宜野湾市公共施設等個別施設計画

令和４年　3月

宜野湾市

目　次

第1章　計画の背景と目的、位置づけ等 1
1.1　本計画の背景と目的 1
1.2　位置づけ 2
1.3　計画期間 3
1.4　対象施設 4
第2章　公共施設の概況 6
2.1　対象施設の建築経過年数・延床面積・構成比 6
2.2　対象施設の配置状況 8
第3章　長寿命化(延命化)の基本方針 10
3.1　公共施設等総合管理計画の基本方針 10
3.2　長寿命化の基本方針 13
3.3　長寿命化の考え方 15
3.4　長寿命化改修の時期 26
3.5　構造躯体の保全方針 27
3.6　改修等の優先順位 29
第4章　施設の整備水準 33
4.1　公共施設に求められる機能と改修等の整備水準 33
4.2　維持管理の項目・手法 37
第5章　公共施設の劣化状況調査 40
5.1　公共施設の劣化状況 40
第6章　ライフサイクルコスト(LCC)算定と施設整備計画 58
6.1　ライフサイクルコスト(LCC)の算定条件 58
6.2　ライフサイクルコスト(LCC)の算定結果 72
第7章　施設別の整備計画 79
7.1　市民文化系施設／集会施設 80
7.2　スポーツ・レクリエーション系施設／スポーツ施設 85
7.3　産業系施設／産業系施設 88
7.4　子育て支援施設／保育所 90
7.5　子育て支援施設／幼児・児童施設 92
7.6　保健・福祉施設／高齢福祉施設 95
7.7　保健・福祉施設／保健施設 98
7.8　行政系施設／庁舎等 100
7.9　行政系施設／消防施設 102

7.10 その他 105
第8章 改修等の優先順位 110
8.1 改修等の優先順位付け 110
第9章 継続的管理と運用に向けて 114
9.1 推進体制の構成 114
9.2 情報の一元管理と活用 115
9.3 財源確保に向けて 115
9.4 PDCAサイクルの推進 116
参考資料 資-1
（参考） ライフサイクルコスト(LCC)算定の関連資料 資-1

第1章 計画の背景と目的、位置づけ等

1.1 本計画の背景と目的

我が国においては、公共施設等（公共施設及びインフラ資産）の老朽化対策が大きな課題となっており、加えて、今後の人口減少や少子高齢化の進行により、公共施設等の利用需要が変化していくことが見込まれることから、公共施設等の「量」、「質」、「コスト」の状況を把握するとともに、 維持管理・保全の手法、適正な公共サービスのあり方や再配置を検討、見直しすることが必要となっています。

このような状況を踏まえ、国は「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」（平成25年（2013年）6月14日閣議決定）における「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である。」との認識のもと、平成25年（2013年）11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。また、平成26年（2014年）４月に、国から各地方公共団体に対して、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がありました。

そのような状況を踏まえ、宜野湾市では平成29年（2017年）３月に「宜野湾市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定しました。その中で、公共施設等マネジメントの基本方針及び施設分類別の管理に関する基本的な方針に基づき、将来にわたり市有施設の良好な利用環境を整備し、適切な維持管理・保全を実現する観点から市の公共施設等の最適化を図るとしています。

さらに、国からの通知「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について」（平成30年（2018年）２月）において、地方公共団体は、公共施設等総合管理計画に基づき個別施設ごとの具体的な方針を定めた個別施設計画（長寿命化計画）を令和２年度（2020年度）までに策定し、その中で６つの記載事項（①対象施設、②計画期間、③対策の優先順位の考え方、④個別施設の状態等、⑤対策内容と実施時期、⑥対策費用）を示すとともに、公共施設等の総合的な適正管理の推進を要請しています。

このため、「宜野湾市公共施設等個別施設計画」（以下、「本計画」という。）は、各施設の劣化状況調査結果を活用し、総合管理計画に基づき、本市が今後も保有していく公共施設について、施設の機能・性能を良好に保ち、長期にわたり市民等が安全に利用できること、修繕及び更新コストの平準化等を図ることを目的に、市有施設の維持管理・保全の方向性についての実施内容、時期、費用等の具体的な個別施設のアクションプランとして策定したものです。

なお、本市の教育委員会が所管する施設については、令和３年（2021年）３月に「宜野湾市教育施設等長寿命化計画」、市営住宅は、平成31年（2019年）３月に「宜野湾市営住宅長寿命化計画（変更）」を策定済みであるため、本計画では対象外としています。

1.2 位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、上位・関連計画で示された基本的な方針や考え方に整合・連携し、各地方公共団体が所有する公共施設等についての個別行動計画とされる「個別施設計画（長寿命化計画）」として位置づけます。

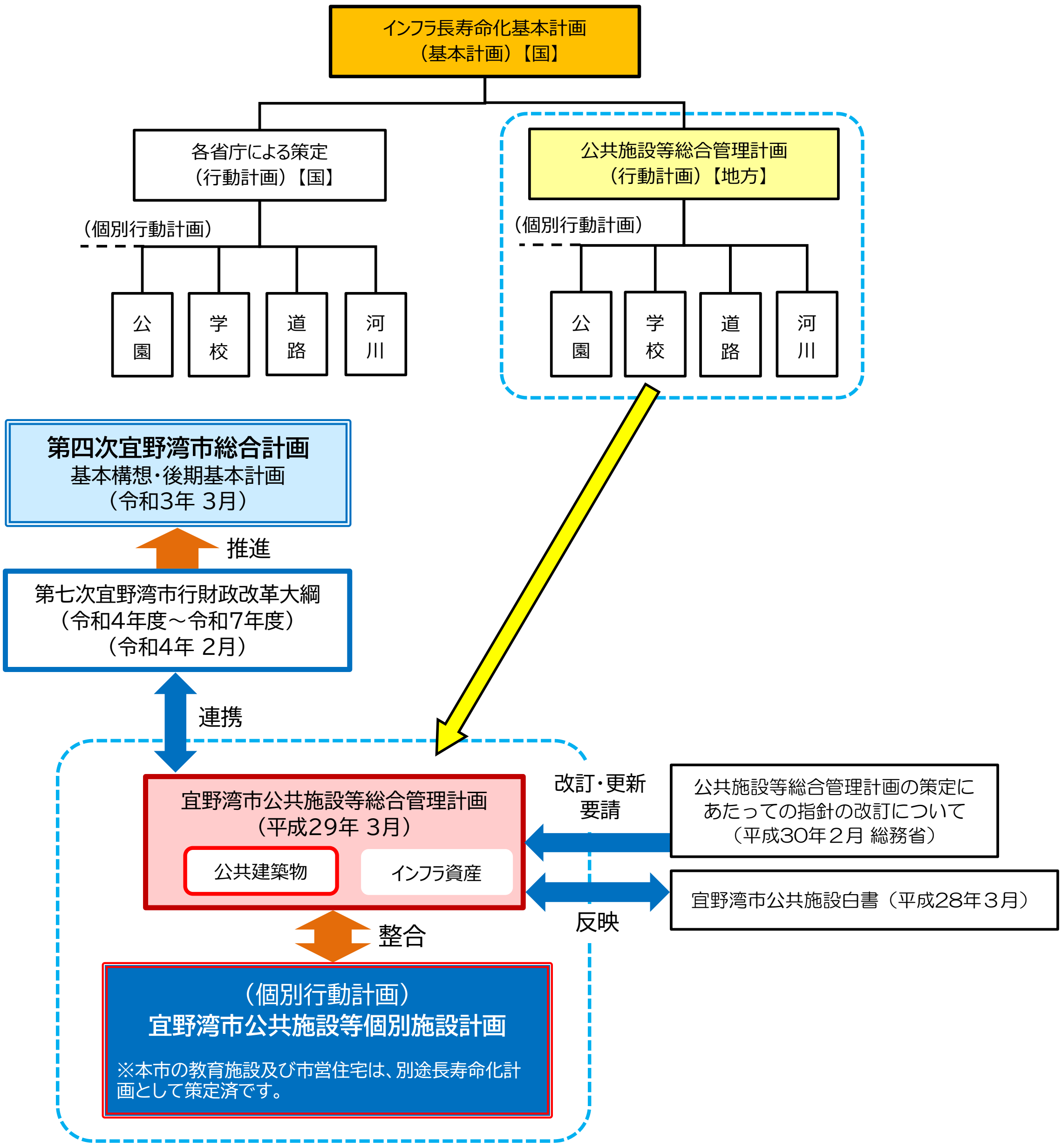


図 1－1　本計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画の対象期間は、開始年度を令和４年度（2022 年度）、終了年度を令和 13 年度（2031 年度）の 10 年間とします。対象期間は、上位計画である「総合管理計画」に合わせた 10 年間としています。

ただし、（建築物系）公共施設の今後の維持管理・保全・更新等全般に関わる生涯コストとされる「ライフサイクルコスト（LCC）」の算定期間は、令和３年度（2021 年度）を基準年度として、翌年の令和４年度（2022 年度）から令和 43 年度（2061 年度）までの 40 年間としています。これは、上位計画である総合管理計画の策定時（平成 28 年度）に総務省から公表されていた更新等費用算定ツールによる算定期間や「宜野湾市教育施設等長寿命化計画」の更新等費用の算定期間が 40 年間であることから、長期的な予測や整合をつけやすいようにこれらに合わせた算定期間としています。

また、本計画は、社会情勢の変化等の状況に応じて、10 年間を基本とした見直しや必要に応じた見直しを想定します。

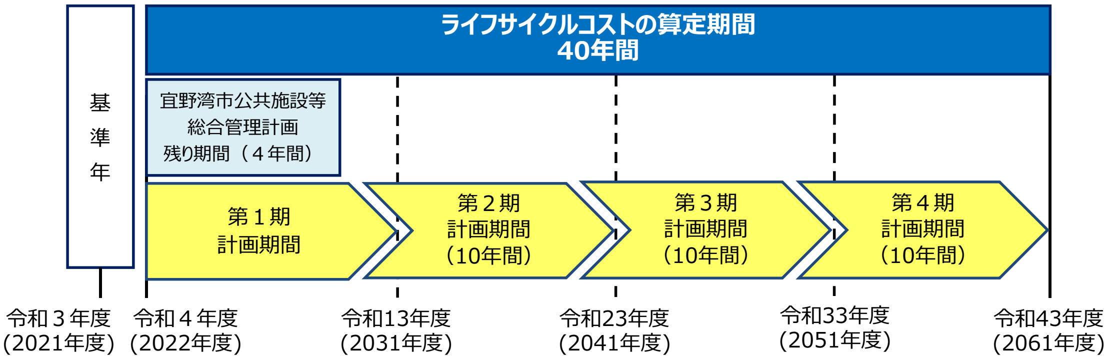


図１−２　本計画の計画期間

1.4 対象施設

本計画では、55 施設（69 棟）を対象施設とします。

対象施設となる建築物系公共施設の施設分類別の施設名、延床面積、建築年及び棟数は、次表に示します。

表１―１　本計画の対象施設一覧（１／２）

通し番号	大分類	中分類	施設名称	延床面積（㎡）	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	棟数	構造	現地調査対象	LCC算定対象
1	市民文化系施設	集会施設	愛知地区学習等供用施設	641.00	昭和60年	1985	1	RC造	○	●
2			中原地区学習等供用施設（未完成）	310.00	令和４年	2022	1	RC造	－	●
3			伊佐地区学習等供用施設	646.20	昭和63年	1988	1	RC造	○	●
4			大山地区学習等供用施設	800.33	平成８年	1996	1	RC造	○	●
5			大謝名地区学習等供用施設	312.94	平成23年	2011	1	RC造	○	●
6			真志喜地区学習等供用施設	666.21	平成29年	2017	1	RC造	○	●
7			真栄原地区学習等供用施設	615.94	昭和55年	1980	1	RC造	○	●
8			我如古地区学習等供用施設	764.15	昭和61年	1986	1	RC造	○	●
9			宜野湾地区学習等供用施設	498.00	昭和53年	1978	1	RC造	○	●
10			嘉数ハイツ地区学習等供用施設	120.39	平成19年	2007	1	RC造	○	●
11			上大謝名地区学習等供用施設	341.33	平成27年	2015	1	RC造	○	●
12			長田地区コミュニティ供用施設	593.00	平成28年	2016	1	RC造	○	●
13			普天間１区自治会事務所	266.39	昭和63年	1988	1	RC造	○	●
14			普天間３区地区学習等供用施設	540.26	昭和55年	1980	1	RC造	○	●
15			喜友名地区学習等供用施設	552.06	昭和53年	1978	1	RC造	○	●
16			新城地区学習等供用施設（未完成）	522.76	令和４年	2022	1	RC造	－	●
17			（仮称）普天間交流施設（未完成）	4,181.83	令和７年	2025	1	RC造	－	●
18	ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設	ｽﾎﾟｰﾂ施設	市立体育館	6,404.20	平成４年	1992	3	RC造・一部S造	○	●
19			市立野球場	1,798.50	昭和61年	1986	2	RC造	○	●
20			投球練習場	496.43	平成３年	1991	1	S造	○	●
21			市立グラウンド	557.08	昭和56年	1981	1	RC造	○	●
22			市立多目的運動場	3,908.00	令和元年	2019	1	RC造	○	●
23	産業系施設	産業系施設	宜野湾ベイサイド情報センター	2,964.99	平成14年	2002	1	S造	○	●
24			産業展示館	157.05	平成10年	1998	1	RC造	○	●
25			宜野湾市ふるさとハローワーク	54.36	平成20年	2008	1	軽S造	○	●
26	子育て支援施設	保育所	うなばら保育所	1,329.34	昭和63年	1988	2	RC造	○	●
27			宜野湾保育所	1,164.44	平成19年	2007	1	RC造	○	●
28		幼児・児童施設	赤道児童センター	502.73	平成元年	1989	1	RC造	○	●
29			大山児童センター	517.96	平成４年	1992	1	RC造	○	●
30			大謝名児童センター	563.80	令和元年	2019	1	RC造	○	●
31			我如古児童センター	430.65	平成22年	2010	1	RC造	○	●
32			新城児童センター	646.17	平成６年	1994	1	RC造	○	●
33			長田児童館	324.03	平成28年	2016	1	RC造	○	●
34	保健・福祉施設	高齢福祉施設	宜野湾市赤道老人福祉センター	1,638.44	昭和63年	1988	3	RC造	○	●
35			宜野湾市シルバーワークプラザ	521.04	平成８年	1996	1	RC造	○	●
36			宜野湾市伊利原老人福祉センター	957.55	平成27年	2015	1	RC造	○	●
37		保健施設	保健相談センター	1,085.28	昭和58年	1983	2	RC造	○	●
38			（仮称）総合保健福祉センター（未完成）	4,034.50	令和７年	2025	1	RC造	－	●

※令和３年４月時点集計

※RC 造は、鉄筋コンクリート造を、SRC 造は、鉄骨鉄筋コンクリート造を、PC 造は、プレキャストコンクリート造を、Ｓ造は、鉄骨造を、軽Ｓ造は、軽量鉄骨造をそれぞれ示します。

※学校教育系施設、公営住宅、社会教育系施設は、別途個別施設計画を作成しているため対象外とします。

※建築年度が令和４（2022）年度以降の施設については、完成予定年度を記載しています。

表１−２　本計画の対象施設一覧（２／２）

通し番号	大分類	中分類	施設名称	延床面積（㎡）	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	棟数	構造	現地調査対象	LCC算定対象
39	行政系施設	庁舎等	市庁舎	9,687.88	昭和54年	1979	2	RC造・SRC造	○	●
40			国民健康保険課用　事務室	96.05	平成10年	1998	1	軽S造	○	●
41			上下水道局庁舎	1,719.80	昭和60年	1985	2	RC造	○	●
42		消防施設	消防庁舎　消防本部	1,598.25	昭和60年	1985	1	RC造	○	●
43			消防庁舎　真志喜出張所	896.25	平成６年	1994	3	RC造	○	●
44			消防庁舎　我如古出張所	878.90	令和３年	2021	1	RC造	○	●
45	その他	―	宜野湾マリン支援センター	3,729.03	平成19年	2007	3	RC造	○	●
46			ビーチハウス	440.00	平成３年	1991	1	RC造	○	●
47			宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	11,757.24	令和６年	2024	1	RC造・一部PC造	−	●
48			宜野湾市海浜公園　管理棟	192.42	昭和61年	1986	1	RC造	○	●
49			宜野湾漁港内公衆トイレ	27.90	平成21年	2009	2	RC造	○	●
50			人材育成交流センターめぶき	709.55	平成14年	2002	1	RC造	○	●
51			宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	496.50	平成25年	2013	1	RC造	○	●
52			いこいの市民パーク管理事務所	109.76	平成20年	2008	1	RC造	○	●
53			比屋良川公園　管理棟	97.20	平成26年	2014	1	RC造	○	●
54			環境対策課プレハブ倉庫	38.88	平成24年	2012	1	軽S造	○	●
55			文化課プレハブ倉庫	158.22	平成24年	2012	1	S造	○	●
延床面積合計（㎡）				75,063.16						

※令和３年４月時点集計
※RC 造は、鉄筋コンクリート造を、SRC 造は、鉄骨鉄筋コンクリート造を、PC 造は、プレキャストコンクリート造を、Ｓ造は、鉄骨造を、軽Ｓ造は、軽量鉄骨造をそれぞれ示します。
※学校教育系施設、公営住宅、社会教育系施設は、別途個別施設計画を作成しているため対象外とします。
※建築年度が令和４（2022）年度以降の施設については、完成予定年度を記載しています。

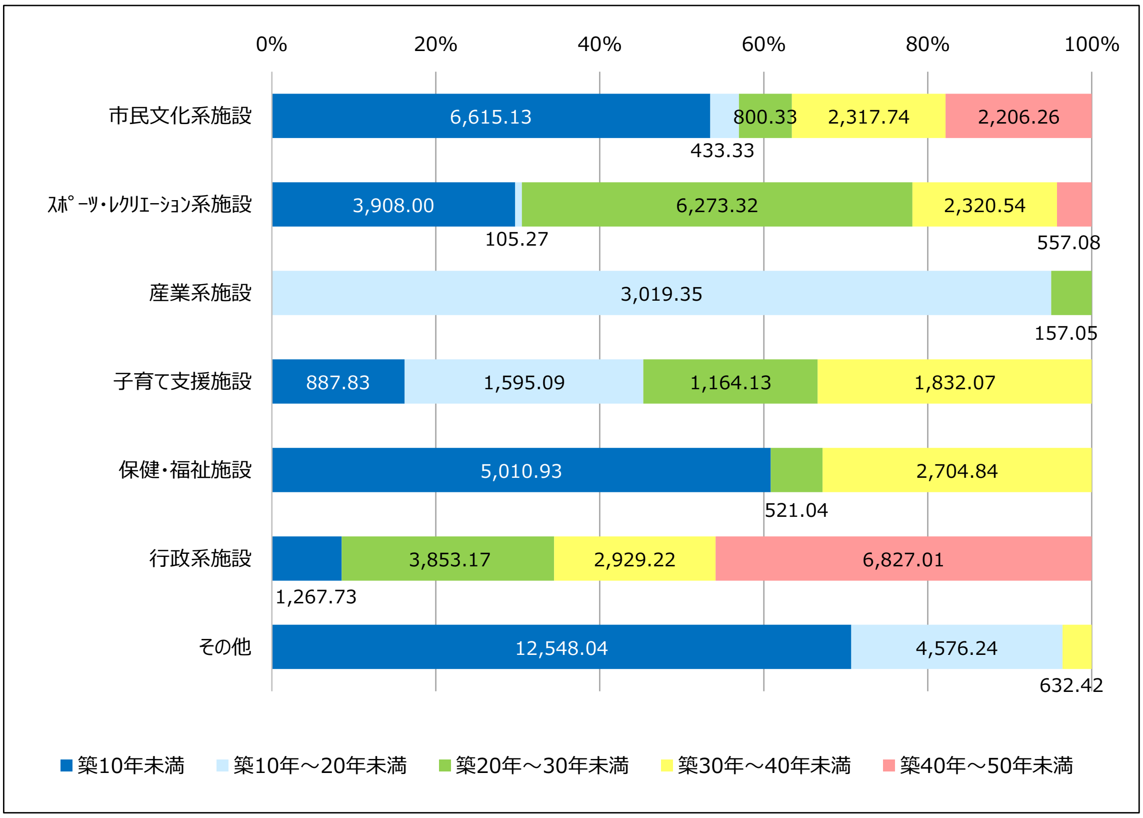
第2章　公共施設の概況

2.1　対象施設の建築経過年数･延床面積･構成比

１）　施設分類別の建築経過年数及び延床面積合計

対象施設の施設分類別の建築経過年数及び延床面積合計（集計は、令和３年４月時点）によると、「市民文化系施設」、「子育て支援施設」、「保険・福祉施設」、「行政系施設」が築 30 年以上の施設の構成比率が大きく、施設の老朽化が進行していることが示されています。（建築経過年数の基準年度は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）としています。）

特に、「行政系施設」では、築 40 年以上 50 年未満（建築年：昭和 46 年度～55 年度）経過した施設が延床面積全体の約半数を占めています。



※図中の数値は、建築経過年数における延床面積合計（㎡）を示します。
※令和３年４月時点集計
※建築年度が令和４年度（2022 年度）以降の未完成の対象施設についても計画延床面積を含めています。

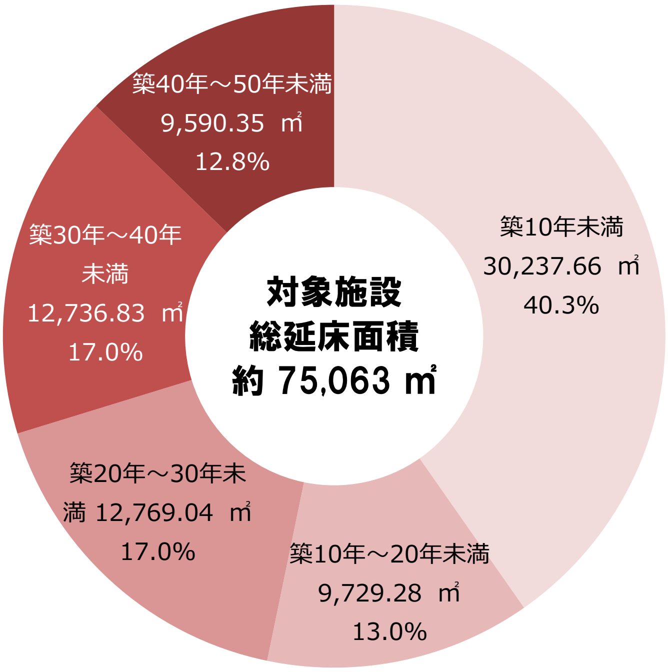
図２－１　施設分類別の建築経過年数及び延床面積合計

２）　建築経過年数別の延床面積合計及び構成比

対象施設の経過年数別の延床面積合計及び構成比によると、建築後 30 年以上（建築年：平成３年度以前）の建物が約 30％を占めています。

また、構成比は、築 10 年未満の建物（建築年：平成 23 年度以降）が約 40％で最多の割合を占め、次に、築 20 年以上 30 年未満の建物（建築年：平成３年度～平成 13 年度）、築 30 年以上 40 年未満の建物（建築年：昭和 56 年度～平成２年度）が、約 17％の割合を占めています。

10 年後には約 47％の施設が、建築後 30 年以上を経過した建物となります。



※令和３年４月時点集計

図２－２　建築経過年数別の延床面積合計及び構成比

2.2 対象施設の配置状況

１）　対象施設の位置図

対象施設の施設分類別の位置図を、以下に示します。

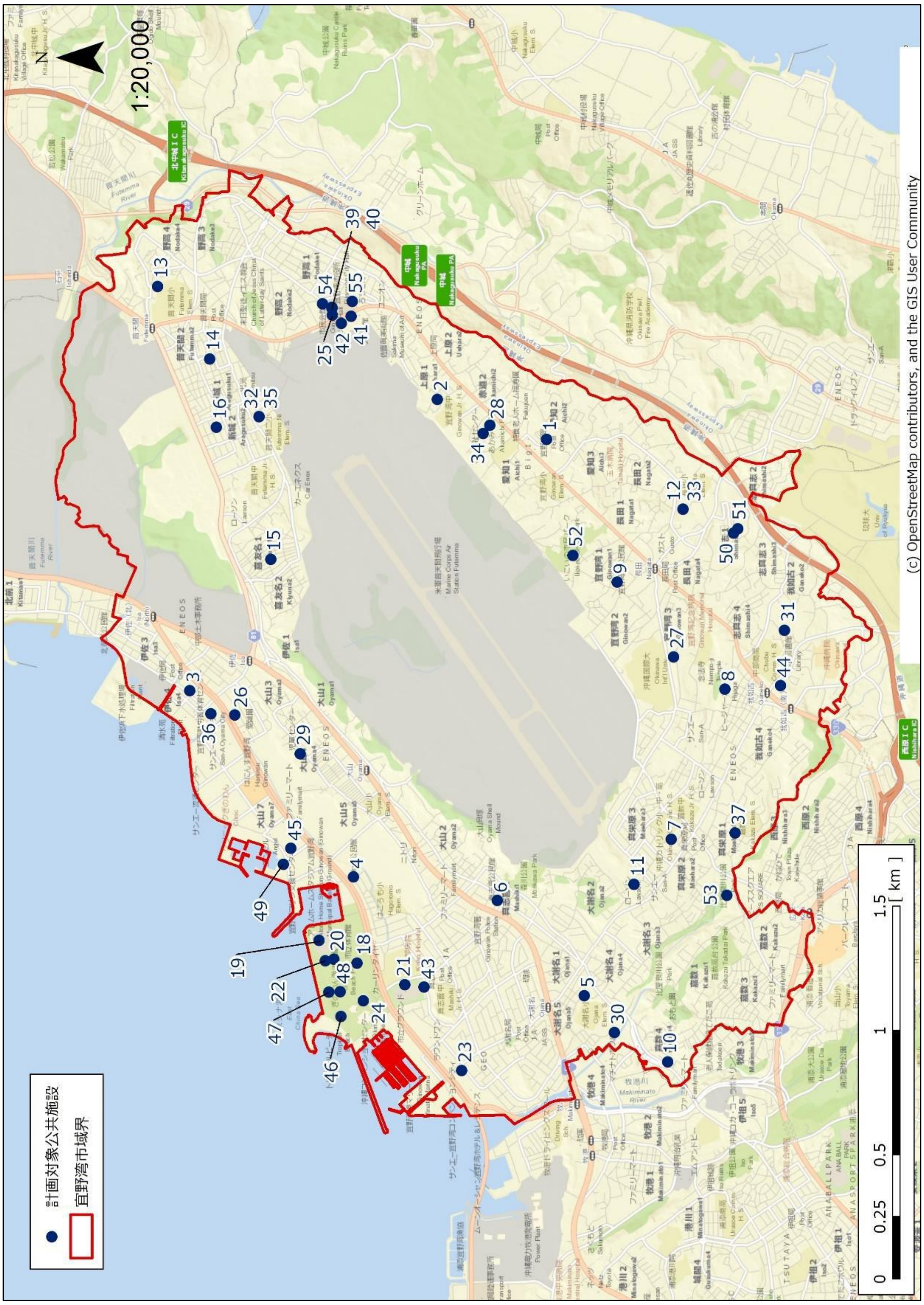


図２−３　対象施設位置図

表２－１　対象施設位置図の施設番号一覧表

通し番号	大分類	中分類	施設名称	所在地
1	市民文化系施設	集会施設	愛知地区学習等供用施設	愛知2丁目6番1号
2			中原地区学習等供用施設（未完成）	赤道1丁目18番1号
3			伊佐地区学習等供用施設	伊佐4丁目1番11号
4			大山地区学習等供用施設	大山6丁目34番1号
5			大謝名地区学習等供用施設	大謝名5丁目10番1号
6			真志喜地区学習等供用施設	真志喜1丁目4番10号
7			真栄原地区学習等供用施設	真栄原3丁目5番13号
8			我如古地区学習等供用施設	我如古1丁目36番12
9			宜野湾地区学習等供用施設	宜野湾1丁目22番24号
10			嘉数ハイツ地区学習等供用施設	嘉数4丁目24番11号
11			上大謝名地区学習等供用施設	大謝名2丁目26番7号
12			長田地区ｺﾐｭﾆﾃｨ供用施設	長田3丁目28番1号
13			普天間１区自治会事務所	普天間1丁目19番1号
14			普天間３区地区学習等供用施設	普天間2丁目10番1号
15			喜友名地区学習等供用施設	喜友名2丁目16番7号
16			新城地区学習等供用施設（未完成）	新城2丁目29番1号
18	ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設	ｽﾎﾟｰﾂ施設	市立体育館	真志喜4丁目2番1号
19			市立野球場	真志喜4丁目2番1号
20			投球練習場	真志喜4丁目2番1号
21			市立グラウンド	真志喜3丁目25番1号
22			市立多目的運動場	真志喜4丁目2番1号
23	産業系施設	産業系施設	宜野湾ベイサイド情報センター	宇地泊558番18号
24			産業展示館	真志喜4丁目2番1号
25			宜野湾市ふるさとハローワーク	野嵩1丁目1番1号
26	子育て支援施設	保育所	うなばら保育所	大山3丁目30番1号
27			宜野湾保育所	宜野湾3丁目13番10号
28		幼児・児童施設	赤道児童センター	赤道1丁目5番16号
29			大山児童センター	大山4丁目14番3号
30			大謝名児童センター	大謝名5丁目25番13号
31			我如古児童センター	我如古2丁目5番1号
32			新城児童センター	新城2丁目4番11号
33			長田児童館	長田3丁目28番1号
34	保健・福祉施設	高齢福祉施設	宜野湾市赤道老人福祉センター	赤道1丁目5番17号
35			宜野湾市シルバーワークプラザ	新城2丁目4番11号
36			宜野湾市伊利原老人福祉センター	伊佐4丁目3番17号
37		保健施設	保健相談センター	真栄原1丁目13番15号
39	行政系施設	庁舎等	市庁舎	野嵩1丁目1番1号
40			国民健康保険課用　事務室	野嵩1丁目1番1号
41			上下水道局庁舎	野嵩730番地
42		消防施設	消防庁舎　消防本部	野嵩677番地
43			消防庁舎　真志喜出張所	真志喜3丁目25番3号
44			消防庁舎　我如古出張所	我如古3丁目2番1号
45	その他	―	宜野湾マリン支援センター	大山7丁目10番27号
46			ビーチハウス	真志喜4丁目2番1号
47			宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	真志喜4丁目2番1号
48			宜野湾市海浜公園　管理棟	真志喜4丁目2番1号
49			宜野湾漁港内公衆トイレ	大山7丁目1350番81号
50			人材育成交流センターめぶき	志真志1丁目15番22号
51			宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	志真志1丁目15番22-2号
52			いこいの市民パーク管理事務所	宜野湾1丁目14番24号
53			比屋良川公園　管理棟	嘉数1丁目1番
54			環境対策課プレハブ倉庫	野嵩1丁目1番1号
55			文化課プレハブ倉庫	野嵩1丁目1番2号

※通し番号 17 及び 38 は、所在地未確定である未完成の建物のため、図・表中に示していません。

第3章　長寿命化(延命化)の基本方針

3.1　公共施設等総合管理計画の基本方針

１）　公共施設等マネジメントの基本方針

総合管理計画では、これまでのように施設ごとに個別に維持管理の方法や方向性を考えるのではなく、公共施設等の保有状況や各施設の維持管理に要するコストなどの情報を一元的に把握・整理し、公共施設等の全体を見据えた長期的な視点を持って、本市の財政事情に見合った適切な対応を図っていくことが重要としています。

以下に、総合管理計画で示された４つの"基本的な考え方（基本方針）"を示します。

宜野湾市公共施設等総合管理計画の建築物系公共施設に関する基本方針

◆基本方針１　公共建築物保有量の適正化

"将来人口推計や財政事情等を踏まえ公共建築物の保有量を抑制します。"

公共建築物については、将来人口推計や市民ニーズ等を踏まえ、必要なサービス水準を確保しつつ施設の複合化・多機能化を図るなど、公共建築物に係る整備や維持管理のコストの削減を図ります。

今後、老朽化した施設の廃止や機能が重複する施設の統廃合を推進し、現在総合管理計画で位置づけられた公共建築物を除き、原則、新規整備は行わず、現在保有している公共建築物と整備計画のある公共建築物の面積を保有上限とします。

個別施設の推進方針として、具体的に以下を示しています。

個別方針①　統合や廃止の推進方針
個別方針②　施設の複合化・多機能化

◆基本方針２　長寿命化の推進

"安全性・快適性を確保しつつ長寿命化し、だれにでも使いやすい施設環境を整備します。"

持続的発展が可能なまちづくりの実現においては、既存施設を長期的に利用し、市の財政への負荷、自然環境への負荷を低減していく事が重要となります。そのため、利用状況や必要性を把握した上で使用を継続する必要性がある公共建築物は、安全性を確保

し長寿命化を図ります。

耐震化されていない建物は、早急に耐震性を確保していきます。その際には、対応の優先度を踏まえた計画的な事業実施を行います。

公共建築物を効率的に使い続けるため、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの削減と構造的な耐用年数までの使用可能な状態を維持できるよう、予防保全による修繕・改修に合わせた計画的対応を進めます。

また、関係法令等におけるまちづくりの考え方を踏まえ、誰もが安全・安心で快適に利用できるよう、原則として施設等の更新時、長寿命化に係る改修や大規模改修などに合わせて、バリアフリーへの対応やユニバーサルデザイン※の導入を推進します。

さらに、建築物の建設から解体までを通して公共施設が発生させる二酸化炭素排出量を削減し、地球温暖化を抑制するため、公共施設の新築時や改修時には、再生可能エネルギーの導入や施設の冷暖房負荷を減らし、エネルギー消費量の抑制を推進します。

また、建替える頻度を減らし、建物の長寿命化等により長期間にわたって運用する事で二酸化炭素排出量の削減に努めます。

個別施設の推進方針として、具体的に以下を示しています。

個別方針①　長寿命化の実施方針
個別方針②　耐震化の実施方針
個別方針③　ユニバーサルデザイン化の推進方針
個別方針④　低炭素化の推進方針

※ユニバーサルデザインとは、文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害の有無・能力の如何に関わらず利用しやすい施設・製品・情報等の設計（デザイン）を指します。

◆基本方針３　維持管理費用の縮減

“維持管理の適正化と予防保全により既存施設を効果的に活用します。”

将来的な基地跡地等の財政負担を踏まえ、中長期的な視点での財政負担の軽減・平準化を図るため適正かつ効率的な維持管理により維持管理費の縮減を図ります。

公共建築物については、予防保全の考え方を取り入れ、施設管理者による自主点検及び有資格者による法定点検の適正な実施、安全確保のための対策を推進します。また、公共建築物全体を総合的に捉えた保全計画の策定や計画に合わせた包括的な工事発注等によりライフサイクルコストの削減や財政負担の平準化を図ります。

インフラ資産については、市民生活や社会経済活動などへの影響が大きく、今後も新規整備が必要なことから、保有量を縮減していくことは難しい状況であるため、既存整備分は、不具合時のリスクが大きい箇所へ優先投資を行うなどの効率的管理を目指すリ

スクベース・メンテナンスの考え方を取り入れます。また、国の各種点検基準等の整備状況を勘案しながら、個別施設計画に基づいた安全確保を図ります。

個別施設の推進方針として、具体的に以下を示しています。

個別方針① 維持管理・修繕・更新等の実施方針
個別方針② 点検・診断等の実施方針
個別方針③ 安全確保の実施方針

◆基本方針４　効率的・効果的な利活用の推進

“地域コミュニティの維持やまちづくりの観点から施設を有効に、賢く利活用します。”

公共建築物は、既存建築物を有効活用することを原則としますが、機能統合等により余剰となった施設は、地域団体を含む民間への貸与・譲渡を検討します。また、必要に応じて施設用途の見直しを行い、地域コミュニティの維持・形成に有効活用します。

既存建築物の運営や更新については、PFI※1による施設整備や複数施設の一元管理など PPP※2手法による民間活用の導入を検討します。また、スポーツ施設等の大型施設については、近隣自治体との広域連携による相互利用についても検討します。

また、固定資産台帳や公共施設マネジメントシステムを用いて公共施設のサービス情報や維持保全に関する情報を集約、一元的に管理し、次年度以降の政策事業計画の検討に活用します。

未利用資源についても市民に還元できるような活用方法を検討します。譲渡や民間貸付等、資産を保有しながら長期的かつ安定的に財源を確保できる方法を検討します。

個別施設の推進方針として、具体的に以下を示しています。

個別方針① 民間活用（PPP/PFI 等）の考え方
個別方針② 地方公会計（固定資産台帳）の活用
個別方針③ 保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針

※1：PFI（Private Finance Initiative）は、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間の資金や経営能力、技術等を活用することで効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法を指し、PPP の手法の一つとされます。
※2：PPP（Public Private Partnership）は、官民連携と訳され、公共主体と民間が連携して公共サービスを提供する手法を幅広く捉えた概念を指します。

3.2 長寿命化の基本方針

１）　長寿命化の基本方針

建物は「躯体」と「躯体を囲む内外装部及び設備」に区分され、それぞれに耐用年数があり、この耐用年数を経過すると施設性能の低下をきたす可能性があるとされています。各部位・設備の劣化状況を適切に把握し、破損や不具合が予見される場合は、早めに修繕・更新等を行い、劣化していない場合は、修繕・更新等を先延ばしにすることが考えられます。

また、劣化によって重大な影響を及ぼす部位は、機能低下等が見られなくても、あらかじめ定められた年数で更新を行うことも重要となります。

そのため、建物の劣化状況を適切に把握し、適切な処置を積み重ね管理することで、建物の物理的な耐用年数を延伸（長寿命化）させることにより、様々な効果を生むことが可能となります。

公共施設の改修又は更新（建替え）、維持管理・保全や運営に関わる財政負担の軽減や平準化を図るとともに、公共施設の劣化状況を把握し、適正な保全による長期利用のため、総合管理計画で示された“基本的な考え方（基本方針）”を継承しつつ、以下の４つの“長寿命化（以下、「延命化」と同義とします。）の基本方針”を示します。

＜長寿命化の基本方針１＞　建築物の耐久性及び機能の向上

- 限りある財源のなか、今後の厳しい財政状況を見据え、スクラップ・アンド・ビルドの公共施設整備から、既存ストックの活用へ転換を図ります。
- 建築物の修繕及び更新周期、規模、役割、劣化状況や長寿命化の費用対効果等に基づき、予防保全（計画保全）と事後保全を組み合わせながら、各建築物の特性に適したメリハリのある保全を行い、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

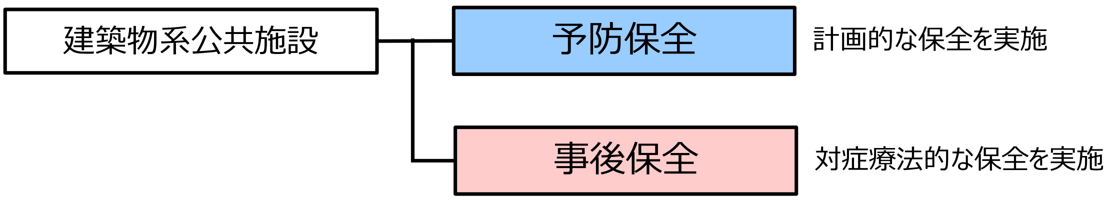


図３−１　公共施設保全の考え方

- 長寿命化を図る公共施設は、これまでの機能不全や壊れてから直すという「事後保全」から、定期的な点検や劣化状況調査を実施し、機能・性能の劣化を早期かつ的確に把握し、故障・事故を未然に防ぐ「予防保全（計画保全）」へ転換を図ります。

- 定期的な修繕、計画的な改修を行い、建築物の耐久性を高めるとともに、新たに要求される機能を満たし、住民が利用しやすい施設を維持します。

＜長寿命化の基本方針２＞　適切な建築物の状況把握

- 「法定点検」に加え、専門家等による「定期点検」、施設管理者等が自ら行う「日常点検」の計画的な実施により、施設や設備の劣化や損傷等の状況把握に努め、劣化状況に応じた計画的な保全を図ります。

＜長寿命化の基本方針３＞　財政負担の低減及び平準化

- 計画的かつ効率的な改修等工事の実施により、長期的な視点での修繕及び更新コストの低減や平準化を図ります。
- 劣化状況等を一元管理し、改修等が必要な部位・設備の優先順位による計画的な予防保全を行うことで、改修等費用の平準化及び計画的な財政支出を図ります。

＜長寿命化の基本方針４＞　ユニバーサルデザイン化の対応

- 公共施設の長寿命化改修又は更新（建替え）の際には、第四次宜野湾市総合計画 基本構想・後期基本計画（令和３年４月）や宜野湾市都市計画マスタープラン（平成29 年 12 月改定）に基づき、障がい者や高齢者、外国人観光客等、誰にでもやさしく利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した利便性の向上による機能の充実を促進します。
- 特に、「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」（平成 29 年２月 ユニバーサルデザイン 2020 関係閣僚会議決定）におけるユニバーサルデザインのまちづくりの考え方に基づき、既存施設についても、スロープ、エレベーター、トイレ、手すり、公衆無線LAN（Wi-Fi） 等のユニバーサルデザイン化（バリアフリー化）に対応するための施設整備を検討していきます。

3.3 長寿命化の考え方

１）　建物の長寿命化の考え方

建物を長期的に使用していくには、安全で快適に使用できる状態に維持されていることが必要となります。建物は、時間が経つにつれ、経年劣化により物理的な不具合が生じるとともに、バリアフリーや省エネルギー化、自然環境配慮等、社会的に求められている機能を満たせなくなっていきます。

そのため、構造躯体の劣化が著しい場合や、機能性が現在のニーズと著しく乖離している場合等、更新（建替え）と比較して長寿命化の費用対効果が低い場合や、政策的な判断により長寿命化をしない場合等を除き、原則として長寿命化を図ります。

建物の長寿命化を図る際は、物理的な不具合を直して建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能を現在の社会情勢の変化等に対応した水準まで引き上げます。

また、更新（建替え）と比較して長寿命化改修は、設計及び施工上の間取り変更等に制約が生じるというデメリットがある一方、工期の短縮、工事費の縮減が可能である、廃棄物が少ないといったメリットがあります。

２）　維持保全手法の方針

（１）建物の維持保全手法の考え方

建物の維持保全は、建物の経過年数や劣化部位に応じて、次表の維持保全手法から適切なものを選択して実施します。また、その工事対象範囲と改善水準に応じて、実施する手法を区分します。

表３－１　建物の維持保全手法

手法	説明
修繕	劣化または陳腐化した部位・部材、設備等の機能を実用上支障のない状態（当初の水準）まで回復させること。
改造	劣化または陳腐化した部位・部材、設備等の機能の一部分について、従前と異なる状態に造り変えること。
（部位・設備）更新	劣化または陳腐化した部位・部材、設備等を新しいものに取り替えて、機能を実用上支障のない状態（当初の水準）まで回復又は改善すること。
改修	劣化または陳腐化した建物、またはその部位・部材、設備等の機能を建築当初の水準を超えて改善すること。
更新（建替え）	建物を解体し、建替えること。改築すること（その時代の水準に合わせた改善がなされることが見込まれる。）

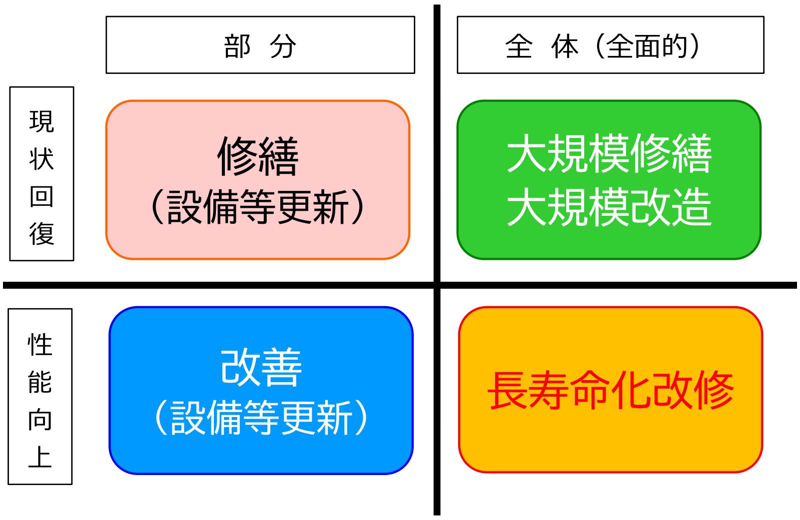


図３－２　工事規模と改善水準に対応した維持保全手法の区分

また、予防保全・事後保全の観点から、部材や設備の耐用年数、劣化状況等を考慮し、計画的な保全により目標使用年数まで利用する建物と、対症療法的な保全を実施し、標準使用年数まで利用する建物に区分し、維持保全することを基本とします。

