

市町村の建築物保全計画作成のための保全項目の優先度評価手法に関する研究

研究目的

道内市町村が所有する施設は老朽化が進みつつあり、これらの施設を良好な状態に維持していくことが必要となっています。また、これまで老朽化した施設は建替を進めてきましたが、市町村の財政状況はいずれも厳しい状況であり、現有施設の計画的・効率的な保全が重要となっています。

計画的な保全のためには、既存施設の活用方針の決定や、現状性能（安全性・機能性・環境保全性・経済性・社会性）を把握し、保全すべき項目の優先順位を決定する必要があります。本研究では既往の研究で提案した評価手法により明らかとなる保全すべき項目について、優先度を評価する手法の提案を目的とします。

研究概要

施設の保全検討項目（安全性・機能性・環境保全性・経済性・社会性など25項目）のうち、建物機能調査診断により抽出された保全すべき項目の優先順位付けの決定方法について、現状把握を行うとともに先進事例調査を行い、保全すべき項目の優先度を評価する手法を提案します。

また、道内市町村を対象として提案した保全項目の実施決定にかかる優先度評価手法の試行を行います。

指標A(基本性能指標)

指標値＝
安全性、耐久性、環境保全性に関する利用者への影響度(1, 2, 3)
×
建物カテゴリー別補正係数(1, 1.25, 1.5)

指標B(性能向上指標)

指標値＝
居住性、利便性、快適性、生産性に関する利用者への影響度(1, 2, 3)
×
建物カテゴリー別補正係数(1, 1.25, 1.5)

指標C(施策評価指標)

指標値＝
[法適合要求(1, 2, 3)+施策方向性(1, 2, 3)+住民ニーズ(1, 2, 3)]÷3

図1 優先度評価指標と評価レベル及び評価点

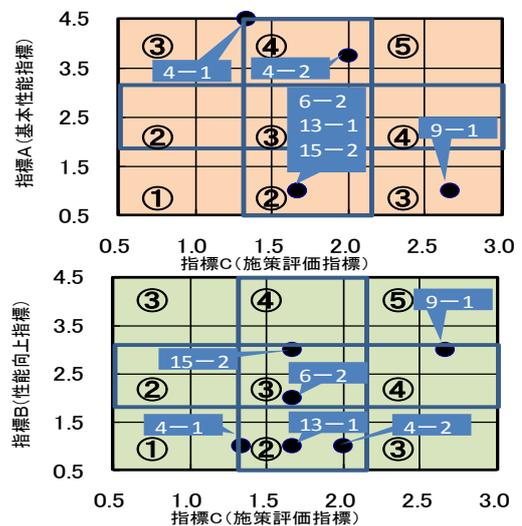


図2 保全すべき項目の評点のプロット例

表1 ある建物における保全すべき項目の優先順位付けの例

| 保全項目 | A-C 指標点 | B-C 指標点 | 合計 | 優先順位 |
|------|------------|------------|----|------|
| 4-1 | 4 | 2 | 6 | 3 |
| 4-2 | 4 | 2 | 6 | 2 |
| 6-2 | 2 | 3 | 5 | 3 |
| 9-1 | 3 | 4 | 7 | 1 |
| 13-1 | 2 | 2 | 4 | 4 |
| 15-2 | 2 | 3 | 5 | 2 |

研究の成果

本研究では、市町村の建築技術者が、建築物の様々な機能のうち保全すべきと判断された項目の優先順位を決定する手法を提案しました。

優先度評価手法と既往の研究により提案した「建築物保全支援ツール」及び「建築物機能調査診断技術」をあわせて活用することにより、統一した基準で簡便に建築物の現状把握と保全順位の判断が可能となり、保全計画を立てることが可能となります。