

# 長期保全計画の作成について

～作成・更新作業の進め方～

H29施設管理担当者研修会

# 長期保全計画書作成の目的

長期保全計画書は、施設の機能や性能を良好に保つため、建築物を構成する多くの部品や材料のそれぞれの耐用年数、取り換え時期を予測し、その時期に必要な費用を想定することにより、定期的な修繕や改修ができるように備えておくこと、及び施設の管理に携わる職員が保全の重要性を認識し、「長期的なコスト管理」を行うことを目的に作成するものである。

(青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」より抜粋)



施設管理者が施設の機能や性能を良好に保つため、適切な時期に改修工事をする必要があることを認識し、改修工事のための費用を想定するための参考となる資料である。

# 長期保全計画書の構成内容

- 別紙1： 建物の基本情報、基本性能を表したもの
- 別紙2： 建物の劣化状況、定期点検結果、修繕工事履歴を表した  
もの
- 別紙3： 計画的な保全のためのおおよその費用及び時期を表し、  
同時に施工した場合、効率的な部位は**まとめて修繕した  
場合**を表したもの
- 別紙4： 計画的な保全のためのおおよその費用及び時期を表し、  
**施工の効率化を考慮しない**で修繕した場合を表したもの

# 長期保全計画書 別紙1

別紙 1

## 1 建築・設備の概要等

### (1) 建築等の概要

施設名					
棟名					
敷地の概要	所在地				
	敷地面積	㎡			
	都市計画区域の内外	(ブツク形式)			
	防火地域	(ブツク形式)			
	用途地域	(ブツク形式)			
建物の概要	建築面積	㎡			
	延床面積	㎡			
	構造	造 (ブツク形式)			
	階数	地上 階	地下 階		
	竣工年	西暦 年	月		
	屋根仕上	<input type="checkbox"/> 金属 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> カワ類 <input type="checkbox"/> 押えコンクリートのまま <input type="checkbox"/> 押えコンクリート等 <input type="checkbox"/> 露出砂付け <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> 合金メッキ <input type="checkbox"/> その他			
		外壁仕上	<input type="checkbox"/> 外壁なし <input type="checkbox"/> コンクリート打放(+吹付) <input type="checkbox"/> モルタル塗(+吹付) <input type="checkbox"/> ALC板 <input type="checkbox"/> タイル貼 <input type="checkbox"/> 石貼 <input type="checkbox"/> 金属板貼 <input type="checkbox"/> 石綿 <input type="checkbox"/> マルカーテンウォール <input type="checkbox"/> PC板+タイル貼 <input type="checkbox"/> 既成コンクリート <input type="checkbox"/> ガラスファード類 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> その他		
			床仕上	<input type="checkbox"/> 床仕上なし <input type="checkbox"/> コンクリート直均し等 <input type="checkbox"/> モルタル直均し等 <input type="checkbox"/> ビニル床タイル類 <input type="checkbox"/> カーペット類 <input type="checkbox"/> 木製フローリング <input type="checkbox"/> OAフロー <input type="checkbox"/> タイル・石貼 <input type="checkbox"/> タタミ <input type="checkbox"/> その他	
	壁仕上			<input type="checkbox"/> 仕上げなし <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> 吹付類 <input type="checkbox"/> 塗装類 <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> タイル・石貼 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> 岩綿板 <input type="checkbox"/> パーティション <input type="checkbox"/> 石こうボード <input type="checkbox"/> 石綿板 <input type="checkbox"/> ケイ酸板 <input type="checkbox"/> その他	
		天井仕上	<input type="checkbox"/> 天井なし <input type="checkbox"/> 石こうボード <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> 吹付類 <input type="checkbox"/> 岩綿吸音板 <input type="checkbox"/> システム天井 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> 塗装類 <input type="checkbox"/> 金属製 <input type="checkbox"/> 光天井 <input type="checkbox"/> 石綿板 <input type="checkbox"/> その他		

# 長期保全計画書 別紙2

A	B	C	D	E	F	G
1	別紙2					施設名：長期保全したい庁舎
2						棟名：新館
3						
4	1 保全調査・診断等の概要					
5	(1) 劣化程度調査等の概要					
6	実施年月		調査結果の概要			
7				劣化	目視点検の結果、[階等]の破タイル割れ	
8	29	年	6	月	電気	目視点検の結果、[階等]の蛍光灯切れ
9				機械	異常なし	
10				劣化		
11				電気		
12				機械		
13				劣化		
14				電気		
15				機械		
16						
17	(2) 定期点検等の概要					
18	実施年月		調査結果の概要			
19	29	年	6	月	劣化の定期点検 異常なし	
20	27	年	6	月	消防用設備点検・検査 異常なし	
21	29	年	6	月	劣化の定期点検 防火戸近くに物品放置→即刻撤去した	
22						
23						
24						
25						
26	(3) 修繕工事履歴					
27	実施年月		実施箇所	工事概要		
28	27	年	月	消防設備等	屋内消火栓ホース交換	
29	27	年	月	3階男子トイレ	トイレブース修繕	
30	28	年	6	月	浴脱履設備	浴脱履改修工事 [浴槽水路生体更新]
31						
32						

# 長期保全計画書 別紙3・4

長期保全計画表

庁倉用

作成年月 2010 年 1 月  
 所 属 税務部財産管理課  
 作 成 者 山内 村中

施設名称	箇所/倉庫名称	竣工年(西暦)	1960 年		目録使用年数		経過年数																								項目	未更新 計								
			延べ床面積	延べ床面積	50 年	残存年数	38 年	50 年	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72			73	74	75	76	77	78	79	80
更新項目	目録更新 新築 (円/㎡)	種別更新 年	経過年数 (年)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040						
建築	29,549.62	㎡	50																																					
電気設備																																								
機械設備																																								
修繕																																								
未更新																																								
延べ床面積	29,549.62	㎡	50																																					
電気設備																																								
機械設備																																								
修繕																																								
未更新																																								
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																							24,553	24,553
延べ床面積	490			13,953	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	13,999	13,969	13,984	419,679	419,679		
電気設備																																							243,244	243,244
機械設備																																							191,855	191,855
修繕																																							299,772	299,772
未更新																																								

# 長期保全計画書作成にあたっての疑問点

- ・長期保全計画書と言われると身構えてしまう。
- ・図面の見方がわからない。
- ・建物の用語がわからない。(PSとは追伸?、スリーブとは袖?、FDとはフロッピーデスク?、FCVとは新作の車ですか... etc.)
- ・建物の調査に時間がかかりそう。(専門的な機器類が必要?)
- ・作ってあるのはいいけれど、更新作業がわからない。
- ・そもそも専門知識がないのでわからない。

# 新規長期保全計画書作成の進め方

- ①必要な資料を収集する
- ②収集した資料を確認する
- ③書類の内容と施設の状況を確認する
- ④別紙1を作成する
- ⑤別紙2を作成する
- ⑥別紙3を作成する