目標使用年数まで利用する建物は、計画的に部位別の修繕・更新等を実施することを基本とし、必要に応じて長寿命化改修を実施し、維持保全を図ります。

標準使用年数まで利用する建物は、点検・調査等により、不具合が認められた場合に適宜、改修等を実施することで維持保全を図ります。

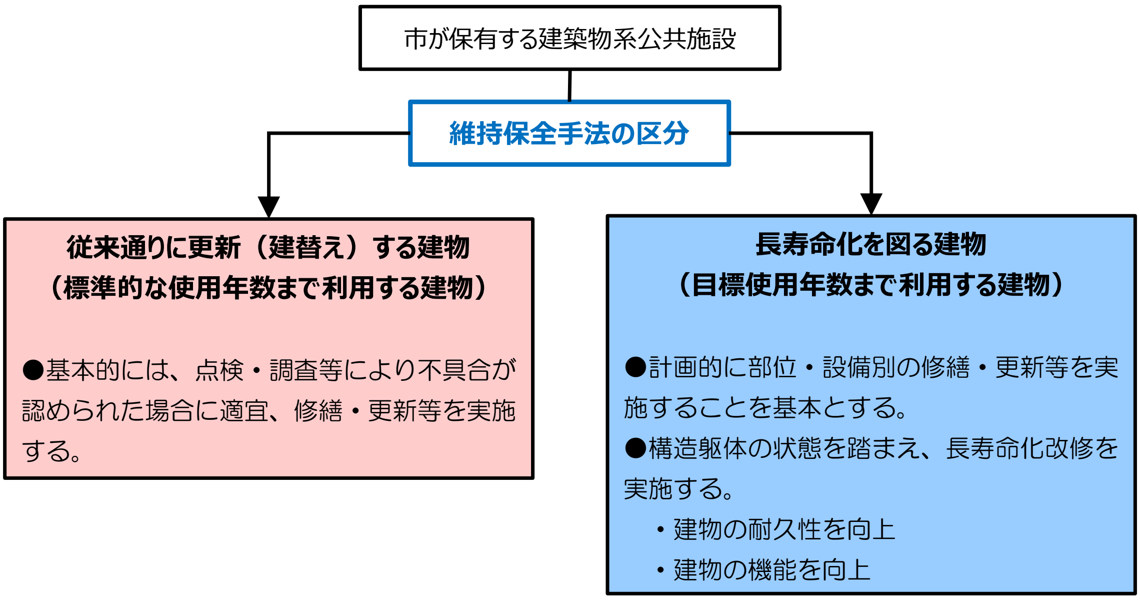


図３－３　建物の維持保全の考え方

（２）長寿命化による維持保全

建物の維持保全には、経過年数により部位・部材及び設備ごとに劣化や陳腐化が進行するとともに、バリアフリーや省エネルギー化、自然環境配慮等の社会的な要求機能と現状の建物機能との乖離が生じます。そのため、定期的な修繕による部分的な原状回復に加えて、必要に応じて設備等の更新を行い、全体的な原状回復や、次表に示す「建物の『耐久性』を高めるための工事」、「建物の『機能・性能を向上』させるための工事」を行う長寿命化改修を図っていきます。

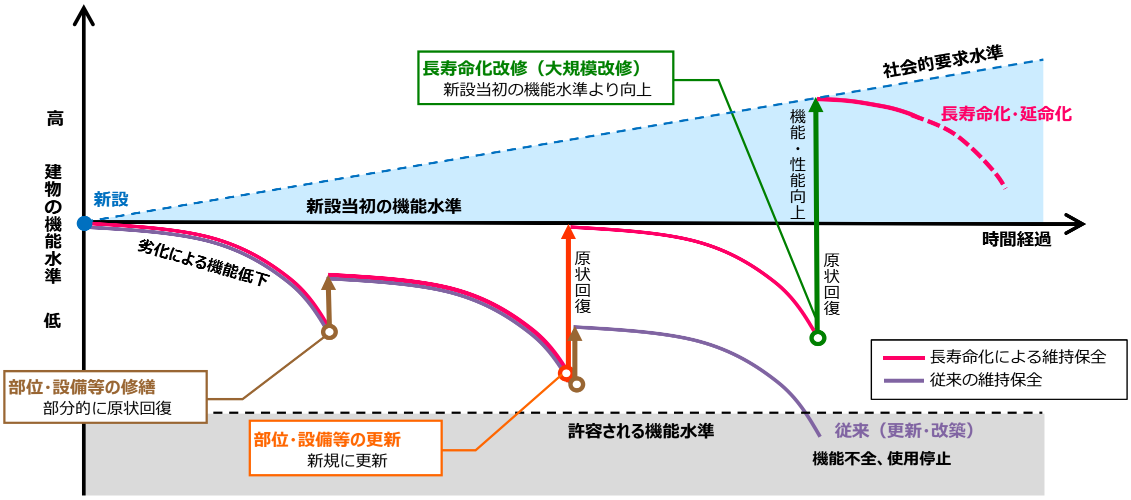


図３−４　長寿命化による維持保全のイメージ

表３−２　長寿命化改修の実施項目

種別	実施項目	代表的な工事内容
建物の「耐久性」を高めるための工事	構造躯体の経年劣化を回復するもの	・コンクリートの中性化対策 ・鉄筋の腐食対策
	耐久性に優れた仕上げ材へ更新するもの	・劣化に強い塗装・防水材への更新
	メンテナンスや部位・設備の更新を容易にするもの	・外部ガラスや吸排気口、照明など高所のメンテナンス作業を安全に行える整備へ改修 ・共用部でのメンテナンス作業を可能とする改修 ・バックアップ設備により、建物機能を維持したまま設備機器の修繕・更新を可能とする改修
	設備の更新	・水道・電気・ガス管などの更新
建物の「機能・性能を向上」させるための工事	安全・安心な施設環境を確保するもの	・非構造部材を含む耐震対策 ・防災機能の強化 ・事故防止、防犯対策の整備・強化
	質的向上を図るもの	・今後の社会動向の進展、他用途への変更、増築などに柔軟に対応が可能な造りとする改修 ・省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用を可能とする改修 ・バリアフリー、ユニバーサルデザイン、ICTを強化する改修

３）　目標使用年数

建物の躯体の耐用年数は、準拠する法令や建築の用途、構造によって異なります。

本計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（昭和 63 年 10 月 日本建築学会）」等を参考に、予防保全（計画保全）による建物の使用期間の目安として「目標使用年数」を設定します。また、それ以外の建物は、主体構造別の標準的な使用年数（物理的な耐用年数）としてその代表値の年数まで使用することを想定します。

適切な維持管理・保全がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合、技術的には 100 年以上持たせる長寿命化も可能であるとされています。

なお、個々の建物の劣化状況、機能劣化への対応状況、それに対する費用対効果等を総合的に判断した上で、目標使用年数に満たない建替え等を行うことも可能とします。

表３－３　本計画の標準使用年数と目標使用年数

建築物の主体構造	標準的な使用年数 （躯体の耐用年数）	予防保全の目標使用年数 （目標使用年数）
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 鉄筋コンクリート造（RC造）	60	80
鉄骨造（S造）	60	80
軽量鉄骨造（軽S造）	40	50

表３－４　建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別／用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
			重量鉄骨		軽量鉄骨		
	高品質の場合	普通品質の場合	高品質の場合	普通品質の場合			
学校 官庁	100年以上	60年以上	100年以上	60年以上	40年以上	60年以上	60年以上
住宅 事務所 病院	100年以上	60年以上	100年以上	60年以上	40年以上	60年以上	40年以上
工場	40年以上	25年以上	40年以上	25年以上	25年以上	25年以上	25年以上

表３－５　目標耐用年数の級の区分

級／目標耐用年数	**代表値**	範囲	上限値	下限値
100年以上	100	80～120年	120	80
60年以上	60	50～80年	80	50
40年以上	40	30～50年	50	30
25年以上	25	20～30年	30	20

引用：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会　昭和 63 年 10 月）

※参考：法定耐用年数について

■法定耐用年数

財務省令別表（「減価焼却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号））には、税務上で減価焼却率を求める場合の基となる建物の耐用年数（法定耐用年数）が建物の構造別、用途別に定められています。

法定耐用年数は、省令制定当時には建物を構成する主要な部位ごと（構造躯体、外装部、床、等）の耐用年数を総合的に勘案し、算定されました。そのため、構造躯体の劣化により使用できなくなる寿命を示しているものではありません。

■法定耐用年数の算定方法

省令制定当時、建物を構成する主要部位ごとの価格と耐用年数（推定値）から、毎年の償却額の合計を求め、建物価格を其の償却額で割り戻して算定されています。

計算例：

・鉄筋コンクリート造の構造躯体（柱・梁・壁等）の耐用年数が 100 年で価格が 1,000 万円
・その他の外装部、床仕上げや防水等の耐用年数が 30 年で価格が 1,500 万円

とした場合、この建物の法定耐用年数は、以下の計算により 42 年となります。

$$\frac{1{,}000\text{ 万円} + 1{,}500\text{ 万円}}{(1000\text{ 万円}／100\text{ 年} + 1500\text{ 万円}／30\text{ 年})} = 42\text{ 年}$$

次表に対象施設の法定耐用年数、標準的な使用年数及び目標使用年数を示します。

次節で説明しているとおり、「予防保全（計画保全）」とする長寿命化対象施設は、目標使用年数まで使用することを想定し、それ以外の施設は、主体構造別の標準的な使用年数まで使用することを想定します。

表３－６　対象施設の法定耐用年数一覧表（１／３）

通し番号	施設名称	棟名称	建築年度（西暦）	経過年数	延床面積（㎡）	構造種別	耐震状況	法定耐用年数	標準的な使用年数	目標使用年数
1	愛知地区学習等供用施設	－	1985	36	641.00	RC造	新耐震	50	60	80
2	中原地区学習等供用施設（未完成）	－	2022	－	310.00	RC造	新耐震	50	60	80
3	伊佐地区学習等供用施設	－	1988	33	646.20	RC造	新耐震	50	60	80
4	大山地区学習等供用施設	－	1996	25	800.33	RC造	新耐震	50	60	80
5	大謝名地区学習等供用施設	－	2011	10	312.94	RC造	新耐震	50	60	80
6	真志喜地区学習等供用施設	－	2017	4	666.21	RC造	新耐震	50	60	80
7	真栄原地区学習等供用施設	－	1980	41	615.94	RC造	旧耐震	50	60	80
8	我如古地区学習等供用施設	－	1986	35	764.15	RC造	新耐震	50	60	80
9	宜野湾地区学習等供用施設	－	1978	43	498.00	RC造	旧耐震	50	60	80

※経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年としています。
※建築年度が令和４年度（2022 年度）以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※長寿命化対象施設は、目標使用年数（緑色）までの使用を想定し、長寿命化非対象施設は、標準的な使用年数（橙色）までの使用を想定しています。

表３－６　対象施設の法定耐用年数一覧表（２／３）

通し番号	施設名称	棟名称	建築年度（西暦）	経過年数	延床面積（㎡）	構造種別	耐震状況	法定耐用年数	標準的な使用年数	目標使用年数
10	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	－	2007	14	120.39	RC造	新耐震	50	60	80
11	上大謝名地区学習等供用施設	－	2015	6	341.33	RC造	新耐震	50	60	80
12	長田地区コミュニティ供用施設	－	2016	5	593.00	RC造	新耐震	50	60	80
13	普天間１区自治会事務所	－	1988	33	266.39	RC造	新耐震	50	60	80
14	普天間３区地区学習等供用施設	－	1980	41	540.26	RC造	旧耐震	50	60	80
15	喜友名地区学習等供用施設	－	1978	43	552.06	RC造	旧耐震 耐震改修済	50	60	80
16	新城地区学習等供用施設（未完成）	－	2022	－	522.76	RC造	新耐震	50	60	80
17	（仮称）普天間交流施設（未完成）	－	2025	－	4,181.83	RC造	新耐震	50	60	80
18	市立体育館	市立体育館	1992	29	5,905.00	RC造・一部S造	新耐震	47	60	80
19	市立体育館	市立体育館倉庫	1985	36	393.93	S造	新耐震	34	60	80
20	市立体育館	厚生室	2004	17	105.27	軽S造	新耐震	30	40	50
21	市立野球場	市立野球場	1986	35	1,430.18	RC造	新耐震	47	60	80
22	市立野球場	倉庫	1992	29	368.32	S造	新耐震	34	60	80
23	投球練習場	－	1991	30	496.43	S造	新耐震	34	60	80
24	市立グラウンド	－	1981	40	557.08	RC造	新耐震	47	60	80
25	市立多目的運動場	－	2019	2	3,908.00	RC造	新耐震	47	60	80
26	宜野湾ベイサイド情報センター	－	2002	19	2,964.99	S造	新耐震	38	60	80
27	産業展示館	－	1998	23	157.05	RC造	新耐震	50	60	80
28	宜野湾市ふるさとハローワーク	－	2008	13	54.36	軽S造	新耐震	30	40	50
29	うなばら保育所	棟１	1988	33	1,321.34	RC造	新耐震	50	60	80
30	うなばら保育所	棟２	1988	33	8.00	RC造	新耐震	50	60	80
31	宜野湾保育所	－	2007	14	1,164.44	RC造	新耐震	50	60	80
32	赤道児童センター	－	1989	32	502.73	RC造	新耐震	50	60	80
33	大山児童センター	－	1992	29	517.96	RC造	新耐震	50	60	80
34	大謝名児童センター	－	2019	2	563.80	RC造	新耐震	50	60	80
35	我如古児童センター	－	2010	11	430.65	RC造	新耐震	50	60	80
36	新城児童センター	－	1994	27	646.17	RC造	新耐震	50	60	80
37	長田児童館	－	2016	5	324.03	RC造	新耐震	50	60	80
38	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	1988	33	1,573.36	RC造	新耐震	50	60	80
39	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	1988	33	22.44	RC造	新耐震	50	60	80
40	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	1988	33	42.64	RC造	新耐震	50	60	80
41	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	1996	25	521.04	RC造	新耐震	50	60	80
42	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	2015	6	957.55	RC造	新耐震	50	60	80

※経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年としています。
※建築年度が令和４年度（2022 年度）以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※長寿命化対象施設は、目標使用年数（緑色）までの使用を想定し、長寿命化非対象施設は、標準的な使用年数（橙色）までの使用を想定しています。

表３－６　対象施設の法定耐用年数一覧表（３／３）

通し番号	施設名称	棟名称	建築年度（西暦）	経過年数	延床面積（㎡）	構造種別	耐震状況	法定耐用年数	標準的な使用年数	目標使用年数
43	保健相談センター	保健相談センター	1983	38	1,066.40	RC造	新耐震	50	60	80
44	保健相談センター	プレハブ倉庫	2017	4	18.88	RC造	新耐震	50	60	80
45	（仮称）総合保健福祉センター（未完成）	－	2025	－	4,034.50	RC造	新耐震	50	60	80
46	市庁舎	本館	1979	42	6,827.01	RC造	旧耐震 耐震改修済	50	60	80
47	市庁舎	別館	2000	21	2,860.87	RC造・SRC造	新耐震	50	60	80
48	国民健康保険課用　事務室	－	1998	23	96.05	軽S造	新耐震	30	40	50
49	上下水道局庁舎	－	1985	36	1,330.97	RC造	新耐震	50	60	80
50	上下水道局庁舎	増築棟	2021	0	388.83	S造	新耐震	38	60	80
51	消防庁舎　消防本部	－	1985	36	1,598.25	RC造	新耐震	50	60	80
52	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	1994	27	681.15	RC造	新耐震	50	60	80
53	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	1995	26	143.10	RC造	新耐震	50	60	80
54	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	1995	26	72.00	RC造	新耐震	50	60	80
55	消防庁舎　我如古出張所	－	2021	0	878.90	RC造	新耐震	50	60	80
56	宜野湾マリン支援センター	倉庫	2007	14	1,330.97	RC造	新耐震	50	60	80
57	宜野湾マリン支援センター	研修所	2007	14	1,598.06	RC造	新耐震	50	60	80
58	宜野湾マリン支援センター	プール	2007	14	800.00	RC造	新耐震	50	60	80
59	ビーチハウス	－	1991	30	440.00	RC造	新耐震	50	60	80
60	宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	－	2024	－	11,757.24	RC造・一部PC造	新耐震	50	60	80
61	宜野湾市海浜公園　管理棟	－	1986	35	192.42	RC造	新耐震	50	60	80
62	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	2009	12	27.90	RC造	新耐震	50	60	80
63	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	2009	12	27.90	RC造	新耐震	50	60	80
64	人材育成交流センターめぶき	－	2002	19	709.55	RC造	新耐震	50	60	80
65	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	－	2013	8	496.50	RC造	新耐震	50	60	80
66	いこいの市民パーク管理事務所	－	2008	13	109.76	RC造	新耐震	50	60	80
67	比屋良川公園　管理棟	－	2014	7	97.20	RC造	新耐震	50	60	80
68	環境対策課プレハブ倉庫	－	2012	9	38.88	軽S造	新耐震	30	40	50
69	文化課プレハブ倉庫	－	2012	9	158.22	S造	新耐震	38	60	80

※経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年としています。
※建築年度が令和４（2022）年度以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※長寿命化対象施設は、目標使用年数（緑色）までの使用を想定し、長寿命化非対象施設は、標準的な使用年数（橙色）までの使用を想定しています。

４）　長寿命化対象施設の設定

建物の維持保全は、「予防保全（計画保全）」と「事後保全」を併用することを基本とします。

長寿命化の費用対効果が高い建物については、予防保全を基本とし、長期利用を図ります。長寿命化を図る建物は、建物の規模、構造種別、用途によって判断することとします。ただし、小規模なものであっても、建物の状況把握や維持管理・保全が容易であり、予防保全による長寿命化が期待できるものは、長寿命化を図る建物として検討します。

既に劣化が著しい建物や長寿命化の費用対効果が低い一定規模未満の建物、倉庫等の建物については、事後保全を基本とし、物理的な耐用年数までの利用を図ります。

表３－７　長寿命化対象施設の設定

建物の要素	設定項目
構造種別	・鉄筋コンクリート造（RC造） ・鉄骨造（S造） ・軽量鉄骨造（軽S造）
規模	延床面積200㎡以上の建物※1
用途	主用途として使用している建物 （倉庫、車庫・詰所、小屋などの附帯的建物は長寿命化対象外）
耐震性	既存耐震不適格建築物※2ではない建物
躯体の状況 （健全度）	・おおむね健全な状態に保たれている建物 （施設の現況調査によりおおむね健全な状態と判断できる建物） ・ 建築後、経過年数が40年未満 （残存年数が躯体の構造別使用年数の１／３以上）

※１：官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）による 12 条点検では、事務所等の用途で延床面積 200 ㎡を下回る１階の建物は対象外とされるため、本計画の長寿命化対象施設の規模の基準としています。

※２：既存耐震不適格建築物とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定されている、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令又は条例の規定に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けている建物に該当します。

（１）建築経過年数に対する維持保全の設定について

長寿命化改修を行う時期は、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）や鉄筋コンクリート造（RC 造）の場合、建築経過年数がおおむね 30 年以内は、安全性や居住性等に支障をきたさないとされており、長寿命化改修は、建築経過年数がおおむね 45 年までに行うことが適切な時期※と言われています。

また、多くの部位・設備における修繕・更新等の時期が集中する建築後 30～40 年前後を踏まえ、建築経過年数の 50 年前後までに長寿命化改修を実施することを想定し、本計画では長寿命化対象施設の建築経過年数に対して、以下のように設定します。

『建築後、経過年数が 40 年未満の建物』
（主体構造が軽量鉄骨造（軽Ｓ造）の建物は、建築後、経過年数が 30 年未満の建物とする）

本市では、建築後 30 年以上 40 年未満の建物が全体の約 17%を占めているため、「長寿命化改修」を実施し、建物の耐久性向上に加え、建物の機能・性能の向上を図ります。

加えて、定期的な修繕・更新等の着実な実施により、目標使用年数まで使用することを目指します。

『建築後、40 年以上経過又は躯体の耐用年数を超過している建物』
（主体構造が軽量鉄骨造（軽Ｓ造）の建物は、建築後、30 年以上経過又は躯体の耐用年数を超過している建物とする）

本来、標準的な使用年数まで間近又は超過している建物については、定期的な点検と事後保全により、躯体の耐用年数（標準的な使用年数）までの利用とします。

なお、本市では、建築後 50 年以上の建物は有りません。

※参考：長寿命化改修の周期の設定について

■物理的耐用年数の延長

鉄筋コンクリート造の建物では，コンクリートのひび割れ・欠けや鉄筋の腐食などの劣化が生じたとしても，劣化が重度にならないうちに適切なタイミング（おおむね築後 45 年程度まで [11]）で，その劣化の原因を調査し劣化の程度と原因に応じた適切な補修・改修を行うことで，改修後 30 年以上，物理的耐用年数を延ばすことができます。

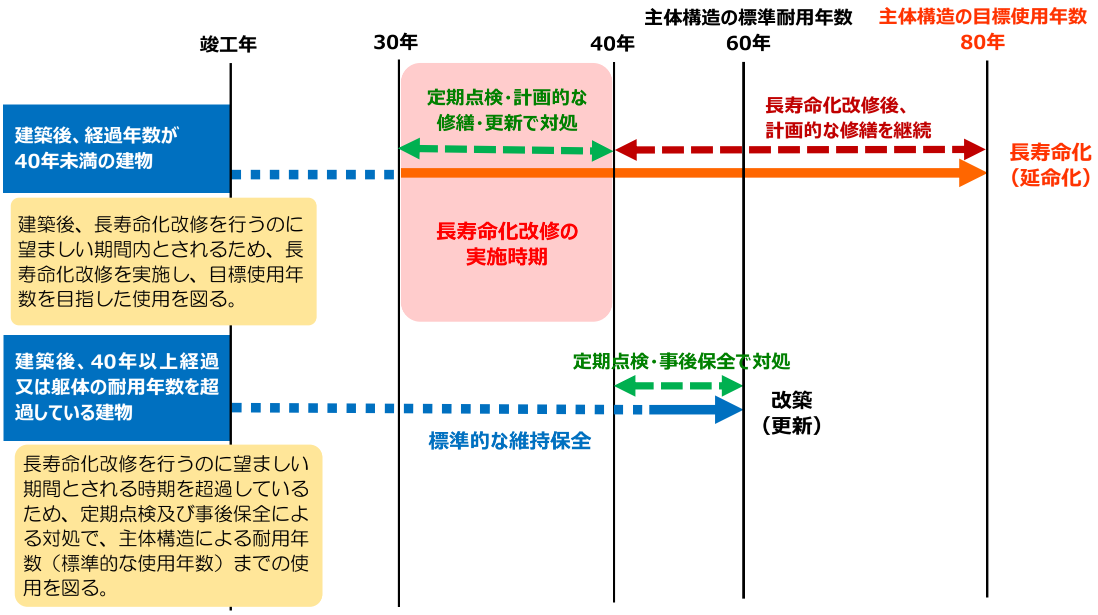
[11] 鉄筋コンクリート造については、大規模な補修が不要となる期間とそれに応じたコンクリートの設計基準強度を４段階に分けて定めており，期間は 30 年，65 年，100 年，200 年，それに応じた耐久設計基準強度はそれぞれ，18，24，30，36N/mm2。（「建築工事標準仕様書・同解説　JASS5 鉄筋コンクリート工事」日本建築学会，2009 年改訂）

現在，築後 30～40 年の校舎で用いられているコンクリートの設計強度は，18 又は 21　N/mm2 であることが多いため，おおむね築後 45 年程度までが長寿命化改修を行う時期の目安と考えられる。

引用：「学校施設の長寿命化改修の手引（Ｐ.15～16)」（平成 26 年１月、文部科学省）

表３－８　建築経過年数に対する維持保全の対処方法

建築経過年	維持保全の対処方法	
建築後、経過年数が40年未満	設定した定期的な点検かつ修繕・更新及び長寿命化改修で対応し、長寿命化を図る。 長寿命化対象施設の設定項目を踏まえ、優先順位を決め、長寿命化改修を実施する。	（定期点検） 計画修繕・更新 ＋ 長寿命化改修
建築後、40年以上経過又は 躯体の耐用年数を超過	建物の更新（建替え）を見据え、長寿命化改修は行わず、定期点検及び事後保全で対応する。	（定期点検） ＋ 事後保全



※長寿命化対象の設定項目に当てはまらない施設は、長寿命化改修は行わない。
（定期点検及び事後保全により対応する。）

図３－５　建築経過年数に対する維持保全（目標使用年数の設定）のイメージ

（２）小規模建物（延床面積 200 ㎡未満）に対する設定について

長寿命化改修は、必要に応じて建物の劣化状況の詳細調査を実施し、機能性向上を含めた大規模リニューアル工事や省エネルギー化改修工事等も検討した改修工事であるため、小規模な建物全てに適用することは、費用対効果を考慮すると望ましいとはいえません。

官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）による 12 条点検は、事務所等の用途で延床面積 200 ㎡を下回る１階の建物は対象外とされます。そのため、本計画では建物規模として延床面積が 200 ㎡未満の建物は長寿命化改修を行わず、部位・設備別の定期的な修繕及び事後保全により、躯体の標準使用年数まで維持管理・保全を行うことを想定します。

なお、延床面積が 200 ㎡未満の建物については、第６章に示す公共施設のライフサイクルコスト（LCC）の算定に当たり、長寿命化改修を行わない標準的な維持保全を行い、構造躯体の標準使用年数まで使用し、更新（建替え）する方が、長寿命化改修を実施した場合の LCC と比較した場合、将来的にコスト縮減が可能と算定され、費用対効果が高いという結果に基づいています。

3.4 長寿命化改修の時期

前節 3.3「長寿命化の考え方」での長寿命化対象施設の設定を前提として、長寿命化改修を行う時期は、おおむね建築後 40 年までを原則とします。ただし、今後の市の施策や構造躯体及び建物全体の劣化の程度が軽度であると判断できる場合等に応じて、長寿命化改修を行うことを推進します。

長寿命化改修までの進め方は次表のモデルスケジュールを基本とし、改修等工事の規模、重要性、事業予算等に応じて、工事着手までの年数を延ばすことや手順を省略する等の調整を図ることとします。

表３－９　長寿命化改修のモデルスケジュール

１年目	２年目	３年目	４年目	５年目
事業検討・ 施設調査	基本計画・ 事業予算化	基本設計	実施設計	工事着手

3.5 構造躯体の保全方針

１）　構造躯体の調査について

長寿命化改修を実施する際は、事前に構造躯体が健全な状態であることを建物（棟）ごとに詳細調査により確認します。

主体構造別の調査内容及び満たす構造躯体の基準を次表に示します。

表３－10　主体構造別調査内容及び構造躯体の基準

主体構造	調査事項	構造躯体の健全性基準
・鉄筋コンクリート造（RC造）	コンクリート圧縮強度※1	13.5N/mm²より大きい※2
	コンクリート中性化深さ※3	30mm未満
・鉄骨造（S造） ・軽量鉄骨造（軽S造）	軸組筋交い屋根面筋交いのたわみ	たわみがない
	構造部際の腐食・錆	断面欠損（減厚）を伴う腐食が発生していない

※１：構造上主要な部分である壁又は梁のうち健全に施工された部分について、各階１箇所以上かつ合計３箇所以上で採取したコアによるコンクリート圧縮強度試験の平均値とする。耐震診断時のコア抜取り試験の結果がある場合には、代用可能とします。

※２：耐震診断実施済みの建物は、採取したコアによるコンクリート圧縮強度を耐震診断で考慮していれば、基準を満たしているとします。

※３：耐震診断時のコア抜取り試験の結果があれば、その平均値とします。また、柱頭１箇所、柱脚１箇所、梁２箇所の各はつり面の最大深さの平均値とします。

引用：「公立学校建物の耐力度調査実施要領」（平成 30 年４月　文部科学省）

２）　構造躯体の予防保全

構造躯体に行う長寿命化改修は、建物の耐久性を高める工事であり、構造躯体の経年劣化を回復するものとして「ひび割れ対策」※4、「中性化対策」※5が必要になります。

※４：ひび割れ対策は、コンクリートに発生した乾燥収縮ひび割れは、劣化原因物質の通り道となるため、エポキシ樹脂を注入して塞ぐこと、表面を樹脂性塗膜で覆う又はコンクリート表層の一部を削りセメントモルタル等で埋め戻す工法等があります。

※５：中性化対策は、中性化自体はコンクリートに有害ではなく、内部鉄筋に水と酸素が触れることにより腐食することが問題であるため、コンクリート表面に樹脂性塗膜、タイル仕上げ等による防水、コンクリート表面にアルカリ性付与剤を塗布し中性化をアルカリ性に回復後に中性化抑制剤を塗布する工法又は再アルカリ化工法等があります。

また、長寿命化改修を実施した建物は、改修後、より長期的に使用していきますが、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造は、柱や梁等の主要構造部のコンクリート中性化深さが使用期間中により深くなり、基準を超える場合も考えられます。そのため、調査時に計測した値を用いて、次表の中性化予測式により目標使用年数の間に達する深さを予測し、基準を超える恐れがある場合には、構造躯体の予防保全を実施します。

鉄骨造は、構造部材の腐食（発錆）が生じるおそれがある場合には、構造躯体の予防保全を実施します。

表３－11　構造躯体の中性化予測の考え方

中性化予測式※6	Ｃ＝ａ√ｔ Ｃ：中性化深さ（mm） ａ：中性化速度係数 ｔ：経過年数（年） ａ＝Ｃｎ／√ｔｎ Ｃｎ：計測時の中性化深さ（mm） ｔｎ：計測時の経過年数（年）
想定する鉄筋のかぶり厚さ	30mm※7

※６：「コンクリート標準示方書」（平成 30 年８月 土木学会）より引用
※７：建築基準法施行令第 79 条（鉄筋のかぶり厚さ）より「耐力壁、柱又は梁にあっては三センチメートル以上」を参考としています。

構造躯体の予防保全は、進行初期におけるコンクリートの中性化対策が効果的であるとされ、その対策と優先順位を次表に示します。

なお、対策費用と更新（建替え）費用の効果を比較し、その建物の今後のあり方を検討することが望ましいと考えられますが、本計画ではライフサイクルコストの算定について、外壁の更新単価にひび割れ対策及び中性化対策の費用を含めています。

表３－12　構造躯体の予防保全手法の優先順位

優先度	対策	代表的な工事例
高	劣化因子の遮断 （コンクリート中への二酸化炭素、水、酸素の侵入を低減する）	・表面保護工法（表面被覆工法、表面含浸工法など） ・ひび割れ注入工法（エポキシ樹脂系、超微粒子セメント系など）
中	中性化領域の回復 （既に中性化したコンクリートのアルカリ性を回復する）	・断面修復工法（部分断面修復工法、全断面修復工法など） ・再アルカリ化工法
低	鉄筋腐食の抑制 （既に腐食が開始している鉄筋の劣化を抑制する）	・電気防食工法（外部電源方式、流電陽極方式） ・鉄筋防錆材の活用（亜硝酸リチウムなど）

3.6 改修等の優先順位

１）　改修等の優先順位の考え方

改修とは建物の劣化又は陳腐化した状態から原状回復することに加え、機能・性能を向上させ改善する工事を行うことを指し、本計画では、修繕・更新等を含むものとします。

施設の安全性、機能を維持し、持続可能で良好な施設環境を利用するため、改修等の優先順位の考え方を次表に示します。

表３－13　改修等の優先順位の考え方

劣化度	優先度	優先順位	内容
大	高	1	・安全性の確保に必要な改修等
		2	・劣化が進行することにより、周囲の部位・設備にも影響が及ぶ箇所の改修等 ・災害時の拠点、代替する施設機能が無い、社会的な要求が高い機能を持つなど、その役割が重要である施設の改修等
	中	3	・部位・設備の修繕・更新等周期に応じた時期がきている改修等 ・定期点検により機能低下・機能不全の兆候を確認できる部位・設備の改修等
		4	・更新時期未満の他の部位・設備の修繕・更新等と同時期に行うことで経済的な合理性が高い部位・設備の改修等 ・日常の使用や点検により機能低下・機能不全の兆候を確認できる部位・設備の改修等
小	低	5	・用途・機能として重要度が低く、代替可能である部位・設備の改修等 ・日常の使用や点検により機能低下・機能不全の兆候を確認できる部位・設備の改修等

２）　部位・設備別の改修等の優先度

建物は様々な部位・設備等で構成されていますが、各部位・設備により物理的な耐用年数、劣化した場合の安全性、施設運営への影響等が異なります。部位・設備別の改修等の優先度及び考え方を次表に示します。

優先度は、劣化が同時進行している部位・設備の改修等の計画や実施時期に対して、優先順位を設定する場合に考慮されます。

また、本計画では第６章以降に施設整備計画として、本対象施設の劣化状況に基づき、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）の修繕・更新周期に基づいた部位・設備（部材）別の修繕・更新時期を示していますが、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、優先度の低い部位・設備でもコストや今後の施設用途に効果的な場合は、任意の時期に優先度の高い部位・設備と一体的に整備、対処することも考えられます。

表３－14　部位・設備別の改修等の優先度及び考え方

部位･設備		具体例	優先度	考え方
建築	屋根･屋上	屋上防水材、屋根葺材、笠木、排水溝、雨樋	高	・劣化の進行に伴う亀裂から漏水が生じ、構造躯体の腐食や内部浸透による雨漏り、仕上材、設備・機器の劣化や機能低下を招く原因となります。
	外壁	RC造（SRC造）躯体、外壁仕上材、タイル、柵・手すり、縦樋	高	・劣化の進行に伴う亀裂から漏水が生じ、構造躯体の腐食や内部浸透による雨漏り、仕上材、設備・機器の劣化や機能低下を招く原因となります。 ・タイル等の仕上材の剥離による人的被害の発生を予防する必要があります。
	開口部	シャッター、アルミサッシ、スチール扉	中	・日常使用で劣化及び損傷の兆候が確認できます。
	内部仕上	天井、壁、床、階段、懸垂物、内装材	中	・雨漏り等により仕上材、設備・機器の劣化や機能低下が進行します。 ・日常使用で劣化及び損傷が確認できます。
電気設備	受変電	分電盤、制御盤、電源盤、受変電機器、端子盤	中	・電気事業法及び消防法による定期点検が年１回実施されており、点検を通じて機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
	通信･情報	照明器具、映像・音響機器、ICT機器	低	・日常使用で機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
	通信･情報（防災）	自動火災報知機、非常灯、非常警報器、監視カメラ	高	・消防法による定期点検が年１回実施されており、点検を通じて機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
	被雷･屋外	避雷針、外灯、インターホーン	低	・日常点検で機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
機械設備	空調	エアコン、室外機	低	・日常使用で機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
	換気･排煙	送風機、排煙機、ダクト、配管	低	・日常使用で機能低下・機能不全の兆候が確認できます。 ・窓やドアを開ける等により、代替が可能です。
	給排水衛生	衛生器具、熱源機器、ポンプ、タンク、配管	低	・衛生的環境の確保に関する法律により貯水槽の清掃が年１回実施されており、清掃に合わせて点検を行い機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
	消火	消火栓、ポンプ、タンク、配管	高	・消防法による定期点検が年１回実施されており、更新時期及び機能低下・機能不全の兆候が確認できます。
	昇降機等	エレベーター、 荷材用昇降機	中	・建築基準法による定期点検が年１回実施されます。 ・日常使用や月１回程度の点検により、機能低下・機能不全の兆候が確認できます。 ・階段により、代替が可能です。

３）　部位・設備別の改修等周期

建物の主要な部位・設備として、屋根・屋上、外壁、電気設備、機械設備（給排水設備、防災設備、昇降設備等）が該当します。これらの部位・設備は、損傷や故障等が発生すると、建物の機能停止により施設運営に大きな影響を及ぼし、場合によっては人命に関わる事故につながります。

建物の全ての部位・設備について改修等を行えば、工事の規模や事業費が膨大なものとなり、かえって市の財政を圧迫することになるため、改修等の対象部位・設備の選定及び優先順位を検討し、計画的かつ効果的に維持保全を図ります。そのため、部位・設備別の維持保全手法を設定し、定期的に改修等を図ることにより、建物の機能・性能を長期にわたり維持させることが重要です。

表３－15　部位・設備別の修繕・更新の内容及び周期（建築部位）

主要部位･設備	劣化の影響と主な部材	修繕･更新等の内容及び周期
屋根・屋上	○経年劣化による防水効果が薄れることで漏水が発生し、構造躯体の劣化及び室内の損傷につながります。 【主な部材】 ○（合成）保護防水※、露出防水、金属葺き、笠木等	・保護防水工事（防水シート、目地補修）、塗装工事 【基本的な周期範囲】 ・修繕：５～20年 ・更新：25～60年
外壁	○仕上材のひび割れ、建具周りのシーリングの劣化等による漏水が発生し、構造躯体の劣化及び室内及び設備機器の損傷につながります。 ○外壁のタイルやモルタル等の剥落により、人的被害が発生する危険性も高まります。 【主な部材】 ○タイル張り、複層仕上塗材、高耐久塗装、 押出成形セメント板、PC製カーテンウォール等	・タイル打診点検、表面塗装 ・仕上材、コンクリート補修 ・シーリング、目地等補修 【基本的な周期範囲】 ・修繕：10～20年 ・更新：20～50年
建具	○経年劣化が進めば、建具周りのシーリングの劣化等による漏水を引き起こし、構造躯体の劣化及び室内の損傷につながります。 ○防火戸・シャッター、排煙窓に動作不良及び損傷等を引き起こし、人的被害が発生する危険性も高まります。 【主な部材】 ○アルミ製一般窓、アルミ製ガラリ、鋼製扉※、 防火防煙シャッター、ステンレス製自動扉等	・窓、サッシ、扉補修 ・シーリング補修 ・防火戸・シャッターの点検・補修 【基本的な周期範囲】 ・修繕：５～20年 ・更新：40～50年
内部仕上	○天井仕上材及び床仕上材の浮きや損傷、漏水や結露等により、構造躯体の劣化、室内及び設備・機器の損傷につながります。 ○内壁の仕上材等の剥落により、人的被害が発生する危険性も高まります。 【主な部材】 ○天井・壁・床仕上材※、カーテンレール、床ストッパー等	・天井・壁・床仕上材補修 ・手すり、床ストッパー補修 【基本的な周期範囲】 ・修繕：10～20年 ・更新：20～60年

※建物の標準使用年数（60 年）期間には更新はない部材として想定されています。
引用：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

表３－16　部位・設備別の修繕・更新の内容及び周期（設備）

主要部位･設備	劣化の影響と主な部材	修繕･更新等の内容及び周期
電気設備	○受変電及び常用発電設備は、電気事業法に基づく工事・維持・運用に関する保安規定を定め、遵守することが義務付けられています。 ○非常用自家発電設備や蓄電池設備は、消防法に基づき、外観・機能・作動点検や総合点検を実施することが義務付けられているとともに、保安規定に基づく点検が義務付けられています。 ○警報設備は、災害時の安全を確保するために、消防法に基づき、機器点検と総合点検が義務付けられています。 【主な部材】 ○受変電設備、電力貯蔵・発電設備、配線器具、 通信・情報設備、照明器具、避雷設備等	・受変電、電力貯蔵・発電、通信・情報の各設備・機器の補修及び更新 【基本的な周期範囲】 ・修繕：3～15年 ・更新：15～40年
機械設備	○空調設備は、フロン排出抑制法に基づき、冷媒にフロン類を使用している業務用設備・機器は、簡易点検の実施及び一定規模以上の機器については定期点検の実施が義務付けられています。 ○給排水設備は、建築物衛生法に基づき、貯水槽及び排水設備の清掃を実施することが義務付けられています。 ○消火設備は、消防法に基づき、設備・機器点検及び総合点検が義務付けられています。 ○昇降機・エレベーター設備は、建築基準法に基づき、定期点検及び専門家による保守点検が義務付けられています。 【主な部材】 ○空調・換気設備、自動制御機器、給排水衛生設備、 消火設備、昇降機・エレベーター等	・空調・換気、給排水衛生、消火の各設備・機器の補修及び更新 ・トイレ改修工事 ・昇降機・エレベーターの点検補修及び機器交換 【基本的な周期範囲】 ・修繕：2～15年 ・更新：15～40年

引用：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

第4章　施設の整備水準

4.1　公共施設に求められる機能と改修等の整備水準

１）　公共施設に求められる基本的な機能・性能

公共施設に求められる基本的な機能・性能は、時代によりその水準が変化しています。躯体やライフラインをはじめ、建設当初の水準ではなく、耐久性に優れた仕上げ材への取替え、耐震対策、防災機能の強化、バリアフリーや省エネルギー化、自然環境配慮等、現在の社会的ニーズに対応する必要があります。

表４－１　公共施設に求められる基本的な機能・性能

項目	機能・性能
安全性	・耐震性が確保されていること。 ・事故などの危険がないこと。 ・災害に備えていること。 ・防犯に備えていること。
機能性	・利便性が高いこと。 ・バリアフリーやユニバーサルデザインが考慮されていること。 ・快適性が高いこと。 ・情報化に対応していること。
経済性	・耐用性や保全性に優れた部材、工法等が考慮されていること。 ・維持管理コストが抑えられていること。 ・運用コストが抑えられていること。
社会性	・地域性が考慮されていること。 ・住民が公平に使用できること。 ・持続可能性が考慮されていること。
環境保全性	・省エネルギー化や環境負荷低減に備えていること。 ・景観や周囲の環境保全に備えていること。

２）　改修等の整備水準

建物の用途等により求められる機能・性能の水準は異なりますが、建物の更新（建替え）や改修等に当たり、配慮又は整備すべき項目を下表に示します。

今後、更新される建物は、企画・設計段階から長寿命化に配慮した耐久性の高い建材及び工法を用いて建物の維持保全を図るとともに、環境負荷や運用コストの低減に配慮したエネルギー効率の高い設備機器を選定する等、省エネルギー・自然環境配慮型の整備を目標とします。

また、既存建物の改修等は、各部位・設備の適用可能な設計を検討し、整備することを推進していきます。

表４−２　改修等の整備水準

項目	概要
耐久性	・建物の使用年数に応じた構造躯体、部材、設備・機器等を選択します。 ・費用対効果が最適な部材・設備等を選択します。
可変性	・改修工事の際の工事費を抑制するため、用途変更や設備方式の変更、設備の追加、増築などを考慮した柔軟性の高い設計に配慮します。
更新性	・標準品や汎用品などの更新が容易な部材、設備・機器等を選択します。 ・設備・機器等の更新が容易な設計に配慮します。
メンテナンス性	・清掃、点検、消耗品の交換等の維持保全及び管理が効率的に実施できる設計に配慮します。
持続可能性	・高気密や高断熱、LED照明等、省エネルギー性能の高い設計に配慮します。 ・再生可能エネルギーの利用等、環境負荷低減に配慮した設計とします。 ・再生資材、再利用可能な資材等、環境負荷低減に配慮した資材使用を優先します。 ・バリアフリー、ユニバーサルデザイン、ICT環境等に配慮した設計とします。

上記の整備水準に基づき、建物の部位・設備の経年劣化や機能低下については、改修等により回復を図ります。それら改善内容は、施設ごとに築年数や劣化状況の部位・設備や程度が異なることから、現地劣化状況調査の結果による優先順位等に基づき、今後どの程度までの整備水準を確保するか、また、整備費用と関連付けることにより最適な仕様を部位・設備別に検討し、施設整備を図ります。

