

市有建築物長寿命化保全基準

平成 20 年 3 月 25 日建築部長決裁

改正 令和 5 年 3 月 28 日建築部長決裁

(総則)

第 1 条 この基準は、市有建築物の長寿命化を図るため、札幌市建築物の保全及び整備に関する要綱（平成 19 年 8 月 23 日副市長決裁。以下「要綱」という。）第 5 条の規定に基づき、市有建築物の保全に関し必要な事項を定めるものである。

2 要綱第 10 条において定める市有建築物のほか、次の各号のいずれかに該当する市有建築物については、この基準を適用しない。ただし、建築部長が必要と認めるものについては、この限りでない。

- (1) 学校施設（複合建築物を含む。）
- (2) 市営住宅（複合建築物を含む。）
- (3) 廃棄物処理施設等のプラント施設
- (4) 文化財として指定又は登録を受けている建築物
- (5) 区分所有等により、部長等と部長等以外の者との協議に基づき保全を計画する建築物
- (6) 100 m²未満の小規模な建築物

(用語の定義)

第 2 条 この基準において使用する用語は、要綱において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 建築物
建築基準法第 2 条に規定する建築物をいう。
- (2) 計画保全
建築物の著しい劣化、不具合又は故障の発生を予防するため計画的に修理又は修繕を実施することを基本とする保全の方法をいう。
- (3) 事後保全
建築物の劣化、不具合又は故障の発生後に修理又は修繕を実施することを基本とする保全の方法をいう。

(保全の基本的事項)

第 3 条 市有建築物の保全は、次の各号に掲げる事項に留意して行う。

- (1) 建築物の劣化及び損傷を最小限に抑えるとともに、利用者等及び建築物の安全性を確保する。
- (2) 建築物の保全費用の節減を図るとともに、経年劣化に対して計画的、効率的な措置を行う。
- (3) 建築物を取り巻く社会的、経済的な状況変化に対して適正な措置を行うとともに、資産価値を確保する。

(4) 建築物の環境負荷を抑えるため、省エネルギー、省資源及び周辺環境に配慮する。

(目標耐用年数)

第4条 市有建築物の目標耐用年数は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造等の市有建築物は 80 年（令和2年3月18日以前から存するものにあつては60年）とする。

(2) 木造、軽量鉄骨造及びコンクリートブロック造等の市有建築物は、45 年とする。

2 前項にかかわらず、将来にわたって長期的な利用が確実に見込まれる場合は、最長で 100 年とする。

3 部長等は、令和2年3月18日以前から存する鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造等の市有建築物にあつては、構造体の健全度、維持管理の状況、施設の機能その他の事情を総合的に勘案したうえで 80 年まで延長するように努めるものとする。

4 部長等は、前各項の規定にかかわらず、機能又は設置目的が特殊な建築物その他特別な事由を有する建築物について、別に目標耐用年数を定めることができる。

5 建築部長は、必要に応じて、部長等に対して市有建築物の目標耐用年数の決定状況について報告を求めることができる。

(保全の業務)

第5条 市有建築物の機能及び安全性を確保するため、適切な維持管理及び修繕を行う。

2 維持管理については、建築物の劣化を早期に発見し、措置するため、次の各号に掲げる点検等を行う。

(1) 日常点検

ア 外観等の目視点検

イ 作動状況の点検

ウ 安全性の確認ほか

(2) 定期点検

ア 法令上の点検、検査、調整及び分解整備

イ 自主的な専門技術者による点検、検査、調整及び分解整備

(3) 小規模な修理

ア 消耗品及び消耗部品の交換

イ 軽微な機器の調整

ウ 補修ほか

3 修繕については、建築物の機能及び安全性を回復させるため、次の各号に掲げるものを行う。

(1) 計画修繕

建築物の著しい劣化又は故障の発生を予防するための計画的な修繕

(2) 各所修繕

建築部位・設備等の劣化又は故障が、部分的である、又は経常的である小額な修繕

(3) 緊急修繕

建築部位・設備等の劣化又は故障が発生し、建築物の機能及び安全性が著しく低下した場合に行う緊急的な修繕

(保全状況の記録等)

