

長期保全計画書の作成について

- ①長期保全計画書の位置づけ
- ②長期保全計画の役割と目的
- ③長期保全計画書の各様式について
- ④長期保全計画書の作成手順
- ⑤長期保全計画書のBIMMSへの登録
- ⑥長期保全計画書の今後について

はじめに(維持管理に必要な費用)

■管理している建物

・30年間で????万円 ... 1年間で????万円

+ 光熱水費は年????万円 + 突発的な修繕費は????円

- * 建物の機能や性能を良好な状態に保つために、だいたいどのくらいの費用がかかるのか
- * どの時期に、どの部分を更新する必要があるのか
- * どのような改修工事を組み合わせて行くと効率がよいのか

はじめに(長期的な視点に立ってみる)

■ 法律により、建築物の所有者、管理者等は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないこととなっている。→建築基準法第8条

■ 必要な費用の確保は、いきあたりばったりで良いのか。

■ 費用が確保できないから、壊れるまで使い続けるのか。

※メンテナンス、耐用年数超過による重大事故の発生

- ・ 外壁の落下
- ・ 天井の崩落
- ・ 緊急時に消防設備が作動せず
- ・ バルコニーの落下
- ・ 配管腐食による漏水

■ 施設の長寿命化と経年劣化への対応としての計画保全

■ 社会的な要請によるグレードアップの必要性

■ 関係法令の改正への対応

長期保全計画書の位置付け

○青森県県有施設利活用方針

将来に渡り長く利用する施設については、施設全体に係る財政負担を長期的な視点で縮減するための適切な保全措置を講じて長寿命化を推進する。



○青森県県有施設長寿命化指針

施設の機能や性能を良好に保つため、事後的な保全から予防的な保全に転換し、計画的に保全を実施するため、長寿命化する施設（※）は、長期保全計画書を作成する。（※施設アセスメントの結果「維持」「再生」「転用」するとした施設）



○青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」

○同マニュアル 入力要領・記載例

} により作成する。

青森県県有施設利活用方針(19年3月策定)

