

入間市公共施設保全計画



令和2年3月

入間市

目 次

第1章	目的・概要	1
第2章	現状・課題・対応方向	7
第3章	長期保全計画	11
第4章	中期保全計画	15
第5章	短期保全計画（修繕計画）	18
第6章	推進体制・推進方法	20
第7章	計画の見直しに関する留意事項	35

第1章 目的・概要

1 公共施設保全計画の目的

公共施設マネジメントの推進に向けて、当市では平成26（2014）年度に「公共施設マネジメント白書」（以下「白書」という。）と「公共施設最適化基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し、平成27（2015）年度には、公共施設の再整備と維持管理の方向性を「公共施設再整備計画」及び「公共施設維持管理計画」（以下「維持管理計画」という。）としてまとめ、基本方針と2つの計画を合わせて「公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）として策定しました。また、平成30（2018）年度には、施設ごとの再整備・再配置の取組方向を示した「公共施設マネジメント事業計画」（以下「事業計画」という。）を策定しました。

公共施設保全計画（以下「保全計画」という。）は、これらを踏まえて、公共施設を安全かつ効率的に維持するための取組方向、時代の変化に合わせた施設改修の考え方、スケジュール、業務等の役割分担などを示すものです。

これまで、当市では、公共施設は建設してから不具合や故障が発生するまで、修繕を実施してきませんでした。そのため、建物の寿命（耐用年数）が短くなることが予測されます。また、安全性を確保しつつ、不具合や故障を解消するためには、建物や設備の使用を休止したり、急きょ修繕にかかる予算措置を講じたりする必要が生じることから、運営面、財政面で課題がありました。

保全計画では、事業計画で当面維持するとした施設については、施設を計画的に改修・修繕して維持管理する予防保全（考え方は3ページ参照）に取り組み、統合・廃止する施設についても、統合・廃止するまで安全に使い続けられるように、点検などを通じて可能な限り不具合や故障が発生する前に、修繕する体制を整えることとします。

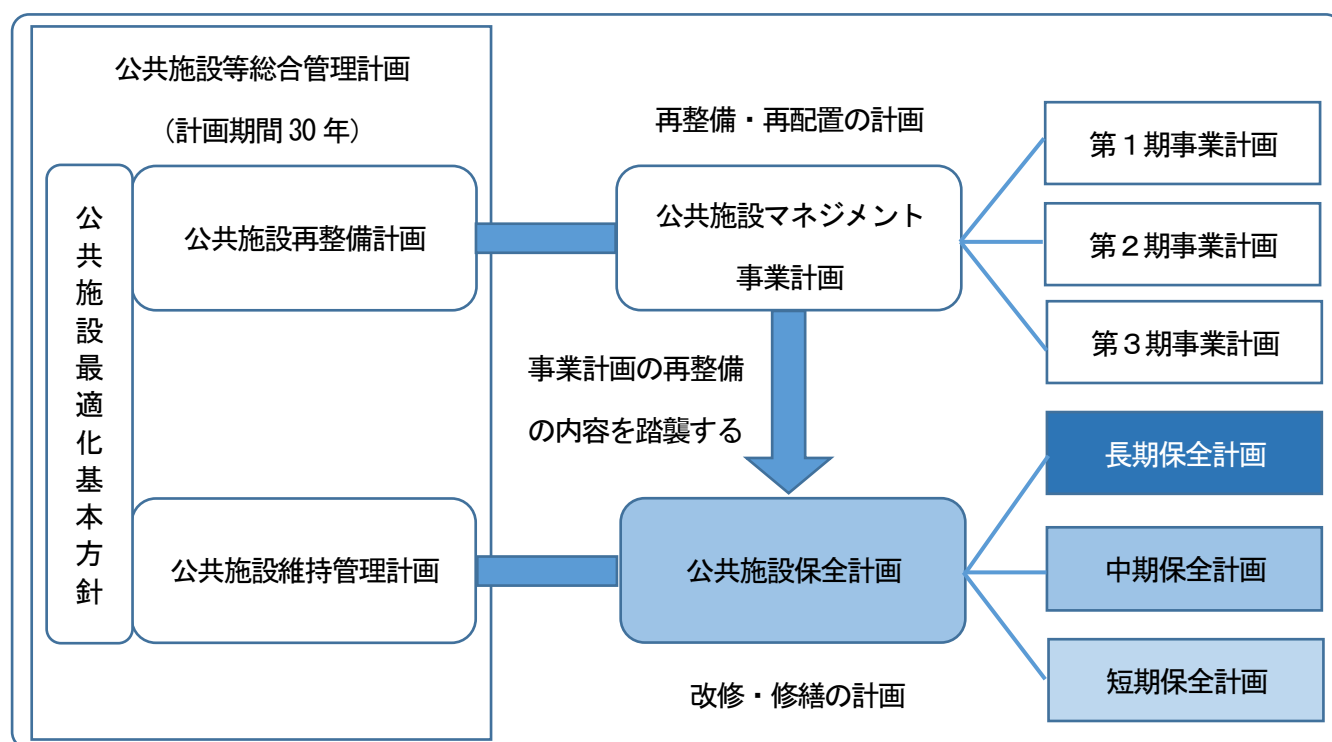
当市は、これまで計画的な予防保全を行うという考え方がなく、施設の維持管理は施設所管課任せになっていましたが、保全計画で施設整備の工程管理や工事内容の優先度、設計に係る統一基準といった事項を示すことで、市として施設保全の統一的な考え方を明確にし、一元的な施設の維持管理を実現することを目指します。

