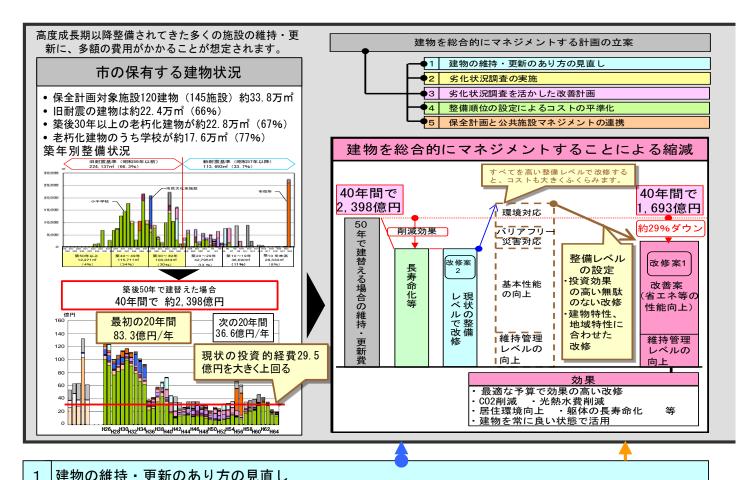
第 10 章 公共施設保全計画策定による効果

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

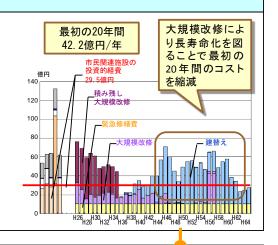


建物の維持・更新のあり方の見直し

現状

• 一般的に、公共施設 は建物用途ごとに担 当課が管理している ため、市の施設全体 で建替えや改修する 時期、コスト等の明 確な維持・更新の方 針が立てられてない。

- (1) 50年建替えから70年建替えへ(長寿命化)
 - 一般的な築後50年の建替えを実施せず、大規 模改修を実施し、70年に長寿命化するものと します。
- ② 建替えと中規模修繕と大規模改修の併用
 - 築後55年を経過した残り寿命の短い建物は、 中規模修繕を実施し、その他の建物は大規模 改修を行い、それぞれ70年まで活用して建替 えるものとします。



劣化状況調査の実施

現状

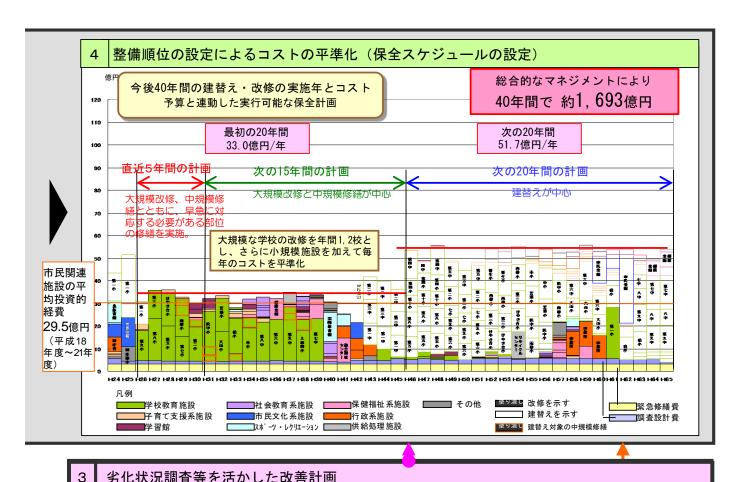
- 一般的に、劣化状況 調査の方法や評価方 法は様々あるが、建 物の部位を網羅する 形で仕様や数量、劣 化状況を定量的に把 握できていない。
- そのため改修順位が 明確に出せない。



① 総合劣化度と施設重要度 による保全優先度の設定

総合劣化度 総合劣化度と 優先度 優先度 優先度 優先度 施設重要度の 3 1 4 2 2つの観点か 災施 災害時対応) 記設重要度 ら6つのグルー 優先度 優先度 優先度 優先度 プに分けて保 3 4 5 全優先度の順 優先度 優先度 優先度 優先度 位づけを行う。 6

