

公共施設マネジメント戦略会議（全体調整部会） 令和元年度第4回会議次第

令和元年（2019年）11月22日（金）
庁内フォーラム開催

◎ 議 題

公共施設保全計画の策定について

▽会議資料

資料1 公共施設保全計画の策定について

【参考】公共施設保全計画の策定について（概要版）

事務担当：財政部FM推進課 施設保全担当
内 線 1 7 5 5
直 通 8 2 2 - 8 2 8 2

公共施設保全計画の策定について

1 計画の目的・位置付け

(1) 計画の目的

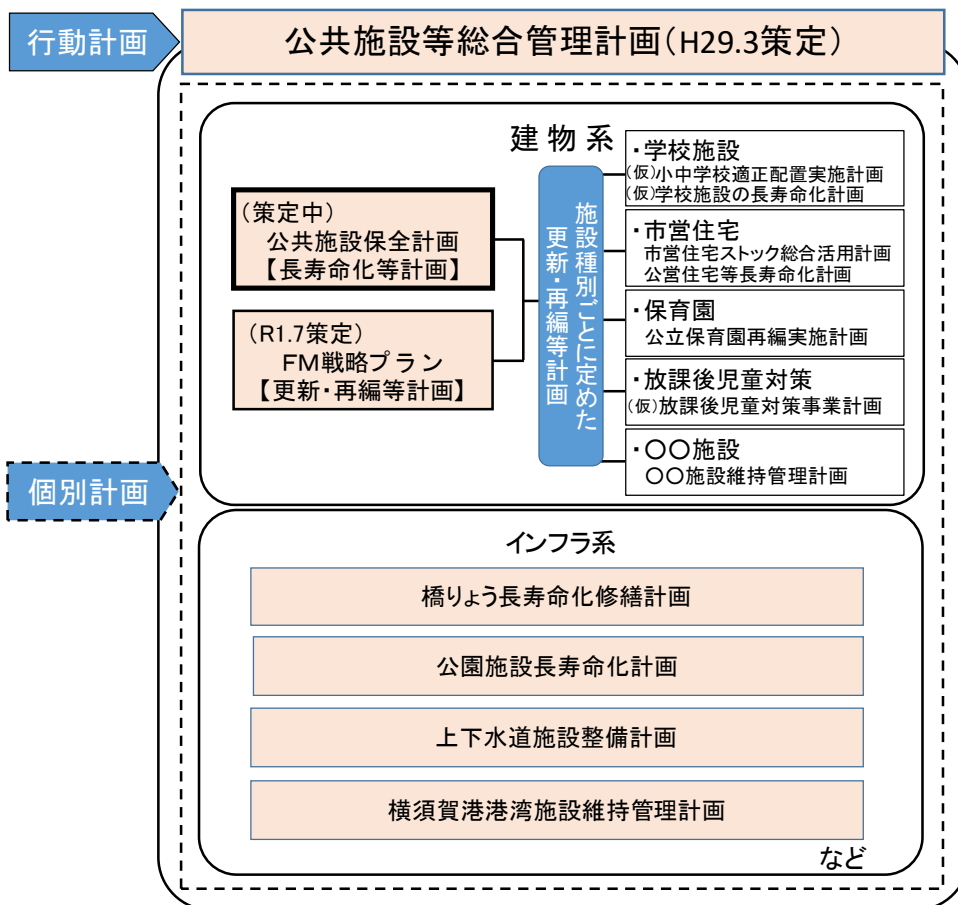
この計画は、本市が保有する建物系の公共施設について、長寿命化に向けた計画的な維持・保全に関する方針を定め、効率的で安全な施設運営の実現を目指すものです。

(2) 計画の位置付け

本市では、長期的な視点を持ちながら更新・長寿命化等に取り組むことにより、財政的負担の軽減・平準化を図るため、インフラを含む公共施設全体の基本的な管理の方針を定めた「公共施設等総合管理計画」を平成 29 年 3 月に策定しました。

公共施設保全計画は、「公共施設等総合管理計画」の下位計画という位置付けであり、公共施設の将来のあり方等を定めた「FM戦略プラン」と併せて、建物系の個別計画になります。

