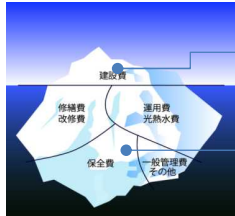


鳥取県県有施設中長期保全計画（知事部局主要施設） 概要

【目的】知事部局が所管する主要な施設について、今後必要となる改修の時期と所要経費を分析し、計画的かつ適切に維持管理を行うことで施設の長寿命化を図り、中長期的な改修経費を削減する。
 【対象】床面積合計が1,000㎡以上の大規模施設61施設及び床面積合計が500㎡以上の集客施設7施設 計68施設（約4.2万㎡）
 【計画期間】2017（平成29）年度から2041年度までの25年間
 【計画の位置付】鳥取県公共施設等総合管理計画の下位計画として、個別施設毎の具体的な保全計画を示す。

計画の目的（P2～）

■建物のライフサイクルコスト（生涯経費）を縮減するためには、中長期的な視点に立ち、保全費、修繕費、改修費、運用費など維持管理コストの縮減を図ることが重要。



建設費はライフサイクルコストから考えれば氷山の一角にすぎない。

水面下の維持管理コストを省く考えなければ、コスト削減を検討したことになる。

■中長期的な保全計画を基に、維持管理手法を事後保全から予防保全へと切り替え、施設の長寿命化と改修経費の削減を実現する。

事後保全

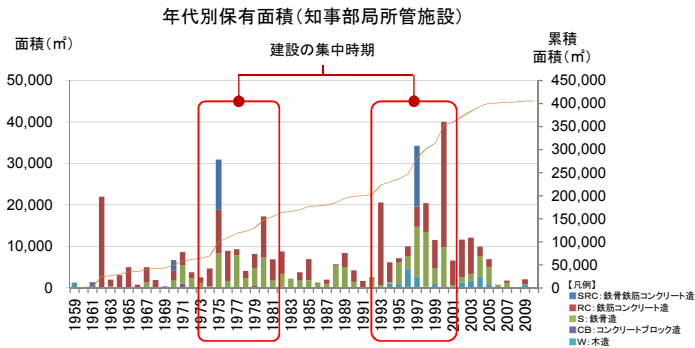
施設の機能や性能に関する明らかな不都合が生じてから修繕を行う管理手法

予防保全

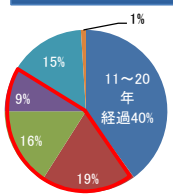
施設を早期段階に予防的な修繕を実施することで機能の保持、回復及び施設の長寿命化を図る管理手法

現状（P4～）

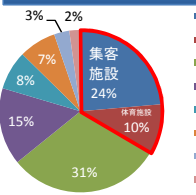
- 建設時期の集中により築30年以上の建物が全体の44%程度を占める。
- 用途別では、集客施設・体育施設が全体の34%程度を占める。



