、10年後の令和12年度末には45%の建築物が法定耐用年数を超過する。(表4、表5、図4)

【港湾・漁港関係施設】

- 令和2年度末現在の建築物の保有数は、40棟(延べ面積37,983㎡)である。このうち、管理棟等の主たる建築物(便所棟等の附属建築物を除く。)は15棟(延べ面積34,184㎡)で、港湾・漁港関係施設の延べ面積の90%を占めている。(表3、表4、図3)
- 令和2年度末現在、主たる建築物のうち、鉄筋コンクリート造等の建築物においては、竣工後20年以内の建築物が延べ面積割合で81%を占めている。(表4、図5)

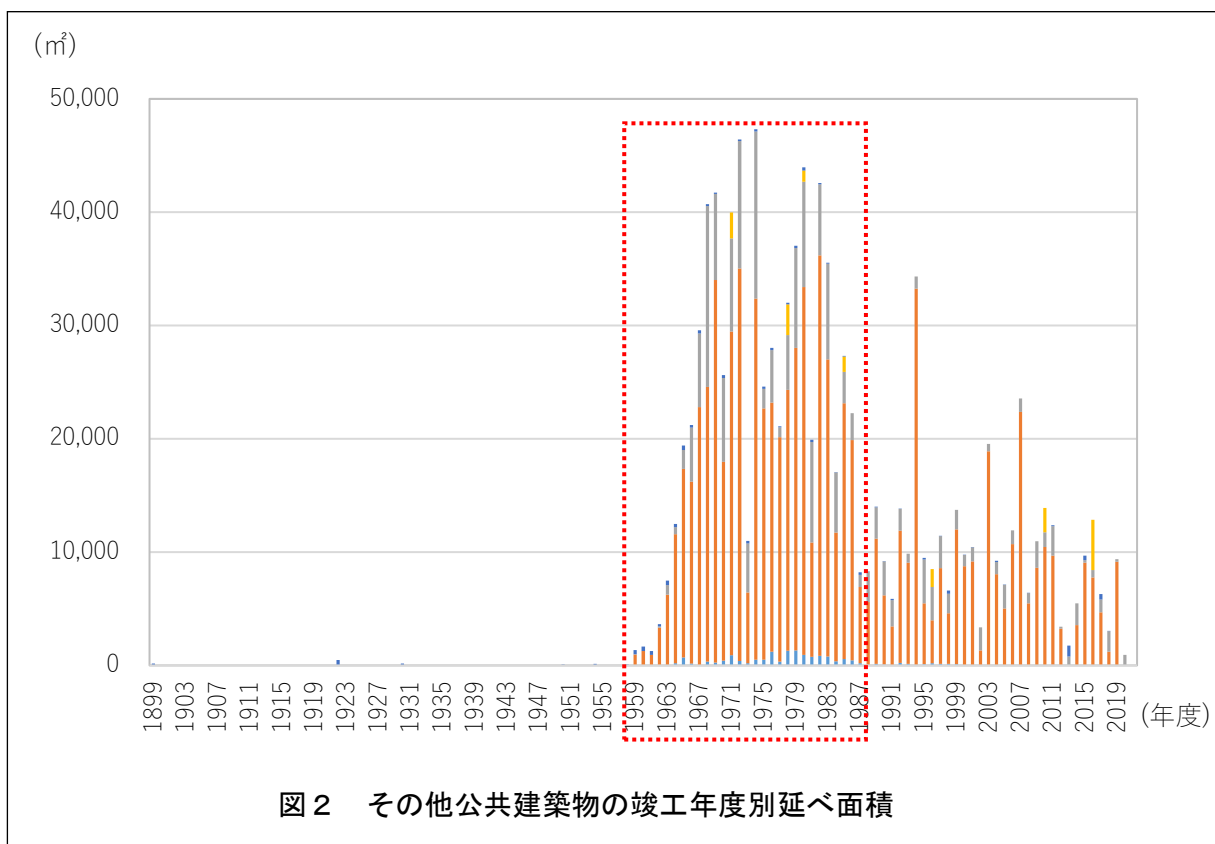


図2 その他公共建築物の竣工年度別延べ面積

表3 その他公共建築物の構造別延べ面積等

(延べ面積の単位：㎡)

施設分類	合計		鉄筋コンクリート造等		鉄骨造		木造		補強コンクリートブロック造等	
	棟数 ①	延べ面積 ②	棟数③ (③/①)	延べ面積④ (④/②)	棟数⑤ (⑤/①)	延べ面積⑥ (⑥/②)	棟数⑦ (⑦/①)	延べ面積⑧ (⑧/②)	棟数⑨ (⑨/①)	延べ面積⑩ (⑩/②)
宿舍施設	686	119,732	247 (36%)	104,966 (88%)	153 (22%)	2,661 (2%)	48 (7%)	1,727 (1%)	238 (35%)	10,378 (9%)
港湾・漁港関係施設	40	37,983	22 (55%)	31,128 (82%)	7 (18%)	6,223 (16%)	9 (23%)	615 (2%)	2 (5%)	17 (0%)
合計	726	157,715	269 (37%)	136,093 (86%)	160 (22%)	8,884 (6%)	57 (8%)	2,343 (1%)	240 (33%)	10,395 (7%)

表4 その他公共建築物の主たる建築物の構造別延べ面積等

(延べ面積の単位：㎡)

施設分類	合計		鉄筋コンクリート造等		鉄骨造		木造		補強コンクリートブロック造等	
	棟数 ①	延べ面積 ②	棟数③ (③/①)	延べ面積④ (④/②)	棟数⑤ (⑤/①)	延べ面積⑥ (⑥/②)	棟数⑦ (⑦/①)	延べ面積⑧ (⑧/②)	棟数⑨ (⑨/①)	延べ面積⑩ (⑩/②)
宿舍施設	215	110,646	152 (71%)	103,572 (94%)	2 (1%)	412 (0%)	13 (6%)	1,235 (1%)	48 (22%)	5,427 (5%)
港湾・ 漁港関係施設	15	34,184	12 (80%)	30,486 (89%)	1 (7%)	3,302 (10%)	2 (13%)	396 (1%)	0 (0%)	0 (0%)
合計	230	144,830	164 (71%)	134,058 (93%)	3 (1%)	3,714 (3%)	15 (7%)	1,631 (1%)	48 (21%)	5,427 (4%)

[主たる建築物]