公共施設に求められる基本的な機能・性能に応じた部位・設備別の整備水準（案）を次表に示します。

表４−３　部位・設備別の整備水準（案）

部位・設備			建設当初の標準仕様	大規模改修工事の整備水準 （長寿命化改修）	省エネルギー・環境負荷低減の改修	修繕水準
			低	＜ 整備レベル ＞	高	
■耐久性向上及び機能・性能向上を図る改修等の整備項目例						
外部	屋根・屋上		保護アスファルト防水	かぶせ工法によるシート防水	・外断熱シート防水 ・外断熱保護防水 ・トップライト（自然採光） ・屋上緑化	・部分塗装 ・クラック補修 ・浮き部補修 ・部材交換
			シート防水	合成高分子シート防水全面張替え		
			スチール鋼板屋根	塗膜防水、全面塗装		
			スレート・瓦葺屋根	スレート・瓦葺替え		
	鉄筋コンクリート造躯体		耐震診断、耐力度調査	・躯体保護対策 ・健全度に応じた適切な改修		・ひび割れ補修、中性化抑制 ・断面修復、鉄筋腐食補修
	鉄骨構造躯体					錆補修
	外壁	RC造	モルタル下地外装薄塗材 （リシン吹付）	・耐久性向上の塗装剤（耐水型被層塗材・複層塗材） ・外断熱	・外断熱 ・壁面緑化	・被層塗材 ・再塗装
		鉄骨造	外壁ボード塗装 （被層薄塗材）	・ALC塗装 ・セメントボード葺替え		
	外部　開口部		・アルミサッシ ・スチールサッシ・スチール扉 ・シングルガラス	・落下防止対策、ガラス飛散対策 ・断熱サッシ（カバー・はつり工法） ・断熱ガラス（被層ガラス等） ・再塗装	・断熱サッシ（カバー・はつり工法） ・断熱ガラス（被層ガラス）	・シーリング打替え ・開閉調整 ・再塗装 ・部材交換
	給排水設備	給水	・ライニング鋼管 ・スチール製設備架台	・硬質塩化ビニル配管更新 ・設備架台の再塗装		・劣化部補修 ・設備架台の再塗装
内部	各室 （廊下）	天井	化粧石膏ボード、直天井	軽量骨材吹付塗装	全面撤去・更新	劣化部補修、再塗装
		内装材	石膏ボード、木板貼り、クロス、モルタル、EP塗装	・内装の全面撤去・更新 ・内断熱	内装の全面撤去・更新 （木質化）	劣化部補修、再塗装
		換気設備	自然換気	機械換気		部材交換
		間仕切壁	・スチール製パーテーション ・木製扉	・鋼製パーテーション ・（可動）アルミ製パーテーション		・劣化部補修 ・部材交換
		床	・フローリングブロック ・ビニル床シート、Pタイル ・ジムフローリング、畳	・床の全面撤去・更新 ・段差解消、スロープ設置、断熱シート	床の全面撤去・更新（木質化）	・劣化部補修、再塗装 ・部材交換
		建具	・木製建具 ・（軽量）鋼製建具	部分撤去・更新		・劣化部補修 ・部材交換
	階段		防火戸（建設時の基準法）	・防火戸・シャッター改修 ・階段床シート撤去・更新		劣化部補修
	トイレ	床	ウェット式（タイル仕上げ）	・ドライ式（抗菌シート） ・段差解消		劣化部補修、再塗装
		衛生器具	・和式便器 ・一般小便器 ・水栓	・洋式便器（洗浄機能付き便座） ・節水型小便器、自動水栓 ・ブースの更新	・節水小便器 ・自動水栓	部材交換
		照明設備	手動照明	自動照明	自動照明	部材交換
	情報・通信			ICT環境の設備		修理・部材交換
	バリアフリー ユニバーサルデザイン			・スロープ・手すり設置 ・案内板・カウンター設置 ・誘導ブロック設置 ・車椅子対応駐車場	・多目的トイレの設置 ・乗用エレベーターの設置	
	防災		・防火戸（建設時の基準法） ・非常用自家発電設備	・非常用自家発電設備 ・災害時飲料用受水槽FRP製		修理・部材交換
	アスベスト		アスベスト封じ込め	アスベスト撤去		
	防犯		・防犯センサ ・インターホン	・防犯センサ（防犯カメラ） ・モニター付インターホン		修理・部材交換
	電気設備	照明設備	蛍光灯、白熱電灯	LED照明	・LED照明（人感センサー、照度センサー付） ・太陽光発電	部材交換
	給排水設備	給水	受水槽方式	直結増圧給水方式	雨水・中水利用、浸透桝設置	
	空調設備	冷・暖房	ヒートポンプ式エアコン	・暖房既存仕様更新 ・24時間換気	ヒートポンプ式マルチエアコン	修理・部材交換

　また、施設の整備水準に関して、PCB（ポリ塩化ビフェニル）の扱いも適切な処理が求められています。

　古くから使用されている公共施設は、PCB が電気機器（変圧器、コンデンサー）、蛍光灯（安定器）等として、広範囲に使用されていました。PCB は、その毒性が明らかになり、現在は製造が中止されています。そのため、PCB 廃棄物は、電気事業法及び PCB 特措法により国が指定する事業者施設で適切な処分が必要であると国により定められています。（低濃度 PCB 廃棄物の処分期間は、令和９年３月までとされています。）

4.2 維持管理の項目･手法

１）　定期点検及び自主点検

長寿命化に当たり、建物の安全性を確保し、適切に機能・性能を維持するには、定期的に点検を実施し、建物劣化を早期に把握し、劣化状況に応じて早期に適切に対処することが重要です。

点検には、法律によって一定期間において実施が義務付けられた「法定点検」、施設管理者等が安全確保や機能維持のために自主的に目視等で調査する「自主点検」等があります。法定点検と併せて、定期的に自主点検を実施することで、施設の不具合を早期に発見し、長寿命化に役立てるものとします。

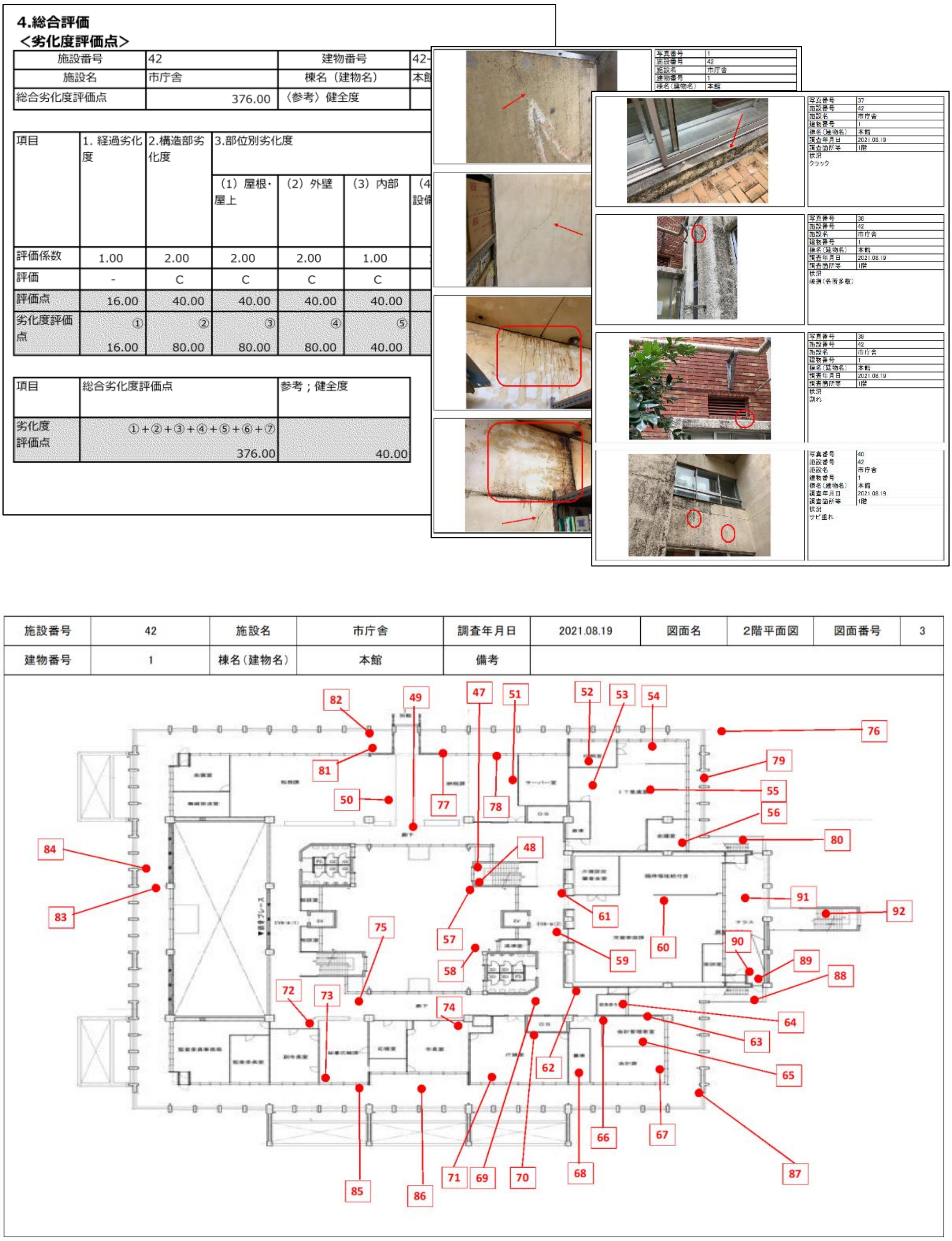
◆定期点検・報告の実施方針

「定期点検」は、建築基準法第 12 条点検、沖縄県の定期報告制度（平成 28 年６月１日改正）に準じ、定期点検の報告が義務付けられている特定建築物は、有資格者（一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者）による点検を３年ごと（次回報告年度は、令和４年度）に実施します。また、特定建築設備等とされる防火設備、建築設備（排煙設備、非常用照明）、昇降機、工作物（エレベーター・エスカレーター、遊戯施設）についても、有資格者（一級建築士又は二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者）による点検が義務付けられているため、毎年実施します。

定期報告が義務付けられていない施設は、有資格者による専門的な点検調査を５年ごとに行うことを基本とし、施設の劣化状況に応じて適宜実施することとします。

「自主点検」は、施設管理者等による劣化状況調査項目、方法や劣化度評価方法について整理した「劣化状況調査マニュアル」等を整備し、毎年実施することを推進します。

加えて、公共施設の劣化状況調査を効率的・効果的に実施するため、躯体以外の劣化状況の点検・評価の項目を「劣化状況調査資料（劣化度評価シート、図面・写真シート）」として設定し、劣化状況調査時に新たな劣化状況や改善状況の記録、定期点検結果等の適切な更新を図り、今後の施設の維持管理に活用していきます。



4.総合評価
＜劣化度評価点＞

施設番号	42	建物番号	42-
施設名	市庁舎	棟名（建物名）	本館
総合劣化度評価点	376.00	（参考）健全度	

項目	1. 経過劣化度	2.構造部劣化度	3.部位別劣化度			
			（1）屋根・屋上	（2）外壁	（3）内部	（4 設備
評価係数	1.00	2.00	2.00	2.00	1.00	
評価	-	C	C	C	C	
評価点	16.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
劣化度評価点	① 16.00	② 80.00	③ 80.00	④ 80.00	⑤ 40.00	

項目	総合劣化度評価点	参考；健全度
劣化度評価点	①+②+③+④+⑤+⑥+⑦ 376.00	40.00

施設番号	42	施設名	市庁舎	調査年月日	2021.08.19	図面名	2階平面図	図面番号	3
建物番号	1	棟名（建物名）	本館	備考					

図４−１　現地劣化状況調査結果（劣化度評価シート、図面・写真シート）の記載例
令和３年度の現地劣化状況調査結果を示しています。図中番号は、写真整理シートに整合されています。

２）　日常点検・定期点検の実施

公共施設をできる限り長く、安全で良好な状態で使用するための「予防保全（計画保全）」の維持管理では、建物の日常的、定期的な点検を継続して実施することが重要になります。

建物の日常的、定期的な点検により、劣化状況を把握し、故障や不具合の兆候を早期に発見することで、突発的な事故・故障が発生する可能性を低減でき、施設利用者の安全かつ安心が確保できます。また、予防保全により改修等に要する費用を縮減することが可能となります。

表４−４　各種点検実施表

点検種別	準拠法令 点検･調査名	点検対象	点検内容	所管	調査者	周期
法定点検 または 定期点検	○建築基準法 ・第12条第１項点検	○公共建築物 ・３階以上（床面積100㎡超） ・対象床面積2,000㎡以上	敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備等の損傷、腐食その他の劣化状況	施設所管課	有資格者 （専門業者）	３年ごと
	○建築基準法 ・第12条第３項点検	○公共建築設備 ・換気、非常用照明 ○防火設備 ・防火扉・防火シャッター	排気・排煙設備、非常用照明装置、給排水衛生設備、昇降機について作動確認や劣化状況 （昇降機については、月１回の自主点検が必要）			１年ごと
	○消防法 ・第17条総合点検	○消防用設備 ・消火設備、警報設備、避難設備	消火設備、警報設備、避難設備、非常用電源の作動確認や劣化状況の総合的な詳細点検	施設管理者	有資格者 （専門業者）	１年ごと
	○消防法 ・第17条機器点検		消火設備、警報設備、避難設備、非常用電源の外観確認や作動確認			６ヵ月ごと
	○電気事業法 ・第42条点検	○事業用電気工作物 ・高圧受変電設備	事業用電気工作物の受変電設備について作動確認や測定の総合的な詳細点検	施設管理者	有資格者 （専門業者）	保安規定 による
	○水道法 ・第34条点検	○貯水槽・簡易専用水道 ・有効貯水量10㎥超	水槽の清掃、外観検査、水質検査等	施設管理者	有資格者 （専門業者）	１年ごと
	○フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律 （フロン排出抑制法）	○業務用冷凍・空調機器 ・電動機の定格出力規模により異なります	フロン類の適正管理・設置、フロン類の漏洩防止 （電動機の定格出力50kW以上）	施設管理者	有資格者 （専門業者）	１年ごと
			フロン類の適正管理・設置、フロン類の漏洩防止 （電動機の定格出力7.5～50kW未満）			３年ごと
自主点検	・現地劣化状況調査	○公共建築物	構造躯体以外の部位・設備（屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備等）の劣化状況	施設所管課	有資格者 （専門業者）	５年ごと
	・市職員による 補助的な点検	○公共建築物	施設の不具合箇所の確認		市職員	１年ごと
	・施設管理者による 日常的な点検	○公共建築物	日常的な設備等の作動確認、不具合箇所の確認	施設管理者	市職員等	日常的

第5章　公共施設の劣化状況調査

5.1 公共施設の劣化状況

１）　現地劣化状況調査の対象施設

現地劣化状況調査の対象 50 施設（64 棟）を次表に示します。

表５－１　現地劣化状況調査の対象施設一覧（１／２）

通し番号	施設名称	棟名称	所在地	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	延床面積（㎡）	構造主体	耐震状況
1	愛知地区学習等供用施設	－	愛知2丁目6番1号	昭和60年	1985	641.00	RC造	新耐震
2	伊佐地区学習等供用施設	－	伊佐4丁目1番11号	昭和63年	1988	646.20	RC造	新耐震
3	大山地区学習等供用施設	－	大山6丁目34番1号	平成８年	1996	800.33	RC造	新耐震
4	大謝名地区学習等供用施設	－	大謝名5丁目10番1号	平成23年	2011	312.94	RC造	新耐震
5	真志喜地区学習等供用施設	－	真志喜1丁目4番10号	平成29年	2017	666.21	RC造	新耐震
6	真栄原地区学習等供用施設	－	真栄原3丁目5番13号	昭和55年	1980	615.94	RC造	旧耐震
7	我如古地区学習等供用施設	－	我如古1丁目36番12	昭和61年	1986	764.15	RC造	新耐震
8	宜野湾地区学習等供用施設	－	宜野湾1丁目22番24号	昭和53年	1978	498.00	RC造	旧耐震
9	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	－	嘉数4丁目24番11号	平成19年	2007	120.39	RC造	新耐震
10	上大謝名地区学習等供用施設	－	大謝名2丁目26番7号	平成27年	2015	341.33	RC造	新耐震
11	長田地区コミュニティ供用施設	－	長田3丁目28番1号	平成28年	2016	593.00	RC造	新耐震
12	普天間１区自治会事務所	－	普天間1丁目19番1号	昭和63年	1988	266.39	RC造	新耐震
13	普天間３区地区学習等供用施設	－	普天間2丁目10番1号	昭和55年	1980	540.26	RC造	旧耐震
14	喜友名地区学習等供用施設	－	喜友名2丁目16番7号	昭和53年	1978	552.06	RC造	旧耐震 耐震改修済
15	市立体育館	市立体育館	真志喜4丁目2番1号	平成４年	1992	5,905.00	RC造・ 一部S造	新耐震
16	市立体育館	市立体育館倉庫	真志喜4丁目2番1号	昭和60年	1985	393.93	S造	新耐震
17	市立体育館	厚生室	真志喜4丁目2番1号	平成16年	2004	105.27	軽S造	新耐震
18	市立野球場	市立野球場	真志喜4丁目2番1号	昭和61年	1986	1,430.18	RC造	新耐震
19	市立野球場	倉庫	真志喜4丁目2番1号	平成４年	1992	368.32	S造	新耐震
20	投球練習場	－	真志喜4丁目2番1号	平成３年	1991	496.43	S造	新耐震
21	市立グラウンド	－	真志喜3丁目25番1号	昭和56年	1981	557.08	RC造	新耐震
22	市立多目的運動場	－	真志喜4丁目2番1号	令和元年	2019	3,908.00	RC造	新耐震
23	宜野湾ベイサイド情報センター	－	宇地泊558番18号	平成14年	2002	2,964.99	S造	新耐震
24	産業展示館	－	真志喜4丁目2番1号	平成10年	1998	157.05	RC造	新耐震
25	宜野湾市ふるさとハローワーク	－	野嵩1丁目1番1号	平成20年	2008	54.36	軽S造	新耐震
26	うなばら保育所	棟１	大山3丁目30番1号	昭和63年	1988	1,321.34	RC造	新耐震
27	うなばら保育所	棟２	大山3丁目30番1号	昭和63年	1988	8.00	RC造	新耐震
28	宜野湾保育所	－	宜野湾3丁目13番10号	平成19年	2007	1,164.44	RC造	新耐震
29	赤道児童センター	－	赤道1丁目5番16号	平成元年	1989	502.73	RC造	新耐震
30	大山児童センター	－	大山4丁目14番3号	平成４年	1992	517.96	RC造	新耐震

表５－２　現地劣化状況調査の対象施設一覧（２／２）

通し番号	施設名称	棟名称	所在地	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	延床面積（㎡）	構造主体	耐震状況
31	大謝名児童センター	－	大謝名5丁目25番13号	令和元年	2019	563.80	RC造	新耐震
32	我如古児童センター	－	我如古2丁目5番1号	平成22年	2010	430.65	RC造	新耐震
33	新城児童センター	－	新城2丁目4番11号	平成６年	1994	646.17	RC造	新耐震
34	長田児童館	－	長田3丁目28番1号	平成28年	2016	324.03	RC造	新耐震
35	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	赤道1丁目5番17号	昭和63年	1988	1,573.36	RC造	新耐震
36	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	赤道1丁目5番17号	昭和63年	1988	22.44	RC造	新耐震
37	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	赤道1丁目5番17号	昭和63年	1988	42.64	RC造	新耐震
38	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	新城2丁目4番11号	平成８年	1996	521.04	RC造	新耐震
39	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	伊佐4丁目3番17号	平成27年	2015	957.55	RC造	新耐震
40	保健相談センター	保健相談センター	真栄原1丁目13番15号	昭和58年	1983	1,066.40	RC造	新耐震
41	保健相談センター	プレハブ倉庫	真栄原1丁目13番15号	平成29年	2017	18.88	RC造	新耐震
42	市庁舎	本館	野嵩1丁目1番1号	昭和54年	1979	6,827.01	RC造	旧耐震 耐震改修済
43	市庁舎	別館	野嵩1丁目1番1号	平成12年	2000	2,860.87	RC造・SRC造	新耐震
44	国民健康保険課用　事務室	－	野嵩1丁目1番1号	平成10年	1998	96.05	軽S造	新耐震
45	上下水道局庁舎	－	野嵩730番地	昭和60年	1985	1,330.97	RC造	新耐震
46	上下水道局庁舎	増築棟	野嵩730番地	令和２年	2021	388.83	S造	新耐震
47	消防庁舎　消防本部	－	野嵩677番地	昭和60年	1985	1,598.25	RC造	新耐震
48	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	真志喜3丁目25番3号	平成６年	1994	681.15	RC造	新耐震
49	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	真志喜3丁目25番3号	平成７年	1995	143.10	RC造	新耐震
50	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	真志喜3丁目25番3号	平成７年	1995	72.00	RC造	新耐震
51	消防庁舎　我如古出張所	－	我如古3丁目2番1号	令和３年	2021	878.90	RC造	新耐震
52	宜野湾マリン支援センター	倉庫	大山7丁目10番27号	平成19年	2007	1,330.97	RC造	新耐震
53	宜野湾マリン支援センター	研修所	大山7丁目10番27号	平成19年	2007	1,598.06	RC造	新耐震
54	宜野湾マリン支援センター	プール	大山7丁目10番27号	平成19年	2007	800.00	RC造	新耐震
55	ビーチハウス	－	真志喜4丁目2番1号	平成３年	1991	440.00	RC造	新耐震
56	宜野湾市海浜公園　管理棟	－	真志喜4丁目2番1号	昭和61年	1986	192.42	RC造	新耐震
57	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	大山7丁目1350番81号	平成21年	2009	27.90	RC造	新耐震
58	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	大山7丁目1350番81号	平成21年	2009	27.90	RC造	新耐震
59	人材育成交流センターめぶき	－	志真志1丁目15番22号	平成14年	2002	709.55	RC造	新耐震
60	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	－	志真志1丁目15番22-2号	平成25年	2013	496.50	RC造	新耐震
61	いこいの市民パーク管理事務所	－	宜野湾1丁目14番24号	平成20年	2008	109.76	RC造	新耐震
62	比屋良川公園　管理棟	－	嘉数1丁目1番	平成26年	2014	97.20	RC造	新耐震
63	環境対策課プレハブ倉庫	－	野嵩1丁目1番1号	平成24年	2012	38.88	軽S造	新耐震
64	文化課プレハブ倉庫	－	野嵩1丁目1番2号	平成24年	2012	158.22	S造	新耐震

２）　現地劣化状況調査の内容

（１）現地劣化状況調査の手法

現地劣化状況調査のフローを次図に示します。

現地調査前に机上調査（資料収集）を実施します。机上調査は、図面（配置図・平面図・立面図）、仕上表、改修等履歴、耐震診断履歴等の施設に関する資料収集後、資料情報を確認し、建物状況を事前に把握します。

現地での劣化状況調査は、先ず、施設管理者へのヒアリングによる建物の不具合状況、設備等の運転状況について確認を行い、その後建物別に周回しながら目視による調査を行い、必要に応じて打診・触診・聴診・臭気等による調査を実施しました。

①資料等の収集（現地調査前の机上調査）

〇施設（建物）の配置図・平面図・立面図・仕上表

〇点検履歴（法定点検、日常点検記録等）

〇改修等履歴、耐震診断履歴等

〇修繕・改修計画

↓

②建物の状況把握（現地調査前の机上調査）

〇既存資料等の情報に基づき建物状況の把握、調査経路を確認

〇所管部署職員及び施設管理者と調査スケジュールの調整

↓

③現地劣化状況調査の実施

〇施設管理者へ不具合状況のヒアリング

〇目視による劣化状況調査

〇必要に応じ、打診・触診・聴診・臭気等の確認

〇劣化箇所及び特記事象等を図面に記入

〇劣化箇所等の写真撮影

↓

④調査結果のとりまとめ

〇図面・写真記録を施設別に整理

〇施設別に劣化度を評価・整理

〇施設別に改修等の優先度を設定・整理

図５－１　現地劣化状況調査のフロー

（２）現地劣化状況調査の項目

現地劣化状況調査は、建物の構造部、部位・設備について、目視による調査を実施しました。現地劣化状況調査の調査項目を次表に示します。

なお、現地劣化状況調査は、令和３年（2021 年）７月 20 日～９月 10 日の期間に全 28 日間で実施しました。

表５－３　現地劣化状況調査の調査項目

部位･設備	調査対象	劣化状況の項目及び事象
１．施設管理者へのヒアリング	施設（建物）全般	・施設（建物）全般の不具合箇所 ・設備・機器の作動状況
２．構造部	①柱・梁・筋交い、支持金物	・鉄筋露出、爆裂、ひび割れ、き裂 ・白華 ・腐食、結露、錆、カビ ・地盤沈下、歪み、がたつき
	②壁、床	
	③基礎・土間	
3-(1)．屋根・屋上	①防水層・防水シート、目地・シーリング	・剥落・剥離、損傷 ・防水不良、摩耗、膨れ ・排水不良・詰まり ・腐食、欠損、錆、カビ ・雨漏り痕
	②屋根葺材、排水溝・排水パイプ、支持金物	
	③パラペット、笠木、雨樋	
3-(2)．外壁	①仕上材、塗膜、タイル、目地・シーリング	・剥落・剥離、損傷 ・膨れ、浮き、ひび割れ、白華 ・排水不良・詰まり ・腐食、欠損、錆、カビ
	②雨樋、縦樋、支持金物	
	③外階段・非常階段	
3-(3)．内部	①内部仕上 （天井・壁・床仕上材）	・雨漏り痕 ・割れ、破損、摩耗 ・変形、浮き、脱落、剥離 ・腐食、損傷、錆、カビ ・作動不良 ・歪み、がたつき、外れ
	②内部その他 （階段、扉、防火戸・シャッター、防煙壁、トイレブース）	
	③建具 （手すり、固定家具、窓サッシ・窓枠、窓ガラス、ブラインド・カーテン）	
3-(4)．電気設備	①受変電設備、発電・貯蔵設備、配線器具等	・作動不良 ・異音、異臭、異常発熱 ・腐食、損傷、錆、カビ ・がたつき、外れ
	②通信・情報設備、照明設備 （照明器具、非常照明・誘導灯、避雷針等）	
3-(5)．機械設備	①給排水設備 （受水槽、高置水槽、給排水管、ポンプ、屋外配管等）	・作動不良 ・異音、異臭、異常発熱 ・腐食、損傷、錆、カビ ・がたつき、外れ
	②空調・換気設備 （室内・室外機、換気扇等）	
	③衛生設備 （トイレ、洗面、給排水管等）	

３）　劣化度評価整理と評価結果

現地劣化状況調査結果に基づき、施設（建物）別の劣化度評価を行い、劣化状況を定量的に評価します。劣化度評価判定による総合評価点の算定フローを次図に示します。

劣化度総合評価点は、今後の改修等の計画や実施時期について優先順位を設定する場合の基礎資料とします。

（１）劣化度評価の整理

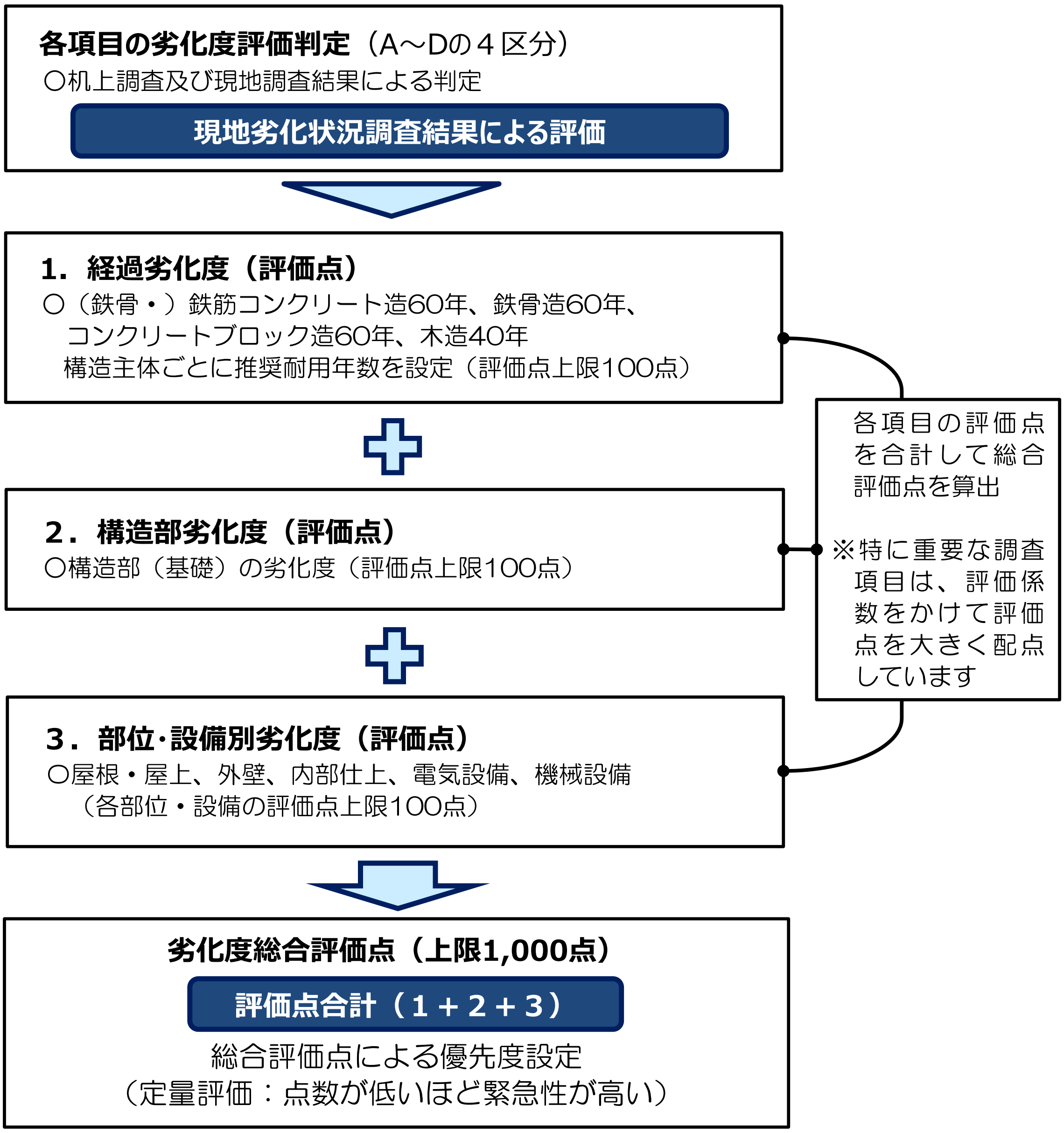


図５－２　劣化度評価判定による総合評価点の算定フロー

各項目の評価は、次表のとおり、劣化度評価判定の区分Ａ～Ｄの４段階で行います。

劣化度評価判定区分（Ａ～Ｄ）は、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成 29 年３月）」による劣化度判定の評価基準を参考としています。

表５－４　劣化度評価判定の評価基準及び区分

劣化度	評価	評価点	劣化度の評価基準	修繕等の優先度
小	A	100	おおむね良好	低
	B	75	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	中
	C	40	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	高
大	D	10	早急に対応する必要がある （安全上、機能上で問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し、施設運営に支障が生じている）等	最優先

（２）劣化度評価判定の区分及び評価点

劣化度総合評価点は、①経過劣化度、②構造部劣化度、③部位・設備別劣化度から成ります。各劣化度の評価判定の区分及び評価点を以下に示します。

①経過劣化度

基準年度※からの建築経過年数に応じた評価点となります。

表５－５　経過劣化度の算定式及び評価点

経過劣化度の算定式	評価基準	評価点
経過劣化度Ｔ＝（Ａ－ｔ）/Ａ × 100 Ａ：構造主体に応じた耐用年数を設定　ｔ：経過年数 但し、経過年数（ｔ）が耐用年数（A）を超える場合は、評価点０とする。	算定式に基づく	0～100

※本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

②構造部劣化度

現地での目視調査による評価判定を行い、評価判定区分に応じた評価点となります。

表５－６　構造部劣化度の評価判定の区分及び評価点

項目	評価基準	評価点
構造部	Ａ：おおむね良好	100
	Ｂ：部分的に劣化（劣化の状態が確認可能な構造部全体の過半を超えない）	75
	Ｃ：広範囲に劣化（劣化の状態が確認可能な構造部全体の過半に発生）	40
	Ｄ：早急に対応する必要がある（安全上の懸念がある状態の発生）	10

③部位・設備別劣化度

現地での目視調査による評価判定を行い、評価判定区分に応じた評価点となります。

※評価判定区分の一部は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省 平成 29 年３月）を引用しています。

表５－７　部位・設備別劣化度の評価判定の区分及び評価点

部位･設備	評価基準	評価点
（１）屋根・屋上	A：おおむね良好	100
	B：部分的に劣化（劣化の状態が全体の過半を超えない）	75
	C：広範囲に劣化（劣化の状態が全体の過半に発生）	40
	D：早急に対応する必要がある（既に機能喪失している）	10
（２）外壁	A：おおむね良好	100
	B：部分的に劣化（劣化の状態が全体の過半を超えない）	75
	C：広範囲に劣化（劣化の状態が全体の過半に発生）	40
	D：早急に対応する必要がある （既に機能喪失している、または落下の恐れがある欠損・剥落等がある）	10
（３）内部	A：おおむね良好	100
	B：部分的に劣化（劣化の状態が全体の過半を超えない）	75
	C：広範囲に劣化（劣化の状態が全体の過半に発生）	40
	D：早急に対応する必要がある （既に機能喪失している、または落下の恐れがある欠損・剥落等がある）	10
（４）電気設備※1	A：改修工事の実施年度から20年未満が経過	100
	B：改修工事の実施年度から20年以上～40年未満が経過	75
	C：改修工事の実施年度から40年以上が経過 ※経過年数による評価を基準とし、不具合の兆しや劣化事象が随所（５か所以上）にみられる場合は、評価を1段階下げます。 （電球・蛍光管など、日常管理が可能な消耗品の損耗は対象外）	40
	D：経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合 （既に施設利用に支障がある不具合が生じている）	10
（５）機械設備※2	A：改修工事の実施年度から20年未満が経過	100
	B：改修工事の実施年度から20年以上～40年未満が経過	75
	C：改修工事の実施年度から40年以上が経過 ※経過年数による評価を基準とし、不具合の兆しや劣化事象が随所（5か所以上）にみられる場合は、評価を1段階下げます。	40
	D：経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合 （既に施設利用に支障がある不具合が生じている）	10

※１：建物内の盤類・配線・配管について、該当建物のおおむね過半にわたり実施された改修工事の実施年度を基準とします。

※２：建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 について、該当建物のおおむね過半にわたり実施された改修工事の実施年度を基準とします。

（３）劣化度評価点及び総合評価点の設定

劣化度総合評価点の配点設定を次表に示します。

劣化度総合評価点は、各劣化度の評価点（上限 100 点）に、重要度に応じた評価係数（1.0 又は 2.0）を掛け合わせ、これら評価点の合計値（上限 1,000 点）としています。

表５－８　劣化度評価点及び総合評価点の設定

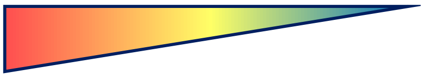
項目	１．経過劣化度	２．構造部劣化度	３．部位･設備別劣化度				
			（１）屋根･屋上	（２）外壁	（３）内部	（４）電気設備	（５）機械設備
a. 評価点（上限値）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
b. 評価係数	1.00	2.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00
c. 評価点（a×b）	100.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00

項目	劣化度総合評価点（１＋２＋３）
評価点合計	施設の劣化状況に応じて算出
評価点合計の上限	1,000.00

＜ 評価点の見方 ＞

劣 ← 劣化の状況 → 優

評価点が低い



評価点が高い

※各劣化度に対し、劣化度評価判定の区分に応じた評価点（Ａ：100、Ｂ：75、Ｃ：40、Ｄ：10）が配点されます。

（４）劣化度総合評価結果

現地劣化状況調査の結果に基づき、評価判定（A～D）の結果を次表に示します。

部位・設備別劣化度の評価は、C 評価が散見されます。各施設について早急な修繕・更新等の対処が必要となっています。

これら劣化度総合評価点は、今後の改修等の計画や実施時期について検討する場合の基礎資料とします。

表５－９　劣化度評価判定の結果（１／３）

通し番号	施設名	棟名称	延床面積（㎡）	構造	※建築経過年数	2．構造部劣化度	3．部位･設備別劣化度					総合劣化度評価点
							（1）屋根・屋上	（2）外壁	（3）内部	（4）電気設備	（5）機械設備	
1	愛知地区学習等供用施設	－	641.00	RC造	36	B	C	C	B	A	A	613.00
2	伊佐地区学習等供用施設	－	646.20	RC造	33	B	B	C	C	C	B	569.00
3	大山地区学習等供用施設	－	800.33	RC造	25	B	B	C	C	C	B	585.00
4	大謝名地区学習等供用施設	－	312.94	RC造	10	A	A	B	B	A	A	905.00
5	真志喜地区学習等供用施設	－	666.21	RC造	4	A	A	A	B	B	A	942.00
6	真栄原地区学習等供用施設	－	615.94	RC造	41	C	C	C	C	C	A	438.00
7	我如古地区学習等供用施設	－	764.15	RC造	35	B	B	C	B	B	C	600.00
8	宜野湾地区学習等供用施設	－	498.00	RC造	43	C	B	C	C	C	C	444.00
9	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	－	120.39	RC造	14	A	A	A	A	A	A	972.00
10	上大謝名地区学習等供用施設	－	341.33	RC造	6	A	A	A	A	A	A	988.00
11	長田地区コミュニティ供用施設	－	593.00	RC造	5	A	A	A	A	A	A	990.00
12	普天間１区自治会事務所	－	266.39	RC造	33	B	B	B	C	B	B	674.00
13	普天間３区地区学習等供用施設	－	540.26	RC造	41	C	C	C	C	C	C	378.00
14	喜友名地区学習等供用施設	－	552.06	RC造	43	C	C	C	A	A	A	554.00
15	市立体育館	市立体育館	5,905.00	RC造・一部S造	29	C	B	B	C	B	B	598.00
16	市立体育館	市立体育館倉庫	393.93	S造	36	B	B	B	B	B	B	698.68
17	市立体育館	厚生室	105.27	軽S造	17	B	C	C	B	B	B	590.26
18	市立野球場	市立野球場	1,430.18	RC造	35	C	B	B	C	B	B	600.00
19	市立野球場	倉庫	368.32	S造	29	B	C	C	B	B	B	558.68
20	投球練習場	－	496.43	S造	30	C	B	C	C	B	B	521.05
21	市立グラウンド	－	557.08	RC造	40	B	B	B	C	B	B	660.00
22	市立多目的運動場	－	3,908.00	RC造	2	A	A	A	A	A	A	996.00

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

表５－10　劣化度評価判定の結果（２／３）

通し番号	施設名	棟名称	延床面積（㎡）	構造	※建築経過年数	2．構造部劣化度	3．部位･設備別劣化度（1）屋根・屋上	（2）外壁	（3）内部	（4）電気設備	（5）機械設備	総合劣化度評価点
23	宜野湾ベイサイド情報センター	－	2,964.99	S造	19	A	A	A	B	B	B	875.00
24	産業展示館	－	157.05	RC造	23	B	B	C	C	B	B	624.00
25	宜野湾市ふるさとハローワーク	－	54.36	軽S造	13	A	A	A	A	A	A	965.79
26	うなばら保育所	棟１	1,321.34	RC造	33	C	C	C	C	C	B	429.00
27	うなばら保育所	棟２	8.00	RC造	33	B	B	C	B	B	B	639.00
28	宜野湾保育所	－	1,164.44	RC造	14	A	A	B	B	A	A	897.00
29	赤道児童センター	－	502.73	RC造	32	B	C	C	C	C	B	501.00
30	大山児童センター	－	517.96	RC造	29	B	C	B	C	B	B	612.00
31	大謝名児童センター	－	563.80	RC造	2	A	A	A	B	A	A	975.00
32	我如古児童センター	－	430.65	RC造	11	A	A	A	A	A	A	978.00
33	新城児童センター	－	646.17	RC造	27	B	B	C	C	B	B	616.00
34	長田児童館	－	324.03	RC造	5	A	A	A	A	A	A	990.00
35	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	1,573.36	RC造	33	B	C	C	C	B	B	534.00
36	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	22.44	RC造	33	B	B	C	B	B	B	639.00
37	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	42.64	RC造	33	B	B	C	B	B	B	639.00
38	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	521.04	RC造	25	B	B	B	B	B	B	725.00
39	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	957.55	RC造	6	A	A	A	B	A	A	963.00
40	保健相談センター	保健相談センター	1,066.40	RC造	38	B	B	C	C	B	B	594.00
41	保健相談センター	プレハブ倉庫	18.88	RC造	4	A	A	A	A	A	A	989.47
42	市庁舎	本館	6,827.01	RC造	42	C	B	C	C	B	C	481.00
43	市庁舎	別館	2,860.87	RC造・SRC造	21	B	C	C	B	B	B	593.00
44	国民健康保険課用　事務室	－	96.05	軽S造	23	B	A	B	C	B	B	729.47
45	上下水道局庁舎	－	1,330.97	RC造	36	B	A	A	A	A	A	878.00
46	上下水道局庁舎	増築棟	388.83	S造	0	A	A	A	A	A	A	1,000.00
47	消防庁舎　消防本部	－	1,598.25	RC造	36	B	B	B	C	A	A	718.00
48	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	681.15	RC造	27	B	B	C	C	C	B	581.00
49	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	143.10	RC造	26	B	B	C	B	B	B	653.00
50	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	72.00	RC造	26	B	B	B	B	B	B	723.00

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

表５－11　劣化度評価判定の結果（３／３）

通し番号	施設名	棟名称	延床面積（㎡）	構造	※建築経過年数	2．構造部劣化度	3．部位･設備別劣化度（1）屋根・屋上	（2）外壁	（3）内部	（4）電気設備	（5）機械設備	総合劣化度評価点
51	消防庁舎　我如古出張所	－	878.9	RC造	0	A	A	A	A	A	A	1,000.00
52	宜野湾マリン支援センター	倉庫	1,330.97	RC造	14	A	A	B	A	A	A	922.00
53	宜野湾マリン支援センター	研修所	1,598.06	RC造	14	A	A	B	B	A	A	897.00
54	宜野湾マリン支援センター	プール	800.00	RC造	14	A	A	B	A	A	A	922.00
55	ビーチハウス	－	440.00	RC造	30	B	B	B	C	B	B	682.00
56	宜野湾市海浜公園　管理棟	－	192.42	RC造	35	B	B	C	C	B	B	600.00
57	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	27.90	RC造	12	A	A	A	A	A	A	976.00
58	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	27.90	RC造	12	A	A	A	A	A	A	976.00
59	人材育成交流センターめぶき	－	709.55	RC造	19	A	A	B	A	A	A	912.00
60	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	－	496.50	RC造	8	A	A	A	A	A	A	984.00
61	いこいの市民パーク管理事務所	－	109.76	RC造	13	A	A	A	A	A	A	972.00
62	比屋良川公園　管理棟	－	97.20	RC造	7	A	A	A	A	A	A	986.00
63	環境対策課プレハブ倉庫	－	38.88	軽S造	9	A	B	A	A	A	A	926.32
64	文化課プレハブ倉庫	－	158.22	S造	9	A	A	A	A	A	A	976.32

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

劣化度評価点及び総合評価点の結果を次表に示します。

表５－12　劣化度評価点及び総合評価点の結果（１／４）

通し番号	施設名称	棟名称	項目	１．経過劣化度	２．構造部劣化度	３．部位･設備別劣化度 （１）屋根･屋上	（２）外壁	（３）内部	（４）電気設備	（５）機械設備	合計 劣化度総合評価点（１＋２＋３）	建築経過年数※	劣化度総合評価点
			評価点上限	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00		
			評価係数	1.00	2.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00			
1	愛知地区学習等供用施設	－	評価点	28.00	75.00	40.00	40.00	75.00	100.00	100.00	458.00	36	613.00
			総合評価点	28.00	150.00	80.00	80.00	75.00	100.00	100.00	613.00		
2	伊佐地区学習等供用施設	－	評価点	34.00	75.00	75.00	40.00	40.00	40.00	75.00	379.00	33	569.00
			総合評価点	34.00	150.00	150.00	80.00	40.00	40.00	75.00	569.00		
3	大山地区学習等供用施設	－	評価点	50.00	75.00	75.00	40.00	40.00	40.00	75.00	395.00	25	585.00
			総合評価点	50.00	150.00	150.00	80.00	40.00	40.00	75.00	585.00		
4	大謝名地区学習等供用施設	－	評価点	80.00	100.00	100.00	75.00	75.00	100.00	100.00	630.00	10	905.00
			総合評価点	80.00	200.00	200.00	150.00	75.00	100.00	100.00	905.00		
5	真志喜地区学習等供用施設	－	評価点	92.00	100.00	100.00	100.00	75.00	75.00	100.00	642.00	4	942.00
			総合評価点	92.00	200.00	200.00	200.00	75.00	75.00	100.00	942.00		
6	真栄原地区学習等供用施設	－	評価点	18.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	100.00	318.00	41	438.00
			総合評価点	18.00	80.00	80.00	80.00	40.00	40.00	100.00	438.00		
7	我如古地区学習等供用施設	－	評価点	30.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	40.00	410.00	35	600.00
			総合評価点	30.00	150.00	150.00	80.00	75.00	75.00	40.00	600.00		
8	宜野湾地区学習等供用施設	－	評価点	14.00	40.00	75.00	40.00	40.00	40.00	40.00	289.00	43	444.00
			総合評価点	14.00	80.00	150.00	80.00	40.00	40.00	40.00	444.00		
9	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	－	評価点	72.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	672.00	14	972.00
			総合評価点	72.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	972.00		
10	上大謝名地区学習等供用施設	－	評価点	88.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	688.00	6	988.00
			総合評価点	88.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	988.00		
11	長田地区コミュニティ供用施設	－	評価点	90.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	690.00	5	990.00
			総合評価点	90.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	990.00		
12	普天間１区自治会事務所	－	評価点	34.00	75.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	449.00	33	674.00
			総合評価点	34.00	150.00	150.00	150.00	40.00	75.00	75.00	674.00		
13	普天間３区地区学習等供用施設	－	評価点	18.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	258.00	41	378.00
			総合評価点	18.00	80.00	80.00	80.00	40.00	40.00	40.00	378.00		
14	喜友名地区学習等供用施設	－	評価点	14.00	40.00	40.00	40.00	100.00	100.00	100.00	434.00	43	554.00
			総合評価点	14.00	80.00	80.00	80.00	100.00	100.00	100.00	554.00		
15	市立体育館	市立体育館	評価点	28.00	40.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	408.00	29	598.00
			総合評価点	28.00	80.00	150.00	150.00	40.00	75.00	75.00	598.00		
16	市立体育館	市立体育館倉庫	評価点	23.68	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	473.68	36	698.68
			総合評価点	23.68	150.00	150.00	150.00	75.00	75.00	75.00	698.68		
17	市立体育館	厚生室	評価点	55.26	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	75.00	435.26	17	590.26
			総合評価点	55.26	150.00	80.00	80.00	75.00	75.00	75.00	590.26		

