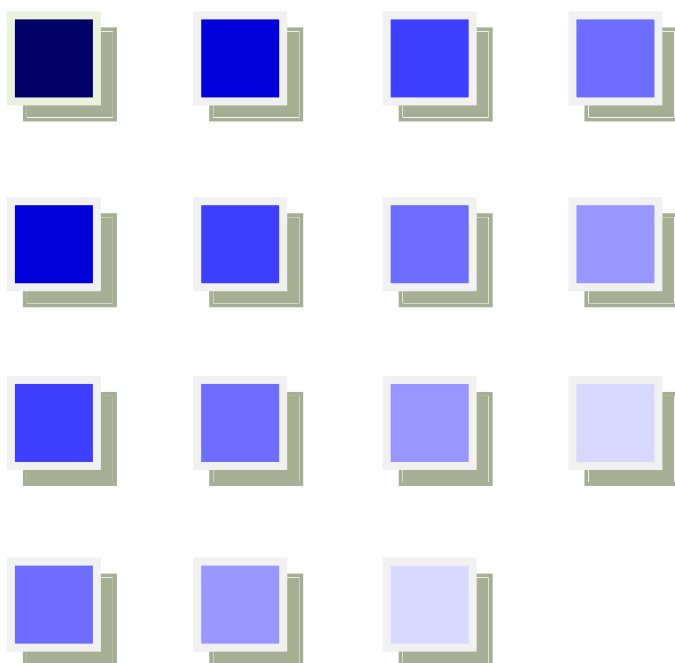


立川市公共施設保全計画

改訂版



平成 29 年 3 月

立 川 市

はじめに

本市の公共施設は、これまで日常業務に支障がないよう対症的（事後的）な補修により管理運営してきましたが、昭和 40 年代から昭和 50 年代にかけて整備されたものが多く、そのうち築 30 年以上の施設が多く、これらの施設は老朽化による更新の時期を迎えています。

しかし、市政を取り巻く環境は、少子化、高齢化の進展や生産人口の減少など、厳しい状況を迎えています。

また財政的には法人市民税の割合が大きく景気の変動の影響を受けやすいことや歳出に占める扶助費の割合が高いことなど、さまざまな課題が山積みしています。加えてわが国の経済を取り巻く諸環境は、急激な税収の回復を見込める状況にはありません。

このような財政状況の中で、住民福祉の向上を目指し、社会経済環境の変化に柔軟に対応し、新たな行政施策を積極的に展開していくには、限られた財源を効果的・効率的に配分する必要があります。

公共施設に関して言えば、保有する施設の長寿命化を図り、改修・建替えを適切に進めていくため、建物実態に即した実効性の高い保全計画を策定し、コスト削減を図りつつ、市民サービスの提供の場である公共施設を適切・良好に維持し運営していくことが求められています。

本計画の初版「立川市公共施設保全計画（平成 24 年 9 月発行）」は、平成 23 年 6 月に公表した公共施設白書を踏まえ、今後の公共施設の保全管理のあり方を、各公共施設の実態に即した適切で効果的・効率的な保全を進めていくことを基本に、総コストの削減を図りながら、公共施設をいかに安全・良好な状態で市民に提供できるかをまとめたものです。

建替え・保全改修の内容とコストをわかりやすく部位別に予測し、劣化状況を反映した保全優先度や長寿命化などにより総コストを抑制し、平準化による財政負担の単年度集中を避けた計画となっていました。

初版発行から 3 年以上経過した平成 28 年 4 月に、庁内に立川市公共施設保全計画策定委員会を設置し、改訂版発行に向けて検討作業を進めて参りました。この改訂版は、初版で定めた保全の基準や考え方を踏襲しつつ、近年進めてきた保全実施状況を整理し、その効果を検証することで適宜見直すとともに、施設情報を最新化し、今後 5 年間（平成 31 年度から 35 年度）の改修計画及び中長期保全計画を策定するものです。

