

知事部局 個別施設計画

令和 3 年 3 月
(令和 6 年 7 月一部改訂)
(令和 7 年 4 月一部改訂)

佐 賀 県

目次

I	個別施設計画策定の背景	1
1.	背景	1
2.	計画の位置付け	1
3.	計画期間	2
4.	計画の対象とする施設	2
II	施設の保有状況等	3
1.	対象施設の概要	3
2.	老朽化の状況	3
3.	管理の状況	3
4.	適正管理に向けたポイント	3
III	施設の状態等	4
IV	施設改修等の考え方	7
V	施設の改修・建替の実施時期	9
VI	その他の留意事項	10
1.	予防保全の推進	10
2.	ユニバーサルデザイン化の取組み	10
3.	目標使用年数に達した建物について	10
VII	施設の改修・建替に要する費用	11
1.	単純更新した場合の将来経費（今後 10 年間）	11
2.	本計画に沿って改修・建替を実施した場合の将来経費（今後 10 年間）	11
3.	本計画に沿って改修・建替を実施した場合の将来経費（今後 40 年間）	12

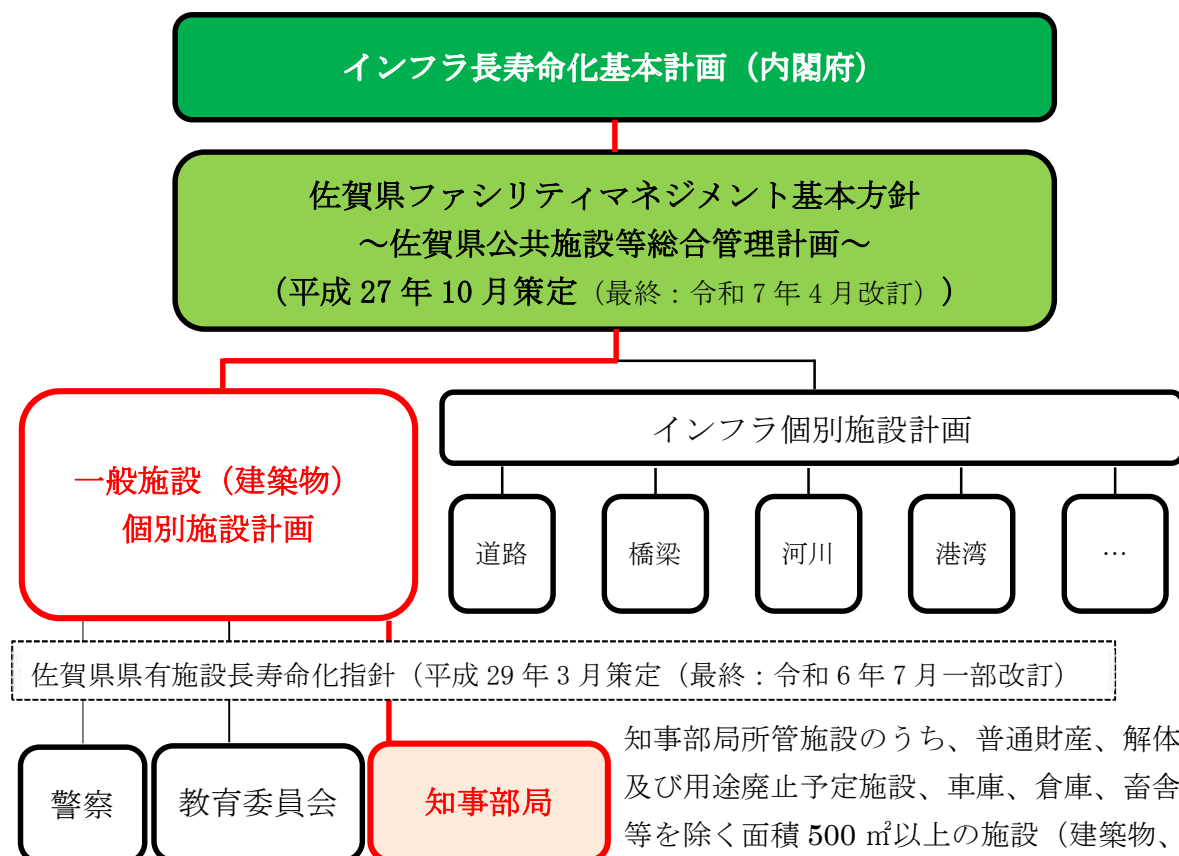
I 個別施設計画策定の背景

1. 背景

佐賀県（以下「県」という）においては、質の高い行政サービスを将来にわたり持続的に提供していくため、公共施設において、経営的な視点を重視するファシリティマネジメントの考え方を導入した佐賀県ファシリティマネジメント基本方針（佐賀県公共施設総合管理計画、以下「FM 基本方針」という）を作成しました。さらにこれまでのスクラップ・アンド・ビルドの考え方から、ストックの有効活用を基本とした考え方に転換した「佐賀県県有施設長寿命化指針」（以下「県長寿命化指針」という）を作成しました。

今後は、これらの方針・指針に沿って県有財産の総合的かつ長期的な管理を行うことで県民サービスのさらなる向上、財政負担の軽減・平準化を目指すこととし、それを進めるための具体的な取組を示すために、本計画を策定します。

2. 計画の位置付け



知事部局所管施設のうち、普通財産、解体及び用途廃止予定施設、車庫、倉庫、畜舎等を除く面積 500 m²以上の施設（建築物、建築設備）ただし、財産管理者との協議等により県の政策等で重要と判断した施設についてはこの限りでない

3. 計画期間

今後 40 年間の長期的な視点を持ち、直近の 10 年間（令和 3 年度から令和 12 年度まで）の計画とします。

なお、施設の状態や社会経済情勢の変化等を反映させるため、適宜、見直しを行います。

4. 計画の対象とする施設