2 公共施設保全計画の位置づけ

保全計画は、維持管理計画で示した事項を具体化するものです。

また、事業計画では、施設ごとの改修、建替え、統合、廃止、複合化といった再整備・再配置の方法と時期、財政計画等を示していますので、保全計画はこの計画に沿った整備内容、スケジュールとします。

【保全計画の位置づけ】



3 公共施設保全計画の概要

保全計画は、上図に示したように維持管理計画に示した長期・中期・短期の3つの区分で計画を策定します。

このうち、長期保全計画及び中期保全計画は、事業計画に示した方向性に沿って、予防保全の視点で策定します。

一方、短期保全計画については、主に不具合や故障に対し、優先順位を考慮して修繕の視点で策定します。具体的には、定期的実施する点検等の結果に基づき、安全性や部位の重要性などを考慮して、早急に修繕しなければならない建物や設備等を抽出し、実施計画や予算に計上するための計画となります。

対象については、近い将来、廃止（除却）が計画されている施設で不具合や故障が発生した場合や、予防保全の対象施設であっても、計画していた改修までの間に不具合や故障が生じた場合を想定しています。さらに、即時に対応しなければならない不具合や故障については、短期保全計画によらず、従来通り随時企画・財政部門と協議し対応することになります。

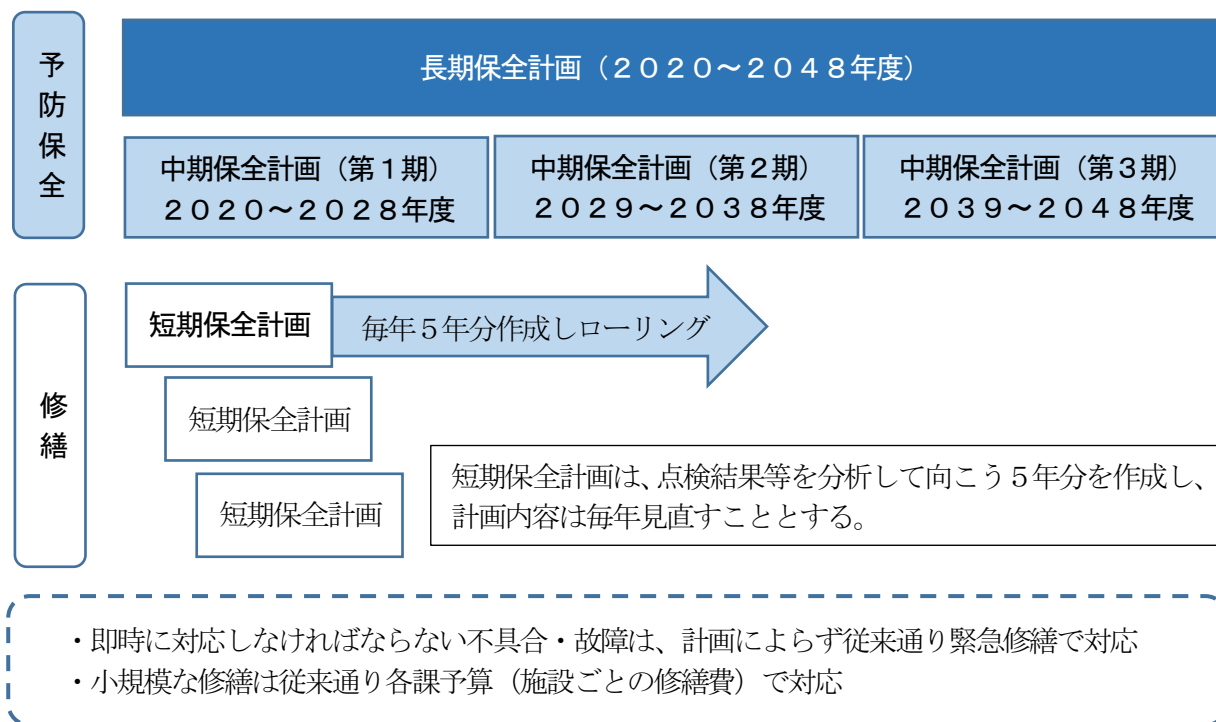
また、小規模な修繕についてもこの計画によらず、従来通り施設ごとの修繕費で対応することとなります。

POINT

「改修」と「修繕」の使い分けについて

- 改修：劣化又は故障した箇所を原状の水準を超えて改善すること。
主に、長期保全計画及び中期保全計画による予防保全に適用
- 修繕：劣化又は故障した箇所を原状の水準で回復させること。
主に、短期保全計画に適用