経過年別割合（面積比）

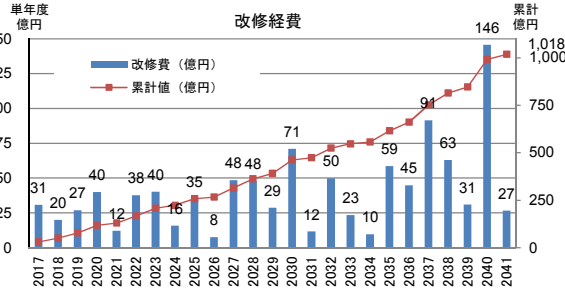


施設用途別割合（面積比）



課題（P11～）

■改修建替時期の集中
2017年から25年間に必要な改修・更新費用は、合計で約1,018億円、年平均で約41億円と推計される。



- 建物の保全
現状の維持管理手法は不具合が発生してから対応する事後保全が主であり、結果的に修繕範囲を拡大させ、建物や設備の寿命を縮めている例が多い。
- 未利用施設の取扱い
未利用及び利用頻度が極めて少ない施設は、経年劣化が進行し、安全面で問題があるほか、維持管理費など経常的な経費が高まっている例がある。
- 関係法令への対応
建築基準法等の改正に伴い既存不適格となっている施設のうち、非構造部材の耐震性の確保など安全性の確保について緊急的な対策が必要な施設がある。
- 施設用途上の制約
大規模集客施設は、施設機能に不具合が生じてから修繕を行うと運営に多大な支障を与えるほか、大規模改修は閉館を前提とするため長期的な計画が必要。
- ライフサイクルコスト
建設費を極端に低減した結果、維持管理・修繕に掛かる経費が高み、建物の寿命を縮めたり、ライフサイクルコストの増大に繋がっている例がある。

計画方針（P13～）

- 基本方針
 - 安全の確保
 - 建物の長寿命化
 - 大規模施設の改修時期の分散化及び改修費の縮減
 - 省エネルギー化による運用費の縮減
- 保全計画の作成
 - 施設毎に建物の長寿命化や安全性、省エネ性が期待できる建築部位の改修時期と所用経費を記載した保全計画を作成。

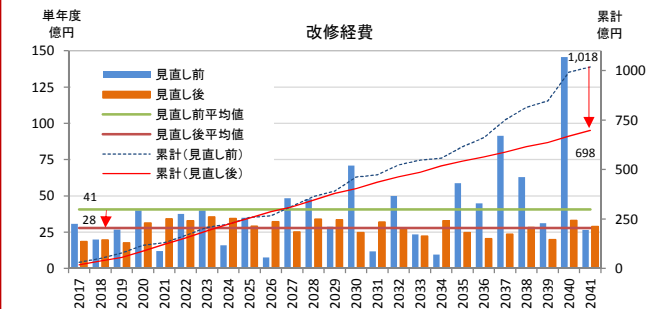


＜省エネ性の高い建築物の例＞



実施計画（P20～）

■予防保全を主体とし、今後25年間に必要な施設の改修経費を算出し、建物の長寿命化と改修経費の縮減・平準化を図った実施計画を策定。



■見直し前の計画と比べ、知事部局が所管する主要68施設における改修に係る経費は25年間で累計約320億円（1,018億円⇒698億円）年平均で約13億円（41億円⇒28億円）の改修経費削減が期待できる。

実施計画推進上の課題（P21～）

- 法改正等に伴う安全対策の徹底（特定天井の耐震化等）
法改正及び平成28年10月の鳥取中部地震による被災事例を踏まえ、特定天井（地震による脱落等で重大な被害が発生する恐れがある天井：天井高さ6m超かつ該当部床面積が200㎡超）の補強改修など、法改正や災害対策などの安全対策は優先的に取り組むことが必要。
- 大規模施設のリニューアル
大規模集客施設（とりぎん文化会館／倉吉未来中心／米子コンベンション等）は本計画対象施設の総面積の約1/3程度を占め、改修工事も大規模となる傾向があり、改修計画では以下の点に留意が必要。
 - 大規模な改修工事が特定の年度に集中し、改修費用が突出しないよう改修時期の分散を図る。（建築、電気設備、機械設備共）
 - 改修範囲や改修工法等について経済性や適切な工期を総合的に検討し、条件整理のための十分な準備期間を設ける。
 - 閉館作業となるため、各施設指定管理者等との長期的な施設運営（各施設のイベント等の日程調整、工期等）について調整を行う。
- 旧耐震基準の施設・小規模施設
 - 倉庫・車庫、畜舎等小規模施設は旧耐震基準による簡易な構造で経年劣化が進んでいる事例が多い。引き続き、現状の機能を維持する必要がある場合には、改修・更新に掛かる費用対効果に加え、建物の整理統合など施設全体的な利用計画の見直しも必要。
 - 極めて利用頻度が低いにも関わらず継続的に維持管理費を必要とする事例もあり、極力、解体・減築など県有施設の縮減、適正化に取り組むことが必要。