◇方針の目的

FMの考え方に基づき、全庁的な共通認識のもとで利用調整を行い、県有施設の有効な利活用を推進

◇取組の推進方向

(1) 保有総量縮小の推進

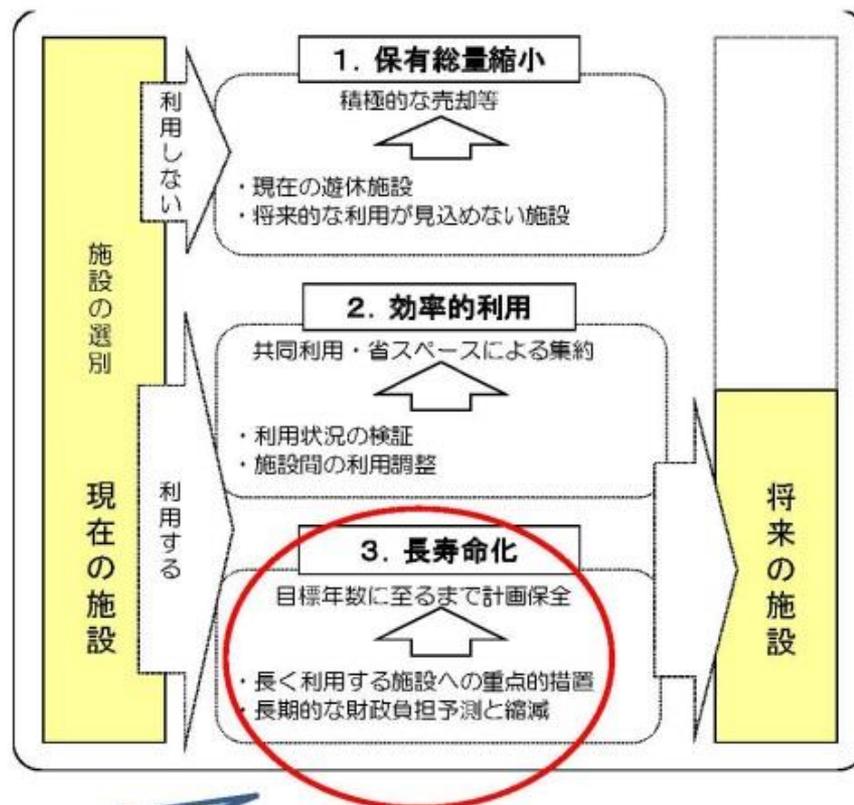
- ① 施設アセスメントの実施
- ② 公有財産の積極的な売却

(2) 県有施設の効率的活用の推進

- ① 職員公舎の共同利用・集約化
- ② 執務スペースの標準化

(3) 県有施設の長寿命化の推進

- ① 施設整備方針等の策定
- ② 施設維持管理業務適正化
- ③ 業務支援及び普及啓発活動
- ④ 施設情報システムの整備



「長期保全計画書作成マニュアル」を整備

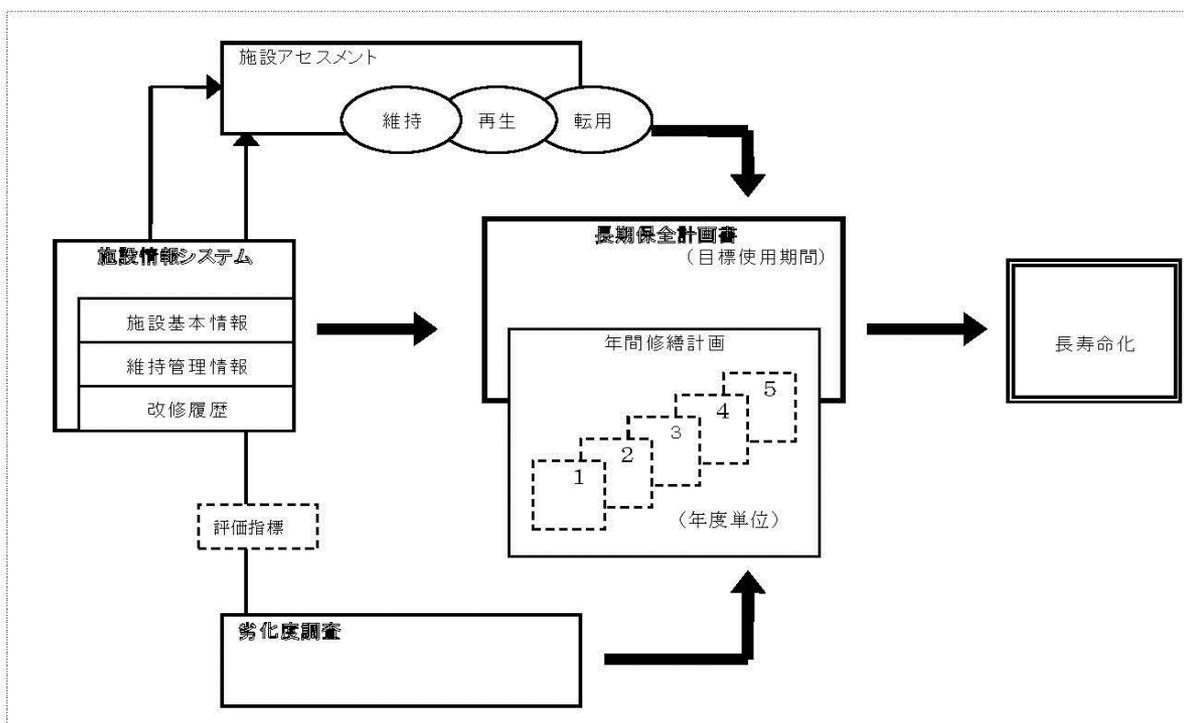
COPYRIGHT

県有施設の長寿命化の推進

○青森県県有施設長寿命化指針(平成20年3月策定)

保全の計画的実施

- ・施設の機能や性能を良好に保つため、事後的な保全から予防的な保全に転換し、計画的に保全を実施する
- ・このため、施設の状況を把握した長期保全計画書を作成する



ライフサイクルコストの明示

行財政改革実施計画 441005 県有施設の長寿命化の推進

長期の使用が見込まれる県有施設について、施設ごとに一定の性能水準を維持するための長期保全計画を策定し、これらの施設全体に係るライフサイクルコストを明示するとともに、適切な維持管理や改修等を実施することにより、県有施設の長寿命化を推進する。

公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針(総務省)

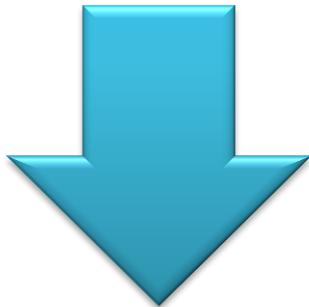
第一 総合管理計画に記載すべき事項

一 公共施設等の現況及び将来の見通し

(3) 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれら経費に充当可能な財源の見込み等

長期保全計画書の役割

- いつ、どこを、どのように直したらよいのか。
- 費用はどのくらいがかかるのか。



長期保全計画書

- 10年後に更新周期を迎える屋根の張り替えとシーリングの打ち直しに併せて、外壁の塗装を行った方がよいのではないか。
- 費用はおおよそ2000万円かかると予想できる。