【保全計画の構成】



※中期保全計画（第1期）は、第1期事業計画と終期を合わせるため2020年から9年間としています。

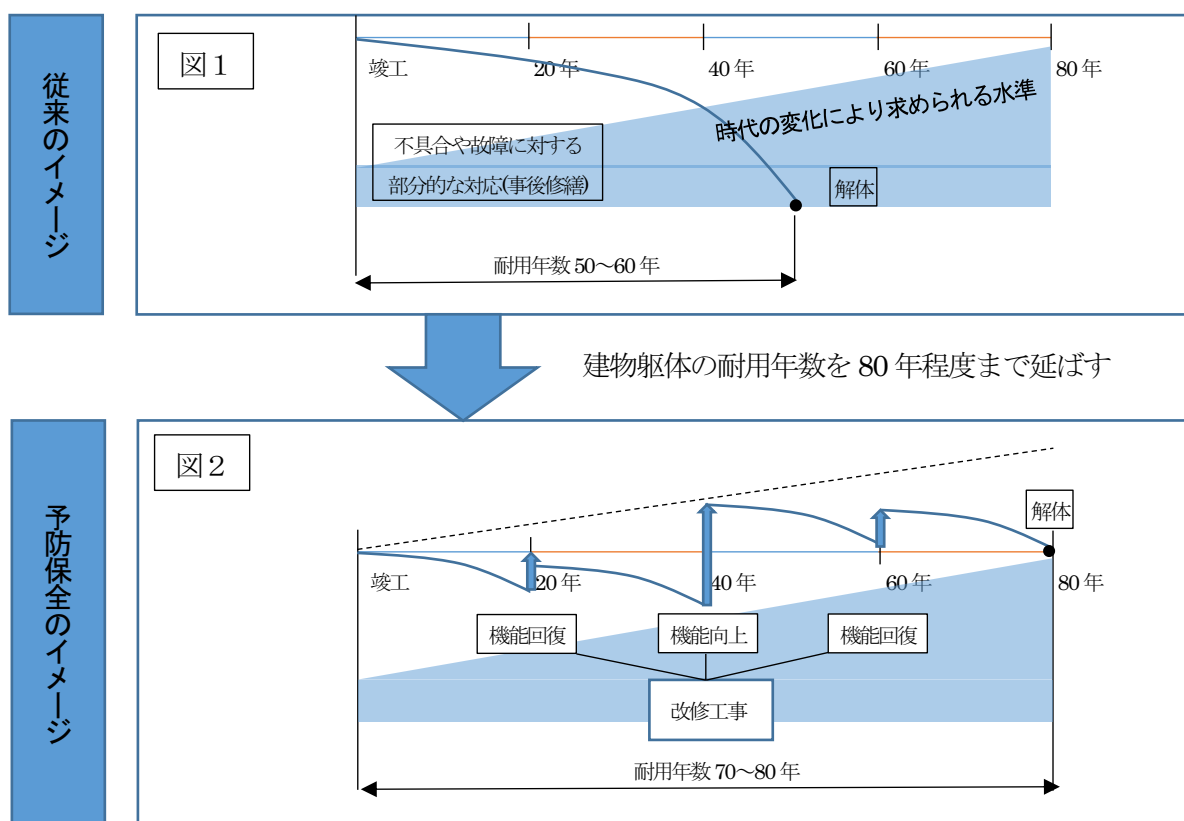
4 予防保全の考え方

当市の公共施設は、4ページの図1のように、壊れたら直すという「事後修繕」のみで維持してきました。この方法では、建物を形成する主要な部位（柱・梁・壁・屋根等）が劣化（コンクリートの中性化など）し、それにより建物を支える鉄筋を錆びさせることとなり、そのため耐用年数は50～60年程度と見込んでいました。

耐用年数を超えて建物を長期間維持していくためには、4ページの図2に示すように計画的に建物躯体を改修し、主要な部位の劣化を防ぎ、延命化を図る必要があります。この方法を予防保全といいます。

また、建物躯体を延命化する際は、併せて電気、空調、給排水設備などの設備機器の交換などを実施するとともに、建物の間取りや機能が時代の変化により合わなくなっている場合は、機能を向上させるための大規模な改修工事を実施することとします。ただし、建設から30年以上経過した建物については、今後使用する年数や耐用年数を踏まえた改修計画を立てることとします。

【予防保全のイメージ図】



5 耐用年数の考え方

耐用年数については、様々な評価基準がありますが、大別すると下表の4つに分類できます。これらの耐用年数の関係を優先度順に整理すると①<②<③<④となるのが一般的です。

公共施設マネジメントでは、単に「④物理的耐用年数」だけで、施設の存続・廃止を決定するものではなく、「①機能的耐用年数」や「③経済的耐用年数」を勘案して決定しています。

一方、建物躯体の耐用年数については、一般社団法人日本建築学会が示す「目標耐用年数」を根拠としています。

【各種の耐用年数】

	①機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変わったり、建築技術の革新や社会的要求が向上して陳腐化する年数。
	②法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。
	③経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築（建替え）費用を上回る年数。
	④物理的耐用年数	建物躯体や構成材が物理的あるいは科学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数。

一般社団法人日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」によると、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造などの主要な建築物の「目標耐用年数」は下表の通りとなります。

既存の公共施設は、建設当時高品質な材料を用いた形跡が見受けられないため、当市では「普通の品質の場合」に示した60年（下限値50年）を耐用年数の目安にしています。

なお、減価償却資産の耐用年数についても、国の省令（減価償却資産の耐用年数等に関する省令：上表②）により、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合、47年（住宅・学校等）又は50年（事務所等）となっています。

今後建て替える施設については、建設当初から予防保全を導入することで、耐用年数を80年程度に延ばすことを目標とします。

【日本建築学会が示す目標耐用年数】

用途・構造種別		目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
学校・官庁・住宅・ 事務所・病院	高品質の場合		100年	80～120年	80年
	普通の品質の場合		60年	50～ <u>80年</u>	50年

6 予防保全により期待される効果

予防保全により期待される効果は次の通りです。

（１）不具合・故障の減少による安全・安心の確保

予防保全を導入することにより、常に建物躯体や設備機器を点検し管理する体制が構築され、これまでなかなか防ぐことができなかった不具合や故障を未然に防ぐとともに、劣化等の初期段階で対処ができるようになります。このことで、サービスや施設機能の維持につながり、利用者、施設管理者双方の立場において、安全・安心の確保につながります。