作成完了！！

# ①資料収集

- ・長期保全計画書を作成するために必要な資料を集めます。

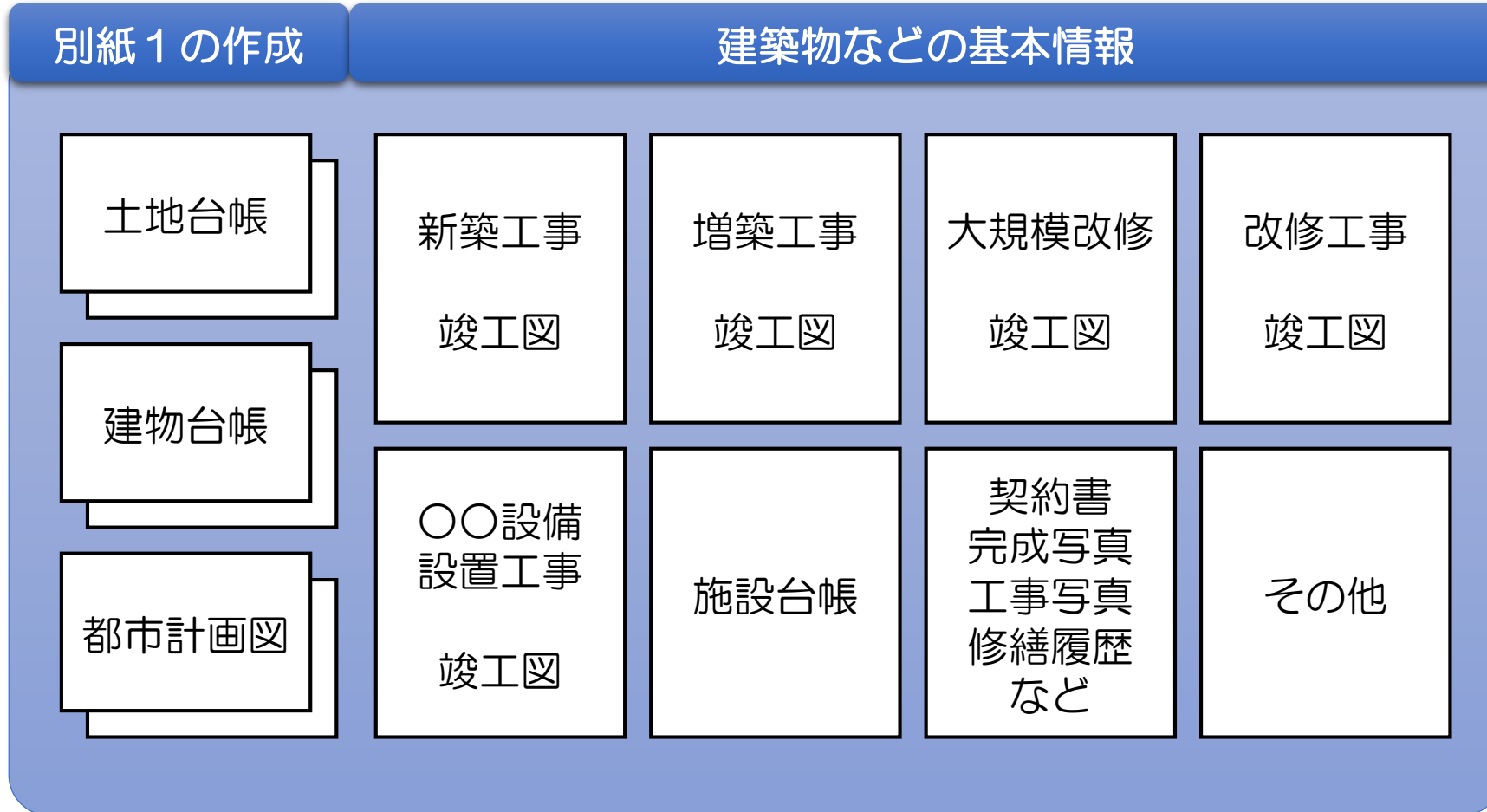


竣工図などを探しましょう。

「竣工図」＝「完成図」≠「設計図」…設計図は建てる前の図面



# 長期保全計画書 別紙1の作成に必要な書類



# 長期保全計画書 別紙2の作成に必要な書類

別紙2の作成	建築物などの劣化・不具合・改修状況			
劣化度調査 調査票	施設アセス 劣化状況 調査票	改修工事 竣工図	大規模改修 竣工図	増築工事 改築工事 竣工図
定期点検 総括表	日常点検 点検結果	〇〇設備 設置工事 竣工図	契約書 完成写真 工事写真 修繕履歴 など	その他

※増築工事・改築工事や設備設置工事に併せて改修工事を実施している場合がある。

# 長期保全計画書 別紙3・4の作成に必要な書類

別紙3・4の作成		建築物などの新設・改修年度		
新築工事 竣工図	改築工事 竣工図	増築工事 竣工図	大規模改修 竣工図	改修工事 竣工図
〇〇設備 設置工事 竣工図	契約書 完成写真 工事写真 修繕履歴 など	竣工図の種類（新築の場合） 建築工事、機械設備工事、強電設備工事、 弱電設備工事、給排水衛生設備工事、浄化 槽設置工事、エレベータ設置工事、 外構工事、駐車場整備工事など		

## ②集めた資料を確認する

- 現在目に見えるものは、いつからあるのか？  
どの改修工事が直近のものか？
- これまでに実施した劣化度調査、  
施設アセスメント調査の調査票はあるか？
- これまでに実施した定期点検（建築・設備）  
の調査結果はあるか？

### ③書類の内容と施設の状況を確認する

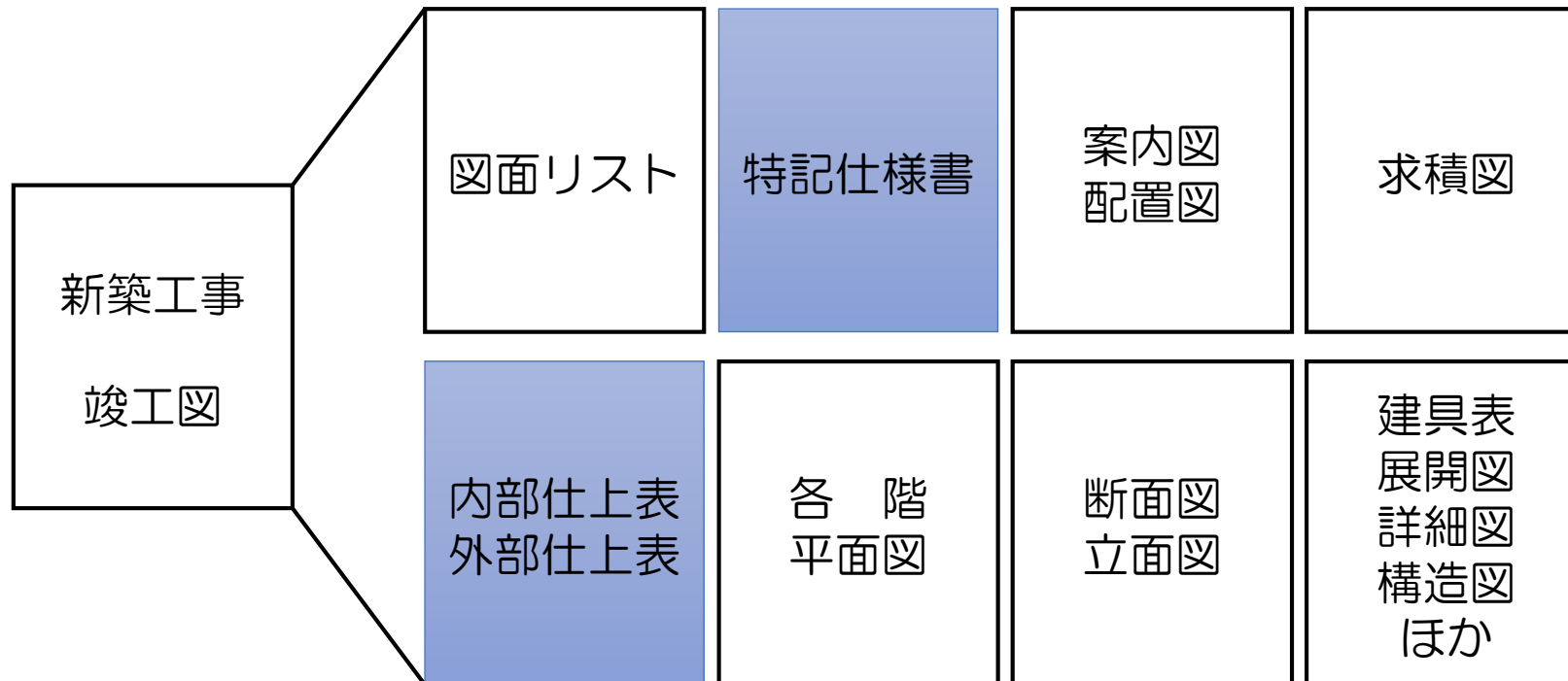
- いつ、どのような規模・構造で竣工したのか
- どのような設備が設置されているのか
- いつ、どこを、どのように改修したのか
- これまでの調査や点検でどのような指摘があるか



財産台帳、竣工図、調査票などの内容と  
施設の状況が同じか確認し作成する

# ④別紙1の作成について

- 建物の図面の代表的な構成



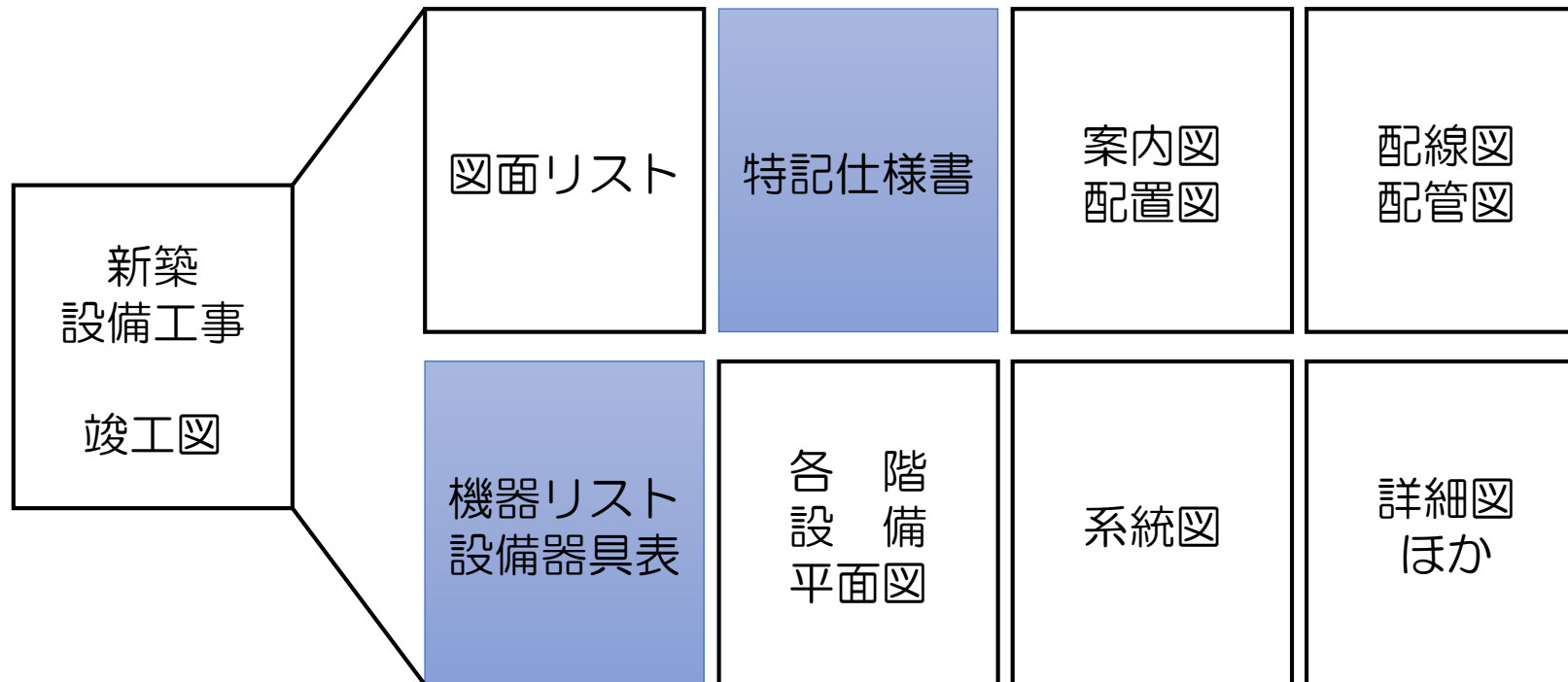






# ④別紙1の作成について

- 設備の図面の代表的な構成







# ⑤別紙2の作成について

## ・劣化度調査総括票

平成21年度までに実施した劣化度調査の調査結果

劣化度調査総括表

1. 建物概要

庁舎及び施設名			
所在地			
建物(種)名称	事務所	竣工年(西暦)	1966
用途	RC	法定耐用年数	65
階数	2階	築(経過)年数	40
耐震診断(有無、実施年度・結果)	無	残存年数	25
耐震補強工事(有無、実施年度)	無		
付属建物	車庫、プロパン庫、自転車置場		
備考			

