

山口県公共建築物(行政系施設)個別施設計画

令和3年3月
(令和8年3月改訂)

目 次

I	計画策定の趣旨等	1
1	計画の趣旨	1
2	計画の対象とする施設	1
3	計画期間	5
II	行政系施設の状況	5
1	施設の利用状況	5
2	施設の保有状況等	6
3	施設整備等に要する経費	11
III	行政系施設における施設整備の基本的な方針	12
1	施設の規模・配置等の基本的な方針	12
2	施設の修繕・更新・改修及び建替えの基本的な方針	12
IV	基本的な方針を踏まえた行政系施設における施設の整備水準	15
1	長寿命化の対象及び手法	15
2	整備水準等	15
V	行政系施設の長寿命化に係る施設整備の優先順位付け及び実施計画	17
1	長寿命化に係る施設整備の優先順位付け	17
2	施設整備の実施計画	18
VI	維持管理コスト縮減に向けての取組	20
VII	個別施設計画の継続的運用方針	20
1	情報基盤の整備と活用	20
2	推進体制及びフォローアップ	20
VIII	資料	21
1	耐震安全性の分類	21
2	用語解説	22

山口県公共建築物(行政系施設)個別施設計画

I 計画策定の趣旨等

1 計画の趣旨

「山口県公共施設等マネジメント基本方針」(以下「基本方針」という。)に基づき、財政上の健全性を維持し、計画的かつ効率的な施設整備(修繕^{*1}・更新^{*2}・改修^{*3}及び建築物の建替え^{*4}等)を行うための中長期的な管理計画(個別施設計画)を策定する。

2 計画の対象とする施設

本計画では、県が所有する建築物のうち、基本方針において「行政系施設」に位置付けられた施設(都市基盤施設又は自然公園等施設の個別施設計画(計画策定予定も含む。)に位置付けられた施設を除く。)を対象とする。(図1)

令和7年度(2025年度)末現在において本計画の対象とする施設は、表1のとおりであり、施設の用途から、「庁舎施設」、「研修施設」、「試験・研究施設」、「設備収納施設」、「倉庫・車庫施設」及び「その他施設」に分類する。

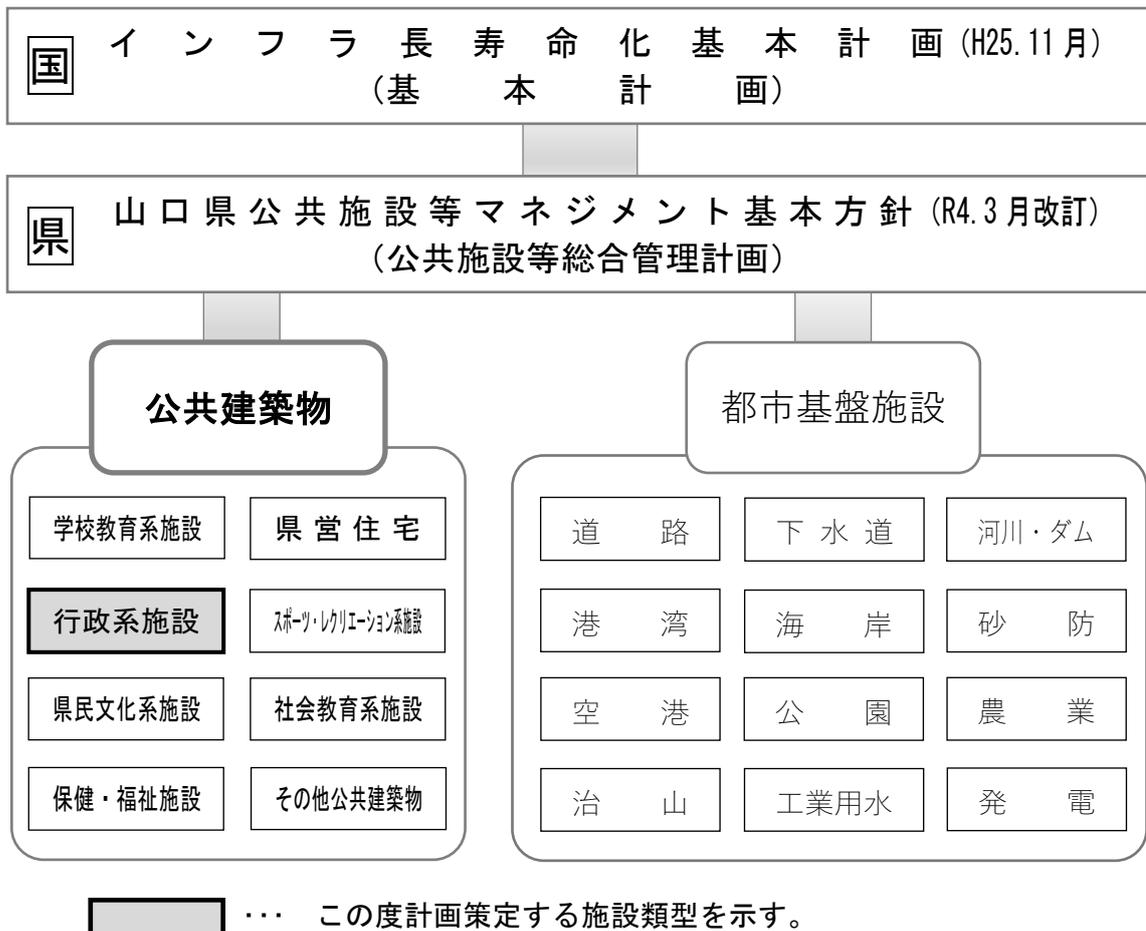


図1 計画体系図

表 1 本計画の対象とする施設

施設分類	対象とする施設
庁舎施設	<p>▼行政庁舎</p> <p>大島総合庁舎、旧葵庁舎、山口県庁、春日山庁舎、宮野庁舎、岩国総合庁舎、柳井総合庁舎、周南総合庁舎、山口総合庁舎、山口県税事務所自動車税課、旧防府総合庁舎、宇部総合庁舎、下関総合庁舎、萩総合庁舎、周南児童相談所、下関児童相談所、山口県議会棟、山口県消防防災航空隊庁舎・格納庫、福祉総合相談支援センター</p>
	<p>▼健康福祉センター等</p> <p>岩国健康福祉センター食肉検査課、旧山口健康福祉センター防府支所、動物愛護センター、長門健康福祉センター、萩健康福祉センター</p>
	<p>▼計量検定所等</p> <p>岩国タクシメーター装置検査場、徳山タクシメーター装置検査場、計量検定所</p>
	<p>▼農林水産事務所等</p> <p>柳井農林水産事務所畜産部（東部家畜保健衛生所）、柳井農林水産事務所大島庁舎、旧田布施農林事務所、山口農林水産事務所畜産部（中部家畜保健衛生所）、美祢合同庁舎、下関農林事務所、萩農林水産事務所畜産部（北部家畜保健衛生所）、長門農林水産事務所</p>
	<p>▼土木建築事務所等</p> <p>防府土木建築事務所阿東分室、下関土木建築事務所豊田分室、長門土木建築事務所、小瀬川ダム管理事務所、御庄川ダム管理所、生見川ダム管理所、中山川ダム管理所、菅野・平瀬ダム統合管理事務所、黒杭川ダム管理所、黒杭川上流ダム管理所、屋代ダム管理所、末武川ダム管理所、菅野ダム管理所、川久保コンプレッサー建屋、須々万奥コンプレッサー建屋、中ノ島コンプレッサー建屋、向道ダム管理事務所、川上ダム管理事務所、佐波川ダム管理事務所、荒谷ダム管理所、一の坂ダム管理所、厚東川ダム管理事務所、埴コンプレッサー棟、今富ダム管理所、真締川ダム管理所、木屋川ダム管理事務所、阿武川ダム管理事務所、見島ダム管理所、大坊ダム管理所、湯免ダム管理所、大河内川ダム建設事務所、旧周南港湾管理事務所、萩港務所</p>
<p>▼警察庁舎等</p> <p>山口県警察本部、山口県警察本部別館、山口県警察本部体育館、山口県総合交通センター、山口県警察本部自動車修理工場、山口県警察本部火薬庫、吉敷分庁舎、山口県警察学校射撃場、山口県警察本部機動隊車庫、山口県警察本部交通機動隊防府検問所、山口県警察航空隊</p> <p>岩国警察署、岩国西幹部交番、広瀬幹部交番、岩国駅前地域安全センター・岩国駅前交番、由宇地域安全センター・由宇交番、玖珂交番、川下交番、錦帯橋交番、南交番（岩国警察署）、旧南桑駐在所、師木野駐在所、装港駐在所、藤河駐在所、和木駐在所、秋掛駐在所、米川駐在所（岩国警察署）、祖生駐在所、高森南駐在所、宇佐郷駐在所、小瀬駐在所、美川駐在所、北河内駐在所、通津駐在所、旧深須駐在所、本郷駐在所、南河内駐在所、美和駐在所、岩国交通検問所</p> <p>柳井警察署、平生幹部交番、周防大島地域安全センター・周防大島幹部交番、柳井駅前交番、小松交番、田布施交番、平郡駐在所、阿月駐在所、伊保庄駐在所、</p>	