宿 舎 施 設：寄宿舍棟、職員公舎棟

港湾・漁港関係施設：本館棟、庁舎棟

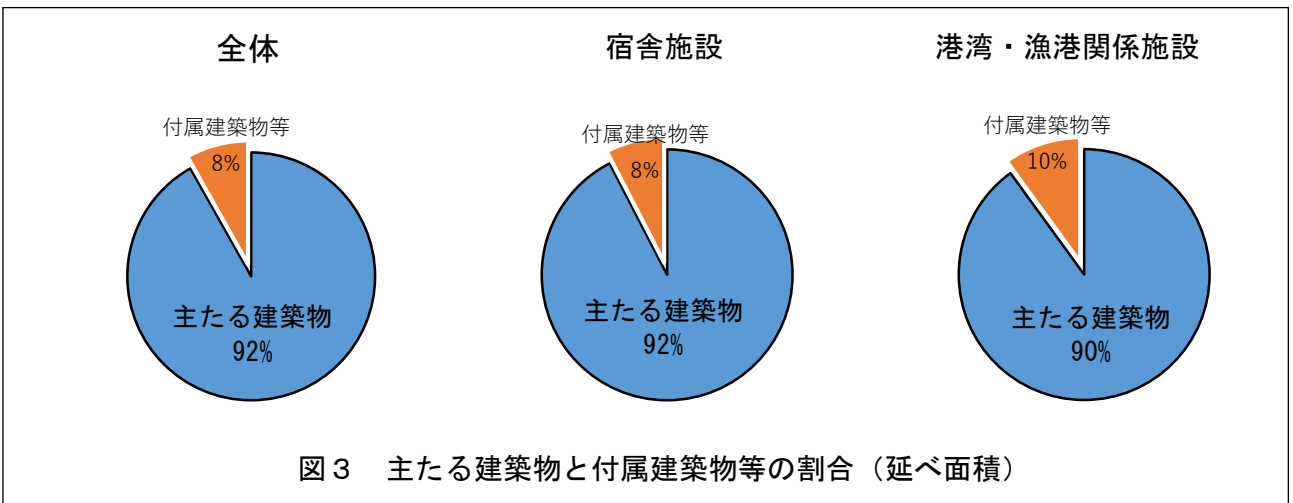


図3 主たる建築物と付属建築物等の割合 (延べ面積)

表5 建築物の構造別の法定耐用年数*6

鉄筋コンクリート造等	鉄 骨 造	補強コンクリートブロック造等	木 造
50年	38年	41年	24年

※補強コンクリートブロック造等には、組積造を含む。

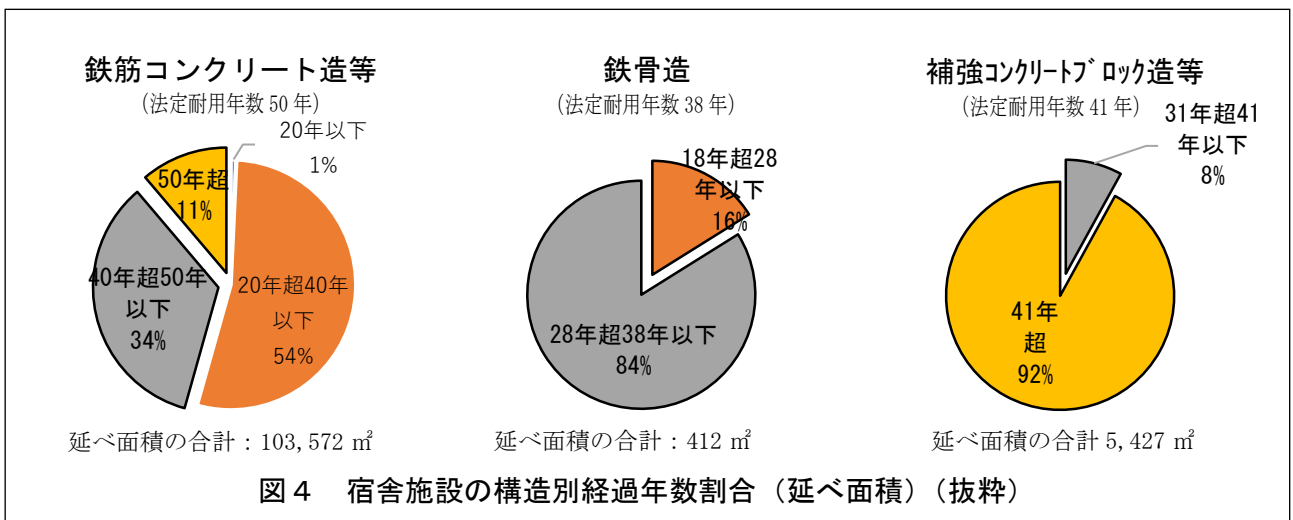
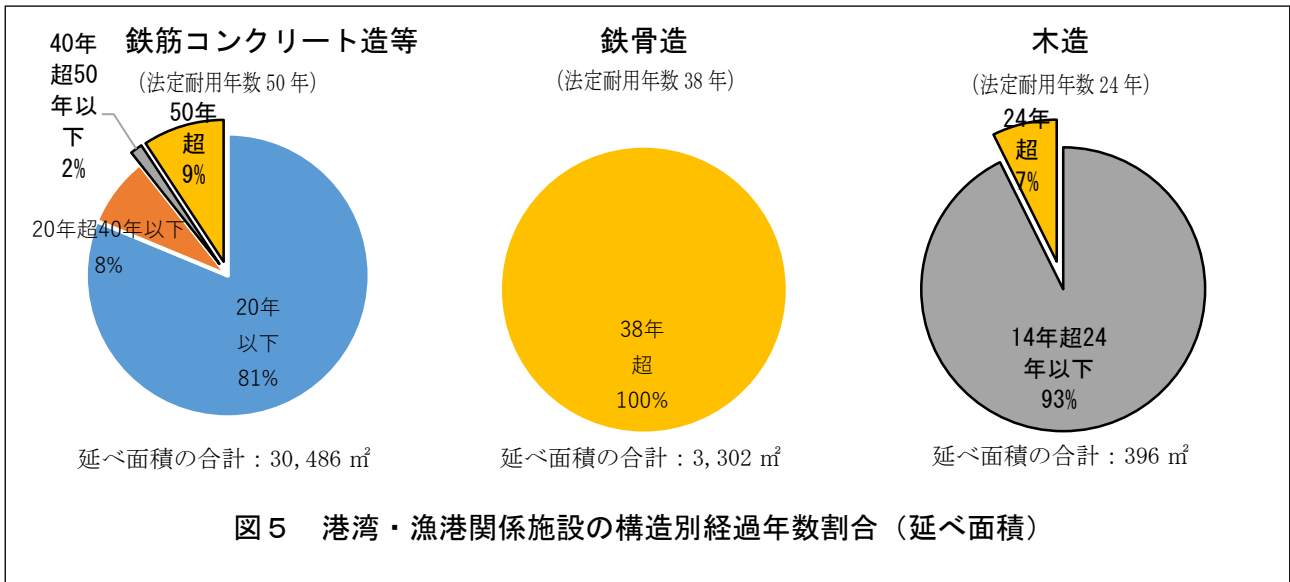