第6条 保全状況の記録等は、次の各号に掲げるとおり処理する。

(1) 点検の記録等

日常の維持管理の結果及び光熱水等の管理経費を記録・保管する。

(2) 修繕の記録等

建築物の建築部位・設備等の修繕内容を記録・保管する。

(3) 図面の記録等

建築物の完成図のほか、修繕工事の内容及び範囲等を図面化して記録・保管する。

(保全の推進)

第7条 建築部長は、次の各号に掲げる事項を行う。

(1) 市有建築物の一元的な修繕の実施により長寿命化を推進する事業（以下「保全推進事業」という。）

(2) 保全情報システム（保全に関する情報の蓄積、集計及び分析評価を可能とするシステムをいう。）の運用及び保全状況の一元的な管理

(3) 維持管理を行う部長等への技術的な支援

(保全対象施設)

第8条 保全推進事業の対象とする建築物（以下「保全対象施設」という。）は、特殊な事情により建築部長が保全推進事業に適さないと判断した建築物を除き、別表に定める局等が所管する建築物とする。

2 保全推進事業における保全の方法は、原則、計画保全とし、次の各号のいずれかに該当する保全対象施設にあつては、事後保全とする。

(1) 10年以内に目標耐用年数に達する予定の建築物

(2) 移転又は廃止の予定その他の事情により、建築部長が計画保全に適さないと判断した建築物

(保全推進事業に係る計画の作成)

第9条 建築部長は、次の各号に掲げる計画を作成する。

(1) 保全対象施設ごとの保全計画（以下「保全計画」という。）

(2) 事業の実施に必要な中期的な計画（以下「事業実施計画」という。）

2 保全計画は、計画修繕を効率的に行うため、建築部位及び設備等の経年劣化に対する耐久性能等から定める周期に基づき、長期にわたる修繕の見通しを立てるものとする。

3 事業実施計画は、保全対象施設ごとに整備計画と整合を図るとともに、各年度における事業費の平準化を図るものとする。

4 予算状況等により事業実施計画の変更が必要となった場合には、当該計画の期間中であっても変更することができる。

(保全における環境配慮)

第 10 条 部長等は、建築物の光熱水使用量の節減を図り、環境負荷の低減に努める。

2 建築部長は、保全推進事業において、省エネルギー化等その他の環境負荷低減に努める。

附 則

1 この基準は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

2 平成 24 年度まで建築部がストックマネジメントを段階的に進めるにあたり、その都度、この基準の見直しを行う。

附 則【平成 20 年度改正】

この改正は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則【平成 21 年度改正】

この改正は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則【平成 23 年度改正】

この改正は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則【平成 24 年度改正】

この改正は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則【令和元年度改正】

この改正は、令和 2 年 3 月 18 日から施行する。

附 則【令和 4 年度改正】

この改正は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

別表 保全対象施設を所管する局等（第 8 条関係）

所管局	所管部
危機管理局	危機管理部
総務局	行政部、職員部、国際部、自治研修センター
デジタル戦略推進局	情報システム部
まちづくり政策局	都市計画部、総合交通計画部
財政局	管財部
市民文化局	地域振興部、市民自治推進室、市民生活部、文化部
スポーツ局	スポーツ部
保健福祉局	総務部、高齢保健福祉部、障がい保健福祉部、保健所、衛生研究所
子ども未来局	子ども育成部、子育て支援部、児童相談所
経済観光局	産業振興部、観光・MICE 推進部、農政部
環境局	環境事業部、円山動物園
建設局	総務部、みどりの推進部
消防局	総務部
教育委員会	生涯学習部、学校教育部、中央図書館