施設分類	対象とする施設
庁舎施設	<p>柳井港駐在所、伊陸駐在所、日積駐在所、蒲野駐在所、沖家室駐在所、外入駐在所、戸田駐在所（柳井警察署）、油田駐在所、安下庄駐在所、麻郷駐在所、城南駐在所、祝島駐在所、佐賀駐在所、麻里府駐在所、室津駐在所、上関駐在所、大島駅前駐在所、森野駐在所、日良居連絡所、旧余田連絡所、旧新庄連絡所 光警察署、熊毛交番、光駅前交番、室積交番、周防駐在所、上島田駐在所、大和駐在所、八代駐在所</p> <p>下松警察署、花岡交番、末武交番、下松駅前交番、江の浦駐在所、米川駐在所（下松警察署）</p> <p>周南警察署、周南西幹部交番、鹿野交番、周南団地交番、徳山駅前交番、旧中央交番、旧大津島駐在所、須々万駐在所、菊川駐在所、須金駐在所、中須駐在所、湯野駐在所、戸田駐在所（周南警察署）、夜市駐在所、和田駐在所、櫛浜駐在所、旧大島駐在所、富田連絡所、遠石連絡所、旧向道連絡所、周南交通検問所 防府警察署、三田尻交番、牟礼交番、防府駅前交番、右田大崎交番、華西中関交番、旧華城交番、小野駐在所（防府警察署）、大道駐在所、富海駐在所、旧向島連絡所</p> <p>山口警察署、阿東幹部交番、湯田交番、山口駅前交番、平川交番、維新公園交番、大内交番、徳地交番、阿東桜交番、仁保駐在所、八坂駐在所、島地駐在所、地福駐在所、長門峡駐在所、宮野下連絡所、旧三谷連絡所</p> <p>山口南警察署、阿知須交番、川東駐在所、秋穂二島駐在所、嘉川駐在所、佐山駐在所、秋穂駐在所、大海駐在所</p> <p>宇部警察署、松山交番、新川交番（宇部警察署）、流川交番、上宇部交番、東岐波交番、西岐波交番、宇部駅前交番、船木駐在所、二俣瀬駐在所、厚東駐在所、小野駐在所（宇部警察署）、万倉駐在所、吉部駐在所（宇部警察署）、常盤台駐在所、旧居能駐在所、小羽山駐在所</p> <p>山陽小野田警察署、厚狭幹部交番、セメント町交番、小野田駅前交番、埴生交番、西の浜駐在所、本山駐在所、渡場駐在所、出合駐在所、旧津布田連絡所、厚狭駅前連絡所</p> <p>小串警察署、二見駐在所、黒井駐在所、栗野駐在所、神玉駐在所、湯玉駐在所、田耕駐在所、室津駐在所（小串警察署）、滝部駐在所、川棚駐在所、神田駐在所、阿川駐在所、角島連絡所</p> <p>美祢警察署、美東交番、東厚保駐在所、於福駐在所、西厚保駐在所、岩永駐在所、秋吉駐在所、重安駐在所、旧綾木駐在所、豊田前駐在所、麦川駐在所、旧赤郷駐在所、秋芳北駐在所、真長田駐在所</p> <p>長門警察署、長門市駅前交番、油谷交番、旧古市駐在所、旧渋木駐在所、俵山駐在所、大浦駐在所、三隅駐在所、通駐在所、宗頭駐在所、後畑駐在所、川尻駐在所、仙崎駐在所、湯本駐在所、黄波戸駐在所</p> <p>萩警察署、江崎幹部交番、新川交番（萩警察署）、佐々並駐在所、山田駐在所、（新）福井駐在所、旧福井駐在所、福賀駐在所、紫福駐在所、明木駐在所、川上駐在所、宇田郷駐在所、三見駐在所、吉部駐在所（萩警察署）、小川駐在所、須佐駐在所、大井駐在所、弥富駐在所、見島駐在所</p> <p>下関警察署、彦島幹部交番、安岡交番、川中交番、海峡交番、勝山交番、南交番（下関警察署）、幡生交番、西山駐在所、吉見駐在所、旧福浦駐在所</p> <p>長府警察署、豊田幹部交番、小月交番、長府駅前交番、城下町長府交番、吉田駐</p>

施設分類	対象とする施設
庁舎施設	在所、内日駐在所、旧殿居駐在所、檜崎連絡所
研修施設	セミナーパーク、大島防災センター、山口県消防学校
試験・研究施設	▼環境保健センター 環境保健センター葵庁舎、環境保健センター大歳庁舎、環境保健センター観測局舎（愛宕小学校）、環境保健センター観測局舎（麻里布小学校）、環境保健センター観測局舎（和木コミュニティセンター）、環境保健センター観測局舎（八島測定局）、環境保健センター観測局舎（下松市役所）、環境保健センター観測局舎（光高校）、環境保健センター観測局舎（浅江中学校）、環境保健センター観測局舎（浦山送水場）、環境保健センター観測局舎（徳山商工高校）、環境保健センター観測局舎（宮の前児童公園）、環境保健センター観測局舎（櫛浜小学校）、環境保健センター観測局舎（周南総合庁舎）、環境保健センター観測局舎（中関小学校）、環境保健センター観測局舎（岬児童公園）、環境保健センター観測局舎（宇部総合庁舎）、環境保健センター観測局舎（美祢青嶺高校）、環境保健センター観測局舎（須恵健康公園）、環境保健センター観測局舎（防府高校）、環境保健センター観測局舎（美祢さくら公園）
	▼農林総合技術センター 農林総合技術センター農林業技術部（農業技術研究室、環境技術研究室、林業技術研究室、経営高度化研究室、柑きつ振興センター、花き振興センター）、農林総合技術センター畜産技術部
	▼水産研究センター等 水産研究センター外海研究部、水産研究センター内海研究部、内海栽培漁業センター、外海栽培漁業センター、外海第二栽培漁業センター、光・熊毛地区栽培漁業センター、内海東部栽培漁業センター
設備収納施設	高照寺山無線中継所局舎、羅漢無線中継所局舎、嵩山無線中継所局舎、大星山無線中継所局舎、石ヶ岳無線中継所局舎、長野山無線中継所局舎、赤松ヶ平無線中継所局舎、十種ヶ峰無線中継所局舎、大平山無線中継所局舎、桜山無線中継所局舎、華山無線中継所局舎、大浦岳無線中継所局舎、西鳳翽山無線中継所局舎、高山無線中継所局舎、日尾無線中継所局舎
倉庫・車庫施設	蜂ヶ峯防災広場倉庫、岩国土木建築事務所（除雪車車庫）、岩国土木建築事務所玖珂分室（車庫・水防倉庫）、山口宇部空港（消防車庫等）、防災資機材倉庫、萩土木建築事務所（水防倉庫）
その他施設	内海漁業取締職員詰所、山口宇部有料道路嘉川・由良料金所、山口宇部有料道路管理事務所及び宇部東料金所

※本計画における図表の数値等は、特記がある場合を除き、**令和7年度末現在**の数値等を示す。

※本計画中の図表の数値は、四捨五入等により調整を行っているため、合計等が一致しない場合がある。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とする。なお、健全で持続可能な行財政運営を実現するためには、長期的な視点から財政負担を把握する必要があることから、公共建築物の施設整備等に要する経費^{*5}の検討期間は、令和3年度から令和32年度（2050年度）までの30年間とする。

II 行政系施設の状況

1 施設の利用状況

(1) 職員数の動向

一般行政、教育及び警察各部門の過去5年間の職員数の推移は、表2のとおり。

表2 職員数の推移

(単位：人)

区分 部門別	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	増減数 (令和7年 - 令和2年)
一般行政	3,515	3,543	3,569	3,570	3,596	3,589	74
教 育	11,225	12,135	12,038	11,894	11,830	11,690	465
警 察	3,552	3,559	3,561	3,546	3,540	3,530	▲22
計	18,292	19,237	19,168	19,010	18,966	18,809	517

※各年4月1日における定員管理調査において報告した部門別職員数

(2) 行政系施設の運営・活用状況

【庁舎施設】

- 庁舎施設は、県が行う行政サービスの拠点となる事務所機能を中心とした施設であり、各種法令や各行政分野において対象とする地域に応じて施設を配置している。
- 各庁舎施設は、県行政事務を遂行するため、常に稼働している状態にある。

【研修施設】

- セミナーパークは、県民の学習活動及び交流を促進することを目的として整備を行った施設であり、施設の設置目的に応じて、常に稼働している状態にある。
- 消防学校は、県内消防職員等に消防に関する知識及び技能を効率に修得させることを目的として整備を行った施設であり、施設の設置目的に応じて、常に稼働している状態にある。
- 大島防災センターは、災害発生時には災害対応拠点として、平常時には展示施設による防災教育や一般県民へ防災活動の場を提供することを目的として整備を行った施設であり、施設の設置目的に応じて、常に稼働している状態にある。

【試験・研究施設】

- 試験・研究施設は、保健・環境分野、農業・林業分野、水産業分野に関する研究や指導を行う専門機関として整備を行った施設である。
- いずれの施設も、設置目的に応じた試験研究・検査、研修指導等の拠点施設として運営され、施設は常に稼働している状態にある。