図4 宿舍施設の構造別経過年数割合 (延べ面積) (抜粋)



(2) 施設の劣化状況

令和元年 11 月に実施した施設管理者による劣化状況調査の結果、その他公共建築物における建築物の部位（屋根・屋上及び外壁）及び電気・機械設備（以下「建築設備等」という。）の劣化状況は以下のとおり。

【建築設備等の劣化状況】

調査の対象とした 150 棟のうち、A評価（概ね良好）及びB評価（部分的に劣化しているが、安全上・機能上問題なし）の建築物が全体で 68%、修繕等の対応が必要なC評価（広範囲に劣化が発生）及びD評価（早急に対応する必要）の建築物が全体で 30%確認された。（表 6、図 6）

【構造躯体の劣化状況】

調査の対象とした建築物において、構造躯体の修繕等が必要となる劣化が、鉄筋コンクリート造等の建築物で 9%から 21%の割合で確認された。（表 7）

表 6 建築設備等の劣化状況の内訳

建築設備等	評価		A (概ね良好)		B (部分的に劣化)		C (広範囲に劣化)		D (早急に対応)		該当なし等		合計
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	
建築(屋根・屋上)	30	20%	78	52%	32	21%	5	4%	5	3%	150		
建築(外壁)	16	11%	94	62%	24	16%	15	10%	1	1%	150		
内装仕上げ	13	9%	89	59%	40	27%	6	4%	2	1%	150		
電気設備	10	7%	89	59%	46	31%	3	2%	2	1%	150		
機械設備	8	5%	89	60%	44	29%	5	3%	4	3%	150		
全体		10%		58%		25%		5%		2%			

※施設管理者調査（令和元年 11 月現在）による。建築設備等ごとに、以下により評価している。

部位・設備	評価	建築（屋根・屋上）、建築（外壁） 〔目視調査〕	内装仕上げ、電気設備、機械設備
A	概ね良好		建築後 20 年未満
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）		建築後 20～40 年
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）		建築後 40 年以上
D	早急に対応する必要がある		経過年数に関わらず著しい劣化が見られる場合

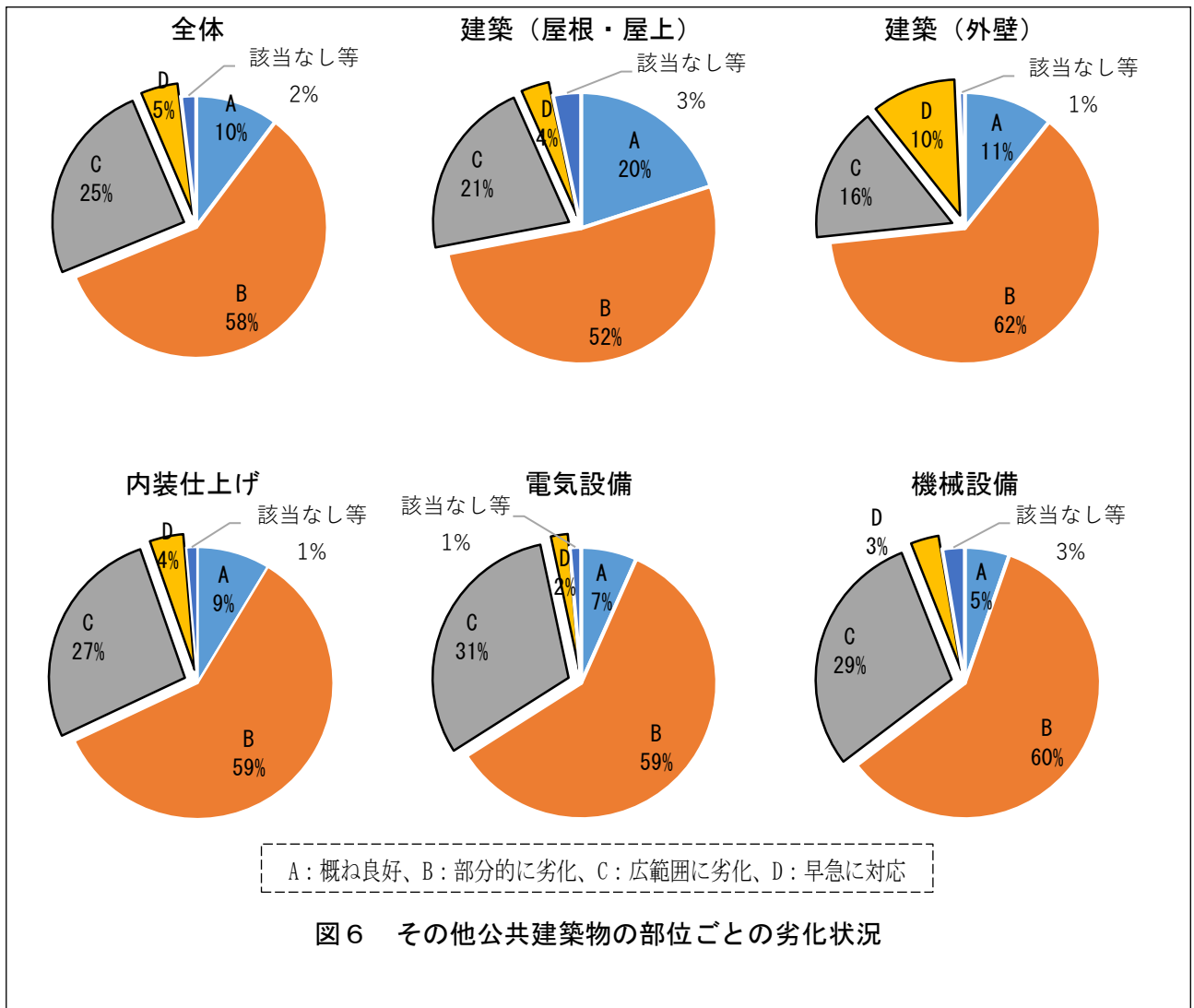


表7 構造躯体の劣化状況の内訳

構造	劣化状況	棟数	割合	総数
鉄筋コンクリート造等	大きなひび割れ	13	9%	144
	サビ跡	30	21%	144
	剥落	26	18%	144
鉄骨造	サビ、材厚減少	0	0%	2
木造	シロアリ、腐朽	0	0%	3

