

大垣市公共施設の保全に係る指針

令和7年9月

大 垣 市

目 次

1 趣 旨	1
(1) 背景と目的	1
(2) 本指針の位置付け	2
(3) 対象とする公共施設	2
2 公共施設の現状と課題	3
3 本指針が目指す方向性	5
(1) 「総合管理計画」における基本的な方針	5
(2) 保全の方針	5
(3) 保全の手法	6
(4) 目標使用年数	8
(5) 優先順位	9
(6) 費用の平準化	9
4 事業化に向けたプロセス	10
(1) 建物点検の実施	10
(2) 公共施設の現状把握	10
(3) 全庁的検討による方向性の形成	10

1 趣 旨

(1) 背景と目的

本市では、高度経済成長期以降、人口増加に伴う社会的要請や市民ニーズに応えるため、多くの公共施設等（建物及びインフラ）を整備してきましたが、これらの多くは老朽化が進んでおり、今後数十年の間に大規模改修や建替えが集中し、費用が増大することが見込まれます。

こうした中、平成29年3月に「大垣市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、限られた財源の中で、将来にわたって、公共施設等の適正な管理を進めるため、総合的かつ計画的な取り組みに関する基本的な方針を示しています。

さらに、「総合管理計画」の下位計画として令和4年3月に策定した「大垣市公共施設等個別施設計画【建物編】」（以下、「建物編」という。）では、財政負担の軽減と平準化及び長寿命化を推進していくため、予防保全^{※1}の考え方を取り入れ、建物の計画的な維持保全により使用期間を延伸することを目指すという方向性を示しています。

この方向性に基づき、建物の保全^{※2}に関する方針やその手法等を明確化し、安全・安心で質の高い公共サービスの提供や建物の適切な維持管理^{※3}、長期的かつ持続的な運用等の実現を目指し、本指針を策定するものです。

※1 予防保全：不具合や故障が生じる前に、計画的に改修、修繕又は更新（以下、「改修等」という）を行い、性能や機能を許容できる水準以上に維持すること（詳細は3(3)①を参照）

- ・ 改修 劣化した建物の性能や機能を当初の水準以上に向上させること
- ・ 修繕 建物の性能や機能を当初の水準近くまで回復させること（分解整備等を含み、改修、更新に該当する部分は除く）
- ・ 更新 建築部材の全面的な取替え、設備機器や部材全体の取替え

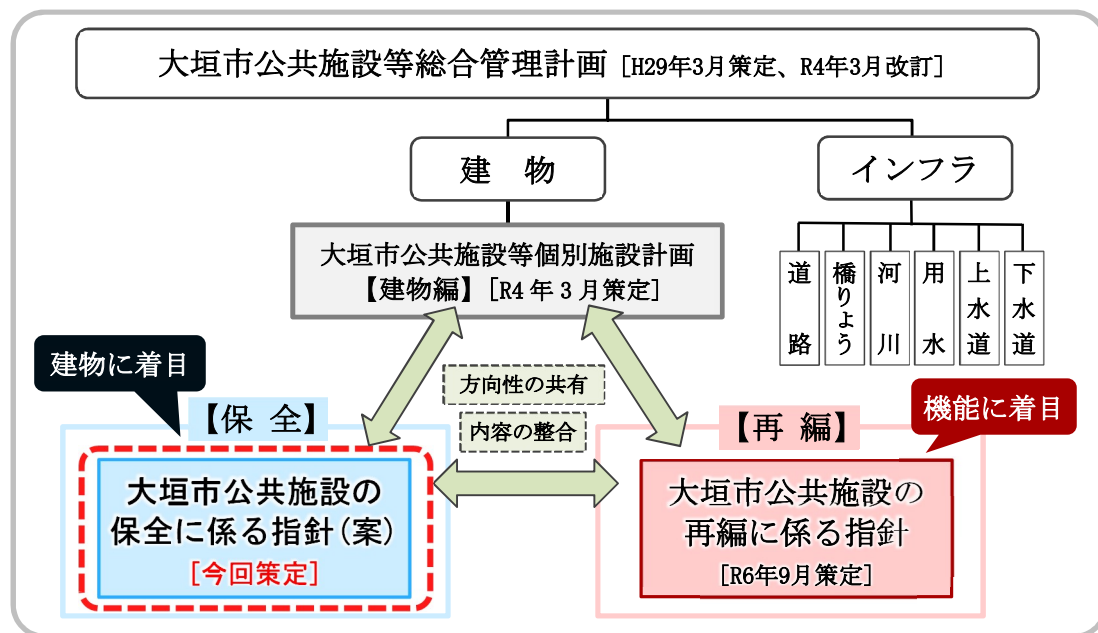
※2 保全：建物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能や機能を確保し、保持し続けること

