

3 劣化調査

劣化調査については、市の職員が簡易にできるよう、「公共施設点検マニュアル」を作成し、実施しています。劣化調査はチェックシート方式で実施しています。

【劣化調査の実施】



タイルが剥がれる可能性がないか、打診棒でタイルの浮きを確認する。

【劣化調査により発見した不具合や劣化】



4 劣化度評価

劣化調査をもとに、建物ごとに劣化度（1.経過年数に応じた劣化度、2.建物劣化、3.構造・基礎の劣化度、4.部位ごとの劣化度）の評価を行います。その評価結果により改修や更新の優先度、建物の改修時期、更新時期の検討を行い、費用の平準化を図ります。

●劣化度評価を反映しない場合

部位	劣化度評価	年数				
		1 25	26 30	31 35	36 40	41 45
外部	なし				●	
屋根		●			●	
建具		●			●	
内部仕上げ		●			●	
建築設備		●			●	

建物の部位の寿命(耐用年数)に応じて改修を行うと、大きな費用を要する時期が一度に到来し、財政を圧迫します。劣化度評価に基づいて、計画的に改修を行うことで、費用の平等化が図れるだけでなく、早期劣化の防止にもつながります。

●劣化度評価を反映した場合

部位	劣化度評価	年数				
		1 25	26 30	31 35	36 40	41 45
外部	C			● ←		
屋根	A			→ ●		→ ●
建具	B		●		●	
内部仕上げ	A			→ ●		→ ●
建築設備	A			→ ●		→ ●

評価：A
維持管理が良好とみなし、更新時期であっても修繕で対応し、更新を先送りします。

評価：C
劣化が進んでいると判断し、更新時期を早めます。

建物や設備の劣化などによる突発的な故障や不具合が発生すると、施設運営に大きな影響を及ぼすと同時に、場合によっては人の命にかかわる事故が起こるおそれがあります。そのような事態を防ぐとともに、市民の皆さまに安心して施設を利用していただくためにも引き続き施設の適切な維持管理に努めます。



下妻市の公共施設についてお知らせします 公共施設マネジメント通信 vol.5

公共施設マネジメント通信vol.4で「下妻市公共施設再配置計画」についてお知らせしました。vol.5では、もう一つの実施計画である「下妻市公共施設長期保全計画」と建物の劣化調査についてお知らせします。

問 財政課 ☎43-2235 FAX 43-4214

1 計画の目的

市が今後とも保有していく公共施設について、施設機能や性能を良好に保ち、長年に渡って良好な状態で市民の皆さまが安全に利用できること、またライフサイクルコストなどの削減を図ることを目的としています。

2 長期保全の3つの基本方針

方針1 建物の性能維持と安全性確保

- ◆適切な予防保全を行い、突発的な故障や不具合による利用停止などの防止を図ります。
- ◆建物の部位・部材、設備の定期点検や予防保全を行うことにより早期劣化の防止を図ります。

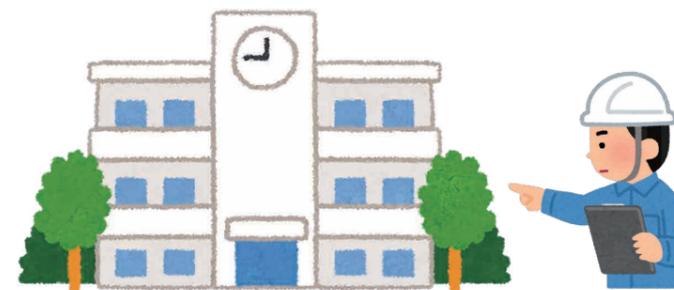
方針2 建物の機能向上と環境負荷の低減

- ◆建物の部位・部材、設備の定期的な原状回復や機能向上のための修繕を図り、建物を長く使用することを目指します。
- ◆建物の省エネルギー化や自然エネルギーの導入などにより環境負荷の低減を図ります。

方針3 財政負担の低減・平準化

- ◆保全工事の実施時期を定め、小規模修繕工事を予防保全工事と同時に行うことで事業コストの削減を図り、財政支出の抑制を図ります。
- ◆公共施設の劣化状況などを一元管理し、優先度による計画的な予防保全を行うことで、大規模改修や更新費用の平準化および計画的な財政支出を図ります。
- ◆省エネルギー化や自然エネルギーの導入などにより維持管理コストの削減を図ります。

事後保全(不具合が生じた後に修繕)から予防保全(不具合が生じる前に修繕)に転換



長期保全計画に基づき、予防保全を行うには、公共施設の管理に携わる職員が保全の重要性を認識し、自ら点検・調査および評価を行う必要があります。

そのため市では、市職員が施設の劣化調査を年1回行っています。