【設備収納施設】

- 設備収納施設は、災害時に公衆回線が切断・輻輳^{ふくそう}により通話不能となった場合に備え、県庁・出先機関、市町、消防、防災関係機関の間で無線回線を使用した災害情報の収集・伝達を行うことを目的として整備を行った施設である。
- 平常時においても、テレメータやヘリコプター等への通信手段として活用しており、施設は常に稼働している状態にある。

【倉庫・車庫施設】

- 倉庫・車庫施設は、インフラの維持管理や非常時に必要となる機器、資材、車両等を管理・保管するために整備を行った施設であり、常に、機器等が保管された状態にある。

【その他施設】

- その他施設（内海漁業取締職員詰所施設）は、漁業環境調査船及び漁業取締船の船員のための陸上詰所として整備を行った施設であり、常に稼働している状態にある。

2 施設の保有状況等

(1) 施設の保有状況

- 本計画の対象とする公共建築物（以下「計画対象建築物」という。）は、1968年（昭和43年）頃から1984年（昭和59年）頃にかけて中小規模の建築物を中心に整備が行われ、以降は、施設の老朽化等に伴う建替えや施設の移転等のタイミングで大規模な建築物の整備が行われている。（図2）
- 令和7年度末現在の建築物の保有数は1,198棟（延べ面積453,416㎡）である。このうち、本館棟等の主たる建築物（自転車置場等の附属建築物を除く。）は565棟（延べ面積398,801㎡）で、行政系施設の延べ面積の88%を占めている。（表3、表4、図3）
- 主たる建築物のうち、延べ面積割合で82%を鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「鉄筋コンクリート造等」という。）が占めており、令和7年度末現在で法定耐用年数^{*6}を超える建築物の割合は延べ面積割合で20%であるが、今後10年以内に法定耐用年数を超える建築物の割合は32%であり、これらを合わせると、10年後の令和17年度末には52%の建築物が法定耐用年数を超過する。（表4、表5、図4）

- 主たる建築物のうち、延べ面積割合で 13%を占める鉄骨造においては、令和 7 年度末現在で法定耐用年数を超える建築物の割合は延べ面積割合で 48%であるが、今後 10 年以内に法定耐用年数を超える建築物の割合は 14%であり、これらを合わせると、10 年後の令和 12 年度末には 62%の建築物が法定耐用年数を超過する。(表 4、表 5、図 4)
- 同様に、延べ面積割合で 3%を占める木造においては、令和 7 年度末現在で法定耐用年数を超える建築物の割合は延べ面積割合で 58%であるが、今後 10 年以内に法定耐用年数を超える建築物の割合は 33%であり、これらを合わせると、10 年後の令和 17 年度末には 91%の建築物が法定耐用年数を超過する。(表 4、表 5、図 4)

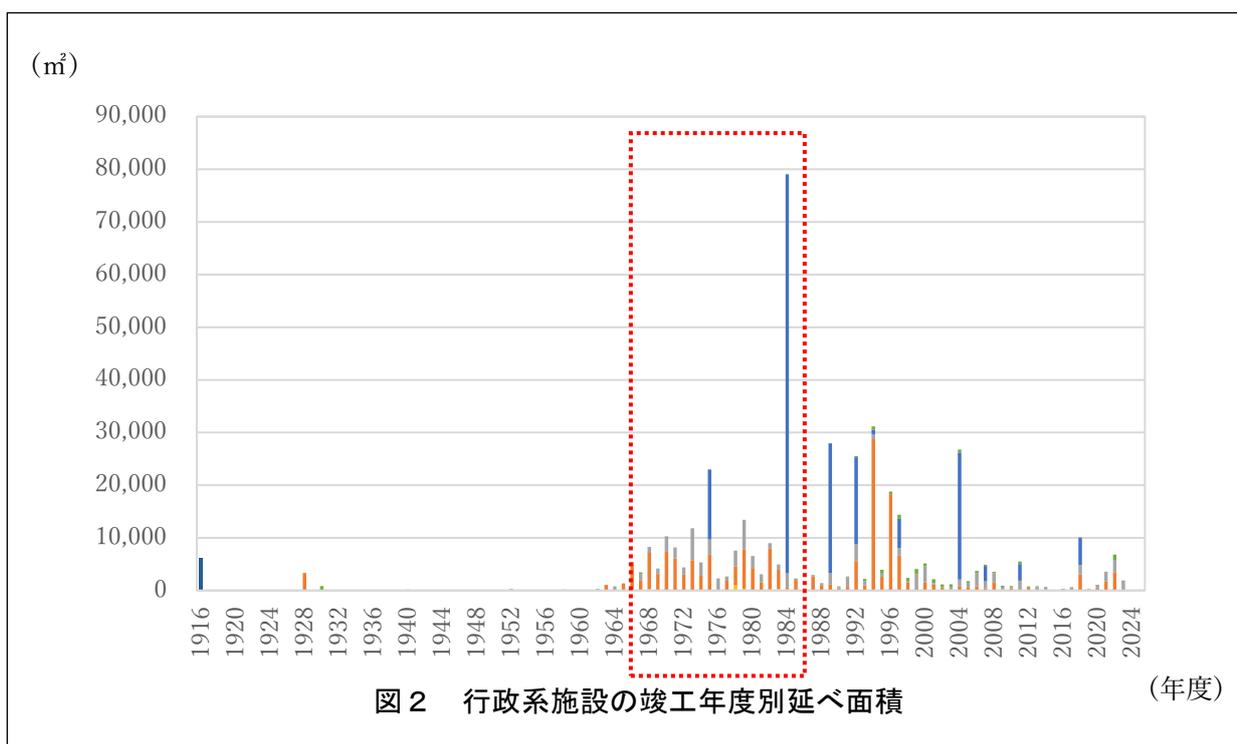


図2 行政系施設の竣工年度別延べ面積

表3 行政系施設の構造別延べ面積等

(延べ面積の単位：㎡)

施設分類	合計		鉄筋コンクリート造等		鉄骨造		木造		補強コンクリートブロック造等	
	棟数 ①	延べ面積 ②	棟数③ (③/①)	延べ面積④ (④/②)	棟数⑤ (⑤/①)	延べ面積⑥ (⑥/②)	棟数⑦ (⑦/①)	延べ面積⑧ (⑧/②)	棟数⑨ (⑨/①)	延べ面積⑩ (⑩/②)
庁舎施設	847	356,475	241 (28%)	297,798 (84%)	312 (37%)	36,503 (10%)	234 (28%)	12,729 (4%)	60 (7%)	9,445 (2%)
研修施設	45	29,656	25 (56%)	27,840 (94%)	13 (29%)	1,666 (5%)	7 (15%)	149 (1%)	0 (0%)	0 (0%)
試験・研究施設	264	61,811	52 (20%)	21,075 (34%)	173 (66%)	37,944 (61%)	17 (6%)	2,030 (3%)	22 (8%)	762 (2%)
設備収納施設	18	415	8 (44%)	335 (81%)	10 (56%)	80 (19%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
倉庫・車庫施設	17	3,424	0 (0%)	0 (0%)	17 (100%)	3,424 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
その他施設	7	1,635	2 (29%)	137 (8%)	5 (71%)	1,498 (92%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
合計	1,198	453,416	328 (27%)	347,186 (77%)	530 (44%)	81,115 (18%)	258 (22%)	14,908 (3%)	82 (7%)	10,207 (2%)

表4 行政系施設の主たる建築物の構造別延べ面積等

(延べ面積の単位：㎡)

施設分類	合計		鉄筋コンクリート造等		鉄骨造		木造		補強コンクリートブロック造等	
	棟数 ①	延べ面積 ②	棟数③ (③/①)	延べ面積④ (④/②)	棟数⑤ (⑤/①)	延べ面積⑥ (⑥/②)	棟数⑦ (⑦/①)	延べ面積⑧ (⑧/②)	棟数⑨ (⑨/①)	延べ面積⑩ (⑩/②)
庁舎施設	371	318,588	165 (44%)	282,996 (89%)	46 (12%)	15,753 (5%)	121 (33%)	10,680 (3%)	39 (11%)	9,159 (3%)
研修施設	21	28,002	17 (81%)	27,388 (98%)	4 (19%)	614 (2%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
試験・研究施設	139	47,015	29 (21%)	16,482 (35%)	99 (71%)	29,834 (63%)	7 (5%)	525 (1%)	4 (3%)	175 (1%)
設備収納施設	18	415	8 (44%)	335 (81%)	10 (56%)	80 (19%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
倉庫・車庫施設	12	3,347	0 (0%)	0 (0%)	12 (100%)	3,347 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
その他施設	4	1,435	2 (50%)	137 (10%)	2 (50%)	1,298 (90%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
合計	565	398,801	221 (39%)	327,337 (82%)	173 (31%)	50,926 (13%)	128 (23%)	11,205 (3%)	43 (7%)	9,333 (2%)

[主たる建築物]

