

栃木県県有建築物長寿命化実施方針（第3期）

令和8（2026）年3月

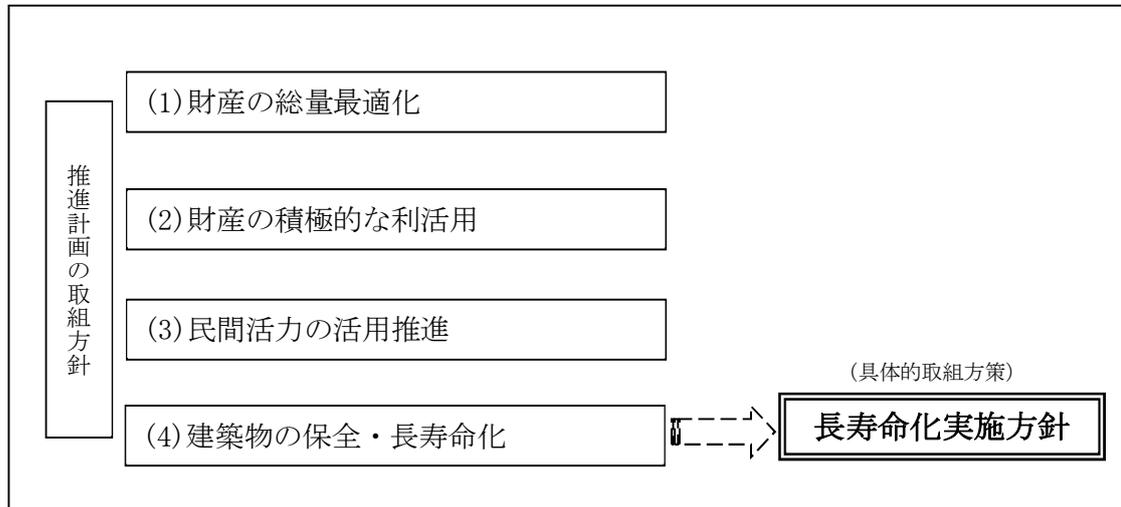
栃木県

【目次】

1 趣旨	1
2 具体的な取組方策	1
(1) 基本事項	
① 目標使用年数の設定	
② 長寿命化設計基準の適用	
(2) 適正な維持管理の実施	
① 建築物の点検	
② 財産管理者への支援	
③ 保全情報等の一元管理	
(3) 計画的な予防保全の実施	
① 計画的な予防保全の対象となる建築物の選定	
② 定期点検の実施	
③ 重点管理部材の選定	
④ 劣化度診断の実施	
⑤ 長期修繕計画の作成・更新	
(4) 効率的かつ効果的な工事の実施	
① 予防保全工事	
② 予防保全工事以外の工事	
3 推進スケジュール	5

1 趣旨

この実施方針は、栃木県県有財産総合利活用推進計画（第3期）（令和8（2026）年3月）策定。以下「推進計画」という。）に基づき、県有建築物の保全・長寿命化を計画的に推進するための具体的取組方策を定めるものであり、計画期間については推進計画に準ずるものとする。



2 具体的な取組方策

(1) 基本事項

① 目標使用年数の設定

建築物の使用期間を明確にしないまま長寿命化を図ることは、修繕・更新時期、使用部材及び適用工法の選択を的確に見極められず、ライフサイクルコストを増大させるおそれがある。

このため、建築物を使用する年数の目標（以下「目標使用年数」という。）は以下の年数を基本とする。

なお、目標使用年数経過後も躯体等の状態が良好な場合、継続的な利用を検討し、目標使用年数の延長を図ることとする。

【目標使用年数】

区 分	目標使用年数	適用構造
新 築	100年	RC造、SRC造、S造
既存建築物	65年	RC造、SRC造、S造

※ 木造建築物及び文化財等の歴史的価値を有する建築物については、目標使用年数は設定しない。
※ 平成30（2018）年以降に新築した建築物については、目標使用年数の区分を「新築」とする。
※ 県営住宅及び県立学校については、それぞれ別に定める長寿命化計画の目標使用年数を考慮し設定する。