長期的な視点で予防保全を行うことと
それに伴う予算把握が可能

長期保全計画書の目的

施設の機能や性能を良好に保つために・・・

- 建築物の状況を明らかにする。…別紙1・2
- 建築物を構成する部材の取り替え時期を予測する。…別紙3・4
- 修繕に必要な費用を想定する。…別紙3・4



- 施設の状況を明らかにし、必要な修繕や改修の目安となる時期と費用を予測することが可能となる。



長期的な視点に立ったコスト管理

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	(ブルダク形式)			
	防火地域	(ブルダク形式)			
	用途地域	(ブルダク形式)			
	建築面積	㎡			
建物の概要	延床面積	㎡			
	構造	造 (ブルダク形式)			
	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"/> カラ類 <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"/> 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"/> ビーム床タイル類 <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	

1 建築物の **基本情報** を明らかにすること。

→どのような場所にあって、どのような規模で、いつ建てられ、どのような材料で造られているのか。

2 建築物の **基本性能** を明らかにすること。

→どのような設備が設置されていて、どのような方式・形式により稼働しているのか。

別紙2

長期保全計画書 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		

1 建築物の劣化具合を明らかにすること。

→建物や設備がどのくらい劣化しているのか。

2 建築物の不具合か所を明らかにすること。

→建物や設備のどこが不具合を起こしているのか。法律に照らし合わせて、既存不適合又は不適合となっている部分はあるのか。

3 建築物の修繕履歴を明らかにすること。

→いつ、どの部分で、どのような工事が行われたのか。

長期保全計画書 別紙3・4

- 1 計画的な保全のための **おおよその費用** を明らかにすること。
- 2 計画的な保全のための **おおよその時期** を明らかにすること。

別紙3は、

部材ごとに異なる修繕周期を、施工の効率化を考慮し設定している。

* 同時にした方が効率的なものはまとめて修繕した場合。

別紙4は、

部材ごとに異なる修繕周期を、施工の効率化を考慮せずに設定している。

* 1つごとに修繕した場合。

長期保全計画書の作成手順 1

- 1 計画書の作成のために必要な書類を集める。



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

別紙1の作成

建築物などの基本情報

土地台帳

建物台帳

都市計画図

新築工事

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

施設台帳

契約書
完成写真
工事写真
修繕履歴
など

その他

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

長期保全計画書の作成手順 2

2 集めた書類を確認する

- 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？

長期保全計画書の作成手順 3

3 書類の内容と施設の状況を確認する

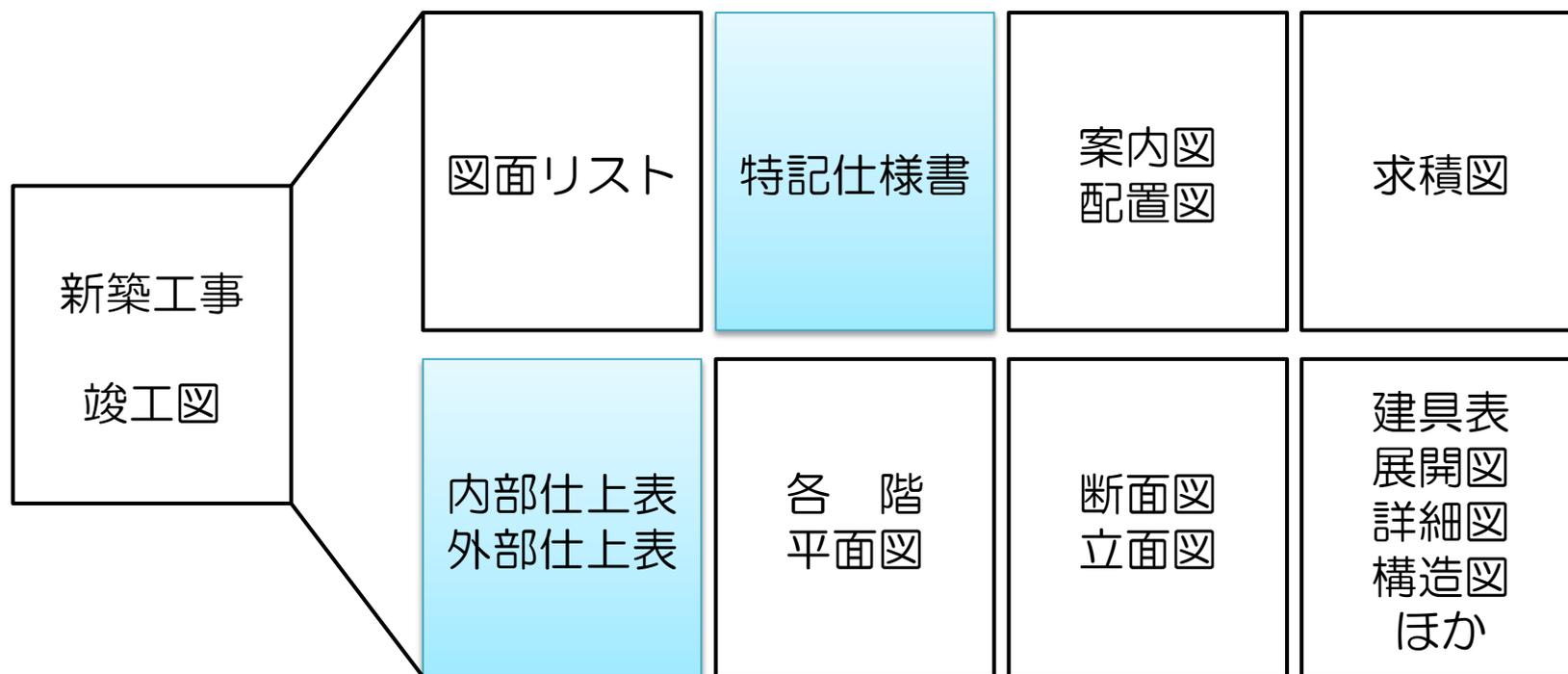
- いつ、どのような規模・構造で竣工したのか
- どのような設備が設置されているのか
- いつ、どこを、どのように改修したのか
- これまでの調査や点検でどのような指摘があるか