知事部局が所管する施設のうち、普通財産、解体及び用途廃止予定施設、車庫、倉庫、畜舎等を除く、1 棟の床面積 500 m²以上の施設または利用者が比較的多い施設を対象とします。

ただし、財産管理者との協議等により県の政策等で重要と判断した施設についてはこの限りではありません。

Ⅱ 施設の保有状況等

1. 対象施設の概要

個別施設計画の対象施設は 75 施設、延床面積は約 30 万㎡となっています。

2. 老朽化の状況

令和 2 年 3 月末現在で、個別施設計画の対象施設（建物）のうち、建設後 50 年以上を経過した割合は 12.7%と 1 割強となっていますが、このまま推移すると 10 年後には約 4 割（41.8%）に達し、20 年後には 5 割以上（57.5%）となり、急速な老朽化が見込まれます。

	建設後 50 年以上経過する施設（棟）の割合		
	令和 2 年 3 月末	10 年後	20 年後
個別施設計画 対象施設	12.7%	41.8%	57.5%

3. 管理の状況

施設の管理は、各施設を所管する施設管理者に委ねられており、各管理者が日常点検等の維持管理を行っていますが、部局間で保全の予算にばらつきがあり、各管理者の維持管理に関する知識にも差があることから、各修繕への対処に格差がある状況です。

4. 適正管理に向けたポイント

- 今後、施設の老朽化が急速に進んでいくことが見込まれるため、全庁横断的に点検・劣化状況等調査などを適宜行い、劣化状況等の把握に努める必要があります。
- 障がい者、高齢者等が安全かつ円滑に利用できるようにユニバーサルデザイン化の推進を図っていく必要があります。
- 今後も維持すべき施設は、点検・劣化状況等調査及び修繕・改修の履歴等を基に適切なメンテナンスサイクルを構築し、長寿命化を図る必要があります。
- 利用見込みのない施設及び建物については転用、売却等の有効活用を検討する必要があります。

Ⅲ 施設の状態等

施設の総合的かつ長期的な管理を行い、財政負担の軽減・平準化を目指すためには、各施設の劣化状況等を把握し、適切なタイミングで改修を行う必要があります。

そのため、各施設の劣化状況等調査を実施し、現存度評価を行いました。

なお、劣化状況等の把握は、今後５年ごとに実施していくこととします。

●現存度評価結果

(単位：棟)

区分	A 〈90 点以上〉	B 〈80 点以上 90 点未満〉	C 〈50 点以上 80 点未満〉	D 〈50 点未満〉	合計
対象数	5	1 0	1 1 9	4	1 3 8
割合	3.6 %	7.2 %	8 6.2 %	2.9 %	1 0 0 %

