

福井県県有施設長寿命化計画
(公舎・職員住宅編)

平成31年3月

目次：

I はじめに ～策定の趣旨等～

- 1 策定の目的 1
- 2 計画の位置づけ..... 1
- 3 総合管理計画に基づく施設類型（計画の対象） 2
- 4 計画期間..... 2

II 対象施設の現状と課題

- 1 公舎・職員住宅の老朽化状況..... 3
- 2 公舎・職員住宅のニーズの変動への対応..... 4

III 今後の施設維持管理における対策方針

- 1 対策の方向性
 - (1) 既存施設の有効活用..... 5
 - (2) 長寿命化の推進..... 5

IV 対策の内容

- 1 既存施設の有効活用
 - (1) 総保有量の適正化の推進..... 6
 - (2) 施設利用の最適化の推進..... 6
- 2 長寿命化の推進
 - (1) 長寿命化の目標..... 7
 - (2) 予防保全への転換..... 7
 - (3) 長寿命化対策の方針..... 7
 - (4) 適切な維持管理の実施..... 9
- 3 その他施設の管理・対策方針について..... 9

I はじめに ～策定の趣旨等～

1 策定の目的

少子高齢化や人口減少の進展、経済成長の鈍化などにより、歳入確保が今後一層厳しさを増していくものと見込まれる。

また、社会保障費の増加、高度経済成長期に建設された多くの施設が一斉に老朽化していくことによる施設の更新や大規模修繕などの歳出の増加が見込まれ、県財政を圧迫するおそれがある。

県は、行政サービスを提供する基盤である公共施設を適切に維持管理するとともに、県財政の健全性を確保しながら持続性のある施設運営を行っていく責任がある。

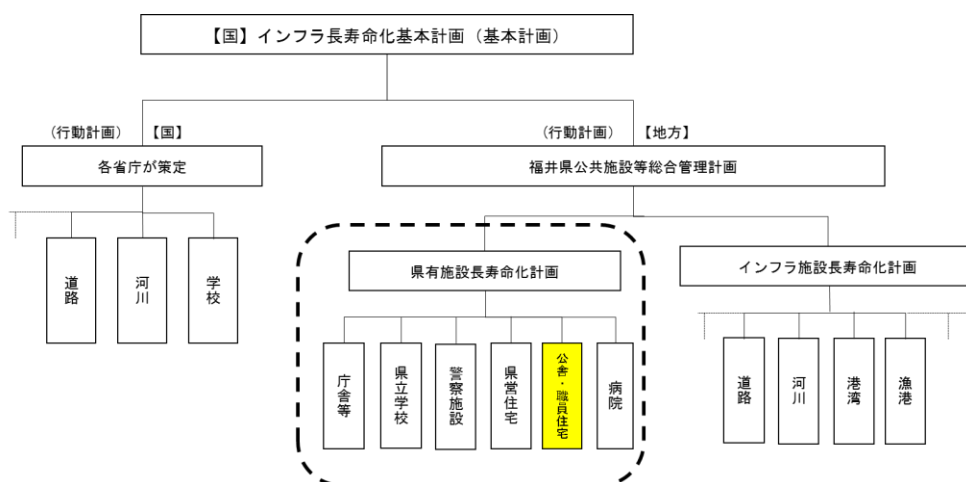
このため県では、公共施設やインフラ施設の管理や利活用に関する基本的な考え方や方針について示した「福井県公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定した。

「福井県公共施設等総合管理計画」では、公共施設全体に係る維持管理コストを推計するとともに、総合的かつ長期的な視点で県有財産の管理(ファシリティマネジメント)に取り組むこととした。

この計画(福井県県有施設長寿命化計画)は、公共施設等総合管理計画に基づき、県が所有する建築物の今後の効果的・効率的な維持管理と、施設を長寿命化するための、より具体的な取組みを庁舎など一定の施設類型ごとに定めるものである。

2 計画の位置づけ

本計画は、施設類型のうち職員が利用する公舎・職員住宅の現在の状況および今後の対策方針について定める。



3 総合管理計画に基づく施設類型（計画の対象）

施設類型	具体例
庁舎等	県庁舎、各合同庁舎、美術館、博物館 等
県立学校	各高等学校、特別支援学校
警察施設	各警察署、免許センター 等
県営住宅	県営住宅
公舎・職員住宅	知事公舎、板垣職員住宅 等
病院	県立病院、その他関連施設