※3 維持管理：定期点検保守、運転監視・日常点検保守、清掃等を行うこと

(2) 本指針の位置付け

本指針は、建物の保全に関する基本的な方針を定めるものであり、継続使用が可能な建物について適切な保全を行い、長寿命化を図ることを定めた「建物編」や、建物の継続使用が困難な場合等の公共施設の再編の手法等を明確化した「大垣市公共施設の再編に係る指針」と、方向性の共有や内容の整合を図ります。

【公共施設等マネジメントの体系図】



(3) 対象とする公共施設

本指針では、「建物編」で対象とした450の公共施設のうち、令和7年8月時点で現存する429施設を対象とします。なお、本指針の対象期間は特に定めず、必要に応じ内容を見直します。

2 公共施設の現状と課題

本市ではこれまで、建物に故障や不具合が発生してから改修等を行う事後保全型による対応を中心に行ってきました。しかしながら、このような対応では、建物の劣化を早期に発見して対処することが困難です。そのため、施設の機能が低下してから改修等に着手することが多く、結果として、建物の平均使用年数が約55年にとどまっている状況となっています。

一方で、多くの公共施設は建設から30年以上が経過し、外壁の剥落や設備の突発的な故障により、利用者の安全が脅かされるだけでなく、施設が使用不能に陥る危険性も高まっており、緊急対応を迫られるケースが増えてきています。