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

表５－13　劣化度評価点及び総合評価点の結果（２／４）

通し番号	施設名称	棟名称	項目	1．経過劣化度	2．構造部劣化度	3．部位・設備別劣化度 (1) 屋根・屋上	(2) 外壁	(3) 内部	(4) 電気設備	(5) 機械設備	合計 劣化度総合評価点（1＋2＋3）	建築経過年数※	劣化度総合評価点
			評価点上限	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00		
			評価係数	1.00	2.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00			
18	市立野球場	市立野球場	評価点	30.00	40.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	410.00	35	600.00
			総合評価点	30.00	80.00	150.00	150.00	40.00	75.00	75.00	600.00		
19	市立野球場	倉庫	評価点	23.68	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	75.00	403.68	29	558.68
			総合評価点	23.68	150.00	80.00	80.00	75.00	75.00	75.00	558.68		
20	投球練習場	－	評価点	21.05	40.00	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	366.05	30	521.05
			総合評価点	21.05	80.00	150.00	80.00	40.00	75.00	75.00	521.05		
21	市立グラウンド	－	評価点	20.00	75.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	435.00	40	660.00
			総合評価点	20.00	150.00	150.00	150.00	40.00	75.00	75.00	660.00		
22	市立多目的運動場	－	評価点	96.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	696.00	2	996.00
			総合評価点	96.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	996.00		
23	宜野湾ベイサイド情報センター	－	評価点	50.00	100.00	100.00	100.00	75.00	75.00	75.00	575.00	19	875.00
			総合評価点	50.00	200.00	200.00	200.00	75.00	75.00	75.00	875.00		
24	産業展示館	－	評価点	54.00	75.00	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	434.00	23	624.00
			総合評価点	54.00	150.00	150.00	80.00	40.00	75.00	75.00	624.00		
25	宜野湾市ふるさとハローワーク	－	評価点	65.79	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	665.79	13	965.79
			総合評価点	65.79	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	965.79		
26	うなばら保育所	棟１	評価点	34.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	75.00	309.00	33	429.00
			総合評価点	34.00	80.00	80.00	80.00	40.00	40.00	75.00	429.00		
27	うなばら保育所	棟２	評価点	34.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	75.00	700.00	33	639.00
			総合評価点	34.00	150.00	150.00	80.00	75.00	75.00	75.00	639.00		
28	宜野湾保育所	－	評価点	72.00	100.00	100.00	75.00	75.00	100.00	100.00	622.00	14	897.00
			総合評価点	72.00	200.00	200.00	150.00	75.00	100.00	100.00	897.00		
29	赤道児童センター	－	評価点	36.00	75.00	40.00	40.00	40.00	40.00	75.00	346.00	32	501.00
			総合評価点	36.00	150.00	80.00	80.00	40.00	40.00	75.00	501.00		
30	大山児童センター	－	評価点	42.00	75.00	40.00	75.00	40.00	75.00	75.00	422.00	29	612.00
			総合評価点	42.00	150.00	80.00	150.00	40.00	75.00	75.00	612.00		
31	大謝名児童センター	－	評価点	100.00	100.00	100.00	100.00	75.00	100.00	100.00	675.00	2	975.00
			総合評価点	100.00	200.00	200.00	200.00	75.00	100.00	100.00	975.00		
32	我如古児童センター	－	評価点	78.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	678.00	11	978.00
			総合評価点	78.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	978.00		
33	新城児童センター	－	評価点	46.00	75.00	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	426.00	27	616.00
			総合評価点	46.00	150.00	150.00	80.00	40.00	75.00	75.00	616.00		
34	長田児童館	－	評価点	90.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	690.00	5	990.00
			総合評価点	90.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	990.00		

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

表５－14　劣化度評価点及び総合評価点の結果（３／４）

通し番号	施設名称	棟名称	項目	１．経過劣化度	２．構造部劣化度	３．部位･設備別劣化度 (１) 屋根･屋上	(２) 外壁	(３) 内部	(４) 電気設備	(５) 機械設備	合計 劣化度総合評価点 (１＋２＋３)	建築経過年数※	劣化度総合評価点
			評価点上限	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00		
			評価係数	1.00	2.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00			
35	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	評価点	34.00	75.00	40.00	40.00	40.00	75.00	75.00	379.00	33	534.00
			総合評価点	34.00	150.00	80.00	80.00	40.00	75.00	75.00	534.00		
36	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	評価点	34.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	75.00	449.00	33	639.00
			総合評価点	34.00	150.00	150.00	80.00	75.00	75.00	75.00	639.00		
37	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	評価点	34.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	75.00	449.00	33	639.00
			総合評価点	34.00	150.00	150.00	80.00	75.00	75.00	75.00	639.00		
38	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	評価点	50.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	500.00	25	725.00
			総合評価点	50.00	150.00	150.00	150.00	75.00	75.00	75.00	725.00		
39	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	評価点	88.00	100.00	100.00	100.00	75.00	100.00	100.00	663.00	6	963.00
			総合評価点	88.00	200.00	200.00	200.00	75.00	100.00	100.00	963.00		
40	保健相談センター	保健相談センター	評価点	24.00	75.00	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	404.00	38	594.00
			総合評価点	24.00	150.00	150.00	80.00	40.00	75.00	75.00	594.00		
41	保健相談センター	プレハブ倉庫	評価点	89.47	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	689.47	4	989.47
			総合評価点	89.47	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	989.47		
42	市庁舎	本館	評価点	16.00	40.00	75.00	40.00	40.00	75.00	40.00	326.00	42	481.00
			総合評価点	16.00	80.00	150.00	80.00	40.00	75.00	40.00	481.00		
43	市庁舎	別館	評価点	58.00	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	75.00	438.00	21	593.00
			総合評価点	58.00	150.00	80.00	80.00	75.00	75.00	75.00	593.00		
44	国民健康保険課用　事務室	－	評価点	39.47	75.00	100.00	75.00	40.00	75.00	75.00	479.47	23	729.47
			総合評価点	39.47	150.00	200.00	150.00	40.00	75.00	75.00	729.47		
45	上下水道局庁舎	－	評価点	28.00	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	603.00	36	878.00
			総合評価点	28.00	150.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	878.00		
46	上下水道局庁舎	増築棟	評価点	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	700.00	0	1,000.00
			総合評価点	100.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00		
47	消防庁舎　消防本部	－	評価点	28.00	75.00	75.00	75.00	40.00	100.00	100.00	493.00	36	718.00
			総合評価点	28.00	150.00	150.00	150.00	40.00	100.00	100.00	718.00		
48	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	評価点	46.00	75.00	75.00	40.00	40.00	40.00	75.00	391.00	27	581.00
			総合評価点	46.00	150.00	150.00	80.00	40.00	40.00	75.00	581.00		
49	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	評価点	48.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	75.00	463.00	26	653.00
			総合評価点	48.00	150.00	150.00	80.00	75.00	75.00	75.00	653.00		
50	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	評価点	48.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	498.00	26	723.00
			総合評価点	48.00	150.00	150.00	150.00	75.00	75.00	75.00	723.00		
51	消防庁舎　我如古出張所	－	評価点	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	700.00	0	1,000.00
			総合評価点	100.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00		

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

表５－15　劣化度評価点及び総合評価点の結果（４／４）

通し番号	施設名称	棟名称	項目	１．経過劣化度	２．構造部劣化度	３．部位･設備別劣化度 (１) 屋根･屋上	(２) 外壁	(３) 内部	(４) 電気設備	(５) 機械設備	合計 劣化度総合評価点 (１＋２＋３)	建築経過年数※	劣化度総合評価点
			評価点上限	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00		
			評価係数	1.00	2.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00			
52	宜野湾マリン支援センター	倉庫	評価点	72.00	100.00	100.00	75.00	100.00	100.00	100.00	647.00	14	922.00
			総合評価点	72.00	200.00	200.00	150.00	100.00	100.00	100.00	922.00		
53	宜野湾マリン支援センター	研修所	評価点	72.00	100.00	100.00	75.00	75.00	100.00	100.00	622.00	14	897.00
			総合評価点	72.00	200.00	200.00	150.00	75.00	100.00	100.00	897.00		
54	宜野湾マリン支援センター	プール	評価点	72.00	100.00	100.00	75.00	100.00	100.00	100.00	647.00	14	922.00
			総合評価点	72.00	200.00	200.00	150.00	100.00	100.00	100.00	922.00		
55	ビーチハウス	－	評価点	42.00	75.00	75.00	75.00	40.00	75.00	75.00	457.00	30	682.00
			総合評価点	42.00	150.00	150.00	150.00	40.00	75.00	75.00	682.00		
56	宜野湾市海浜公園　管理棟	－	評価点	30.00	75.00	75.00	40.00	40.00	75.00	75.00	410.00	35	600.00
			総合評価点	30.00	150.00	150.00	80.00	40.00	75.00	75.00	600.00		
57	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	評価点	76.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	676.00	12	976.00
			総合評価点	76.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	976.00		
58	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	評価点	76.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	676.00	12	976.00
			総合評価点	76.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	976.00		
59	人材育成交流センターめぶき	－	評価点	62.00	100.00	100.00	75.00	100.00	100.00	100.00	637.00	19	912.00
			総合評価点	62.00	200.00	200.00	150.00	100.00	100.00	100.00	912.00		
60	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	－	評価点	84.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	684.00	8	984.00
			総合評価点	84.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	984.00		
61	いこいの市民パーク管理事務所	－	評価点	72.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	672.00	13	972.00
			総合評価点	72.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	972.00		
62	比屋良川公園　管理棟	－	評価点	86.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	686.00	7	986.00
			総合評価点	86.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	986.00		
63	環境対策課プレハブ倉庫	－	評価点	76.32	100.00	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	651.32	9	926.32
			総合評価点	76.32	200.00	150.00	200.00	100.00	100.00	100.00	926.32		
64	文化課プレハブ倉庫	－	評価点	76.32	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	676.32	9	976.32
			総合評価点	76.32	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	976.32		

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

（５）劣化度評価判定結果の傾向

現地劣化状況調査の対象施設（棟別）について、建築経過年数及び劣化度総合評価点の散布図を次図に示します。（破線範囲について、次ページ以降に拡大図を示します。）

散布図から、建築経過年数と劣化度総合評価点に負の相関が示されています。建築経過年数が増加するほど、劣化度総合評価点が低い（健全度が低い）施設となる傾向にあることが示されています。

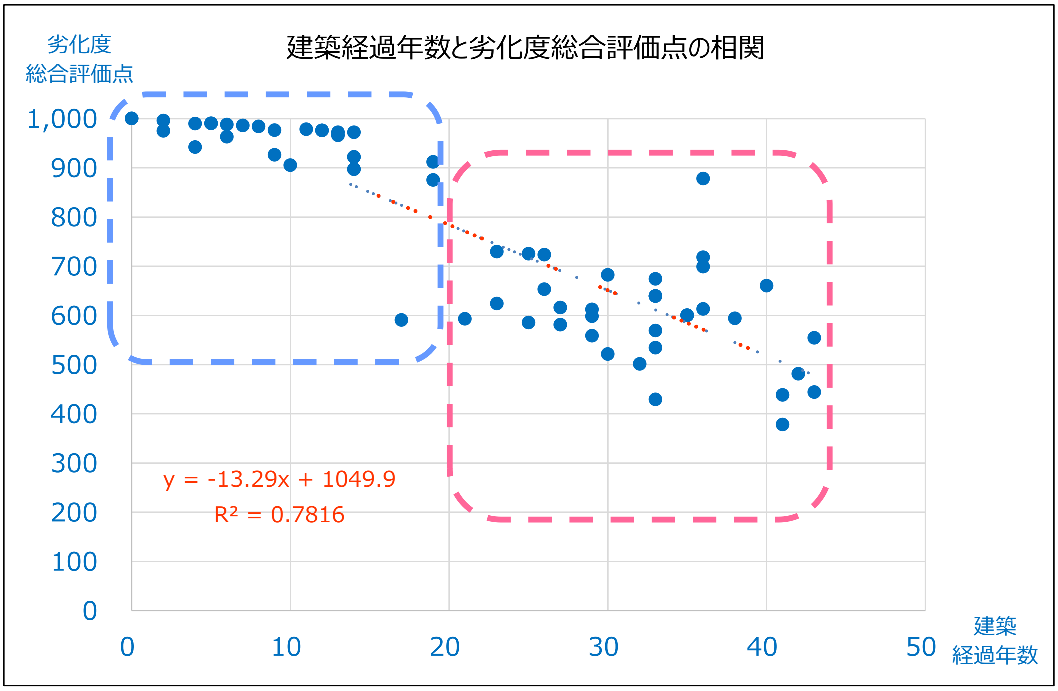


図５－３　建築経過年数及び劣化度総合評価点の散布図

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

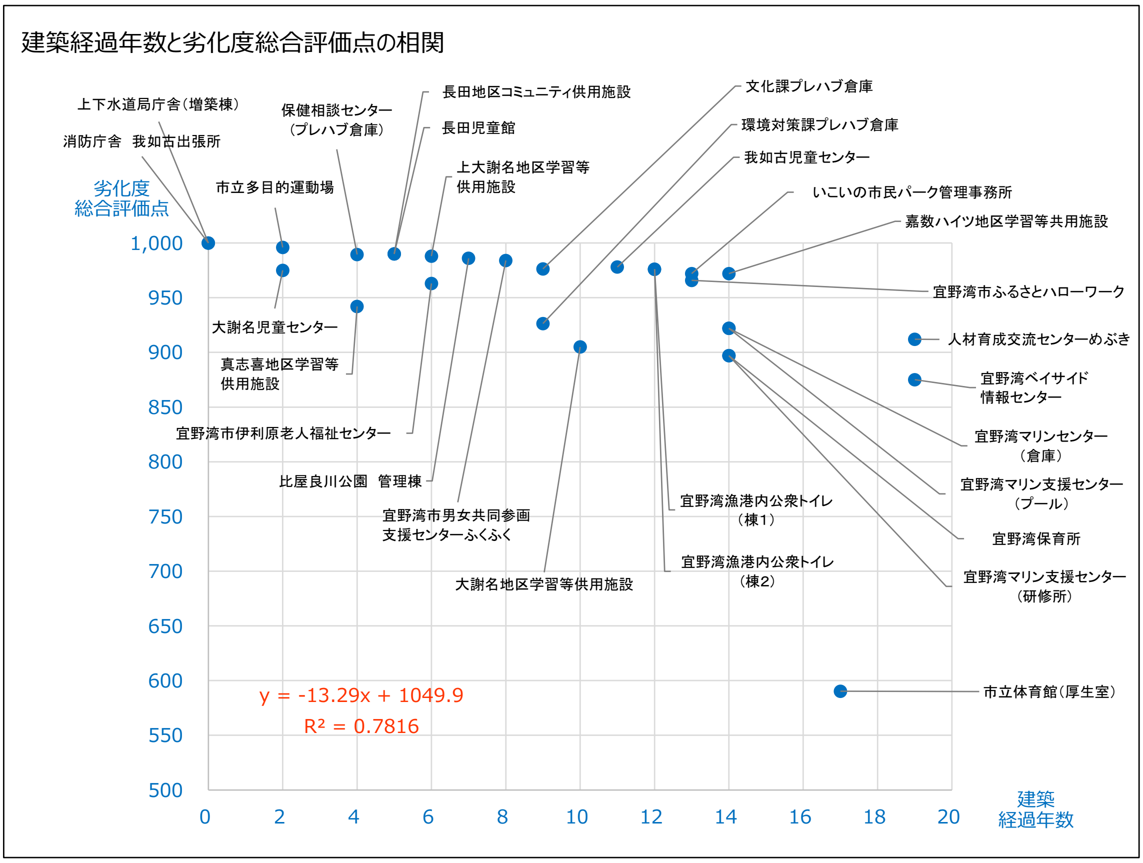


図５－４　建築経過年数及び劣化度総合評価点の散布図（図 5-3 の青破線範囲）

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

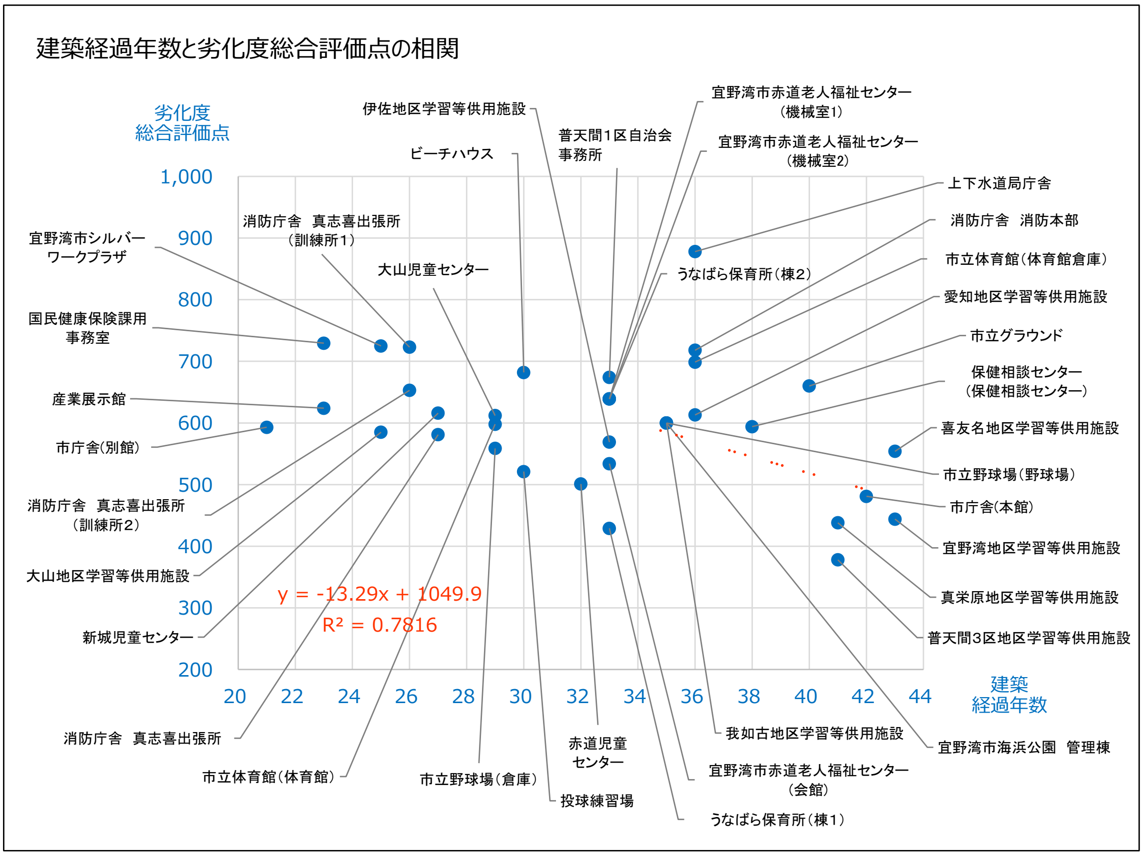


図５－５　建築経過年数及び劣化度総合評価点の散布図（図 5-3 の赤破線範囲）

※建築経過年数は、本計画の策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。

第6章　ライフサイクルコスト(LCC)算定と施設整備計画

本章及び次章は、前章までの本市の建築物系公共施設の現況に基づき、建物のライフサイクルコスト（LCC）について、今後の更新や維持管理等に関わる費用を算定しています。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）算定は、本市の各施設にモデル建物を適用し、その規模（延床面積）に応じて設備等の単価を当てた試算結果となります。

6.1　ライフサイクルコスト(LCC)の算定条件

1）　ライフサイクルコスト（LCC）とは

本計画では、ライフサイクルコスト（LCC）を建築物の生涯において直接必要となるコスト（具体的には、建設コスト、維持管理コスト、修繕・更新等コスト、光熱水コスト、その他保全コスト、解体処分コスト）の総計として扱います。

建設コストは、LCC から見れば氷山の一角に当たるもので、水面下に隠れている維持管理、修繕・更新、光熱水、解体等に要するコストを同時に含めて考えなければ、建築物の生涯コストを検討したことにならないと言われます。

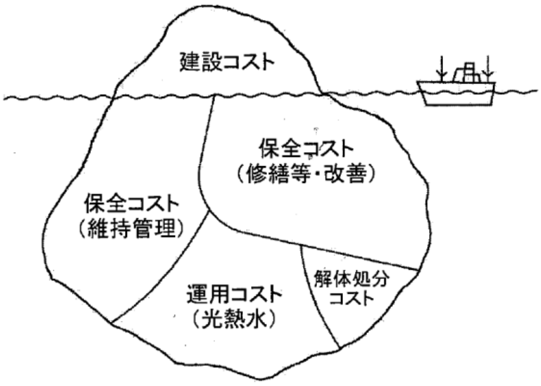


図６－１　ライフサイクルコスト（LCC）のイメージ

引用：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

本計画の LCC 算定は、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）に基づき、LCC 算定項目の体系に示す「①建設コスト」「②運用コスト」「③保全コスト」「④解体処分コスト」を対象としています。

また、各コストの内訳は、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）のデータベースに基づき、設定しています。（「③保全コスト（修繕・更新等コスト）」について、モデル建物別の各部位・設備（部材）の修繕・更新周期及び単価は、巻末の参考資料に示しています。）

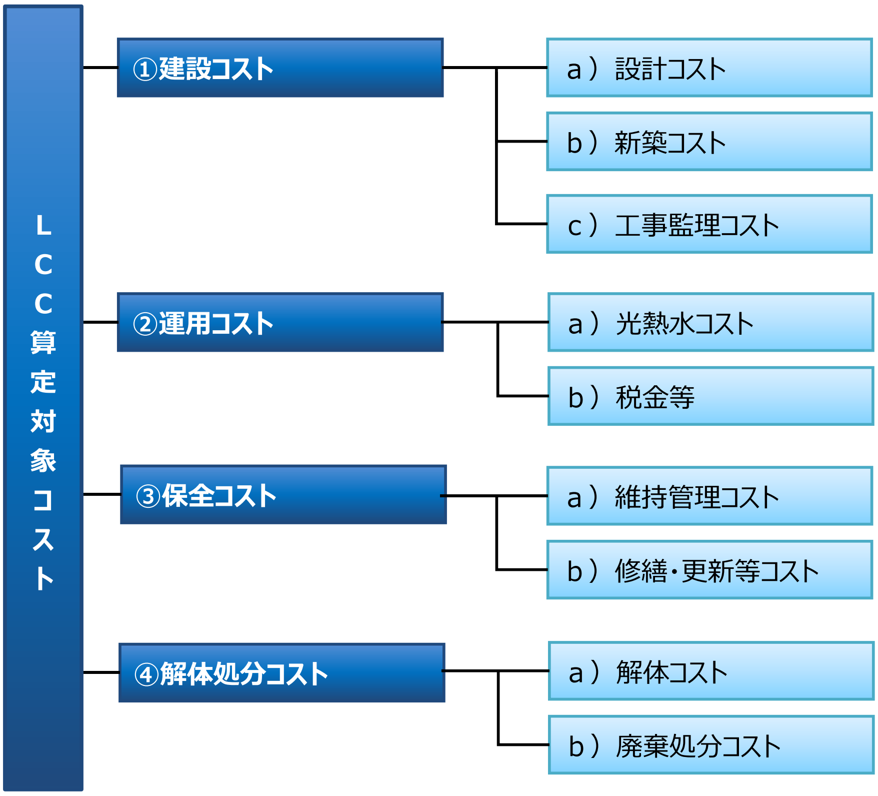


図６－２　ライフサイクルコスト（LCC）算定費用項目の体系

表６－１　ライフサイクルコスト（LCC）算定費用項目

LCC算定対象コスト		費用項目
建設コスト	a）設計コスト	設計費、積算費、調査費
	b）新築コスト	建設工事費、電気設備工事費、機械設備工事費
	c）工事監理コスト	工事監理費
運用コスト	a）光熱水コスト	電気料金、ガス料金、油代、水道料金
	b）税金等	公租公課、保険料
保全コスト	a）維持管理コスト	点検・保守費、運転・監視費、清掃費
	b）修繕・更新等コスト	分解整備等費、修繕費、更新費
解体処分コスト	a）解体コスト	解体工事費
	b）廃棄処分コスト	廃棄処分費

２）　ライフサイクルコスト（LCC）算定条件

ライフサイクルコスト（LCC）算定にあたり、施設別に長寿命化対策を反映する・しないを併用したLCC算定（以下、「長寿命化併用型LCC」という。）を行っています。

長寿命化併用型LCCは、対象全施設の主体構造別の躯体の耐用年数（標準的な使用年数）まで使用後、長寿命化条件に適合する施設を長寿命化改修することで目標使用年数まで長寿命化する施設又は解体し更新（建替え）を図る施設を区分した場合のLCC算定です。

また、施設の耐用年数経過時に単純更新するLCCは、「スクラップ・アンド・ビルド」とされる考え方であり、対象全施設の主体構造別の躯体の耐用年数（標準的な使用年数）まで使用後、解体して更新（建替え）する場合のLCC算定です。

長寿命化併用型LCC

第３章「3.3.4）長寿命化対象施設の設定」に記述した長寿命化条件に適合する建物を長寿命化改修することで目標使用年数まで長寿命化を図るとした場合の LCC 算定

（参考）施設の耐用年数経過時に単純更新するLCC

本計画対象の全施設を主体構造別の標準的な使用年数（躯体の耐用年数）まで使用後、解体して更新（建替え）するとした場合のLCC算定

LCC算定に対して、主な設定項目を以下に整理します。

（１）建築物の使用年数の設定

LCC算定別に建築物の使用年数を次表のように設定します。

表６－２　LCC算定における建築物の構造別使用年数の設定

LCC算定パターン	長寿命化併用型LCC		（参考）施設の耐用年数経過時に単純更新するLCC
LCC算定の方法	長寿命化の条件に適合する建物 ：構造主体別の目標使用年数	長寿命化の条件に適合しない建物 ：構造主体別の標準的な使用年数	全施設を長寿命化しない ：構造主体別の標準的な使用年数
鉄筋コンクリート造 （RC造）	80	60	60
鉄骨造 （S造）	80	60	60
軽量鉄骨造 （軽S造）	50	40	40

（２）建築物の長寿命化の設定

長寿命化改修に該当する建物・該当しない建物は、第３章「3.3.4）長寿命化対象施設の設定」に記述した長寿命化対象の条件に適合する建物に基づいた設定とします。

①長寿命化改修に該当する建物

長寿命化改修に該当する建物を次表に示します。

表６－３　長寿命化改修の該当建物

構造種別	規模・用途	建築経過年数	長寿命化改修の該当施設（棟別）
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造	・延床面積200㎡以上 ・主用途で使用している建物	建築後、経過年数が40年未満 （残存年数が躯体の構造別耐用年数の１/３以上）	愛知地区学習等供用施設
			中原地区学習等供用施設（未完成）
			伊佐地区学習等供用施設
			大山地区学習等供用施設
			大謝名地区学習等供用施設
			真志喜地区学習等供用施設
			我如古地区学習等供用施設
			嘉数ハイツ地区学習等供用施設
			上大謝名地区学習等供用施設
			長田地区コミュニティ供用施設
			普天間１区自治会事務所
			新城地区学習等供用施設（未完成）
			（仮称）普天間交流施設（未完成）
			市立体育館（市立体育館）
			市立体育館（市立体育館倉庫）
			市立野球場（市立野球場）
			市立野球場（倉庫）
			投球練習場
			市立多目的運動場
			宜野湾ベイサイド情報センター
			うなばら保育所（棟１）
			宜野湾保育所
			赤道児童センター
			大山児童センター
			大謝名児童センター
			我如古児童センター
			新城児童センター
			長田児童館
			宜野湾市赤道老人福祉センター（会館）
			宜野湾市シルバーワークプラザ
			宜野湾市伊利原老人福祉センター
			保健相談センター（保健相談センター）
			（仮称）総合保健福祉センター（未完成）
			市庁舎（別館）
			上下水道局庁舎
			上下水道局庁舎（増築棟）
			消防庁舎 消防本部
			消防庁舎 真志喜出張所（真志喜出張所）
			消防庁舎 我如古出張所
			宜野湾マリン支援センター（倉庫）
			宜野湾マリン支援センター（研修所）
			宜野湾マリン支援センター（プール）
			ビーチハウス
			宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）
			人材育成交流センターめぶき
			宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく

②長寿命化改修に該当しない建物

長寿命化改修に該当しない建物を次表に示します。

表６－４　長寿命化改修に該当しない建物

項目		長寿命化改修に該当しない施設（棟別）
a）構造種別	・構造種別が鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造以外の建物	市立体育館（厚生室）
		宜野湾市ふるさとハローワーク
		国民健康保険課用 事務室
		環境対策課プレハブ倉庫
b）規模 c）用途	・延床面積200㎡未満 ・主用途ではない建物 （ 倉庫、車庫・詰所、小屋などの附帯的建物）	嘉数ハイツ地区学習等供用施設
		市立体育館（厚生室）
		産業展示館
		宜野湾市ふるさとハローワーク
		うなばら保育所（棟２）
		宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室１）
		宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室２）
		保健相談センター（プレハブ倉庫）
		国民健康保険課用 事務室
		消防庁舎 真志喜出張所（訓練所１）
		消防庁舎 真志喜出張所（訓練所２）
		宜野湾市海浜公園 管理棟
		宜野湾漁港内公衆トイレ（棟１）
		宜野湾漁港内公衆トイレ（棟２）
		いこいの市民パーク管理事務所
		比屋良川公園 管理棟
		環境対策課プレハブ倉庫
		文化課プレハブ倉庫
d）耐震性	・旧耐震の建物	真栄原地区学習等供用施設
		宜野湾地区学習等供用施設
		普天間３区地区学習等供用施設
		喜友名地区学習等供用施設（耐震改修済）
		市庁舎（本館）（耐震改修済）
e）躯体の状況 （健全度）	・不健全な状態の建物 ・建築後、40年以上経過 （残存年数が躯体の構造別耐用年数の１/３以内、もしくは、躯体の構造別耐用年数を超過している建物）	真栄原地区学習等供用施設
		宜野湾地区学習等供用施設
		普天間３区地区学習等供用施設
		喜友名地区学習等供用施設
		市立グラウンド

本計画の LCC 算定条件に基づく２パターンの LCC 算定について、「長寿命化併用型 LCC」と「施設の耐用年数経過時に単純更新する LCC」における部位・設備別の改修等周期イメージを次図に示します。

また、本計画の LCC 算定は、部位・設備別に改修等のコストを積算する「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）における予防保全の考え方に基づいているため、「大規模修繕（大規模改造）」という概念がありません。そのため、総合管理計画における公共施設の将来の更新等費用試算で用いられた、建物の竣工から更新（建替え）までの中間時期で想定される「大規模修繕（大規模改造）」の設定は、該当しません。

大規模修繕（大規模改造）
　大規模の修繕・模様替えとは、建築物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根、階段）の一種以上について行う過半の修繕、過半の模様替えをいいます。
（建築基準法第二条第 14 号及び 15 号）

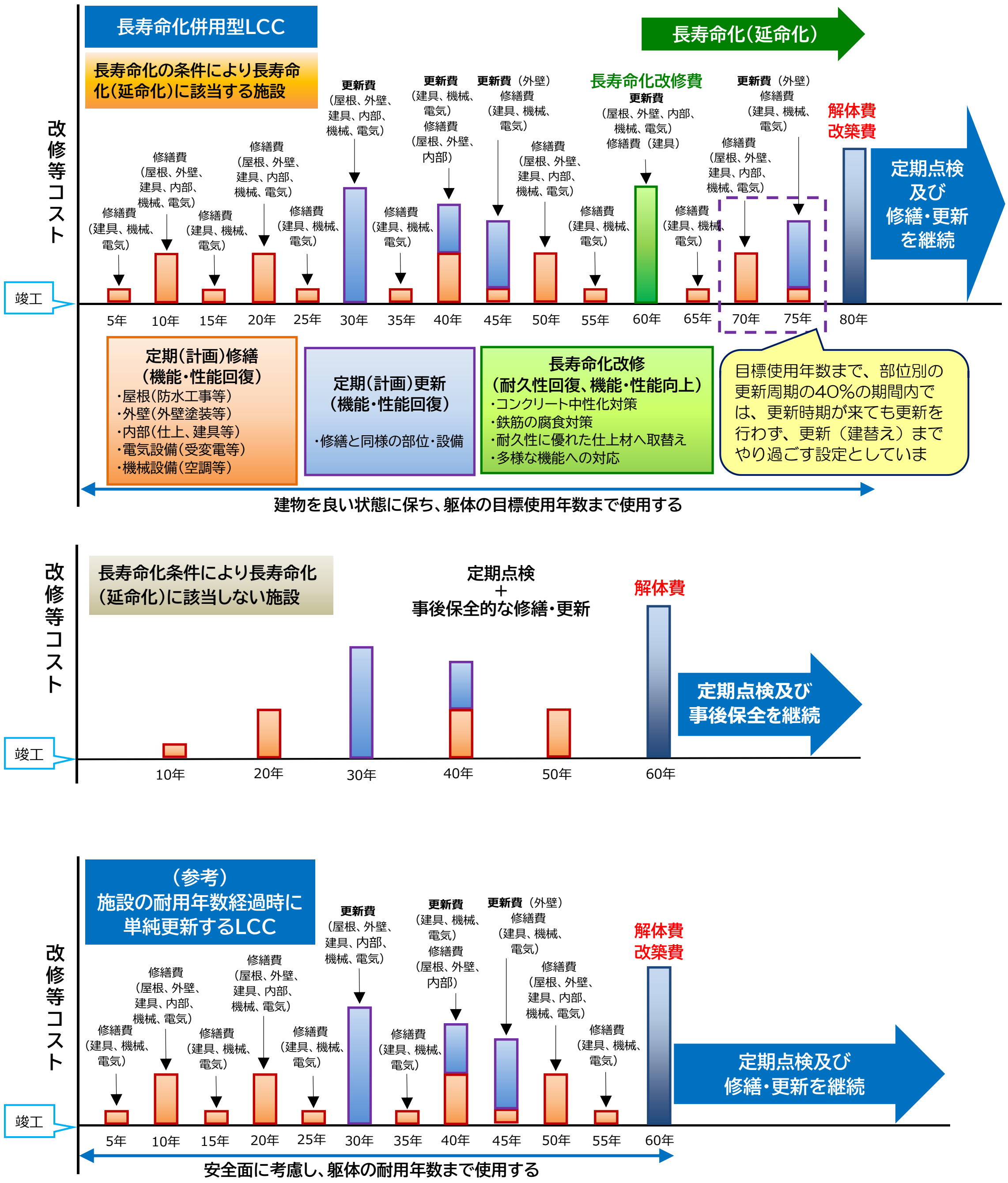


図６－３　LCC 算定における部位・設備別の改修等周期イメージ

（３）モデル建物、部位・設備別の修繕・更新周期及び単価の設定

LCC 算定に当たり、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）のモデル建物（７モデル）に基づき、モデル建物別に登録された部位・設備別の設定単価を用いています。

本計画の LCC 算定で使用したモデル建物の該当施設を次表に示すとおり、建物規模・用途を考慮し、３つのモデル建物を設定して LCC 算定しています。

表６－５　LCC 算定で使用したモデル建物の該当施設

通し番号	LCC算定モデル	本計画の該当施設（棟別）
1	小規模事務庁舎	下記以外の本計画対象施設
2	中規模事務庁舎	宜野湾ベイサイド情報センター、市庁舎（本館・別館）
3	大規模事務庁舎	該当なし
4	学校（校舎）	該当なし
5	学校（体育館）	市立体育館（市立体育館）、市立野球場（市立野球場）、投球練習場、 市立グラウンド、市立多目的運動場、宜野湾マリン支援センター（プール）、 宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）
6	中層住宅（４階程度）	該当なし
7	高層住宅（８階程度）	該当なし

引用：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

モデル建物別のLCC単価設定（「①建設コスト」「②運用コスト」「③保全コスト」「④解体処分コスト」）の集計表を次表に示します。

各対象建物のLCCを構成する「①建設コスト」「②運用コスト」「③保全コスト（維持管理コスト）」「④解体処分コスト」は、「床面積入力法」としてモデル建物別のLCC項目の単価に各対象建物の延床面積を乗じ、消費税10%を乗じた額を集計し算定しています。

表６－６　モデル建物別LCC単価設定集計表

LCC項目＼モデル建物名		費用内訳	単位	小規模事務庁舎	中規模事務庁舎	大規模事務庁舎
①建設コスト	設計コスト	設計費・積算費、調査費	円／㎡	45,460	26,530	10,120
	新築コスト	工事費（建設・電気設備・機械設備）		346,800	342,600	328,700
	工事監理コスト	工事管理費		12,300	6,530	2,270
②運用コスト	光熱水費コスト	電気・ガス・油料金、水道料金	円／㎡・年	2,236	2,077	2,387
	税金等	公租公課・保険料		0	0	0
③保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費、運転・監視費、清掃費	円／㎡・年	5,467	6,380	4,383
	修繕・更新等コスト	分解整備費、修繕費、更新費	部材種別による	※	※	※
④解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	円／㎡	21,400	18,500	18,500
	廃棄処分コスト	廃棄処分費		20,000	15,300	15,300

LCC項目＼モデル建物名		費用内訳	単位	学校（校舎）	学校（体育館）	中層住宅（4階程度）	高層住宅（8階程度）
①建設コスト	設計コスト	設計費・積算費、調査費	円／㎡	20,320	29,760	19,620	18,230
	新築コスト	工事費（建設・電気設備・機械設備）		258,800	278,600	240,300	244,800
	工事監理コスト	工事管理費		7,390	9,780	6,160	5,730
②運用コスト	光熱水費コスト	電気・ガス・油料金、水道料金	円／㎡・年	1,072	1,072	0	0
	税金等	公租公課・保険料		0	0	0	0
③保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費、運転・監視費、清掃費	円／㎡・年	1,303	489	1,286	1,550
	修繕・更新等コスト	分解整備費、修繕費、更新費	部材種別による	※	※	※	※
④解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	円／㎡	17,400	25,500	20,500	19,800
	廃棄処分コスト	廃棄処分費		14,900	19,300	19,900	17,400

※保全コスト／修繕・更新等コストは、部材入力法として各モデル建物に設定された部位・設備（部材）により算定されます。（巻末資料参照）

引用：「平成31年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

「③保全コスト」は、「維持管理コスト」と「修繕・更新等コスト」に区分されています。「修繕・更新等コスト」は、モデル建物別に設定されている各部位・設備（部材）に対して、修繕・更新周期とともに修繕・更新単価が設定されています。

「修繕・更新等コスト」は、「部材入力法」として、次表に示すような各モデル建物に設定されている部位・設備（部材）※1 別単価を各対象建物とモデル建物の面積比率に乗じ、さらに共通費率 30%※2 及び消費税 10%を乗じた額を集計し算定しています。ただし、修繕・更新等にコストの影響が大きくなる受変電設備、エレベーター、太陽光発電設備については、施設（棟）別に有無を確認し、建物の実状に合わせて LCC 算定しています。

※１：各モデル建物に登録された部位・設備（部材）概要及び部材数量は、巻末の参考資料に掲載しています。

※２：共通費率は、「公共建築工事共通費積算基準」（国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部）における「共通費」の「直接工事費」に対する比率を指します。共通費は、「共通仮設費（仮設建物や工事用電力給排水設備等）」、「現場管理費（管理社員給与、現場事務所、福利厚生費等の経費）」、「一般管理費等（企業維持に掛かる経費、利益等）」に区分され、建物としては残りませんが、間接的に工事に必要な費用を指します。

表６－７　モデル建物（小規模事務庁舎）の部材数量、周期及び単価設定（一部抜粋）

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	計画更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
建築	屋根	保護防水	保護ｱｽﾌｧﾙﾄ断熱防水	448㎡	㎡／延床㎡	－	8,470	20	705
建築	屋根	保護防水	ｱｽﾌｧﾙﾄ防水ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ立上り乾式保護	188m	m／延床㎡	－	11,900	5	596
建築	屋根	露出防水	ｼｰﾄ断熱防水	19.9㎡	㎡／延床㎡	25	5,340	5	267
建築	屋根	露出防水	塗膜防水	48㎡	㎡／延床㎡	25	5,820	5	291
建築	屋根	雑	屋根ｼｰﾘﾝｸﾞ	137m	m／延床㎡	20	384	－	－
建築	屋根	雑	ｱﾙﾐ製笠木	104m	m／延床㎡	40	9,810	－	－
建築	屋根	雑	鋼管製外部縦樋	56m	m／延床㎡	－	－	10	1,490
建築	外部	壁	複層仕上塗材(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	776㎡	㎡／延床㎡	40	2,370	20	1,810
建築	外部	壁	高耐久塗装(ｺﾝｸﾘｰﾄ面)	109㎡	㎡／延床㎡	20	2,460	10	336
建築	外部	壁	ｼｰﾘﾝｸﾞ	470m	m／延床㎡	20	384	－	－
建築	外部	天井	けい酸ｶﾙｼｳﾑ板張り	163㎡	㎡／延床㎡	40	4,510	10	1,190
建築	外部	床	ﾀｲﾙ張り	7㎡	㎡／延床㎡	－	－	10	191
建築	外部	雑	手すり(鋼製亜鉛めっき)	28m	m／延床㎡	30	14,300	10	1,760
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製一般窓	71㎡	㎡／延床㎡	40	27,300	5	574
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製特殊窓	48㎡	㎡／延床㎡	40	44,300	5	1,280
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製ｶﾞﾗﾘ	9㎡	㎡／延床㎡	40	83,600	20	3,670
建築	外部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	5箇所	箇所／延床㎡	－	212,000	5	6,960
建築	外部建具	鋼製	鋼製親子開扉SOP	2箇所	箇所／延床㎡	－	143,000	5	4,750
建築	外部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	4箇所	箇所／延床㎡	－	109,000	5	3,470
建築	外部建具	ｽﾃﾝﾚｽ製	ｽﾃﾝﾚｽ製引分け自動扉	1箇所	箇所／延床㎡	50	2,060,000	5	44,600
建築	内部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	3箇所	箇所／延床㎡	－	178,000	5	6,060
建築	内部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	15箇所	箇所／延床㎡	－	91,400	5	3,030
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量両開扉SOP	3箇所	箇所／延床㎡	40	176,000	5	6,000
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量片開扉SOP	19箇所	箇所／延床㎡	40	90,300	5	3,000
建築	内部建具	鋼製	防火防煙ｼｬｯﾀｰSOP	1箇所	箇所／延床㎡	40	1,300,000	5	63,700
建築	内部建具	木製	木製引違戸SOP	2箇所	箇所／延床㎡	－	43,100	5	754

引用：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

（４）長寿命化改修単価の設定

本計画では、長寿命化改修は、構造躯体（基礎・土台、柱、梁、筋交い、耐力壁、床等の構造耐力上主要な部分）以外の部分解体及び改修（スケルトン改修）を基本的に想定しています。

建物の建設費は、一般的に構造が３割、設備が３割、仕上げが３割、その他諸経費が１割で構成されており、構造躯体を再利用する長寿命化改修は、更新（建替え）と比較して工事解体量が大幅に削減され、工期も短縮されるため、４割程度のコストダウンにつながると言われています。

また、総務省が公表している「公共施設等更新費用試算ソフト」では、大規模修繕（大規模改造）単価は、更新（建替え）費用の約６割を想定するのが一般的とされているため、その割合に基づいた単価を設定し、本計画の長寿命化改修単価は、モデル建物別のLCC 単価設定集計表の「①建設コスト」の 60%の費用として想定した税込み単価を設定し、各対象建物の延床面積に乗じ、「延命化改修コスト」として算定しています。

長寿命化改修単価を次表に示します。

表６－８　本計画対象施設の長寿命化改修単価

施設分類	長寿命化改修単価（延命化工事）	単位
行政系施設（庁舎等、消防施設）	224,000	円／㎡
子育て支援施設（保育所、幼児・児童施設）	181,000	円／㎡
保健・福祉施設（高齢者福祉施設、保健施設）	224,000	円／㎡
市民文化系施設（集会施設）	224,000	円／㎡
スポーツ・レクリエーション系施設（スポーツ施設）	224,000	円／㎡
産業系施設	224,000	円／㎡
その他	224,000	円／㎡

引用：「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）

※参考：総務省の公共施設等更新費用試算ソフトの大規模修繕（大規模改造）単価

施設類型	大規模改修費用
市民文化系施設、社会教育系施設、行政系施設	25万円／㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20万円／㎡
学校教育系施設、子育て支援施設	17万円／㎡
公営住宅	17万円／㎡

引用：「公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成 28 年版）」（総務省 平成 28 年１月）