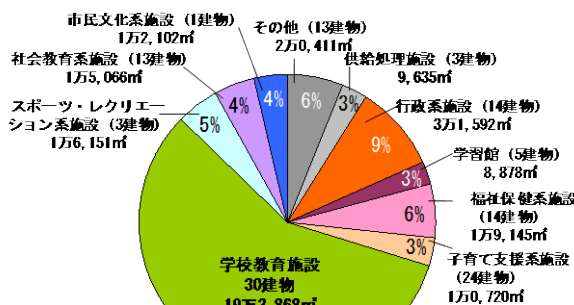
これまでの取組

立川市公共施設保全計画（平成24年9月）は、今後の施設整備のあり方を建替えではなく大規模改修を中心とする整備に切り替える等の基準を設け、今後40年間に係るコストと整備の優先順位を明らかにしました。本市では現在、この保全計画に従った改修等を進めています。

（平成22年度）施設白書作成

（平成23～24年度）庁内検討委員会により基本方針を検討・合意形成

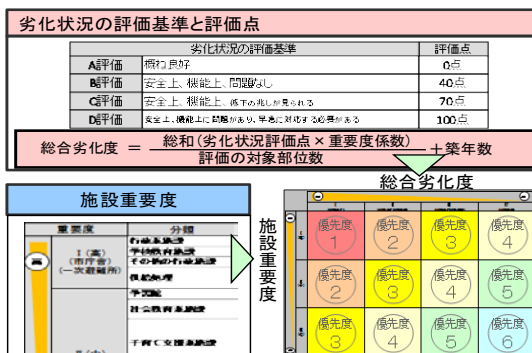
対象施設



※H24年当時

保有する公共施設 120建物 33.8万㎡

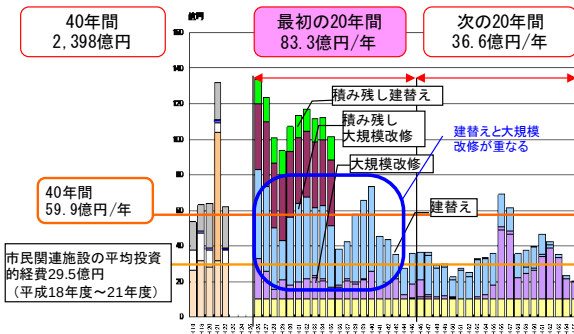
2. 劣化状況評価と保全優先順位づけ



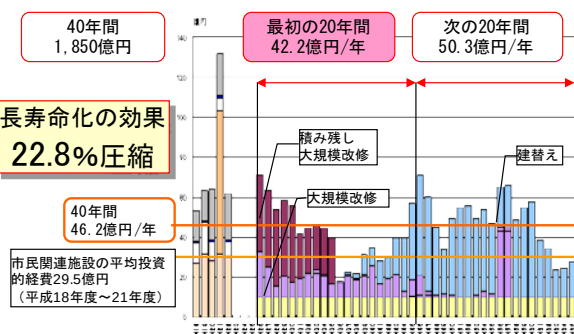
全ての施設の劣化状況を技術的視点で調査・評価し、保全優先順位づけ

1. 建物の維持・更新のあり方の見直し

■ 築50年で建替え



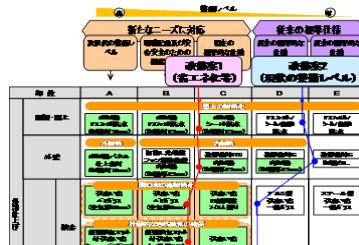
■ 建替えと大規模改修の併用（築70年で建替え）



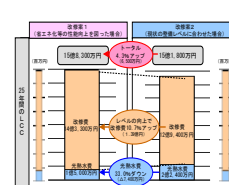
これまで築50年程度で建替えていたのを、建替えと大規模改修の併用により長寿命化

3. 整備レベル・維持管理レベルの見直し

■ 整備レベル（用途ごと）

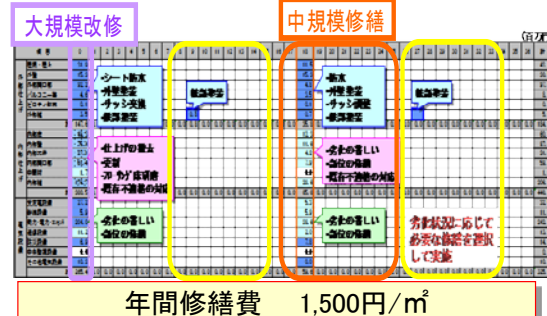


■ LCC比較



建替え・大規模改修時のLCCの最適化を図り、高断熱・高効率化等の機能を向上

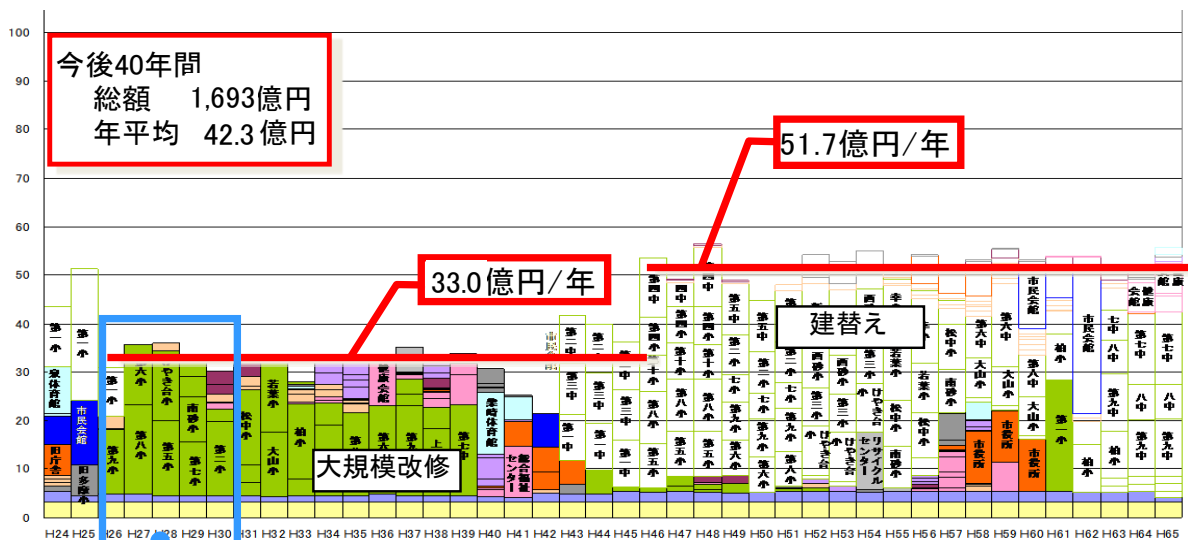
■ 維持管理レベル



20年スパン程度で計画的に修繕を実施し、長期にわたって建物の状態を良好に維持