2. 調査概要

調査年月日		調査者	
担当	施設管理担当者	建築	
		電気	
		機械	
所属			
職・氏名			

①図面収集・確認

1 保有保管状況

調査者確認欄	備考	
建築(書庫)	<input checked="" type="radio"/> 無	内部仕上表、平面図のみ
建築(構造)	<input checked="" type="radio"/> 有	
電気設備	<input checked="" type="radio"/> 有	
衛生・空調設備	<input checked="" type="radio"/> 有	

2 収集図面

確認内容	収集図面リスト	備考
配置、平面、立面	各階平面図、付属建物平面図	
階高、天井高		
アスベスト等		
杭、地下埋設物		
耐震量、架構形式、柱帯筋間隔		
その他		

②聞き取り等

項目	内容	調査者確認欄
使用・改修履歴	増改築、補修・補強、用途変更	H6: 屋根ウレタン塗膜防水改修、H7: 玄関風除雪取付、H11: 床Pタイル張替
被災履歴	地震、火災	なし
設備の状況	法定点検、業務委託報告書	庁舎警備(セコム)

③概況把握

項目	内容	調査者確認欄
敷地の状況	埋立地、傾斜地、散乱地盤、海岸距離	特記事項なし
建物の変形・傾斜	体感感覚による	なし

④部位毎の劣化 ※劣化度調査シートから転記記入欄不足の場合は適宜追加可

分野	部位	仕様(仕上)・能力	特記(概況・コメント)	残存年数	実残存年	判定
建築	塗膜防水	ウレタン塗膜防水	平成6年度改修のウレタン塗膜防水のトップコート補修が必要	7	8	A
	塗装仕上げ	リシン吹付け	経年劣化による、汚損及び変色が著しい。	0	0	C
	アルミ器具		窓部・扉部など目隠し、遮光等により劣化が著しい。樹脂製の部品は劣化が著しい。	0	0	C
電気	外部シャッター	軽量シャッター	レール・スラットの腐食が痛み取替えが必要。	0	0	C
	蛍光灯	FSR40LFSR60、FSR40H	目視では、遮断器に変色、破損は見当たらないが継続使用は点検必要。	0	0	C
機械	給湯器	ガス瞬間給湯器	長期間未使用のため基本的に再使用は困難。動作確認不能	0	0	C

3. 総合所見 ※継続使用すると仮定した場合の技術的所見、課題等

まず耐震診断が必要と思われる。また経年からすると外壁は大規模改修が必要と思われる。

断熱について、屋根はウレタン改修の際に外断熱にしているが、壁も大規模改修と合わせての施工が望ましい。

内部仕上げは、一部補修が必要な部分もあるが、概ね今のままで使用に問題はないと思われる。

照明灯具は塗装、カバーに変色があり、各部屋ごと灯具配置著しく統一性に欠けており、再使用するのであれば、配列の改修も必要。

分電盤は回路組み換えが必要であるので、再使用はかなり困難。

給湯器をはじめとした設備類も数年使用していないため、内部の劣化が想定されるため再使用は基本的に困難と思われる。

# ④別紙2の作成について

施設アセスメント調査票（劣化状況調査）

記載例 庁舎用 調査票2

・この調査票は、新築、改築、大規模改修等後10年以上経過した棟が対象です。  
 ・この調査票は、棟単位で記入してください。  
 ・記入していただく項目は黄色のセルとなります。  
 ・これまでに調査した施設については、過去の調査結果が入力されていますので、内容をご確認して頂き、追記・修正等をした箇所については、赤書きとしてください。

【回答方法】

質問内容について、該当する番号を回答欄にご記入ください。（回答はプルダウン方式となっています。）

質問に対して	・なし ・良好 ・ほとんど見受けられない	→ 1 をご記入ください。
	・少しあり ・概ね良好 ・部分的に見受けられる	→ 2 をご記入ください。
	・著しい ・かなり見受けられる ・全体的に見受けられる	→ 3 をご記入ください。

※各質問の④については、該当する経過年数を番号でご記入ください。

※調査にあたり、危険を伴うおそれがある場合は、目視及び報告書を参考に記入してください。

施設名	〇〇センター	記入者	行政 管理
棟名	庁舎	棟番号	

施設アセスメント調査による  
劣化度状況調査票（調査票2）

平成24年度からの施設アセスメント調査の調査結果

	質問	回答欄
I 屋上防水	①雨漏りしている箇所がありますか？	1
	②床表面（押さえコンクリート、保護塗装材等）に割れ、傷、膨れ等がありますか？ （屋根が金属の場合：屋根葺材に発錆、腐食がありますか？）	2
	③ドレインまわりに塵埃がたまったり、目地や側溝等に雑草が見られますか？ （屋根が金属の場合：屋根葺材に変形、乱れ、割れがみられますか？）	1
	④経過年数（※）は、何年ですか？下記よりお選びください。 1. 更新後10年未満 2. 更新後20年未満 3. 更新後20年以上	2
II 外壁	①雨漏りしている箇所がありますか？	1
	②表面材の劣化やひび割れ、損傷などみられますか？	2
	③外壁面の目地部や外部建具まわりのシールに割れ、しわ、剥離が見られますか？	2
	④経過年数（※）は、何年ですか？下記よりお選びください。 1. 更新後10年未満 2. 更新後20年未満 3. 更新後20年以上	2
III 外部建具	①雨漏りしている箇所がありますか？	1
	②発錆や腐食している箇所がありますか？	1
	③変形、損傷、開閉不良箇所がありますか？	1
	④経過年数（※）は、何年ですか？下記よりお選びください。 1. 更新後5年未満 2. 更新後10年未満 3. 更新後10年以上	3
IV 電気設備	①受変電設備（キュービクル）に不具合がありますか？	1
	②防災設備等に不具合がありますか？	1
	③照明器具にちらつきなどの不具合がありますか？	1
	④受変電設備の経過年数（※）は、何年ですか？ 1. 更新後15年未満 2. 更新後25年未満 3. 更新後25年以上	1
V 機械設備	①給水からの漏水、赤水の箇所がありますか？	1
	②排水配管の漏水箇所がありますか？	1
	③水槽類、ポンプに劣化（腐食、損傷、ガタつき、異音、異臭等）がみられますか？	1
	④配管類の経過年数（※）は、何年ですか？ 1. 更新後15年未満 2. 更新後25年未満 3. 更新後25年以上	2
VI 機械設備	①ボイラーに不具合がありますか？	1
	②ラジエーター等の暖房器具に不具合がありますか？	1
	③換気扇に不具合がありますか？	1
	④ボイラーの経過年数（※）は、何年ですか？ 1. 更新後15年未満 2. 更新後25年未満 3. 更新後25年以上	1

※ 経過年数は、機器の更新または、新築及び改修を実施した時点からとし、財産台帳の沿革欄、工事引渡書等を参考にすること。

# ④別紙2の作成について

様式

定期点検総括表

点検基礎情報										
点検完了年月日	平成		年	月	日					
点検対象	<input type="checkbox"/>	建築物の敷地及び構造	<input type="checkbox"/>	昇降機以外の建築設備	<input type="checkbox"/>	昇降機				
点検者分類	<input type="checkbox"/>	当該施設管理職員	<input type="checkbox"/>	当該施設管理職員以外の職員	<input type="checkbox"/>	外部委託				
点検者(所属名)										
点検者の資格区分	<input type="checkbox"/>	施設管理実務経験2年以上	<input type="checkbox"/>	( )級建築士	<input type="checkbox"/>	特殊建築物等調査資格者	<input type="checkbox"/>	昇降機検査資格者	<input type="checkbox"/>	建築設備検査資格者
建物基本情報										
建物名称					種名称					
建物構造					建物階数	地上	階/地下	階/塔屋	階	
延床面積	㎡				竣工年月	年	月	日		
備考										
点検対象部位及び点検結果										
点検対象部位項目	分類(年)			今回点検	支障の有無	支障のある場所	支障の内容	参照した法定検査報告等		
	建	設	部							
敷地	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
ます	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
基礎	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
外壁	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
鉄塔	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
煙突	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
避雷針、テレビアンテナ等	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
外部階段	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
(給水用、消火用、空調用)タンク	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
空調機用屋外機等	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
ひさし・玄関ポーチ	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・プレキャストコンクリート造	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
鉄骨造	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
木造	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
組構造・補強コンクリートブロック造	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
屋根	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
冷却塔	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
建築設備等階層	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
バルコニー	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
天井・内壁	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
シャッター	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
窓、障子	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
防火扉	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
その他附属物	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
眼明器具等	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
排気口、給気口	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
ダンパー・防火ダンパー	3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
給水配管、排水配管	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
換気扇、送風機等	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
排煙機	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
自家発電設備	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
昇降機			1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
備考										

## 定期点検総括表

「青森県建築物定期点検要領」により実施した点検結果の総括表

- 建築物は……3年以内ごと
- 建築設備は…1年以内ごと
- 昇降機は……1年以内ごと

の点検が

建築基準法第12条第2項及び第4項により点検が義務付けられています。

(点検対象外の施設は、日常点検の結果により、長期保全計画書を作成してください。)