庁舎施設：本館棟、庁舎棟、研究・研修棟、屋内運動場棟、寄宿舍棟

試験・研究施設：本館棟、研究・研修棟

設備収納施設：庁舎棟、その他附属棟

倉庫・車庫施設：倉庫棟、車庫棟、その他附属棟

その他施設：本館棟、庁舎棟

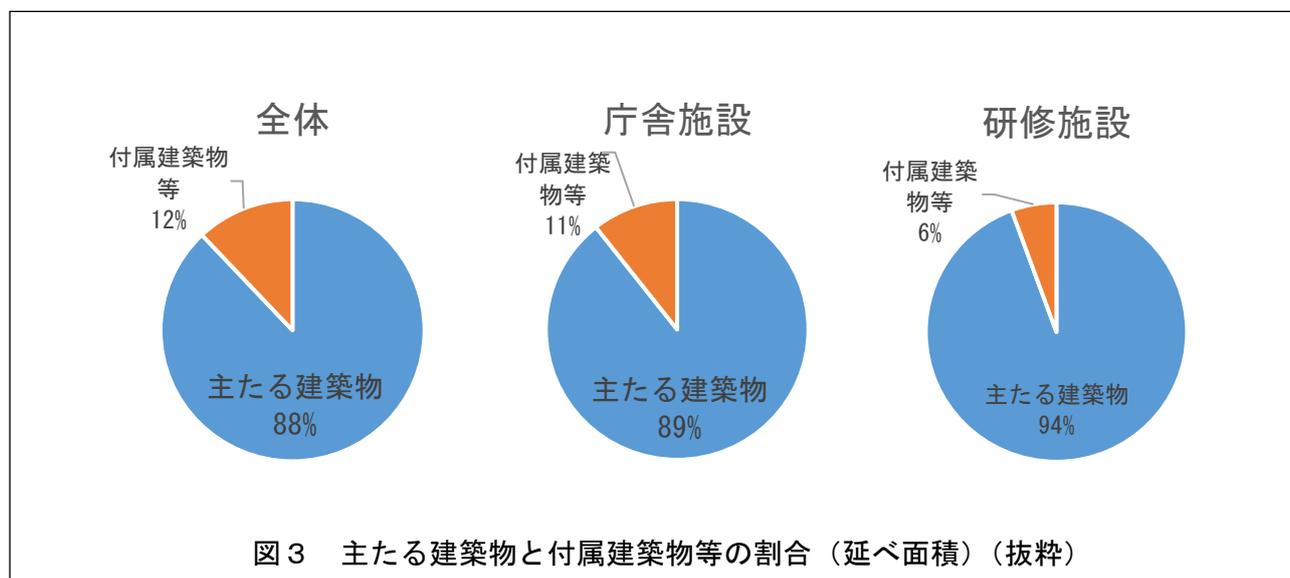
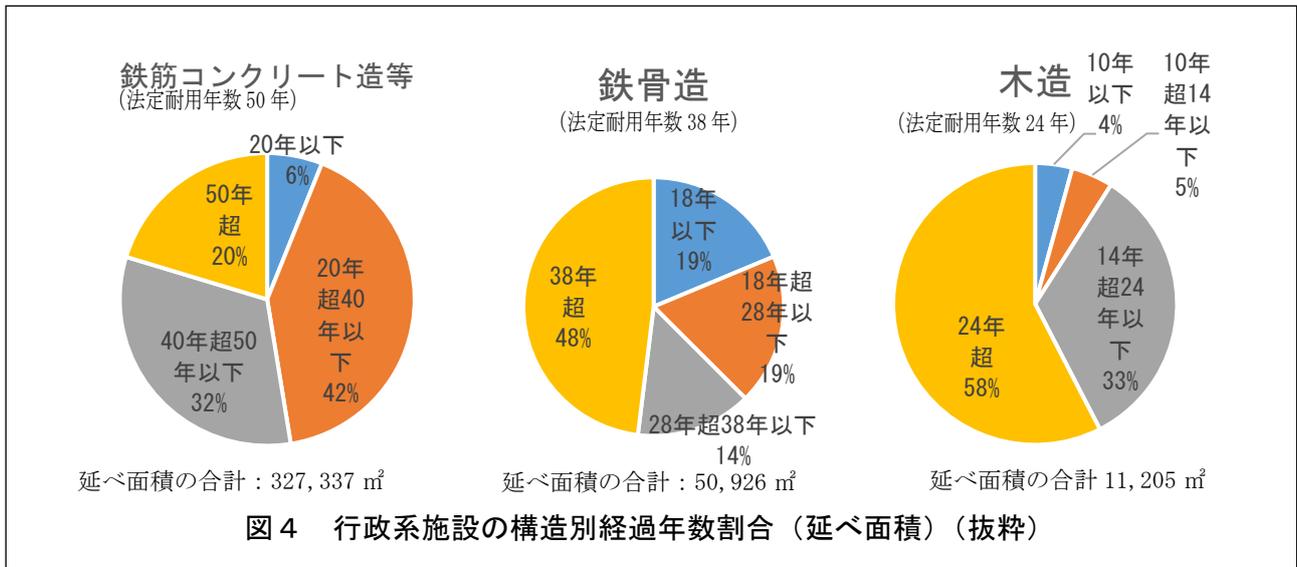


表5 建築物の構造別の法定耐用年数*6

鉄筋コンクリート造等	鉄骨造	補強コンクリートブロック造等	木造
50年	38年	41年	24年

※補強コンクリートブロック造等には、組積造を含む。



(2) 施設の劣化状況

令和7年（2025年）11月に実施した施設管理者による劣化状況調査の結果、行政系施設における建築物の部位（屋根・屋上及び外壁）及び電気・機械設備（以下「建築設備等」という。）の劣化状況は以下のとおり。

【建築設備等の劣化状況】

調査の対象とした232棟のうち、A評価（概ね良好）及びB評価（部分的に劣化しているが、安全上・機能上問題なし）の建築物が全体で58%、修繕等の対応が必要となるC評価（広範囲に劣化が発生）及びD評価（早急に対応する必要）の建築物が全体で38%確認された。（表6、図5）

部位ごとの内訳をみると、令和元年の調査に比べて、全ての項目でA評価が5%から6%増加しており、建替られた施設や改修工事が反映されていると考えられる。また、屋根・屋上のC、D評価、外壁のD評価、電気設備のD評価が1%から5%増加しており、劣化が進む建物も見られる。

【構造躯体の劣化状況】

調査の対象とした建築物において、構造躯体の修繕等が必要となる劣化が、鉄筋コンクリート造等の建築物で14%から18%、鉄骨造及び木造で40%から50%の割合で確認された。（表7）

部位ごとの内訳をみると、令和元年の調査に比べて、鉄筋コンクリート造等で大きなひび割れが3棟減となっており、外壁改修が反映されていることが考えられる。また、剥落が3棟増加しており劣化が進む建物も見られる。

表6 建築設備等の劣化状況の内訳

評価	A (概ね良好)		B (部分的に劣化)		C (広範囲に劣化)		D (早急に対応)		該当なし等		合計
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	
建築(屋根・屋上)	47	20%	85	37%	57	24%	39	17%	4	2%	232
建築(外壁)	43	19%	91	39%	49	21%	44	19%	5	2%	232
内装仕上げ	46	20%	87	37%	76	33%	11	5%	12	5%	232
電気設備	50	22%	89	38%	73	31%	9	4%	11	5%	232
機械設備	43	19%	86	37%	63	27%	24	10%	16	7%	232
全体		20%		38%		27%		11%		4%	

※施設管理者調査（令和7年11月現在）による。建築設備等ごとに、以下により評価している。

部位・設備 評価	建築（屋根・屋上）、建築（外壁） 〔目視調査〕	内装仕上げ、電気設備、機械設備
A	概ね良好	建築後20年未満
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	建築後20～40年
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	建築後40年以上
D	早急に対応する必要がある	経過年数に関わらず著しい劣化が見られる場合