（５）長寿命化併用型 LCC の算定条件における対象施設（棟）別の保全方法の設定

本計画の対象施設におけるLCC 算定の設定について、各施設の建物モデル及び長寿命化併用型 LCC 算定における保全方法の設定を次表に示します。

表６－９　長寿命化併用型 LCC 算定における対象施設別の
モデル建物及び保全方法の設定（１／２）

通し番号	施設名称	棟名称	建築年度（西暦）	経過年数	延床面積（㎡）	構造種別	耐震状況	LCC算定におけるモデル建物	「長寿命化併用型」LCC算定における保全方法の設定
1	愛知地区学習等供用施設	－	1985	36	641.00	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
2	中原地区学習等供用施設（未完成）	－	2022	－	310.00	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
3	伊佐地区学習等供用施設	－	1988	33	646.20	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
4	大山地区学習等供用施設	－	1996	25	800.33	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
5	大謝名地区学習等供用施設	－	2011	10	312.94	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
6	真志喜地区学習等供用施設	－	2017	4	666.21	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
7	真栄原地区学習等供用施設	－	1980	41	615.94	RC造	旧耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
8	我如古地区学習等供用施設	－	1986	35	764.15	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
9	宜野湾地区学習等供用施設	－	1978	43	498.00	RC造	旧耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
10	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	－	2007	14	120.39	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
11	上大謝名地区学習等供用施設	－	2015	6	341.33	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
12	長田地区コミュニティ供用施設	－	2016	5	593.00	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
13	普天間１区自治会事務所	－	1988	33	266.39	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
14	普天間３区地区学習等供用施設	－	1980	41	540.26	RC造	旧耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
15	喜友名地区学習等供用施設	－	1978	43	552.06	RC造	旧耐震 耐震改修済	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
16	新城地区学習等供用施設（未完成）	－	2022	－	522.76	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
17	（仮称）普天間交流施設（未完成）	－	2025	－	4,181.83	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
18	市立体育館	市立体育館	1992	29	5,905.00	RC造・一部S造	新耐震	学校（体育館）	長寿命化
19	市立体育館	市立体育館倉庫	1985	36	393.93	S造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
20	市立体育館	厚生室	2004	17	105.27	軽S造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
21	市立野球場	市立野球場	1986	35	1,430.18	RC造	新耐震	学校（体育館）	長寿命化
22	市立野球場	倉庫	1992	29	368.32	S造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
23	投球練習場	－	1991	30	496.43	S造	新耐震	学校（体育館）	長寿命化
24	市立グラウンド	－	1981	40	557.08	RC造	新耐震	学校（体育館）	従来通りの更新（改築）
25	市立多目的運動場	－	2019	2	3,908.00	RC造	新耐震	学校（体育館）	長寿命化
26	宜野湾ベイサイド情報センター	－	2002	19	2,964.99	S造	新耐震	中規模事務庁舎	長寿命化
27	産業展示館	－	1998	23	157.05	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
28	宜野湾市ふるさとハローワーク	－	2008	13	54.36	軽S造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
29	うなばら保育所	棟１	1988	33	1,321.34	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
30	うなばら保育所	棟２	1988	33	8.00	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
31	宜野湾保育所	－	2007	14	1,164.44	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
32	赤道児童センター	－	1989	32	502.73	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
33	大山児童センター	－	1992	29	517.96	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
34	大謝名児童センター	－	2019	2	563.80	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
35	我如古児童センター	－	2010	11	430.65	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化

※経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※建築年度が令和４年度（2022 年度）以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※長寿命化併用型 LCC 算定の保全方法の設定について、「長寿命化」対象は、第３章「3.3.4）長寿命化対象施設の設定」項目に基づいています。
※LCC 算定におけるモデル建物は、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）によるモデル建物に該当します。

表６－10　長寿命化併用型 LCC 算定における対象施設別の
モデル建物及び保全方法の設定（２／２）

通し番号	施設名称	棟名称	建築年度（西暦）	経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	耐震状況	LCC算定におけるモデル建物	「長寿命化併用型」LCC算定における保全方法の設定
36	新城児童センター	－	1994	27	646.17	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
37	長田児童館	－	2016	5	324.03	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
38	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	1988	33	1,573.36	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
39	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	1988	33	22.44	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
40	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	1988	33	42.64	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
41	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	1996	25	521.04	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
42	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	2015	6	957.55	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
43	保健相談センター	保健相談センター	1983	38	1,066.40	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
44	保健相談センター	プレハブ倉庫	2017	4	18.88	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
45	（仮称）総合保健福祉センター（未完成）	－	2025	－	4,034.50	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
46	市庁舎	本館	1979	42	6,827.01	RC造	旧耐震 耐震改修済	中規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
47	市庁舎	別館	2000	21	2,860.87	RC造・SRC造	新耐震	中規模事務庁舎	長寿命化
48	国民健康保険課用　事務室	－	1998	23	96.05	軽S造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
49	上下水道局庁舎	－	1985	36	1,330.97	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
50	上下水道局庁舎	増築棟	2021	0	388.83	S造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
51	消防庁舎　消防本部	－	1985	36	1,598.25	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
52	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	1994	27	681.15	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
53	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	1995	26	143.10	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
54	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	1995	26	72.00	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
55	消防庁舎　我如古出張所	－	2021	0	878.90	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
56	宜野湾マリン支援センター	倉庫	2007	14	1,330.97	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
57	宜野湾マリン支援センター	研修所	2007	14	1,598.06	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
58	宜野湾マリン支援センター	プール	2007	14	800.00	RC造	新耐震	学校（体育館）	長寿命化
59	ビーチハウス	－	1991	30	440.00	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
60	宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	－	2024	－	11,757.24	RC造・一部PC造	新耐震	学校（体育館）	長寿命化
61	宜野湾市海浜公園　管理棟	－	1986	35	192.42	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
62	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	2009	12	27.90	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
63	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	2009	12	27.90	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
64	人材育成交流センターめぶき	－	2002	19	709.55	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
65	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	－	2013	8	496.50	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	長寿命化
66	いこいの市民パーク管理事務所	－	2008	13	109.76	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
67	比屋良川公園　管理棟	－	2014	7	97.20	RC造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
68	環境対策課プレハブ倉庫	－	2012	9	38.88	軽S造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）
69	文化課プレハブ倉庫	－	2012	9	158.22	S造	新耐震	小規模事務庁舎	従来通りの更新（改築）

※経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※建築年度が令和４年度（2022 年度）以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※長寿命化併用型 LCC 算定の保全方法の設定について、「長寿命化」対象は、第３章「3.3.4）長寿命化対象施設の設定」項目に基づいています。
※LCC 算定におけるモデル建物は、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）によるモデル建物に該当します。

6.2 ライフサイクルコスト(LCC)の算定結果

１）　ライフサイクルコスト（LCC）算定結果

第３章で示しているとおり、建物の予防保全や長寿命化改修の取組みにより修繕・更新等に係る費用縮減を図ることが期待されますが、全ての建物で予防保全や長寿命化改修に取り組むことは、大きな費用負担が生じることになります。そのため、予防保全及び事後保全の観点から、部位・設備の部材周期、劣化状況等を考慮し、計画的な保全により目標使用年数まで利用する建物と、対症療法的な保全を実施し、標準使用年数まで利用する建物に区分し、維持保全することを基本とします。

前述したとおり、以下に示すライフサイクルコスト（LCC）算定では、施設別に長寿命化対策を反映する・しないを併用した LCC 算定（以下、「長寿命化併用型 LCC」という。）を行いました。

長寿命化併用型 LCC は、対象全施設の主体構造別の躯体の耐用年数（標準的な使用年数）まで使用後、長寿命化条件に適合する施設を長寿命化改修することで目標使用年数まで長寿命化する施設又は解体し更新（建替え）を図る施設を区分した場合の LCC 算定です。

また、参考として施設の耐用年数経過時に単純更新する LCC は、対象全施設の主体構造別の躯体の耐用年数（標準的な使用年数）まで使用後、解体して更新（建替え）する場合の LCC 算定です。

また、長寿命化の対象外とされた建物については、日常的、定期的な点検により、不具合等の早期発見と事後保全による利用者等の安全確保に加え、適切に機能・性能を維持することで建物の健全性を推進するものとします。

表６－11　LCC 算定方法における目標使用年数及び長寿命化対象施設の規模

LCC算定方法		標準的な使用年数／目標使用年数	長寿命化対象施設の規模
長寿命化併用型LCC	長寿命化対象条件の適合に応じて主体構造の耐用年数まで使用する施設と目標使用年数まで使用した施設を併用した場合のLCC算定	RC造：80年 S造：80年 軽S造：50年	延床面積 200㎡以上
施設の耐用年数まで単純更新した場合のLCC	主体構造別の標準的な使用年数（躯体の耐用年数）まで使用した場合のLCC算定	RC造：60年 S造：60年 軽S造：40年	

※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

（１）長寿命化併用型 LCC 算定における設定

◆「長寿命化」する建物の設定条件

表６－12　長寿命化併用型 LCC 算定における長寿命化する建物の設定

項目	LCC算定条件及び設定
保全方式	予防保全＋事後保全
算定方法	部位・設備別周期に従った更新費 ＋ 長寿命化（延命化）改修
更新規模	更新前と同規模
長寿命化改修時期	60年（RC造・S造）、40年（軽S造）
延命化期間	20年（RC造・S造）、10年（軽S造）
部位・設備別の修繕・更新周期	「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター／国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」によるモデル建物別に登録された部位・設備別の更新周期に基づく
積み残し設定	該当施設なし

◆「長寿命化」しない建物の設定条件

表６－13　長寿命化併用型 LCC 算定における長寿命化しない建物の設定

項目	LCC算定条件及び設定
保全方式	予防保全＋事後保全
算定方法	部位・設備別周期に従った更新費 ＋ 主体構造別の躯体の耐用年数まで使用後に解体及び更新（建替え）
更新規模	更新前と同規模
更新（建替え）周期	60年（RC造・S造）、40年（軽S造）
部位・設備別の修繕・更新周期	「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター／国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」によるモデル建物別に登録された部位・設備別の更新周期に基づく
積み残し設定	該当施設なし

（２）長寿命化併用型 LCC の算定結果

- 40 年間の長寿命化併用型 LCC 合計額は、約 501.9 億円、1 年間の平均は約 12.5 億円となり、次項の参考「全施設を耐用年数経過時に単純更新する LCC」と比較して、40 年間の合計額は約 68.7 億円、１年間の平均では約 1.8 億円の縮減が見込まれます。
- 次節【参考】に示される「全施設を耐用年数経過時に単純更新する LCC」で更新（建替え）が見込まれる施設に対して、同年度に長寿命化改修コストに置き換わっている施設が示されています。

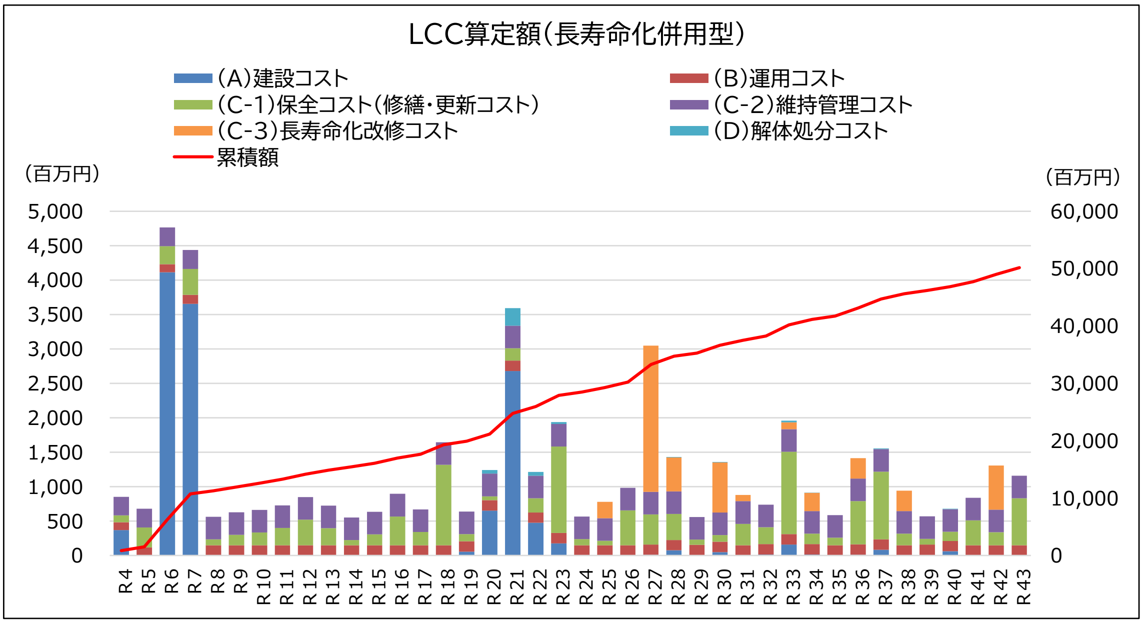


図６－４　長寿命化併用型 LCC の算定結果（40 年間）

表６－14　長寿命化併用型 LCC の算定結果（40 年間）

LCC算定対象コスト	西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	和暦	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23
(A) 建設コスト		370.6	0.0	4,114.5	3,656.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	57.3	652.0	2,679.7	474.9	176.7
(B) 運用コスト		114.5	116.5	116.5	130.4	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6
(C-1) 保全コスト（修繕・更新コスト）		98.5	292.8	261.7	374.0	84.6	148.8	184.3	251.1	369.2	245.4	73.1	158.3	417.2	191.8	1,167.1	103.0	58.0	180.5	206.8	1,256.9
(C-2) 維持管理コスト		267.3	272.3	272.3	278.6	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0
(C-3) 長寿命化改修コスト		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(D) 解体処分コスト		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	52.2	253.8	52.7	27.5
合計／年		850.8	681.6	4,765.0	4,439.4	563.3	627.4	662.9	729.7	847.8	724.0	551.7	636.9	895.8	670.4	1,645.7	638.9	1,240.7	3,592.6	1,213.0	1,939.6

LCC算定対象コスト	西暦	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
	和暦	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43
(A) 建設コスト		0.0	0.0	0.0	9.6	76.0	6.4	50.3	0.0	16.3	159.4	15.4	0.0	10.8	85.0	0.0	7.9	62.0	0.0	0.0	0.0
(B) 運用コスト		150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6
(C-1) 保全コスト（修繕・更新コスト）		87.5	64.2	504.6	436.6	377.1	74.2	95.3	310.4	244.3	1,196.6	152.8	108.3	628.6	982.0	165.8	82.3	133.3	359.5	187.5	681.8
(C-2) 維持管理コスト		328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0
(C-3) 長寿命化改修コスト		0.0	238.9	0.0	2,122.4	491.5	0.0	728.4	91.0	0.0	98.6	264.5	0.0	297.3	0.0	296.0	0.0	0.0	0.0	640.8	0.0
(D) 解体処分コスト		0.0	0.0	0.0	0.0	8.8	0.0	5.8	0.0	0.0	24.5	1.8	0.0	0.0	9.8	0.0	0.0	7.2	0.0	0.0	0.0
合計／年		566.1	781.6	983.2	3,047.3	1,432.0	559.2	1,358.4	880.0	739.1	1,957.7	913.1	586.9	1,415.3	1,555.4	940.4	568.7	681.1	838.1	1,306.9	1,160.4

40年間合計（単位：百万円）	
(A) 建設コスト	12,681.1
(B) 運用コスト	5,899.1
(C-1) 保全コスト（修繕・更新コスト）	12,995.5
(C-2) 維持管理コスト	12,899.2
(C-3) 長寿命化改修コスト	5,269.4
(D) 解体処分コスト	443.9
総計	50,188.1
年平均総計	1,254.7

【参考】全施設を耐用年数経過時に単純更新するLCC 算定における設定

■全施設（棟）の設定条件

表６－15　施設を耐用年数経過時に単純更新するLCC 算定における設定

項目	LCC算定条件及び設定
保全方式	事後保全のみ
算定方法	部位・設備別周期に従った更新費 ＋ 主体構造別の躯体の耐用年数まで使用後に解体及び更新（建替え）
更新規模	更新前と同規模
更新（建替え）周期	60年（RC造・S造）、40年（軽S造）
部位・設備別の修繕・更新周期	「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター／国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」によるモデル建物別に登録された部位・設備別の更新周期に基づく
積み残し設定	該当施設なし

※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

【参考】全施設を耐用年数経過時に単純更新するLCCの算定結果

- 40 年間の全施設を耐用年数経過時に単純更新する LCC の合計額は、約 570.6 億円、１年間の平均は約 14.3 億円となります。

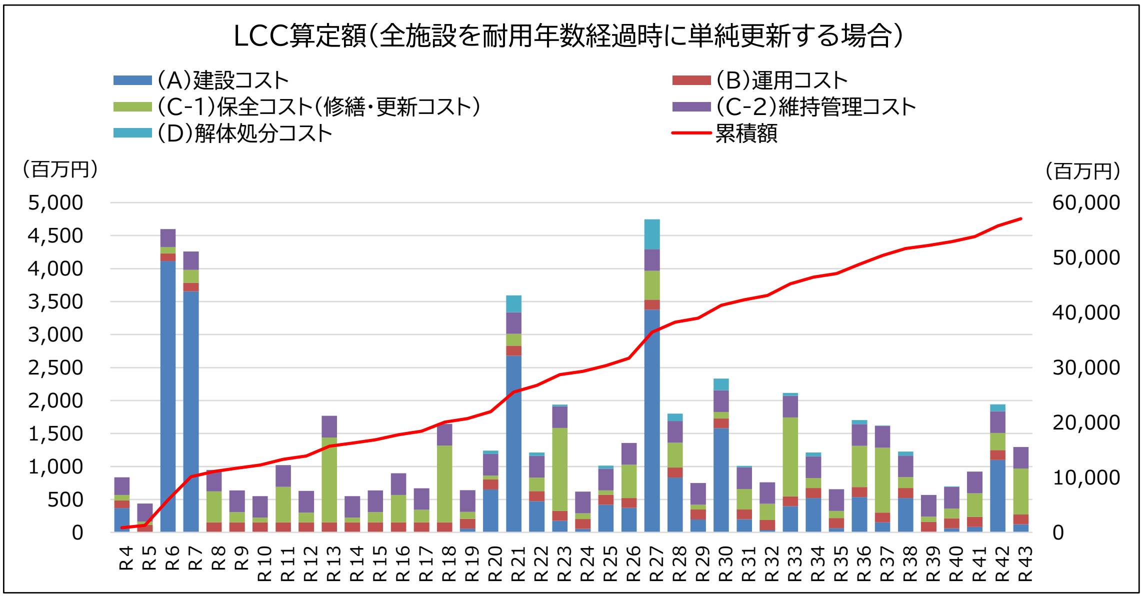


図６－５　全施設を耐用年数経過時に単純更新するLCCの算定結果（40 年間）

表６－16　全施設を耐用年数経過時に単純更新するLCCの算定結果（40年間）

（単位：百万円）

LCC算定対象コスト	西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	和暦	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23
（A）建設コスト		370.6	0.0	4,114.5	3,656.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	57.3	652.0	2,679.7	474.9	176.7
（B）運用コスト		114.5	116.5	116.5	130.4	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6
（C-1）保全コスト（修繕・更新コスト）		81.8	47.9	95.0	192.2	470.2	158.6	72.6	541.0	150.7	1,289.8	73.1	158.3	417.2	191.8	1,167.1	103.0	58.0	180.5	206.8	1,256.9
（C-2）維持管理コスト		267.3	272.3	272.3	278.6	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0
（D）解体処分コスト		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	52.2	253.8	52.7	27.5
合計／年		834.1	436.7	4,598.3	4,257.6	948.8	637.2	551.2	1,019.6	629.3	1,768.4	551.7	636.9	895.8	670.4	1,645.7	638.9	1,240.7	3,592.6	1,213.0	1,939.6

LCC算定対象コスト	西暦	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
	和暦	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43
（A）建設コスト		53.3	421.2	371.8	3,378.1	831.5	196.8	1,579.4	198.6	38.3	397.2	521.1	66.4	535.1	151.0	522.0	7.9	62.0	83.5	1,098.7	122.0
（B）運用コスト		150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6	150.6
（C-1）保全コスト（修繕・更新コスト）		87.5	64.2	504.6	436.6	377.1	74.2	95.3	310.4	244.3	1,196.6	152.8	108.3	628.6	982.0	165.8	82.3	150.8	359.2	258.7	695.2
（C-2）維持管理コスト		328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0	328.0
（D）解体処分コスト		0.0	48.6	0.0	453.6	114.0	0.0	179.2	22.9	0.0	44.5	60.1	0.0	60.4	9.8	60.2	0.0	7.2	0.0	106.4	0.0
合計／年		619.4	1,012.6	1,355.0	4,746.9	1,801.3	749.6	2,332.5	1,010.4	761.1	2,117.0	1,212.6	653.2	1,702.8	1,621.5	1,226.5	568.7	698.6	921.3	1,942.4	1,295.8

40年間合計（単位：百万円）	
（A）建設コスト	22,817.9
（B）運用コスト	5,899.1
（C-1）保全コスト（修繕・更新コスト）	13,886.6
（C-2）維持管理コスト	12,899.2
（D）解体処分コスト	1,552.9
総計	57,055.7
年平均総計	1,426.4

第7章　施設別の整備計画

本章では、個別施設計画として求められている記載事項の１つ「対策内容と実施時期」を示します。そのため、「長寿命化併用型 LCC 算定」に基づき、施設整備計画（単年の整備コストとそれに係るコスト項目）を示します。
なお、施設整備計画の部位・設備（部材）別の修繕・更新時期は、「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」（一般財団法人建設保全センター）の修繕・更新周期に基づいたものであり、各施設の劣化状況や公共建築物の維持保全に関わる予算状況等により、見直し検討を行います。

以降に、施設整備計画（10 年間）は、ライフサイクルコスト（LCC）算定期間の 10 年間を隔年で示します。長寿命化併用型 LCC の算定結果に基づき、第８章の改修等の優先順位を考慮し、部位・設備の修繕・改修等の一体的な整備として整理したものです。

7.1 市民文化系施設／集会施設

１） 施設の状況

市民文化系施設／集会施設は、17 施設（17 棟）あります。８棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７−１　市民文化系施設／集会施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	愛知地区学習等供用施設	−	昭和60年	1985	36	641.00	RC造	長寿命化	○
2	中原地区学習等供用施設（未完成）	−	令和４年	2022	−	310.00	RC造	長寿命化	−
3	伊佐地区学習等供用施設	−	昭和63年	1988	33	646.20	RC造	長寿命化	○
4	大山地区学習等供用施設	−	平成８年	1996	25	800.33	RC造	長寿命化	○
5	大謝名地区学習等供用施設	−	平成23年	2011	10	312.94	RC造	長寿命化	○
6	真志喜地区学習等供用施設	−	平成29年	2017	4	666.21	RC造	長寿命化	○
7	真栄原地区学習等供用施設	−	昭和55年	1980	41	615.94	RC造	更新（改築）	○
8	我如古地区学習等供用施設	−	昭和61年	1986	35	764.15	RC造	長寿命化	○
9	宜野湾地区学習等供用施設	−	昭和53年	1978	43	498.00	RC造	更新（改築）	○
10	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	−	平成19年	2007	14	120.39	RC造	長寿命化	○
11	上大謝名地区学習等供用施設	−	平成27年	2015	6	341.33	RC造	長寿命化	○
12	長田地区コミュニティ供用施設	−	平成28年	2016	5	593.00	RC造	長寿命化	○
13	普天間１区自治会事務所	−	昭和63年	1988	33	266.39	RC造	長寿命化	○
14	普天間３区地区学習等供用施設	−	昭和55年	1980	41	540.26	RC造	更新（改築）	○
15	喜友名地区学習等供用施設	−	昭和53年	1978	43	552.06	RC造	更新（改築）	○
16	新城地区学習等供用施設（未完成）	−	令和４年	2022	−	522.76	RC造	長寿命化	−
17	（仮称）普天間交流施設（未完成）	−	令和７年	2025	−	4,181.83	RC造	長寿命化	−

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※建築年度が令和４（2022）年度以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２） 施設整備計画（10 年間）

市民文化系施設／集会施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

- 10 年間の LCC の合計は、約 34.6 億円、１年間の平均は約 3.5 億円となります。
- 算定設定では令和７（2025）年度に普天間交流施設の新設時期が想定されています。

表７−２　市民文化系施設／集会施設の施設整備計画（10 年間・前期）（１／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。

※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト Ｒ４～Ｒ８	維持管理コスト Ｒ４～Ｒ８	合計 （５年間）
愛知地区学習等供用施設	0.0	0.0	11.9	0.0	0.0	7.9	19.3	39.1
コスト項目			屋根防水、外壁					
中原地区学習等供用施設（未完成）	138.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	7.5	148.5
コスト項目	建設コスト							
伊佐地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	19.4	27.4
コスト項目								
大山地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.8	24.1	33.9
コスト項目								
大謝名地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.8	9.4	13.3
コスト項目								
真志喜地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.2	20.0	28.2
コスト項目								
真栄原地区学習等供用施設	0.0	4.1	10.3	13.8	0.0	7.6	18.5	54.3
コスト項目		給排水設備	屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備、受変電設備				
我如古地区学習等供用施設	0.0	6.1	12.1	22.5	0.0	9.4	23.0	73.1
コスト項目		給排水設備	外壁	内装・建具、電灯設備				
宜野湾地区学習等供用施設	0.0	3.4	3.4	9.6	0.0	6.1	15.0	37.4
コスト項目		外壁	給排水設備	内装・建具、電灯設備				

表７－３　市民文化系施設／集会施設の施設整備計画（10 年間・後期）（１／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト Ｒ９～R13	維持管理コスト Ｒ９～R13	合計 (10年間)
愛知地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	7.9	19.3	66.8
コスト項目			外構					
中原地区学習等供用施設（未完成）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.8	9.3	161.6
コスト項目								
伊佐地区学習等供用施設	19.6	6.9	28.9	0.5	0.0	7.9	19.4	110.7
コスト項目	屋根防水、外壁	空調設備	内装・建具、受変電設備	外構				
大山地区学習等供用施設	40.4	6.5	0.0	23.3	0.0	9.8	24.1	138.0
コスト項目	内装・建具、受変電設備	外構、給排水設備		屋根防水、外壁				
大謝名地区学習等供用施設	0.0	0.0	4.4	2.7	2.4	3.8	9.4	36.0
コスト項目			外構、空調設備、給排水設備	屋根防水、外壁	内装・建具、受変電設備			
真志喜地区学習等供用施設	0.2	0.0	6.9	4.3	8.7	8.2	20.0	76.6
コスト項目	外構		内装・建具、電灯設備、受変電設備	屋根防水、外壁	空調設備、給排水設備			
真栄原地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	7.6	18.5	80.6
コスト項目				外構				
我如古地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.4	23.0	105.5
コスト項目								
宜野湾地区学習等供用施設	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	6.1	15.0	58.6
コスト項目		外構						

表７−４　市民文化系施設／集会施設の施設整備計画（10 年間・前期）（２／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト R４～R８	維持管理コスト R４～R８	合計 （５年間）
嘉数ハイツ地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	3.6	5.1
コスト項目								
上大謝名地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.2	10.3	14.5
コスト項目								
長田地区コミュニティ供用施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	7.3	17.8	25.3
コスト項目					外構			
普天間１区自治会事務所	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	3.3	8.0	13.6
コスト項目					屋根防水、外壁			
普天間３区地区学習等供用施設	0.0	5.9	9.0	3.6	0.0	6.6	16.2	41.4
コスト項目		内装・建具	屋根防水、外壁	給排水設備				
喜友名地区学習等供用施設	0.0	4.7	0.0	0.0	0.0	6.8	16.6	28.1
コスト項目		屋根防水、外壁						
新城地区学習等供用施設（未完成）	232.6	0.0	0.0	0.0	0.0	5.1	12.6	250.4
コスト項目	建設コスト							
（仮称）普天間交流施設（未完成）	0.0	0.0	0.0	1,861.0	0.0	10.3	25.1	1,896.4
コスト項目	―	―	―	建設コスト				
施設類型合計	370.6	24.2	46.7	1,910.5	2.5	109.0	266.4	2,729.9

表７−５　市民文化系施設／集会施設の施設整備計画（10 年間・後期）（２／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。

※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト Ｒ９～R13	維持管理コスト Ｒ９～R13	合計 （10年間）
嘉数ハイツ地区学習等供用施設	0.9	0.0	0.0	1.6	1.5	1.5	3.6	14.2
コスト項目	屋根防水、外壁			空調設備、給排水設備	内装・建具、電灯設備、受変電設備			
上大謝名地区学習等供用施設	0.0	0.0	2.2	4.5	4.0	4.2	10.3	39.6
コスト項目			屋根防水、外壁	空調設備、給排水設備	内装・建具、電灯設備、受変電設備			
長田地区コミュニティ供用施設	0.0	0.0	3.8	7.8	4.5	7.3	17.8	66.4
コスト項目			屋根防水、外壁	空調設備、給排水設備	内装・建具、受変電設備			
普天間１区自治会事務所	11.9	0.1	0.0	0.0	5.0	3.3	8.0	41.9
コスト項目	内装・建具	外構			空調設備、給排水設備			
普天間３区地区学習等供用施設	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	6.6	16.2	64.4
コスト項目				外構				
喜友名地区学習等供用施設	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	6.8	16.6	51.6
コスト項目		外構						
新城地区学習等供用施設（未完成）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	15.7	272.5
コスト項目								
（仮称）普天間交流施設（未完成）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	51.4	125.7	2,073.6
コスト項目								
施設類型合計	73.0	13.8	46.7	45.0	26.1	152.2	372.0	3,458.8

7.2 スポーツ･レクリエーション系施設／スポーツ施設

１）　施設の状況

スポーツ・レクリエーション系施設／スポーツ施設は、５施設（８棟）あります。４棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７−６　スポーツ・レクリエーション系施設／スポーツ施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	市立体育館	市立体育館	平成４年	1992	29	5,905.00	RC造・一部S造	長寿命化	○
	市立体育館	市立体育館倉庫	昭和60年	1985	36	393.93	S造	長寿命化	○
	市立体育館	厚生室	平成16年	2004	17	105.27	軽S造	更新（改築）	○
2	市立野球場	市立野球場	昭和61年	1986	35	1,430.18	RC造	長寿命化	○
	市立野球場	倉庫	平成４年	1992	29	368.32	S造	長寿命化	○
3	投球練習場	−	平成３年	1991	30	496.43	S造	長寿命化	○
4	市立グラウンド	−	昭和56年	1981	40	557.08	RC造	更新（改築）	○
5	市立多目的運動場	−	令和元年	2019	2	3,908.00	RC造	長寿命化	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

スポーツ・レクリエーション系施設／スポーツ施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 6.2 億円、１年間の平均は約 0.6 億円となります。

表 7－7　スポーツ・レクリエーション系施設／
スポーツ施設の施設整備計画（10 年間・前期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022	2023	2024	2025	2026	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R4	R5	R6	R7	R8	R４～R８	R４～R８	（５年間）
市立体育館	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.8	15.9	50.7
コスト項目								
市立体育館（倉庫）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.8	11.9	16.7
コスト項目								
市立体育館（厚生室）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	3.2	4.5
コスト項目								
市立野球場	0.0	0.0	0.0	0.0	16.3	8.4	3.8	28.6
コスト項目					屋根防水、外壁			
市立野球場（倉庫）	0.0	0.0	0.0	11.7	1.6	4.5	11.1	28.9
コスト項目				屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備、外構			
投球練習場	0.0	16.2	0.0	9.7	0.0	2.9	1.3	30.2
コスト項目		屋根防水、外壁		内装・建具、電灯設備				
市立グラウンド	0.0	4.3	6.3	5.4	0.0	3.3	1.5	20.8
コスト項目		空調設備、給排水設備	屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備				
市立多目的運動場	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	23.0	10.5	33.6
コスト項目								
施設類型合計	0.0	20.5	6.3	26.7	17.9	83.2	59.2	213.9

表７−８　スポーツ・レクリエーション系施設／
スポーツ施設の施設整備計画（10 年間・後期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027	2028	2029	2030	2031	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R9	R10	R11	R12	R13	R９～R13	R９～R13	（10年間）
市立体育館	0.0	26.3	46.5	67.4	32.8	34.8	15.9	274.4
コスト項目		電灯設備、防火設備	空調設備、給排水設備	屋根防水、外壁	内装・建具			
市立体育館（倉庫）	0.0	0.0	3.0	1.4	0.0	4.8	11.8	37.9
コスト項目			屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備				
市立体育館（厚生室）	0.0	0.1	3.5	2.0	1.3	1.3	3.2	15.7
コスト項目		外構	屋根防水、外壁	空調設備、給排水設備	内装・建具、電灯設備			
市立野球場	4.3	14.3	0.0	0.0	0.0	8.4	3.8	59.5
コスト項目	給排水設備	内装・建具、電灯設備、						
市立野球場（倉庫）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	11.1	44.5
コスト項目								
投球練習場	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	1.3	34.4
コスト項目								
市立グラウンド	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.3	1.5	25.6
コスト項目								
市立多目的運動場	0.0	0.0	32.6	9.6	15.4	23.0	10.5	124.7
コスト項目			屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備、防火設備	空調設備、給排水設備			
施設類型合計	4.3	40.7	85.6	80.4	49.5	83.2	59.2	616.7

7.3 産業系施設／産業系施設

１）　施設の状況

産業系施設／産業系施設は、３施設（３棟）あります。いずれも建築後 30 年未満の建物です。

表７—９　産業系施設／産業系施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	宜野湾ベイサイド情報センター	–	平成14年	2002	19	2,964.99	S造	更新（改築）	○
2	産業展示館	–	平成10年	1998	23	157.05	RC造	更新（改築）	○
3	宜野湾市ふるさとハローワーク	–	平成20年	2008	13	54.36	軽S造	更新（改築）	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

産業系施設／産業系施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 4.1 億円、１年間の平均は約 0.4 億円となります。

表７－10　産業系施設／産業系施設の施設整備計画（10 年間）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト R４～R８	維持管理コスト R４～R８	合計 （５年間）
宜野湾ベイサイド情報センター	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	33.9	104.0	152.2
コスト項目		給排水設備						
産業展示館	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	1.9	4.7	11.2
コスト項目					屋根防水、外壁			
宜野湾市ふるさとハローワーク	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	1.6	2.3
コスト項目								
施設類型合計	0.0	14.3	0.0	0.0	4.6	36.5	110.4	165.7

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト R９～R13	維持管理コスト R９～R13	合計 （10年間）
宜野湾ベイサイド情報センター	0.0	0.0	0.0	1.4	82.5	33.9	104.0	374.1
コスト項目				外構、昇降機	内装･建具、電灯設備、受変電設備			
産業展示館	0.0	9.6	3.0	0.0	0.0	1.9	4.7	30.4
コスト項目		内装･建具、電灯設備、受変電設備	外構、空調設備、給排水設備					
宜野湾市ふるさとハローワーク	0.0	0.9	0.0	0.8	0.9	0.7	1.6	7.2
コスト項目		屋根防水、外壁		空調設備、給排水設備	内装･建具、電灯設備、受変電設備			
施設類型合計	0.0	10.4	3.0	2.3	83.4	36.5	110.4	411.7

7.4 子育て支援施設／保育所

１）　施設の状況

子育て支援施設／保育所は、２施設（３棟）あります。２棟が建築後 30 年以上経過しています。

表 7−11　子育て支援施設／保育所一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	経過年度	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	うなばら保育所	棟１	昭和63年	1988	33	1,321.34	RC造	更新（改築）	○
	うなばら保育所	棟２	昭和63年	1988	33	8.00	RC造	更新（改築）	○
2	宜野湾保育所	−	平成19年	2007	14	1,164.44	RC造	長寿命化	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

子育て支援施設／保育所の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 4.6 億円、１年間の平均は約 0.5 億円となります。

表７−12　子育て支援施設／保育所の施設整備計画（10 年間）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022	2023	2024	2025	2026	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R4	R5	R6	R7	R8	R４～R８	R４～R８	（５年間）
うなばら保育所（棟１）	87.7	43.4	78.3	0.0	0.0	16.2	39.7	265.4
コスト項目	空調設備、給排水設備	屋根防水、外壁	内装･建具、電灯設備、受変電設備					
うなばら保育所（棟２）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3
コスト項目								
宜野湾保育所	10.6	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	35.0	59.9
コスト項目	空調設備、昇降機							
施設類型合計	98.3	43.4	78.3	0.0	0.0	30.7	75.0	325.7

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027	2028	2029	2030	2031	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R9	R10	R11	R12	R13	R９～R13	R９～R13	（10年間）
うなばら保育所（棟１）	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	16.2	39.7	322.5
コスト項目			外構					
うなばら保育所（棟２）	0.0	0.2	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	1.1
コスト項目		屋根防水、外壁		内装･建具、電灯設備	給排水設備			
宜野湾保育所	10.1	7.1	0.0	0.4	6.2	14.3	35.0	133.2
コスト項目	屋根防水、外壁	内装･建具、電灯設備、受変電設備		外構	給排水設備			
施設類型合計	10.1	7.4	1.1	0.5	6.3	30.7	75.0	456.7

7.5 子育て支援施設／幼児･児童施設

１）　施設の状況

子育て支援施設／幼児・児童施設は、６施設（６棟）あります。１棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７−13　子育て支援施設／幼児・児童施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	赤道児童センター	−	平成元年	1989	32	502.73	RC造	長寿命化	○
2	大山児童センター	−	平成４年	1992	29	517.96	RC造	長寿命化	○
3	大謝名児童センター	−	令和元年	2019	2	563.8	RC造	長寿命化	○
4	我如古児童センター	−	平成22年	2010	11	430.65	RC造	長寿命化	○
5	新城児童センター	−	平成６年	1994	27	646.17	RC造	長寿命化	○
6	長田児童館	−	平成28年	2016	5	324.03	RC造	長寿命化	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

子育て支援施設／幼児・児童施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 4.5 億円、１年間の平均は約 0.5 億円となります。

表７−14　子育て支援施設／幼児・児童施設の施設整備計画（10 年間・前期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022	2023	2024	2025	2026	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R4	R5	R6	R7	R8	Ｒ４～Ｒ８	Ｒ４～Ｒ８	（５年間）
赤道児童センター	0.0	16.5	9.4	0.0	0.0	6.2	15.1	47.2
コスト項目		屋根防水、外壁	空調設備、給排水設備					
大山児童センター	0.0	0.0	1.8	0.1	9.4	6.4	15.6	33.3
コスト項目			屋根防水	外構	空調設備、給排水設備			
大謝名児童センター	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.9	17.0	23.9
コスト項目								
我如古児童センター	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	12.9	18.2
コスト項目								
新城児童センター	0.0	0.0	18.8	0.4	39.3	7.9	19.4	85.9
コスト項目			屋根防水、外壁	外構	内装･建具、電灯設備、受変電設備			
長田児童館	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0	9.7	13.7
コスト項目								
施設類型合計	0.0	16.5	30.0	0.6	48.7	36.7	89.8	222.3

表７−15　子育て支援施設／幼児・児童施設の施設整備計画（10年間・後期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10年間に一律の費用計上として10年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト R９～R13	維持管理コスト R９～R13	合計 (10年間)
赤道児童センター	0.0	29.6	0.4	0.0	0.0	6.2	15.1	98.5
コスト項目		内装･建具、電灯設備	外構					
大山児童センター	0.0	0.0	31.6	0.0	0.0	6.4	15.6	86.9
コスト項目			内装･建具、電灯設備、受変電設備					
大謝名児童センター	0.0	0.0	3.6	7.5	3.2	6.9	17.0	62.1
コスト項目			屋根防水、外壁	外構、空調設備、給排水設備	内装･建具、電灯設備、受変電設備			
我如古児童センター	0.0	0.0	3.7	3.3	0.7	5.3	12.9	44.2
コスト項目			外構、空調設備	屋根防水、外壁	内装･建具			
新城児童センター	0.0	6.9	0.0	0.0	0.0	7.9	19.4	120.2
コスト項目		空調設備						
長田児童館	0.0	0.0	5.1	3.8	2.4	4.0	9.7	38.7
コスト項目			空調設備、給排水設備	内装･建具、電灯設備、受変電設備	屋根防水、外壁、昇降機			
施設類型合計	0.0	36.5	44.4	14.6	6.2	36.7	89.8	450.6

7.6 保健･福祉施設／高齢福祉施設

１）　施設の状況

保健・福祉施設／高齢福祉施設は、３施設（５棟）あります。３棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７－16　保健・福祉施設／高齢福祉施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	昭和63年	1988	33	1,573.36	RC造	長寿命化	○
	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	昭和63年	1988	33	22.44	RC造	更新（改築）	○
	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	昭和63年	1988	33	42.64	RC造	更新（改築）	○
2	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	平成８年	1996	25	521.04	RC造	長寿命化	○
3	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	平成27年	2015	6	957.55	RC造	更新（改築）	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

保健・福祉施設／高齢福祉施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 4.7 億円、１年間の平均は約 0.5 億円となります。

表７−17　保健・福祉施設／高齢福祉施設の施設整備計画（10 年間・前期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022	2023	2024	2025	2026	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R4	R5	R6	R7	R8	Ｒ４～Ｒ８	Ｒ４～Ｒ８	（５年間）
宜野湾市赤道老人福祉センター（会館）	0.0	44.6	0.0	87.2	0.0	19.3	47.3	198.4
コスト項目		外壁		内装・建具、電灯設備、受変電設備				
宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室１）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.3	0.7	1.6
コスト項目					屋根防水、外壁			
宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室２）	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.5	1.3	3.1
コスト項目					屋根防水、外壁			
宜野湾市シルバーワークプラザ	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	15.7	22.1
コスト項目								
宜野湾市伊利原老人福祉センター	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	11.8	28.8	40.8
コスト項目				外構				
施設類型合計	0.0	44.6	0.0	87.5	2.0	38.3	93.7	266.1

表７−１８　保健・福祉施設／高齢福祉施設の施設整備計画（１０年間・後期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。

※運用コスト、維持管理コストは、１０年間に一律の費用計上として１０年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト Ｒ９～R13	維持管理コスト Ｒ９～R13	合計 （10年間）
宜野湾市赤道老人福祉センター（会館）	0.0	12.6	0.0	0.0	1.3	19.3	47.3	278.9
コスト項目		給排水設備			外構			
宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室１）	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.7	2.8
コスト項目	内装･建具、電灯設備	換気設備						
宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室２）	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.5	1.3	5.3
コスト項目	内装･建具、電灯設備	換気設備						
宜野湾市シルバーワークプラザ	0.0	4.0	9.2	0.1	9.5	6.4	15.7	67.0
コスト項目		屋根防水、外壁	内装･建具、電灯設備	外構	空調設備、給排水設備			
宜野湾市伊利原老人福祉センター	0.0	0.0	12.5	7.0	11.2	11.8	28.8	112.1
コスト項目			空調設備、給排水設備	屋根防水、外壁、昇降機	内装･建具、電灯設備、受変電設備			
施設類型合計	0.3	16.9	21.8	7.1	22.0	38.3	93.7	466.1

7.7 保健･福祉施設／保健施設

１） 施設の状況

保健・福祉施設／保健施設は、２施設（３棟）あります。１棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７－19　保健・福祉施設／保健施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	保健相談センター	保健相談センター	昭和58年	1983	38	1,066.40	RC造	長寿命化	○
	保健相談センター	プレハブ倉庫	平成29年	2017	4	18.88	RC造	更新（改築）	○
2	（仮称）総合保健福祉センター（未完成）	－	令和７年	2025	－	4,034.50	RC造	長寿命化	－

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※建築年度が令和４（2022）年度以降の施設については、完成予定年度を記載しています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２） 施設整備計画（10 年間）

保健・福祉施設／保健施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

- 10 年間の LCC の合計は、約 21.6 億円、１年間の平均は約 2.2 億円となります。
- 算定設定では令和７（2025）年度に（仮称）総合保健福祉センターの新設時期が想定されています。

表７－20　保健・福祉施設／保健施設の施設整備計画（10 年間）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名　＼　年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト Ｒ４～Ｒ８	維持管理コスト Ｒ４～Ｒ８	合計 （５年間）
保健相談センター（保健相談センター）	0.0	19.9	0.0	0.0	0.0	13.1	32.1	65.1
コスト項目		屋根防水、外壁、昇降機						
保健相談センター（プレハブ倉庫）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.6	0.8
コスト項目								
（仮称）総合保健福祉センター（未完成）	0.0	0.0	0.0	1,795.4	0.0	9.9	24.3	1,829.6
コスト項目	―	―	―	建設コスト				
施設類型合計	0.0	19.9	0.0	1,795.4	0.0	23.3	56.9	1,895.5

（単位：百万円）

施設名　＼　年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト Ｒ９～R13	維持管理コスト Ｒ９～R13	合計 （10年間）
保健相談センター（保健相談センター）	0.0	31.1	0.9	20.0	0.0	13.1	32.1	162.2
コスト項目		内装・建具、電灯設備、受変電設備	外構	空調設備、給排水設備				
保健相談センター（プレハブ倉庫）	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.6	1.8
コスト項目		屋根防水、外壁			内装・建具、電灯設備			
（仮称）総合保健福祉センター（未完成）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	49.6	121.3	2,000.5
コスト項目								
施設類型合計	0.0	31.2	0.9	20.0	0.1	63.0	153.9	2,164.5

7.8 行政系施設／庁舎等

１）　施設の状況

行政系施設／庁舎等は、３施設（５棟）あります。２棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７−21　行政系施設／庁舎等一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	市庁舎	本館	昭和54年	1979	42	6,827.01	RC造	更新（改築）	○
	市庁舎	別館	平成12年	2000	21	2,860.87	RC造・SRC造	長寿命化	○
2	国民健康保険課用　事務室	−	平成10年	1998	23	96.05	軽S造	更新（改築）	○
3	上下水道局庁舎	−	昭和60年	1985	36	1,330.97	RC造	長寿命化	○
	上下水道局庁舎	増築棟	令和２年	2021	0	388.83	S造	長寿命化	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