ただし、全ての公共施設を予防保全に基づく計画に従って改修し、又は建て替えるためには、期間が短い施設でも5年程度、施設によっては20年以上かかるケースもあるため、その間は点検と修繕を適切に行い、リスクの軽減を図ります。

（２）建物躯体の長寿命化

これまで、多くの公共施設は事後修繕により対応を図ってきたため、長寿命化はできていませんでした。しかし、長期間使用してきた建物でも、これから計画的に改修をすることで、少なくとも60年は使い続けるこ

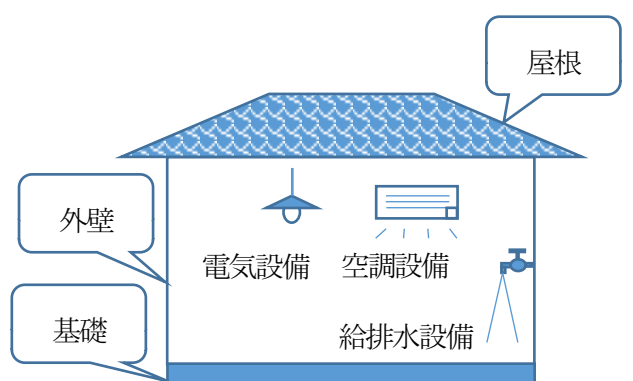
とができます。

また、建設時より予防保全を導入することで、長寿命化を図ることができ、80年近く使い続けることができるようになります。

（３）支出の平準化

予防保全は、改修や建替えなどの計画を立てて事業を実施していくことが原則となるため、支出の平準化につながります。

【長寿命化のポイント】



留意すべき建物躯体の部位

屋根（屋上）、外壁、基礎

電気・空調・給排水などの設備機器は、故障した際、設備の交換により対処することができますが、建物躯体がダメージを受けると寿命（施設の使用期間）が短くなってしまいます。

長寿命化に向けては、建物躯体（屋根・外壁・基礎等）の状況を注視していくことが重要です。

第2章 現状・課題・対応方向

1 建物躯体・設備機器の劣化に関する現状・課題と対応方向

当市の公共施設は、約8割が建設から30年以上経過しており（8ページ「築年別整備状況」参照）、多くの施設で劣化が原因とみられる雨漏りや電気・空調・給排水設備などの機器に故障が相次いでいます。

その原因は、建物躯体の改修時期や設備機器の交換時期を大幅に超えて使用し続けているためと分析しています。

具体的には、建物の屋上防水の耐用年数は10～20年、設備機器についても耐用年数は10～15年程度であり、30年の間には1～2回は屋上防水や設備機器の交換などの改修を行わなくてはなりません。

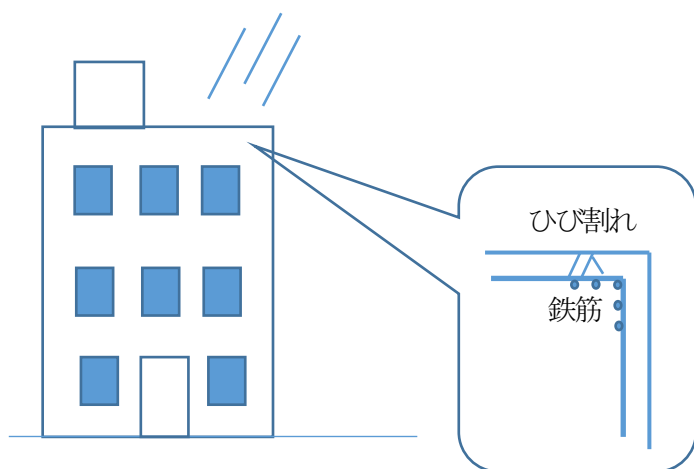
しかし、これまでは財政上の理由などから耐用年数のことを考慮せず使い続けていたため、不具合や故障が発生していました。

その結果、事後修繕で対応せざるを得なくなり、不具合や故障を解消するまでの間、施設や設備の使用を中止することとなり、安全面やサービス面などから、利用者にご不便やご迷惑をおかけすることもありました。

また、事後修繕では、建物躯体に対しても、コンクリートのひび割れによる雨水の浸入などにより悪影響（コンクリートの中性化・鉄筋の腐食：下記「模式図」参照）を及ぼし、建物躯体の寿命を短くしてしまいます。さらに、不具合や故障を緊急に修繕するには一時的に多額の費用がかかる場合があり、そのための予算措置が必要となることから、市の財政にも大きな負担をかけることとなっています。