4 計画期間

計画の期間は平成31年度から平成37年度までの7年とする。

なお、この計画に基づく取組みを定期的に評価・分析し、社会経済の変化等へ対応のために概ね4年程度で見直しを行う予定である。

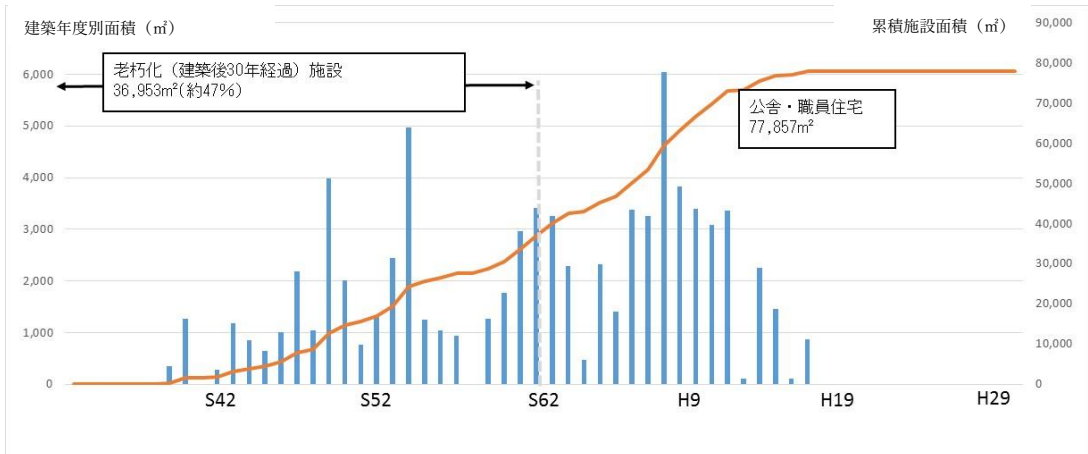
Ⅱ 対象施設の現状と課題

1 公舎・職員住宅の老朽化状況

現在、福井県が管理する公舎・職員住宅の延床面積は約77,857㎡である。多くの施設が昭和50年代から60年代にかけて建設されており、築30年を経過した建物が延床面積の約47%を占めている。

●老朽化の現状（H30.3.31時点：物置等付属建物も含む。）

建築後経過年数	面積 (㎡)	割合
40年以上経過	16,896㎡	21.70%
30年以上40年未満	20,057㎡	25.76%
20年以上30年未満	29,654㎡	38.09%
20年未満	11,250㎡	14.45%



2 公舎・職員住宅のニーズの変動への対応

現在管理している職員住宅の多くは、昭和40～50年代に建設されたものであるが、近年は交通事情の改善や民間賃貸住宅の質、量が充実しており、住宅難に対する職員住宅の役割は終えつつある。

また、個人の価値観の多様化とともに、職員住宅そのものに対する意識やニーズも変化している。そのため、職員数も減少していることも併せ、一部において空き室が目立つ施設もあることなどから現在の施設数全てを維持する必要性は薄い。

しかし、自宅からの通勤が困難な職員や、職務で庁舎等の近隣に居住する必要がある職員など、今後も業務上必要な公舎・職員住宅は一定量確保しなくてはならず、どの施設を残すべきか、今後のニーズに対応した施設規模を検討していかなくてはならない。

Ⅲ 今後の施設維持管理における対策方針

1 対策の方向性

公舎・職員住宅の維持管理においては、どの施設が今後必要なのかを検討し、それらの施設をどのように長寿命化していくかを図っていく必要がある。そのために、次の2項目を柱とし、施設の現状や今後の需要見込などから施設ごとの性質に応じて方針を定め、各種対策を実施していく。