行政系施設／庁舎等の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 15.4 億円、１年間の平均は約 1.5 億円となります。

表７−22　行政系施設／庁舎等の施設整備計画（10 年間）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022	2023	2024	2025	2026	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R4	R5	R6	R7	R8	R４～R８	R４～R８	（５年間）
市庁舎（本館）	0.0	10.9	0.0	163.8	0.0	78.0	239.6	492.2
コスト項目		内装･建具、防火設備		空調設備、給排水設備				
市庁舎（別館）	0.0	73.9	60.4	0.0	0.0	32.7	100.4	267.4
コスト項目		空調設備、給排水設備	屋根防水、外壁					
国民健康保険課用　事務室	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	1.2	2.9	4.6
コスト項目				給排水設備				
上下水道局庁舎	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.4	40.0	56.4
コスト項目								
上下水道局庁舎（増築棟）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.8	11.7	16.5
施設類型合計	0.0	84.8	60.4	164.4	0.0	133.0	394.5	837.1

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027	2028	2029	2030	2031	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R9	R10	R11	R12	R13	R９～R13	R９～R13	（10年間）
市庁舎（本館）	0.0	0.0	1.2	0.0	2.1	78.0	239.6	813.0
コスト項目			外構		昇降機			
市庁舎（別館）	0.0	3.6	0.9	162.9	0.9	32.7	100.4	568.8
コスト項目		防火設備	外構	内装･建具、電灯設備	昇降機			
国民健康保険課用　事務室	1.2	0.6	0.0	0.0	0.0	1.2	2.9	10.6
コスト項目	内装･建具、電灯設備、受変電設備	屋根防水、外壁						
上下水道局庁舎	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	16.4	40.0	114.4
コスト項目			外構、昇降機					
上下水道局庁舎（増築棟）	0.0	0.0	0.0	0.0	2.5	4.8	11.7	35.4
					屋根防水、外壁			
施設類型合計	1.2	4.2	3.8	162.9	5.4	133.0	394.5	1,542.2

7.9 行政系施設／消防施設

１）　施設の状況

行政系施設／消防施設は、３施設（５棟）あります。１棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７−23　行政系施設／消防施設一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	経過年度	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	消防庁舎　消防本部	−	昭和60年	1985	36	1,598.25	RC造	長寿命化	○
2	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	平成６年	1994	27	681.15	RC造	更新（改築）	○
	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	平成７年	1995	26	143.10	RC造	更新（改築）	○
	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	平成７年	1995	26	72.00	RC造	更新（改築）	○
3	消防庁舎　我如古出張所	−	令和３年	2021	0	878.90	RC造	長寿命化	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構想は、RC 造：鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

行政系施設／消防施設の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 4.5 億円、１年間の平均は約 0.5 億円となります。

表７−24　行政系施設／消防施設の施設整備計画（10年間・前期）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。

※運用コスト、維持管理コストは、10年間に一律の費用計上として10年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト Ｒ４～Ｒ８	維持管理コスト Ｒ４～Ｒ８	合計 （５年間）
消防庁舎　消防本部	0.0	4.4	0.0	0.0	0.0	19.7	48.1	72.1
コスト項目		屋根防水						
消防庁舎　真志喜出張所	0.0	19.8	39.9	45.3	0.0	8.4	20.5	133.9
コスト項目		屋根防水、外壁	内装･建具、電灯設備	外構、空調設備、給排水設備				
消防庁舎　真志喜出張所（訓練所１）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	4.3	6.1
コスト項目								
消防庁舎　真志喜出張所（訓練所２）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	2.2	3.1
コスト項目								
消防庁舎　我如古出張所	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.8	26.4	37.2
コスト項目								
施設類型合計	0.0	24.2	39.9	45.3	0.0	41.5	101.4	252.4

表７−25　行政系施設／消防施設の施設整備計画（10 年間・後期）
※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト R９～R13	維持管理コスト R９～R13	合計 (10年間)
消防庁舎　消防本部	17.8	0.0	12.8	0.6	0.0	19.7	48.1	171.0
コスト項目	内装･建具		給排水設備	外構				
消防庁舎　真志喜出張所	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.4	20.5	162.7
コスト項目								
消防庁舎　真志喜出張所（訓練所１）	0.5	0.0	0.0	4.2	0.0	1.8	4.3	16.8
コスト項目	内装･建具、電灯設備、			屋根防水、外壁				
消防庁舎　真志喜出張所（訓練所２）	0.3	0.0	0.0	0.6	0.0	0.9	2.2	6.9
コスト項目	内装･建具、電灯設備			屋根防水、外壁				
消防庁舎　我如古出張所	0.0	5.6	4.9	0.2	11.5	10.8	26.4	96.7
コスト項目		屋根防水、外壁	内装･建具、電灯設備、受変電設備	外構	空調設備、給排水設備			
施設類型合計	18.6	5.6	17.6	5.5	11.5	41.5	101.4	454.2

7.10 その他

１）　長寿命化併用型のライフサイクルコスト（LCC）

その他は、11 施設（14 棟）あります。２棟が建築後 30 年以上経過しています。

表７−26　その他一覧

分類番号	施設名	棟名称	建築年度（和暦）	建築年度（西暦）	建築経過年数	延床面積（㎡）	構造主体	ＬＣＣ算定における保全方法	現地劣化調査対象
1	宜野湾マリン支援センター	倉庫	平成19年	2007	14	1,330.97	RC造	長寿命化	○
	宜野湾マリン支援センター	研修所	平成19年	2007	14	1,598.06	RC造	長寿命化	○
	宜野湾マリン支援センター	プール	平成19年	2007	14	800.00	RC造	長寿命化	○
2	ビーチハウス	−	平成３年	1991	30	440.00	RC造	長寿命化	○
3	宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	−	令和６年	2024	−	11,757.24	RC造・一部PC造	長寿命化	−
4	宜野湾市海浜公園　管理棟	−	昭和61年	1986	35	192.42	RC造	更新（改築）	○
5	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	平成21年	2009	12	27.90	RC造	更新（改築）	○
	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	平成21年	2009	12	27.90	RC造	更新（改築）	○
6	人材育成交流センターめぶき	−	平成14年	2002	19	709.55	RC造	長寿命化	○
7	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	−	平成25年	2013	8	496.50	RC造	長寿命化	○
8	いこいの市民パーク管理事務所	−	平成20年	2008	13	109.76	RC造	更新（改築）	○
9	比屋良川公園　管理棟	−	平成26年	2014	7	97.20	RC造	更新（改築）	○
10	環境対策課プレハブ倉庫	−	平成24年	2012	9	38.88	軽S造	更新（改築）	○
11	文化課プレハブ倉庫	−	平成24年	2012	9	158.22	S造	更新（改築）	○

※建築経過年数は、本計画策定年度の令和３年度（2021 年度）を基準年度としています。
※主体構造は、RC 造：鉄筋コンクリート造、PC 造：プレキャストコンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、軽Ｓ造：軽量鉄骨造を示します。

２）　施設整備計画（10 年間）

その他の直近 10 年間の施設整備計画を次表に示します。

・10 年間の LCC の合計は、約 48.7 億円、１年間の平均は約 4.9 億円となります。

表７−27　その他の施設整備計画（10 年間・前期）（１／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト R４～R８	維持管理コスト R４～R８	合計 （５年間）
宜野湾マリン支援センター（倉庫）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.4	40.0	56.4
コスト項目								
宜野湾マリン支援センター（研修所）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	19.7	48.1	67.7
コスト項目								
宜野湾マリン支援センター（プール）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.7	2.2	6.9
コスト項目								
ビーチハウス	0.0	0.0	0.0	0.0	5.5	5.4	13.2	24.2
コスト項目					換気設備、給排水設備			
宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	0.0	0.0	4,114.5	0.0	0.0	27.7	12.6	4,154.9
コスト項目	―	―	建設コスト					
宜野湾市海浜公園　管理棟	0.0	0.0	0.0	0.0	3.4	2.4	5.8	11.6
コスト項目					屋根防水、外壁			
宜野湾漁港内公衆トイレ（棟１）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	0.6
コスト項目								
宜野湾漁港内公衆トイレ（棟２）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	0.6
コスト項目								

表７−28　その他の施設整備計画（10 年間・後期）（１／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027	2028	2029	2030	2031	運用コスト	維持管理コスト	合計
	R9	R10	R11	R12	R13	R９～R13	R９～R13	(10年間)
宜野湾マリン支援センター（倉庫）	0.0	0.0	11.6	5.2	0.0	16.4	40.0	129.6
コスト項目			屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備				
宜野湾マリン支援センター（研修所）	13.9	2.0	0.0	19.4	21.7	19.7	48.1	192.4
コスト項目	屋根防水、外壁	外構、昇降機		内装・建具、電灯設備、受変電設備	空調設備、給排水設備			
宜野湾マリン支援センター（プール）	0.0	0.0	8.9	2.2	2.2	4.7	2.2	27.1
コスト項目			屋根防水、外壁	換気設備、給排水設備	内装・建具、電灯設備			
ビーチハウス	20.7	3.9	0.0	0.2	0.0	5.4	13.2	67.6
コスト項目	内装・建具、電灯設備	屋根防水、外壁		外構				
宜野湾海浜公園屋外劇場（未完成）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	69.3	31.6	4,255.8
コスト項目								
宜野湾市海浜公園　管理棟	5.4	3.6	0.2	0.0	0.0	2.4	5.8	28.8
コスト項目	内装・建具、電灯設備、受変電設備	空調設備、給排水設備	外構					
宜野湾漁港内公衆トイレ（棟１）	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.2	0.4	1.5
コスト項目			屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備	換気設備、給排水設備			
宜野湾漁港内公衆トイレ（棟２）	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.2	0.4	1.5
コスト項目			屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備	換気設備、給排水設備			

表７−29　その他の施設整備計画（10 年間・前期）（２／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	運用コスト Ｒ４～Ｒ８	維持管理コスト Ｒ４～Ｒ８	合計 （５年間）
人材育成交流センターめぶき	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	8.7	21.3	30.2
コスト項目	受変電設備							
宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	6.1	14.9	21.5
コスト項目		屋根防水、外構						
いこいの市民パーク管理事務所	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	3.3	4.7
コスト項目								
比屋良川公園　管理棟	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	2.9	4.1
コスト項目								
環境対策課プレハブ倉庫	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	1.2	1.6
コスト項目								
文化課プレハブ倉庫	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	4.8	6.7
コスト項目								
施設類型合計	0.2	0.5	4,114.5	0.0	9.0	96.4	171.1	4,391.7

表７−30　その他の施設整備計画（10 年間・後期）（２／２）

※部位・設備（部材）別の更新・修繕時期は、各施設の劣化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処することも考えられます。
※運用コスト、維持管理コストは、10 年間に一律の費用計上として 10 年間合計を示しています。

（単位：百万円）

施設名 ＼ 年度	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	運用コスト R９～R13	維持管理コスト R９～R13	合計 （10年間）
人材育成交流センターめぶき	1.3	0.0	3.8	0.0	1.1	8.7	21.3	66.5
コスト項目	屋根防水		給排水設備		内装・建具			
宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	0.0	6.5	0.0	0.4	5.6	6.1	14.9	55.1
コスト項目		空調設備、給排水設備		昇降機	内装・建具、電灯設備、受変電設備			
いこいの市民パーク管理事務所	0.0	1.5	0.0	1.3	1.5	1.3	3.3	13.6
コスト項目		屋根防水、外壁		内装・建具、電灯設備、受変電設備	空調設備、給排水設備			
比屋良川公園　管理棟	0.0	0.0	0.6	1.3	1.1	1.2	2.9	11.3
コスト項目			屋根防水、外壁	空調設備、給排水設備	内装・建具、電灯設備、受変電設備			
環境対策課プレハブ倉庫	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.5	1.2	3.7
コスト項目				屋根防水、外壁	内装・建具、電灯設備			
文化課プレハブ倉庫	0.0	0.0	0.8	0.6	1.0	1.9	4.8	15.7
コスト項目			給排水設備	内装・建具、電灯設備	屋根防水、外壁			
施設類型合計	41.3	17.4	26.1	30.9	34.8	138.0	190.1	4,870.3

第8章　改修等の優先順位

8.1　改修等の優先順位付け

本章では、本計画対象施設の改修等に関する優先順位について、劣化度総合評価点及び施設の建築経過年数により、設定します。

１）　長寿命化改修等の優先順位

優先順位の設定にあたっては、第１段階では劣化度相互評価点に基づき、３区分（550点未満、550 点以上 750 点未満、750 点以上）とし、劣化度総合評価点が低い順に改修等の対策検討を行うことを基本とします。

第２段階では、建築経過年数の大きい（古い建物）順に４区分（築 40 年以上経過、築 30 年以上 40 年未満、築 20 年以上 30 年未満、築 20 年未満）とし、改修等の優先順位を設定しています。

本計画の対象施設「現地劣化状況調査結果」

↓

（第1段階）劣化度総合評価点が低い順に整理し、区分け

↓

（第2段階）築年数に応じ、優先度を区分け

↓

劣化度総合評価点	①:550点未満	②:550点以上750点未満	③:750点以上
Ⅰ：築40年以上経過	優先度１	優先度２	優先度４
Ⅱ：築30年以上40年未満	優先度２	優先度３	優先度４
Ⅲ：築20年以上30年未満	優先度２	優先度３	優先度４
Ⅳ：築20年未満	優先度３	優先度４	優先度５

図８－１　改修等の優先順位付けフロー

表８－１　劣化度総合評価点及び建築経過年数に基づく改修等の優先順位の設定

劣化度総合評価点	①:550点未満	②:550点以上750点未満	③:750点以上
Ⅰ：築40年以上経過	・宜野湾地区学習等供用施設 ・市庁舎（本館） ・真栄原地区学習等供用施設 ・普天間３区地区学習等供用施設	・喜友名地区学習等供用施設 ・市立グラウンド	・該当施設なし
Ⅱ：築30年以上 40年未満	・うなばら保育所 ・赤道児童センター ・投球練習場 ・宜野湾市赤道老人福祉センター	・愛知地区学習等供用施設 ・伊佐地区学習等供用施設 ・我如古地区学習等供用施設 ・保健相談センター ・市立体育館（体育館） ・消防庁舎　消防本部 ・宜野湾市海浜公園　管理棟 ・宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室１） ・宜野湾市赤道老人福祉センター（機械室２） ・うなばら保育所（棟２） ・普天間１区自治会事務所 ・市立体育館（倉庫）	・上下水道局庁舎
Ⅲ：築20年以上 30年未満	・消防庁舎　真志喜出張所	・市立野球場（倉庫） ・大山地区学習等供用施設 ・大山児童センター ・新城児童センター ・産業展示館 ・市庁舎（別館） ・消防庁舎　真志喜出張所（訓練所１） ・消防庁舎　真志喜出張所（訓練所２） ・国民健康保険課用　事務室 ・ビーチハウス ・宜野湾市シルバーワークプラザ	・該当施設なし
Ⅳ：築20年未満	・該当施設なし	・市立体育館（厚生室）	・宜野湾ベイサイド情報センター ・宜野湾保育所 ・宜野湾マリン支援センター ・大謝名地区学習等供用施設 ・人材育成交流センターめぶき ・宜野湾マリン支援センター（倉庫） ・宜野湾マリン支援センター（プール） ・環境対策課プレハブ倉庫 ・真志喜地区学習等供用施設 ・宜野湾市伊利原老人福祉センター ・宜野湾市ふるさとハローワーク ・嘉数ハイツ地区学習等供用施設 ・いこいの市民パーク管理事務所 ・大謝名児童センター ・宜野湾漁港内公衆トイレ（棟１） ・宜野湾漁港内公衆トイレ（棟２） ・文化課プレハブ倉庫 ・我如古児童センター ・宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく ・比屋良川公園　管理棟 ・上大謝名地区学習等供用施設 ・保健相談センター（プレハブ倉庫） ・長田地区コミュニティ供用施設 ・長田児童館 ・市立多目的運動場 ・消防庁舎　我如古出張所 ・上下水道局庁舎（増築棟）

表８－２　劣化度総合評価点及び建築経過年数による改修等の優先順位の設定（１／２）

優先順	評価点区分（①～③）	築年区分（Ⅰ～Ⅳ）	施設名称	棟名称	延床面積（㎡）	構造主体	建築経過年数	劣化度総合評価点
優先度１	①	Ⅰ	普天間３区地区学習等供用施設	－	540.26	RC造	41	378.00
優先度１	①	Ⅰ	宜野湾地区学習等供用施設	－	498.00	RC造	43	444.00
優先度１	①	Ⅰ	真栄原地区学習等供用施設	－	615.94	RC造	41	438.00
優先度１	①	Ⅰ	市庁舎	本館	6,827.01	RC造	42	481.00
優先度２	①	Ⅱ	うなばら保育所	棟１	1,321.34	RC造	33	429.00
優先度２	①	Ⅱ	赤道児童センター	－	502.73	RC造	32	501.00
優先度２	①	Ⅱ	投球練習場	－	496.43	S造	30	521.05
優先度２	①	Ⅱ	宜野湾市赤道老人福祉センター	会館	1,573.36	RC造	33	534.00
優先度２	②	Ⅰ	喜友名地区学習等供用施設	－	552.06	RC造	43	554.00
優先度２	②	Ⅰ	市立グラウンド	－	557.08	RC造	40	660.00
優先度３	②	Ⅲ	市立野球場	倉庫	368.32	S造	29	558.68
優先度３	②	Ⅱ	伊佐地区学習等供用施設	－	646.20	RC造	33	569.00
優先度３	②	Ⅲ	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所	681.15	RC造	27	581.00
優先度３	②	Ⅲ	大山地区学習等供用施設	－	800.33	RC造	25	585.00
優先度３	②	Ⅲ	市庁舎	別館	2,860.87	RC造・SRC造	21	593.00
優先度３	②	Ⅱ	保健相談センター	保健相談センター	1,066.40	RC造	38	594.00
優先度３	②	Ⅱ	市立体育館	市立体育館	5,905.00	RC造・一部S造	36	598.00
優先度３	②	Ⅱ	我如古地区学習等供用施設	－	764.15	RC造	35	600.00
優先度３	②	Ⅱ	市立野球場	市立野球場	1,430.18	RC造	35	600.00
優先度３	②	Ⅱ	宜野湾市海浜公園　管理棟	－	192.42	RC造	35	600.00
優先度３	②	Ⅲ	大山児童センター	－	517.96	RC造	29	612.00
優先度３	②	Ⅱ	愛知地区学習等供用施設	－	641.00	RC造	36	613.00
優先度３	②	Ⅲ	新城児童センター	－	646.17	RC造	27	616.00
優先度３	②	Ⅲ	産業展示館	－	157.05	RC造	23	624.00
優先度３	②	Ⅱ	うなばら保育所	棟２	8.00	RC造	33	639.00
優先度３	②	Ⅱ	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室1	22.44	RC造	33	639.00
優先度３	②	Ⅱ	宜野湾市赤道老人福祉センター	機械室2	42.64	RC造	33	639.00
優先度３	②	Ⅲ	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所１）	143.10	RC造	26	653.00
優先度３	②	Ⅱ	普天間１区自治会事務所	－	266.39	RC造	33	674.00
優先度３	②	Ⅲ	ビーチハウス	－	440.00	RC造	29	682.00
優先度３	②	Ⅱ	市立体育館	市立体育館倉庫	393.93	S造	36	698.68
優先度３	②	Ⅱ	消防庁舎　消防本部	－	1,598.25	RC造	36	718.00

表８－３　劣化度総合評価点及び建築経過年数による改修等の優先順位の設定（２／２）

優先順	評価点区分（①～③）	築年区分（Ⅰ～Ⅳ）	施設名称	棟名称	延床面積（㎡）	構造主体	建築経過年数	劣化度総合評価点
優先度３	②	Ⅲ	消防庁舎　真志喜出張所	真志喜出張所（訓練所２）	72.00	RC造	26	723.00
優先度３	②	Ⅲ	宜野湾市シルバーワークプラザ	－	521.04	RC造	25	725.00
優先度３	②	Ⅲ	国民健康保険課用　事務室	－	96.05	軽S造	23	729.47
優先度４	②	Ⅳ	市立体育館	厚生室	105.27	軽S造	17	590.26
優先度４	③	Ⅱ	上下水道局庁舎	－	1,330.97	RC造	36	878.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾ベイサイド情報センター	－	2,964.99	S造	19	875.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾保育所	－	1,164.44	RC造	14	897.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾マリン支援センター	研修所	1,598.06	RC造	14	897.00
優先度５	③	Ⅳ	大謝名地区学習等供用施設	－	312.94	RC造	10	905.00
優先度５	③	Ⅳ	人材育成交流センターめぶき	－	709.55	RC造	19	912.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾マリン支援センター	倉庫	1,330.97	RC造	14	922.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾マリン支援センター	プール	800.00	RC造	14	922.00
優先度５	③	Ⅳ	環境対策課プレハブ倉庫	－	38.88	軽S造	9	926.32
優先度５	③	Ⅳ	真志喜地区学習等供用施設	－	666.21	RC造	4	942.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾市伊利原老人福祉センター	－	957.55	RC造	6	963.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾市ふるさとハローワーク	－	54.36	軽S造	13	965.79
優先度５	③	Ⅳ	嘉数ハイツ地区学習等供用施設	－	120.39	RC造	14	972.00
優先度５	③	Ⅳ	いこいの市民パーク管理事務所	－	109.76	RC造	14	972.00
優先度５	③	Ⅳ	大謝名児童センター	－	563.80	RC造	2	975.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟１	13.95	RC造	12	976.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾漁港内公衆トイレ	棟２	13.95	RC造	12	976.00
優先度５	③	Ⅳ	文化課プレハブ倉庫	－	158.22	S造	9	976.32
優先度５	③	Ⅳ	我如古児童センター	－	430.65	RC造	11	978.00
優先度５	③	Ⅳ	宜野湾市男女共同参画支援センターふくふく	－	496.50	RC造	8	984.00
優先度５	③	Ⅳ	比屋良川公園　管理棟	－	97.20	RC造	7	986.00
優先度５	③	Ⅳ	上大謝名地区学習等供用施設	－	341.33	RC造	6	988.00
優先度５	③	Ⅳ	保健相談センター	プレハブ倉庫	18.88	RC造	4	989.47
優先度５	③	Ⅳ	長田地区コミュニティ供用施設	－	593.00	RC造	5	990.00
優先度５	③	Ⅳ	長田児童館	－	324.03	RC造	5	990.00
優先度５	③	Ⅳ	市立多目的運動場	－	3,908.00	RC造	2	996.00
優先度５	③	Ⅳ	消防庁舎　我如古出張所	－	878.90	RC造	0	1000.00
優先度５	③	Ⅳ	上下水道局庁舎	増築棟	388.83	S造	0	1000.00

第9章　継続的管理と運用に向けて

9.1　推進体制の構成

本計画策定後も公共施設の劣化状況や利用状況、社会情勢等により施設整備に求められる機能及び水準は変化していきます。

本計画を含む公共施設等マネジメントの推進にあたっては、「全体最適化」の視点により、分野を超えた取組みが必要となることから、行政経営室が全庁横断的な調整を担います。また、施設所管課及び企画政策課と連携し、本計画の実施時期など実効性の検討を行い、その内容を宜野湾市総合計画実施計画における事業採択に反映させることで本計画を推進します。

事業実施段階においては、施設所管課を事業主体とし、各事案に応じて専門部会やプロジェクトチームを設置するなど、効率的に事業を推進していきます。

また、公会計と連動した公共施設マネジメントを実施していくため、財務情報や施設関連経費等を定期に集約し、公共施設マネジメントシステムを活用することで、継続、効果的な管理手法を構築します。

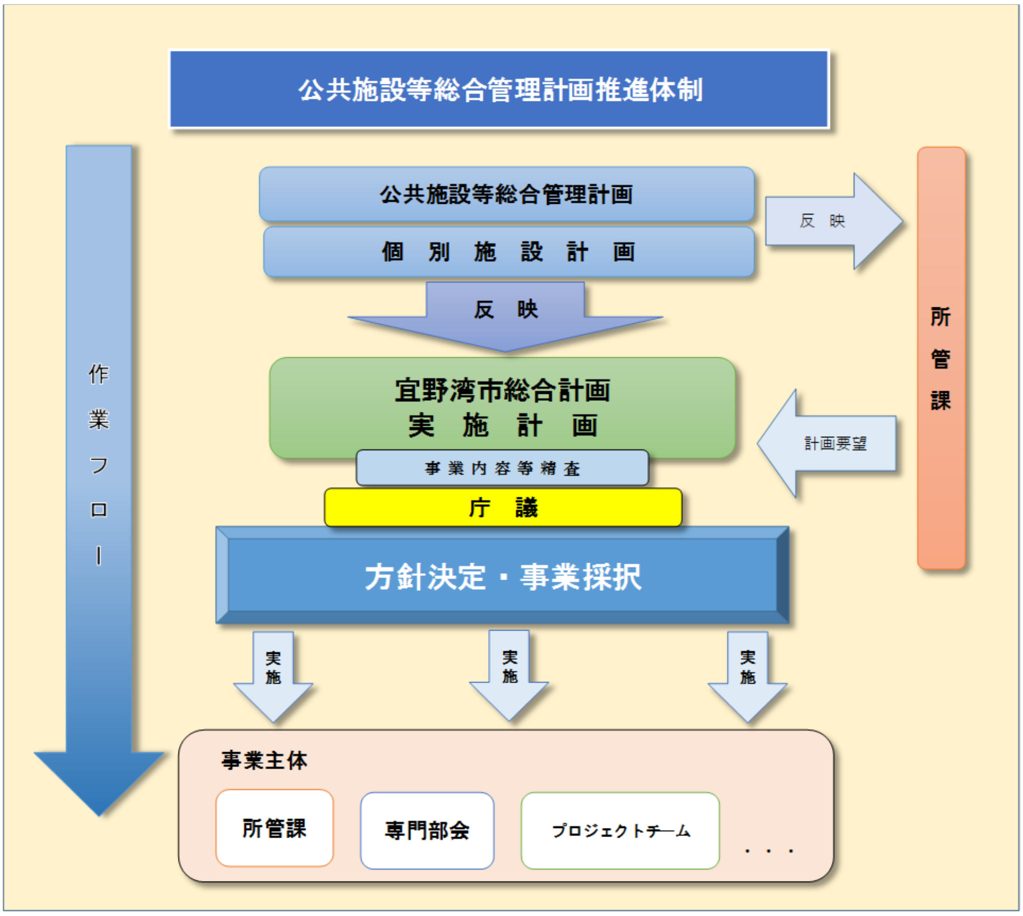


図９－１　公共施設等マネジメントにおける推進体制

9.2 情報の一元管理と活用

本計画を継続的に運用していくためには、公共施設に関わる基本情報や建築当初の仕様、図面、部材等の情報や現在の利用状況、劣化状況及び評価、点検結果、修繕履歴等の管理を一元化し、継続的に更新していくことが重要かつ必要となります。

公共施設マネジメントシステムの活用により、施設情報を更新し、建物の現況を総合的に把握していくことで、施設別の修繕・更新等の計画検討及び見直しを図ります。

9.3 財源確保に向けて

公共施設の老朽化の進行による機能低下や安全性の問題は、建築物系公共施設だけでなく、インフラ施設と呼ばれる道路、橋りょう、上下水道等についても、同様に今後一斉に更新時期を迎えるため施設の維持管理経費や更新費用等の財源確保に取り組んでいく必要があります。

併せて、本市の公共施設の現状と課題を踏まえ、健全な財政運営、受益者負担（固定資産税、使用料・手数料の見直し、ネーミングライツ[※1]等）の適正化、市有財産としての適正管理（施設売却、民間貸付等）、行政サービス品質の維持・向上（民間活用、市民協働、クラウドファンディング[※2]等）の方策により公共施設マネジメントの最適化を推進していく必要があります。

※１：ネーミングライツとは、公共施設等の名称にスポンサー企業の社名やブランド名を付与する権利のことで、「（施設）命名権」とも呼ばれ、施設の建設・運営資金調達のための手法の一つとして定着しています。
※２：クラウドファンディングとは、「群衆（クラウド）」と「資金調達（ファンディング）」という言葉を組み合わせた造語で、インターネットを通じて不特定多数の人に資金提供を呼びかけ、趣旨に賛同した人から資金を集める仕組みをいいます。

9.4 PDCAサイクルの推進

公共施設の長寿命化を目的とした維持管理は、本計画に基づき、施設の自主点検や劣化状況調査を実施していくことを想定し、必要な対策を実施していきます。

また、PDCA サイクルに基づき、自主点検や劣化状況調査の結果や修繕・更新等履歴の情報を適切に管理し、計画検討や更新・見直しに活用していきます。

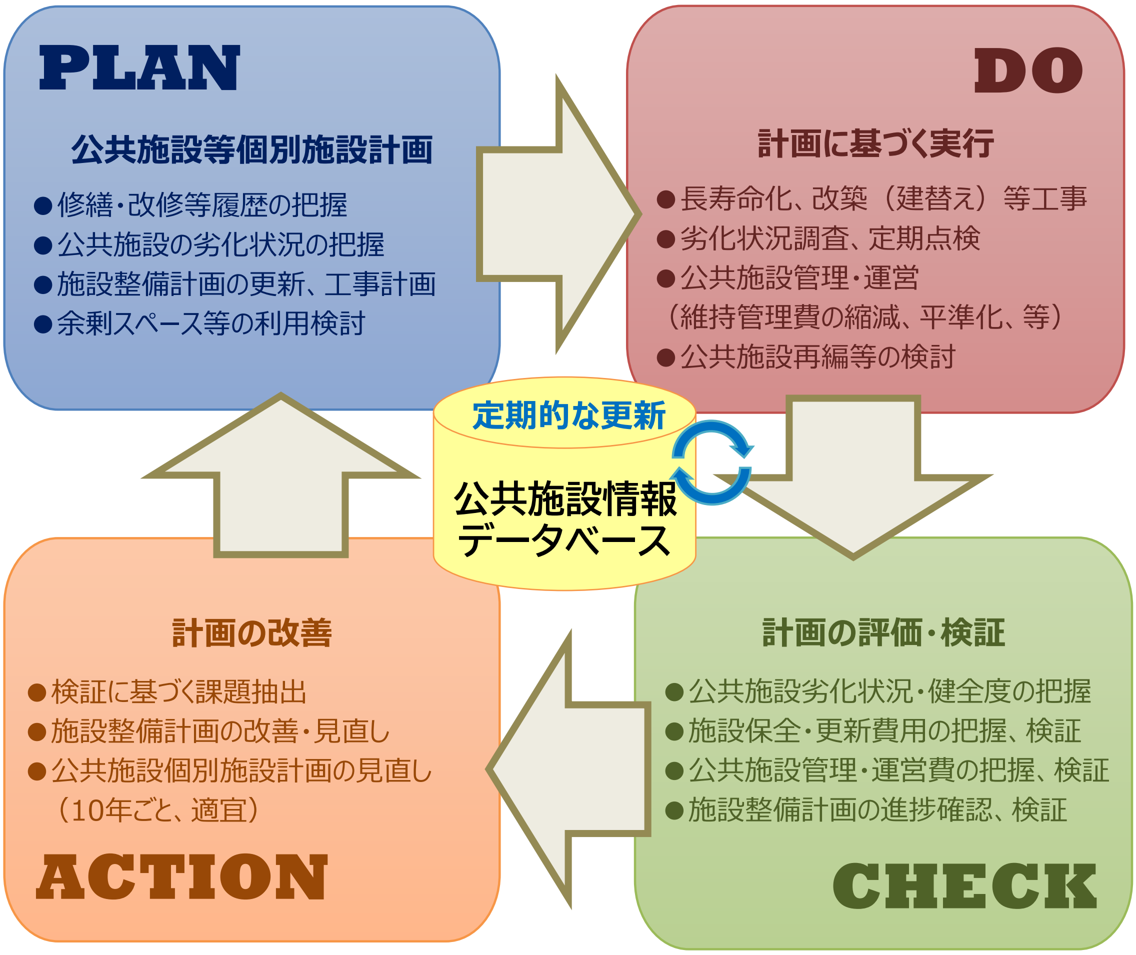


図９−２　PDCA サイクルによる個別施設計画の評価・見直しイメージ

参考資料

（参考）ライフサイクルコスト(LCC)算定の関連資料

参考資料では、第６章「6.1 ライフサイクルコスト（LCC）の算定条件」において示した設定の算定条件のほか、ライフサイクルコスト（LCC）算定に影響する設定について示します。また、本計画対象施設が設定されているモデル建物の建築及び設備の概要、モデル建物別の部位・設備別の部材数量、修繕・更新の周期及び単価を示します。

１） ライフサイクルコスト（LCC）算定におけるその他設定条件

（１）積み残し処理の設定

積み残し処理とは、設定したLCC起算年度とする令和４年度（2022年度）時点で使用年数を既に超過し、更新（建替え）、長寿命化改修又は解体が実施されていなければならないはずが未実施の場合、当該施設に対して、更新（建替え）、長寿命化改修又は解体する年度を設定し、LCC算定します。

本計画の対象施設では、積み残し処理に該当する施設はありません。

（２）建物劣化度を考慮した修繕・更新周期の設定

現地劣化状況調査の対象施設については、劣化度評価結果による建物の劣化状況に応じ、部位・設備別の修繕・更新周期を調整し、予防保全としての処置を施す設定として計画に反映しています。

劣化度判定の評価区分及び劣化状況対応表、劣化度判定の評価区分に応じたLCC算定の設定を次表に示します。

表 参－１　劣化度判定の評価区分及び劣化状況対応表

劣化度 評価区分		建物（部位･設備）の劣化状況
A	良好	設置及び修繕・更新直後の状態であり、劣化は全く見られない。
B	部分的に劣化	設置及び修繕・更新後、ある程度経過しており、部分的に劣化が見られる。
C	広範囲に劣化	設置及び修繕・更新後の経年劣化が進み、広範囲に劣化が見られる。
D	著しい劣化 （緊急性あり）	設置及び修繕・更新後の経年劣化が著しく進行しており、安全面から 緊急対応が必要な箇所がある。

表 参ー2　劣化度判定の評価区分に応じたLCC算定の設定

劣化度評価区分	LCC算定の設定
A	部位・設備の直近の「更新」までの残存年数を「更新」周期の100%とみなした周期で処理します。
B	部位・設備の直近の「更新」までの残存年数を「更新」周期の75%とみなした周期で処理します。
C	部位・設備の直近の「更新」までの残存年数を「更新」周期の50%とみなした周期で処理します。
D	直近の「更新」がある場合は、基準年の翌年に「更新」を実施します。 （「修繕」は、適用外で「修繕」周期のとおりに処理されます。）

（３）部位・設備の修繕・更新の実施における閾値の設定

部位・設備の修繕・更新の実施時期が長寿命化改修、更新（建替え）や解体（廃止）に間近な場合、整備計画及びコストの重複防止を考慮し、その残存期間に応じて部位・設備の修繕・更新を実施するか否かの基準（閾値）を設定し、LCC算定しています。

本計画では閾値を40%と設定し、長寿命化改修、更新（建替え）や解体（廃止）までの残存年数が各部位・設備の修繕・更新周期の閾値に乗じた期間内に含まれている場合は、実施しない設定としています。

例として、屋根の保護防水（保護アスファルト防水）は修繕周期が20年設定ですが、長寿命化改修、更新（建替え）、解体まで８年（修繕周期20年に閾値40%を乗じた年数）以内の場合、屋根修繕は実施せず、長寿命化改修又は更新（建替え）後に、次の修繕周期20年後に実施される設定となります。

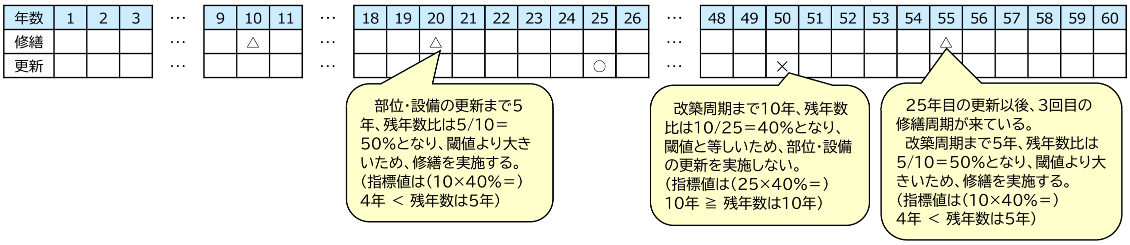


図 参ー1　閾値40%の場合における修繕・更新の実施可否の例

※図中は、部位・設備の修繕（△）周期10年、更新（○）周期25年、更新（建替え）周期又は長寿命化改修周期60年とした場合の実施可否の例を示しています。

２） モデル建物別の建築及び設備概要

本計画の LCC 算定において使用したモデル建物別の建築及び設備の概要を次表に示します。

表 参－３ モデル建物（小規模事務庁舎）の概要

モデル建物名	小規模事務庁舎
構造、階数	鉄筋コンクリート造／地上2階
延床面積（㎡）	889.79

表 参－４ モデル建物（小規模事務庁舎）の概要（建築）

主要外部仕上	屋根		保護アスファルト断熱防水
	玄関庇		－
	壁		複層仕上塗材、耐候性塗料塗り
	窓		アルミニウム製
	玄関扉		アルミニウム製（自動扉）
	その他出入り口		鋼製
主要内部仕上	一般事務室等	天井	ロックウール化粧吸音板
		壁	せっこうボードEP
		幅木	ビニル幅木
		床	フリーアクセスフロア（タイルカーペット）
	和室	天井	せっこうボード、ビニルクロス
		壁	せっこうボード
		幅木	畳寄せ
		床	畳
	洗面所・便所	天井	ケイ酸カルシウム板EP
		壁	せっこうボードの上、メラミン化粧板張り
		幅木	ビニル幅木
		床	ビニル床シート
	玄関	天井	杉板張り
		壁	せっこうボードEP
		幅木	木製幅木
		床	染板床仕上
	廊下	天井	化粧せっこうボード
		壁	せっこうボードEP
		幅木	ビニル幅木
		床	ビニル床シート
	内部扉		鋼製、軽量鋼製

表 参－5　モデル建物（小規模事務庁舎）の概要（電気）

電力	電灯設備	器具形式（一般用）	Hf蛍光灯、LED灯
		器具形式（非常用照明）	白熱灯（蓄電池内蔵形）
	動力設備	監視制御方式	現場盤及び総務一括
受変電	受電電圧（V）、受電容量（kVA）		三相6kV　125kVA
	変圧器の種類		モールド
電力貯蔵・発電	電力貯蔵設備	種類	－
	自家発電設備	形式	－
		受電電圧（V）、受電容量（kVA）	－
	太陽光発電装置	公称出力（kW）	－
通信・情報	構内情報通信網設備		－
	構内交換設備		ボタン電話装置
	情報表示設備	種類	時刻表示
	映像・音響設備	設置場所	－
	拡声設備	用途	全館業務用
	誘導支援設備	種類	インターホン、トイレ呼び出し表示
	テレビ共同受信設備	受信電波の種類	UHF、BS
	駐車場管制設備	管制機能	－
	防犯・入退室管理設備	種類	監視カメラ
通信・情報（防災）	火災報知設備		非常警報
	その他の設備		－
中央監視	中央監視制御	中央監視の内容	－
避雷・屋外	避雷設備	受雷部	－
	外灯	器具形式	蛍光灯

表 参−6　モデル建物（小規模事務庁舎）の概要（機械）

空調	空調方式		個別パッケージ方式
	主熱源	種別	−
		燃料	−
	空調調和機の形式		パッケージ形空調機
換気	送風機の形式		遠心送風機、消音ボックス付送風機
排煙	排煙方式		−
	排煙機の形式		−
自動制御	制御方式		電子式
	中央監視装置の形式		−
給排水衛生	給水設備	給水方式	ポンプ直送方式
		上水用受水タンクの形式	FRP製パネルタンク
		雑用受水タンクの形式	−
	雨水利用設備	主要機器	−
	給湯設備	給湯方式	局所式
		給湯器の形式	瞬間式ガス湯沸器、貯湯式電気温水器
	排水設備	排水方式	重力式
ガス	ガス設備	ガスの種類	液化石油ガス
消火	屋内消火栓設備	同時開口数（個所）	−
	連結送水管	連結送水個数（個）	−
	スプリンクラー設備	対象室	−
	泡消火設備	対象室	−
昇降機その他	乗用エレベーター	仕様	11人乗×45m/min
		台数（台）	1
	非常用エレベーター	仕様	−
		台数（台）	−

表 参－7　モデル建物（中規模事務庁舎）の概要

モデル建物名	中規模事務庁舎
構造、階数	鉄筋コンクリート造／地上4階
延床面積（㎡）	2,462.37

表 参－8　モデル建物（中規模事務庁舎）の概要（建築）

主要外部仕上	屋根		保護アスファルト断熱防水
	玄関庇		アルミハニカムパネル
	壁		磁器質タイル
	窓		アルミニウム製
	玄関扉		ステンレス製（自動扉）
	その他出入り口		鋼製
主要内部仕上	一般事務室等	天井	ロックウール化粧吸音板
		壁	せっこうボードEP
		幅木	ビニル幅木
		床	フリーアクセスフロア（タイルカーペット）
	和室	天井	不燃積層せっこうボード（化粧あり）
		壁	せっこうボードの上、ビニルクロス
		幅木	木製幅木
		床	畳
	洗面所・便所	天井	ロックウール化粧吸音板
		壁	せっこうボードの上、メラミン化粧板張り
		幅木	ビニル幅木
		床	ビニル床シート
	玄関	天井	ロックウール化粧吸音板
		壁	せっこうボードEP
		幅木	ステンレス製
		床	磁器質タイル
	廊下	天井	ロックウール化粧吸音板
		壁	せっこうボードEP
		幅木	ビニル幅木
		床	ビニル床シート
	内部扉		鋼製、軽量鋼製

表 参－9　モデル建物（中規模事務庁舎）の概要（電気）

電力	電灯設備	器具形式（一般用）	Hf蛍光灯、LED灯
		器具形式（非常用照明）	白熱灯（蓄電池内蔵形）
	動力設備	監視制御方式	現場盤及び総務一括表示
受変電	受電電圧（V）、受電容量（kVA）		三相6kV　250kVA
	変圧器の種類		油入
電力貯蔵・発電	電力貯蔵設備	種類	－
	自家発電設備	形式	－
		受電電圧（V）、受電容量（kVA）	－
	太陽光発電装置	公称出力（kW）	10kW
通信・情報	構内情報通信網設備		配線スペースのみ
	構内交換設備		ボタン電話装置
	情報表示設備	種類	時刻表示、出退表示
	映像・音響設備	設置場所	大会議室
	拡声設備	用途	全館業務用
	誘導支援設備	種類	インターホン、トイレ呼び出し表示
	テレビ共同受信設備	受信電波の種類	UHF、BS
	駐車場管制設備	管制機能	－
	防犯・入退室管理設備	種類	入退室管理
通信・情報（防災）	火災報知設備		自火報、自動閉鎖
	その他の設備		－
中央監視	中央監視制御	中央監視の内容	－
避雷・屋外	避雷設備	受雷部	避雷針、棟上導体
	外灯	器具形式	LED灯

表 参－10　モデル建物（中規模事務庁舎）の概要（機械）

空調	空調方式		中央方式、個別パッケージ方式
	主熱源	種別	吸収冷温水機
		燃料	都市ガス
	空調調和機の形式		コンパクト形空調機、パッケージ形空調機
換気	送風機の形式		消音ボックス付送風機
排煙	排煙方式		–
	排煙機の形式		–
自動制御	制御方式		電子式、デジタル式
	中央監視装置の形式		簡易形監視制御装置
給排水衛生	給水設備	給水方式	高置タンク方式（1～3階）、ポンプ直送方式（4階）
		上水用受水タンクの形式	ステンレス鋼版製パネルタンク
		雑用受水タンクの形式	FRP製パネルタンク
	雨水利用設備	主要機器	–
	給湯設備	給湯方式	局所式
		給湯器の形式	瞬間式ガス湯沸器、貯湯式電気温水器
	排水設備	排水方式	重力式
ガス	ガス設備	ガスの種類	都市ガス
消火	屋内消火栓設備	同時開口数（個所）	–
	連結送水管	連結送水個数（個）	–
	スプリンクラー設備	対象室	–
	泡消火設備	対象室	–
昇降機その他	乗用エレベーター	仕様	13人乗×45m/min
		台数（台）	1
	非常用エレベーター	仕様	–
		台数（台）	–

表 参－11　モデル建物（学校：体育館）の概要

モデル建物名	学校（体育館）
構造、階数	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）／地上2階
延床面積（㎡）	1,255.52

表 参－12　モデル建物（学校：体育館）の概要（建築）

主要外部仕上	屋根		フッ素樹脂鋼板瓦棒葺き、 一般シート断熱防水
	玄関庇	上面	シート断熱防水
		下面	ケイ酸カルシウム板
	壁		複層仕上塗材、一部シリカ樹脂吹付
	窓		アルミニウム製
	玄関扉		鋼製
	その他出入り口		鋼製
主要内部仕上	アリーナ	天井	－
		壁	特殊木合板、シナ合板
		幅木	木製幅木
		床	フローリング
	内部扉		鋼製、軽量鋼製