# ⑤ー1 別紙3の作成について

- 別紙1に必要項目が入力されているか確認してください。

別紙1						
1 建築・設備の概要等						
(1) 建築等の概要						
施設名		長期保全したい庁舎				
棟名		本館				
敷地の概要	所在地	青森県のどこか				
	敷地面積	3,000.00	m <sup>2</sup>			
	都市計画区域の内外	都市計画区域内	(フールドウ形式)			
	防火地域	準防火地域	(フールドウ形式)			
	用途地域	近隣商業地域	(フールドウ形式)			
	建築面積	1,000.00	m <sup>2</sup>			
	延床面積	3,000.00	m <sup>2</sup>			
	構造	R C	造	(フールドウ形式)		
	階数	地上	3	階	地下	0 階
	竣工年	西暦	1980	年	10	月
▶	別紙1	別紙2	別紙3 (庁舎用)	別紙4 (庁舎用)	別紙3 (校舎用)	別紙4

延床面積・竣工年に間違い  
ありませんか？



# ③ー2別紙3の作成について

- ・別紙3に必要項目が転記されているか確認してください。

長期保全計画表				庁舎用													
施設名	長期保全したい庁舎		棟名	本館			竣工年(西暦)			1980	年	目標使用年数					年
延床面積	3,000.00	m <sup>2</sup>	経過年数	-1980	年	残年数	1980	年							年		
更新項目	目標更新周期(年)	標準更新単価(円/m <sup>2</sup> )	最終更新年(年)	経過年数	-1979	-1978	-1977	-1976	-1975	-1974	-1973	-1972	-1971	-1970	-1969	-1968	
				未更新	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
アスファルト防水押さえコシ※1	20	8,550	1980														
塗膜防水	20	5,630	1980														
金属屋根(カハ〜工法)	20	11,200	1980														
外壁吹付塗材	20	3,590	1980														
外壁ソーリング	20	2,890	1980														
外部アルミ建具	40	8,820	1980														
外部鋼製建具	40	5,240	1980														
内部鋼製建具	40	9,550	1980														
木製建具	40	1,130	1980														
内部床	40	4,270	1980														
内部壁	40	8,030	1980														
内部天井	40	10,700	1980														
アルミ葺木	40	1,570	1980														

別紙1に入力した、施設名・棟名・竣工年・延床面積・最終更新年（竣工年と同じ年）が転記されます。



# ③ー4別紙3の作成について

- ③ー3までを入力すると下の表のとおり、費用が表示されます。

																		作成年月	2015	年	7	月
																		所 属	青森県職員			
																		作 成 者	長期 保全			
目標使用年数			60	年														(千円)				
43	44	45	46	47	48	49	50	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	項目	未更新 +			
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	計				
8	9	10	11	12	13	14	15	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	計	+			
												25,650						51,300	76,950			
												16,890						33,780	50,670			
												33,600						67,200	100,800			
												10,770						21,540	32,310			
												8,670						17,340	26,010			
																		26,460	26,460			
																		15,720	15,720			
																		28,650	28,650			
																		3,390	3,390			
																		12,810	12,810			
																		24,090	24,090			
																		32,100	32,100			
																		4,710	4,710			

ここからが本番です。



# ③ー6別紙3の作成について

- ・電気設備、機械設備も同様に修正します。

電気設備	受変電設備機器	40	11,500	1980				34,500
	自家発電設備機器	40	10,500					
	電灯設備機器	40	15,700	1980				47,100
	動力設備機器	40	8,190	1980				24,570
	自動火災報知装置	20	3,170	1980	9,510			9,510
	非常警報設備機器	40	1,940	1980				5,820
	構内交換設備機器	40	4,490					
	電気時計器具	40	470	1980				1,410
	拡声器具	40	2,070					
	テレビ共同受信設備機器	20	860	1980	2,580			2,580
	エレベーター設備	40	6,560					
機械設備	ボイラー	40	8,630	1980				25,890
	暖房配管・暖房器具	40	6,710	1980				20,130
	冷温水器	20	9,300					
	冷却塔	20	1,300					
	空調機器	20	7,440					
	換気機器(熱交換型)	20	4,900					
	冷暖房用ホフノ類	20	1,100	1980	3,300			3,300
	冷暖房用ホフノ類(併用)	40	1,490	1980				4,470
	空調配管類(弁類共)	40	17,000					
	自動制御機器	20	6,900					
	給水ホフノ	20	380	1980	1,140			1,140
	給水ホフノ類	40	1,100	1980				3,300
	給水ホフノ類(併用)	40	3,000	1980				9,000
	別紙1	別紙2	別紙3 (庁舎用)	別紙4 (庁舎用)	別紙3 (校舎用)	別紙4 (校舎用)		

管理施設にその設備があるかどうかわからない場合は、保全業務受注者、点検業務受注者又は補修業務受注者に相談しながら修正していくとわかりやすいです。



# ③—8別紙3の作成について

- ・完成です。保全費合計を確認してください。



※ 別紙3を作成すると別紙4に転記されることから、別紙4の作成は不要です。

更新項目	目標更新 周期 (年)	標準更新 単価 (円/㎡)	最終更新年 (年)	(千円)		
				経過年数 2015 未更新	項目 計	未更新 + 計
保全費小計	建 築 計			10,770	238,110	248,880
	電気設備 計			12,090	137,580	149,670
	機械設備 計			5,460	103,740	109,200
保全費合計				28,320	516,330	544,650

# 長期保全計画書を作成した一方で・・・

- ・平成29年4月時点で作成対象施設の91.12%（作成済み施設数：154／作成対象施設数：169）が作成済みである。
  - 新規作成施設と既存更新施設に分けられる。



ほとんどの施設において既存の長期保全計画書を更新する作業が必要である



# 既存長期保全計画書更新の進め方

- ①既存長期保全計画書を準備する
- ②必要な資料を収集する
- ③別紙1を修正する
- ④別紙2を修正する
- ⑤別紙3を修正する



**更新完了！！**

# ①既存長期保全計画書の準備

- ・作成した計画書はBIMMSに登録すること  
となっています。ここからダウンロードし、  
更新していきます。

## 【登録場所】

各施設 → 電子書庫  
長期保全計画書フォルダ

電子書庫

建物名称:

に文字列 を含む書類 検索

新想登録

申請・届出 技術資料 長期保全計画書 庁内基準類 契約

※BIMMSの操作方法等はBIMMS操作マニュアルをご覧ください。

保管場所： 職員ポータル→文書管理→施設管理者向けDB→400\_BIMMS操作マニュアル

## ②資料収集

- ・既存長期保全計画書を更新するために必要な資料を集めます。

必要な資料	建築物などの基本情報・劣化・不具合・改修状況			
<p>別紙1 土地台帳 建物台帳</p>	<p>別紙2 施設アセス 劣化状況 調査票</p>	<p>別紙3 改修工事 竣工図</p>	<p>別紙3 大規模改修 竣工図</p>	<p>別紙3 増築工事 竣工図</p>
<p>別紙2 定期点検 総括表</p>	<p>別紙2 日常点検 点検結果</p>	<p>別紙3 〇〇設備 設置工事 竣工図</p>	<p>契約書 完成写真 工事写真 修繕履歴 など</p>	<p>その他</p>

※増築工事・改築工事や設備設置工事に併せて改修工事を実施している場合がある。

# ③別紙1の修正

別紙1

## 1 建築・設備の概要等

### (1) 建築等の概要

施設名		
棟名		
敷地の概要	所在地	
	敷地面積	m <sup>2</sup>
	都市計画区域の内外	(ブルック形式)
	防火地域	(ブルック形式)
	用途地域	(ブルック形式)
	建築面積	m <sup>2</sup>
建物の概要	延床面積	m <sup>2</sup>
	構造	造 (ブルック形式)
	階数	地上 階 地下 階
	竣工年	西暦 年 月
	屋根仕上	<input type="checkbox"/> 金属 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> 瓦葺類 <input type="checkbox"/> 押えコンクリートのまま <input type="checkbox"/> 押えコンクリート等 <input type="checkbox"/> 露出砂付け <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> 合金メッキ <input type="checkbox"/> その他
	外壁仕上	<input type="checkbox"/> 外壁なし <input type="checkbox"/> コンクリート打放(+吹付) <input type="checkbox"/> モルタル塗(+吹付) <input type="checkbox"/> ALC板 <input type="checkbox"/> 瓦貼 <input type="checkbox"/> 石貼 <input type="checkbox"/> 金属板貼 <input type="checkbox"/> 石綿 <input type="checkbox"/> マルカーテンウォール <input type="checkbox"/> PC板+瓦貼 <input type="checkbox"/> 既成コンクリート <input type="checkbox"/> ガラスファード類 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> その他
	床仕上	<input type="checkbox"/> 床仕上なし <input type="checkbox"/> コンクリート直均し等 <input type="checkbox"/> モルタル直均し等 <input type="checkbox"/> ビニル床瓦貼類 <input type="checkbox"/> カーペット類 <input type="checkbox"/> 木製フローリング <input type="checkbox"/> OAフロー <input type="checkbox"/> 瓦貼・石貼 <input type="checkbox"/> タタミ <input type="checkbox"/> その他
	壁仕上	<input type="checkbox"/> 仕上げなし <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> 吹付類 <input type="checkbox"/> 塗装類 <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> 瓦貼・石貼 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> 岩綿板 <input type="checkbox"/> パーティション <input type="checkbox"/> 石こうボード <input type="checkbox"/> 石綿板 <input type="checkbox"/> ケイカル板 <input type="checkbox"/> その他
	天井仕上	<input type="checkbox"/> 天井なし <input type="checkbox"/> 石こうボード <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> 吹付類 <input type="checkbox"/> 岩綿吸音板 <input type="checkbox"/> システム天井 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> 塗装類 <input type="checkbox"/> 金属製 <input type="checkbox"/> 光天井 <input type="checkbox"/> 石綿板 <input type="checkbox"/> その他

