

# 保 全 計 画 基 準

## 第 1 章 総則

### (適用範囲)

第 1 この基準は、島根県建築物等保全規程（平成 17 年 12 月 26 日訓営第 702 号）第 5 条の規定に基づく建築物等の保全計画の作成に適用する。

### (留意事項)

第 2 この基準に基づく保全計画は、次の点に留意し作成する。

- (1) 建築物等の重要性
- (2) 建築物等の位置及び周囲の自然環境
- (3) 建築物等の利用状況、建築設備等の運転状況
- (4) 関係法令等

## 第 2 章 保全計画

### (保全計画)

第 3 保全計画の種類は、長期保全計画及び年間保全計画とする。

### (保全計画作成の単位)

第 4 保全計画の作成は、建築物等の棟ごとに行う。ただし、1 の保全計画で適切な保全を行うことが合理的であると判断する場合には、複数の棟を単一の棟とみなすことができる。

### (工種ごとの区分等)

第 5 保全計画は、建築、電気設備及び機械設備の工種ごとに、部位、仕様、機器類名、設置場所等の区分に従って作成する。

2 各工種ごとの区分は、別表を標準とする。

## 第 3 章 長期保全計画

### (長期保全計画の定義)

第 6 長期保全計画とは、保全の周期が 1 年を超える事項に関する保全計画をいう。

### (長期保全計画の内容)

第 7 長期保全計画では、第 5 に定める区分ごとの修繕及び更新の時期、内容並びに費用を定める。

(長期保全計画の期間)

第 8 長期保全計画の期間は、作成の年度から起算して 15 年とする。

(長期保全計画の計画単位)

第 9 長期保全計画の計画単位は、年度とする。

(長期保全計画の様式)

第 10 長期保全計画の様式は、別紙 1 を標準とする。

(修繕、更新の周期等)

第 11 長期保全計画を作成する建築物等の修繕、更新の周期及び工事費用は、財団法人建築保全センター編集「建築物のライフサイクルコスト」(以下「LCC」という。)による。ただし、特殊な要因により LCC に示す周期及び工事費用では明らかに適正な保全を行うことが困難であると判断する場合には、これによらないことができる。

2 LCC に記載のない仕様、機器等の修繕、更新の周期及び工事費用については、類似の仕様若しくは機器類又は専門技術者、製造者等の意見を参考に決定する。

(長期保全計画の見直し)

第 12 長期保全計画は、作成後、5 年ごとに見直しを行い、その都度、その時点から 15 年間の計画を作成する。

2 建築物等の修繕、更新等により計画の修正の必要が生じたときは、適宜修正する。

(長期保全計画の活用)

第 13 修繕、更新の実施に当たっては、長期保全計画に照らして妥当なものかどうかを考慮し、かつ、関連する部位又は機器類への影響及び建築物等の今後の利用又は使用の計画等を総合的に勘案し、所用の投資経費が最も有効に作用するように予算要求計画を作成するものとする。

2 実施の規模、方法、仕様等の決定に際しては、現状の調査等を十分に行い、単に既存のものと同等とすることなく、新たな工法、材料、仕様等を含め検討し、最適なものとする。

(長期保全計画作成の例外)

第 14 財産部局長は、次に掲げるものについて、長期保全計画を作成しないことができる。ただし、財産部局長が当該計画を作成する必要があると判断した場合は、作成対象とすることができる。

- (1) 延べ面積が 500 m<sup>2</sup>以下のもの
- (2) 倉庫、車庫及びこれに類する簡易なもの
- (3) 設置期間を限定して建設された建築物(仮庁舎等)
- (4) 用途廃止又は民間等への移管が予定されているもの

- (5) 竣工後 40 年を経過しているもの
- (6) その他総務部長が適用を要しないと判断するもの

#### 第 4 章 年間保全計画

(年間保全計画の定義)

第 15 年間保全計画とは、単一年度内に実施する保全の計画をいう。

(年間保全計画の内容)

第 16 年間保全計画では、当該年度に実施する保全（長期保全計画に基づく保全を含む。）について定める。

(年間保全計画作成の時期)

第 17 年間保全計画は、当該年度開始の前日までに作成する。ただし、建築物等の使用開始日が当該年度途中の場合には、建築物等の使用開始日の前日までに作成する。

(参考事項)

第 18 年間保全計画は、前年度の保全の実施実績等を参考に作成する。

(年間保全計画の計画単位)

第 19 年間保全計画は、月を単位に作成する。

(年間保全計画の様式)

第 20 年間保全計画の様式は、別紙 2 を標準とする。

#### 第 5 章 経過措置

(当初の長期保全計画作成の時期)