【外壁の剥落】



【設備の老朽化】



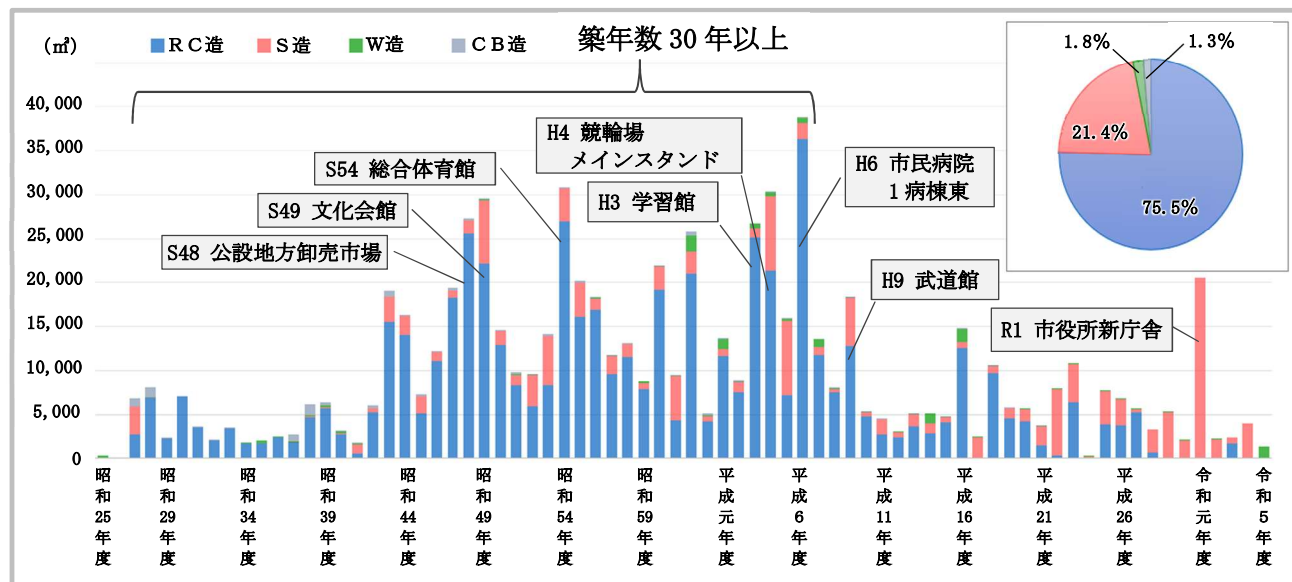
【平成28年度以降に解体した建物における主体構造別建物の平均使用年数】

区分	鉄筋 コンクリート造 (R C造) ※	鉄骨造 (S造)	木造 (W造)	コンクリート ブロック造 (C B造)	備考
棟 数	29棟	11棟	2棟	6棟	計 48棟
平均使用 年 数	56.7年	46.8年	56.0年	60.5年	平均 54.9年
主な建物	市民会館 (56年使用) 旧市庁舎 (57年使用)	清水駐車場 (46年使用) 旧三城保育園 (51年使用)	墨俣職員住宅 (46年使用) 旧禾森会館 (66年使用)	下宿新町団地 (60年使用) 南頬団地 (63年使用)	—

※ S R C造（鉄骨鉄筋コンクリート造）及びP C造（プレキャストコンクリート造）を含む

現存する建物を主体構造別にみると、延べ面積では、R C造が全体の75.5%を占め、次いで、S造（21.4%）が多く、約97%がR C造とS造となっています。

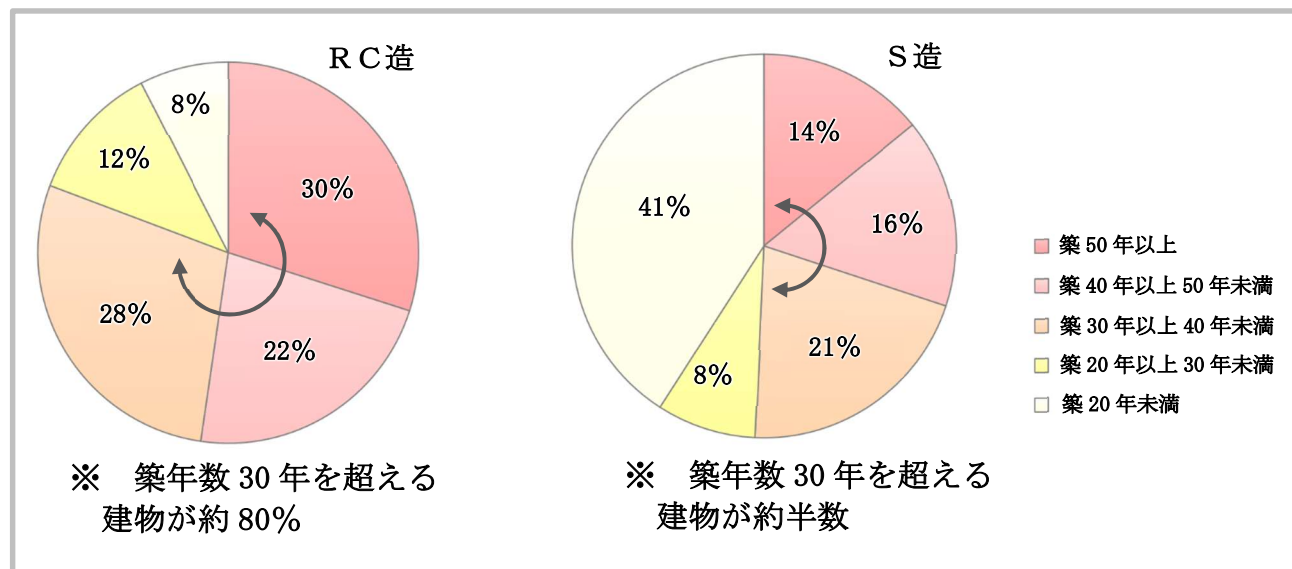
【建築年次の状況】



建物の75.5%を占めるR C造においては、築年数30年以上が約80%となっており、S造においては、築年数30年以上の割合が約半数となっています。

しかしながら、R C造は、コンクリートのひび割れや中性化に伴う鉄筋の腐食の進行、S造は、漏水等により鉄骨の腐食が進行する恐れがあり、構造特性や保全状況により築年数が浅くても劣化が進行している場合があります。