▶②劣化状況評価の悪い部位から順に改修



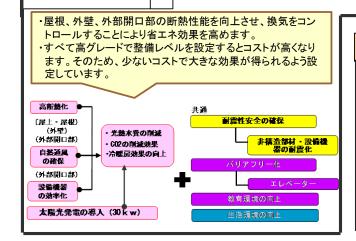
劣化状況調査等を活かした改善計画

現状

- 一般的に省エネ化や防 災対応は担当課が個別 に施設ごとに計画して いるため、公共施設全 体でのレベルアップが 図れない。
- 劣化状況に応じた修繕 ができていないため、 躯体への影響や執務環 境が良くない状態で使 用している。

計画 保全計画に改修等の整備レベルと維持管理方法を盛り込みます。

- ① 大規模改修時のレベル設定
- 改修にあたっては単に老朽化した部 位の改修をするだけでなく、省エネ 化·低炭素化、防犯·防災対策、教 育環境の向上等さまざまな課題に取 り組む必要があります。
- ▶ 建物性能の向上を図りつつ、ライフ サイクルコスト(LCC)を勘案し、 最適な改修時の整備レベルを設定し ます。
- ② 維持管理方法の見直し
- > 劣化状況の明確化を図り、必要な修繕を選択 して実施し、常に良い状態で建物を活用する 必要があります。
- ▶ 建物の実態データを一元化して管理します。
- ▶ 建物の現況劣化度から、建物の実態に合わせ て必要な修繕を集約して実施します。
- > 大規模改修実施後、次の中規模修繕の実施に ついては、残りの寿命を考慮して設定します。



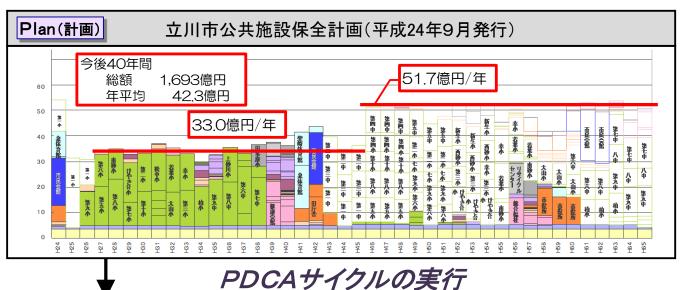
保全計画と公共施設マネジメントとの連携

- 地域単位の見直し
- (エリアと機能配置の関係の見直し)
- 地域対応機能の見直し
 - (施設の再配置・複合化、集約化による機能向上)
- 学校施設の有効活用
 - (学校を地域の拠点として多目的に活用)

施設管理に関する組織体制の見直し及び情報の -元共有化

- 情報を一元・共有化し、計画の効果を高めます。
- 保全計画を定期的に見直し、計画の効果を高めます。
- 総合的マネジメントを可能にするために組織体制を見直 し、総コストの削減を目指します。

2. 保全計画改訂内容のまとめ





教室の内装・設備

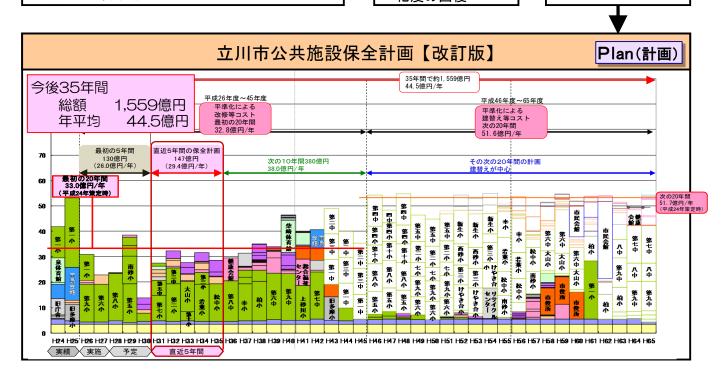
防災機能の強化

Check(検証)