※現存度とは：建築物の新築時に対する現存価値で、建築物各部についてその劣化等により低減した各部現存度を算出し建築物全体として合計したものです。国土交通省大臣官房官庁営繕部などで採用されている評価基準でもあり、老朽度の目安となるもので、建築物の新築時を 100 として、機能がどれほど残っているかを示したものです。

[参考 1] 現存度の評価基準

評価	劣化状況	現存度 評点基準
A	良好で計画期間内での対応は不要	90 点以上
B	部分的に劣化等が見られるが安全上・機能上問題なし	80 点以上 90 点未満
C	一部の部位や部分的に安全上・機能上の低下が始まっており、計画期間内での対応を検討	50 点以上 80 点未満
D	様々な部位で劣化が大きく安全上・機能上の問題であるため早急な対応が必要	50 点未満

[参考2] 現存度の評価方法

簡易劣化診断を行い、現存度を評価しました。

(1) 簡易劣化診断

現場目視調査、資料調査（設置年等）及びヒアリング調査を行い、その結果をもとに下記評価項目について、それぞれ5段階で点数化しました。

<評 価 項 目>

部位	評価項目
建築	屋根防水、外壁、外部建具等、内装（共用部）
電気設備	電灯・電話設備、受変電設備、自家発電装置、動力設備、非常用照明・火災報知設備
機械設備	空調調和設備、換気・排煙設備、昇降設備
給排水設備	給排水・衛星設備、受水槽、消火設備等

<評 価 事 項>

点数	劣化度
5	良好（修繕不要）
4	比較的良好（観察）
3	一部不良箇所（修繕を検討）
2	多数不良箇所（改修・改善計画が必要）
1	重度の不良（早急の対応が必要）

[参考] 調査事項について

内 容	
① 現場目視調査	目視による施設の簡易的な劣化調査を実施
② 資料調査	図面や過去の工事資料等で施設の状態を確認。
③ ヒアリング調査	施設管理者の意見等を確認

(2) 現存度の算出

簡易劣化診断で評価した項目について、部位および設備ごとに平均値を出し、さらにそれらに重みをつけて評価を行って現存度を算出し、各施設の劣化状況を A～D の 4 段階で区分しました。

部位・設備	簡易劣化診断 結果(a)	重み (b)	評点 (c)=(a)*(b)	加重平均による現存度算出
屋根防水	1.0～5.0	50	50～250	20～100 { Σ 評点 / Σ (5 × 重み) } * 100
外壁	1.0～5.0	50	50～250	
外建具等	1.0～5.0	30	30～150	
内装（共用部）	1.0～5.0	20	20～100	
電気設備	1.0～5.0	30	30～150	
機械設備	1.0～5.0	30	30～150	
給排水衛生設備	1.0～5.0	30	30～150	

Ⅳ 施設改修等の考え方

施設改修等は、劣化状況調査の結果及び施設の性質を考慮し、下表のとおり優先度の高い施設から実施します。

＜施設改修等の優先順位＞

施設の性質による優先順位 部位の簡易劣化診断による優先度		① 不特定多数の県民に広く利用される施設	② 県職員の利用が主となる施設
I	直接的被害につながるような安全対策工事が必要な箇所	1	2
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策が必要な箇所	3	4
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	5	6
IV	上記いずれにも該当しない	7	

※ IV（上記いずれにも該当しない）に分類される施設は、築年数により、予防保全のために以下の対応を検討します。この場合、他施設と比較して現存率が低い施設の対応を優先することとします。

NO	築年数範囲	対応項目
1	築 10 年未満	本計画期間内での対応は実施しない
2	築 10 年～築 20 年未満	小規模改修の検討
3	築 20 年～築 30 年未満	小規模改修の実施
4	築 30 年～築 60 年未満	長寿命化の判定・大規模改修等の検討・建替えの検討
5	築 60 年以上	建替えの検討

[参考] 劣化状況等調査による改修等の優先順位の設定

施設利用者の安全を確保するため、以下のとおり優先順位を設定します。

優先 順位	劣化状況等調査結果	想定される改修等
I	現存度がD判定の施設で、部位の劣化判定が2未満の箇所	直接人的被害につながるような安全対策が必要な箇所
II	部位の劣化判定が2.5以上3.5未満で対策が必要と判断した箇所	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策が必要な箇所
III	資料等により施工、設置から、標準的な耐用年数※を超えていると判断される部位・設備	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した部位や、電気設備や熱源施設の更新対策
IV	上記いずれにも該当しない箇所	