(1) 既存施設の有効活用

現在の施設規模を今後も維持していくことは難しいため、必要な施設を見極め、需給状況の調整を図り、既存施設を有効に活用していく必要がある。

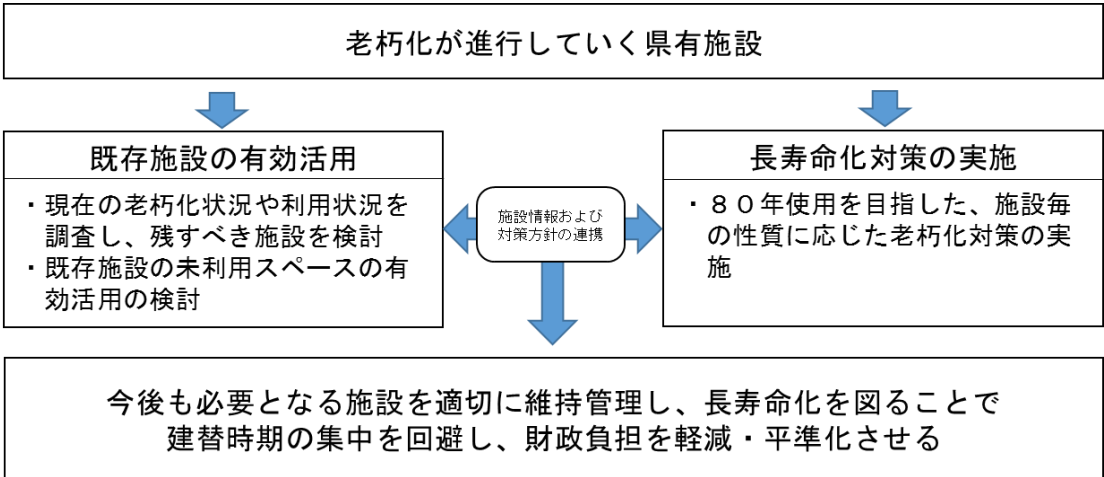
そのために、現在の施設の老朽化状況や利用状況などを調査した施設評価結果や、今後の修繕費の見込などから、利用率が低い施設や必要性が薄れた施設の除却・解体も念頭に置きながら、既存施設の適正な施設保有量の確保を図る。

また、部局間の共同利用や集約化等をさらに進め、空き室の効率的な活用を図る。

(2) 長寿命化の推進

施設評価などの結果を基に今後も活用していくとした施設については、施設の長寿命化に必要な修繕や老朽化対策を行い、80年使用を目指す。

法定点検および施設管理者による日常点検などにより、故障・障害発生を事前に把握し、限られた予算の中で各設備の対策の緊急度を判断しながら、施設の状況に応じて有効な修繕や改修など老朽化対策を行い、施設を長寿命化していくとともに建替時期の集中を回避し、財政負担の平準を図る。



IV 対策の内容

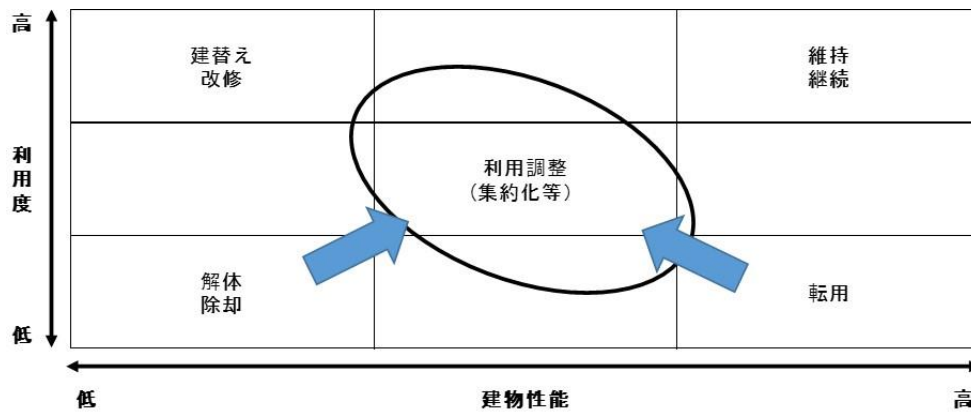
1 既存施設の有効活用

現在県が保有している公舎等の老朽化状況や、今後の需要見込などから、どの施設を今後も保有し、どのように維持管理・活用していくかの検討を図る。

(1) 総保有量の適正化の推進

施設評価を実施し、ニーズの変動などで利用率の低下した施設や、老朽化施設や耐震性がなく安全性が確保されないなど建物性能が低い施設については、他施設へ入居者を移転させたうえで廃止等も検討しながら、既存施設の適正な施設保有量の確保を図る。