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

長期保全計画書の作成に必要な書類について

■ 建物の図面の代表的な構成



特記仕様書 イメージ

青森県県土整備部 建築住宅課 特記仕様書(建築工事)		1) 建築工事		2) 電気工事		3) 機械器具取付工事		4) 衛生工事		5) 給排水工事		6) 空調設備工事		7) 防犯設備工事		8) その他	
I 工事概要	1. 工種別	建築住宅課(建築住宅課)															
	2. 用途別	県庁庁舎															
3. 工事内容	3.1 建築住宅課(建築住宅課)	建築住宅課(建築住宅課)															
	3.2 電気工事	電気工事															
4. 仕様	4.1 仕様	仕様															
	4.2 仕様	仕様															
5. 仕様	5.1 仕様	仕様															
	5.2 仕様	仕様															
6. 仕様	6.1 仕様	仕様															
	6.2 仕様	仕様															
7. 仕様	7.1 仕様	仕様															
	7.2 仕様	仕様															
8. 仕様	8.1 仕様	仕様															
	8.2 仕様	仕様															
9. 仕様	9.1 仕様	仕様															
	9.2 仕様	仕様															
10. 仕様	10.1 仕様	仕様															
	10.2 仕様	仕様															
11. 仕様	11.1 仕様	仕様															
	11.2 仕様	仕様															
12. 仕様	12.1 仕様	仕様															
	12.2 仕様	仕様															
13. 仕様	13.1 仕様	仕様															
	13.2 仕様	仕様															
14. 仕様	14.1 仕様	仕様															
	14.2 仕様	仕様															
15. 仕様	15.1 仕様	仕様															
	15.2 仕様	仕様															
16. 仕様	16.1 仕様	仕様															
	16.2 仕様	仕様															
17. 仕様	17.1 仕様	仕様															
	17.2 仕様	仕様															
18. 仕様	18.1 仕様	仕様															
	18.2 仕様	仕様															
19. 仕様	19.1 仕様	仕様															
	19.2 仕様	仕様															
20. 仕様	20.1 仕様	仕様															
	20.2 仕様	仕様															
21. 仕様	21.1 仕様	仕様															
	21.2 仕様	仕様															
22. 仕様	22.1 仕様	仕様															
	22.2 仕様	仕様															
23. 仕様	23.1 仕様	仕様															
	23.2 仕様	仕様															
24. 仕様	24.1 仕様	仕様															
	24.2 仕様	仕様															
25. 仕様	25.1 仕様	仕様															
	25.2 仕様	仕様															
26. 仕様	26.1 仕様	仕様															
	26.2 仕様	仕様															
27. 仕様	27.1 仕様	仕様															
	27.2 仕様	仕様															
28. 仕様	28.1 仕様	仕様															
	28.2 仕様	仕様															
29. 仕様	29.1 仕様	仕様															
	29.2 仕様	仕様															
30. 仕様	30.1 仕様	仕様															
	30.2 仕様	仕様															
31. 仕様	31.1 仕様	仕様															
	31.2 仕様	仕様															
32. 仕様	32.1 仕様	仕様															
	32.2 仕様	仕様															
33. 仕様	33.1 仕様	仕様															
	33.2 仕様	仕様															
34. 仕様	34.1 仕様	仕様															
	34.2 仕様	仕様															
35. 仕様	35.1 仕様	仕様															
	35.2 仕様	仕様															
36. 仕様	36.1 仕様	仕様															
	36.2 仕様	仕様															
37. 仕様	37.1 仕様	仕様															
	37.2 仕様	仕様															
38. 仕様	38.1 仕様	仕様															
	38.2 仕様	仕様															
39. 仕様	39.1 仕様	仕様															
	39.2 仕様	仕様															
40. 仕様	40.1 仕様	仕様															
	40.2 仕様	仕様															
41. 仕様	41.1 仕様	仕様															
	41.2 仕様	仕様															
42. 仕様	42.1 仕様	仕様															
	42.2 仕様	仕様															
43. 仕様	43.1 仕様	仕様															
	43.2 仕様	仕様															
44. 仕様	44.1 仕様	仕様															
