

滋賀県立テクノファクトリー
長寿命化計画(個別施設計画)
第1回変更

令和2年3月(当初策定)
令和4年4月(第1回変更)
滋賀県商工観光労働部モノづくり振興課

施設の概要

基準日：令和4年4月時点

基本情報						
施設名称 (愛称)	滋賀県立テクノファクトリー (テクノファクトリー)					
HPアドレス	http://www.tf-shiga.jp/		(建物外観等)			
電話番号	077-516-0410		 			
所在地	滋賀県草津市野路東七丁目3番46号					
設置目的	独創的な技術を有する方が、新製品の試作や製造に係る技術の開発および改良を行うことを支援することにより、県内産業の振興を図ることを目的に整備された賃貸型工場施設。					
所管	部局	商工観光労働部				
	課等	モノづくり振興課				
設置年月	平成13年2月					
土地	敷地面積	8,029.26㎡	避難所指定等	—		
	市街化区域	都市計画区域内	防災拠点指定等	—		
	用途地域	準工業地域	文化財指定	—		
建物	延床面積	2,597.96㎡	再生エネルギー等	—		
	取得価額	549,387千円	自家発電設備	無		
運営	運営方法	指定管理				
	運営時間	9:00～17:00				
	休館日	土・日曜日、祝日、年末年始				
駐車台数	13台					
特記事項	指定管理者：公益財団法人滋賀県産業支援プラザ					
施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
工場棟1～5号棟	鉄骨造	H13.2	999.97㎡	1	新耐震	
工場棟6～7号棟	鉄骨造	H14.3	398.91㎡	1	新耐震	
工場棟8～10号棟	鉄骨造	H14.3	599.85㎡	1	新耐震	
工場棟11～12号棟	鉄骨造	H14.3	399.99㎡	1	新耐震	
管理棟	鉄骨造	H13.2	199.24㎡	1	新耐震	
成果情報						
	R1	R2	R3	3カ年平均	備考	
利用可能日数(日)	241	243	242	242.0	管理棟の開所日数	
年間平均入居企業数(社)	12	11	12	12		
年間入居率(%)	97.9	93.8	98.6	96.8		
年間収入(円)	28,997,826	27,478,206	29,030,132	28,502,054.7		
1日あたり収入(円/日)	120,323	113,079	119,959	117,787.1		
コスト情報						
	R1	R2	R3	3カ年平均	備考	
収入(単位:円)	28,997,826	27,478,206	29,030,132	28,502,054.7		
事業収入	28,997,648	27,478,006	29,029,945	28,501,866.3		
雑収入	178	200	187	188.3		
支出(単位:円)	27,337,140	26,596,032	26,002,492	26,645,221.3		
事業支出	14,296,940	13,555,832	12,962,292	13,605,021.3		
県への納付金	13,040,200	13,040,200	13,040,200	13,040,200.0		
収支(単位:円)	1,660,686	882,174	3,027,640	1,856,833.3		
資産老朽化比率(※)						
工場棟1～5号棟	54.0%	56.7%	59.4%			
工場棟6～7号棟	51.3%	54.0%	56.7%			
工場棟8～10号棟	51.3%	54.0%	56.7%			
工場棟11～12号棟	51.3%	54.0%	56.7%			
管理棟	54.0%	56.7%	59.4%			

※減価償却累計額(建物)÷(有形固定資産合計(建物)+減価償却累計額(建物))

1. 策定の趣旨

本計画は、インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月29日)および滋賀県公共施設等マネジメント基本方針(平成28年3月、以下「基本方針」という。)に基づき、戦略的な維持管理・更新等を推進するため、本施設の具体の対応方針を定める計画として策定するもの。

2. 対象施設

滋賀県立テクノファクトリー

滋賀県公共施設等マネジメント基本方針における「3施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」の「1. 庁舎等」にかかる建築物およびその付帯施設。

3. 計画期間

定期点検サイクル等を考慮の上、可能な限り計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図るため、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

4. 個別施設の状態等

(1)施設の劣化・損傷の状況や要因等

本施設は建築後21年(令和4年4月時点)を経過し、経年相応の劣化が見られる。具体的には、工場棟の屋根や外壁に経年によるサビや損傷は見られないが、外壁の一部に塗装の劣化が見られる。

(2)点検・診断の実施方針

「滋賀県県有施設点検マニュアル」に基づき毎年点検を行うほか、建築基準法第12条第2項および第4項による定期点検、その他建築設備の法定点検等の結果に基づき施設の劣化状況や修繕の緊急度を把握する。

また、建築物の老朽化の進行や安全性に影響を及ぼす恐れのある設備についても、併せて劣化状況や修繕の緊急度を把握する。

さらに、長寿命化対象施設である工場棟は、技術職員による各部位の点検調査結果に基づき、予防保全対象部位[※]の修繕や更新の必要性、緊急性等を踏まえた長寿命化対策の必要性を見極め、長寿命化に必要な工事内容や時期を「長期保全計画」として取りまとめている。