●施設評価イメージ



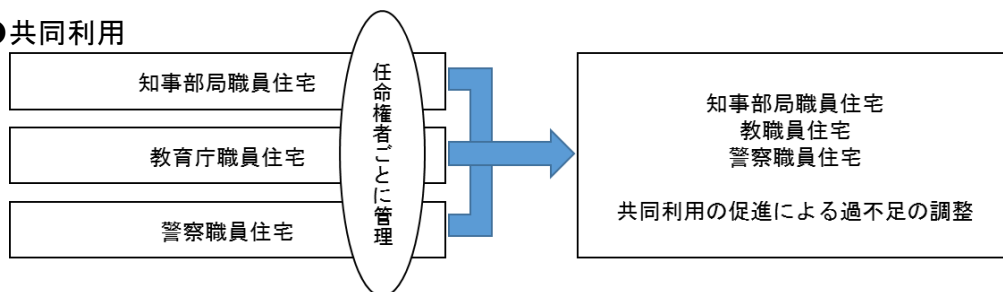
(例) 建物性能は高いが空き部屋が多いなど利用率の低い職員住宅は、他の老朽化が進んだ職員住宅の入居者を移転・集約することなどを検討し、不要な施設は解体・除却を行うなど施設保有量の適正化を図る。

(2) 施設利用の最適化の推進

職員住宅の空き状況の動向や施設評価の結果を踏まえ、部局ごとにそれぞれ管理している宿舎の共同利用を進めることで、過不足の調整を図る。

また、職員住宅の空き室を他の県施策で使用するなど有効に活用していく。

●共同利用



●他の県施策での利用

嶺北地域大学に進学する嶺南地域学生への職員住宅貸付等

2 長寿命化の推進

(1) 長寿命化の目標

施設評価の結果をもとに今後も利用が見込まれる施設については80年使用を目標に、長寿命化対策を推進することで、大規模改修や建替えの時期の分散を図り、財政負担の平準化を図る。

(2) 予防保全への転換

老朽化による故障などで大規模な不具合が発生してから対応する「事後保全」から、日常点検などを通じ、損傷が軽微な早期の段階で予防的に修繕を行うことで性能の保持・回復に有効な「予防保全」へ重点を移し、故障や事故等を未然に防ぐ。

(3) 長寿命化対策の方針

対策の実施においては、施設の老朽化具合や利用状況の違いなどから必要となる対策は異なるため、大きく分けて下記の3つの方針で対応を検討していく。

ア 老朽化対策の実施（建築年数が一定期間を経過した老朽化施設）

老朽化が進行している施設は、設備の機能を求められる水準まで向上させる長寿命化改修を順次実施していく。

しかし、多くの施設で、機能停止には至っていないが、既に物理的な耐用年数が経過した故障のリスクが高まっている設備が多数使用されている。

限られた予算の中でそれら全てを同時に着手するのは難しいため、老朽化状況や、故障発生時に想定される被害などを基に、どの長寿命化対策に着手すべきか緊急度を判断しながら、必要な修繕を実施していく。