	44.2 仕様	仕様															
45. 仕様	45.1 仕様	仕様															
	45.2 仕様	仕様															
46. 仕様	46.1 仕様	仕様															
	46.2 仕様	仕様															
47. 仕様	47.1 仕様	仕様															
	47.2 仕様	仕様															
48. 仕様	48.1 仕様	仕様															
	48.2 仕様	仕様															
49. 仕様	49.1 仕様	仕様															
	49.2 仕様	仕様															
50. 仕様	50.1 仕様	仕様															
	50.2 仕様	仕様															
51. 仕様	51.1 仕様	仕様															
	51.2 仕様	仕様															
52. 仕様	52.1 仕様	仕様															
	52.2 仕様	仕様															
53. 仕様	53.1 仕様	仕様															
	53.2 仕様	仕様															
54. 仕様	54.1 仕様	仕様															
	54.2 仕様	仕様															
55. 仕様	55.1 仕様	仕様															
	55.2 仕様	仕様															
56. 仕様	56.1 仕様	仕様															
	56.2 仕様	仕様															
57. 仕様	57.1 仕様	仕様															
	57.2 仕様	仕様															
58. 仕様	58.1 仕様	仕様															
	58.2 仕様	仕様															
59. 仕様	59.1 仕様	仕様															
	59.2 仕様	仕様															
60. 仕様	60.1 仕様	仕様															
	60.2 仕様	仕様															
61. 仕様	61.1 仕様	仕様															
	61.2 仕様	仕様															
62. 仕様	62.1 仕様	仕様															
	62.2 仕様	仕様															
63. 仕様	63.1 仕様	仕様															
	63.2 仕様	仕様															
64. 仕様	64.1 仕様	仕様															
	64.2 仕様	仕様															
65. 仕様	65.1 仕様	仕様															
	65.2 仕様	仕様															
66. 仕様	66.1 仕様	仕様															
	66.2 仕様	仕様															
67. 仕様	67.1 仕様	仕様															
	67.2 仕様	仕様															
68. 仕様	68.1 仕様	仕様															
	68.2 仕様	仕様															
69. 仕様	69.1 仕様	仕様															
	69.2 仕様	仕様															
70. 仕様	70.1 仕様	仕様															
	70.2 仕様	仕様															
71. 仕様	71.1 仕様	仕様															
	71.2 仕様	仕様															
72. 仕様	72.1 仕様	仕様															
	72.2 仕様	仕様															
73. 仕様	73.1 仕様	仕様															
	73.2 仕様	仕様															
74. 仕様	74.1 仕様	仕様															
	74.2 仕様	仕様															
75. 仕様	75.1 仕様	仕様															
	75.2 仕様	仕様															
76. 仕様	76.1 仕様	仕様															
	76.2 仕様	仕様															
77. 仕様	77.1 仕様	仕様															
	77.2 仕様	仕様															
78. 仕様	78.1 仕様	仕様															
	78.2 仕様	仕様															
79. 仕様	79.1 仕様	仕様															
	79.2 仕様	仕様															
80. 仕様	80.1 仕様	仕様															
	80.2 仕様	仕様															
81. 仕様	81.1 仕様	仕様															
	81.2 仕様	仕様															
82. 仕様	82.1 仕様	仕様															
	82.2 仕様	仕様															
83. 仕様	83.1 仕様	仕様															
	83.2 仕様	仕様															
84. 仕様	84.1 仕様	仕様															
	84.2 仕様	仕様															
85. 仕様	85.1 仕様	仕様															
	85.2 仕様	仕様															
86. 仕様	86.1 仕様	仕様															
	86.2 仕様	仕様															
87. 仕様	87.1 仕様	仕様															
	87.2 仕様	仕様															
88. 仕様	88.1 仕様	仕様															
	88.2 仕様	仕様															
89. 仕様	89.1 仕様	仕様															
	89.2 仕様	仕様															
90. 仕様	89.1 仕様	仕様															
	89.2 仕様	仕様															