【主体構造別の築年数】



3 本指針が目指す方向性

(1) 「総合管理計画」における基本的な方針

「総合管理計画」においては、公共施設の老朽化、人口減少と高齢化の進展、厳しい財政状況という課題に対応するため、将来の需要を見通した上で、施設の集約、規模の縮小、廃止等の検討を進めるとともに、新規整備の抑制に努めることとしています。また、施設の老朽化が進むにつれ、外壁の剥落や設備の突発的な故障等が起きる危険性が高まるため、利用者が安全に安心して使えるよう、適切な管理に努めるとともに、予防保全型の修繕や改修を行うことにより、公共施設の長寿命化を推進することとしています。

(2) 保全の方針

公共施設の保全においては、施設の安全性の確保を最優先とし、適切な維持管理や部材^{※4}の改修、修繕又は更新を実施します。これらの取り組みにより施設の長寿命化を図り、その上で、利用者の需要変化に柔軟に対応するとともに、健全な財政運営に努めることで、「安全で快適に長く使い続けられる公共施設の実現」を目指します。

① 安全性を最優先とした安心で快適な施設環境の提供

今後も市民サービスに必要な施設については、利用者の安全の確保を最優先に、計画的に改修等を進めます。

また、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備に努めるほか、デジタル技術を活用した市民サービスの質的充実を図る等、すべての利用者が安心して快適に利用できる施設環境を提供します。

② 適切な維持管理と改修等による施設の長寿命化の推進

日常点検^{※5}や法定点検^{※6}により建物の状況を把握し、適切な保守^{※7}や清掃を行うとともに、利用者への影響や費用対効果を考慮した計画的な改修等を行うことにより、施設の長寿命化を図ります。

※4 部材：屋根（防水、葺き屋根等）、外部（タイル、塗装仕上）、内部（床、壁）、受変電、空調や昇降機等、建物を構成している材料、機器を工法、材質、能力等で分類したもの

※5 日常点検：施設管理者が、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、施設を巡回しながら日常的に行う点検（台風、暴風雨等の災害発生直後及び不具合発生時等で臨時に行う点検を含む）