【想定対象施設】

建築後30年以上経過した施設で、施設の老朽化や将来的な必要性などを総合的に勘案して選定

イ 計画修繕の実施（建築年数が一定期間内の施設）

予防保全の観点から、今後想定される大規模な修繕について、設備の耐用年数を基に周期的な「計画修繕」を行い、施設の長寿命化を図る。

【想定対象施設】

建築後30年未満の施設で、施設の老朽化や将来的な必要性を総合的に勘案して選定

ウ 建替え・廃止の実施

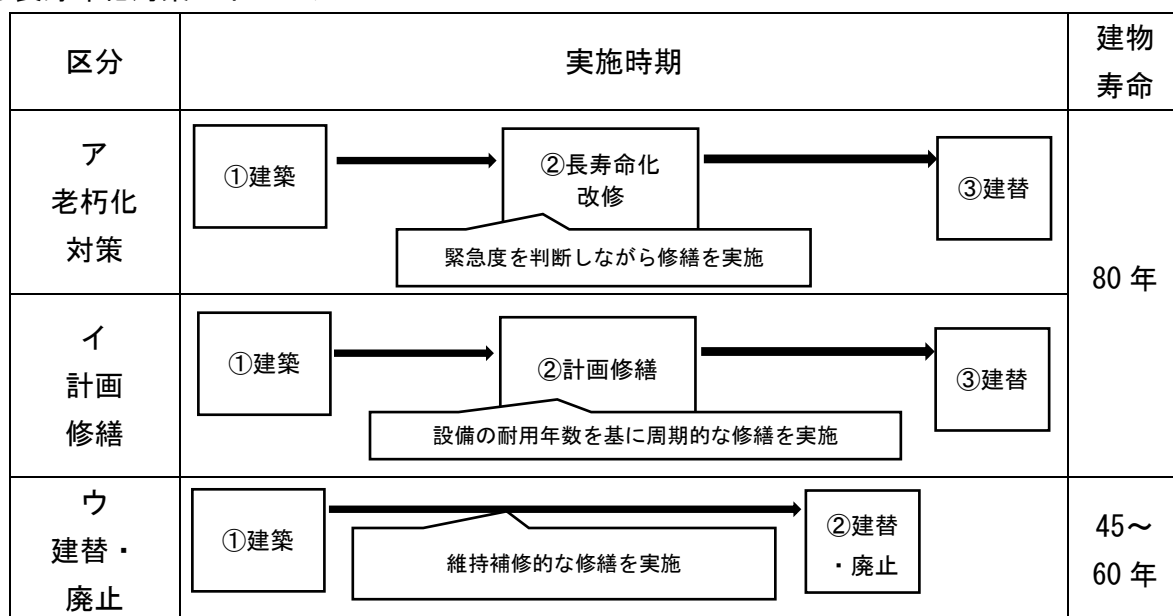
長寿命化改修より建替えがコスト面において有利である場合は、建替えによる整備を実施する。

また、老朽化が進行しているうえに利用状況が低い、改修しても今後の需要が見込めないなど、施設利用の見直しが必要な場合は施設を廃止して集約化を図る。なお、建替え・廃止までの施設管理については、維持補修的な修繕にとどめる。

【想定対象施設】

将来の施設の必要性や施設規模などを精査したうえで個別に検討

●長寿命化対策のイメージ



●長寿命化対策を行う対象設備の例

	内容	更新期間
建築物	屋上防水	20年
	外壁タイル	40年
建築設備	給排水設備（タンク）	30年
	空調設備（温水発生器）	30年
	昇降機	30年

●長寿命化対策による効果の例

・屋上防水・外壁

劣化・老朽化して雨水等が施設の躯体（屋根や壁面等の構造物）を浸食してコンクリート等が劣化した場合、施設そのものの使用が不可能になるため、防水工事等を実施することで施設の長寿命化を図る。

・給排水設備（タンク）

更新に合わせてFRP（強化プラスチック製）から劣化しにくいステンレス製にすることで、設備の長寿命化を図る。

(4) 適切な維持管理の実施

建築基準法等、法令で定められた点検の実施はもとより、日ごろから日常点検の実施に努め、不具合等の早期発見、把握、記録により劣化状況等の的確な把握に努め、故障前に早期の対策を行うことで適切な維持保全を図る。

ア 法定点検

建築基準法などで、施設の規模や性能等から対象が規定された、専門的知識を有する者や有資格者による点検。

●法定点検の例

	点検対象	点検内容
消防法	消防用設備等（消火設備・警報設備等）	機器点検（外観点検・機能点検・作動点検）等
建築基準法	特殊建築物及び5階以上で1,000㎡以上の事務所等	定期検査
	エレベーター	定期検査

イ 日常点検

危険個所の把握および故障・破損を未然に防ぐため、施設管理者により目視等による定期的な自主点検を行い、変色や異音など故障のリスクの早期発見、進行状況をチェックし、修繕の緊急度の判断の際の参考とする。

3 その他施設の管理・対策方針について

「福井県耐震化改修促進計画」に沿って耐震性能が劣っている施設の耐震化改修を着実に実施しており、長寿命化対策や計画修繕を行う公舎・職員住宅については建替え等の予算と比較検討しながら耐震改修の実施を検討していく。

なお、耐震改修の実施に際しては、耐震に要する仮設等と同時に実施可能な老朽化改修工事を行うことで費用の軽減などを図る。