・別紙1は建築等の概要、電気設備等の概要、機械設備等の概要を記入しなければいけません。改修工事により改修した部位が、既存の部位と変わらなければ、既存の長期保全計画書別紙1は修正の必要はありません。  
例： ボイラーが古くなったため更新する工事

# ④別紙2の修正

A	B	C	D	E	F	G
1	別紙2					施設名：果樹採集したい庁舎
2						棟名：新棟
3						
4	1 保全調査・診断等の概要					
5	(1) 劣化度調査等の概要					
6	実施年月			調査結果の概要		
7	29	年	6	月	点検	日本点検の結果、[隣事窓]の破タイル割れ
8					電気	日本点検の結果、[隣事窓]の蛍光灯切れ
9					機械	異常なし
10					塗装	
11					電気	
12					機械	
13					塗装	
14					電気	
15					機械	
16						
17	(2) 定期点検等の概要					
18	実施年月				調査結果の概要	
19	28	年	6	月	点検	定期点検 異常なし
20	27	年	6	月	消防用設備点検	検査 異常なし
21	29	年	6	月	点検	定期点検 防火戸近くに物品放置→即刻撤去した
22						
23						
24						
25						
26	(3) 修繕工事履歴					
27	実施年月				実施箇所	工事概要
28	27	年		月	消防設備等	屋内消火栓ホース交換
29	27	年		月	3階男子トイレ	トイレブース修繕
30	29	年	6	月	市庁舎設備	市庁舎改修工事 [市温水路生管更新]
31						
32						

①劣化度調査等(※1)の概要を追記します。



②定期点検等(※2)の概要を追記します。



③改修工事履歴(※3)を追記します。



別紙2の修正完了です。

※1 劣化度調査とは、建築住宅課が行っていた調査である。行っていない場合は、日常点検(青森県県有施設保全マニュアル)の概要を追記する。

※2 定期点検等とは、建築基準法第12条に基づく点検である。

※3 契約上工事(工事請負費50万以上で新設も含む)として発注しているもの。

※4 前回作成より劣化度調査等や定期点検等、改修工事を行っていない場合は、①~③を省略する。

# ⑤別紙3の修正

①作成年月、所属、作成者を入力します。



②最終更新年行に改修した年を入力します。



③修繕費欄に作成年度の財政課から提示される当初予算単価表の修繕単価(H29は庁舎¥440、校舎¥510)を入力します。



別紙3の修正完了です。

※1 別紙3を修正すると別紙4に転記されることから、別紙4の修正は不要です。

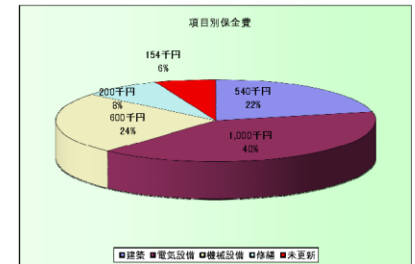
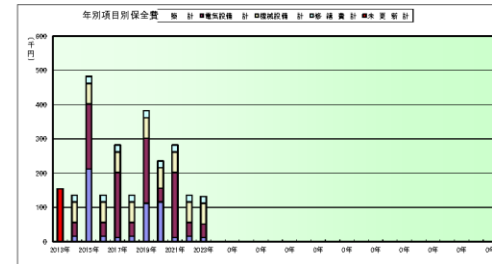
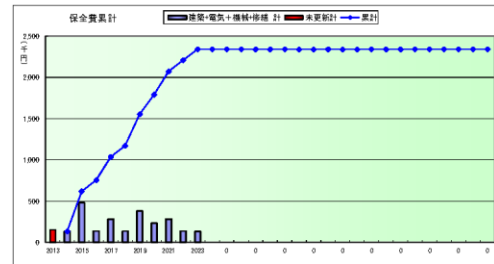
※2 前回作成年月より改修工事を行っていない場合、②は省略します。

①

作成年月	2013	年	4	月
所属	財政管理課			
作成者	石橋 博吉			

長期保全計画表

施設名	アインス	購入年	2010年													項目	未更新 十 計						
台数	100	台	経過年数	3年			5年			7年			9年			11年			13年				
更新項目	目録更新 周期 (年)	標準更新 単価 (円)	最終更新 年 (年)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023									
夏タイヤ	4	100,000	2010	1	2	3	4	5															
冬タイヤ	4	100,000	2011												買換え	200	200						
オイル(3000円×年課)	1	1,000	2012		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		100	100						
メンテナンス	1	1,000	2012		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		20	20						
ワイバーゴム	2	1,000	2010	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		20	24						
車検	2	150,000	2013	150			150			150			150		買換え	600	750						
自動車税	1	40,000	2012		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40		400	400						
任意保険	1	60,000	2012		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60		600	600						
修 理 費		20,000		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		200	200						
メンテナンス				4	16	212	16	12	16	112	116	12	16	12		540	544						
保全費小計				150	40	190	40	180	40	190	40	190	40	40		1,000	1,150						
保 険 計				60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60		600	600						
保全費合計				154	138	482	138	282	138	382	238	282	138	132		2,340	2,494						



※上表は実際の長期保全計画書別紙3とは若干異なります。

# ⑤—1別紙3の修正詳細

## ①作成年月、所属、作成者を入力

作成年月は、計算に  
使用するため必ず修  
正すること。

AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN
作成年月		2017	年	6	月	
所属		行政経営管理課				
作成者		対馬 辰大				
						(単位: 千円)
2044	2045	2046	2047	項目	未更新 + 計	
2044	2045	2046	2047			
27	28	29	30	計		

# ⑤-2 最終更新年行に改修した年を入力

改修工事を行った更新項目列の最終更新年数を修正します。(表は2016年に冷温水器を改修した場合)



拡大図



長期保全計画表(1)				庁舎用				
施設名	長期保全したい庁舎		棟名	新館		竣工年(西暦)	2016年	
延床面積	3,000.00 m <sup>2</sup>		経過年数	21		年	残	
更新項目	目標更新周期(年)	標準更新単価(円/㎡)	最終更新年(年)	経過年数	22	23		
				2016	2017	2018	2	
				未更新	1	2		
機械設備	ボイラー	40	8,630					
	暖房配管・暖房器具	40	6,710	1995				
	冷温水器	20	9,300	2016				
	冷却塔	20	1,300	1995	3,900			
	空調機器	20	7,440					
	換気機器(熱交換型)	20	4,900	1995	14,700			
	冷暖房用ポンプ類	20	1,100	1995	3,300			
	冷暖房用タンク(オイルタンク含む)	40	1,490	1995				
	空調配管類(弁類共)	40	17,000	1995				
	自動制御機器	20	6,900	1995	20,700			



# ⑤一3修繕費欄に修繕単価を入力

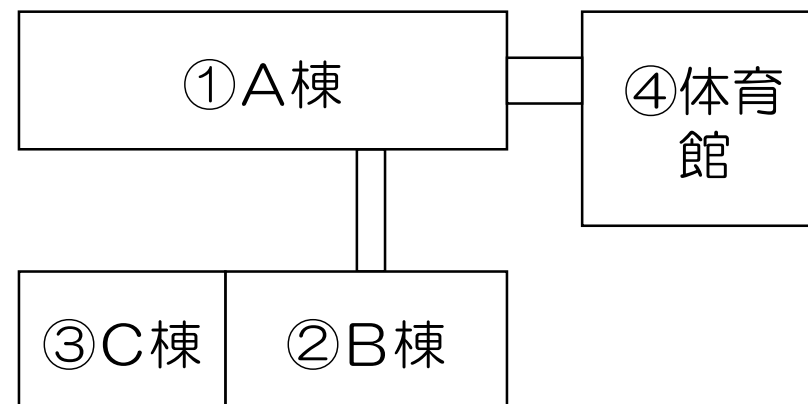
修繕費欄に作成年度の財政課から提示される当初予算単価表の修繕単価(H29は庁舎¥440、校舎¥510)を入力します。

更新項目	周期 (年)	単価 (円/㎡)	年 (年)	2016	2017
				未更新	1
給湯タンク類	40	920	1995		
給湯配管類(弁類供)	40	1,530	1995		
衛生器具類	40	2,860	1995		
消火ポンプ	20	260	1995	780	
消火栓、配管類	40	1,030	1995		
修 繕 費		490			1,
保全費小計	建 築 計			45,090	
	電気設備 計			12,090	

# 長期保全計画書作成の注意点

- 計画書は施設単位で作成してください。ただし、棟により完成年又は構造が異なる場合は棟ごとに作成することになります。

- ①A棟 S55築 S
- ②B棟 S55築 RC
- ③C棟 S58築 RC
- ④体育館 S55築 S



- 作成(更新)は3年ごと、改築又は大規模修繕はその都度更新が必要です。

全て別々に作成することとなる。

- 使用するエクセルのシートは施設により異なります。

- |             |                |
|-------------|----------------|
| 別紙1         | 各施設共通          |
| 別紙2         | 各施設共通          |
| 別紙3・4(庁舎用)  | 校舎用途以外の建物      |
| 別紙3・4(校舎用)  | 県立学校・技専校・消防学校等 |
| 別紙3・4(体育館用) | 各施設に併設されている体育館 |

# 長期保全計画書のBIMMSへの登録

作成又は更新した計画書はBIMMSに登録してください。

## 【登録場所】

各施設 → 電子書庫  
長期保全計画書フォルダ

The screenshot shows the '電子書庫' (Digital Library) section of the BIMMS system. The '建物名称' (Building Name) field is set to '長期保全したい建物'. Below this is a search filter section with a dropdown menu set to 'に文字列' (Text), a search input field, and a '検索' (Search) button. At the bottom, there is a navigation bar with several buttons: '新規登録' (New Registration), '申請・届出' (Application/Notification), '技術資料' (Technical Documents), '長期保全計画書' (Long-term Maintenance Plan), '庁内基準類' (In-house Standards), and '契約' (Contract). A blue arrow points from the text '長期保全計画書フォルダ' to the '長期保全計画書' button, which is also highlighted with a blue box.