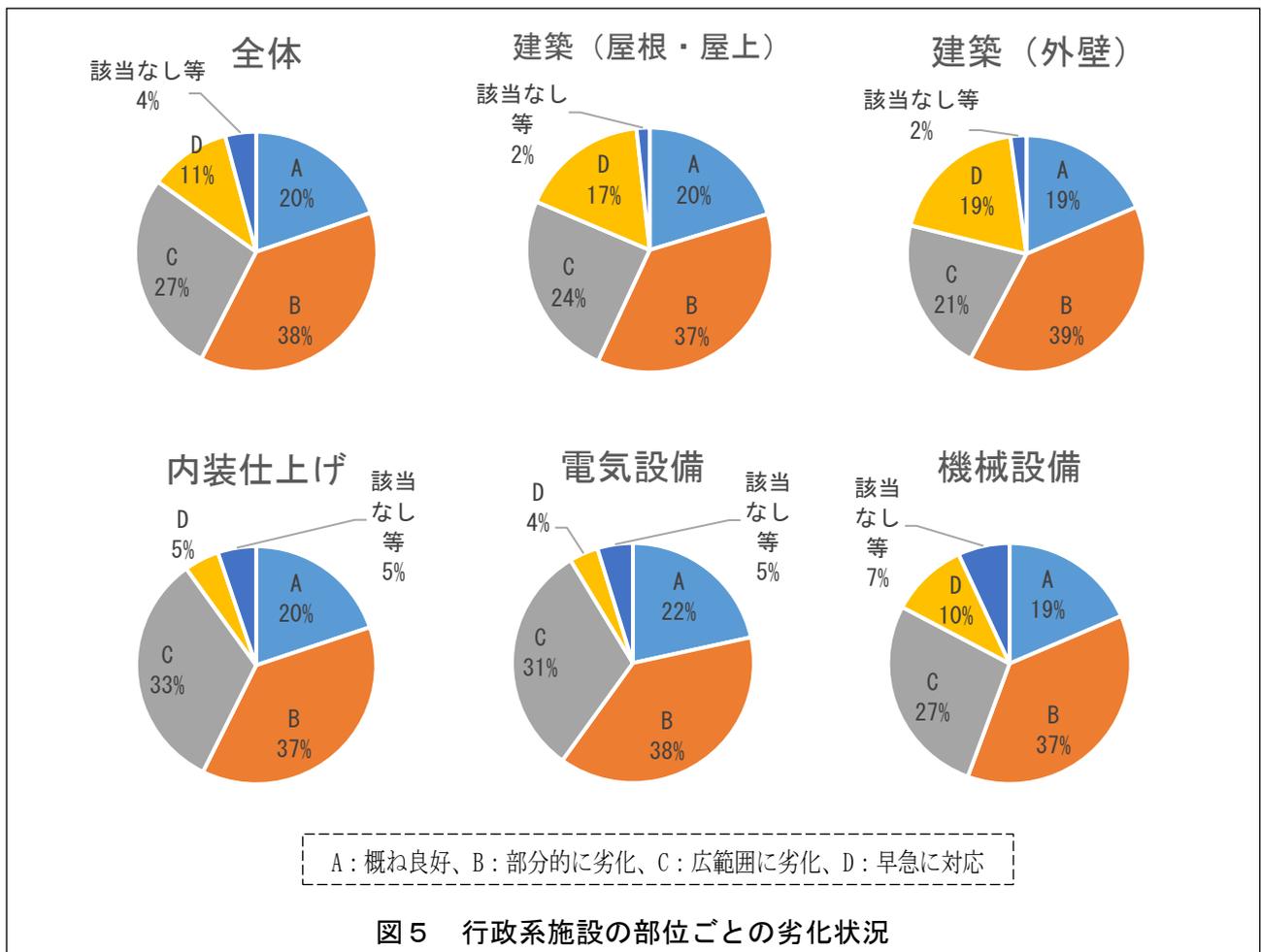


図5 行政系施設の部位ごとの劣化状況

表7 構造躯体の劣化状況の内訳

構 造	劣化状況	棟数	割合	総数
鉄筋コンクリート造等	大きなひび割れ	20	15%	133
	サビ跡	18	14%	133
	剝落	24	18%	133
鉄骨造	サビ、材厚減少	38	40%	95
木 造	シロアリ、腐朽	1	50%	2

※施設管理者調査（令和7年11月現在）による。
 ※延べ面積200㎡超の建築物を対象

3 施設整備等に要する経費*5

計画対象建築物について、法定耐用年数で建築物の建替えを行うとともに建築設備等を標準更新周期（表9及び表10参照）で更新を行った場合には、令和3年度から令和32年度までの30年間で総額5,045億円、年平均168億円の経費が必要と見込まれる。（図6）

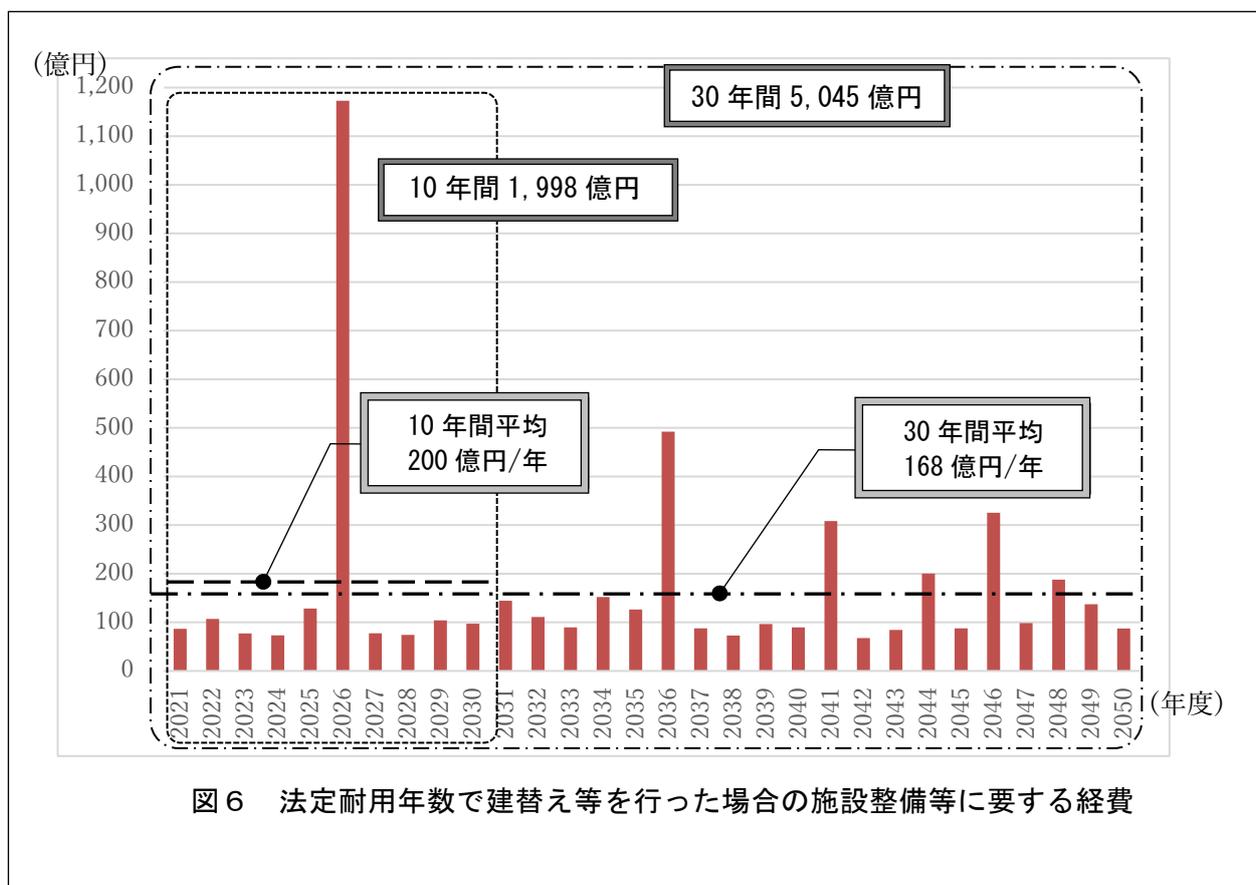


図6 法定耐用年数で建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費

Ⅲ 行政系施設における施設整備の基本的な方針

1 施設の規模・配置等の基本的な方針

【庁舎施設】

- 庁舎施設については、円滑な行政運営を行うため、行政サービスの提供を行う地域に応じて、適正な位置に必要な規模・機能の維持に努めるものとする。

【研修施設、試験・研究施設、設備収納施設、倉庫・車庫施設、その他施設】

- 研修施設等については、施設の設置目的に応じて、必要な規模・機能の維持に努めるものとする。

2 施設の修繕・更新・改修及び建替えの基本的な方針

(1) 建築物の長寿命化^{*7}の考え方

行政系施設の建替えは、概ね法定耐用年数を目安としてきたが、法定耐用年数は、建築物の資産としての減価償却年数を示すものであり、建築物の物理的な耐用年数を示すものではない。建築物の使用期間を延伸することは、長期的には建築物の建替えに係る経費の抑制につながるほか、建替え時期を分散させることで、財政負担の平準化にも寄与することとなる。

これらを踏まえ、行政系施設においては、建築物が整備目的に対して機能的に用を為さなくなった場合を除き、法定耐用年数を超えて、より長く使用するよう努めるものとし、建築物の「目標使用年数」及び建築設備等の「標準更新周期」を次のとおり定めるものとする。

① 建築物の目標使用年数の設定

法定耐用年数を超えて建築物を使用する場合の指標として、構造別に、建築物を使用する目標期間である「標準目標使用年数」を定める。しかしながら、建築物は立地環境等により差があり、目標使用年数を一律に定めることは適当でない建築物が存在することから、構造躯体の劣化状況等を踏まえ、標準目標使用年数と比較し、各施設管理者において個別に「目標使用年数」を定めるものとする。

〔目標使用年数の設定手順〕

ア 標準目標使用年数の設定

建築物の建替え（新規整備を含む。）時においては、法定耐用年数を超えて使用することを前提として整備を行うこととし、既存の建築物を含め、構造別に目標とする標準目標使用年数を定める。（表8）

イ 目標使用年数の設定

個々の建築物について、建築物の劣化状況等を踏まえ、目標使用年数を次の(a)から(c)の手順で設定するものとする。ただし、建築物の立地環境や特性等から、別に目標使用年数を定める必要がある場合は、この限りで

ない。(図7)

(a) 構造躯体の耐用年数の設定

- ・建築物の柱、梁、床などの構造躯体の劣化状況や既往研究による算出方法により使用限界年数を推定する。
- ・標準目標使用年数と比較していずれか短い年数を「構造躯体の耐用年数」として設定する。