そこで、長期的な保全のための計画を策定することで、事後修繕で対応する機会を少なくし、支出の平準化を図ることとします。

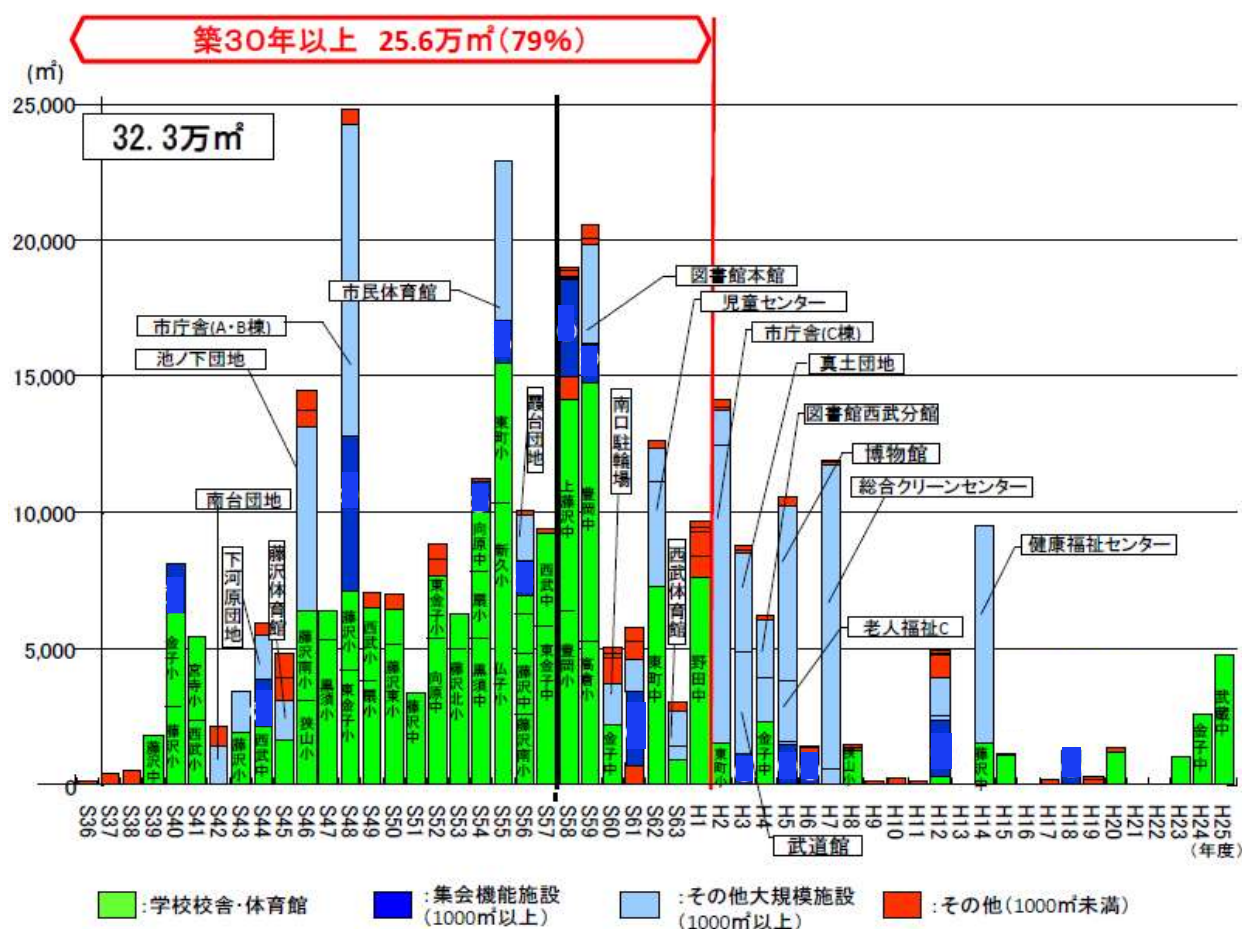
【模式図】建物の寿命が短くなる要因



鉄筋は、建物にかかる荷重（建物の重さ・外からの力）を受けとめる大きな役割があります。

屋上や外壁にひび割れが生じると、そこから雨水が入り込み、鉄筋を腐食（錆）させます。腐食した鉄筋は、期待しているだけの荷重に耐えることができなくなるため、建物の寿命にも影響します。

【築年別整備状況】



出典：入間市公共施設マネジメント白書（平成26年10月作成）

2 施設に求められるサービス・機能の変化に関する現状・課題と対応方向

（1）社会環境の変化による施設に求められる水準の向上への対応

多くの公共施設が建設された30年以上前は、トイレは和式、昇降は階段のみ、照明は蛍光灯といった仕様が標準的でしたが、現在では社会環境の変化により、施設や設備等に求められる水準が高まり、トイレの洋式化に加え、バリアフリー化、省エネルギー化などが求められています。さらに、近年の地震や風水害などの教訓から、公共施設は地域の防災拠点として、発電機の設置や避難所としての装備なども求められています。

このことから、社会環境や市民ニーズの変化に応じた施設整備を行い、建て替える時には機能向上を図ることを検討します。

（2）提供する行政サービスの変化への対応

既存の公共施設は、特定のサービスを提供するために、それに応じた間取りや設備を備えて設計し建設されています。しかしながら、社会環境の変化により、近年では施設で提供するサービスの見直しが行われており、

変化に柔軟に対応できる汎用性の高い施設整備が求められています。

このことから、改修したり建て替えたりする時には、将来のサービス提供に応じた施設機能の見直しについても検討することとします。

(3) 法改正への対応

建物や設備機器については、主に建築基準法による審査を経て建設されますが、建築基準法については大地震による被害状況や社会環境の変化などにより技術的な基準が随時改正されています。

このことから、建設時は法令による基準を満たしていても、現行では基準を満たしていない建物や設備機器が多数あります。そうした施設は、専門家による劣化状況調査や法定点検の際に、現行の基準に適合していない既存不適格という評価を受けます。

近年、多い事案としては、エレベーターや消防設備などが現行基準に適合していない場合があり、加えて旧耐震基準で建設された建物（昭和56年6月以前）が法令の改正により既存不適格となる場合もあります。