表 参－13　モデル建物（学校：体育館）の概要（電気）

電力	電灯設備	器具形式（一般用）	Hf蛍光灯、LED灯
		器具形式（非常用照明）	白熱灯（蓄電池内蔵形）
	動力設備	監視制御方式	–
受変電	受電電圧（V）、受電容量（kVA）		受変電設備は校舎に設置
	変圧器の種類		受変電設備は校舎に設置
電力貯蔵・発電	電力貯蔵設備	種類	–
	自家発電設備	形式	–
		受電電圧（V）、受電容量（kVA）	–
	太陽光発電装置	公称出力（kW）	–
通信・情報	構内情報通信網設備		–
	構内交換設備		ボタン電話装置（主装置は校舎に設置）
	情報表示設備	種類	時刻表示
	映像・音響設備	設置場所	–
	拡声設備	用途	全館業務用（増幅器は校舎に設置）、ローカル放送
	誘導支援設備	種類	トイレ呼び出し表示
	テレビ共同受信設備	受信電波の種類	CATV引込
	駐車場管制設備	管制機能	–
	防犯・入退室管理設備	種類	配管のみ
通信・情報（防災）	火災報知設備		自火報、自動閉鎖、ガス漏れ（受信機等は校舎に設置）
	その他の設備		–
中央監視	中央監視制御	中央監視の内容	–
避雷・屋外	避雷設備	受雷部	–
	外灯	器具形式	–

表 参－14　モデル建物（学校：体育館）の概要（機械）

空調	空調方式		個別パッケージ方式
	主熱源	種別	–
		燃料	–
	空調調和機の形式		ガスエンジンヒートポンプ式空調機
換気	送風機の形式		換気扇（天井埋込形）
排煙	排煙方式		–
	排煙機の形式		–
自動制御	制御方式		–
	中央監視装置の形式		–
給排水衛生	給水設備	給水方式	ポンプ直送方式
		上水用受水タンクの形式	校舎に計上
		雑用受水タンクの形式	–
	雨水利用設備	主要機器	–
	給湯設備	給湯方式	局所式
		給湯器の形式	瞬間式ガス湯沸器
	排水設備	排水方式	重力式
ガス	ガス設備	ガスの種類	都市ガス
消火	屋内消火栓設備	同時開口数（個所）	2
	連結送水管	連結送水個数（個）	–
	スプリンクラー設備	対象室	–
	泡消火設備	対象室	–
昇降機その他	乗用エレベーター	仕様	–
		台数（台）	–
	非常用エレベーター	仕様	–
		台数（台）	–

3） モデル建物の部材一覧及び数量

本計画のLCC算定において使用したモデル建物別の部位・設備別の部材数量、修繕・更新の周期及び単価を次表に示します。

表 参－15 モデル建物：小規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《建築》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
建築	屋根	保護防水	保護ｱｽﾌｧﾙﾄ断熱防水	448㎡	㎡／延床㎡	予防保全	－	8,470	20	705
建築	屋根	保護防水	ｱｽﾌｧﾙﾄ防水ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ立上り乾式保護	188m	m／延床㎡	予防保全	－	11,900	5	596
建築	屋根	露出防水	ｼｰﾄ断熱防水	19.9㎡	㎡／延床㎡	予防保全	25	5,340	5	267
建築	屋根	露出防水	塗膜防水	48㎡	㎡／延床㎡	予防保全	25	5,820	5	291
建築	屋根	雑	屋根ｼｰﾘﾝｸﾞ	137m	m／延床㎡	予防保全	20	384	－	－
建築	屋根	雑	ｱﾙﾐ製笠木	104m	m／延床㎡	事後保全	40	9,810	－	－
建築	屋根	雑	鋼管製外部縦樋	56m	m／延床㎡	事後保全	－	－	10	1,490
建築	外部	壁	複層仕上塗材(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	776㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	2,370	20	1,810
建築	外部	壁	高耐久塗装(ｺﾝｸﾘｰﾄ面)	109㎡	㎡／延床㎡	予防保全	20	2,460	10	336
建築	外部	壁	ｼｰﾘﾝｸﾞ	470m	m／延床㎡	予防保全	20	384	－	－
建築	外部	天井	けい酸ｶﾙｼｳﾑ板張り	163㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	4,510	10	1,190
建築	外部	床	ﾀｲﾙ張り	7㎡	㎡／延床㎡	事後保全	－	－	10	191
建築	外部	雑	手すり(鋼製亜鉛めっき)	28m	m／延床㎡	事後保全	30	14,300	10	1,760
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製一般窓	71㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	27,300	5	574
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製特殊窓	48㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	44,300	5	1,280
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製ｶﾞﾗﾘ	9㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	83,600	20	3,670
建築	外部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	5箇所	箇所／延床㎡	予防保全	－	212,000	5	6,960
建築	外部建具	鋼製	鋼製親子開扉SOP	2箇所	箇所／延床㎡	予防保全	－	143,000	5	4,750
建築	外部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	4箇所	箇所／延床㎡	予防保全	－	109,000	5	3,470
建築	外部建具	ｽﾃﾝﾚｽ製	ｽﾃﾝﾚｽ製引分け自動扉	1箇所	箇所／延床㎡	予防保全	50	2,060,000	5	44,600
建築	内部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	3箇所	箇所／延床㎡	事後保全	－	178,000	5	6,060
建築	内部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	15箇所	箇所／延床㎡	事後保全	－	91,400	5	3,030
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量両開扉SOP	3箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	176,000	5	6,000
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量片開扉SOP	19箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	90,300	5	3,000
建築	内部建具	鋼製	防火防煙ｼｬｯﾀｰSOP	1箇所	箇所／延床㎡	予防保全	40	1,300,000	5	63,700
建築	内部建具	木製	木製引違戸SOP	2箇所	箇所／延床㎡	事後保全	－	43,100	5	754
建築	内部	床	合成樹脂塗床	151㎡	㎡／延床㎡	事後保全	60	2,600	10	128
建築	内部	床	ﾋﾞﾆﾙ床ﾀｲﾙ張り	45㎡	㎡／延床㎡	事後保全	60	2,270	10	113
建築	内部	床	ﾋﾞﾆﾙ床ｼｰﾄ張り	183㎡	㎡／延床㎡	事後保全	60	2,950	10	148
建築	内部	床	ﾀｲﾙｶｰﾍﾟｯﾄ敷き	178㎡	㎡／延床㎡	事後保全	30	2,360	10	118
建築	内部	床	ﾌﾘｰｱｸｾｽﾌﾛｱ(ｵﾌｨｽ用)	223㎡	㎡／延床㎡	事後保全	30	12,700	10	118
建築	内部	床	畳敷き	22㎡	㎡／延床㎡	事後保全	50	14,800	10	4,700
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りEP(ｺﾝｸﾘｰﾄ面GL工法)	274㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,550	20	1,070
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りｸﾛｽ(ｺﾝｸﾘｰﾄ面GL工法)	37㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,960	20	1,500
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張り練付け(ｺﾝｸﾘｰﾄ面GL工法)	13㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	10,100	10	505
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りEP(軽鉄下地)	564㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,490	20	1,070
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りｸﾛｽ(軽鉄下地)	76㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,910	20	1,500
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張り練付け(軽鉄下地)	52㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	10,000	10	458
建築	内部	壁	EP塗り(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	66㎡	㎡／延床㎡	事後保全	20	730	－	－
建築	内部	壁	樹脂塗装(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	17㎡	㎡／延床㎡	事後保全	20	901	－	－
建築	内部	壁	可動間仕切壁	42㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	19,200	－	－
建築	内部	壁	移動間仕切壁	40㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	173,000	5	519
建築	内部	壁	ﾋﾞﾆﾙ幅木	345m	m／延床㎡	事後保全	40	286	10	9
建築	内部	壁	木製幅木	18m	m／延床㎡	事後保全	40	1,740	20	300
建築	内部	天井	ﾛｯｸｳｰﾙ化粧吸音板張り(鋼製下地)	197㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	4,940	10	37
建築	内部	天井	けい酸ｶﾙｼｳﾑ板張りEP塗り(鋼製下地)	135㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	4,310	20	1,190
建築	内部	天井	せっこうﾎﾞｰﾄﾞﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ張り(鋼製下地)	195㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,750	20	1,520
建築	内部	雑	便所ｽｸﾘｰﾝ(3連、7,200×1,820)	2箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	346,000	5	10,400
建築	内部	雑	化粧洗面ｶｳﾝﾀｰ	2台	台／延床㎡	事後保全	40	74,000	－	－
建築	内部	雑	ｽﾃﾝﾚｽ製内部手摺(H=1,200)	18m	m／延床㎡	事後保全	－	－	－	－
建築	内部	雑	流し台	1台	台／延床㎡	事後保全	40	62,000	－	－
建築	内部	雑	ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞﾎﾞｯｸｽ	45m	m／延床㎡	事後保全	40	15,400	10	770
建築	内部	雑	押入(W1800×H2300×D900)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	51,100	10	2,560
建築	外構	舗装	ｱｽﾌｧﾙﾄ舗装	284㎡	㎡／延床㎡	事後保全	－	3,280	10	562
建築	外構	舗装	ｺﾝｸﾘｰﾄ舗装	187㎡	㎡／延床㎡	事後保全	－	6,940	－	－
建築	外構	雑	硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ雨水排水管	39m	m／延床㎡	事後保全	－	－	20	1,950
建築	外構	雑	ｱﾙﾐ製屋外掲示板	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	30	250,000	－	－

表 参－16 モデル建物：小規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《電気１／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
電気	電力	電線類	電線EM-IE1.6	952m	m／延床㎡	事後保全	40	278	-	-
電気	電力	電線類	電線EM-IE2.0	296m	m／延床㎡	事後保全	40	325	-	-
電気	電力	電線類	電線EM-IE5.5mm2	28m	m／延床㎡	事後保全	40	429	-	-
電気	電力	電線類	電線EM-IE8mm2	5m	m／延床㎡	事後保全	40	499	-	-
電気	電力	電線類	電線EM-IE14mm2	52m	m／延床㎡	事後保全	40	673	-	-
電気	電力	電線類	電線EM-IE38mm2	359m	m／延床㎡	事後保全	40	1,260	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-EEF1.6-3C	1,174m	m／延床㎡	事後保全	40	476	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-EEF2.0-3C	1,923m	m／延床㎡	事後保全	40	626	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET8mm2	176m	m／延床㎡	事後保全	40	1,480	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET14mm2	47m	m／延床㎡	事後保全	40	1,920	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET22mm2	74m	m／延床㎡	事後保全	40	2,560	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET38mm2	36m	m／延床㎡	事後保全	40	3,530	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET100mm2	61m	m／延床㎡	事後保全	40	7,170	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙ(6kV)EM-CET38mm2(管内)	25m	m／延床㎡	事後保全	40	4,720	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CEE2mm2-5C	25m	m／延床㎡	事後保全	40	1,210	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CEE2mm2-10C	32m	m／延床㎡	事後保全	40	1,880	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-1P	248m	m／延床㎡	事後保全	40	539	-	-
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-2P	69m	m／延床㎡	事後保全	40	581	-	-
電気	電力	電線保護物類	電線管E25(屋内露出)	352m	m／延床㎡	事後保全	65	1,960	20	267
電気	電力	電線保護物類	電線管E75(屋内露出)	3m	m／延床㎡	事後保全	65	6,250	20	800
電気	電力	電線保護物類	電線管G28(屋外露出)	31m	m／延床㎡	事後保全	30	3,690	10	410
電気	電力	電線保護物類	電線管G82(屋外露出)	10m	m／延床㎡	事後保全	30	9,910	10	858
電気	電力	電線保護物類	電線管PF16(埋込)	139m	m／延床㎡	事後保全	-	732	-	-
電気	電力	電線保護物類	電線管PF22(埋込)	670m	m／延床㎡	事後保全	-	991	-	-
電気	電力	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(鋼板製)	45個	個／延床㎡	事後保全	-	2,220	-	-
電気	電力	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(合成樹脂製)	198個	個／延床㎡	事後保全	-	2,290	-	-
電気	電力	電線保護物類	ﾌﾟﾙﾎﾞｯｸｽ 300×300×200	7個	個／延床㎡	事後保全	-	14,100	-	-
電気	電力	電線保護物類	ｼﾞｬﾝｸｼｮﾝﾎﾞｯｸｽ(ﾌﾛｱｰﾀﾞｸﾄF5用)	13個	個／延床㎡	事後保全	-	11,000	-	-
電気	電力	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製500W	59m	m／延床㎡	事後保全	-	10,300	-	-
電気	電力	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製1,000W	7m	m／延床㎡	事後保全	-	15,800	-	-
電気	電力	電線保護物類	端末処理(6kV)CVT38mm2(屋内)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	25,700	-	-
電気	電力	電線保護物類	端末処理(6kV)CVT38mm2(屋外)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	28,000	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾀﾝﾌﾞﾗｽｲｯﾁ1P15A×2	24個	個／延床㎡	事後保全	35	3,250	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾀﾝﾌﾞﾗｽｲｯﾁ1P15A×4	5個	個／延床㎡	事後保全	35	5,570	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾘﾓｺﾝｽｲｯﾁ12L	22個	個／延床㎡	事後保全	35	26,900	-	-
電気	電力	配線器具類	埋込ｺﾝｾﾝﾄ2P15AE×2	88個	個／延床㎡	事後保全	35	2,230	-	-
電気	電力	配線器具類	埋込ｺﾝｾﾝﾄ3P30AE×1	1個	個／延床㎡	事後保全	35	5,560	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾊｰﾈｽ用ｼﾞｮｲﾝﾄﾎﾞｯｸｽ(4分岐)	25個	個／延床㎡	事後保全	35	3,750	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾊｰﾈｽ用OAﾀｯﾌﾟ(ｺｰﾄﾞ3m_2P15AE_125V×2)	46個	個／延床㎡	事後保全	35	2,720	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾌﾙ2線式ﾘﾓｺﾝｽｲｯﾁ(2回路用)	5個	個／延床㎡	事後保全	35	8,330	-	-
電気	電力	配線器具類	ﾌﾙ2線式ﾘﾓｺﾝｽｲｯﾁ(4回路用)	21個	個／延床㎡	事後保全	35	11,000	-	-
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FLR20W×2	1台	台／延床㎡	事後保全	25	13,300	5	853
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FLR40W×3	7台	台／延床㎡	事後保全	25	27,700	5	1,790
電気	電力	照明器具	蛍光灯(ﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ)FDL18W	55台	台／延床㎡	事後保全	25	13,300	5	756
電気	電力	照明器具	蛍光灯(直付形)FHF32W×2	17台	台／延床㎡	事後保全	25	13,500	5	980
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FHF16W×2	2台	台／延床㎡	事後保全	25	17,000	5	1,250
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FHF32W×1	40台	台／延床㎡	事後保全	25	15,500	5	1,120
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FHF32W×2	27台	台／延床㎡	事後保全	25	19,300	5	1,390
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・ﾙｰﾊﾞｰ付)FHF32W×2	90台	台／延床㎡	事後保全	25	24,200	5	1,780
電気	電力	照明器具	LED灯(直付)6800LM	6台	台／延床㎡	事後保全	30	26,700	15	17,900
電気	電力	照明器具	LED灯(ﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ)1400LM	5台	台／延床㎡	事後保全	15	21,100	-	-
電気	電力	照明器具	LED灯(ﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ)1900LM	16台	台／延床㎡	事後保全	15	20,900	-	-
電気	電力	照明器具	HID灯(投光器)HF400W	11台	台／延床㎡	事後保全	25	99,200	10	9,090
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形)FHF32W×2	8台	台／延床㎡	予防保全	25	39,200	5	1,510
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形・埋込)JE13	9台	台／延床㎡	予防保全	25	19,700	5	12,900
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形・埋込)JE30	6台	台／延床㎡	予防保全	25	30,000	5	20,200
電気	電力	照明制御装置	照明制御装置_天井埋込形(明るさセンサ・人感センサ)	32個	個／延床㎡	事後保全	15	16,800	-	-
電気	電力	分電盤	主幹3P225A、分岐18回路	2面	面／延床㎡	事後保全	30	710,000	15	68,800
電気	電力	分電盤	主幹3P225A、分岐22回路	1面	面／延床㎡	事後保全	30	789,000	15	76,000
電気	電力	分電盤	主幹3P100AF/100AT、3P50AF/20AT、分岐46回路	1面	面／延床㎡	事後保全	30	1,350,000	15	130,000
電気	電力	分電盤	住戸用(過電流警報装置付)	1面	面／延床㎡	事後保全	30	148,000	15	13,100
電気	電力	開閉器箱	主幹3P30A	6面	面／延床㎡	事後保全	30	30,800	-	-
電気	電力	制御盤	直入3.7kW	1面	面／延床㎡	事後保全	30	355,000	15	34,600
電気	電力	制御盤	Y-△11kW	2面	面／延床㎡	事後保全	30	558,000	15	54,600
電気	電力	制御盤	直入3.7kW以下5回路	1面	面／延床㎡	事後保全	30	892,000	15	85,500
電気	受変電	高圧受配電盤	受電盤(屋内)	1面	面／延床㎡	予防保全	30	2,840,000	15	167,000
電気	受変電	高圧変圧器盤	単相75kVA(屋内)	2面	面／延床㎡	予防保全	30	2,370,000	15	233,000
電気	受変電	高圧機器	変圧器(ﾓｰﾙﾄﾞ)単相50kVA(JISC4306)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	831,000	-	-
電気	受変電	高圧機器	変圧器(ﾓｰﾙﾄﾞ)三相75kVA(JISC4306)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	1,240,000	-	-

表 参－17　モデル建物：小規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《電気２／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
電気	通信・情報	電線類	通信線TIVF0.65-2C	102m	m／延床㎡	事後保全	40	435	-	-
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-2P	172m	m／延床㎡	事後保全	40	581	-	-
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-TKEE0.5-10P	41m	m／延床㎡	事後保全	40	722	-	-
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-S-5C-FB	276m	m／延床㎡	事後保全	40	659	-	-
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-HP1.2-5P	55m	m／延床㎡	事後保全	40	1,230	-	-
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-AE1.2-2C	458m	m／延床㎡	事後保全	40	572	-	-
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-AE1.2-4C	191m	m／延床㎡	事後保全	40	717	-	-
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管E25(屋内露出)	35m	m／延床㎡	事後保全	65	1,960	20	267
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管G28(屋外露出)	53m	m／延床㎡	事後保全	30	3,690	10	410
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管PF16(埋込)	169m	m／延床㎡	事後保全	-	732	-	-
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管PF22(埋込)	138m	m／延床㎡	事後保全	-	991	-	-
電気	通信・情報	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(鋼板製)	12個	個／延床㎡	事後保全	-	2,220	-	-
電気	通信・情報	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(合成樹脂製)	92個	個／延床㎡	事後保全	-	2,290	-	-
電気	通信・情報	電線保護物類	ﾌﾟﾙﾎﾞｯｸｽ 300×300×200	6個	個／延床㎡	事後保全	-	14,100	-	-
電気	通信・情報	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製500W	18m	m／延床㎡	事後保全	-	10,300	-	-
電気	通信・情報	構内交換	電子ﾎﾞﾀﾝ電話装置_主装置(内・外線総数24)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	535,000	5	78,700
電気	通信・情報	構内交換	電話機(一般型)	2台	台／延床㎡	事後保全	20	14,800	-	-
電気	通信・情報	構内交換	電話機(多機能型)	11台	台／延床㎡	事後保全	20	38,000	-	-
電気	通信・情報	構内交換	端子盤(30P)	2面	面／延床㎡	事後保全	40	63,100	-	-
電気	通信・情報	構内交換	電話用ｱｳﾄﾚｯﾄ(埋込)4心	5個	個／延床㎡	事後保全	30	2,240	-	-
電気	通信・情報	情報表示(出退表示)	出退表示盤(壁掛形)32窓	1台	台／延床㎡	事後保全	20	611,000	-	-
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	親時計1回線	1台	台／延床㎡	事後保全	20	238,000	5	11,500
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	子時計壁掛形	3台	台／延床㎡	事後保全	20	10,500	-	-
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	子時計埋込形	1台	台／延床㎡	事後保全	20	25,000	-	-
電気	通信・情報	映像・音響	ﾏｲｸﾛﾎﾝﾀﾞｲﾅﾐｯｸ形(有指向性)	1台	台／延床㎡	事後保全	20	16,900	-	-
電気	通信・情報	拡声	増幅器壁掛形60W	1台	台／延床㎡	事後保全	20	421,000	10	41,200
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶ壁掛形	4個	個／延床㎡	事後保全	25	5,840	-	-
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶ天井埋込形	23個	個／延床㎡	事後保全	25	12,600	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(ｲﾝﾀｰﾎﾝ)	ｲﾝﾀｰﾎﾝ親子式(親機)	1台	台／延床㎡	事後保全	25	12,300	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(ｲﾝﾀｰﾎﾝ)	ｲﾝﾀｰﾎﾝ相互式(24局用)	1台	台／延床㎡	事後保全	25	67,500	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(ｲﾝﾀｰﾎﾝ)	玄関子機	5台	台／延床㎡	事後保全	25	5,390	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(ｲﾝﾀｰﾎﾝ)	住宅情報盤	1面	面／延床㎡	事後保全	25	78,100	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し表示器5窓	1面	面／延床㎡	事後保全	25	154,000	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	復帰押ﾎﾞﾀﾝ	1個	個／延床㎡	事後保全	25	3,060	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し押ﾎﾞﾀﾝ	5個	個／延床㎡	事後保全	25	6,270	-	-
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し表示灯	1個	個／延床㎡	事後保全	20	6,100	-	-
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	ｱﾝﾃﾅUHF	1本	本／延床㎡	事後保全	20	105,000	-	-
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	ｱﾝﾃﾅBS	1本	本／延床㎡	事後保全	20	91,200	-	-
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	ｱﾝﾃﾅﾏｽﾄ(壁面取付形)	1本	本／延床㎡	事後保全	20	99,800	-	-
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	増幅器CS・BS・UF-1W	1台	台／延床㎡	事後保全	20	190,000	-	-
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	分配器CS-D4W	3個	個／延床㎡	事後保全	20	12,200	-	-
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	直列ﾕﾆｯﾄCS-77F-7W	5個	個／延床㎡	事後保全	20	9,450	-	-
電気	通信・情報	防犯・入退室管理(ｶﾒﾗ)	ｶﾒﾗ(固定ﾚﾝｽﾞ・ﾊｳｼﾞﾝｸﾞ付)	2台	台／延床㎡	予防保全	10	148,000	-	-
電気	通信・情報	防犯・入退室管理(ｶﾒﾗ)	ﾓﾆﾀ装置	1台	台／延床㎡	予防保全	10	49,300	-	-
電気	通信・情報	防犯・入退室管理(ｶﾒﾗ)	ﾘﾓｰﾄｺﾝﾄﾛｰﾙ	2台	台／延床㎡	予防保全	10	199,000	-	-
電気	通信・情報(防災)	非常警報	非常警報装置(一体型)	2台	台／延床㎡	予防保全	25	12,100	-	-
電気	避雷・屋外	高圧引込	高圧気中開閉器(架空引込)地絡方向保護装置付(VT.LA内蔵)300A	1台	台／延床㎡	予防保全	20	541,000	-	-
電気	避雷・屋外	接地	接地棒φ14×1.5m	12本	本／延床㎡	事後保全	-	5,520	-	-
電気	避雷・屋外	接地	接地端子箱	8面	面／延床㎡	事後保全	40	34,800	-	-
電気	避雷・屋外	外灯	HID灯MF400W	3台	台／延床㎡	事後保全	20	150,000	10	29,900
電気	避雷・屋外	地中管路	FEP30(土工事共)	381m	m／延床㎡	事後保全	-	3,090	-	-
電気	避雷・屋外	地中管路	FEP80(土工事共)	25m	m／延床㎡	事後保全	-	4,410	-	-
電気	避雷・屋外	地中管路	ﾊﾝﾄﾞﾎｰﾙ900×900×900	5個	個／延床㎡	事後保全	-	131,000	-	-
電気	避雷・屋外	架空線路	ｺﾝｸﾘｰﾄ柱12-19-3.5(装柱材料共)	1本	本／延床㎡	事後保全	-	101,000	-	-

表 参－18 モデル建物：小規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《機械》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期(年)	金額(更新)(円)	修繕周期(年)	金額(修繕)(円)
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機(屋外機、冷房能力14kW)	4台	台／延床㎡	予防保全	30	563,000	15	189,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力3.6kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	215,000	12	53,300
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力5.6kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	221,000	12	59,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力7.1kW)	2台	台／延床㎡	予防保全	20	228,000	12	60,900
機械	空調	全熱交換器	天井埋込み形全熱交換ﾕﾆｯﾄ(360m3/h)	10台	台／延床㎡	予防保全	24	278,000	5	58,200
機械	空調	全熱交換器	天井埋込み形全熱交換ﾕﾆｯﾄ(720m3/h)	1台	台／延床㎡	予防保全	24	461,000	5	91,600
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.5mm)	15.8㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	12,400	–	–
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.6mm)	13.6㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	13,900	–	–
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(150φ)	162m	m／延床㎡	事後保全	40	7,080	–	–
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(300φ)	16m	m／延床㎡	事後保全	40	12,200	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	防火ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(300×300)	28個	個／延床㎡	予防保全	30	18,200	15	2,510
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	風量調節ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(300×300)	34個	個／延床㎡	事後保全	30	14,000	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	風量調節ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(600×400)	1個	個／延床㎡	事後保全	30	19,900	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｼｰﾘﾝｸﾞﾃﾞｨﾌｭｰｻﾞｰ丸形(C2、#25)	2個	個／延床㎡	事後保全	30	15,600	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙ形吹出口VHS(400×150)	13個	個／延床㎡	事後保全	30	11,600	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙ形吹出口VHS(800×150)	7個	個／延床㎡	事後保全	30	14,800	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｽﾘｯﾄ形吸込口GVS(150×150)	14個	個／延床㎡	事後保全	30	10,700	–	–
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｽﾘｯﾄ形吸込口GVS(500×500)	8個	個／延床㎡	事後保全	30	19,600	–	–
機械	空調	空調配管類	炭素鋼鋼管(白、冷温水32A)	34m	m／延床㎡	予防保全	30	8,300	–	–
機械	空調	空調配管類	銅管(L、冷媒25A)	774m	m／延床㎡	予防保全	30	4,410	–	–
機械	空調	空調弁類	青銅製仕切弁10K(32A)	16個	個／延床㎡	予防保全	15	7,800	–	–
機械	空調	空調弁類	青銅製玉形弁10K(32A)	1個	個／延床㎡	予防保全	15	8,030	–	–
機械	空調	空調弁類	鋳鉄製玉形弁10K(100A)	1個	個／延床㎡	予防保全	15	37,500	–	–
機械	空調	空調弁類	ﾌﾚｷｼﾌﾞﾙｼﾞｮｲﾝﾄ(ﾍﾞﾛｰｽﾞ形、32A)	9個	個／延床㎡	予防保全	20	8,560	–	–
機械	空調	空調弁類	青銅製仕切弁管端ｺｱ付10K(32A)	15個	個／延床㎡	予防保全	20	9,490	–	–
機械	空調	制御弁装置	自動ｴｱ抜き弁(20A)	4組	組／延床㎡	予防保全	15	22,400	–	–
機械	空調	制御弁装置	電磁弁(20A)	1組	組／延床㎡	予防保全	20	35,700	5	5,300
機械	換気	送風機	遠心送風機(#3×6,000m3/h)	2台	台／延床㎡	予防保全	30	144,000	10	99,000
機械	換気	送風機	消音ﾎﾞｯｸｽ付送風機(500m3/h)	21台	台／延床㎡	予防保全	30	109,000	5	46,800
機械	換気	送風機	消音ﾎﾞｯｸｽ付送風機(1,000m3/h)	3台	台／延床㎡	予防保全	30	122,000	5	52,700
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.5mm)	43㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	6,020	–	–
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.6mm)	49.3㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	8,350	–	–
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(150φ)	189m	m／延床㎡	事後保全	40	4,200	–	–
機械	換気	換気口	ﾍﾞﾝﾄﾞｷｬｯﾌﾟ(ｱﾙﾐ製低圧損形、150φ)	7個	個／延床㎡	事後保全	40	5,230	–	–
機械	自動制御	自動制御機器類	電子式温度検出器(室内形)	15個	個／延床㎡	予防保全	15	31,100	–	–
機械	自動制御	自動制御機器類	電子式操作器(弁用ﾓｰﾀ)	1個	個／延床㎡	予防保全	15	358,000	–	–
機械	自動制御	自動制御盤類	制御盤(ﾃﾞｼﾞﾀﾙ式空調機用)	4面	面／延床㎡	予防保全	15	675,000	8	33,200
機械	給排水衛生	給排水ﾎﾟﾝﾌﾟ	雑排水用水中ﾓｰﾀｰﾎﾟﾝﾌﾟ(φ50×200L/min×10m×1.5kW)	2台	台／延床㎡	予防保全	20	162,000	7	119,000
機械	給排水衛生	給排水ﾎﾟﾝﾌﾟ	加圧給水ﾎﾟﾝﾌﾟﾕﾆｯﾄ(φ40×250L/min×30m×1.5kW)	1組	組／延床㎡	予防保全	20	945,000	7	665,000
機械	給排水衛生	給湯暖房機	給湯暖房機(24号)	1台	台／延床㎡	予防保全	10	280,000	–	–
機械	給排水衛生	湯沸器	貯湯式電気温水器壁掛形(20L)	1台	台／延床㎡	予防保全	15	187,000	8	34,600
機械	給排水衛生	給水給湯ﾀﾝｸ類	FRP製ﾀﾝｸ一体形複合板(1.0G、4,000L)	1基	基／延床㎡	予防保全	30	703,000	10	96,900
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	銅管(M、給湯32A)	66m	m／延床㎡	予防保全	30	8,170	–	–
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	ｽﾃﾝﾚｽ鋼管(給水、給湯30A)	232m	m／延床㎡	予防保全	30	8,740	–	–
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	ﾋﾞﾆﾙ管(HIVP、給水30A)	97m	m／延床㎡	予防保全	25	5,980	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	炭素鋼鋼管(白、排水50A)	232m	m／延床㎡	予防保全	30	10,600	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	炭素鋼鋼管(白、排水100A)	51m	m／延床㎡	予防保全	30	20,300	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管(TA、排水32A)	43m	m／延床㎡	予防保全	30	8,840	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管(TA、排水100A)	111m	m／延床㎡	予防保全	30	22,700	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾋﾞﾆﾙ管(VP、排水、土中150A)	86m	m／延床㎡	事後保全	–	–	20	3,680
機械	給排水衛生	桝類	排水桝(汚水600口×1m)	15組	組／延床㎡	事後保全	–	–	–	–
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洋風便器(C710FV)	4組	組／延床㎡	事後保全	40	56,700	5	11,000
機械	給排水衛生	衛生陶器類	小便器壁掛けｽﾄｰﾙ節水形(U410R-FV)	4組	組／延床㎡	事後保全	40	52,400	3	1,480
機械	給排水衛生	衛生陶器類	手洗器(L710)	2組	組／延床㎡	事後保全	40	15,700	10	5,540
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洗面化粧台(600×500×780)	6組	組／延床㎡	事後保全	40	71,700	10	14,500
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洗面化粧ﾕﾆｯﾄ(750U型ｷｬﾋﾞﾈｯﾄ付、Sﾚﾊﾞｰ混合水栓)	2組	組／延床㎡	事後保全	40	107,000	10	22,100
機械	給排水衛生	衛生陶器類	掃除流し(S210)	2組	組／延床㎡	事後保全	40	58,300	5	1,660
機械	給排水衛生	衛生陶器類	身障者用便器(C1111節水FVﾚﾊﾞｰ)	2組	組／延床㎡	事後保全	40	84,800	5	16,300
機械	給排水衛生	衛生陶器類	身障者用化粧鏡(防湿形縁無)	2組	組／延床㎡	事後保全	20	51,700	–	–
機械	給排水衛生	水栓	横水栓(13A)	10個	個／延床㎡	事後保全	40	3,120	3	883
機械	給排水衛生	水栓	流し用混合水栓(13A)	4個	個／延床㎡	事後保全	40	8,070	3	2,400
機械	給排水衛生	浴槽	ﾕﾆｯﾄｼｬﾜｰ(0812ﾀｲﾌﾟ)	2組	組／延床㎡	事後保全	30	347,000	15	33,600
機械	昇降機その他	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	ﾏｼﾝﾙｰﾑﾚｽｴﾚﾍﾞｰﾀｰ(9人×60m/min)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	11,600,000	15	2,730,000

表 参－19　モデル建物：中規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《建築》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
建築	屋根	保護防水	保護ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	8㎡	㎡／延床㎡	予防保全	–	6,830	20	705
建築	屋根	保護防水	保護ｱｽﾌｧﾙﾄ断熱防水	701㎡	㎡／延床㎡	予防保全	–	8,470	20	705
建築	屋根	保護防水	ｱｽﾌｧﾙﾄ防水ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ立上り乾式保護	410m	m／延床㎡	予防保全	–	11,900	5	596
建築	屋根	雑	屋根ｼｰﾘﾝｸﾞ	766m	m／延床㎡	予防保全	20	384	–	–
建築	屋根	雑	ｱﾙﾐ製笠木	170m	m／延床㎡	事後保全	40	9,810	–	–
建築	屋根	雑	硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ管外部縦樋	109m	m／延床㎡	事後保全	50	3,300	10	330
建築	外部	壁	ﾀｲﾙ張り	1,542㎡	㎡／延床㎡	予防保全	50	11,100	10	332
建築	外部	壁	高耐久塗装(ｺﾝｸﾘｰﾄ面)	4㎡	㎡／延床㎡	予防保全	20	2,460	10	336
建築	外部	壁	ｼｰﾘﾝｸﾞ	2,556m	m／延床㎡	予防保全	20	384	–	–
建築	外部	天井	ｱﾙﾐ製成形板	10㎡	㎡／延床㎡	事後保全	60	12,400	10	327
建築	外部	床	ﾀｲﾙ張り	62㎡	㎡／延床㎡	事後保全	–	–	10	191
建築	外部	雑	手すり(鋼製亜鉛めっき)	165m	m／延床㎡	事後保全	30	14,300	10	1,760
建築	外部	雑	丸環(ｽﾃﾝﾚｽ製)	21箇所	箇所／延床㎡	事後保全	–	–	–	–
建築	外部	雑	ﾀﾗｯﾌﾟ(ｽﾃﾝﾚｽ製)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	–	–	–	–
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製一般窓	186㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	27,300	5	574
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製特殊窓	43㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	44,300	5	1,280
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製ｶﾞﾗﾘ	12㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	83,600	20	3,670
建築	外部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	4箇所	箇所／延床㎡	予防保全	–	212,000	5	6,960
建築	外部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	7箇所	箇所／延床㎡	予防保全	–	109,000	5	3,470
建築	外部建具	ｽﾃﾝﾚｽ製	ｽﾃﾝﾚｽ製引分け自動扉	1箇所	箇所／延床㎡	予防保全	50	2,060,000	5	44,600
建築	外部建具	ｽﾃﾝﾚｽ製	ｽﾃﾝﾚｽ製片引自動扉	1箇所	箇所／延床㎡	予防保全	50	1,340,000	5	37,000
建築	内部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	4箇所	箇所／延床㎡	事後保全	–	178,000	5	6,060
建築	内部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	37箇所	箇所／延床㎡	事後保全	–	91,400	5	3,030
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量親子開扉SOP	3箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	118,000	5	4,130
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量片開扉SOP	27箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	90,300	5	3,000
建築	内部建具	鋼製	防火防煙ｼｬｯﾀｰSOP	1箇所	箇所／延床㎡	予防保全	40	1,300,000	5	63,700
建築	内部建具	木製	木製引違戸SOP	9箇所	箇所／延床㎡	事後保全	–	43,100	5	754
建築	内部建具	ｽﾃﾝﾚｽ製	ｽﾃﾝﾚｽ製引分け自動扉	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	50	2,060,000	5	44,600
建築	内部建具	ｽﾃﾝﾚｽ製	ｽﾃﾝﾚｽ製片引自動扉	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	50	1,340,000	5	37,000
建築	内部	床	ﾀｲﾙ張り	78㎡	㎡／延床㎡	事後保全	–	10,200	10	204
建築	内部	床	ﾋﾞﾆﾙ床ｼｰﾄ張り	819㎡	㎡／延床㎡	事後保全	60	2,950	10	148
建築	内部	床	ﾀｲﾙｶｰﾍﾟｯﾄ敷き	135㎡	㎡／延床㎡	事後保全	30	2,360	10	118
建築	内部	床	ﾌﾘｰｱｸｾｽﾌﾛｱ(ｵﾌｨｽ用)	865㎡	㎡／延床㎡	事後保全	30	12,700	10	118
建築	内部	床	ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ張り	6㎡	㎡／延床㎡	事後保全	50	8,260	10	194
建築	内部	床	畳敷き	56㎡	㎡／延床㎡	事後保全	50	14,800	10	4,700
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りEP(ｺﾝｸﾘｰﾄ面GL工法)	611㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,550	20	1,070
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りｸﾛｽ(ｺﾝｸﾘｰﾄ面GL工法)	185㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,960	20	1,500
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張り練付け(ｺﾝｸﾘｰﾄ面GL工法)	428㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	10,100	10	505
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りEP(軽鉄下地)	1,786㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,490	20	1,070
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りｸﾛｽ(軽鉄下地)	540㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,910	20	1,500
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張り練付け(軽鉄下地)	405㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	10,000	10	458
建築	内部	壁	EP塗り(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	338㎡	㎡／延床㎡	事後保全	20	730	–	–
建築	内部	壁	可動間仕切壁	71㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	19,200	–	–
建築	内部	壁	移動間仕切壁	23㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	173,000	5	519
建築	内部	壁	ﾋﾞﾆﾙ幅木	1,253m	m／延床㎡	事後保全	40	286	10	9
建築	内部	壁	木製幅木	71m	m／延床㎡	事後保全	40	1,740	20	300
建築	内部	壁	幅木(石張り)	38m	m／延床㎡	事後保全	–	–	–	–
建築	内部	天井	ﾛｯｸｳｰﾙ化粧吸音板張り(鋼製下地)	1,415㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	4,940	10	37
建築	内部	天井	せっこうﾎﾞｰﾄﾞﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ張り(鋼製下地)	370㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,750	20	1,520
建築	内部	天井	ｸﾞﾗｽｳｰﾙﾎﾞｰﾄﾞ張り(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	144㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	2,630	–	–
建築	内部	雑	便所ｽｸﾘｰﾝ(3連、7,200×1,820)	11箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	346,000	5	10,400
建築	内部	雑	化粧洗面ｶｳﾝﾀｰ	9台	台／延床㎡	事後保全	40	74,000	–	–
建築	内部	雑	ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ	195㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	6,860	10	686
建築	内部	雑	ｽﾃﾝﾚｽ製内部手摺(H=1,200)	443m	m／延床㎡	事後保全	–	–	–	–
建築	内部	雑	流し台	5台	台／延床㎡	事後保全	40	62,000	–	–
建築	内部	雑	ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞﾎﾞｯｸｽ	132m	m／延床㎡	事後保全	40	15,400	10	770
建築	外構	舗装	ｱｽﾌｧﾙﾄ舗装	465㎡	㎡／延床㎡	事後保全	–	3,280	10	562
建築	外構	舗装	ｺﾝｸﾘｰﾄ舗装	58㎡	㎡／延床㎡	事後保全	–	6,940	–	–
建築	外構	雑	ｽﾃﾝﾚｽ製車止めﾎﾟｰﾙ	10箇所	箇所／延床㎡	事後保全	50	41,700	10	3,640
建築	外構	雑	硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ雨水排水管	9m	m／延床㎡	事後保全	–	–	20	1,950
建築	外構	雑	ｱﾙﾐ製囲障	116m	m／延床㎡	事後保全	–	–	50	18,800
建築	外構	雑	ｱﾙﾐ製屋外掲示板	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	30	250,000	–	–

表 参－20　モデル建物：中規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《電気１／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
電気	電力	電線類	電線EM-IE2.0	1,347m	m／延床㎡	事後保全	40	325	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE5.5mm2	737m	m／延床㎡	事後保全	40	429	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE8mm2	68m	m／延床㎡	事後保全	40	499	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE14mm2	207m	m／延床㎡	事後保全	40	673	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE22mm2	40m	m／延床㎡	事後保全	40	916	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE38mm2	257m	m／延床㎡	事後保全	40	1,260	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-EEF1.6-3C	87m	m／延床㎡	事後保全	40	476	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-EEF2.0-3C	7,700m	m／延床㎡	事後保全	40	626	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET8mm2	621m	m／延床㎡	事後保全	40	1,480	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET14mm2	274m	m／延床㎡	事後保全	40	1,920	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET22mm2	130m	m／延床㎡	事後保全	40	2,560	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET38mm2	52m	m／延床㎡	事後保全	40	3,530	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET100mm2	162m	m／延床㎡	事後保全	40	7,170	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙ(6kV)EM-CET38mm2(管内)	76m	m／延床㎡	事後保全	40	4,720	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CEE2mm2-5C	124m	m／延床㎡	事後保全	40	1,210	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-1P	1,159m	m／延床㎡	事後保全	40	539	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-10P	38m	m／延床㎡	事後保全	40	931	－	－
電気	電力	電線保護物類	電線管E25(屋内露出)	559m	m／延床㎡	事後保全	65	1,960	20	267
電気	電力	電線保護物類	電線管E75(屋内露出)	92m	m／延床㎡	事後保全	65	6,250	20	800
電気	電力	電線保護物類	電線管G28(屋外露出)	176m	m／延床㎡	事後保全	30	3,690	10	410
電気	電力	電線保護物類	電線管G82(屋外露出)	46m	m／延床㎡	事後保全	30	9,910	10	858
電気	電力	電線保護物類	電線管PF16(埋込)	285m	m／延床㎡	事後保全	－	732	－	－
電気	電力	電線保護物類	電線管PF22(埋込)	611m	m／延床㎡	事後保全	－	991	－	－
電気	電力	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(鋼板製)	59個	個／延床㎡	事後保全	－	2,220	－	－
電気	電力	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(合成樹脂製)	689個	個／延床㎡	事後保全	－	2,290	－	－
電気	電力	電線保護物類	ﾌﾟﾙﾎﾞｯｸｽ 300×300×200	48個	個／延床㎡	事後保全	－	14,100	－	－
電気	電力	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製500W	63m	m／延床㎡	事後保全	－	10,300	－	－
電気	電力	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製1,000W	10m	m／延床㎡	事後保全	－	15,800	－	－
電気	電力	電線保護物類	端末処理(6kV)CVT38mm2(屋内)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	25,700	－	－
電気	電力	電線保護物類	端末処理(6kV)CVT38mm2(屋外)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	28,000	－	－
電気	電力	電線保護物類	防火区画貫通処理_丸形用φ100mm	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	8,350	－	－
電気	電力	電線保護物類	防火区画貫通処理_ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ用500W(床貫通)	3箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	49,200	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾀﾝﾌﾞﾗｽｲｯﾁ1P15A×2	50個	個／延床㎡	事後保全	35	3,250	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾀﾝﾌﾞﾗｽｲｯﾁ1P15A×4	22個	個／延床㎡	事後保全	35	5,570	－	－
電気	電力	配線器具類	埋込ｺﾝｾﾝﾄ2P15AE×2	172個	個／延床㎡	事後保全	35	2,230	－	－
電気	電力	配線器具類	埋込ｺﾝｾﾝﾄ3P30AE×1	1個	個／延床㎡	事後保全	35	5,560	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾊｰﾈｽ用ｼﾞｮｲﾝﾄﾎﾞｯｸｽ(4分岐)	79個	個／延床㎡	事後保全	35	3,750	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾊｰﾈｽ用OAﾀｯﾌﾟ(ｺｰﾄﾞ3m_2P15AE_125V×2)	193個	個／延床㎡	事後保全	35	2,720	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾌﾙ2線式ﾘﾓｺﾝｽｲｯﾁ(2回路用)	29個	個／延床㎡	事後保全	35	8,330	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾌﾙ2線式ﾘﾓｺﾝｽｲｯﾁ(4回路用)	13個	個／延床㎡	事後保全	35	11,000	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾊﾟﾀｰﾝｸﾞﾙｰﾌﾟ設定器(48回路用)	5個	個／延床㎡	事後保全	35	124,000	－	－
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FLR20W×2	5台	台／延床㎡	事後保全	25	13,300	5	853
電気	電力	照明器具	蛍光灯(直付形)FHF32W×2	2台	台／延床㎡	事後保全	25	13,500	5	980
電気	電力	照明器具	蛍光灯(住戸用ｼｰﾘﾝｸﾞﾗｲﾄ)FLR40W×1	2台	台／延床㎡	事後保全	25	19,200	5	913
電気	電力	照明器具	LED灯(直付)3150LM	75台	台／延床㎡	事後保全	30	19,300	15	12,800
電気	電力	照明器具	LED灯(直付)6800LM	8台	台／延床㎡	事後保全	30	26,700	15	17,900
電気	電力	照明器具	LED灯(埋込・下面開放)6300LM	177台	台／延床㎡	事後保全	30	46,300	15	22,200
電気	電力	照明器具	LED灯(ﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ)950LM	4台	台／延床㎡	事後保全	15	15,400	－	－
電気	電力	照明器具	LED灯(ﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ)1400LM	242台	台／延床㎡	事後保全	15	21,100	－	－
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形)FHF32W×2	8台	台／延床㎡	予防保全	25	39,200	5	1,510
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形・埋込)JE13	46台	台／延床㎡	予防保全	25	19,700	5	12,900
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形・埋込)JE30	34台	台／延床㎡	予防保全	25	30,000	5	20,200
電気	電力	照明器具(誘導灯)	誘導灯FL10W×1ﾊﾟﾈﾙ形(C級)	7台	台／延床㎡	予防保全	25	42,600	1	208
電気	電力	照明器具(誘導灯)	高輝度誘導灯ﾊﾟﾈﾙ形(C級)	17台	台／延床㎡	予防保全	25	20,400	7	581
電気	電力	照明制御装置	照明制御装置_天井埋込形(明るさセンサ・人感センサ)	108個	個／延床㎡	事後保全	15	16,800	－	－
電気	電力	分電盤	主幹3P225A、分岐18回路	1面	面／延床㎡	事後保全	30	710,000	15	68,800
電気	電力	分電盤	主幹3P225A、分岐22回路	2面	面／延床㎡	事後保全	30	789,000	15	76,000
電気	電力	分電盤	主幹3P100AF/100AT、3P50AF/20AT、分岐46回路	2面	面／延床㎡	事後保全	30	1,350,000	15	130,000
電気	電力	OA盤	OA盤(主幹MCCB3P100A_分岐20+4_電話端子20P)	14面	面／延床㎡	事後保全	30	277,000	15	24,800
電気	電力	開閉器箱	主幹3P30A	7面	面／延床㎡	事後保全	30	30,800	－	－
電気	電力	制御盤	直入3.7kW以下5回路	4面	面／延床㎡	事後保全	30	892,000	15	85,500
電気	電力	制御盤	直入3.7kW以下7回路、電源送り2回路	1面	面／延床㎡	事後保全	30	1,330,000	15	127,000
電気	電力	制御盤	直入3.7kW以下4回路、11kWｲﾝﾊﾞｰﾀ1回路、3kWｲﾝﾊﾞｰﾀ1回路	1面	面／延床㎡	事後保全	30	2,130,000	15	208,000
電気	受変電	高圧受配電盤	受電盤(屋内)	1面	面／延床㎡	予防保全	30	2,840,000	15	167,000
電気	受変電	高圧変圧器盤	単相100kVA(屋内)	1面	面／延床㎡	予防保全	30	2,590,000	15	254,000
電気	受変電	高圧変圧器盤	三相100kVA(屋内)	1面	面／延床㎡	予防保全	30	3,130,000	15	308,000
電気	受変電	高圧ｺﾝﾃﾞﾝｻ盤	三相300kVA	1面	面／延床㎡	予防保全	30	1,660,000	15	64,000
電気	受変電	高圧機器	変圧器(油入)単相100kVA	1台	台／延床㎡	予防保全	30	511,000	10	97,900
電気	受変電	高圧機器	変圧器(油入)三相300kVA	1台	台／延床㎡	予防保全	30	1,200,000	10	196,000
電気	受変電	高圧機器	高圧ｺﾝﾃﾞﾝｻ(油入)20kVar	2台	台／延床㎡	予防保全	30	104,000	－	－
電気	受変電	高圧機器	直列ﾘｱｸﾄﾙ(油入)ｺﾝﾃﾞﾝｻ20kVar用	1台	台／延床㎡	予防保全	30	462,000	－	－