※6 法定点検：専門技術者が、建物の保全の関係法令に基づき実施することが規定されている点検

※7 保守：点検の結果に基づき、建物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を行うこと

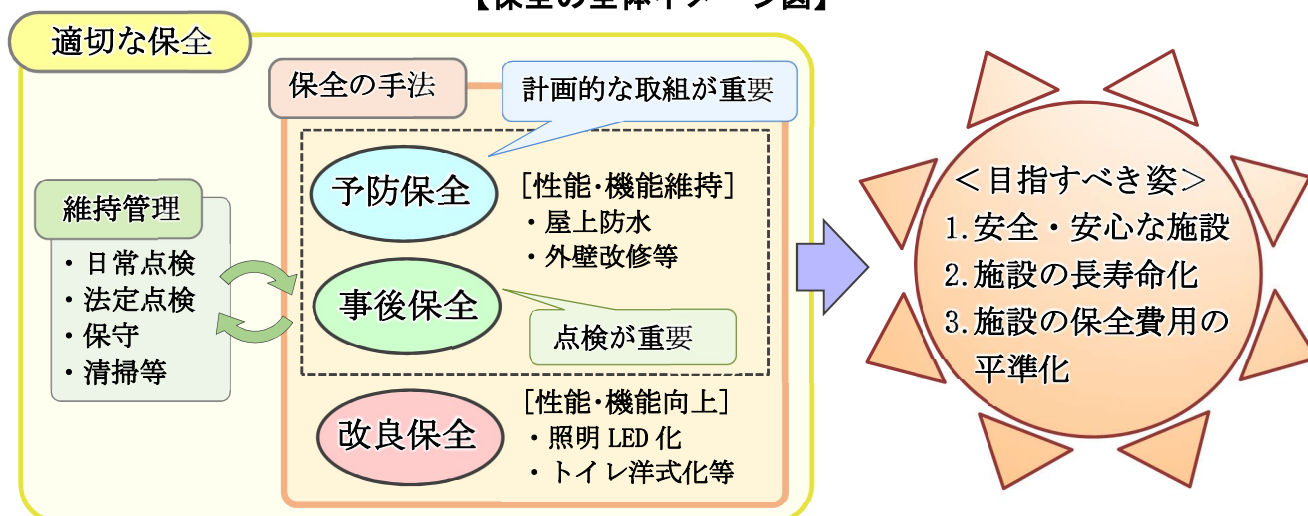
③ 施設の保全費用の平準化に向けた計画的な改修等の実施

改修等にあたっては、施設の重要度や劣化状況等を把握し、長期的な視点により優先度をつけ、財源の調達に努めながら計画的に保全を実施することにより、財政負担の平準化を図ります。

(3) 保全の手法

『予防保全』『事後保全』『改良保全』の3つの保全手法をバランスよく、適切に実施することで、安全・安心な公共施設を維持するとともに、施設の長寿命化^{※8}を実現し、保全費用の平準化を図ります。

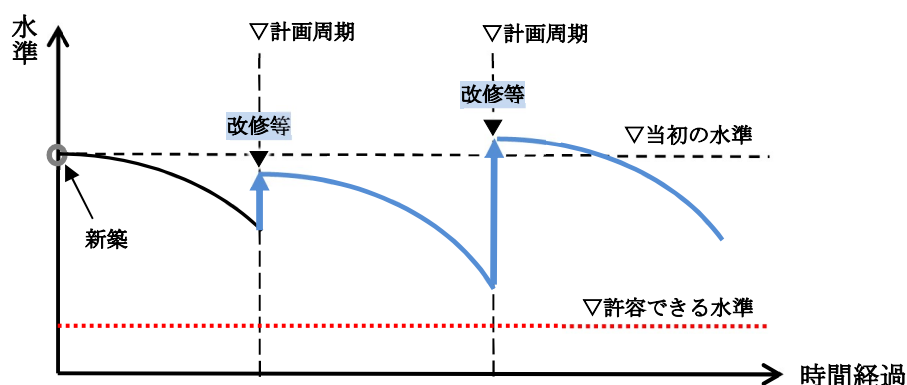
【保全の全体イメージ図】



① 予防保全

定期的な点検結果等を踏まえ、建物や設備の対象部材が重大な不具合や故障に至る前に、計画的な改修等を実施し、求められる性能や機能を許容できる水準以上に維持する保全手法です。なお、改修等の内容によっては、当初の水準以上になる場合もあります。

【予防保全イメージ図】



※8 長寿命化：建物の平均使用年数を目標使用年数に延長すること（詳細は3(4)を参照）

② 事後保全

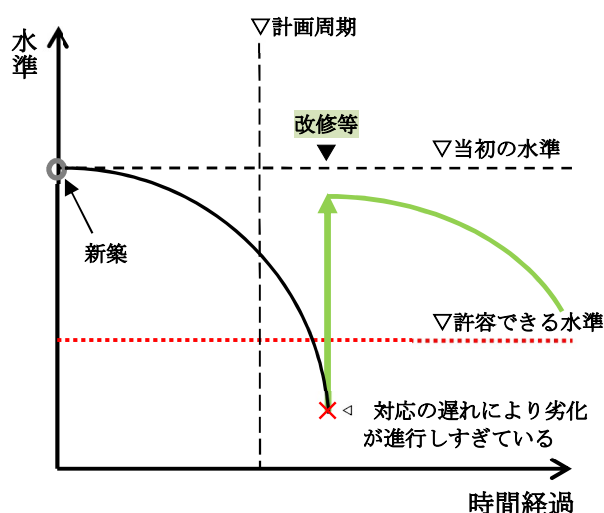
建物や設備の対象部材に不具合や故障が発生した後、速やかに改修等を行い、性能や機能を許容できる水準以上に維持する保全手法です。