長期保全計画書の作成に必要な書類について

■ 設備の図面の代表的な構成



劣化度調査総括表 イメージ

劣化度調査総括表

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

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
構造	RC	築(経過)年数	40
階数	2階	延床面積	887.15m ²
耐震診断(有無、実施年度・結果)	無		
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			
担当	施設管理担当者	調査者	
所属		建築	電気
職・氏名			機械

① 図面収集・確認

1 保有保管状況		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		
耐震壁、梁構造		
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: 玄関風除塵取付、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	崖立地、傾斜地、散乱地盤、海岸近隣	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(退色)が著しい。	0	0	C
	アルミ器具		変形・破損などなく腐蝕も感じないが、樹脂部が劣化している。	0	0	C
電気	外部シャッター	軽量シャッター	レールやスラットの腐食が推定取替が必要。	0	0	C
	照明分電盤	種別不明	目視では、遮断器に変色、破損は見当たらないが、遮断器使用は点検必須。	0	0	C
	蛍光灯	FSR40LFSR60、FSR54H40	数値、3ヶ所に変色があり、又、取替時は劣化が想定される。継続使用の場合は点検必須。	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

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

劣化状況調査票 イメージ

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。

定期点検総括表 イメージ

様式-1

定期点検総括表



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			
備考										
点検対象部位及び点検結果										
点検対象部位項目	分類(※)			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	昇	該当							
敷地	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
ます	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
基礎	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
外壁	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
鉄塔	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
煙突	3		<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
外部階段	3		<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
空調機用屋外機等	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
ひさし・玄関ポーチ	3		<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
鉄骨造	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
木造	3		<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
屋根	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
冷却塔	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
建築設備等階降	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
バルコニー	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
天井・内壁	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
シャッター	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
窓・障子	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
防火扉	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
その他附属物	3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
照明器具等	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
排気口、給気口	1		<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
給水配管、排水配管	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
換気扇、送風機等	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
排煙機	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
自家発電設備	1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			
昇降機			1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有	無			

※分類(数値は点検周期(年)を示す)
 建: 建築基準法等により定期(3年周期)の点検が規定されている「建築物の敷地及び構造」に該当する部位項目
 昇: 建築基準法等により定期(1年周期)の点検が規定されている「昇降機」に該当する部位項目
 設: 建築基準法等により定期(1年周期)の点検が規定されている「昇降機以外の建築設備」に該当する部位項目

備考

「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。)

別紙3 作成手順 ①

別紙1

 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。

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 ²				
	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 ²				
	延床面積	3,000.00	m ²				
	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？

別紙3 作成手順 ②

■ 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 ²	経過年数	-1980	年	残年数	1980	年										
更新項目	目標更新周期(年)	標準更新単価(円/m ²)	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(ガル工法)	20	11,200	1980															
外壁吹付塗材	20	3,590	1980															
外壁シーリング	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															
アルミ笠木	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。

別紙3 作成手順 ④

■ 手順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 + 計																					
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																							
												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。