「立川市公共施設保全計画(平成24年9月)」は、公共施設の維持更新について、対象となるすべての施設の適切・良好な保全の視点から、施設の長寿命化や効率的な維持管理によりコスト削減を図りながら、建替え・改修等の優先順位付けを行い、コストの平準化を図った計画です。

4. 市内の合意形成による方針策定



	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
建替	第一小学校 1,013,810				
計	1,013,810	0	0	0	0
大規模改修	第九小学校 1,345,900 富士見福祉作業所 20,201 中砂保育園 238,807	第六小学校 1,255,817 第八小学校 1,850,471	第五小学校 1,539,641 けやき台小学校 1,432,660 見影橋保育園 169,833	第七小学校 934,880 南砂小学校 1,084,932 江の島保育園 66,547	第二中学校 1,500,901 西立川保育園 151,037 砂川学習館 199,193 鏡学習館 257,307 ドリーム学園 101,411 嵩松学童 24,688
計	1,604,908	3,106,287	3,142,133	2,086,360	2,234,538
中規模修繕				第二中学校 321,112 第一中学校 420,140	第四小学校 317,562
計	0	0	0	741,252	317,562
その他緊急修繕	68,473	111,368	16,601	102,434	25,748
計	269,527	226,632	321,399	235,566	312,252
工事費合計	2,956,718	3,444,287	3,480,133	3,165,612	2,890,100
調査設計費	137,771	139,205	126,624	158,737	123,297
合計	3,094,489	3,583,493	3,606,757	3,324,348	3,013,307

1) 直近20年間にかかるコストを33.0億円/年に平準化(平成46年度以降は51.7億円)