※施設管理者調査（令和元年11月現在）による。
 ※延べ面積200㎡超の建築物を対象

3 施設整備等に要する経費*5

計画対象建築物について、法定耐用年数で建築物の建替えを行うとともに建築設備等を標準更新周期（表9及び表10参照）で更新を行った場合には、令和3年度から令和32年度までの30年間で総額894億円、年平均30億円の経費が必要と見込まれる。（図7）

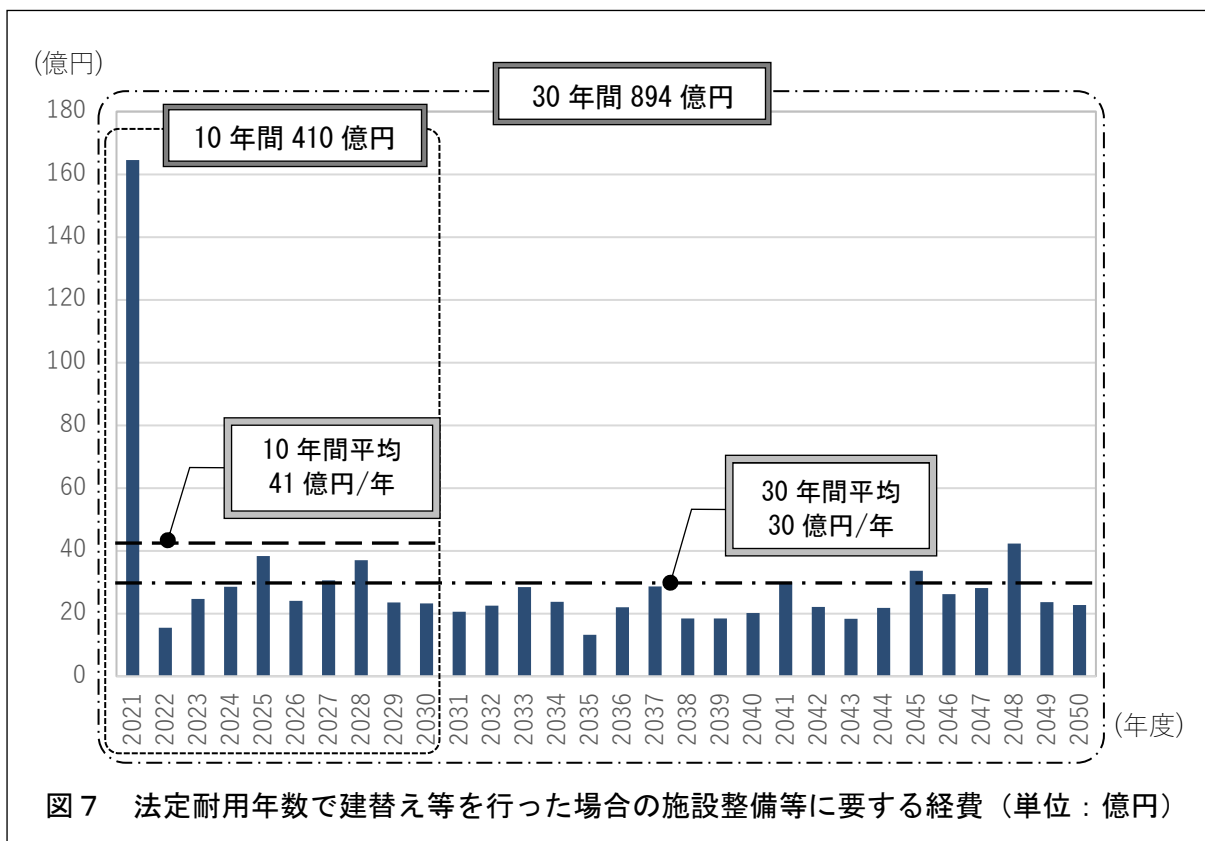


図7 法定耐用年数で建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費 (単位：億円)

Ⅲ その他公共建築物における施設整備の基本的な方針

1 施設の規模・配置等の基本的な方針

【宿舎施設】

- 宿舎施設については、人事異動等に起因する職員の生活の場である住居を確保するため、適正な配置及び適正な規模とするよう努めるとともに、入居者の意向や入居状況等にも配慮し、適正な機能の維持に努めるものとする。
- 利用率の低い状態が継続する宿舎施設については、施設の廃止を含めた再編について検討を行うものとする。

【港湾・漁港関係施設】

- 港湾関係施設については、各港における港湾施設の配置や機能に応じた利用者のニーズ等を考慮し、適切な配置と規模の確保に努めるものとする。
- 漁港関係施設のうち漁港施設については、漁業関係者や漁港・海岸利用者の利用実態に応じた適正な施設機能、配置及び規模とするよう努めるものとする。
- 漁港関係施設のうち漁港市場施設については、公設市場としての機能を維持しつつ、適正な規模とするよう努めるものとする。

2 施設の修繕・更新・改修及び建替えの基本的な方針

(1) 建築物の長寿命化^{*7}の考え方

その他公共建築物の建替えは、概ね法定耐用年数を目安としてきたが、法定耐用

年数は、建築物の資産としての減価償却年数を示すものであり、建築物の物理的な耐用年数を示すものではない。建築物の使用期間を延伸することは、長期的には建築物の建替えに係る経費の抑制につながるほか、建替え時期を分散させることで、財政負担の平準化にも寄与することとなる。

これらを踏まえ、その他公共建築物においては、建築物が整備目的に対して機能的に用を為さなくなった場合を除き、法定耐用年数を超えて、より長く使用するよう努めるものとし、建築物の「目標使用年数」及び建築設備等の「標準更新周期」を次のとおり定めるものとする。

① 建築物の目標使用年数の設定

法定耐用年数を超えて建築物を使用する場合の指標として、構造別に、建築物を使用する目標期間である「標準目標使用年数」を定める。しかしながら、建築物は立地環境等により差があり、目標使用年数を一律に定めることは適当でない建築物が存在することから、構造躯体の劣化状況等を踏まえ、標準目標使用年数と比較し、各施設管理者において個別に「目標使用年数」を定めるものとする。

〔目標使用年数の設定手順〕

ア 標準目標使用年数の設定

建築物の建替え（新規整備を含む。）時においては、法定耐用年数を超えて使用することを前提として整備を行うこととし、既存の建築物を含め、構造別に目標とする標準目標使用年数を定める。（表8）