別紙3 作成手順 ⑤

■最終更新年を修正します。

施設名	長期保全したい庁舎		棟名	本館		竣工年（西暦）		1980	年
延床面積	3,000.00	m ²	経過年数	35	年	残年数	25	年	
更新項目	目標更新周期（年）	標準更新単価（円/m ² ）	最終更新年（年）	経過年数	36	37	38	39	40
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
				未更新	1	2	3	4	5
建築	アスファルト防水押さえコシ※1	20	8,550	1980	25,650				25,650
	塗膜防水	20	5,630	1980	16,890				16,890
	金属屋根（カバー工法）	20	11,200	1980	33,600				33,600
	外壁吹付塗材	20	3,590	1980	10,770				10,770
	外壁シーリング	20	2,890	1980	8,670				8,670
	外部アルミ建具	40	8,820	1980					26,460
	外部鋼製建具	40	5,240	1980					15,720
	内部鋼製建具	40	9,550	1980					28,650
	木製建具	40	1,130	1980					3,390
	内部床	40	4,270	1980					12,810
	内部壁	40	8,030	1980					24,090
	内部天井	40	10,700	1980					32,100
	アルミ葺木	40	1,570	1980					4,710

▶ 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）

「ない」ものは削除、「改修済み」のものは修正

別紙3 作成手順 ⑥

■最終更新年を修正します。

施設名	長期保全したい庁舎		棟名	本館		竣工年（西暦）		1980	年
延床面積	3,000.00	m ²		経過年数	35	年	残年数	25	年
更新項目	目標更新 周期 (年)	標準更新 単価 (円/m ²)	最終更新年 (年)	経過年数	36	37	38	39	40
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
				未更新	1	2	3	4	5
建築	アスファルト防水押さえコシ※1	20	8,550	2005					
	塗膜防水	20	5,630						
	金属屋根(加工工法)	20	11,200						
	外壁吹付塗材	20	3,590	1980	10,770				10,770
	外壁シーリング	20	2,890	1998			8,670		
	外部アルミ建具	40	8,820	1980					26,460
	外部鋼製建具	40	5,240	1980					15,720
	内部鋼製建具	40	9,550	1980					28,650
	木製建具	40	1,130	1980					3,390
	内部床	40	4,270	1980					12,810
	内部壁	40	8,030	1980					24,090
	内部天井	40	10,700	1980					32,100
	アルミ笠木	40	1,570	2005					

▶ 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)

「ない」ものは削除、「改修済み」のものは修正

別紙3 作成手順 ⑦

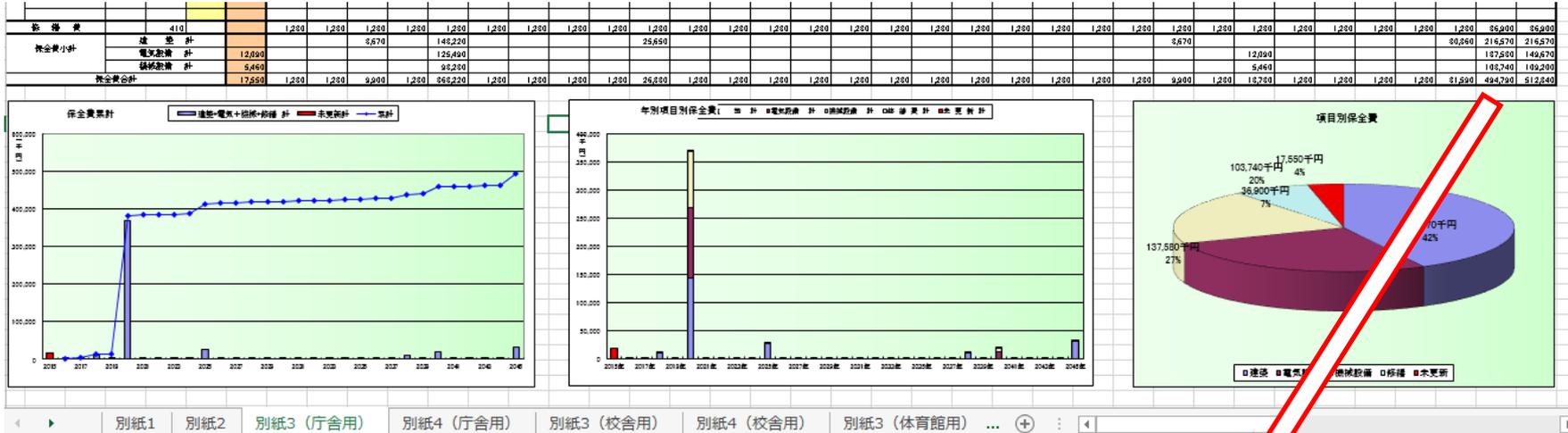
■電気設備、機械設備も同様に修正します。

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			
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					
冷暖房用ポンプ類		20	1,100	1980	3,300			3,300
冷暖房用ポンプ(オイル含む)		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					
給水ポンプ		20	380	1980	1,140			1,140
給水ポンプ類		40	1,100	1980				3,300
給水ポンプ類(弁類共)		40	8,000	1980				24,000
給水ポンプ類(弁類共)		40	8,000	1980				24,000

