



長期保全計画書の作成方法

generating ideas

長期的な視点に立ってみる

2

- 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

generating ideas

長期保全計画書の位置付け

3

○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。

generating ideas

長期保全計画書の役割

4

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



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のか。
- 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
それに伴う予算把握が可能

generating ideas

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

generating ideas

別紙1

1 建築・設備の概要
(1) 建築等の概要

種別	種別	種別	種別	種別
所在地				
敷地面積	㎡			
延床面積	㎡			
延床面積	㎡			
延床面積	㎡			
構造	鉄骨	鉄骨	鉄骨	鉄骨
地上階	地上	地下	地下	地下
階数	地上	地下	地下	地下
基礎	基礎	基礎	基礎	基礎
外壁	外壁	外壁	外壁	外壁
内装	内装	内装	内装	内装
天井	天井	天井	天井	天井
床	床	床	床	床
設備	設備	設備	設備	設備
その他	その他	その他	その他	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。

generating ideas

別紙2

1 健全調査・診断等の概要
(1) 劣化調査等の概要

調査年月	調査内容	調査結果の概要
年 月	調査内容	調査結果の概要
年 月	調査内容	調査結果の概要
年 月	調査内容	調査結果の概要

(2) 定期点検等の概要

点検年月	点検内容	点検結果の概要
年 月	点検内容	点検結果の概要
年 月	点検内容	点検結果の概要
年 月	点検内容	点検結果の概要
年 月	点検内容	点検結果の概要

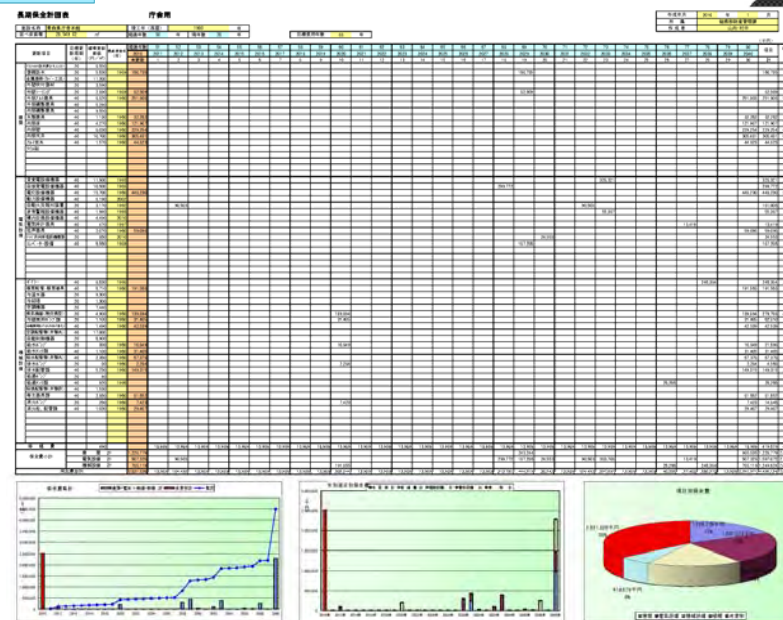
(3) 修繕工事履歴

工事年月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要
年 月	工事内容	工事概要

- 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、既存不適格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。