イ 目標使用年数の設定

個々の建築物について、建築物の劣化状況等を踏まえ、目標使用年数を次の(a)から(c)の手順で設定するものとする。ただし、建築物の立地環境や特性等から、別に目標使用年数を定める必要がある場合は、この限りでない。（図8）

(a) 構造躯体の耐用年数の設定

- ・建築物の柱、梁、床などの構造躯体の劣化状況や既往研究による算出方法により使用限界年数を推定する。
- ・標準目標使用年数と比較していずれか短い年数を「構造躯体の耐用年数」として設定する。

(b) 機能面の耐用年数の設定

- ・建替えの検討時点において、建築物を建替えなければ機能的に使用できなくなる時期が推定できる場合には、その年数と標準目標使用年数を比較していずれか短い年数を「機能面の耐用年数」として設定する。

(c) 構造躯体の耐用年数と機能面の耐用年数を比較し、いずれか短い年数を「目標使用年数」として設定する。

表 8 建築物の構造別の標準目標使用年数

鉄筋コンクリート造等	鉄骨造	補強コンクリートブロック造等	木造
80年	60年		

※ 小規模な建築物及び耐震性の無い建築物の標準目標使用年数は、法定耐用年数とする。

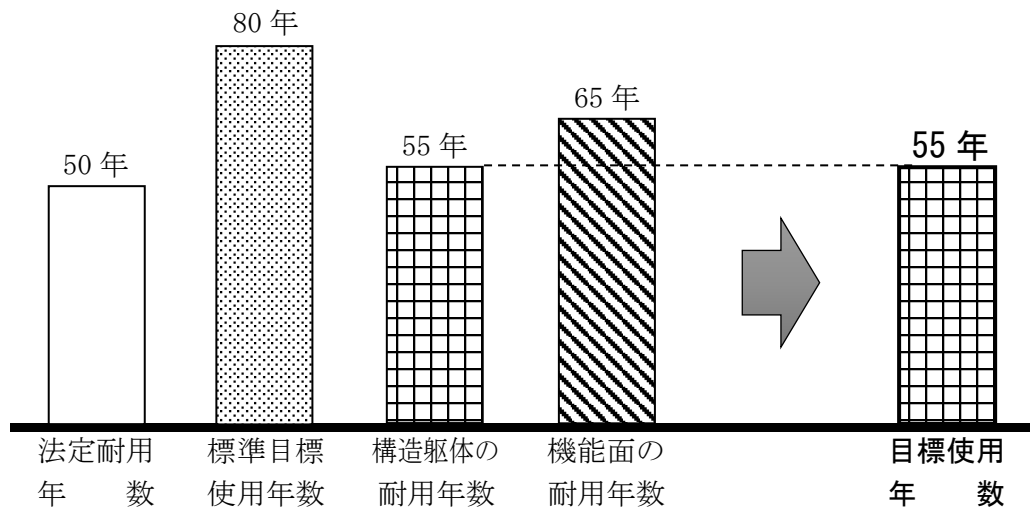


図 8 目標使用年数の設定イメージ（鉄筋コンクリート造の例）

② 建築設備等の標準更新周期の設定

建築物を法定耐用年数を超えて使用するためには、建築物の構造躯体の劣化に影響する建築設備等を適切な時期に更新することが重要であることから、代表的な建築物の部位及び建築設備について「標準更新周期」を次のとおり設定する。（表 9、表 10）

表9 代表的な建築物の部位の標準更新周期（抜粋）

種別	部位の名称	標準更新周期
屋根・屋上	アスファルト保護防水	30年
	アスファルト露出防水	20年
	露出シート防水（塩化ビニル系）	20年
	塗膜防水（ウレタンゴム系）	15年
	金属屋根（ガルバリウム鋼板）	40年
外壁	タイル仕上げ（湿式）	35年
	モルタル塗り	35年
	吹付け仕上げ（薄付け仕上塗材）	30年
	鋼製パネル仕上げ	30年

表10 代表的な建築設備の標準更新周期（抜粋）

種別	設備の名称	標準更新周期
電気設備	受変電設備	25年
	非常用発電装置	30年
	太陽光発電設備	15年
	照明器具	25年
	分電盤・制御盤	30年
機械設備	冷温水発生機	20年
	ファンコイルユニット	30年
	ビル用マルチエアコン	20年
	水槽（ステンレス製パネル単板）	30年
	揚水ポンプ	20年
	昇降機、エレベーター	30年

(2) 建築設備等の維持管理の考え方

従前、建築設備等の維持管理は、不具合や損傷、故障等が発生した後に修繕・更新・改修を行う事後保全を基本としてきたが、法定耐用年数を超えて建築物を使用するためには、不具合の早期発見や不具合が生じる前に建築設備等を更新する予防保全の取組が有効とされている。

一方、全ての建築設備等の維持管理について予防保全により対応することは、経費抑制の観点から必ずしも適当とはいえないことから、これらを踏まえ、以下のとおり建築設備等の維持管理の方針を定める。

〔建築設備等の維持管理の方針〕

- 必ずしも予防保全による対応が求められない建築設備等で、事後保全による対応が許容されるものについては、財政負担の軽減・平準化の観点から、従来どおり事後保全による対応を基本とし、その他の建築設備等は、予防保全により対応するものとする。
- 建築設備等が標準更新周期まで使える（稼働する）ように点検等を徹底し、損傷が軽微な内に必要な修繕等を行うものとする。

IV 基本的な方針を踏まえたその他公共建築物における施設の整備水準

1 長寿命化の対象及び手法

(1) 長寿命化の対象とする建築物

次の条件をいずれも満たす建築物を対象とする。

- ① 行政ニーズ等を踏まえ、法定耐用年数を超えて使用する見込みのある建築物
- ② 財政負担の軽減効果を検討し、効果があると見込まれる建築物

〈長寿命化の対象としない建築物の事例〉

- ・ 目標使用年数が法定耐用年数に満たないもの
- ・ 目標使用年数が標準目標使用年数に満たず、修繕・更新・改修を講ずるよりも法定耐用年数で建て替えた方がコスト縮減となるもの 等

(2) 長寿命化の手法

- 建築物の構造躯体の修繕・改修
- 屋上防水及び外壁等の建築物の構造躯体を保護する機能を持つ部位の修繕・更新・改修
- 建築物の機能維持又は施設運営のために必要とされる社会的要求レベルに対応するための建築設備（電気設備、機械設備）の修繕・更新・改修
- 建築設備等についての効果的な事後保全、予防保全の選択