しかしながら、劣化の早期発見や迅速な対応が十分に行われず、施設の性能が許容できる水準を下回ってから対応される場合も少なくありません。

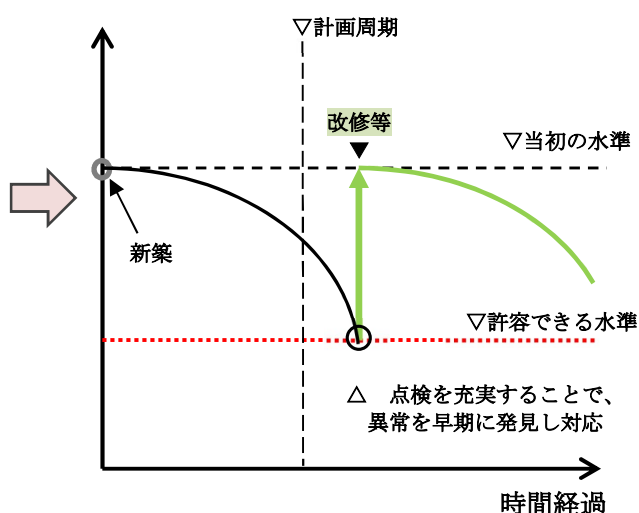
このような対応では、施設の安全性や機能性を十分に維持することが困難となり、改修等にかかるコストが割高になったり、緊急対応を迫られるリスクも高まります。

これらの課題を改善するため、施設管理者による日常点検や定期点検を充実させ、劣化や損傷を早期に把握し、性能が許容範囲を下回る前に対応します。

【事後保全イメージ図（現状）】



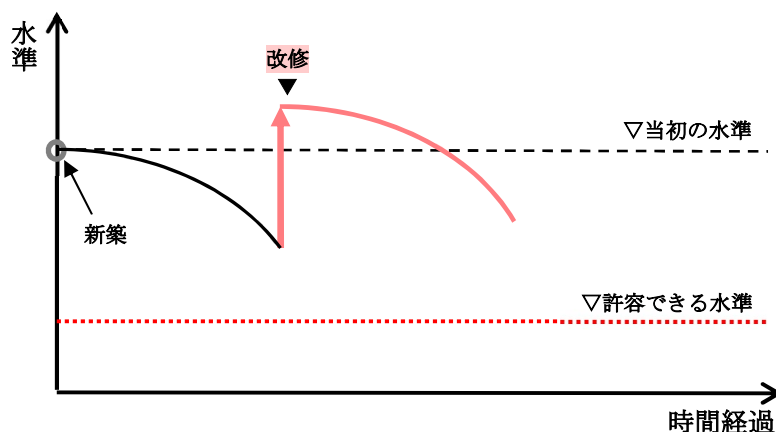
【事後保全イメージ図（目標）】



③ 改良保全

省エネルギー化や環境負荷低減、バリアフリー化など、変化する社会的要求に対応するため性能や機能を当初の水準以上に向上させる保全手法です。施設管理者が運営状況や利用者のニーズ等を把握し、改修を計画・実施します。