表 参－21　モデル建物：中規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《電気２／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期(年)	金額(更新)(円)	修繕周期(年)	金額(修繕)(円)
電気	電力貯蔵・発電	太陽光発電装置	電池ﾓｼﾞｭｰﾙ10kW	1組	組／延床㎡	事後保全	25	5,590,000	－	－
電気	電力貯蔵・発電	太陽光発電装置	ﾊﾟﾜｰｺﾝﾃﾞｨｼｮﾅｰ10kW(屋外型)	1台	台／延床㎡	事後保全	15	1,410,000	－	－
電気	電力貯蔵・発電	太陽光発電装置	表示装置(屋内壁掛型)	1台	台／延床㎡	事後保全	25	2,120,000	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-1P	348m	m／延床㎡	事後保全	40	539	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-2P	926m	m／延床㎡	事後保全	40	581	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-10P	73m	m／延床㎡	事後保全	40	931	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-TKEE0.5-10P	131m	m／延床㎡	事後保全	40	722	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-TKEE0.5-100P	179m	m／延床㎡	事後保全	40	2,620	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-S-5C-FB	524m	m／延床㎡	事後保全	40	659	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-HP1.2-5P	144m	m／延床㎡	事後保全	40	1,230	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-HP1.2-10P	223m	m／延床㎡	事後保全	40	1,670	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-AE1.2-2C	1,212m	m／延床㎡	事後保全	40	572	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-AE1.2-4C	360m	m／延床㎡	事後保全	40	717	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管E25(屋内露出)	224m	m／延床㎡	事後保全	65	1,960	20	267
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管E75(屋内露出)	38m	m／延床㎡	事後保全	65	6,250	20	800
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管G28(屋外露出)	28m	m／延床㎡	事後保全	30	3,690	10	410
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管PF16(埋込)	334m	m／延床㎡	事後保全	－	732	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管PF22(埋込)	431m	m／延床㎡	事後保全	－	991	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(鋼板製)	20個	個／延床㎡	事後保全	－	2,220	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(合成樹脂製)	308個	個／延床㎡	事後保全	－	2,290	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ﾌﾟﾙﾎﾞｯｸｽ 300×300×200	7個	個／延床㎡	事後保全	－	14,100	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製500W	23m	m／延床㎡	事後保全	－	10,300	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	防火区画貫通処理_ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ用500W(床貫通)	3箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	49,200	－	－
電気	通信・情報	構内情報通信網	機器収納ﾗｯｸ(ｷｬﾋﾞﾈｯﾄ式)	14架	架／延床㎡	事後保全	20	168,000	－	－
電気	通信・情報	構内交換	電子ﾎﾞﾀﾝ電話装置_主装置(内・外線総数48)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	841,000	5	82,600
電気	通信・情報	構内交換	電話機(多機能型)	55台	台／延床㎡	事後保全	20	38,000	－	－
電気	通信・情報	構内交換	端子盤(100P)	11面	面／延床㎡	事後保全	40	150,000	－	－
電気	通信・情報	構内交換	電話用ｱｳﾄﾚｯﾄ(埋込)4心	109個	個／延床㎡	事後保全	30	2,240	－	－
電気	通信・情報	情報表示(出退表示)	出退表示盤(壁掛形)8窓	2台	台／延床㎡	事後保全	20	214,000	－	－
電気	通信・情報	情報表示(出退表示)	卓上形操作器(個別用)	6台	台／延床㎡	事後保全	20	11,400	－	－
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	親時計1回線	1台	台／延床㎡	事後保全	20	238,000	5	11,500
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	子時計壁掛形	7台	台／延床㎡	事後保全	20	10,500	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾜｲﾔﾚｽｱﾝﾃﾅ	4本	本／延床㎡	事後保全	20	25,900	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾏｲｸﾛﾎﾝﾀﾞｲﾅﾐｯｸ形(有指向性)	2台	台／延床㎡	事後保全	20	16,900	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾜｲﾔﾚｽﾏｲｸﾊﾝﾄﾞ形	5台	台／延床㎡	事後保全	20	35,800	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	接続盤(ﾜｲﾔﾚｽｱﾝﾃﾅ×2、ｽﾋﾟｰｶ×1、電源×1、ｽﾋﾟｰｶ切替ﾘﾚｰ×1)	2面	面／延床㎡	事後保全	30	292,000	－	－
電気	通信・情報	拡声	増幅器壁掛形60W	2台	台／延床㎡	事後保全	20	421,000	10	41,200
電気	通信・情報	拡声	増幅器壁掛形240W	1台	台／延床㎡	事後保全	20	789,000	10	76,600
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶ壁掛形	6個	個／延床㎡	事後保全	25	5,840	－	－
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶ天井埋込形	52個	個／延床㎡	事後保全	25	12,600	－	－
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶﾄﾗﾝﾍﾟｯﾄ形15W	2個	個／延床㎡	事後保全	25	17,500	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(ｲﾝﾀｰﾎﾝ)	ｲﾝﾀｰﾎﾝ相互式(24局用)	3台	台／延床㎡	事後保全	25	67,500	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(ｲﾝﾀｰﾎﾝ)	玄関子機	4台	台／延床㎡	事後保全	25	5,390	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し表示器5窓	2面	面／延床㎡	事後保全	25	154,000	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	復帰押ﾎﾞﾀﾝ	4個	個／延床㎡	事後保全	25	3,060	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し押ﾎﾞﾀﾝ	8個	個／延床㎡	事後保全	25	6,270	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し表示灯	4個	個／延床㎡	事後保全	20	6,100	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	ｱﾝﾃﾅUHF	1本	本／延床㎡	事後保全	20	105,000	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	ｱﾝﾃﾅFM	1本	本／延床㎡	事後保全	20	105,000	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	ｱﾝﾃﾅﾏｽﾄ(壁面取付形)	1本	本／延床㎡	事後保全	20	99,800	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	増幅器CS・BS・UF-1W	2台	台／延床㎡	事後保全	20	190,000	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	混合器CS-MCW	1個	個／延床㎡	事後保全	20	17,100	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	分配器CS-D4W	9個	個／延床㎡	事後保全	20	12,200	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	直列ﾕﾆｯﾄCS-77F-7W	16個	個／延床㎡	事後保全	20	9,450	－	－
電気	通信・情報	防犯・入退室管理(防犯)	機械警備制御盤	1面	面／延床㎡	予防保全	15	228,000	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	火報受信機P型1級30L	1面	面／延床㎡	予防保全	25	649,000	5	58,100
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	副受信機30L	1面	面／延床㎡	予防保全	25	121,000	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	総合盤(発信機＋ﾍﾞﾙ＋表示灯)	5面	面／延床㎡	予防保全	25	46,900	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	感知器差動式ｽﾎﾟｯﾄ型	71個	個／延床㎡	予防保全	25	6,490	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	感知器定温式ｽﾎﾟｯﾄ型	12個	個／延床㎡	予防保全	25	5,320	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	感知器煙式ｽﾎﾟｯﾄ型	20個	個／延床㎡	予防保全	25	13,500	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動閉鎖	自動閉鎖装置ﾚﾘｰｽﾞ	1個	個／延床㎡	予防保全	25	19,100	－	－
電気	避雷・屋外	高圧引込	高圧気中開閉器(架空引込)地絡方向保護装置付(VT.LA内蔵)300A	1台	台／延床㎡	予防保全	20	541,000	－	－
電気	避雷・屋外	避雷	避雷針_ｽﾃﾝﾚｽ製支持管7m	1本	本／延床㎡	事後保全	40	203,000	－	－
電気	避雷・屋外	避雷	避雷導線鬼より銅線40mm2	275m	m／延床㎡	事後保全	40	3,590	－	－
電気	避雷・屋外	避雷	避雷接地端子箱	7面	面／延床㎡	事後保全	40	36,300	－	－
電気	避雷・屋外	接地	接地棒φ14×1.5m	7本	本／延床㎡	事後保全	－	5,520	－	－
電気	避雷・屋外	接地	接地端子箱	1面	面／延床㎡	事後保全	40	34,800	－	－
電気	避雷・屋外	外灯	LED灯6300LM	2台	台／延床㎡	事後保全	20	382,000	－	－
電気	避雷・屋外	地中管路	FEP30(土工事共)	215m	m／延床㎡	事後保全	－	3,090	－	－
電気	避雷・屋外	地中管路	FEP80(土工事共)	79m	m／延床㎡	事後保全	－	4,410	－	－
電気	避雷・屋外	地中管路	ﾊﾝﾄﾞﾎｰﾙ900×900×900	3個	個／延床㎡	事後保全	－	131,000	－	－
電気	避雷・屋外	架空線路	ｺﾝｸﾘｰﾄ柱12-19-3.5(装柱材料共)	1本	本／延床㎡	事後保全	－	101,000	－	－

表 参－22　モデル建物：中規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《機械１／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
機械	空調	煙道	鋼板製煙道(丸型300φ)	4m	m／延床㎡	事後保全	30	481,000	－	－
機械	空調	冷凍機	小形吸収冷温水機ﾕﾆｯﾄ(能力139kW)	1基	基／延床㎡	予防保全	20	5,650,000	7	673,000
機械	空調	冷却塔	FRP製冷却塔、直交流形(能力334kW)	1基	基／延床㎡	予防保全	20	1,440,000	8	410,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機(屋外機、冷房能力14kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	563,000	15	189,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機(屋外機、冷房能力28kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	941,000	15	316,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力3.6kW)	8台	台／延床㎡	予防保全	20	215,000	12	53,300
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力5.6kW)	15台	台／延床㎡	予防保全	20	221,000	12	59,000
機械	空調	空気調和機	ｺﾝﾊﾟｸﾄ形空調機(3,000m3/h)	3台	台／延床㎡	予防保全	30	1,780,000	10	266,000
機械	空調	空気調和機	ｺﾝﾊﾟｸﾄ形空調機(5,000m3/h)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	2,970,000	10	443,000
機械	空調	空調ﾎﾟﾝﾌﾟ	冷温水ﾎﾟﾝﾌﾟ(φ80×820L/min×20m×5.5kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	379,000	10	226,000
機械	空調	空調ﾎﾟﾝﾌﾟ	冷却水ﾎﾟﾝﾌﾟ(φ100×1,200L/min×20m×7.5kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	439,000	10	250,000
機械	空調	空調ﾀﾝｸ類	膨張ﾀﾝｸ(鋼板製、500L)	1基	基／延床㎡	予防保全	30	651,000	5	86,200
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.5mm)	321㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	12,400	－	－
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.6mm)	252㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	13,900	－	－
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(150φ)	154m	m／延床㎡	事後保全	40	7,080	－	－
機械	空調	空調ﾀﾞｸﾄ	空調用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(300φ)	288m	m／延床㎡	事後保全	40	12,200	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	防火ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(300×300)	10個	個／延床㎡	予防保全	30	18,200	15	2,510
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	防火ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(600×400)	3個	個／延床㎡	予防保全	30	24,700	15	2,510
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	風量調節ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(300×300)	26個	個／延床㎡	事後保全	30	14,000	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾓｰﾀｰﾀﾞﾝﾊﾟｰ(300×300)	1個	個／延床㎡	予防保全	30	24,500	15	20,500
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾓｰﾀｰﾀﾞﾝﾊﾟｰ(600×400)	3個	個／延床㎡	予防保全	30	35,000	15	27,400
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	変風量ﾕﾆｯﾄ(750m3/h)	8台	台／延床㎡	予防保全	30	86,000	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	変風量ﾕﾆｯﾄ(1,500m3/h)	6台	台／延床㎡	予防保全	30	91,300	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｼｰﾘﾝｸﾞﾃﾞｨﾌｭｰｻﾞｰ丸形(C2、#15)	5個	個／延床㎡	事後保全	30	12,000	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｼｰﾘﾝｸﾞﾃﾞｨﾌｭｰｻﾞｰ丸形(C2、#25)	33個	個／延床㎡	事後保全	30	15,600	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	線状吹出口(BL-S-1,000)	20個	個／延床㎡	事後保全	30	10,300	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	線状吹出口(BL-D-1,000)	1個	個／延床㎡	事後保全	30	12,700	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙ形吹出口VHS(400×150)	21個	個／延床㎡	事後保全	30	11,600	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙ形吹出口VHS(800×150)	10個	個／延床㎡	事後保全	30	14,800	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｽﾘｯﾄ形吸込口GVS(150×150)	23個	個／延床㎡	事後保全	30	10,700	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｽﾘｯﾄ形吸込口GVS(500×500)	29個	個／延床㎡	事後保全	30	19,600	－	－
機械	空調	空調配管類	炭素鋼鋼管(白、冷温水32A)	72m	m／延床㎡	予防保全	30	8,300	－	－
機械	空調	空調配管類	炭素鋼鋼管(白、冷温水100A)	41m	m／延床㎡	予防保全	30	20,700	－	－
機械	空調	空調配管類	炭素鋼鋼管(白、冷却水100A)	39m	m／延床㎡	予防保全	30	16,800	－	－
機械	空調	空調配管類	銅管(L、冷媒25A)	616m	m／延床㎡	予防保全	30	4,410	－	－
機械	空調	空調配管類	ｽﾃﾝﾚｽ鋼管(冷温水100A)	5m	m／延床㎡	予防保全	30	27,400	－	－
機械	空調	空調弁類	青銅製仕切弁10K(32A)	28個	個／延床㎡	予防保全	15	7,800	－	－
機械	空調	空調弁類	鋳鉄製仕切弁10K(100A)	1個	個／延床㎡	予防保全	15	33,500	－	－
機械	空調	空調弁類	青銅製玉形弁10K(32A)	10個	個／延床㎡	予防保全	15	8,030	－	－
機械	空調	空調弁類	鋳鉄製玉形弁10K(100A)	2個	個／延床㎡	予防保全	15	37,500	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾊﾞﾀﾌﾗｲ弁10K(100A)	15個	個／延床㎡	予防保全	15	24,500	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾎﾞｰﾙ弁10K(50A)	47個	個／延床㎡	予防保全	15	10,800	－	－
機械	空調	空調弁類	逆止弁10K(100A)	1個	個／延床㎡	予防保全	15	32,700	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾌﾚｷｼﾌﾞﾙｼﾞｮｲﾝﾄ(ﾍﾞﾛｰｽﾞ形、32A)	17個	個／延床㎡	予防保全	20	8,560	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾌﾚｷｼﾌﾞﾙｼﾞｮｲﾝﾄ(ﾍﾞﾛｰｽﾞ形、100A)	9個	個／延床㎡	予防保全	20	25,900	－	－
機械	空調	空調弁類	ｽﾃﾝﾚｽ鋼仕切弁10K(100A)	8個	個／延床㎡	予防保全	20	78,800	－	－
機械	空調	空調弁類	鋳鉄製ｽﾄﾚｰﾅｰ10K(100A)	4個	個／延床㎡	予防保全	15	28,400	－	－
機械	空調	制御弁装置	二方弁装置(50A×40A)	8組	組／延床㎡	予防保全	15	188,000	6	9,020
機械	空調	制御弁装置	自動ｴｱ抜き弁(20A)	5組	組／延床㎡	予防保全	15	22,400	－	－
機械	空調	制御弁装置	電磁弁(20A)	4組	組／延床㎡	予防保全	20	35,700	5	5,300
機械	空調	計器	温度計(ﾊﾞｲﾒﾀﾙ式、φ100)	12個	個／延床㎡	事後保全	15	11,300	－	－
機械	空調	計器	圧力計(φ100)	16個	個／延床㎡	事後保全	15	9,020	－	－
機械	空調	計器	瞬間流量計(ﾋﾟﾄｰ管式、100A)	2個	個／延床㎡	事後保全	15	107,000	－	－
機械	換気	送風機	消音ﾎﾞｯｸｽ付送風機(500m3/h)	47台	台／延床㎡	予防保全	30	109,000	5	46,800
機械	換気	送風機	消音ﾎﾞｯｸｽ付送風機(1,000m3/h)	9台	台／延床㎡	予防保全	30	122,000	5	52,700
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.5mm)	98㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	6,020	－	－
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.6mm)	133㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	8,350	－	－
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(150φ)	314m	m／延床㎡	事後保全	40	4,200	－	－
機械	換気	換気口	ﾍﾞﾝﾄﾞｷｬｯﾌﾟ(ｱﾙﾐ製低圧損形、150φ)	36個	個／延床㎡	事後保全	40	5,230	－	－
機械	自動制御	自動制御機器類	電子式温度検出器(室内形)	60個	個／延床㎡	予防保全	15	31,100	－	－
機械	自動制御	自動制御盤類	制御盤(ﾃﾞｼﾞﾀﾙ式空調機用)	15面	面／延床㎡	予防保全	15	675,000	8	33,200
機械	自動制御	中央監視装置	中央監視盤(ｺﾝﾊﾟｸﾄ型)	1面	面／延床㎡	予防保全	15	7,940,000	5	316,000
機械	給排水衛生	給排水ﾎﾟﾝﾌﾟ	加圧給水ﾎﾟﾝﾌﾟﾕﾆｯﾄ(φ40×250L/min×30m×1.5kW)	2組	組／延床㎡	予防保全	20	945,000	7	665,000
機械	給排水衛生	湯沸器	瞬間式ｶﾞｽ湯沸器(16号)	1台	台／延床㎡	予防保全	15	110,000	－	－
機械	給排水衛生	湯沸器	貯湯式電気温水器壁掛形(20L)	5台	台／延床㎡	予防保全	15	187,000	8	34,600

表 参－23　モデル建物：中規模事務庁舎の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《機械２／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
機械	給排水衛生	給水給湯ﾀﾝｸ類	FRP製ﾀﾝｸ一体形複合板(1.0G、4,000L)	1基	基／延床㎡	予防保全	30	703,000	10	96,900
機械	給排水衛生	給水給湯ﾀﾝｸ類	ｽﾃﾝﾚｽ製ﾀﾝｸﾊﾟﾈﾙ形(1.0G、25,000L)	1基	基／延床㎡	予防保全	30	5,730,000	10	283,000
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	ｽﾃﾝﾚｽ鋼管(給水、給湯30A)	634m	m／延床㎡	予防保全	30	8,740	–	–
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	ﾋﾞﾆﾙ管(HIVP、給水30A)	166m	m／延床㎡	予防保全	25	5,980	–	–
機械	給排水衛生	給水給湯弁類	量水器(20A)	4個	個／延床㎡	予防保全	15	17,700	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	炭素鋼鋼管(白、排水50A)	457m	m／延床㎡	予防保全	30	10,600	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	炭素鋼鋼管(白、排水100A)	121m	m／延床㎡	予防保全	30	20,300	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管(TA、排水32A)	64m	m／延床㎡	予防保全	30	8,840	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管(TA、排水100A)	134m	m／延床㎡	予防保全	30	22,700	–	–
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾋﾞﾆﾙ管(VP、排水、土中150A)	87m	m／延床㎡	事後保全	–	–	20	3,680
機械	給排水衛生	桝類	排水桝(汚水600□×1m)	19組	組／延床㎡	事後保全	–	–	–	–
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洋風便器(C710FV)	20組	組／延床㎡	事後保全	40	56,700	5	11,000
機械	給排水衛生	衛生陶器類	小便器ｽﾄｰﾙ節水形(U321R-FV)	10組	組／延床㎡	事後保全	40	55,100	3	1,530
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洗面器(L520)	1組	組／延床㎡	事後保全	40	38,000	10	12,900
機械	給排水衛生	衛生陶器類	手洗器(L710)	3組	組／延床㎡	事後保全	40	15,700	10	5,540
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洗面化粧台(600×500×780)	20組	組／延床㎡	事後保全	40	71,700	10	14,500
機械	給排水衛生	衛生陶器類	掃除流し(S210)	6組	組／延床㎡	事後保全	40	58,300	5	1,660
機械	給排水衛生	衛生陶器類	身障者用便器(C1111節水FVﾚﾊﾞｰ)	3組	組／延床㎡	事後保全	40	84,800	5	16,300
機械	給排水衛生	衛生陶器類	身障者用洗面器(L511自動水栓)	3組	組／延床㎡	事後保全	40	80,000	10	27,900
機械	給排水衛生	水栓	横水栓(13A)	13個	個／延床㎡	事後保全	40	3,120	3	883
機械	給排水衛生	水栓	流し用混合水栓(13A)	5個	個／延床㎡	事後保全	40	8,070	3	2,400
機械	給排水衛生	浴槽	ﾕﾆｯﾄｼｬﾜｰ(0812ﾀｲﾌﾟ)	1組	組／延床㎡	事後保全	30	347,000	15	33,600
機械	昇降機その他	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	ﾏｼﾝﾙｰﾑﾚｽｴﾚﾍﾞｰﾀｰ(9人×60m/min)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	11,600,000	15	2,730,000

表 参ー24　モデル建物：学校（体育館）の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《建築》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期(年)	金額(更新)(円)	修繕周期(年)	金額(修繕)(円)
建築	屋根	露出防水	ｼｰﾄ断熱防水	404㎡	㎡／延床㎡	予防保全	25	5,340	5	267
建築	屋根	露出防水	ｼｰﾄ防水ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ立上り	178m	m／延床㎡	予防保全	25	2,000	5	100
建築	屋根	露出防水	塗膜防水	26㎡	㎡／延床㎡	予防保全	25	5,820	5	291
建築	屋根	葺き屋根	長尺金属板	1,043㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	3,440	10	344
建築	屋根	雑	屋根ｼｰﾘﾝｸﾞ	96m	m／延床㎡	予防保全	20	384	−	−
建築	屋根	雑	ｱﾙﾐ製笠木	181m	m／延床㎡	事後保全	40	9,810	−	−
建築	屋根	雑	鋼管製外部縦樋	315m	m／延床㎡	事後保全	−	−	10	1,490
建築	外部	壁	複層仕上塗材(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	1,064㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	2,370	20	1,810
建築	外部	壁	高耐久塗装(ｺﾝｸﾘｰﾄ面)	510㎡	㎡／延床㎡	予防保全	20	2,460	10	336
建築	外部	壁	押出成形ｾﾒﾝﾄ版張り	150㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	9,810	10	981
建築	外部	壁	ｼｰﾘﾝｸﾞ	1,160m	m／延床㎡	予防保全	20	384	−	−
建築	外部	天井	けい酸ｶﾙｼｳﾑ板張り	105㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	4,510	10	1,190
建築	外部	床	ﾀｲﾙ張り	4㎡	㎡／延床㎡	事後保全	−	−	10	191
建築	外部	雑	ﾀﾗｯﾌﾟ(ｽﾃﾝﾚｽ製)	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	−	−	−	−
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製一般窓	160㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	27,300	5	574
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製特殊窓	13㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	44,300	5	1,280
建築	外部建具	ｱﾙﾐ製	ｱﾙﾐ製ｶﾞﾗﾘ	6㎡	㎡／延床㎡	予防保全	40	83,600	20	3,670
建築	外部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	5箇所	箇所／延床㎡	予防保全	−	212,000	5	6,960
建築	外部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	3箇所	箇所／延床㎡	予防保全	−	109,000	5	3,470
建築	内部建具	鋼製	鋼製両開扉SOP	12箇所	箇所／延床㎡	事後保全	−	178,000	5	6,060
建築	内部建具	鋼製	鋼製親子開扉SOP	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	−	121,000	5	4,180
建築	内部建具	鋼製	鋼製片開扉SOP	7箇所	箇所／延床㎡	事後保全	−	91,400	5	3,030
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量親子開扉SOP	1箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	118,000	5	4,130
建築	内部建具	鋼製	鋼製軽量片開扉SOP	6箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	90,300	5	3,000
建築	内部	床	ﾋﾞﾆﾙ床ｼｰﾄ張り	227㎡	㎡／延床㎡	事後保全	60	2,950	10	148
建築	内部	床	体育館ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ張り	69㎡	㎡／延床㎡	事後保全	50	15,000	10	349
建築	内部	床	ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ張り	765㎡	㎡／延床㎡	事後保全	50	8,260	10	194
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張りｸﾛｽ(軽鉄下地)	458㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,910	20	1,500
建築	内部	壁	ﾎﾞｰﾄﾞ張り練付け(軽鉄下地)	372㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	10,000	10	458
建築	内部	壁	樹脂塗装(ｺﾝｸﾘｰﾄ下地)	1,456㎡	㎡／延床㎡	事後保全	20	901	−	−
建築	内部	壁	ﾋﾞﾆﾙ幅木	207m	m／延床㎡	事後保全	40	286	10	9
建築	内部	壁	木製幅木	125m	m／延床㎡	事後保全	40	1,740	20	300
建築	内部	天井	けい酸ｶﾙｼｳﾑ板張りEP塗り(鋼製下地)	35㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	4,310	20	1,190
建築	内部	天井	せっこうﾎﾞｰﾄﾞﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ張り(鋼製下地)	259㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	3,750	20	1,520
建築	内部	雑	便所ｽｸﾘｰﾝ(3連、7,200×1,820)	2箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	346,000	5	10,400
建築	内部	雑	化粧洗面ｶｳﾝﾀｰ	5台	台／延床㎡	事後保全	40	74,000	−	−
建築	内部	雑	固定書架(1,800×2,000×400)	17箇所	箇所／延床㎡	事後保全	−	114,000	5	1,140
建築	内部	雑	ｽﾃﾝﾚｽ製内部手摺(H=1,200)	60m	m／延床㎡	事後保全	−	−	−	−
建築	内部	雑	流し台	2台	台／延床㎡	事後保全	40	62,000	−	−
建築	内部	雑	吊戸棚	2台	台／延床㎡	事後保全	40	29,500	−	−
建築	内部	雑	ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞﾎﾞｯｸｽ	21m	m／延床㎡	事後保全	40	15,400	10	770
建築	内部	雑	黒板(W3600×H1200)	3箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	315,000	10	2,560
建築	内部	雑	掲示板(W1800×H1200)	4箇所	箇所／延床㎡	事後保全	40	44,000	10	2,200

表 参－25　モデル建物：学校（体育館）の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《電気１／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
電気	電力	電線類	電線EM-IE1.6	11m	m／延床㎡	事後保全	40	278	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE2.0	2,389m	m／延床㎡	事後保全	40	325	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE5.5mm2	21m	m／延床㎡	事後保全	40	429	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE8mm2	18m	m／延床㎡	事後保全	40	499	－	－
電気	電力	電線類	電線EM-IE22mm2	10m	m／延床㎡	事後保全	40	916	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-EEF1.6-3C	183m	m／延床㎡	事後保全	40	476	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-EEF2.0-3C	561m	m／延床㎡	事後保全	40	626	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET14mm2	38m	m／延床㎡	事後保全	40	1,920	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET38mm2	46m	m／延床㎡	事後保全	40	3,530	－	－
電気	電力	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-CET200mm2	38m	m／延床㎡	事後保全	40	12,000	－	－
電気	電力	電線保護物類	電線管E25(埋込)	47m	m／延床㎡	事後保全	－	1,400	－	－
電気	電力	電線保護物類	電線管E25(屋内露出)	249m	m／延床㎡	事後保全	65	1,960	20	267
電気	電力	電線保護物類	電線管E75(屋内露出)	27m	m／延床㎡	事後保全	65	6,250	20	800
電気	電力	電線保護物類	電線管G28(屋外露出)	5m	m／延床㎡	事後保全	30	3,690	10	410
電気	電力	電線保護物類	電線管G82(屋外露出)	11m	m／延床㎡	事後保全	30	9,910	10	858
電気	電力	電線保護物類	電線管PF16(埋込)	933m	m／延床㎡	事後保全	－	732	－	－
電気	電力	電線保護物類	電線管PF22(埋込)	261m	m／延床㎡	事後保全	－	991	－	－
電気	電力	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(鋼板製)	177個	個／延床㎡	事後保全	－	2,220	－	－
電気	電力	電線保護物類	ﾌﾟﾙﾎﾞｯｸｽ 300×300×200	17個	個／延床㎡	事後保全	－	14,100	－	－
電気	電力	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製500W	43m	m／延床㎡	事後保全	－	10,300	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾀﾝﾌﾞﾗｽｲｯﾁ1P15A×2	40個	個／延床㎡	事後保全	35	3,250	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾘﾓｺﾝｽｲｯﾁ12L	2個	個／延床㎡	事後保全	35	26,900	－	－
電気	電力	配線器具類	埋込ｺﾝｾﾝﾄ2P15AE×2	53個	個／延床㎡	事後保全	35	2,230	－	－
電気	電力	配線器具類	ﾌﾛｱｰｺﾝｾﾝﾄ2P15AE×2	10個	個／延床㎡	事後保全	35	6,370	－	－
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FLR20W×2	9台	台／延床㎡	事後保全	25	13,300	5	853
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FLR40W×2	4台	台／延床㎡	事後保全	25	21,100	5	1,360
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FLR40W×3	4台	台／延床㎡	事後保全	25	27,700	5	1,790
電気	電力	照明器具	蛍光灯(直付形)FHF32W×2	65台	台／延床㎡	事後保全	25	13,500	5	980
電気	電力	照明器具	蛍光灯(埋込・下面開放)FHF32W×2	6台	台／延床㎡	事後保全	25	19,300	5	1,390
電気	電力	照明器具	LED灯(投光器)18000LM	14台	台／延床㎡	事後保全	15	218,000	－	－
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形)FHF32W×2	2台	台／延床㎡	予防保全	25	39,200	5	1,510
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形・埋込)JE13	7台	台／延床㎡	予防保全	25	19,700	5	12,900
電気	電力	照明器具(非常照明)	非常灯(蓄電池組込形・埋込)JE30	13台	台／延床㎡	予防保全	25	30,000	5	20,200
電気	電力	照明器具(誘導灯)	高輝度誘導灯ﾊﾟﾈﾙ形(C級)	10台	台／延床㎡	予防保全	25	20,400	7	581
電気	電力	分電盤	主幹3P100AF/100AT、3P50AF/20AT、分岐46回路	2面	面／延床㎡	事後保全	30	1,350,000	15	130,000
電気	電力	開閉器箱	主幹3P100A×2	1面	面／延床㎡	事後保全	30	82,400	－	－
電気	通信・情報	電線類	通信線TIVF0.65-2C	99m	m／延床㎡	事後保全	40	435	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙHP1.2-5P	37m	m／延床㎡	事後保全	40	1,180	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙHP1.2-10P	181m	m／延床㎡	事後保全	40	1,540	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙAE1.2-2C	340m	m／延床㎡	事後保全	40	563	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-FCPEE0.65-1P	178m	m／延床㎡	事後保全	40	539	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-TKEE0.5-10P	27m	m／延床㎡	事後保全	40	722	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-S-5C-FB	178m	m／延床㎡	事後保全	40	659	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙEM-AE1.2-2C	516m	m／延床㎡	事後保全	40	572	－	－
電気	通信・情報	電線類	ｹｰﾌﾞﾙUTPｹｰﾌﾞﾙCAT6A0.5-4P	53m	m／延床㎡	事後保全	40	672	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管E25(埋込)	16m	m／延床㎡	事後保全	－	1,400	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管E25(屋内露出)	28m	m／延床㎡	事後保全	65	1,960	20	267
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管PF16(埋込)	702m	m／延床㎡	事後保全	－	732	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	電線管PF22(埋込)	595m	m／延床㎡	事後保全	－	991	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ｱｳﾄﾚｯﾄﾎﾞｯｸｽ(鋼板製)	115個	個／延床㎡	事後保全	－	2,220	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ﾌﾟﾙﾎﾞｯｸｽ 300×300×200	10個	個／延床㎡	事後保全	－	14,100	－	－
電気	通信・情報	電線保護物類	ｹｰﾌﾞﾙﾗｯｸ鋼製500W	8m	m／延床㎡	事後保全	－	10,300	－	－
電気	通信・情報	構内情報通信網	情報用ｱｳﾄﾚｯﾄ(壁)CAT6	1個	個／延床㎡	事後保全	30	3,550	－	－
電気	通信・情報	構内交換	電話機(一般型)	5台	台／延床㎡	事後保全	20	14,800	－	－
電気	通信・情報	構内交換	端子盤(100P)	1面	面／延床㎡	事後保全	40	150,000	－	－
電気	通信・情報	構内交換	電話用ｱｳﾄﾚｯﾄ(埋込)4心	5個	個／延床㎡	事後保全	30	2,240	－	－
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	親時計1回線	1台	台／延床㎡	事後保全	20	238,000	5	11,500
電気	通信・情報	情報表示(時刻表示)	子時計埋込形	11台	台／延床㎡	事後保全	20	25,000	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾜｲﾔﾚｽｱﾝﾃﾅ	2本	本／延床㎡	事後保全	20	25,900	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾏｲｸﾛﾎﾝﾀﾞｲﾅﾐｯｸ形(有指向性)	2台	台／延床㎡	事後保全	20	16,900	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾜｲﾔﾚｽﾏｲｸﾊﾝﾄﾞ形	2台	台／延床㎡	事後保全	20	35,800	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	ﾏｲｸｺﾝｾﾝﾄ	8個	個／延床㎡	事後保全	30	38,600	－	－
電気	通信・情報	映像・音響	接続盤(ﾜｲﾔﾚｽｱﾝﾃﾅ×2、ｽﾋﾟｰｶ×1、電源×1、ｽﾋﾟｰｶ切替ﾘﾚｰ×1)	1面	面／延床㎡	事後保全	30	292,000	－	－
電気	通信・情報	拡声	増幅器ﾗｯｸ型360W	1台	台／延床㎡	事後保全	20	1,850,000	10	183,000
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶ壁掛形	2個	個／延床㎡	事後保全	25	5,840	－	－
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶ天井埋込形	9個	個／延床㎡	事後保全	25	12,600	－	－
電気	通信・情報	拡声	ｽﾋﾟｰｶﾄﾗﾝﾍﾟｯﾄ形15W	30個	個／延床㎡	事後保全	25	17,500	－	－

表 参－26　モデル建物：学校（体育館）の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《電気２／２》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し表示器5窓	1個	面／延床㎡	事後保全	25	154,000	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	復帰押ﾎﾞﾀﾝ	1個	個／延床㎡	事後保全	25	3,060	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し押ﾎﾞﾀﾝ	1個	個／延床㎡	事後保全	25	6,270	－	－
電気	通信・情報	誘導支援(呼出)	呼出し表示灯	1個	個／延床㎡	事後保全	20	6,100	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	分配器CS-D4W	1個	個／延床㎡	事後保全	20	12,200	－	－
電気	通信・情報	ﾃﾚﾋﾞ共同受信	直列ﾕﾆｯﾄCS-77F-7W	3個	個／延床㎡	事後保全	20	9,450	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	副受信機100L	1個	面／延床㎡	予防保全	25	308,000	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	感知器差動式ｽﾎﾟｯﾄ型	21個	個／延床㎡	予防保全	25	6,490	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	感知器定温式ｽﾎﾟｯﾄ型	4個	個／延床㎡	予防保全	25	5,320	－	－
電気	通信・情報(防災)	自動火災報知	感知器熱煙複合式	25個	個／延床㎡	予防保全	25	33,000	－	－
電気	通信・情報(防災)	非常警報	非常警報装置(一体型)	2台	台／延床㎡	予防保全	25	12,100	－	－
電気	通信・情報(防災)	ｶﾞｽ漏れ火災警報	ｶﾞｽ漏れ警報検知機(都市ｶﾞｽ用)	1個	個／延床㎡	予防保全	5	12,100	－	－
電気	避雷・屋外	地中管路	FEP30(土工事共)	10m	m／延床㎡	事後保全	－	3,090	－	－
電気	避雷・屋外	地中管路	FEP80(土工事共)	10m	m／延床㎡	事後保全	－	4,410	－	－
電気	避雷・屋外	地中管路	PLP80A(土工事共)	10m	m／延床㎡	事後保全	－	12,000	－	－

表 参－27　モデル建物：学校（体育館）の部材数量、修繕・更新周期、単価一覧《機械》

工事種別	区分	種別	部材	部材数量	単位	保全方式	更新周期（年）	金額（更新）（円）	修繕周期（年）	金額（修繕）（円）
機械	空調	空気調和機	ｶﾞｽｴﾝｼﾞﾝﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ形空調機(屋外機、冷房能力56kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	30	3,970,000	12	1,300,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力5.6kW)	1台	台／延床㎡	予防保全	20	221,000	12	59,000
機械	空調	空気調和機	ﾏﾙﾁﾊﾟｯｹｰｼﾞ形空調機ｶｾｯﾄ形(冷房能力7.1kW)	3台	台／延床㎡	予防保全	20	228,000	12	60,900
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	防火ﾀﾞﾝﾊﾟｰ(300×300)	1個	個／延床㎡	予防保全	30	18,200	15	2,510
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙ形吹出口VHS(400×150)	4個	個／延床㎡	事後保全	30	11,600	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｽﾘｯﾄ形吸込口GVS(150×150)	2個	個／延床㎡	事後保全	30	10,700	－	－
機械	空調	制気口・ﾀﾞﾝﾊﾟｰ	ｽﾘｯﾄ形吸込口GVS(500×500)	2個	個／延床㎡	事後保全	30	19,600	－	－
機械	空調	空調配管類	銅管(L、冷媒25A)	80m	m／延床㎡	予防保全	30	4,410	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾊﾞﾀﾌﾗｲ弁10K(100A)	1個	個／延床㎡	予防保全	15	24,500	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾌﾚｷｼﾌﾞﾙｼﾞｮｲﾝﾄ(ﾍﾞﾛｰｽﾞ形、100A)	2個	個／延床㎡	予防保全	20	25,900	－	－
機械	空調	空調弁類	青銅製仕切弁管端ｺｱ付10K(32A)	5個	個／延床㎡	予防保全	20	9,490	－	－
機械	空調	空調弁類	ﾗｲﾆﾝｸﾞ仕切弁鋳鉄製10K(100A)	1個	個／延床㎡	予防保全	20	55,200	－	－
機械	換気	送風機	消音ﾎﾞｯｸｽ付送風機(500m3/h)	19台	台／延床㎡	予防保全	30	109,000	5	46,800
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.5mm)	3.42㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	6,020	－	－
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ﾀﾞｸﾄ(長方形、板厚0.6mm)	5.2㎡	㎡／延床㎡	事後保全	40	8,350	－	－
機械	換気	換気ﾀﾞｸﾄ	換気用ｽﾊﾟｲﾗﾙﾀﾞｸﾄ(150φ)	104m	m／延床㎡	事後保全	40	4,200	－	－
機械	換気	換気口	ﾍﾞﾝﾄﾞｷｬｯﾌﾟ(ｱﾙﾐ製低圧損形、150φ)	26個	個／延床㎡	事後保全	40	5,230	－	－
機械	給排水衛生	湯沸器	瞬間式ｶﾞｽ湯沸器(5号)	1台	台／延床㎡	予防保全	15	43,300	－	－
機械	給排水衛生	湯沸器	瞬間式ｶﾞｽ湯沸器(16号)	1台	台／延床㎡	予防保全	15	110,000	－	－
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	銅管(M、給湯32A)	18m	m／延床㎡	予防保全	30	8,170	－	－
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	塩ﾋﾞﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管(VA、給水32A)	176m	m／延床㎡	予防保全	30	8,420	－	－
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	塩ﾋﾞﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管(VA、給水100A)	16m	m／延床㎡	予防保全	30	22,100	－	－
機械	給排水衛生	給水給湯配管類	塩ﾋﾞﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管(VD、給水32A)	57m	m／延床㎡	予防保全	30	9,200	－	－
機械	給排水衛生	排水配管類	炭素鋼鋼管(白、排水50A)	155m	m／延床㎡	予防保全	30	10,600	－	－
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管(TA、排水32A)	2m	m／延床㎡	予防保全	30	8,840	－	－
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管(TA、排水100A)	22m	m／延床㎡	予防保全	30	22,700	－	－
機械	給排水衛生	排水配管類	ﾋﾞﾆﾙ管(VP、排水、土中150A)	39m	m／延床㎡	事後保全	－	－	20	3,680
機械	給排水衛生	排水配管類	鉛管(排水80A)	9m	m／延床㎡	予防保全	40	27,900	－	－
機械	給排水衛生	桝類	排水桝(汚水600□×1m)	8組	組／延床㎡	事後保全	－	－	－	－
機械	給排水衛生	桝類	排水桝(排水600□×1m)	1組	組／延床㎡	事後保全	－	－	－	－
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洋風便器(C710FV)	5組	組／延床㎡	事後保全	40	56,700	5	11,000
機械	給排水衛生	衛生陶器類	和風便器節水形(C317R-FV)	2組	組／延床㎡	事後保全	40	70,000	5	12,600
機械	給排水衛生	衛生陶器類	小便器ｽﾄｰﾙ節水形(U321R-FV)	4組	組／延床㎡	事後保全	40	55,100	3	1,530
機械	給排水衛生	衛生陶器類	洗面器(L520)	9組	組／延床㎡	事後保全	40	38,000	10	12,900
機械	給排水衛生	衛生陶器類	掃除流し(S210)	2組	組／延床㎡	事後保全	40	58,300	5	1,660
機械	給排水衛生	衛生陶器類	身障者用便器(C1111節水FVﾚﾊﾞｰ)	1組	組／延床㎡	事後保全	40	84,800	5	16,300
機械	給排水衛生	水栓	自在水栓(13AF5)	1個	個／延床㎡	事後保全	40	3,390	3	1,270
機械	給排水衛生	水栓	横水栓(13A)	5個	個／延床㎡	事後保全	40	3,120	3	883
機械	給排水衛生	水栓	流し用混合水栓(13A)	1個	個／延床㎡	事後保全	40	8,070	3	2,400
機械	消火	屋内消火栓	屋内消火栓(埋込形1号、HB-1A)	2組	組／延床㎡	予防保全	40	107,000	－	－
機械	消火	消火配管類	炭素鋼鋼管(白、消火40A)	31m	m／延床㎡	予防保全	30	7,810	－	－
機械	消火	消火配管類	炭素鋼鋼管(白、消火80A)	14m	m／延床㎡	予防保全	30	14,800	－	－

宜野湾市公共施設等個別施設計画

令和４年 ３月

宜野湾市

〒901-2710　沖縄県宜野湾市野嵩１丁目１番１号

電話番号（代表）：098-893-4411

https://www.city.ginowan.lg.jp/