

# クリーンセンター建築設備改修計画

令和3年7月

環境部クリーンセンター

## 1 目的

盛岡市は、保有する建築物系施設や都市基盤系施設など全ての公共施設等の適切な維持管理等に関する基本的な考え方を取りまとめた盛岡市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）を平成 27 年 2 月に策定したが、このなかで、より詳細な取組み内容については、各施設において策定する個別計画に委ねるものであるとしている。

一方、クリーンセンターでは、プラント設備を対象とした改修計画（以下「プラント設備改修計画」という。）を平成 13 年度に策定し、年一回の改定を行いながら現在も運用している。

本計画は、総合管理計画でいう個別計画として平成 28 年度に策定した、建築主体及び建築付帯設備を対象とした改修計画であるが、本計画をプラント設備改修計画と並行運用することにより、建物及び設備機器の機能を適正に維持し、安全かつ安定したごみ焼却運転に資することを目的とする。

## 2 計画期間

本計画の期間は、今回は令和 4 年度から令和 12 年度までの 9 年間とする。

## 3 計画対象建物

クリーンセンター内の建物は次のとおりであるが、ポンプ室、浄化槽機械室及び外便所は、小規模かつ簡易な構造であることから対象から除外し、工場管理棟、計量棟、車庫洗車棟及び倉庫棟の 4 棟を本計画の対象建物とする。

建物名称	構造	床面積	完成年	対象
工場管理棟	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 5 階建	10,288.7 m <sup>2</sup>	平成 10 年	○
計量棟	鉄骨鉄筋コンクリート造平家建	90.2 m <sup>2</sup>	〃	○
車庫洗車棟	鉄骨鉄筋コンクリート造平家建	311.3 m <sup>2</sup>	〃	○
倉庫棟	鉄骨造平家建	74.7 m <sup>2</sup>	〃	○
ポンプ室	鉄筋コンクリート造平家建	5.1 m <sup>2</sup>	〃	
浄化槽機械室	鉄筋コンクリート造平家建	6.3 m <sup>2</sup>	〃	
外便所	木造平家建	23.5 m <sup>2</sup>	平成 11 年	

## 4 計画対象設備

建築主体工事及び建築付帯設備は多岐にわたるが、クリーンセンターの計画使用年数は 31 年であり、他の鉄筋コンクリート造公共建物の使用年数と比べ短いことから、対象を耐用年数が長い建物躯体、配管、ケーブル等を除いた次の設備に限定する。なお、対象外の設備についても、必要に応じて本計画に加え適正な計画運用を図る。

工事種別	計画対象設備
建築主体工事	屋根防水設備, 外壁防水設備, タイル設備, シャッター設備
空調設備工事	空調機器設備, 換気機器設備, 換気ダクト設備, 排煙機器設備
給排水衛生設備工事	給水設備, 給湯設備, 排水設備, 衛生器具設備, 屋内消火設備, 粉末消火設備, 二酸化炭素消火設備, 浄化槽設備
電気設備工事	動力設備, 電灯コンセント設備, 電話設備, 電気時計設備, 拡声設備, テレビ共同受信設備, 自動火災報知設備, エレベーター設備, 外灯設備

## 5 計画額の算出

### (1) 直接工事費について

対象となる設備のほとんどは、建設物価等の設計用資料から単価を求めることは難しいことから、建設時の設計価格に建設工事費デフレーター<sup>※</sup>による補正を行い、算出した再調達価格を直接工事費とする。ただし、建設当時と比較して大きな価格変動を起こしている設備もあり得るため、予算要求を行う際には業者見積を徴取し適正額での要求に努める。また、計画改定にあたっては、最新資料によるデフレーターの改定も併せて行う。

### (2) 共通費について

(1) で算出した直接工事費に共通費を加え計画額（税抜き）とするが、共通費は、国土交通省建築工事積算基準における改修工事用の共通費率を用いて算出する。

※ 建設工事費デフレーターとは（国土交通省ホームページより抜粋）

建設工事費デフレーターは、建設工事に係る名目工事費を基準年度の実質額に変換する目的で毎月作成、公表しているものである。建設工事費デフレーターは、国内の建設工事全般を対象としている。

建設工事の多くは、現地一品生産という特性のため、一般の製品の物価のように市場価格の動きでは直接的にとらえることができない。そのため、建設工事費を構成する労務費や個々の資材費の価格指数をそれぞれの構成比（ウエイト）をもって総合する投入コスト型で算出する手法をとっている。

## 6 設備の点検

### (1) 建築主体設備の点検について

建築主体設備については、建物点検表による年次点検を行い、その結果を踏まえて設備の改修計画を策定する。

### (2) 空調設備，給排水衛生設備及び電気設備の点検について

対象となる設備のほとんどは、専門業者による年次点検や職員による日常点検が行われていることから、これらの点検結果を踏まえて設備の改修計画を策定する。

## 7 故障修理歴等の一元化

これまででは、過去の故障修理歴について記録資料がばらばらに保管されており、調査するのに時間を要することもあったほか、各種点検において不具合が発見されても、その情報を広く共有する仕組みがなかったことから、設備の故障修理歴や不具合情報をデータベース化し、体系的な情報管理と情報共有を図る。

## 8 計画の改定

プラント設備改修計画においては、毎年7月に改定を図り予算要求を行っていることから、本計画もこれに準じる。

## 9 プラント設備改修計画との統合

プラント設備改修計画は、クリーンセンター自家用電気工作物保安規程（電気事業法の規定により策定）に定めた補修計画として位置付けているため本計画とは性格を異にすることから、当面は2つの計画を並行運用することとするが、必要に応じてこれらを統合しより実効性の高い計画運用を目指す。