

いわき市の公共施設等の「どうする?」「どうなる?」をお伝えする



↓バックナンバー↓



ぷらラボ ニュース 第10号

発行 2023年1月20日(金)
いわき市施設マネジメント課
☎22-7408 内線2422~2424

ルール全体は
第6号に掲載

公共施設等の 維持管理・新築・改築のルール

市民・
利用者の
安全確保

④ 200㎡未満の
小規模な建物は
事後保全

公共施設等の
質・量の
最適化

「長寿命化」と「ライフサイクルコスト」の関係
(鉄筋コンクリート造の建物を80年使用する場合)



大きな建物
たくさんの人が使う
いつも人がいる

小さな建物
日常的に人がいる
わけではない



…倉庫、物置、機械室、車庫、四阿(あずまや)、トイレなど

「長寿命化」屋上防水、外壁、サッシ、内装、各種設備更新
≒ 改築(建替)と実質変わらない

↓
ライフサイクルコストを抑えることができない
& 日常的に人がいるわけではない

↓
不具合が発生してから対応を検討する

日常的に
安全に利用できる
維持管理レベル
+
「長寿命化」で
ライフサイクル
コストが抑えられる

予防保全

事後保全

ルール
4

ライフサイクルコストの抑制につながらない小さな建物 = 200㎡未満の建物は
あえて「長寿命化」せず、「事後保全」で対応

これまでの公共施設等は、最短の「機能的耐用年数」に近い年数で建て替えられてきました。しかし、人口が減少していく中でこうした対応は不可能です。このため、建物を可能な限り「物理的耐用年数」近くまで使用できるよう対策することを「長寿命化」といいます。日常的な点検を踏まえた「予防保全」に取り組みながら、計画的に躯体・設備の機能向上を図ります。

物理的耐用年数	構造躯体そのものの寿命を示します。構造躯体が経年により劣化し、部材強度の確保が困難になる(限界性能を下回る)までの年数を言います。
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費やその他の費用が、改築または更新する費用を上回る年数を言います。
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するための税法で定められた年数を言います。
機能的耐用年数	技術革新、需要変化等により、当初設定を上回る機能を社会から要求され、機能不足を生じるまでの年数を言います。

長

短

「長寿命化」とは…



2023年1月末頃 次号発行予定!
「市民・利用者の安全確保」の取組みを紹介します