この状態は、違法状態ではないため現状の建物や設備機器を使い続けることはできますが、行政としては可能な限り速やかにその状態を解消していくことが求められています。

このことから、改修時には設計段階から既存不適格への対応についても検討することとします。

POINT

点検と劣化状況調査について

- ①法定点検：専門家が建築基準法、消防法、労働安全衛生法などの規定により実施する点検
- ②自主点検：施設管理者（施設所管課の職員等）が目視などにより任意に実施する点検
- ③劣化状況調査：公共施設マネジメント推進課職員へ委任又は専門家（設計会社等）に委託して実施する調査

3 施設管理に関する現状・課題と対応方向

(1) 施設情報の一元的管理の必要性

これまで、各施設は所管課が維持管理しており、不具合や故障が想定される場合は、施設所管課ごとに予算を計上して対応してきました。

不具合や故障については、できる限り起こる前に対処する必要がありますが、厳しい財政状況の中では全てに対処することはできない状況です。

このことから、修繕に関しては優先順位を付して取り組まざるを得ない状況です。

一方、市民に施設を安全に安心して利用してもらうためには、こうした不具合や故障が発生する前に対処す

ることが求められています。

この課題に対処するためには、施設の諸情報に加え、点検や修繕履歴などを公共施設マネジメント推進課で一元的に管理して、改修や修繕の実施の優先順位を検討するとともに、実施の際に必要な竣工図、建築確認など設計時に必要な図書についても適正に管理しておく必要があります。

なお、施設の維持管理に関する基本的な考え方は、第6章に示しています。

(2) 改修や建替えを実施する際の標準仕様の必要性

施設を整備する際は、社会環境や財政などの影響を受けるため、それに応じて整備レベルを検討する必要がありますが、一方で、学校や保育所、公民館といった同じサービスを提供する施設については、同じ考え方の下で施設整備ができるよう施設整備の基本方針（標準的な施設整備の考え方）を定めて、改修や建替えを行う必要があります。

また、標準的な施設整備の考え方を予め設定しておくことで、整備費を試算（見積）しやすくなります。さらに、仕様を共通化することで、設備機器や部品等が共有できることとなり、維持管理費（ランニングコスト）の低減も見込むことができます。

このことから、保全計画では、施設用途ごとに標準仕様（整備レベル）を設定することとします。

(3) 手順や役割分担、スケジュール管理などのルールの必要性

これまで、当市では改修や建替えの事例が少なく、主に施設所管課が不具合や故障について、予算計上していました。また、予算計上する際には、その3～4年前に実施計画に計上するため、それに応じて実施内容や仕様を決定してきました。しかし、その多くが予算化することができず、計画的ではない事後修繕により実施するケースが多くなっていました。一方、今後多くの施設で計画されている大規模改修や更新（建替え）については、事前に現状調査を実施したり、整備方針の決定、事業費の試算、市民への周知といった準備を行ったりする必要があることから、少なくとも工事を行う5～6年前から準備に取り組まなくてはなりません。

こうした手順については、これまで明確な取り決めがなく、また、施設所管課が事業の全てを管理していたため、予算計上をする直前に整備内容や仕様を協議するケースが多い状況でした。保全計画では、手順や役割分担を明らかにするとともに、進行管理については、公共施設マネジメント推進課が積極的に関わる仕組みとすることを庁内での共通認識とします。

第3章 長期保全計画

長期保全計画は、建物の耐用年数を考慮して、改修や建替え、除却などの時期を示した計画で、原則、事業計画を踏襲した内容とします。公共施設の多くは、鉄筋コンクリート造の建物であるため、既存の施設については耐用年数（更新）の目安を60年として設定しています。また、多くの施設が改修工事を実施していない状況を踏まえ、建設から30年以上経過し、今後も維持することが見込まれる施設については、優先的に改修を実施するスケジュールとしています。ただし、先にも示した通り建設から30年以上経過した施設は全体の8割に達するため、厳しい財政状況を踏まえると、全ての対象施設について直ちに改修を実施することは困難な状況であり、完全な予防保全への転換は順次実施していくことになります。

これまで計画的に改修を行っていなかった施設であっても、計画的に改修し、施設へのダメージを軽減・排除することにより、少なくとも目標耐用年数である60年までは維持できるようにしていきます。

なお、更新（建替え）した建物については、当初から予防保全により維持管理することとします。

1 長期保全計画

（1）地域対応施設

		〔年度〕		
施 設 名		第1期 (2020～2028)	第2期 (2029～2038)	第3期 (2039～2048)
地区センター	扇町屋公民館			除却
	久保稻荷公民館			除却
	東町公民館			改修
	黒須公民館		除却	
	高倉公民館			除却
	東金子公民館	改修		除却
	金子公民館	改修		
	宮寺公民館			建替え
	二本木公民館			
	藤沢公民館	改修	改修	
	藤の台公民館			除却
	東藤沢公民館	改修		
	西武公民館			建替え

※第3期に除却を計画している扇町屋公民館及び久保稻荷公民館は、両施設を統合し移転新設した上で除却します。

※第2期に除却を計画している黒須公民館は、高倉公民館と統合し移転新設した上で除却します。

※高倉公民館及び藤の台公民館は、活用策に応じて当面維持することとしていますが、耐用年数を踏まえて第3期には除却します。

※第3期に除却を計画している東金子公民館は、新久小学校跡地へ移転新設した上で除却します。

※二本木公民館は、施設の活用方法に応じて改修計画を検討します。

		〔年度〕		
施 設 名		第 1 期 (2020～2028)	第 2 期 (2029～2038)	第 3 期 (2039～2048)
小 学 校	扇小学校		建替え	
	豊岡小学校			建替え
	東町小学校			除却
	黒須小学校		除却	
	高倉小学校		改修（一部）	
	東金子小学校		建替え	
	新久小学校		除却	
	金子小学校		建替え	
	宮寺小学校		除却	
	狭山小学校		除却	
	藤沢小学校		建替え	
	藤沢北小学校		除却	
	藤沢東小学校		建替え	
	藤沢南小学校		除却	
	西武小学校		建替え	
	仏子小学校		除却	
中 学 校	向原中学校			建替え
	豊岡中学校			建替え
	東町中学校			除却
	黒須中学校			改修
	東金子中学校	改修		改修
	金子中学校			改修
	武蔵中学校			改修
	藤沢中学校		建替え	
	上藤沢中学校	改修		除却
	西武中学校	建替え		
	野田中学校		除却	