お願い

- ・更新前の計画書はBIMMSから削除してください。
- ・エクセルは、「.xlsx」で作成してください。
- ・使用しないエクセルのシートは、削除してください。

# 長期保全計画書のさらに詳しい作成方法

長期保全計画書の詳しい作成方法は、

○青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」

○青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」入力要領・記載例

をご覧ください。

【掲載場所】

B I M M S

→★Aomori Building 共通書庫用

→電子書庫

→長期保全計画書フォルダ

長期保全計画書の様式も  
掲載しています。

又は職員ポータルに掲載しています。

職員ポータル

→文書管理

→施設管理者向けDB

→120\_青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」

書名	ファイル名	バージョン	サイズ	作成日付
01 青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」	青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」.pdf		540KB	
02 青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」別冊入力要領・記入例	別冊入力要領・記入例 .pdf		2,024KB	
20130521【新様式】長期保全計画書	20130521【新様式】長期保全計画書.xlsx		283KB	2013/05/21
合計ファイル数	合計		2,847KB	

# 長期保全計画書の作成

平成27年度～平成29年度に作成

施設区分	施設数	延床面積 (m <sup>2</sup> )	概要
大規模施設	27	228,816	・現状確認を行った上で、今後30年間の長期保全計画の策定及びLCCを算出

(策定済)

・事務庁舎 ・警察署等 ・学校施設 ・体育館(学校程度)	169	942,190	・長期保全計画は、各施設管理者が策定し、3年ごとに更新 (長期保全計画書作成マニュアルによる) ・LCCはLCC試算手法により一括算定済 約135億円/年 → 長寿命化・総量縮小(10%)により約97 億円/年(H25.6月,186施設で試算)
---------------------------------------	-----	---------	--

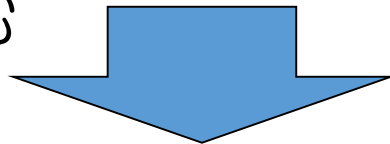
# 保全マニュアルの整備

## ○施設管理担当者の声

- 保全業務の基礎知識、広い知識が必要とされる
- 日常実務の手引きとなる参考書、事例集が欲しい

## ○県有施設利活用方針(19年3月)の位置づけ

- 施設の長寿命化の推進のため「適正な維持保全」を図る
- 施設の日常的な維持管理について、より適正で効率的な業務改善に取り組む



青森県県有施設保全マニュアル(20年3月策定)

# 青森県県有施設保全マニュアル 構成

## 第1章 保全(維持管理)とは？

保全の目的と効果／考え方と分類／必要な書類と体制

## 第2章 施設の構成と見方・点検

日ごろ気を付けるところ／法定点検と自主点検

## 第3章 維持管理業務委託の概要

業務の進め方／委託発注の仕方から支払まで／BIMMSの活用

## 第4章 施設の修繕

故障や不具合を発見したら／修繕の流れ／修繕発注の仕方から支払まで

## 資料編 ←お役立ち集

- (1) 法定点検一覧表 別冊 建築物等の法定点検に関する法令集
- (2) 契約時の金額ベース早見表(施設管理業務委託編、修繕編)
- (3) 部材・機器の耐用年数一覧
- (4) 図面の見方
- (5) 用語解説(索引)

# 青森県県有施設保全マニュアル

## 第1章(3) 保全の目的と効果

目的	効果
建物及び設備の危険性を排除すること	安全性の確保と利用者の健康の確保
できる限り少ないコストで運営すること	経済性の確保とLCCの低減
施設の持つ機能を十分に発揮すること	利用者の利便性向上と職員の業務効率向上
省エネルギーを推進すること	地球環境負荷の低減



## 第1章(5) 保全業務に必要な書類と体制

### ①【竣工図】

建築工事、電気設備工事、機械設備工事などの竣工図面

### ②【設計内訳書等】

各工事費を算出するための内訳書及び構造計算書

### ③【各種申請書】

建築確認図書、自家用電気工作物保安規定、消防用設備等  
設置届など

### ④【その他】

各種取扱説明書及び各種保証書

# 第1章(5) 保全業務に必要な書類と体制

## 平常時と緊急時の業務体制

いざという時のために「一覧表の掲示・携帯」

- 管理者、担当者、管理業務委託業者
- 病院、警察署、消防署、保健所、電力会社、ガス会社、水道事業者、電話会社など
- 応急復旧・改修を依頼する業者
  - a. 【建物】建築施工業者、屋根防水施工業者、サッシメーカー、自動ドアメーカーなど
  - b. 【暖房】暖房設備施工業者、ボイラ・暖房機メーカー、エアコンメーカーなど
  - c. 【水回】給排水設備施工業者、トイレ・流しメーカーなど
  - d. 【電気】電気設備施工業者、受変電機器メーカーなど

# 保全マニュアル等のありか

## 職員ポータル「文書管理→施設管理者向けDB」

- ・青森県県有施設利活用方針
- ・青森県県有施設長寿命化指針
- ・青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」
- ・青森県県有施設保全マニュアル
- ・青森県県有施設維持管理基準
- ・BIMMS操作マニュアル
- ・平成23年度からの施設管理担当者研修会資料 など

## 職員ポータル「文書管理→全庁文書」

- ・定期点検要領等(建築住宅課) → 定期点検要領・様式等

## BIMMS「★Aomori Building 共通書庫用→電子書庫」

- ・青森県建築保全業務単価表
- ・清掃業務委託積算基準、運用、数量取扱要領、特記仕様書、記載要領など
- ・平成17年度からの施設管理担当者研修会資料
- ・職員ポータル「文書管理→施設管理者向けDB」に掲載しているもの

※県有施設長寿命化指針、県有施設保全マニュアル(本編のみ)等の公開している資料は、  
「県HP→行政経営管理課→青森県のファシリティマネジメント→FM推進事業」にも掲載

# 長期保全計画書について

★相談等はお気軽に下記までご連絡ください。

行政経営管理課ファシリティマネジメント推進グループ

電話：017-734-9125 内線：2882

別紙 1

1 建築・設備の概要等

(1) 建築等の概要

施設名					
棟名					
敷地の概要	所在地				
	敷地面積	m <sup>2</sup>			
	都市計画区域の内外		(フルタウン形式)		
	防火地域		(フルタウン形式)		
	用途地域		(フルタウン形式)		
	建築面積	m <sup>2</sup>			
	延床面積	m <sup>2</sup>			
建物の概要	構造		造 (フルタウン形式)		
	階数	地上	階	地下	階
	竣工年	西暦	年	月	
	屋根仕上	<input type="checkbox"/> 金属 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> カワ類 <input type="checkbox"/> 押えコンクリートのまま <input type="checkbox"/> 押えコン+タイル等 <input type="checkbox"/> 露出砂付け <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> 合金メッキ <input type="checkbox"/> その他			
	外壁仕上	<input type="checkbox"/> 外壁なし <input type="checkbox"/> コンクリート打放 (+吹付) <input type="checkbox"/> モルタル塗 (+吹付) <input type="checkbox"/> ALC板 <input type="checkbox"/> タイル貼 <input type="checkbox"/> 石貼 <input type="checkbox"/> 金属板貼 <input type="checkbox"/> 石綿 <input type="checkbox"/> メタルカーテンウォール <input type="checkbox"/> PC板+タイル貼 <input type="checkbox"/> 既成コンクリート <input type="checkbox"/> ガラスサファード類 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> その他			
	床仕上	<input type="checkbox"/> 床仕上なし <input type="checkbox"/> コンクリート直均し等 <input type="checkbox"/> モルタル直均し等 <input type="checkbox"/> ビニル床タイル類 <input type="checkbox"/> カーペット類 <input type="checkbox"/> 木製フローリング <input type="checkbox"/> OAフロー <input type="checkbox"/> タイル・石貼 <input type="checkbox"/> タミ <input type="checkbox"/> その他			
	壁仕上	<input type="checkbox"/> 仕上げなし <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> 吹付類 <input type="checkbox"/> 塗装類 <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> タイル・石貼 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> 岩綿板 <input type="checkbox"/> パーティション <input type="checkbox"/> 石こうボード <input type="checkbox"/> 石綿板 <input type="checkbox"/> ケイカル板 <input type="checkbox"/> その他			
	天井仕上	<input type="checkbox"/> 天井なし <input type="checkbox"/> 石こうボード <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> 吹付類 <input type="checkbox"/> 岩綿吸音板 <input type="checkbox"/> システム天井 <input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> 塗装類 <input type="checkbox"/> 金属製 <input type="checkbox"/> 光天井 <input type="checkbox"/> 石綿板 <input type="checkbox"/> その他			