(b) 機能面の耐用年数の設定

- ・建替えの検討時点において、建築物を建替えなければ機能的に使用できなくなる時期が推定できる場合には、その年数と標準目標使用年数を比較していずれか短い年数を「機能面の耐用年数」として設定する。

(c) 構造躯体の耐用年数と機能面の耐用年数を比較し、いずれか短い年数を「目標使用年数」として設定する。

表8 建築物の構造別の標準目標使用年数

鉄筋コンクリート造等	鉄骨造	補強コンクリートブロック造等	木造
80年	60年		

※ 小規模な建築物及び耐震性の無い建築物の標準目標使用年数は、法定耐用年数とする。

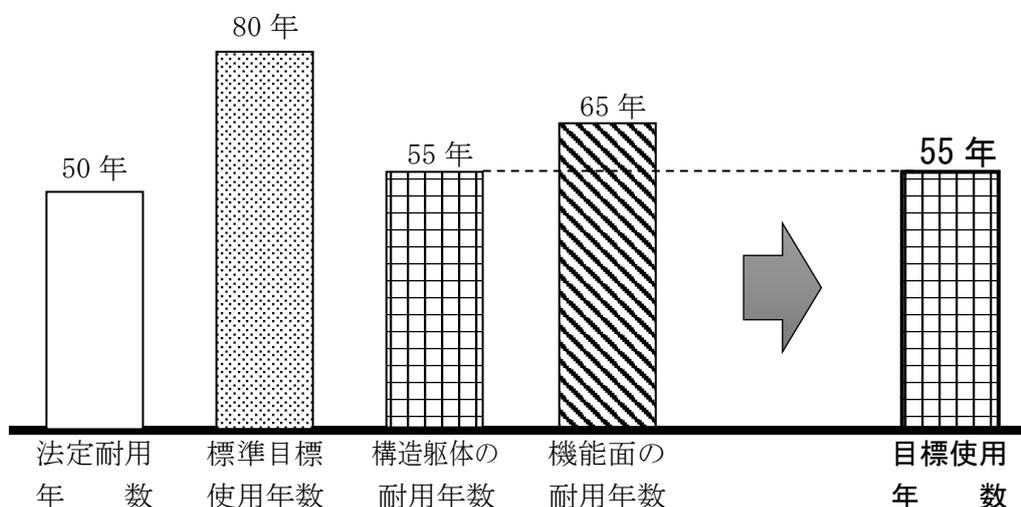


図7 目標使用年数の設定イメージ（鉄筋コンクリート造の例）

② 建築設備等の標準更新周期の設定

建築物を法定耐用年数を超えて使用するためには、建築物の構造躯体の劣化に影響する建築設備等を適切な時期に更新することが重要であることから、代表的な建築物の部位及び建築設備について「標準更新周期」を次のとおり設定する。

(表9、表10)

表9 代表的な建築物の部位の標準更新周期（抜粋）

種別	部位の名称	標準更新周期
屋根・屋上	アスファルト保護防水	30年
	アスファルト露出防水	20年
	露出シート防水（塩化ビニル系）	20年
	塗膜防水（ウレタンゴム系）	15年
	金属屋根（ガルバリウム鋼板）	40年
外壁	タイル仕上げ（湿式）	35年
	モルタル塗り	35年
	吹付け仕上げ（薄付け仕上塗材）	30年
	鋼製パネル仕上げ	30年

表10 代表的な建築設備の標準更新周期（抜粋）

種別	設備の名称	標準更新周期
電気設備	受変電設備	25年
	非常用発電装置	30年
	太陽光発電設備	15年
	照明器具	25年
	分電盤・制御盤	30年
機械設備	冷温水発生機	20年
	ファンコイルユニット	30年
	ビル用マルチエアコン	20年
	水槽（ステンレス製パネル単板）	30年
	揚水ポンプ	20年
	昇降機、エレベーター	30年

(2) 建築設備等の維持管理の考え方

従前、建築設備等の維持管理は、不具合や損傷、故障等が発生した後に修繕・更新・改修を行う事後保全を基本としてきたが、法定耐用年数を超えて建築物を使用するためには、不具合の早期発見や不具合が生じる前に建築設備等を更新する予防保全の取組が有効とされている。

一方、全ての建築設備等の維持管理について予防保全により対応することは、経費抑制の観点から必ずしも適当とはいえないことから、これらを踏まえ、以下のとおり建築設備等の維持管理の方針を定める。

〔建築設備等の維持管理の方針〕

- 必ずしも予防保全による対応が求められない建築設備等で、事後保全による対応が許容されるものについては、財政負担の軽減・平準化の観点から、従来どおり事後保全による対応を基本とし、その他の建築設備等は、予防保全により対応するものとする。
- 建築設備等が標準更新周期まで使える(稼働する)ように点検等を徹底し、損傷が軽微な内に必要な修繕等を行うものとする。

IV 基本的な方針を踏まえた行政系施設における施設の整備水準

1 長寿命化の対象及び手法

(1) 長寿命化の対象とする建築物

次の条件をいずれも満たす建築物を対象とする。

- ① 行政ニーズ等を踏まえ、法定耐用年数を超えて使用する見込みのある建築物
- ② 財政負担の軽減効果を検討し、効果があると見込まれる建築物

《長寿命化の対象としない建築物の事例》

- ・ 目標使用年数が法定耐用年数に満たないもの
- ・ 目標使用年数が標準目標使用年数に満たず、修繕・更新・改修を講ずるよりも法定耐用年数で建て替えた方がコスト縮減となるもの 等

(2) 長寿命化の手法

- 建築物の構造躯体の修繕・改修
- 屋上防水及び外壁等の建築物の構造躯体を保護する機能を持つ部位の修繕・更新・改修
- 建築物の機能維持又は施設運営のために必要とされる社会的要求レベルに対応するための建築設備（電気設備、機械設備）の修繕・更新・改修
- 建築設備等についての効果的な事後保全、予防保全の選択

2 整備水準等

(1) 共通事項

- 建築物の建替え（新規整備を含む。）時及び建築設備等の更新時においては、施設の設置目的や用途等に照らして必要不可欠な機能・設備以外のものについては、原則付加しないものとする。
- 既存建築物の修繕、更新又は改修等の必要性や仕様は、将来的な需要の確実性、目標使用年数までの年数、維持管理経費等も含めたトータルコスト等の観点から総合的に判断するものとする。

- 行政系施設については、各施設の設置目的に応じ、社会的な要請等を踏まえ、必要と認められる仕様で整備を行うものとする。

(2) 耐震化に関する施設整備の考え方

- 建築物の耐震改修又は新築等における耐震性能は、施設管理者が山口県地域防災計画及び耐震安全性の分類に関する資料に基づき決定するものとする。
- 震度6強以上の地震が想定される区域において防災上重要な建築物を耐震改修又は新築等を行う場合で、免震構造や制震構造に依らない場合は、耐震安全性の分類に関する資料に定めた安全性能に加えて、更に割増しを行うものとする。(Ⅷ資料. 1)
- 県民が多く利用する施設や避難所などの特定天井*⁸は、既存不適格建築物*⁹であっても、現行の建築基準法で規定される基準を満足するよう改修に努めるとともに、窓ガラスには飛散防止フィルムを張るなどの安全対策を講じるものとする。
- 通学路や公道に面して設置している門や塀については、現行法令の基準に適合するように改修等の安全対策を講じるものとする。

(3) ユニバーサルデザインに関する施設整備の考え方

- すべての人が安心・安全に利用しやすい施設とするために、施設管理者（施設所管部局又は施設所管課）は、山口県福祉のまちづくり条例（以下「条例」という。）を遵守するとともに、条例の規制対象外の施設であっても、施設利用者の状況や将来的な需要等を踏まえ、施設の整備項目（条例に適合させるべき事項）について検討するものとする。
- ユニバーサルデザインの導入の検討に当たり、条例に規定されていないものについては、少なくとも次の事項について要否を検討し、整備項目を定めるものとする。

〔ユニバーサルデザインの導入に当たり検討する整備項目〕

- ① トイレ
 - ・ 照明設備の人感センサーの設置
 - ・ 衛生器具及び洗面蛇口の自動水栓化
 - ・ 大便器の洋式化、床置型小便器等の設置、手すりの設置
 - ・ 温水洗浄便座、擬音装置、便座除菌クリーナーの設置
- ② 通路、階段等
 - ・ 二段手すりの設置
- ③ 施設案内
 - ・ ピクトグラムを設置
- ④ 出入口
 - ・ 自動ドアの設置
 - ・ レバーハンドルの設置

- 条例の取組を継承・発展させ、効果的に進めていくために策定された「山口県ユニバーサルデザイン行動指針」に基づき、利用者のニーズや施設の状況に応じたユニバーサルデザイン化を進めるものとする。

(4) 木材利用に関する施設整備の考え方

- 「建築物等における木材の利用促進に関する基本方針」において、木材の利用を促進すべき建築物に該当するものについては、木造化に努めるとともに、木造化が困難と判断されるものを含め、全ての建築物において、床等の内装や外構等の木質化に努めるものとする。
特に県民の目に触れる機会が多いと考えられる場所については、積極的な木質化に努めるものとする。
- 木材を使用した建築物を長期間使用するため、木材の特質性に配慮して以下の取組を実施するものとする。