なお、長期保全計画については、上記の内容を踏まえ、必要な時期に適切に見直しを行うものとする。

※予防保全対象部位・「滋賀県長寿命化ガイドライン」(以下、「ガイドライン」という。)に基づき、長寿命化施設において予防保全工事の実施対象としている部位

(3)その他、対策を実施する際に考慮すべき事項

5. 対策の優先順位の考え方

(1)目標使用年数

長寿命化対象施設である工場棟については、ガイドラインに基づき目標使用年数を65年とする。また、その他の施設についても、適時適切な改修等により、法定耐用年数を超えて使用することを目標とする。

(2)当該施設が果たしている役割等を踏まえた優先順位の考え方

本施設は、独創的な技術を有する企業等が、新製品の試作や製造に係る技術の開発および改良を行うことを支援することにより、県内産業の振興を図ることを目的に整備された賃貸型工場施設である。

対策の優先順位については、賃貸型工場施設として利用者に対し、安全で衛生的な環境の提供に係る各種対策を優先的に実施する。

対策の実施にあたっては、施設の劣化状況や点検・診断結果等を踏まえ、財政負担の平準化等も考慮しながら、計画的に行うものとする。

6. 対策内容と実施時期

(1) 基本的な方針

「現状や課題に関する基本認識」を踏まえ、①施設総量の適正化、②施設の長寿命化、③施設の計画的な更新の3つを柱とした取組を総合的に推進し、将来の更新や維持管理に係るトータルコストの縮減・平準化を図る。

(2) 取組方針

① 点検・診断等

- ・劣化状況や不具合状況の的確な把握が重要であることから、法定点検に加えて、全庁的に活用可能な「県有施設点検マニュアル」を策定のうえ点検を徹底し、劣化や不具合の進行可能性や施設に与える影響などについて評価(診断)を行う。
- ・また、点検・診断等の結果を適切に集積し、施設の維持管理・修繕・更新等への反映させることで、公共施設における「メンテナンスサイクル」を確立する。
- ・長寿命化対象施設については、施設点検調査を実施し、経年による劣化状況や外的負荷(気候天候、使用特性等)による建物性能の低下状況やこれまでの維持管理の状況等を踏まえた長期保全計画を作成する。

② 安全確保

- ・公共施設の管理においては、県民・利用者の安全確保を最重要事項として認識のうえ、点検・診断を実施し、危険性の有無を適切に把握するとともに、危険性が認められた場合は、速やかに安全確保のための措置を行う。
- ・老朽化等により供用廃止され、かつ今後も利用見込みのない公共施設は、危険性が生じることがないように適切に処分・除却等を進める。

③ 耐震化

- ・新耐震の建物であることから耐震化済み。

④ 施設総量の適正化

- ・今後の世界経済および国内・県内経済の状況や産業構造の変化等による施設ニーズや県の役割の変化、施設の利用状況、建物性能、維持管理費、政策的必要性等を踏まえ、施設の統合・廃止・縮小等を継続的に検討し、必要に応じて実施する。
- ・更新時期が到来した施設については、国・市町の施設との利用調整や、他目的施設との合築等の方策を検討する。
- ・統廃合等で不要となった施設は、他用途への転用や市町、民間への売却など適切な処分を行う他、計画的に除却等を進める。

⑤ 長寿命化

- ・長寿命化対策の取組の方向性や考え方をまとめた「県有施設長寿命化ガイドライン」に基づき、長寿命化対象施設の「長期保全計画」を平成28年度に作成。中長期的かつ計画的に予防保全を実施することで、長寿命化を図る。また、長寿命化対策の実施時期が集中しないよう実施時期を適切に調整し、財政負担の平準化を図る。
- ・「県有施設点検マニュアル」に基づく施設の点検実施により、不具合箇所や劣化状況の早期の把握・対応を行うことで、可能な限り長寿命化を図る。

⑥ 維持管理・修繕・更新等

- ・施設の安全性や施設の運営に支障をきたすことのないよう、適切に維持管理・修繕等を実施する。
- ・施設の更新(建替・改修)については、施設が果たす役割や将来ニーズ、費用対効果、劣化状況、財政負担の縮減・平準化の観点等を踏まえて事業の必要性や規模の縮小を基本としつつ適正規模等を十分見極める。また、計画的に更新の実施時期を調整することにより、財政負担の平準化を図る。

7. 対策費用

(1)長寿命化対策

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
工場棟				72.4								72.4
合計	0	0	0.0	72.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	72.4

主な対策

※滋賀県立テクノファクトリーの対策の詳細については、「滋賀県立テクノファクトリー工場棟 長期保全計画」において記載。

(2)大規模改修

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
工場棟												
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

主な対策

(3)その他の修繕

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
工場棟												
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

主な対策

※対策費用については随時見直しを行う。

※この計画により予算が確定されるものではない。

8. 更新履歴

更新年月	更新した内容
2022/4/1	長寿命化対策に係る年次計画の変更、その他概要等の内容更新。