2 整備水準等

(1) 共通事項

- 建築物の建替え（新規整備を含む。）時及び建築設備等の更新時においては、施設の設置目的や用途等に照らして必要不可欠な機能・設備以外のものについては、原則付加しないものとする。
- 既存建築物の修繕、更新又は改修等の必要性や仕様は、将来的な需要の確実性、目標使用年数までの年数、維持管理経費等も含めたトータルコスト等の観点から総合的に判断するものとする。

- 宿舎施設については、生活様式の変化等を考慮し、民間住宅の整備水準を踏まえた必要と認められる仕様により整備を行うものとする。
- 港湾・漁港関係施設については、施設の利用状況、社会的な要請等を考慮し、施設の運用、活用に必要と認められる仕様により整備を行うものとする。

(2) 耐震化に関する施設整備の考え方

- 建築物の耐震改修又は新築等における耐震性能は、施設管理者が山口県地域防災計画及び耐震安全性の分類に関する資料に基づき決定するものとする。
- 震度6強以上の地震が想定される区域において防災上重要な建築物を耐震改修又は新築等を行う場合で、免震構造や制震構造に依らない場合は、耐震安全性の分類に関する資料に定めた安全性能に加えて、更に割増しを行うものとする。(Ⅷ資料. 1)
- 県民が多く利用する施設や避難所などの特定天井*⁸は、既存不適格建築物*⁹であっても、現行の建築基準法で規定される基準を満足するよう改修に努めるとともに、窓ガラスには飛散防止フィルムを張るなどの安全対策を講じるものとする。
- 通学路や公道に面して設置している門や塀については、現行法令の基準に適合するように改修等の安全対策を講じるものとする。

(3) ユニバーサルデザインに関する施設整備の考え方

- 施設管理者（施設所管部局又は施設所管課）は、山口県福祉のまちづくり条例（以下「条例」という。）を遵守するとともに、条例の規制対象外の施設であっても、施設利用者の状況や将来的な需要等を踏まえ、施設の整備項目（条例に適合させるべき事項）について検討を行うものとする。
- ユニバーサルデザインの導入の検討に当たり、条例に規定されていないものについては、少なくとも次の事項について要否を検討し、整備項目を定めるものとする。

〔ユニバーサルデザインの導入に当たり検討する整備項目〕

- ① トイレ
 - ・ 照明設備の人感センサーの設置
 - ・ 衛生器具及び洗面蛇口の自動水栓化
 - ・ 大便器の洋式化、床置型小便器等の設置、手すりの設置
- ② 通路、階段等
 - ・ 二段手すりの設置
- ③ 施設案内
 - ・ ピクトグラム
- ④ 出入口
 - ・ 自動ドア
 - ・ レバーハンドル

(4) 木材利用に関する施設整備の考え方

- 「公共建築物等における木材の利用促進に関する基本方針」において、木材の利用を促進すべき建築物に該当するものについては、木造化に努めるとともに、木造化が困難と判断される建築物を含め、内装の木質化に努めるものとする。
- 木材を使用した建築物を長期間使用するため、木材の特質性に配慮して以下の取組を実施するものとする。

〔木材利用について取り組む項目〕

① 木材の使用箇所の配慮

ア 構造躯体部分

- ・ 構造躯体を直接雨水にさらさない。
- ・ 地面に近い躯体部分に用いる木材には、防腐・防蟻処理を施す。

イ 外装部分

- ・ 原則として外装部分への木材の使用は控える。

ウ 内装部分

- ・ 法令上不燃性能等が必要とされる箇所で湿気が多く発生するような箇所については、原則として木材の使用は控える。

② 木材の劣化への配慮

ア 腐朽対策

- ・ 床下や天井裏など、湿気が溜まりやすい箇所の換気に配慮する。
- ・ 水や湿気を発生させる場面（調理、暖房器具の使用、浴室等の使用）での換気・除湿に配慮する。
- ・ 雨に濡れる部分に木材を使用した建築物については、定期的に防腐剤を塗布する。

イ 蟻害対策

- ・ 建築物周辺の地盤に薬剤を撒き、シロアリを建築物に到達させない措置を講ずる。
- ・ 早期発見と駆除が最も有効な対策となることから、定期的に点検を行う。

V その他公共建築物の長寿命化に係る施設整備の優先順位付け及び実施計画

1 長寿命化に係る施設整備の優先順位付け

財政負担の軽減・平準化のため、建築設備等の修繕・更新・改修及び建築物の建替えは、計画的に進める必要がある。このため、次の観点から施設整備の優先順位について検討を行うものとする。

- 建築物の劣化状況
- 施設の利用状況

- 法令への適合性
- 行政運営への影響
- 施設利用者等の安全確保

2 施設整備の実施計画

- 施設整備の基本的な方針に基づく取組により、可能な限り公共建築物の長寿命化を図り、法定耐用年数を超えて使用するものとする。（「(参考) 必要経費の見通し」参照）
- 計画期間中の令和3年度から令和12年度までの10年間においては、施設の統廃合や複合化による総量の適正化に努めるとともに、施設整備の優先順位付けを踏まえ、年度間の財政負担が平準化するよう、建替えや設備更新等を行う施設を選定し、適切な施設の維持管理に取り組むものとする。

(参考) 必要経費の見通し

- ▶ 各施設管理者による劣化状況調査の結果等を踏まえ、計画対象建築物について長寿命化を考慮した年数で建替え等を行った場合の令和3年度から令和32年度までの30年間に必要となる経費は総額688億円、年平均23億円となる。（図9）
- ▶ 30年間の経費の内訳は、建築物の建替え126億円（18.3%）、建築設備等の更新158億円（23.0%）、解体処分費30億円（4.4%）、点検・運転費282億円（41.0%）及び光熱水費92億円（13.3%）であり、計画期間の10年間における経費の内訳は、建築物の建替え60億円（17.1%）、建築設備等の更新131億円（37.7%）、解体処分費19億円（5.4%）、点検・運転費104億円（30.0%）及び光熱水費34億円（9.8%）となる。（表11）
- ▶ 長寿命化の取組により、法定耐用年数で建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費と比較して、30年間では総額206億円、計画期間の10年間では総額62億円の財政負担の軽減が見込まれる。（図10、表12）

表11 長寿命化を考慮して建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費の内訳

経費の内訳	30年間		10年間(計画期間)	
	総額(億円)	割合(%)	総額(億円)	割合(%)
建築物の建替え	126	18.3	60	17.1
建築設備等の更新	158	23.0	131	37.7
解体処分費	30	4.4	19	5.4
点検・運転費	282	41.0	104	30.0
光熱水費	92	13.3	34	9.8
合計	688	100.0	348	100.0