2) 今後20年間は大規模改修を中心とする整備に切り替え(整備方針の見直し)

3) 劣化状況調査を基に120建物すべての優先順位づけ

4) 当初5年間に該当する施設は改修計画(部位別内訳)を作成

5) 今後5年おきに保全実施状況を把握・検証し、計画を見直し

立川市公共施設保全計画 改訂版

目 次

はじめに	1
これまでの取組	2
第1章 保全計画策定の背景と目的	
1. 保全計画策定の背景と目的	8
2. 保全計画の位置づけ	9
3. 保全計画のながれ	10
第2章 公共施設の現状	
1. 対象建物の範囲	12
2. 築年別整備状況	13
3. 対象建物一覧	14
第3章 建物の維持・更新のあり方の見直し	
1. 長寿命化による効果の見通し	24
(1) コスト推計の方法	24
(2) 50年で建替える場合	25
(3) 50年建替えから70年建替えへ（長寿命化）	26
(4) 建替えと中規模改修と大規模改修の併用	27
2. 構造躯体の健全性の把握	28
(1) 耐震診断時のデータによる簡易評価	29
(2) 詳細調査の実施	30
第4章 建物の実態把握及び劣化状況調査の実施	
1. 調査のながれ	33
(1) 事前調査	33
(2) 現地調査の実施	34
(3) 調査結果の整理	35
2. 部位別調査項目の設定とフォーマット化	36
3. 劣化状況の評価指標の設定（部位別技術判断基準の明確化）	38
4. 実態把握シート	46
(1) 実態把握シートの構成	46
(2) 実態把握シートの例示	47

第5章 総合劣化度と施設重要度による保全優先度の判定

1. 評価方法	53
(1) 評価方法	53
(2) 劣化状況による保全優先度	54
(3) 保全優先度の判定	57
2. 修繕・改修の実施による劣化状況の改善	58
3. 保全優先度の判定【改訂版】	60
(1) 総合劣化度と施設重要度による保全優先度の判定方法	60
(2) 施設の総合劣化度	61
(3) 施設重要度の設定	66

第6章 劣化状況調査を活かした改善計画

1. 施設の類型化について	70
(1) 施設の類型化の目的	70
(2) 施設の類型化の分類	71
2. 学校教育施設の現状実態把握	72
(1) 施設の現状実態（部位別仕様・数量）【改修前】	72
(2) 建設時の整備レベル	74
(3) 維持管理状況	76
(4) 現状のまとめと今後の課題	78
3. 学校教育施設の改善計画	81
(1) 大規模改修の方針	81
(2) 建替え・大規模改修時の整備レベルの設定の効果	82
4. 改善計画による効果	84

第7章 保全実施状況の検証と保全に係る基準等の見直し

1. 保全実施状況の検証	88
(1) 第九小学校の大規模改修	88
(2) 中砂保育園の大規模改修	90
2. 保全に係る基準の見直し	93
(1) 目標使用年数の設定	93
(2) 修繕・改修サイクルの設定	93
(3) 建築年別の今後の対応	94
(4) 建替え・大規模改修時の整備レベルの設定【学校施設の例示】	95
(5) 維持管理方法の見直し【学校施設の例示】	96
3. 用途別の整備レベルの設定（案）	98

第8章 平成31年度からの5年間の改修計画

1. 平成31年度からの5年間の対象施設の現地調査の実施	111
(1) 総合劣化度一覧	111
(2) 保全優先度の判定	112
2. 保全計画（改訂版）の策定方針	113
3. コスト算出の考え方	114
(1) 改修実施の条件	114
(2) 大規模改修及び中規模改修コストの算出条件及び方法	114
4. 平成31年度からの35年間の保全計画	124
5. 直近5年間の保全計画	126

第9章 保全計画の推進体制（案）とシステム化検討

1. 保全計画の推進体制（案）	130
2. システム化検討	131
(1) 帳票の一元化の検討	131
(2) システム構築の検討	142

第10章 公共施設保全計画策定による効果

1. 公共施設保全計画（平成24年9月）策定による効果	146
2. 保全計画改訂内容のまとめ	148
3. 保全計画策定による効果	149

保全計画策定の経緯	150
-----------	-----