

第 6 章

保全計画の継続的運用

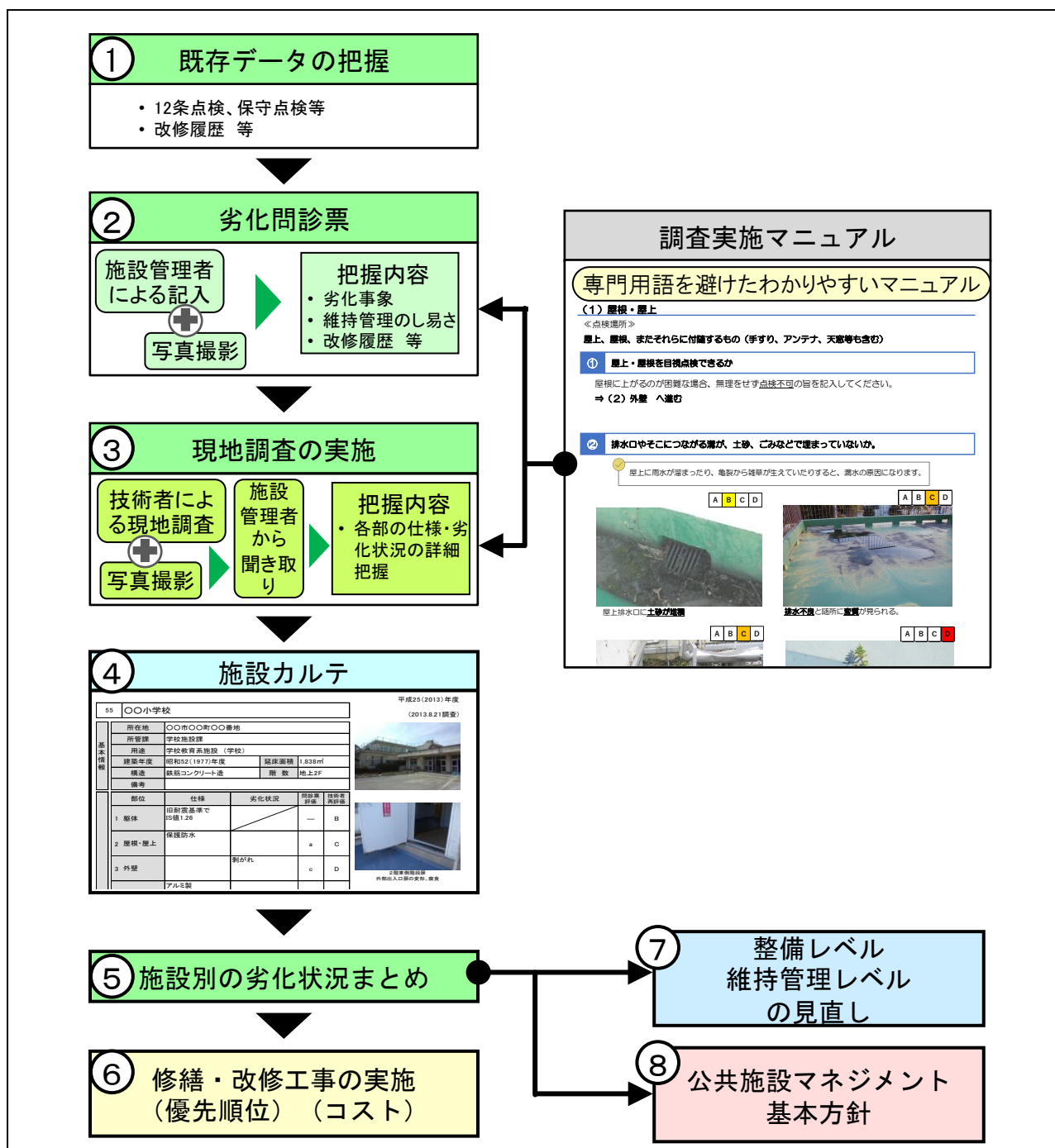
1. 実態把握とコスト試算の手法

(1) 実態把握の進め方

計画的な保全のための継続的な実態把握は、技術職員による現地調査だけでなく、施設管理者の協力が不可欠です。調査は、各種点検や工事履歴などの既存データの把握を踏まえ、施設管理者による劣化問診票調査と技術職員による現地調査の2段階で実施します。

実施に当たっては調査実施マニュアルを用意し、特に劣化問診票は、建築に不慣れな職員でも抵抗なく記入できる簡易なものとしします。

図 実態把握の進め方



(2) コスト試算の手法

保全計画の見直しを効果的・効率的に行うため、表計算ソフト等で各建物の状態を示す情報を抽出して一覧化・データベース化し、今後必要な修繕・改修内容や改修の実施時期を見える化するとともに、50年間の保全費用を試算できる仕組みを構築します。