※「建築部のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会）」

※「平成31年度建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」等を参考とします。

【優先順位 I > II > III】

[参考] 施設の性質による優先順位の設定

不特定多数の県民に広く利用される施設と、県職員の利用が主となる施設に区分し、優先順位を設定します。

NO	施設の利用内容等における優先順位	施設例
①	不特定多数の県民に広く利用される施設	コミュニティ・レクリエーション施設等
②	県職員の利用が主となる施設	庁舎・事務所等

【優先順位 ① > ②】

V 施設の改修・建替の実施時期

劣化状況調査及び対策の優先順位を踏まえた、今後 10 年間（予定）の対策工事の実施時期と棟数は次の通りです。

（単位：棟）

区分	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合計
建替（更新）	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	4
建築	屋根工事	0(2)	2(2)	3(1)	1	0	0	0	0(1)	1	7
	外壁工事	0	0(1)	1(2)	2	0(1)	1	0(2)	2(1)	1(2)	9
	屋根壁工事	0(6)	6(5)	5(5)	6(3)	3(4)	4(3)	3(5)	5(5)	5(7)	44
設備	電気設備	0(1)	1(3)	4(5)	6(9)	9(5)	5(7)	7(6)	6(3)	3(3)	44
	空調設備	0(2)	2(1)	1(4)	4(5)	5(4)	4(7)	7(5)	5(6)	6(2)	36
	給排水設備	0(3)	3(3)	4(4)	5(8)	9(6)	6(9)	9(3)	3(1)	1(1)	41
合計	0(14)	14(15)	18(20)	24(25)	26(20)	20(26)	28(21)	22(16)	17(16)	16(5)	185

※（ ）の数値は設計委託の件数

※1 棟で複数の工事や修繕を実施する場合があるため、合計値が多くなっている

VI その他の留意事項

1. 予防保全の推進

日常点検や定期点検など適切な管理により、施設の機能・性能の劣化の有無や兆候及び将来的な部品等の供給・サービスの継続の有無を把握し、計画的に処置を行うことにより、故障や不具合などを未然に防ぐ「予防保全」を推進します。

「定期(法定)点検」については、消防設備、昇降機及び受変電設備等を、専門業者への委託により実施していますが、「日常点検」については、佐賀県公共施設点検マニュアルを用いて点検を行っています。

ただし、財政面から全ての施設において予防保全を行うことは難しいため、予防保全と事後保全を併用することで施設の長期利用を目指すものとします。

2. ユニバーサルデザイン化の取組

施設等の新築や改修等に当たっては、障害者、高齢者等の誰もが安全かつ円滑に施設等を利用できるように、必要に応じてユニバーサルデザイン化の推進を図ることとします。

3. 建物の長期使用について

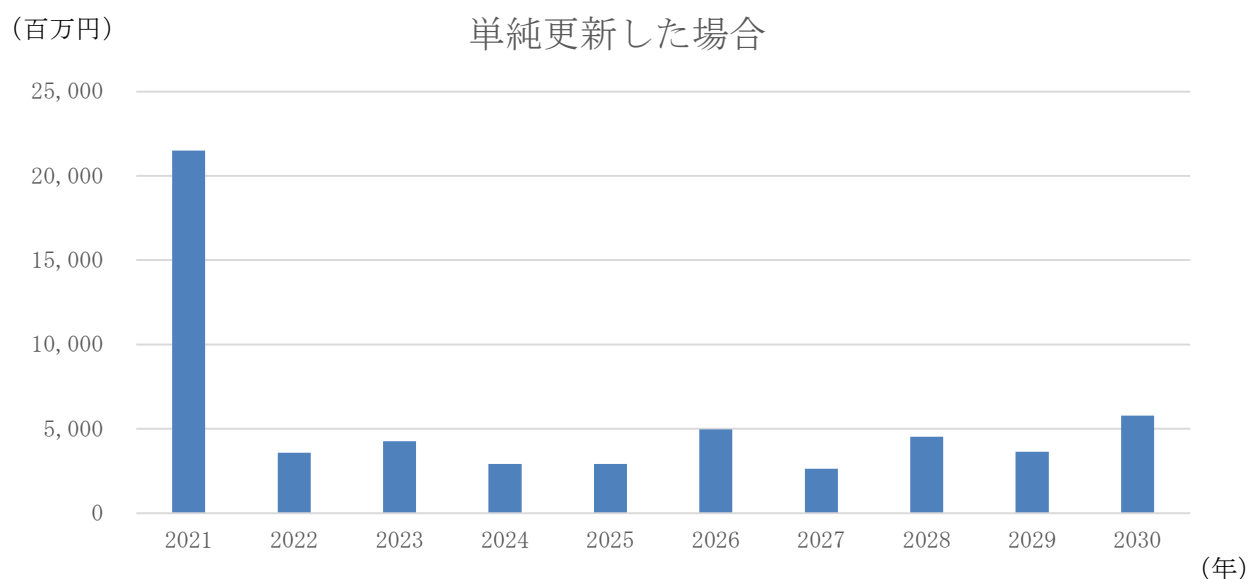
目標使用年数（既存施設は 65 年、新築施設は 100 年）に達した施設については建替のほか、機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去等の施設のあり方を検討することとします。