〔木材利用について取り組む項目〕

- ① 木材の使用箇所の配慮
 - ア 構造躯体部分
 - ・ 構造躯体を直接雨水にさらさない。
 - ・ 地面に近い躯体部分に用いる木材には、防腐・防蟻処理を施す。
 - イ 外装部分
 - ・ 原則として外装部分への木材の使用は控える。
 - ウ 内装部分
 - ・ 法令上不燃性能等が必要とされる箇所で湿気が多く発生するような箇所については、原則として木材の使用は控える。
- ② 木材の劣化への配慮
 - ア 腐朽対策
 - ・ 床下や天井裏など、湿気が溜まりやすい箇所の換気に配慮する。
 - ・ 水や湿気を発生させる場面（調理、暖房器具の使用、浴室等の使用）での換気・除湿に配慮する。
 - ・ 雨に濡れる部分に木材を使用した建築物については、定期的に防腐剤を塗布する。
 - イ 蟻害対策
 - ・ 建築物周辺の地盤に薬剤を撒き、シロアリを建築物に到達させない措置を講ずる。
 - ・ 早期発見と駆除が最も有効な対策となることから、定期的に点検を行う。

(5) 社会情勢等の変化に対応した施設整備の考え方

- 社会情勢等の変化に応じて取組が必要となった事項に対し、適宜、施設整備に努めるものとする。

V 行政系施設の長寿命化に係る施設整備の優先順位付け及び実施計画

1 長寿命化に係る施設整備の優先順位付け

財政負担の軽減・平準化のため、建築設備等の修繕・更新・改修及び建築物の建替えは、計画的に進める必要がある。このため、次の観点から施設整備の優先順位について検討を行うものとする。

- 建築物の劣化状況

- 施設の利用状況
- 法令への適合性
- 行政運営への影響
- 施設利用者等の安全確保

2 施設整備の実施計画

- 施設整備の基本的な方針に基づく取組により、可能な限り公共建築物の長寿命化を図り、法定耐用年数を超えて使用するものとする。（「(参考) 必要経費の見通し」参照）
- 計画期間中の令和3年度から令和12年度までの10年間においては、施設の統廃合や複合化による総量の適正化に努めるとともに、施設整備の優先順位付けを踏まえ、年度間の財政負担が平準化するよう、建替えや設備更新等を行う施設を選定し、適切な施設の維持管理に取り組むものとする。

(参考) 必要経費の見通し

- ▶ 各施設管理者による劣化状況調査の結果等を踏まえ、計画対象建築物について長寿命化を考慮した年数で建替え等を行った場合の令和3年度から令和32年度までの30年間に必要となる経費は、総額3,731億円、年平均124億円となる。（図8）
- ▶ 30年間の経費の内訳は、建築物の建替え847億円（22.7%）、建築設備等の更新905億円（24.3%）、解体処分費99億円（2.6%）、点検・運転費1,511億円（40.5%）及び光熱水費369億円（9.9%）であり、計画期間の10年間における経費の内訳は、建築物の建替え477億円（28.1%）、建築設備等の更新533億円（31.4%）、解体処分費59億円（3.4%）、点検・運転費506億円（29.8%）及び光熱水費124億円（7.3%）となる。（表11）
- ▶ 長寿命化の取組により、法定耐用年数で建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費と比較して、30年間では総額1,314億円、計画期間の10年間では総額299億円の財政負担の軽減が見込まれる。（図9、表12）

表11 長寿命化を考慮して建替え等を行った場合の施設整備等に要する経費の内訳

経費の内訳	30年間		10年間(計画期間)	
	総額(億円)	割合(%)	総額(億円)	割合(%)
建築物の建替え	847	22.7	477	28.1
建築設備等の更新	905	24.3	533	31.4
解体処分費	99	2.6	59	3.4
点検・運転費	1,511	40.5	506	29.8
光熱水費	369	9.9	124	7.3
合計	3,731	100.0	1,699	100.0

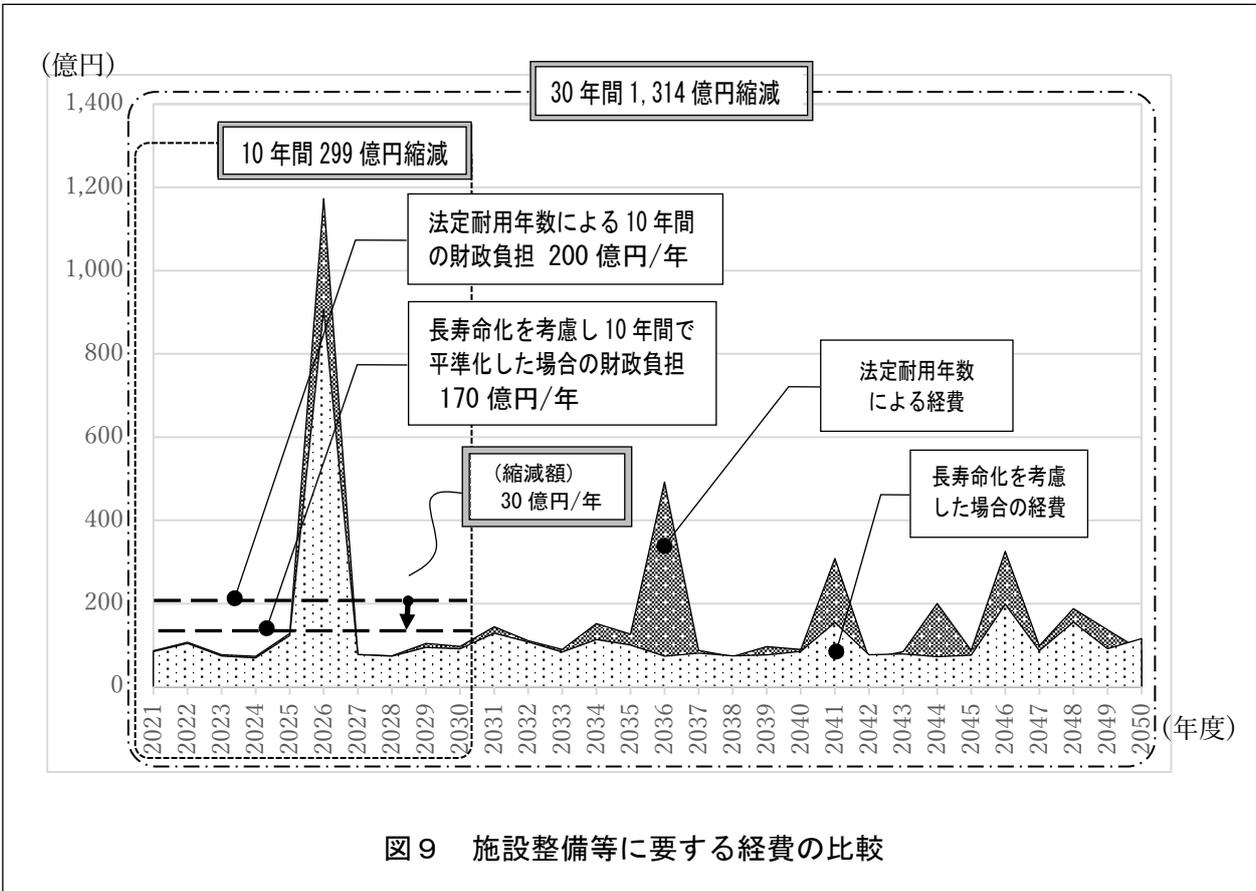
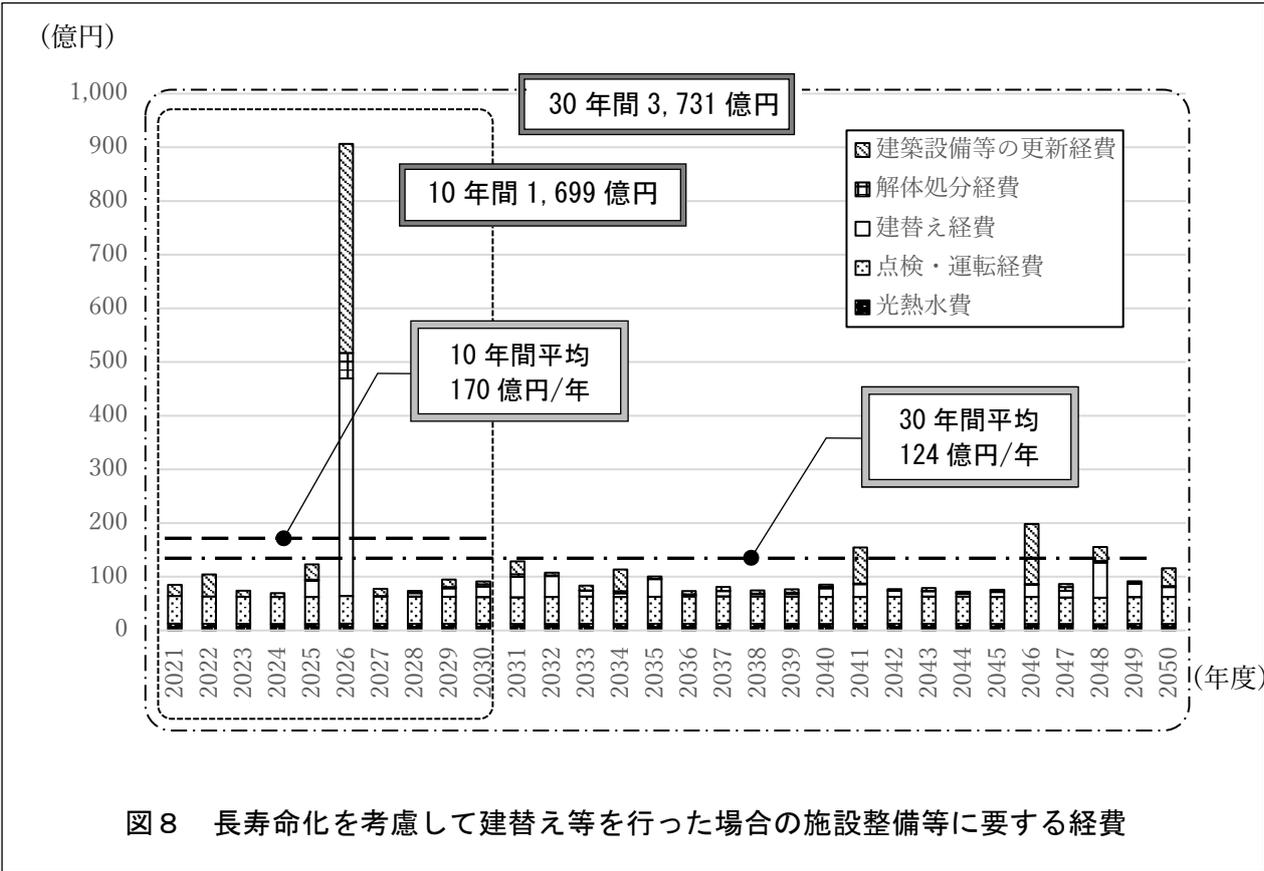


