

用語集

事後保全	施設の機能や性能に明らかな不都合が生じてから対症的に修繕を行う管理手法	
予防保全	損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る管理手法	
構造躯体	柱、梁等の建築物を支える骨組みのこと	
長寿命化	予防保全を行ったり、機能を社会的要求に合わせて改善したりすることにより、建築物の使用年数を、構造躯体の物理的な寿命（構造耐力上実質的に耐えられる年数）に近づけること	
維持管理	建築物や構造物等の性能・機能を良好な状態に保つため、点検・診断を行い、必要に応じて修繕等を行うこと	
修繕（補修）	日常的な維持管理の中で、破損や劣化による不具合が生じている部材の修理、設備の取替等を行い、建築物・構造物の性能・機能を、建設当初の状態または実用上支障のない状態まで回復させること	
改修	劣化・陳腐化等により性能・機能が低下した建築物・構造物の一部を新しく作り変えることにより、建築物・構造物の性能・機能を、建設当初の水準を超えて、現時点で望まれるレベルまで回復・向上させること（＝修繕＋改良）	
大規模改修	日常的な修繕・改修工事とは別に、数十年に一度、施設全体に対して実施する改修工事。施設の長寿命化に加え、バリアフリー対応など機能向上に資する内容を含む。	
更新	老朽化・陳腐化等に伴い機能が低下した建築物や構造物全体を、同程度またはそれ以上の要求される機能に取り替えること（建築物の建替、橋梁の架替え、道路の打替え、管路の布設替え等）	
最適化	公共施設等の質や量を最適な状態とするため、再配置や有効活用などの取り組みを行うこと	
再配置（再編）	中・長期的視点から公共施設等の適正な配置と効率的な管理運営を実現するため、あり方を見直し、集約や複合化、多機能化などを行うこと	
	集約化	既存の同種の公共施設等を統合し、一体の施設として新たに整備すること
	多機能化	既存の施設に付随して、新たに異なる種類の機能を持たせること
	廃止	利用価値の低下した施設や当初の目的を達成したと判断される施設等の供用をやめること
	複合化	既存の異なる種類の公共施設等を統合し、これらの機能を独立した形で一つの建築物内に設置すること
有効活用	未利用財産や稼働率の低い施設・スペースを、貸付けや目的外使用許可、用途変更等により、活用すること	
貸付	私法上の賃貸借契約。行政財産は、庁舎の床面積や敷地に余裕がある場合等において貸付けを行うことができる。	
	目的外使用許可	公共施設等の設置目的以外の用途に使用することに対する許可のこと。行政財産は、その用途または目的を妨げない範囲で使用を許可することができる。
	用途変更	既存の公共施設等を改修し、異なる種類の施設として利用すること
耐用年数	建築物の寿命としての年数	
法定耐用年数	資産の種類・構造・用途などに応じて、定められた税法上の耐用年数。減価償却費等の計算に用いる。	

(参考) 物理的耐用年数	自然条件と使用負荷等により、その機能が減耗し、通常の維持修繕を加えても使用に耐えなくなる限度となる年数
(参考) 機能的（社会的）耐用年数	技術革新や需要の変化により、現行のものが機能的に陳腐化や、利用価値が減少し、使用されなくなる年数
(参考) 経済的耐用年数	今後、維持管理を継続していくことによる累積の費用が、撤去・更新費用を上回るため、維持されなくなる年数
ライフサイクルコスト （トータルコスト）	建築物・構造物の計画・設計・施工から、維持管理、最終的な撤去・廃棄までに要する費用の総額。
マネジメント	市が保有または借上げている公共施設等を、経営的視点から包括的に企画、管理、利活用すること
PPP	Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの
PFI	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法