【改良保全イメージ図】



(4) 目標使用年数

本指針では、公共施設の平均使用年数を現在の約55年から75年へ伸ばすことを目標とします。この目標達成に向け、予防保全の強化と適切な維持管理を行います。

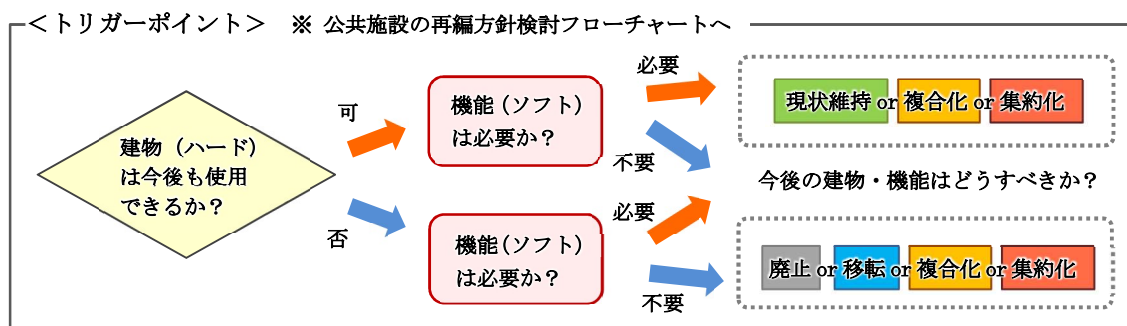
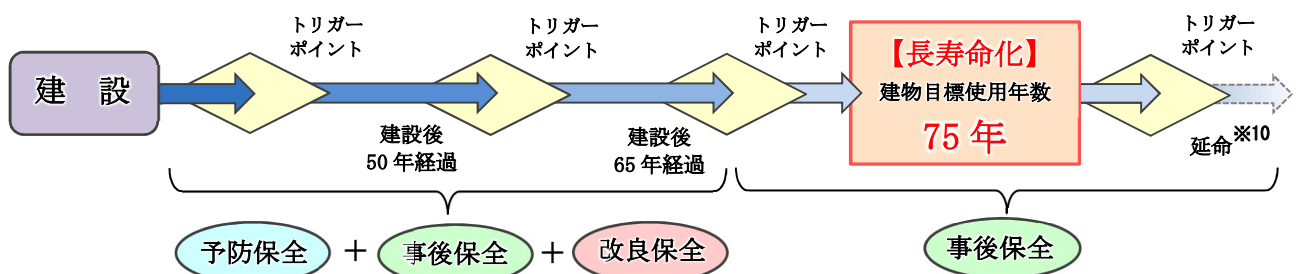
また、建設後50年が経過する建物については、今後25年間に掛かる保全費用と25年後に必要とされる建物規模や建て替え時の建築コストを比較し、経済合理性の観点から継続使用または改築の判断を行います。この検討では、ライフサイクルコスト^{※9}分析を実施し、保全・修繕費用、施設の利用価値、将来的な需要予測、技術革新による建築コスト変動の可能性などを総合的に評価します。

さらに、目標使用年数まで残り10年以下となる建物や、目標使用年数を超過する建物については、継続使用の可能性を慎重に評価し、構造的な健全性や安全性の確認、社会的ニーズや利用状況の変化、技術の進歩や環境規制の変更に応じた公共施設の再編や、機能の必要性を総合的に分析した上で、今後の対策方針を立てます。

ただし、建設後50年未満の建物についても、社会的ニーズの変化や利用状況が大きく変化した場合は同様の検討を行います。

なお、学校や市営住宅など既存の計画がある施設については、当該計画を踏まえ、各施設の実情に合わせた対応を行います。

【目標使用年数までのフロー】



※9 ライフサイクルコスト：建築物の生涯において直接必要となるコストであり、具体的には、建設費、使用期間中の建築物に係る光熱水費・維持管理費・修繕費等や、使用終了時に必要なコストを総計したもの。

※10 延命：目標使用年数を超えて、部分的な改修等により、建物の全部又は一部の機能を維持し、使用可能な期間を延長すること。

(5) 優先順位

予防保全を実施するためには、計画的に改修等を進めることが不可欠です。ただし、多くの公共施設を有していることから、限られた予算内で効果的な保全を行うため、優先順位を明確にする必要があります。具体的には、以下の3つの観点から評価を実施します。

No.	観点	評価内容
①	施設の重要度	災害時の応急対策活動に不可欠な施設や避難所など、機能や目的に基づく評価
②	建物の特性	利用者の滞在パターンに基づき、常時利用者が滞在するか、時間帯によって利用者数に変動するかといった評価
③	劣化状況	建物や設備の老朽化の程度や使用年数などから判断する評価