▶ 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)

別紙3 作成手順 ⑨

■ 完成です。保全費合計を確認してください。



更新項目	目標更新 周期 (年)	標準更新 単価 (円/m ²)	最終更新年 (年)	(千円)		
				経過年数	項目	未更新 + 計
				2015 未更新		
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

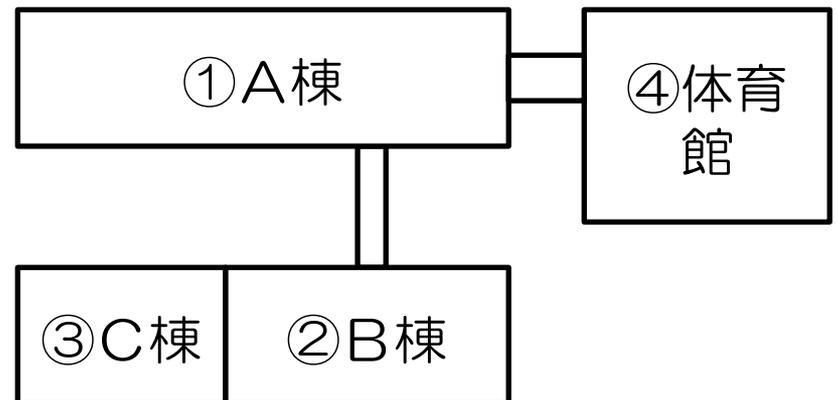
長期保全計画書作成の注意点

- 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

全て別々に作成することとなる。



長期保全計画書作成の注意点

■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

■作成(更新)は3年ごと
改築又は大規模修繕

→ その都度更新

最新の
情報に更新

長期保全計画書のBIMMSへの登録

作成した計画書は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 a web interface for the BIMMS system. At the top, there is a header '電子書庫' (Electronic Library). Below it, there is a search form with the label '建物名称:' (Building Name:). The search criteria include a dropdown menu, a text input field with the placeholder '(に文字列' (with text string), and a radio button labeled 'を含む書類' (documents containing). A '検索' (Search) button is located to the right of the search criteria. Below the search form, 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). The '長期保全計画書' button is highlighted with a blue box, and a blue arrow points from the text '長期保全計画書フォルダ' to this button.

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。

容量削減
↓
経費削減

BIMMS未登録施設

未登録施設(棟毎) $531 - 507 = 24$ 棟

- <一般庁舎...10棟> 作成率 : 89.5% 更新率 : 48.8%
- <県立学校...15棟> 作成率 : 96.8% 更新率 : 68.6%
- <警察庁舎... 1棟> 作成率 : 96.3% 更新率 : **100%**

未登録施設(施設毎) $173 - 165 = 8$ 施設

- <一般庁舎...6施設> 作成率 : 91.04% 更新率 : 52.45%
 - ・知事部局5(公共用3/公用2) ・教育庁1
- <県立学校...1施設> 作成率 : 98.8% 更新率 : 70.12%
 - ・高等学校1
- <警察庁舎...1施設> 作成率 : **96.3%** 更新率 : **100%**

※小規模施設についても、H28年度中に既存の長期保全計画書作成マニュアル及びLCC試算手法に様式等を追加し、施設管理者が長期保全計画等を策定(別途、アナウンス)することとします。

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】

BIMMS

- ★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。

電子書庫

建物名称: ★Aomori Building 共通書庫用

に文字列 を含む書類

申請・届出	技術資料	長期保全計画書	庁内基準類	契約
文書名	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

BIMMSについて

★平成28年度BIMMS利用者届出がまだの施設管理担当者

★BIMMSのIDやパスワードが分からない方

★BIMMSが何か分からない方

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

まで お問い合わせください。

電話:017-734-9125 内線:2883

補足

★BIMMSへの入力について

- ・維持管理業務委託に関する情報(H24^{年度}以降の未入力分を含む)
- ・光熱水費に関する情報(H24^{年度}以降の未入力分を含む)

→入力の詳しい方法は、

BIMMS及び職員ポータル^oの文書管理に掲載している、

[「BIMMS操作マニュアル Ver.140603」](#)

をご覧ください。

★本研修会の資料について

- ・後ほどBIMMS・職員ポータル^oに掲載します。