※第3期に除却を計画している東町小学校は、豊岡小学校と統合した上で除却します。

※第2期に除却を計画している黒須小学校は、高倉小学校と統合し移転新設した上で除却します。なお、その際、高倉小学校の施設は他用途に変更するため改修します。

※第2期に除却を計画している新久小学校は、東金子小学校と統合した上で除却します。

※第2期に除却を計画している宮寺小学校及び狭山小学校は、統合し移転新設した上で除却します。

※第2期に除却を計画している藤沢北小学校は、藤沢小学校と統合した上で除却します。

※第2期に除却を計画している藤沢南小学校は、藤沢東小学校と統合した上で除却します。

※第2期に除却を計画している仏子小学校は、西武小学校と統合した上で除却します。

※第3期に除却を計画している東町中学校は、豊岡中学校と統合した上で除却します。

※第3期に除却を計画している上藤沢中学校は、移転新設した上で除却します。

※第2期に除却を計画している野田中学校は、西武中学校と統合した上で除却します。

		〔年度〕		
施 設 名		第 1 期 (2020～2028)	第 2 期 (2029～2038)	第 3 期 (2039～2048)
学 童 保 育 室	扇学童保育室		除却	
	扇第二学童保育室		除却	
	豊岡学童保育室	除却		
	東町学童保育室			除却
	東町第二学童保育室			除却
	黒須学童保育室		除却	
	高倉学童保育室	除却		
	東金子学童保育室	除却		
	新久学童保育室		除却	
	金子学童保育室		除却	
	金子第二学童保育室			除却
	宮寺学童保育室		除却	
	狭山学童保育室		除却	
	藤沢学童保育室		除却	
	藤沢北学童保育室	除却		
	藤沢東学童保育室		除却	
	藤沢南学童保育室		除却	
	藤沢南第二学童保育室		除却	
	西武学童保育室		除却	
	西武第二学童保育室		除却	
	仏子学童保育室		除却	
図 書 館	金子分館	改修		
	藤沢分館		改修	
	西武分館		改修	
保 育 所	豊岡保育所		除却	
	高倉保育所		除却	
	黒須保育所			
	東金子保育所		除却	
	金子第一保育所	除却		
	金子第二保育所	除却		
	宮寺保育所	除却		
	二本木保育所	除却		
	藤沢保育所		改修	
	藤沢第二保育所		改修	
	西武中央保育所	改修		建替え

※除却を計画している学童保育室は、校舎等小学校敷地内に移転した上で除却します。

※小学校校舎内に配置されている学童保育室は、校舎の整備計画に合わせて整備します。

※除却を計画している保育所のうち、豊岡地区、金子地区、宮寺・二本木地区の保育所は、地区内で統合し移転新設した上で除却します。

※除却を計画している東金子保育所は、新久小学校跡地へ移転新設した上で除却します。

※公設民営の黒須保育所は、今後の運営形態等を踏まえて改修計画を検討します。

		〔年度〕		
施 設 名		第 1 期 (2020～2028)	第 2 期 (2029～2038)	第 3 期 (2039～2048)
地区体育館	黒須地区体育館	改修		
	東金子地区体育館	改修		
	宮寺地区体育館	改修		
	藤沢地区体育館	改修		
	西武地区体育館	改修		
老人憩いの家		個別対応（修繕対応）		

（２）広域対応施設

		〔年度〕		
施 設 名		第 1 期 (2020～2028)	第 2 期 (2029～2038)	第 3 期 (2039～2048)
市民会館・中央公民館		整備方法の検討		
産業文化センター		改修（ホール）	改修（ホール以外）	
文化創造アトリエ				
市民活動センター・ 男女共同参画推進センター			改修	
青少年活動センター			除却	
農村環境改善センター		改修		
農業研修センター			改修	
勤労福祉センター		除却		
博物館			改修	
児童センター			改修	
市役所		C 棟・駐車棟：改修 A・B 棟：建替え		
市民体育館				
武道館・弓道場		改修		
老人福祉センター		改修		
障害者活動センター		除却		
扇台福祉作業所			除却	
健康福祉センター				改修
学校給食センター		建替え		
総合クリーンセンター・ リサイクルプラザ				
防災センター				
入間市駅南口自転車駐車場				

※ 2 期にわたる事業は、事業が完了する時期の枠に実施事項を示しています。

※ 第 2 期に除却を計画している青少年活動センター及び扇台福祉作業所は、高倉小学校跡地へ機能移転した上で除却します。

※ 文化創造アトリエは、構造や外観の保持に配慮し修繕により維持します。

※ 勤労福祉センターは、機能廃止後の方向性により対応します。

※ 平成 30（2018）年度に改修した市民体育館は、修繕により維持します。

※ 総合クリーンセンターは、「入間市総合クリーンセンター延命化計画」（別途策定）により、維持管理します。

※ 防災センター及び入間市駅南口自転車駐車場は、今後の施設整備方向を踏まえて修繕等を実施します。

第4章 中期保全計画

中期保全計画は、長期保全計画に示した事業を実施するにあたり、検討段階から方針決定、設計、施工段階に至るまでの詳細なスケジュールを示したものです。(標準的な手順については第6章に示しています。)