generating ideas

別紙3・4



ideas

- 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。

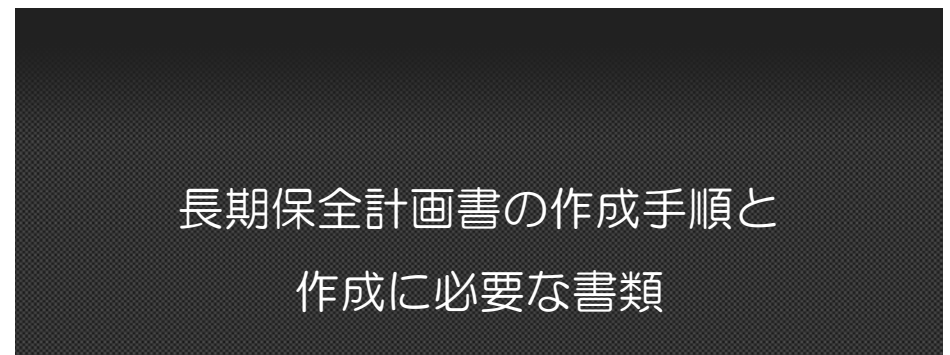
別紙3は、

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。

generating ideas



generating ideas

- 1 必要な資料を集める
- 2 必要な書類をピックアップする
- 3 施設の状況と照合する



- 1 計画書の作成のために必要な書類を集める。



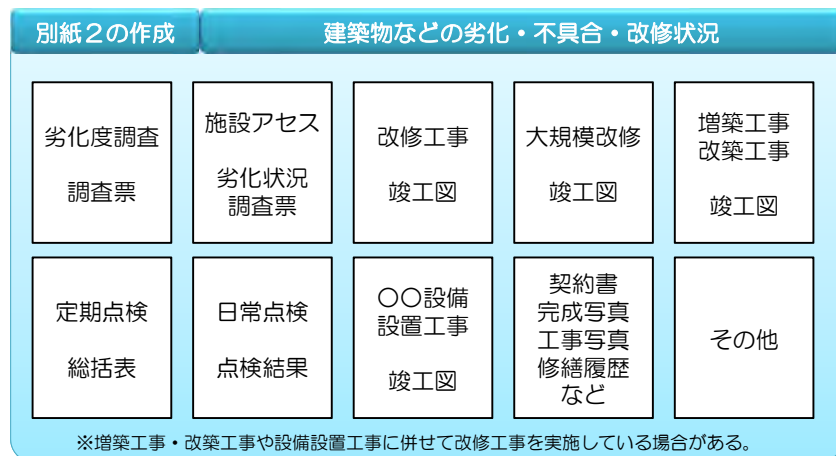
竣工図などを探しましょう。

「竣工図」=「完成図」≠「設計図」…設計図は建てる前の図面

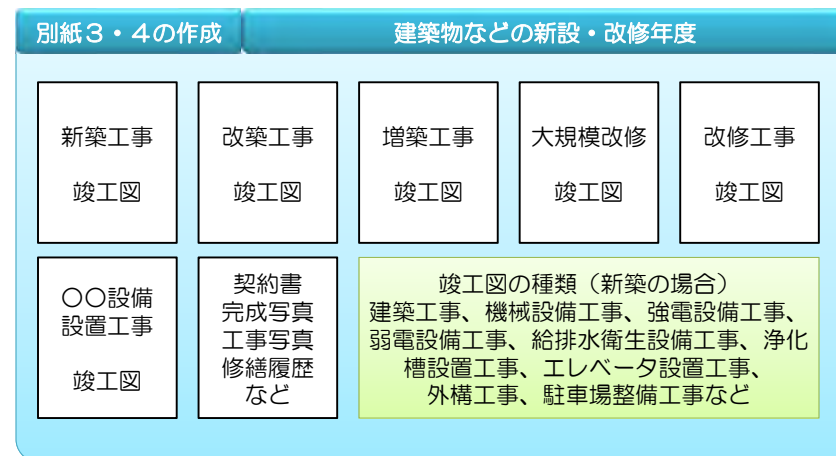
generating ideas

別紙1の作成	建築物などの基本情報			
土地台帳	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
建物台帳	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
都市計画図				

generating ideas



generating ideas



generating ideas

- 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？

generating ideas

- 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

generating ideas

■ 建物の図面の代表的な構成



generating ideas

generating ideas

■ 設備の図面の代表的な構成



generating ideas

劣化度調査総括表
平成21年度までに実施した劣化度調査の調査結果

施設アセスメント調査による劣化状況調査票（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

様式-1

定期点検総括表

定期点検総括表

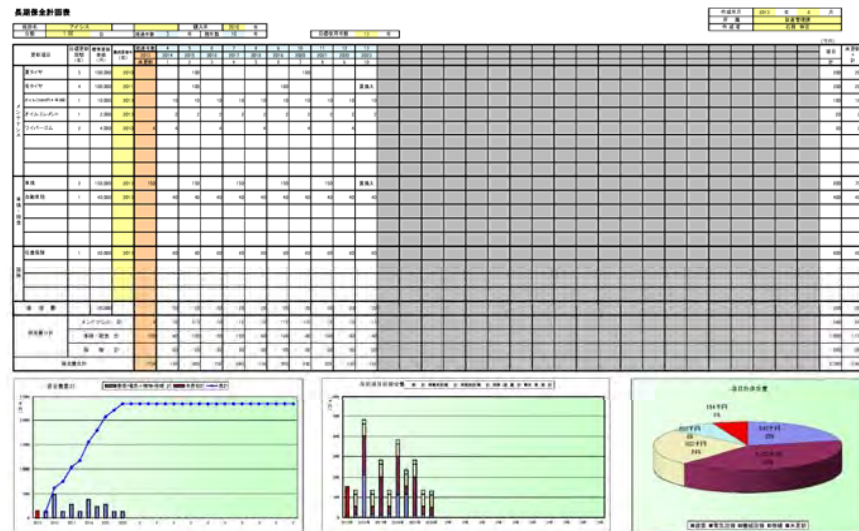
「青森県建築物定期点検要領」により実施した点検結果の総括表

- 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。)