これにより、データ更新が簡単に行えるようになるほか、建物の全容を把握でき、かつその課題を踏まえた改修の優先順位の検討につなげられるようになります。

図 コスト試算ツール（参考）

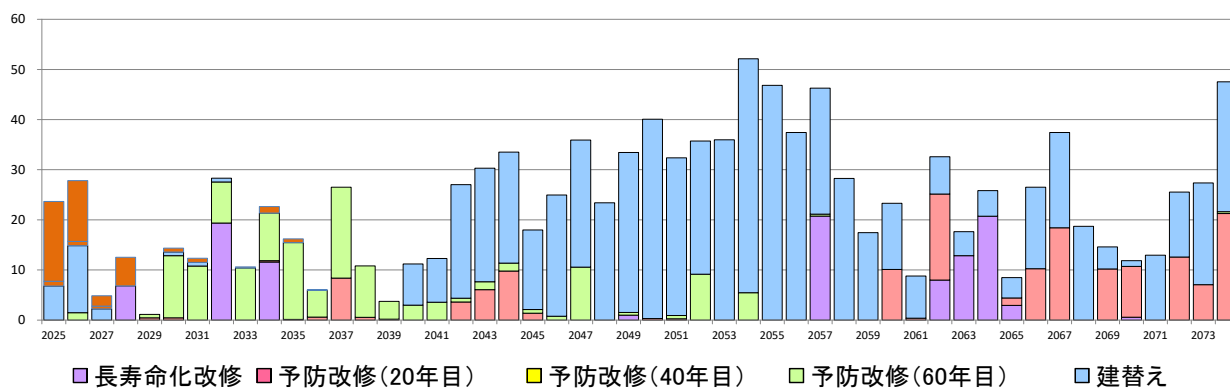
● 施設別の評価結果

国 立 市 有 施 設 一 覧 (保全対象施設)										構造体調査結果及び評価(第2章参照)										躯体以外の劣化状況(第3章参照)										保全優先度 (第5章参照)							
No.	施設名	所在地	建設年	延床面積 (㎡)	構造 (地上/地下)	構造体調査結果及び評価										目視調査 目録使用年数	躯体以外の劣化状況										保全優先度										
						①耐震		②コンクリート 圧縮強度 (N/mm2)		③鉄筋腐食 度		④コンクリート中性化割合		⑤ 目視調査	屋根・屋上 外壁		外部開口部	電気設備 内部	排水設備 給水設備	空調設備 その他	経過年数	現況劣化度	総合劣化度														
						耐震基準	耐震診断 判定の有無	設計基準強度	平均値の 差	鉄筋の腐食 判定	判定	調査年	中性化割合											かぶり厚さ	判定												
1	① 市役所庁舎	富士見台2-47-1	1977	昭52	8,639	RC、一部SRC (PH1)	旧	済	有	○	20.6	20.0	3/1 (N/mm2)	○	I	○	2007	3.54 (mm)	41.0 (mm)	○	80年※	C	B	B	C	A	C	D	C	D	A	48	33	35	68	I	
	② 市役所北庁舎		1980	昭55	791	RC	2/1	旧	済	無	○	20.6	39.0	○	II	○	2009	2.53	30.0	○	80年	A	A	A	B	C	B	B	C	—	B	45	45	19	64	I	
2	消防団第一分団器具置場	青柳2-8-60	1987	昭62	79	RC	2/0	新	—	—	○	20.7	48.3	○	I	○	2014	2.80	60.0	○	80年	C	B	A	A	B	B	B	B	B	—	A	38	38	23	61	III
3	消防団第二分団器具置場	谷保6208-3	1984	昭59	80	RC	2/0	新	—	—	○	20.6	43.6	○	I	○	2014	5.30	39.0	○	80年	B	A	A	A	B	B	B	B	B	—	B	41	41	18	59	III
4	消防団第三分団器具置場	谷保5913-1	1985	昭60	79	RC	2/0	新	—	—	○	20.6	36.3	○	I	○	2014	9.40	57.0	○	80年	A	B	B	B	B	B	B	B	B	—	B	40	40	19	59	III

● 技術的見地による保全改修時期の指標

[illegible]

● 50 年間の保全費用（試算）



2. 施設管理者への指導及び支援

(1) 施設管理者による調査実施マニュアルの活用

本市には、庁舎、学校、保育園、福祉施設、図書館、公民館など、多くの施設があります。

日常的に多くの施設の劣化状況まで専門家に依頼し続けるのは、限られた費用の中では難しいことです。これを解決するには、日常、それぞれの施設を使い、現場で管理している施設管理者の方に状況を確認してもらうことが、最も効果があります。

法令で義務づけられ、専門家でなければならない特殊な作業は別にして、日頃現場で身近に施設を管理している優位性を生かして、調査実施マニュアルを活用し、問診票を記入していただき、劣化状況写真を添付してもらうことで、劣化状況を把握できます。

図 調査実施マニュアルの目次構成

1	調査実施マニュアルの趣旨	1
2	点検の実施	
(1)	点検方法と注意事項	1
(2)	点検結果の整理	1
3	点検内容	2
(1)	屋根・屋上	2
(2)	外壁	6
(3)	外部に面するドア・窓	10
(4)	室内の床・壁・天井・ドア	12
(5)	電気設備	15
(6)	給水設備	17
(7)	排水設備	19
(8)	空調設備	20
(9)	その他設備	22
(10)	敷地・外構	23
4	建物現況問診票	24

3 点検内容

（１）屋根・屋上

《点検場所》

屋上、屋根、またそれらに付随するもの（手すり、アンテナ、天窓等も含む）

① 屋上・屋根を目視点検できるか

屋根に上がるのが困難な場合、無理をせず点検不可の旨を記入してください。

⇒（２）外壁 へ進む

② 排水口やそこにつながる溝が、土砂、ごみなどで埋まっていないか。



屋上に雨水が溜まったり、亀裂から雑草が生えていたりすると、漏水の原因になります。

A B C D



屋上排水口に土砂が堆積

A B C D



排水不良と随所に変質が見られる。

A B C D



土砂が堆積し排水不良と表面に苔が見られる。

A B C D



亀裂から雑草が生えている。

保全計画改定版策定の経緯



国立市公共施設保全計画

～技術的見地からの建築物のあるべき保全について～

平成 27（2015）年 5 月 策定
令和 3（2021）年 3 月 改定
令和 7（2025）年 12 月 改定

国立市 行政管理部 建築営繕課