② 長寿命化設計基準の適用

建築物の長寿命化を図るためには、長期間の利用を前提とした躯体の耐久性や維持管理の容易性を確保することはもとより、使用期間中の用途変更にも柔軟に対応できる平面・構造計画及びこれらに対応した設備の採用など、設計段階から長寿命化に配慮する必要がある。

このため、目標使用年数期間内における建築物性能を確保するための合理的な設計方針及び具体的な設計の基準等（以下「長寿命化設計基準」という。）を以下の事項を踏まえて策定し、新築の設計に適用するとともに、既存建築物修繕等の設計においても可能な範囲で適用するものとする。

【長寿命化設計基準において重視すべき事項】

項目	摘要
高 耐 久 性	ライフサイクルコストを考慮した耐久性の高い材料が選択されていること
可 変 性	将来の用途変更にも柔軟に対応できる設計であること
更 新 性	建築設備等の更新が容易な構造であること
維 持 管 理 性	維持管理の容易性・効率性を考慮した設計であること
省 エ ネ ル ギ ー 性	環境負荷低減等が考慮されていること

（２）適正な維持管理の実施

① 建築物の点検

建築物の機能を適正に保ち、利用者の安全を確保するためには、日頃から建築物の状態を正しく把握することが重要である。

このため、以下の点検を計画的かつ着実に実施する。

【点検】

ア 日常点検

すべての建築物について、財産管理者が「栃木県建築物日常管理マニュアル」を活用し、日常的に行う点検

イ 法定点検

建築基準法第12条の規定に基づき、一定の用途・規模の建築物*¹について、建築物に係る専門的な知識を有する者*²が定期的に行う点検

*1 次に該当する建築物

(ア) 特殊建築物（劇場、病院、共同住宅、学校、体育館、倉庫、自動車車庫等の用途に供する建築物）で用途に供する床面積の合計が200㎡を超える建築物

(イ) 事務所等の用途に供する建築物（特殊建築物を除く）のうち階数が3以上でかつ延床面積200㎡を超える建築物

(ウ) 特殊建築物のうち階数が3以上で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下の建築物

*2 一級建築士、二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

② 財産管理者への支援

建築物の長寿命化を進めていく中で、日常点検等で確認された不具合の程度や原因の把握及びその不具合が建築物に与える影響の評価など、財産管理者に求められる維持管理業務がより高度化かつ多様化することから、財産管理者に対する技術的な支援体制の構築が必要となる。

このため、財産管理者の知識・技術の向上を目的に、「栃木県建築物日常管理マニュアル」を活用した講習会を定期的を開催するとともに、建築物の点検等に関する相談に応じるほか、工事の積算・発注等に際しての助言など、必要に応じて技術職員による支援を行う。

③ 保全情報等の一元管理

公有財産マネジメントシステムに建築物の仕様や利用状況、点検・診断の結果等を記録することにより、保全情報等の一元化及び共有化を図り、保全業務に活用する。

(3) 計画的な予防保全の実施

① 計画的な予防保全の対象となる建築物の選定

厳しい財政状況等を踏まえると、すべての施設の建築物を一律に長寿命化していくことは、極めて困難な状況にある。

一方、本県が保有する各種施設には、例えば庁舎や県営住宅、校舎など、施設の設置目的を担う中心的な建築物（以下「施設の主たる建築物」という。）と、車庫や倉庫など、附属的な役割を担う建築物（以下「施設の附属的な建築物」という。）が存在する。

施設の附属的な建築物は、小規模な建築物が多く、適正な維持管理のもと適時・適切な保全対策を講ずることで、長寿命化が可能と考えられる。

このような状況から、施設の主たる建築物を中心に長寿命化を効果的かつ効率的に進める。

このため、原則として、以下の要件に該当する建築物を、優先的に長寿命化に取り組む建築物（以下「計画保全対象建築物」という。）として選定し、計画的な予防保全対策を講じる。