(億円)

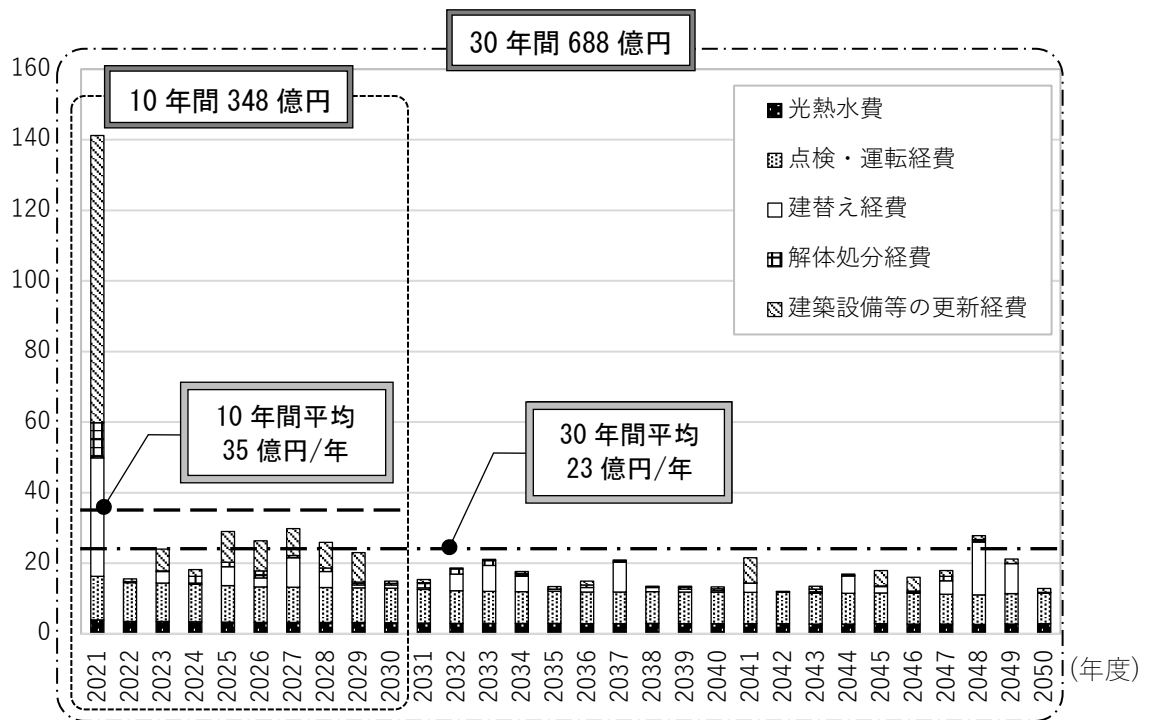


図9 長寿命化を考慮して建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費

(億円)

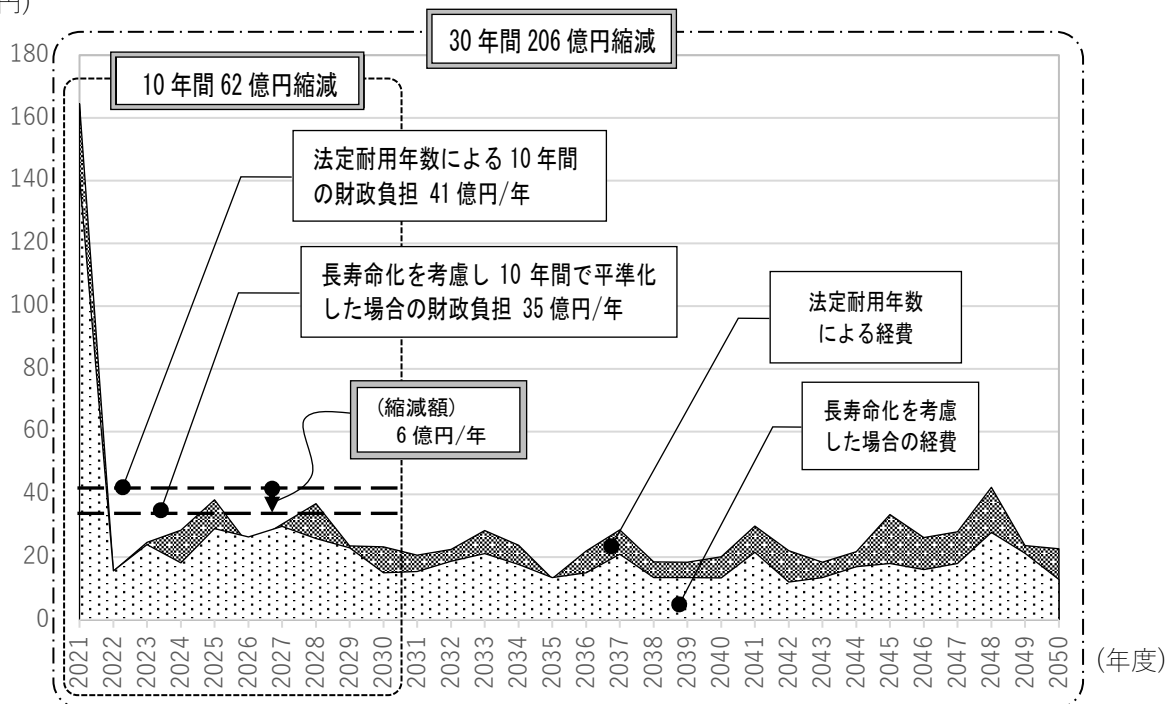


図10 施設整備等に要する経費の比較

表 12 施設整備等に要する経費の比較

(単位：億円)

期間	経費	法定耐用年数 による経費A	長寿命化を考慮した 場合の経費 B	差 (B-A)
	30 年間	総 額 (年平均額)	894 (30)	688 (23)
10 年間 [計画期間]	総 額 (年平均額)	410 (41)	348 (35)	▲62 (▲6)

VI 維持管理コスト縮減に向けての取組

維持管理コストの縮減に向けて、建築物及び建築設備等の日常点検を徹底し、損傷が軽微なうちに修繕を行うよう努めるとともに、光熱水費の節減のため、以下の取組に努めるものとする。