表 12 施設整備等に要する経費の比較

(単位：億円)

期間	経費	法定耐用年数 による経費A	長寿命化を考慮した 場合の経費 B	差 (B-A)
	30 年間	総 額 (年平均額)	5,045 (168)	3,731 (124)
10 年間 (計画期間)	総 額 (年平均額)	1,998 (200)	1,699 (170)	▲299 (▲30)

VI 維持管理コスト縮減に向けての取組

維持管理コストの縮減に向けて、建築物及び建築設備等の日常点検を徹底し、損傷が軽微なうちに修繕するよう努めるとともに、光熱水費の節減のため、以下の取組に努めるものとする。

- 雨漏り防止の観点から、定期的な屋根・屋上の状況確認と、雨どい等の清掃に努める。
- 照明設備について、こまめに消灯するとともに、常時消灯する範囲について検討を行う。また、必要に応じて照明スイッチの細分化を検討する。
- 空調設備について、室内機のフィルター及び室外機のフィンを定期的に清掃する。
- 給水器具の自動水栓化や節水コマの設置、擬音装置の使用等により、水使用量の節減を図る。

VII 個別施設計画の継続的運用方針

1 情報基盤の整備と活用

- 施設管理者において、施設の状態や改修・交換履歴、事故・故障の発生状況、定期的点検の結果などの情報を蓄積するものとする。
- 蓄積したデータについては、建築物の老朽化等の予測や予防保全時期の判断、目標使用年数の設定等において活用するものとする。

2 推進体制及びフォローアップ

- 建築物を限られた財源の中で適切に維持管理していくため、行政系施設を所管する関係課で構成するワーキンググループにおいて当該計画の効果を検証するとともに、他の建築物との計画調整の観点から、公共施設等総合管理推進会議において、5年ごとの見直しを行うものとする。

Ⅷ 資料

1 耐震安全性の分類

分類	対象施設	耐震安全性分類			施設名称	
		構造体	非構造部材	建築設備		
災害応急対策活動に必要な施設	報伝達施設 災害対策の指揮情	災害対策の中核的な役割を担う施設	I 類	A 類	甲 類	県庁舎 県警察本部 警察署
		災害対策を行うための施設	II 類	A 類	甲 類	県出先事務所 (災害対策を行うもの)
	救護施設	病院関係施設のうち、災害時に拠点として機能すべき施設	I 類	A 類	甲 類	拠点病院
		病院関係施設のうち、上記以外の施設	II 類	A 類	甲 類	病院 保健所
避難所として位置付けられた施設	地域防災計画等により、避難所として位置付けられた施設	II 類	A 類	乙 類	地域防災計画等により、避難所として位置付けられた施設	
人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設	危険物を貯蔵、使用する施設	放射性物質又は病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	I 類	A 類	甲 類	放射性物質・病原菌等保有施設
		石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	II 類	A 類	甲 類	石油・高圧ガス等貯蔵施設
	多数の者が利用する施設	社会福祉施設等	II 類	B 類	乙 類	児童福祉施設 老人福祉施設 障害者福祉施設
		文化施設 学校施設 社会教育施設	II 類	B 類	乙 類	美術館、博物館、劇場、 図書館、展示場、学校施設、 体育館、青少年・婦人会館、集会所、児童館
その他	一般施設	III 類	B 類	乙 類	上記以外の施設	

○ 山口県地域防災計画（震災対策編）で震度6強以上の地震が想定される区域において、防災上重要な建築物を耐震改修又は新築等を行う場合で、免震構造や制震構造に依らない場合は、構造体の安全性の割増しを行う。震度分布は、「山口県地震被害想定調査報告書（平成20年3月）」による。

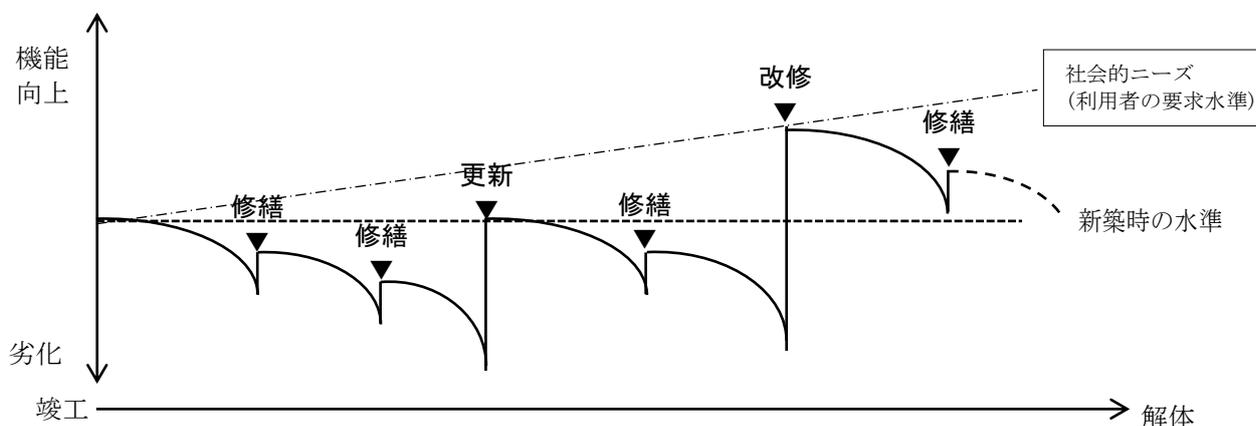
（構造体の安全性の割増しに係る算定式）

構造計算における地震地域係数Zの割増し（乗率1.25）を行う。

$$Z' = Z \times 1.25$$

2 用語解説

番号	用語	解説
*1	修繕	経年による腐食、摩耗、疲労等による劣化（物理的劣化）によって機能・性能が低下したものを、初期の水準にまで又は実用上支障がない水準にまでその機能・性能を回復させること。
*2	更新	物理的に劣化した建築物の部位及び建築設備を、同等のものに取り換えること。
*3	改修	物理的劣化や社会的劣化（利用者ニーズ、技術向上等に伴う相対的な劣化）したものについて、設置された当初の水準を超える機能・性能を有する新しいものに取り換えること。
*4	建替え	建築物の建替えを一般的に「更新」というが、建築物の部位や建築設備の更新との違いを明確にするため、建築物の更新を「建替え」と表現する。
*5	施設整備等に要する経費	施設整備（建築物の修繕・更新・改修及び建替え）に要する経費に、解体処分費、点検・運転費、光熱水費を加えた経費
*6	法定耐用年数	本計画においては、減価償却資産の耐用年数等に関する省令「別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」に規定される構造別の年数のうち最長の年数を法定耐用年数とする。このうち、鉄骨造においては、「金属造のもの（骨格材の肉厚が四ミリメートルを超えるものに限る。）」の年数を採用している。
*7	長寿命化	計画的かつ効率的に修繕・更新・改修を行うことにより、建築物を延命化すること。
*8	特定天井	次のいずれにも該当する吊り天井（吊り金物等で天井板を吊っている天井）のこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの ・高さが6mを超える天井の部分で、その水平投影面積が200㎡を超えるもの ・天井面構成材等の質量が2kg/㎡を超えるもの
*9	既存不適格建築物	建築物の竣工時は適法に建てられていたが、その後の法改正等により、法律に適合しなくなってしまった建築物のこと。



建築物の長寿命化のため措置（修繕・更新・改修）の概念図