## (2) 電気設備等の概要

電気供給契約種別	<input type="checkbox"/> 従量電灯 <input type="checkbox"/> 低圧電力 <input type="checkbox"/> その他低圧 <input type="checkbox"/> 業務用電力 <input type="checkbox"/> 業務用電力Ⅱ	<input type="checkbox"/> 業務用季節別時間帯別電力 <input type="checkbox"/> 業務用季節別時間帯別電力Ⅱ <input type="checkbox"/> 業務用ウィークエンド電力 <input type="checkbox"/> 高圧電力 <input type="checkbox"/> その他高圧	<input type="checkbox"/> 融雪用電力A <input type="checkbox"/> 融雪用電力AⅡ <input type="checkbox"/> 融雪用電力B <input type="checkbox"/> 融雪用電力BⅡ
受変電設備	配電盤 <input type="checkbox"/> 屋内形 <input type="checkbox"/> 屋外形 <input type="checkbox"/> キュービクル式 <input type="checkbox"/> その他 変圧器 <input type="checkbox"/> 油圧 <input type="checkbox"/> モールト 進相用コンデンサ <input type="checkbox"/> 高圧 <input type="checkbox"/> 低圧 <input type="checkbox"/> 自動力率調整		
発電設備	形式 <input type="checkbox"/> 屋内形 <input type="checkbox"/> 屋外形 <input type="checkbox"/> 高圧 <input type="checkbox"/> 低圧 原動機 <input type="checkbox"/> ディーゼル <input type="checkbox"/> ガスタービン <input type="checkbox"/> 太陽光 <input type="checkbox"/> その他 用途 <input type="checkbox"/> 建築基準法・消防法に基づく防災負荷 <input type="checkbox"/> その他		
電灯設備	蛍光灯 <input type="checkbox"/> 省エネ形 <input type="checkbox"/> 一般形 誘導灯 <input type="checkbox"/> 高輝度形 <input type="checkbox"/> 一般形 非常用照明 <input type="checkbox"/> 電池内蔵形 <input type="checkbox"/> 電池別置形		
電熱設備	電気融雪 <input type="checkbox"/> 玄関ポーチ <input type="checkbox"/> 屋上 <input type="checkbox"/> 避難路 <input type="checkbox"/> その他		
静止形電源設備	蓄電池 <input type="checkbox"/> HS <input type="checkbox"/> MSE <input type="checkbox"/> MSE(長寿命) <input type="checkbox"/> その他 用途 <input type="checkbox"/> 非常用照明 <input type="checkbox"/> 受変電制御 <input type="checkbox"/> その他 交流無停電電源装置 用途 <input type="checkbox"/> コンピュータ等 <input type="checkbox"/> 防災用 <input type="checkbox"/> 通信機器 <input type="checkbox"/> その他		
警報設備	自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> P形 <input type="checkbox"/> R形 <input type="checkbox"/> G形 <input type="checkbox"/> 副受信機 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 非常ベル <input type="checkbox"/> 非常放送		
構内交換設備	電話交換機 <input type="checkbox"/> 電子交換機 <input type="checkbox"/> PBX <input type="checkbox"/> VoIPシステム		
その他弱電設備	<input type="checkbox"/> 電気時計設備 <input type="checkbox"/> 拡声設備(構内放送設備) <input type="checkbox"/> 情報表示設備(出退表示装置等) <input type="checkbox"/> 映像・音響装置 <input type="checkbox"/> 誘導支援装置(音声誘導、トイレ呼び出し装置等) <input type="checkbox"/> テレビ共同受信設備 <input type="checkbox"/> 監視カメラ設備 <input type="checkbox"/> 防犯・入退室管理設備 <input type="checkbox"/> その他( )		
電波障害防除設備	方式 <input type="checkbox"/> 共同受信設備 <input type="checkbox"/> 個別対策 <input type="checkbox"/> CATV		
エレベーター設備	<input type="checkbox"/> 常用EV <input type="checkbox"/> 人荷用EV <input type="checkbox"/> 非常用EV <input type="checkbox"/> エスカレーター		

## (3) 機械設備等の概要

## 冷暖房設備

設備概要	<input type="checkbox"/> 蒸気方式 <input type="checkbox"/> 温水方式 <input type="checkbox"/> 冷温水方式(中央式冷暖房) <input type="checkbox"/> 局所暖房方式 (FFストーブ等) <input type="checkbox"/> 局所冷房方式(エアコン等)
熱源設備	機器 <input type="checkbox"/> 真空式温水発生機 <input type="checkbox"/> 無圧式温水発生機 <input type="checkbox"/> 鋼製ボイラー <input type="checkbox"/> 小型貫流ボイラー <input type="checkbox"/> 鋳鉄製ボイラー <input type="checkbox"/> 直吸収冷温水機 <input type="checkbox"/> フリッジユニット <input type="checkbox"/> その他
	燃料 <input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> 重油
	蓄熱 <input type="checkbox"/> 水蓄熱 <input type="checkbox"/> 氷蓄熱
	冷却塔 <input type="checkbox"/> 開放式 <input type="checkbox"/> 密閉式
空調・放熱機器	放熱器 <input type="checkbox"/> コンベクター <input type="checkbox"/> ファンコンベクター <input type="checkbox"/> ベースボードヒーター <input type="checkbox"/> パネルヒーター <input type="checkbox"/> ユニットヒーター <input type="checkbox"/> 鋳鉄製ラジエーター
	空調機 <input type="checkbox"/> ユニット形 <input type="checkbox"/> パッケージ形 <input type="checkbox"/> ファンコイルユニット
換気設備	方式 <input type="checkbox"/> 三種換気(排気扇) <input type="checkbox"/> 一種換気(熱交換形換気扇)
ポンプ類	<input type="checkbox"/> 空調用ポンプ <input type="checkbox"/> ボイラー給水ポンプ <input type="checkbox"/> 真空給水ポンプ <input type="checkbox"/> オイルポンプ <input type="checkbox"/> 補給水ポンプ
タンク類	<input type="checkbox"/> 還水タンク <input type="checkbox"/> 膨張タンク <input type="checkbox"/> オイルタンク <input type="checkbox"/> オイルサービスタンク <input type="checkbox"/> ホームタンク
自動制御設備	<input type="checkbox"/> 中央式監視制御 <input type="checkbox"/> 個別制御

## 給排水衛生設備

給水設備	方式 <input type="checkbox"/> 水道直結方式 <input type="checkbox"/> 高置水槽方式 <input type="checkbox"/> 加圧送水方式
	水源 <input type="checkbox"/> 公共水道 <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> 雨水利用 <input type="checkbox"/> 排水再利用
	ポンプ類 <input type="checkbox"/> 揚水ポンプ <input type="checkbox"/> 自動給水ポンプユニット <input type="checkbox"/> 深井戸用水中ポンプ
	タンク類(受水槽・高置水槽) <input type="checkbox"/> FRP製 <input type="checkbox"/> ステンレス製 <input type="checkbox"/> 鋼製
排水設備	排水先 <input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽
	ポンプ類 <input type="checkbox"/> 汚水水中ポンプ <input type="checkbox"/> 雑排水ポンプ
給湯設備	方式 <input type="checkbox"/> 中央式(機械室にボイラーを設置) <input type="checkbox"/> 局所式
	温水発生機 <input type="checkbox"/> 真空式温水発生器 <input type="checkbox"/> 無圧式温水発生器 <input type="checkbox"/> 暖房ボイラーを兼用 <input type="checkbox"/> ガス湯沸器 <input type="checkbox"/> 貯湯式電気温水器
	ポンプ類 <input type="checkbox"/> 給湯用循環ポンプ
	タンク類 <input type="checkbox"/> 膨張タンク <input type="checkbox"/> 貯湯タンク
ガス設備	種別 <input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> 液化石油ガス
消火設備	種別 <input type="checkbox"/> 屋内消火栓 <input type="checkbox"/> 屋外消火栓 <input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> スプリンクラー <input type="checkbox"/> 連結散水 <input type="checkbox"/> 泡消火 <input type="checkbox"/> 不活性ガス消火 <input type="checkbox"/> 粉末消火
	ポンプ類 <input type="checkbox"/> 消火ポンプユニット
	タンク類 <input type="checkbox"/> 消火用充水タンク <input type="checkbox"/> 呼水槽