- 雨漏り防止の観点から、定期的な屋根・屋上の状況確認と、雨どい等の清掃に努める。
- 照明設備について、こまめに消灯するとともに、常時消灯する範囲について検討を行うものとする。また、必要に応じて照明スイッチの細分化を検討する。
- 空調設備について、室内機のフィルター及び室外機のフィンを定期的に清掃する。
- 給水器具の自動水栓化や節水コマの設置、擬音装置の使用等により、水使用量の節減を図る。

VII 個別施設計画の継続的運用方針

1 情報基盤の整備と活用

- 施設管理者において、施設の状態や改修・交換履歴、事故・故障の発生状況、定期的点検の結果などの情報の蓄積に努めるものとする。
- 蓄積したデータについては、建築物の老朽化等の予測や予防保全時期の判断、目標使用年数の設定等において活用するものとする。

2 推進体制及びフォローアップ

- 建築物を限られた財源の中で適切に維持管理していくため、その他公共建築物を所管する関係課で構成するワーキンググループにおいて当該計画の効果を検証するとともに、他の建築物との計画調整の観点から、公共施設等総合管理推進会議において、5年ごとの見直しを行うものとする。

Ⅷ 資料

1 耐震安全性の分類

分類	対象施設	耐震安全性分類			施設名称
		構造体	非構造部材	建築設備	
災害応急対策活動に必要な施設	報伝達施設 災害対策の指揮情	災害対策の中核的な役割を担う施設	I 類	A 類	甲類 県庁舎 県警察本部 警察署
		災害対策を行うための施設	II 類	A 類	甲類 県出先事務所 (災害対策を行うもの)
	救護施設	病院関係施設のうち、災害時に拠点として機能すべき施設	I 類	A 類	甲類 拠点病院
		病院関係施設のうち、上記以外の施設	II 類	A 類	甲類 病院 保健所
避難所として位置付けられた施設	地域防災計画等により、避難所として位置付けられた施設	II 類	A 類	乙類 地域防災計画等により、避難所として位置付けられた施設	
人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設	危険物を貯蔵、使用する施設	放射性物質又は病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	I 類	A 類	甲類 放射性物質・病原菌等保有施設
		石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	II 類	A 類	甲類 石油・高圧ガス等貯蔵施設
	多数の者が利用する施設	社会福祉施設等	II 類	B 類	乙類 児童福祉施設 老人福祉施設 障害者福祉施設
		文化施設 学校施設 社会教育施設	II 類	B 類	乙類 美術館、博物館、劇場、 図書館、展示場、学校施設、 体育館、青少年・婦人会館、集会所、児童館
その他	一般施設	III 類	B 類	乙類 上記以外の施設	

○ 山口県地域防災計画（震災対策編）で震度6強以上の地震が想定される区域において、防災上重要な建築物を耐震改修又は新築等を行う場合で、免震構造や制震構造に依らない場合は、構造体の安全性の割増しを行う。震度分布は、「山口県地震被害想定調査報告書（平成20年3月）」による。

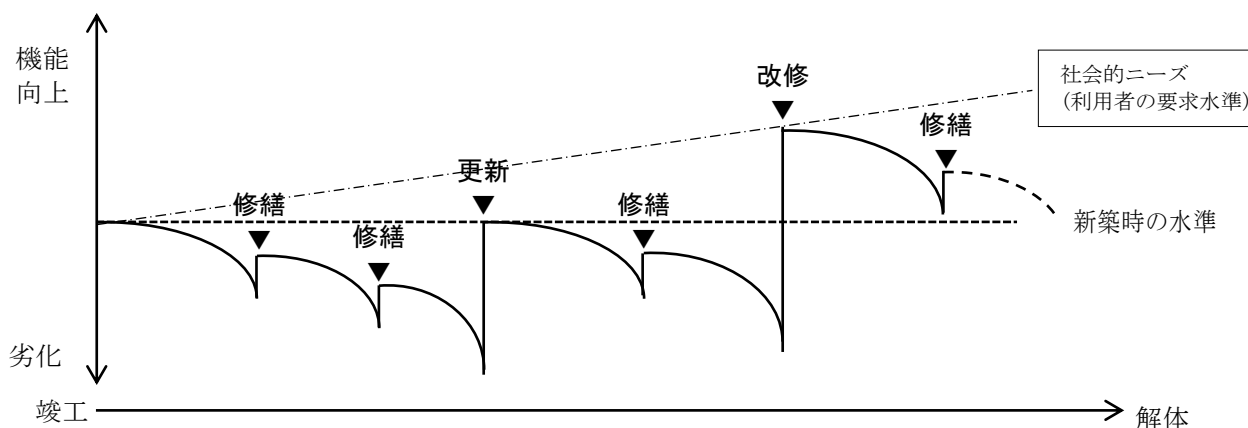
（構造体の安全性の割増しに係る算定式）

構造計算における地震地域係数Zの割増し（乗率1.25）を行う。

$$Z' = Z \times 1.25$$

2 用語解説

番号	用語	解説
*1	修繕	経年による腐食、摩耗、疲労等による劣化（物理的劣化）によって機能・性能が低下したものを、初期の水準にまで又は実用上支障がない水準にまでその機能・性能を回復させること。
*2	更新	物理的に劣化した建築物の部位及び建築設備を、同等のものに取り換えること。
*3	改修	物理的劣化や社会的劣化（利用者ニーズ、技術向上等に伴う相対的な劣化）したものについて、設置された当初の水準を超える機能・性能を有する新しいものに取り換えること。
*4	建替え	建築物の建替えを一般的に「更新」というが、建築物の部位や建築設備の更新との違いを明確にするため、建築物の更新を「建替え」と表現する。
*5	施設整備等に要する経費	施設整備（建築物の修繕・更新・改修及び建替え）に要する経費に、解体処分費、点検・運転費、光熱水費を加えた経費
*6	法定耐用年数	本計画においては、減価償却資産の耐用年数等に関する省令「別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」に規定される構造別の年数のうち最長の年数を法定耐用年数とする。このうち、鉄骨造においては、「金属造のもの（骨格材の肉厚が四ミリメートルを超えるものに限る。）」の年数を採用している。
*7	長寿命化	計画的かつ効率的に修繕・更新・改修を行うことにより、建築物を延命化すること。
*8	特定天井	次のいずれにも該当する吊り天井（吊り金物等で天井板を吊っている天井）のこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの ・高さが6mを超える天井の部分で、その水平投影面積が200㎡を超えるもの ・天井面構成材等の質量が2kg/㎡を超えるもの
*9	既存不適格建築物	建築物の竣工時は適法に建てられていたが、その後の法改正等により、法律に適合しなくなってしまった建築物のこと。



建築物の長寿命化のため措置（修繕・更新・改修）の概念図