また、その他の施設においても、社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じて機能転換・用途変更等を検討します。

VII 施設の改修・建替に要する費用

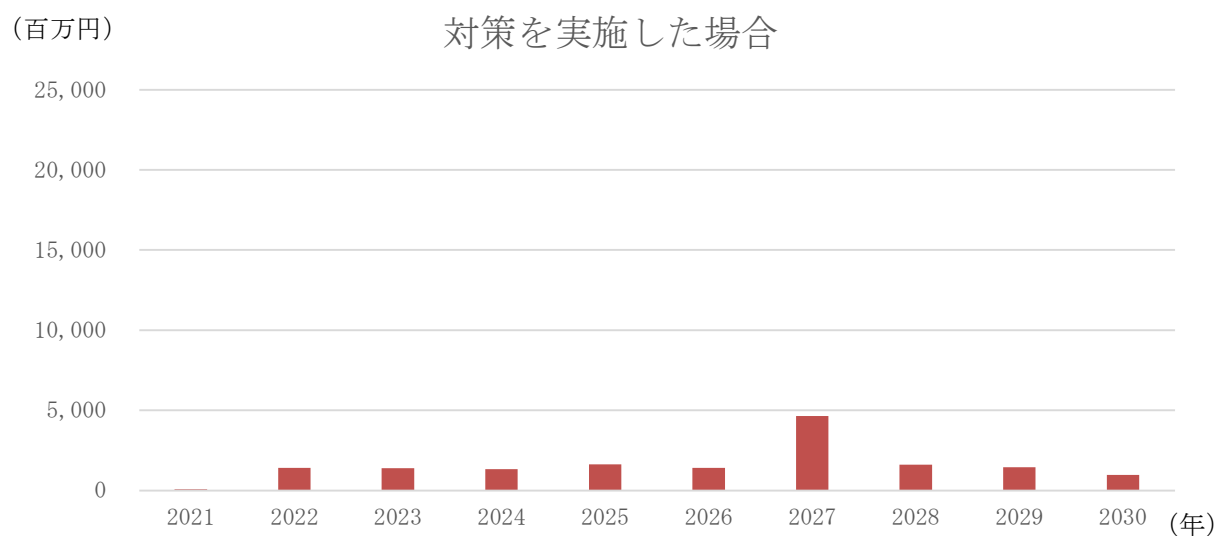
1. 単純更新した場合の将来経費（今後 10 年間）

今後 10 年間に、法定耐用年数（鉄骨鉄筋コンクリート造りの場合 50 年、木造 24 年）で建替えを行った場合に必要となる費用は、約 567 億円（年平均 56.7 億円）となります。



2. 本計画に沿って改修・建替を実施した場合の将来経費（今後 10 年間）

今後 10 年間に、長寿命化や財政負担の平準化を図った場合、必要となる経費は、約 159 億円（年平均 15.9 億円）となります。



3. 本計画に沿って改修・建替を実施した場合の将来経費（今後40年間）

長寿命化や財政負担の平準化を図った場合の長期的なコスト（今後40年間）は約1,545億円（年平均38.6億円）となります。