## 別紙 2

施設名：
棟名：

## 1 保全調査・診断等の概要

## (1) 劣化度調査等の概要

実施年月	調査結果の概要	
年 月	建築	
	電気	
	機械	
年 月	建築	
	電気	
	機械	
年 月	建築	
	電気	
	機械	

## (2) 定期点検等の概要

実施年月	調査結果の概要
年 月	
年 月	
年 月	
年 月	
年 月	
年 月	

## (3) 修繕工事履歴

実施年月	修繕箇所	工事概要
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		



長期保全計画表

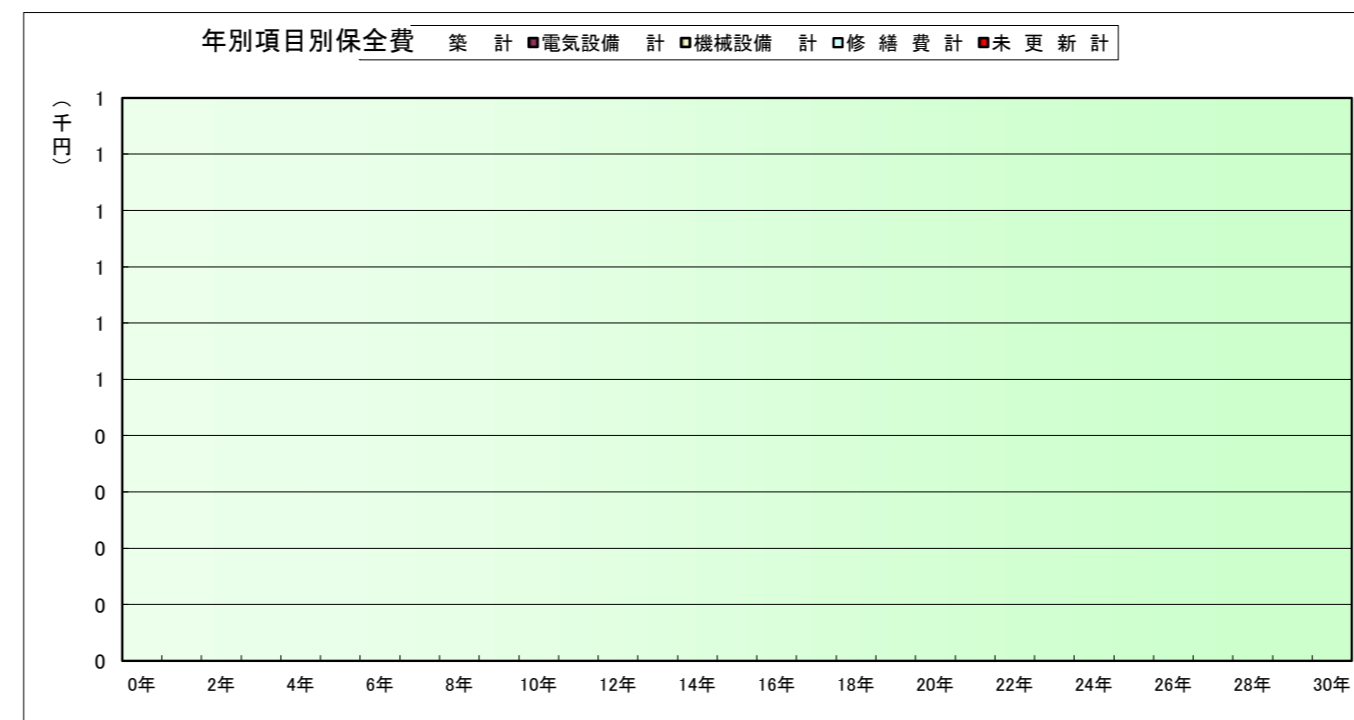
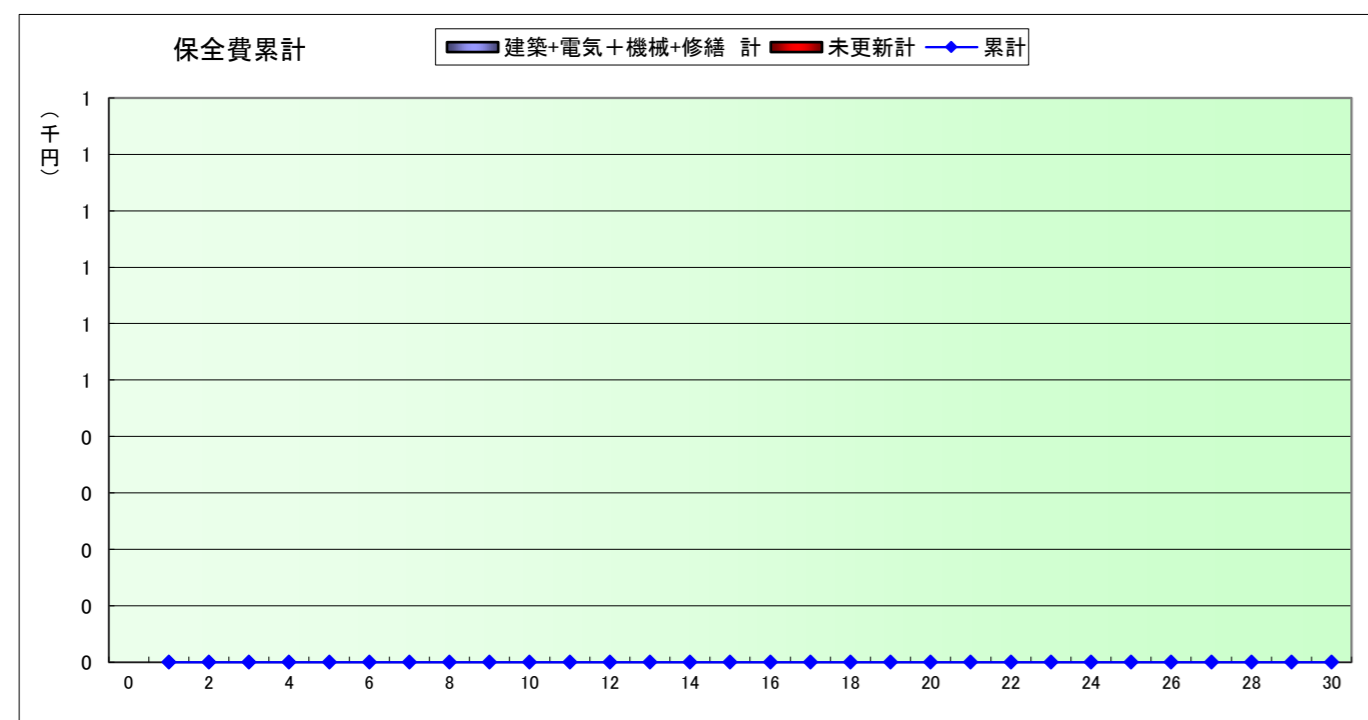
庁舎用

施設名	棟名	竣工年(西暦)	年
延床面積	m <sup>2</sup>	経過年数	年
		残年数	年

目標使用年数	年
--------	---

作成年月	年	月
所属		
作成者		

更新項目	目標更新周期(年)	標準更新単価(円/㎡)	最終更新年(年)	経過年数																														項目計	未更新計	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
建築				未更新	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
アスファルト防水押さえコン※1	20	8,550																																		
塗膜防水	20	5,630																																		
金属屋根(カバー工法)	20	11,200																																		
外壁吹付塗材	20	3,590																																		
外壁シリング	20	2,890																																		
外部アルミ建具	40	8,820																																		
外部銅製建具	40	5,240																																		
内部銅製建具	40	9,550																																		
木製建具	40	1,130																																		
内部床	40	4,270																																		
内部壁	40	8,030																																		
内部天井	40	10,700																																		
アルミ笠木	40	1,570																																		
電気設備																																				
受変電設備機器	40	11,500																																		
自家発電設備機器	40	10,500																																		
電灯設備機器	40	15,700																																		
動力設備機器	40	8,190																																		
自動火災報知装置	20	3,170																																		
非常警報設備機器	40	1,940																																		
構内交換設備機器	40	4,490																																		
電気時計器具	40	470																																		
拡声器具	40	2,070																																		
テレビ共同受信設備機器	20	860																																		
エレベーター設備	40	6,560																																		
機械設備																																				
ボイラー	40	8,630																																		
暖房配管・暖房器具	40	6,710																																		
冷温水器	20	9,300																																		
冷却塔	20	1,300																																		
空調機器	20	7,440																																		
換気機器(熱交換型)	20	4,900																																		
冷暖房用ポンプ類	20	1,100																																		
冷暖房用タンク(オイルタンク含む)	40	1,490																																		
空調配管類(弁類共)	40	17,000																																		
自動制御機器	20	6,900																																		
給水ポンプ	20	380																																		
給水タンク類	40	1,100																																		
給水配管類(弁類共)	40	2,360																																		
排水ポンプ	20	80																																		
排水配管類	40	5,230																																		
給湯ポンプ	20	40																																		
給湯タンク類	40	920																																		
給湯配管類(弁類供)	40	1,530																																		
衛生器具類	40	2,860																																		
消火ポンプ	20	260																																		
消火栓・配管類	40	1,030																																		
修繕費		490																																		
保全費小計																																				
		建築計																																		
		電気設備計																																		
		機械設備計																																		
保全費合計																																				



施設名	棟名	竣工年(西暦)	年
延床面積	m <sup>2</sup>	経過年数	年
		残年数	年

目標使用年数	年
--------	---

作成年月	年	月
所属		
作成者		

更新項目	目標更新周期(年)	標準更新単価(円/㎡)	最終更新年(年)	経過年数																														項目計	未更新計		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
建築				未更新	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
アスファルト防水押さえコン※1	30	8,550																																			
塗膜防水	20	5,630																																			
金属屋根(カバー工法)	30	11,200																																			
外壁吹付塗材	15	3,590																																			
外壁シリング	15	2,890																																			
外部アルミ建具	40	8,820																																			
外部銅製建具	30	5,240																																			
内部銅製建具	30	9,550																																			
木製建具	30	1,130																																			
内部床	30	4,270																																			
内部壁	30	8,030																																			
内部天井	30	10,700																																			
アルミ笠木	40	1,570																																			
電気設備																																					
受変電設備機器	30	11,500																																			
自家発電設備機器	30	10,500																																			
電灯設備機器	25	15,700																																			
動力設備機器	25	8,190																																			
自動火災報知装置	20	3,170																																			
非常警報設備機器	25	1,940																																			
構内交換設備機器	25	4,490																																			
電気時計器具	25	470																																			
拡声器具	25	2,070																																			
テレビ共同受信設備機器	20	860																																			
エレベーター設備	30	6,560																																			
機械設備																																					
ボイラー	30	8,630																																			
暖房配管・暖房器具	40	6,710																																			
冷温水器	20	9,300																																			
冷却塔	15	1,300																																			
空調機器	20	7,440																																			
換気機器(熱交換型)	20	4,900																																			
冷暖房用ポンプ類	20	1,100																																			
冷暖房用タンク(オイルタンク含む)	30	1,490																																			
空調配管類(弁類共)	25	17,000																																			
自動制御機器	15	6,900																																			
給水ポンプ	20	380																																			
給水タンク類	30	1,100																																			
給水配管類(弁類共)	25	2,360																																			
排水ポンプ	15	80																																			
排水配管類	30	5,230																																			
給湯ポンプ	20	40																																			
給湯タンク類	30	920																																			
給湯配管類(弁類供)	30	1,530																																			
衛生器具類	30	2,860																																			
消火ポンプ	20	260																																			
消火栓、配管類	30	1,030																																			
修繕費		490																																			
保全費小計																																					
		建築計																																			
		電気設備計																																			
		機械設備計																																			
保全費合計																																					