【計画の位置付け】



2 計画期間・対象

(1) 計画期間

計画期間は、令和2年度（2020年度）から、FM戦略プランと同様に令和11年度（2029年度）までとします。

(2) 計画の対象

本計画では、床面積200㎡以上の市保有建物（671棟）を対象とします。
（用途廃止した建物、建替え予定のある建物、インフラ系の建物は除く）

3 計画の概要

(1) 計画に位置付ける維持・保全に対する基本的な考え方

① 部位別保全対応分類

本計画では、下記ア～ウの3つの保全対応別に建物の部位を分類し、対処方法に応じて適切に維持管理を図っていきます。

【部位別保全方式対処方法】

保全対応分類	対処方法	対象部位
ア 時間管理型 予防保全	劣化・機能停止等により建築物全体に重大な被害が発生するため予防保全的な観点から耐用年数等を考慮して、改修等を行うことを原則とする。	<建 築> ・a：外壁等 ・b：屋上防水 ・c：金属屋根 <電気設備> ・d：受変電設備等 ・e：エレベーター
イ 観察型 予防保全	耐用年数を考慮するとともに、劣化が進行・拡大し深刻な状況になる以前に、点検により把握したその兆候に応じて、適切な改修等を実施する。	<機械設備> ・f：熱源 ・g：空調等 他 給排水設備、 消防設備 等
ウ 事後保全	明確な劣化・機能停止等を発見次第、適宜、改修・更新等を実施する。	上記以外の部位 (内装等)

※a～g：予防保全の対象とする「主要7部位」

建物の構造に関連する、または、施設運営に与える影響が大きい部位や、本市が過去10年に行った改修工事の発注分類の状況等から、予防保全により取り組む主要7部位を定めています。

② 耐用年数・改修サイクル

計画的な建築物の使用期間の目安として、建物の構造別・部位別の耐用年数・改修サイクルを設定します。

【ア 時間管理型予防保全の部位別改修サイクルの例】

	対象部位	種 別	改修 サイクル
a	外 壁 等	壁（複層仕上塗材、厚付け仕上塗材）	40 年
b	屋上防水	シート防水・塗膜防水	25 年
c	金属屋根	葺き屋根	40 年
d	受変電設備等	高圧受配電盤（屋外）	30 年
e	エレベーター	エレベーター	30 年

【イ 観察型予防保全の部位別改修サイクルの例】

	対象部位	種 別	改修 サイクル
f	熱 源	冷温水発生機	30 年
g	空調等	空気調和器（マルチパッケージ型）	20 年

③ 点検の実施

施設利用者に安全に、また、安心して利用していただくために、本市では、「法定点検」と「自主点検」を実施しています。こうした点検により、建築物や設備の劣化・損傷などの状況を把握し、観察型予防保全や事後保全につなげていきます。

（２）その他計画に位置付ける項目等

① 建物・設備の状態

主要 7 部位について、経過年数や劣化度から現在の状態を整理します。

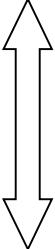
ア 経過年数

設置時期や工事履歴から経過年数を整理します。

イ 劣化度

点検委託の指摘事項や現地調査の結果から劣化度を段階的に分類します。

【劣化度 4 段階評価の考え方（イメージ）】

良好  劣化	評価	基準
	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し、施設運営に支障を与えている）等

【主要部位経過年数・劣化度一覧表（イメージ）】

①<施設基本情報									②<部位別情報								
									(1)建築								
									①外壁改修								
施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	所管課	構造	階数	延床面積	建築年	部位名称	設置年	経過年数	耐用年数	劣化度 (現地調査)	改修経過			
														年度	改修範囲	年度	改修範囲
	A行政センター		A行政センター		RC	4	1,711	1977	壁(複層仕上塗材)	2004	15	40	B	2001	玄関タイル	2004	外壁塗装(全面)
	B体育会館		B体育会館		RC	4	5,166	1978	壁(複層仕上塗材)	1977	41	40	C				
	C青少年の家		C青少年の家		S	2	370	1971	壁(一般塗装)	1971	48	10	D				

※上記一覧表について

本計画では、長寿命化計画を既に定めている市営住宅、及び現在策定中の学校施設を除く約 160 棟について、新たに上記一覧表を作成します。

なお、市営住宅・学校施設についても、他の施設と同レベルで比較ができるように、各長寿命化計画の記載内容を基に別途同表を作成します。

② 優先順位の考え方

これまでは、各施設を所管する部局単位で劣化状況を抽出し、優先順位を決定していたため、改修が必要であるにも関わらず実施できていない施設の有無に目を向けられていない側面がありました。

今後は、公共施設全般の劣化状況及び経過年数を踏まえて優先順位を決定し、効率的かつ効果的に改修工事を行います。

③ 建物の改修情報等の更新

効率的かつ効果的に改修を行うため、計画の資料編として一覧化する経過年数・劣化度情報の更新や、公共施設保全システムによる改修履歴の一元管理等、毎年度、建物データの更新を行います。

4 今後の予定

令和元年度末までに本計画を策定した後、翌年度から予算編成に反映するとともに、年度毎に必要な修正を加えながら計画を推進します。

【計画策定・推進スケジュール】