これらの評価結果を踏まえ、保全対策を実施する優先順位を総合的に検討します。

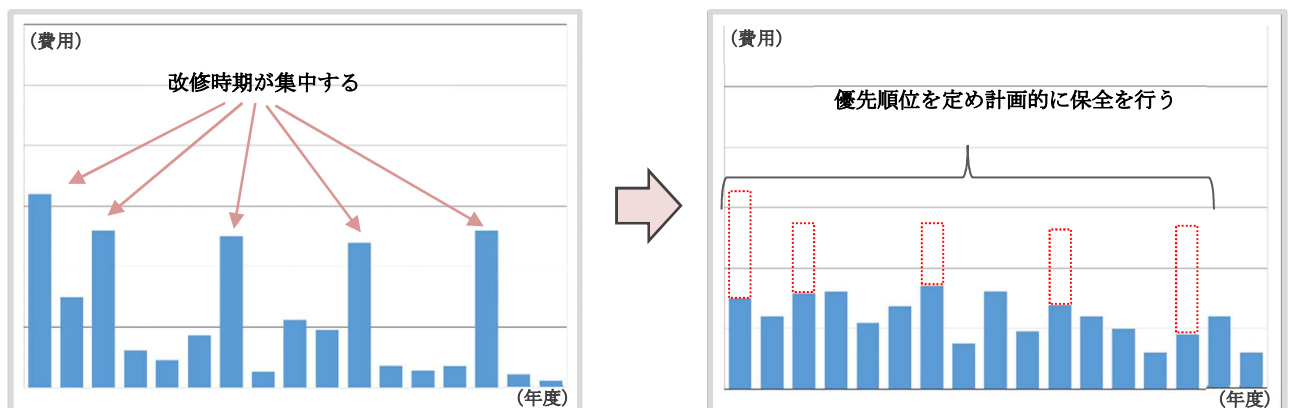
(6) 費用の平準化

多くの施設は建設から30年以上が経過し、また、建設時期に偏りがあり、改修等の時期が集中することから、費用の平準化が課題となります。

そのため、優先順位を踏まえ長期的な視点から改修等の実施時期を調整することで費用負担を分散させることが重要です。

また、「予防保全」を積極的に実施することで、急な対応を必要とする「事後保全」のコストを削減するとともに、施設全体の機能や性能を向上させる「改良保全」も考慮し、これら3つの手法をバランス良く組み合わせた効率的で持続可能な保全を進めます。

【平準化のイメージ】



4 事業化に向けたプロセス

(1) 建物点検の実施

① 法定点検

公共施設の法定点検は、劣化や不具合を早期に発見するために欠かせない重要な保全業務です。専門技術者が、法定周期に基づいて建物や設備の詳細な点検を実施します。この点検は、大規模な改修が必要となる事態を回避するとともに、利用者の安全を確保し、施設の長寿命化とコスト削減にも貢献します。

② 日常点検・自主点検

公共施設の日常点検・自主点検^{※11}は、施設の安全性と機能性を維持するための重要な業務です。令和7年6月に改訂した「施設管理者のための建物点検の手引き」等を活用するなど、定期的な巡回により、建物や設備の異常を早期に発見し、小さな異変が大きな故障に発展する前に対処します。

③ 緊急時の対応

災害や事故等の発生により建物が損傷し、公共施設の機能の継続に支障が生じた場合は、迅速に状況を把握するとともに、適切な初期対応等にあたり、利用者の安全確保を最優先に行い、損傷個所の緊急対応を実施します。その後、検証結果を関係各所に情報共有し、今後の対策につなげます。

(2) 公共施設の現状把握

公共施設の保安全管理において、施設の現状把握は重要な役割を果たします。定期的な点検や調査を通じて、建物の状態、設備の性能、改修等の履歴などの最新データを収集することで、施設の現状を正確に把握し、効果的な保全計画の策定と最適な予算配分を行います。

(3) 全庁的検討による方向性の形成

個別の公共施設の見直しに係る具体的な検討は、施設所管課が主体的に行うことを基本としますが、施設に係る各種情報を一元管理する所管課と連携することにより、横断的な視点から、最適な方向性の形成に取り組みます。

※11 自主点検：空調設備、自動ドア設備、舞台設備等を対象に、施設運営に支障をきたさないよう、施設管理者が、自主的に専門技術者に委託して実施する点検

※ 用語の定義は、(財)建築保全センター『令和5年版 建築物のライフサイクルコスト』、『建築保全業務共通仕様書及び同解説 令和5年版』、『管理者のための建築物保全の手引き』等を参考とし、一部は本指針独自に定義しています。

大垣市公共施設の保全に係る指針

令和7年9月

編集：大垣市 都市計画部 建築課