- 大規模改修のコスト (計画時との工事費 の差異)
 - (実施時に明らかになった道連れ工事) (仮設建物のあり方) (労務費の上昇)
- ▶ 整備レベル・施工性 (省エネ効果)(単年度の工事スケ ジュール)
- ▶ D評価修繕による劣化度の回復

Act(見直し)

- 構造躯体の健全性の把握
- 保全実施状況と劣化 調査により総合劣化 度を見直し
- ▶ 修繕・改修サイクル の見直し
- 用途別の整備レベル の見直し
- > 単価設定等の見直L



3. 保全計画策定による効果

立川市公共施設保全計画は、

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。

これまでの課題

- ✓ 築30年以上の施設が 多くを占め、大規模改 修等が必要な時期を 迎えている。
- ✓ 故障や不具合が起 こった後に、部分的な 補修や設備機器の交 換で対応していた。
- ✓ 屋上・外壁等が劣化し、 躯体にダメージを与え るところまで深刻化し ていたり、早急な安全 確保が求められる施 設があった。
- ✓ 所管課からの建替え や大規模改修の要求 に優先順位をつける ルールがなかった。
- ✓ 施設をいつまで使うの か、どんな改修をする のか、基準があいまい だった。
- ✓ 竣工当時の仕様のままで、トイレやバリアフリー、省エネ等の水準が社会的ニーズに適合していなかった。

•

等

≪保全計画策定による効果≫

- ① 施設の優先順位付けにより、計画的な保全が実現
 - 劣化調査に基づく評価により優先順位を明確化
- ② 修繕・改修の実施時期が明確化し、 それに合わせた施設管理が実現
 - 部分的な補修の無駄をなくし、計画的な修繕・改修を実現。

③ 施設の安全確保

- 早急な対応が必要なD評価部位を把握し、改修を実施。
- 今後も継続的な劣化調査と修繕を実施。

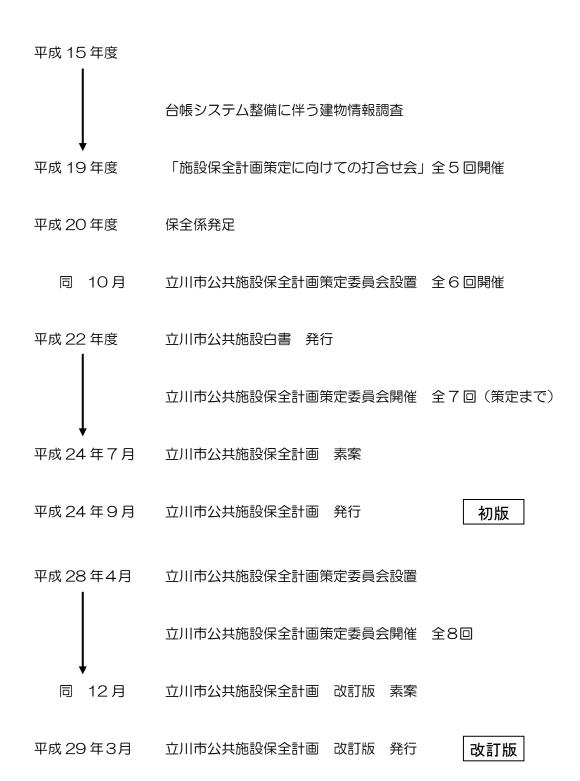
④ 整備レベル・維持管理レベルの基準化

- ライフサイクルを勘案した最適な整備レベルを用途別に設定し、 省エネ・防犯・防災対策、居室環境の向上を実現。
- 個別施設の整備内容を検討する際の効率化と、実施後の効果 検証が実現。
- 工事実施状況を検証し、修繕・改修コストのより詳細化を実現。

⑤ 年度ごとの合意形成が容易に

● 直近5年間の改修計画により、個別施設の実施検討を市民・議会・庁内で議論できる。

保全計画策定の経緯



立川市公共施設保全計画

平成 24 年9月 初版 発行平成 29 年3月 改訂版 発行

編集•発行:立川市行政管理部施設課

〒190-8666 立川市泉町 1156 番地の 9 電 話 042-523-2111 (代表)