第 21 当初の長期保全計画の作成時期は、総務部長が別に定める。

#### 附 則

この基準は、平成 18 年 2 月 1 日から施行する。

別表

建築の区分

	区 分	種 別
建築	仮設工事	
	建築 屋根	屋根 笠木 その他
	建築 外部仕上げ	外壁 手すり その他
	建築 外部建具	建具 その他
	その他	

別表

電気設備の区分

	区 分	種 別
電気設備	受変電設備	受配電盤、しゃ断器、負荷開閉器、変圧器、電力用コンデンサ、直列リアクトル、放電コイル、避雷器、その他
	自家発電設備	自家発電装置、燃料タンク、始動用直流電源装置、その他
	直流電源設備	整流装置、蓄電池、その他
	交流無停電電源設備	整流装置、インバータ装置、蓄電池、その他
	電灯・動力設備	分電盤、動力盤、制御盤、開閉器箱、照明器具、その他
	構内交換設備	電子交換機、電源装置、ボタン電話主装置、その他
	拡声設備	増幅器、操作装置、遠隔装置、付属機器、その他
	テレビ共同受信設備	機器、機器収容箱、アンテナ、マスト、その他
	誘導支援・呼出装置	音声誘導装置、インターホン、トイレ等呼出し装置、その他
	監視カメラ設備	カメラ、リモート操作器、ビデオモニタ、VTR、その他
	情報表示設備	マルチサイン装置、時刻表示装置、その他
	駐車場管制設備	管制盤、検知器、信号灯、回転灯、表示灯、その他
	雷保護設備	受雷部、試験端子箱、その他
	中央監視制御設備	中央処理装置、補助記憶装置、外部記憶装置、表示装置、伝送制御装置、電源装置、その他
	消防設備等	自動火災報知設備、誘導灯、非常警報設備、非常放送設備、非常照明、その他
	その他	

別表

機械設備の区分

	区 分	種 別
機械設備	熱源設備	冷温水発生機、鋳鉄製ボイラー、鋼製ボイラー、無圧式温水発生機、真空式温水発生機、チリングユニット、ヒートポンプパッケージエアコン、遠心冷凍機、吸収冷凍機、熱交換器、冷却塔、ポンプ、タンク、その他
	空調設備	ユニット形空調機、コンパクト形空調機、パッケージ形空調機、フィンコイルユニット、ファンコンベクター、空気清浄装置、全熱交換器、その他
	換気設備	全熱交換型換気扇、送風機、その他
	給排水衛生設備	衛生器具、受水槽、高置水槽、汚水槽、雑排水槽、ポンプ、給湯機、厨房機器、プール循環ろ過装置、その他
	昇降機設備	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機、その他
	浄化槽設備	浄化槽、ばっ気装置、ポンプ、その他
	監視制御設備	中央処理装置、補助記憶装置、外部記憶装置、表示装置、伝送制御装置、電源装置、その他
	自動制御設備	自動制御盤、現場盤、検出器類、調節器類、操作機器類、空気源装置、その他
	消防設備等	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、ガス消火栓設備、泡消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、消防用水、排煙設備、ダンパー設備、その他
	建築基準法関係防災設備	ダンパー、その他
	その他	

長期保全計画表

施設名 \_\_\_\_\_

(単位:千円、消費税を除く)

区分	種別	名称	更新年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
				※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2	※1 ※2
建築	仮設工事	仮設足場																		
	屋根	屋根	シート防水																	
			防水+押さえコンクリート																	
	外部仕上	外壁	塗膜防水																	
			笠木	アルミ製笠木																
			タイル張り	タイル張り																
	外部建具	建具	外壁シーリング																	
			手すり	手すり																
	その他	建具	アルミ製建具																	
			鋼製建具																	
		自動扉																		
		小計																		
電気設備	受変電設備	配電盤	キュービクル式配電盤																	
			変圧器																	
			進相コンデンサ	進相コンデンサ																
			直列リアクトル	直列リアクトル																
	自家発電設備	自家発電装置	柱上高圧負荷開閉器	柱上高圧負荷開閉器																
			ディセル機関	ディセル機関																
	電灯・動力設備	分電盤	始動用直流電源装置	直流電源装置、蓄電池																
			動力盤	動力盤																
		照明器具	照明器具	照明器具																
			直流電源装置	整流装置、蓄電池																
	構内交換設備	交換装置	交流無停電電源装置	整流装置、蓄電池																
			電子交換機	電子交換機																
		電源装置	電源装置	整流装置、蓄電池																
			ボタン電話主装置	ボタン電話主装置																
	消防設備等	増幅器	増幅器	増幅器																
			自動火災報知設備	受信機																
		非常放送設備	非常放送設備	放送設備																
			誘導灯設備	誘導灯																
		非常照明設備	非常照明設備	非常照明																
			防火戸設備	連動制御盤																
		小計																		
機械設備	熱源設備	冷水水発生機	冷水水発生機																	
			温水発生機	温水発生機																
			ボイラー	ボイラー																
		圧縮式冷凍機	圧縮式冷凍機	圧縮式冷凍機																
			水蓄熱ユニット	水蓄熱ユニット																
			冷却塔	冷却塔																
	空気調和設備	空気調和機	ユニット形空気調和機	ユニット形空気調和機																
			コンパクト形空気調和機	コンパクト形空気調和機																
			パッケージ形空気調和機	パッケージ形空気調和機																
	給排水衛生設備	水槽	受水槽、高置水槽	受水槽、高置水槽																
			ポンプ	揚水ポンプ、排水ポンプ																
	昇降機設備	エレベーター	エレベーター	エレベーター																
			浄化槽設備	ばっ気装置	ブロワー															
		ポンプ	排水ポンプ	排水ポンプ																
			監視制御設備	中央監視制御装置	中央監視制御装置															
消防設備等	消火器設備	消火器	消火器																	
		小計																		
合計																				

(注) ※1 西暦年を記載する。(例 2006、2007、……、2020)  
 ※2 築後の経過年数を記載する。(例 築15、築16、……、築29)  
 表中の項目と更新年数の交点には当該年度に実施する項目毎の修繕、更新に要する費用(共通費を含む)を千円単位で記載する。