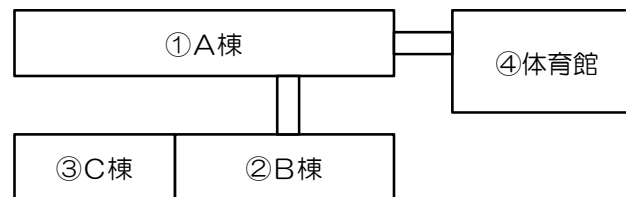


長期保全計画書作成の注意点と
BIMMSへの登録



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。



■ 使用するエクセルのシートは施設により異なります。

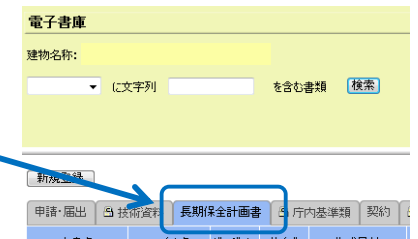
別紙1	各施設共通
別紙2	各施設共通
別紙3・4（庁舎用）	校舎用途以外の建物
別紙3・4（校舎用）	県立学校・技専校・消防学校等
別紙3・4（体育館用）	各施設に併設されている体育館

■ 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

■ 作成した計画書はBIMMSに登録してください。

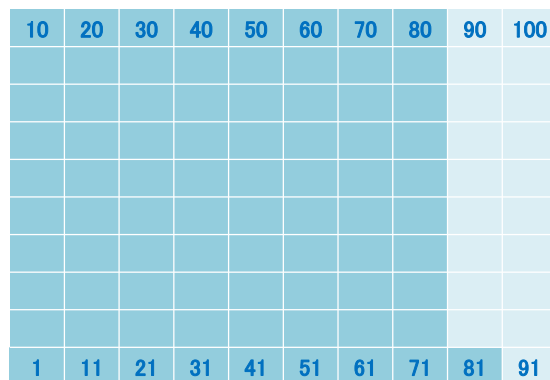
【登録場所】
各施設 → 電子書庫
長期保全計画書フォルダ



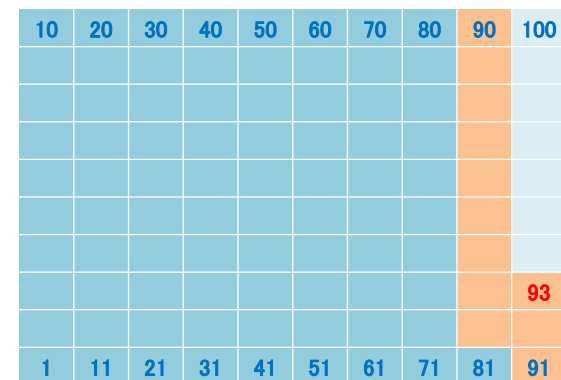
- お願い
- 更新前の計画書はBIMMSから削除してください。
 - エクセルは、「.xlsx」で作成してください。
 - 使用しないエクセルのシートは、削除してください。

➡ 容量削減
↓
経費削減

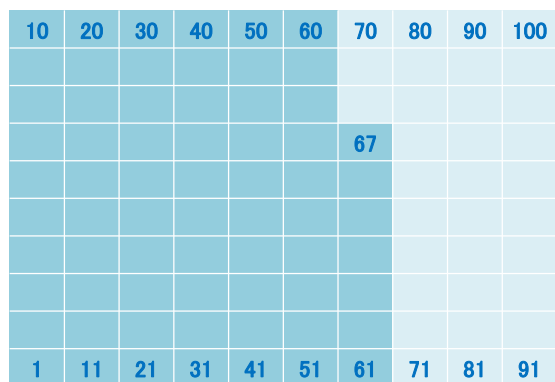
平成25年5月14日 時点 428/525 81.7%



平成26年5月14日 時点 483/518 93.2%



平成26年5月14日 時点 349/518 67.3%



generating ideas

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。

- ★平成26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・財産グループ
まで お問い合わせください。

電話：017-734-9125 内線：2884

generating ideas

★BIMMSへの入力について

- ・維持管理業務委託に関する情報（H23年度以降の未入力分を含む）
- ・光熱水費に関する情報（H23年度以降の未入力分を含む）

→入力の詳しい方法は、

BIMMS及び職員ポータルので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に掲載します。

★H26.4.1から全国一斉にBIMMSが新システムに移行しています。

generating ideas