【要件】

利活用方針が「継続利用」となっている施設において、次のいずれかに該当する建築物

ア 施設の主たる建築物（庁舎、県営住宅、校舎、体育館 等）

イ 施設の附属的な建築物（車庫、倉庫、駐輪場 等）で延床面積 1,000 m²以上

② 定期点検の実施

計画的に予防保全対策を講じていくためには、適正な維持管理をしていくことが基本となるが、計画保全対象建築物の中には、階数が3未満の庁舎など法定点検の対象とならない建築物がある。

このため、法定点検の対象とならない計画保全対象建築物については、法定点検と同様の点検（以下、この点検及び法定点検を「定期点検」という。）を実施する。

③ 重点管理部材の選定

多種多様な部位、部材及び設備（以下「部材等」という。）で構成されている建築物を効果的に長寿命化するためには、これら部材等のうち、屋根や外壁など施設性能を維持する上で重要な部材等を中心に予防保全に取り組む必要がある。

このため、計画保全対象建築物は、以下の要件に該当する部材等を計画的に予防保全対策を講じる部材等（以下「重点管理部材」という。）として選定する。

選定した重点管理部材を中心に部材等の修繕・更新周期を設定することで、劣化状況等を把握し、計画的な修繕・更新を実施する。

【要件】

次のいずれかに該当する部材等

ア 躯体への影響度が大きい部材等（屋根・防水、外壁 等）

イ 人的・物的被害への影響が大きい部材等（昇降機、消火設備等 等）

ウ 施設の重要な機能への影響が大きい部材等（受変電設備、自家発電設備
空気調和設備、給排水衛生設備 等）

④ 劣化度診断の実施

予防保全においては、部材等の劣化状況や不具合を的確に把握し、修繕・更新時期を適切に見極めることが重要である。

このため、計画保全対象建築物については、建築物に係る専門的な知識を有する者が、重点管理部材の劣化の進行状況を把握し、修繕・更新時期を推定することを目的とした劣化度診断を3年ごとに実施する。

⑤ 長期修繕計画の作成・更新

財産管理者は計画保全対象建築物について、「栃木県県有建築物長期修繕計画事務取扱要領」及び「栃木県県有建築物長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、部材等の修繕・更新時期等を示した長期修繕計画を作成する。

なお、長期修繕計画は、部材等の劣化状況や修繕・更新工事の実施状況を踏まえ適宜見直す。

また、施設の目標使用年数経過後も躯体等が良好な状態であり、継続的な利用が決定している場合、目標使用年数の延長を検討し、修繕計画を更新する。

作成した長期修繕計画をもとに、各計画保全対象建築物の道連れ工事*の有無等を踏まえ、維持・更新等費用の軽減、平準化を図るため「栃木県県有建築物長寿命化工事実施計画」を策定する。

* 「共通の仮設機材を必要とする工事」又は「部材・工法が同様な工事」を合理的にまとめて行う工事

(4) 効率的かつ効果的な工事の実施

長寿命化に係る工事については、以下の工事種別ごとの考え方にに基づき、効率的かつ効果的に実施する。

なお、財産管理者は建築物の将来的な役割や社会情勢の変化を踏まえ、大規模リニューアル等の必要性も検討する。

① 予防保全工事

ア 工事内容

計画保全対象建築物の重点管理部材及びこれに関連する部材等の修繕・更新工事

イ 工事实施に当たっての考え方

安全性、緊急性、効率性等や技術革新及び法改正等を踏まえ、総合的に優先度を判定し、計画的に実施する。

② 予防保全工事以外の工事

ア 工事内容

計画保全対象建築物の重点管理部材以外の部材等の修繕・更新工事又は計画保全対象建築物以外の建築物のすべての部材等の修繕・更新工事

イ 工事实施に当たっての考え方

工事の妥当性、必要性等の評価を踏まえ、適時・適切に実施する。

工事の内容によって、予算の確保や営繕費の活用について検討する。

予防保全工事と同時に実施可能な場合、施工性等を考慮し、工事計画と調整のうえ、実施を検討する。

3 推進スケジュール

令和 12（2030）年度に全体的な運用状況の評価を行った上で、各取組内容の検証・見直しを実施する。