このスケジュールに沿って公共施設マネジメント推進課が事業の進行管理を行います。

計画期間は、10年ごとに策定する事業計画の期間と一致しており、ここで示す第1期保全計画の計画期間は令和2(2020)年度～令和10(2028)年度になります。

第1期保全計画は、第1期事業計画の見直しに応じて計画内容を見直すこととし、第2期保全計画(令和11(2029)年度～令和20(2038)年度)については、第2期事業計画の策定に合わせて策定します。

なお、第1期事業計画に示す事業のうち、令和6(2024)年度以前に改修工事を実施する施設については、方針などを定める期間が充分に取れないことから、可能な限り早期に協議を行い実施計画へ計上することとします。

1 中期保全計画(第1期保全計画)

(1) 地域対応施設

[年度]

施設	施設名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
地区センター	東金子公民館(支所)	現状調査	実施設計	改修工事						
	金子公民館(支所・図書館分館)	現状調査	実施設計	改修工事						
	藤沢公民館(支所・図書館分館)	現状調査	実施設計	改修工事						
	東藤沢公民館(出張所)			現状調査 整備方針			実施設計	改修工事 (一部)		
小学校	豊岡小学校	現状調査 実施設計 (学童)	機能追加 (学童)							
		現状調査 (体育館)	整備方針 (体育館)			実施設計 (体育館)	改修工事 (体育館)			
	東町小学校	現状調査 (体育館)	実施設計 (体育館)	改修工事 (体育館)						
	高倉小学校	現状調査 実施設計 (学童)	機能追加 (学童)							
	東金子小学校	現状調査 実施設計 (学童)	機能追加 (学童)							
	金子小学校	現状調査 (保育所)	実施設計 (保育所)	機能追加 (保育所)						

〔年度〕

施設	施設名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
小学校	宮寺・二本木地区 小学校	地区での協議→整備方針の検討 学校用地取得を検討				基本設計	実施設計	新設工事	新設工事	旧施設 除却
中学校	豊岡中学校				現状調査 (体育館)	整備方針 (体育館)			実施設計 (体育館)	改修工事 (体育館)
	東町中学校	現状調査 (体育館)	整備方針 (体育館)			実施設計 (体育館)	改修工事 (体育館)			
	東金子中学校	現状調査 整備方針			実施設計	改修工事	改修工事			
	金子中学校				現状調査 (体育館)	整備方針 (体育館)			実施設計 (体育館)	改修工事 (体育館)
	上藤沢中学校	現状調査 整備方針	実施設計	改修工事	改修工事					
	西武地区中学校	地区での協議→整備方針の検討				基本設計	実施設計	建替工事	建替工事	建替工事
保育園 学童	藤沢北学童保育室	実施設計	新設工事							
保育所	金子地区保育所			実施設計	旧施設 除却					
	宮寺・二本木地区 保育所					基本設計	実施設計	新設工事	新設工事	旧施設 除却
	西武中央保育所	現状調査 整備方針		実施設計	改修工事					
地区体育館	黒須地区体育館	実施設計	改修工事							
	東金子地区体育館	実施設計	改修工事							
	宮寺地区体育館	実施設計	改修工事							
	藤沢地区体育館	実施設計	改修工事							
	西武地区体育館	実施設計	改修工事							

※令和2（2020）年度に実施設計を計画している施設は、現状調査、整備方針の決定等は前年度までに実施済みと想定しています。

※宮寺小学校及び狭山小学校は、統合し移転新設した上で除却します。

※金子第一保育所及び金子第二保育所は、統合の上金子小学校への移転を検討します。

※宮寺保育所及び二本木保育所は、統合し移転新設した上で除却します。

(2) 広域対応施設

〔年度〕

施設名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
市民会館・中央公民館	整備方法 検討								
産業文化センター	改修工事 (ホール)		現状調査	整備方針			基本設計	実施設計	改修工事
児童センター			現状調査	整備方針			基本設計	実施設計	改修工事
市役所	基本計画	基本設計	実施設計	建替工事 (A・B 棟)	建替工事 (A・B 棟)	改修工事 (C 棟)	改修工事 (C 棟)		
農村環境改善センター	現状調査 実施設計	改修工事							
武道館・弓道場	現状調査 整備方針	実施設計	改修工事						
老人福祉センター	実施設計	改修工事							
学校給食センター	用地取得 を検討	実施設計	新設工事	新設工事					

※市民会館・中央公民館については、令和元（2019）～令和2（2020）年度に実施する基本設計を踏まえて整備方法を検討することとします。

※令和元（2020）年度に実施設計を計画している施設は、現状調査、整備方針の決定等は前年度までに実施済と想定しています。

※市役所及び学校給食センターは、建設工事等を直営で実施することを想定して実施内容、スケジュールを示しました。建設工事等で民間活力を活用する場合は、ここに示した内容が変更となる場合があります。

※専門家（設計会社等）による現状調査及び整備方針の検討については、必要に応じて実施することとしているため、全ての施設で実施する予定はありません。

第5章 短期保全計画（修繕計画）

短期保全計画については、不具合や故障が生じた際の修繕に特化した計画です。

具体的には、施設所管課による自主点検の結果や、専門家による法定点検の結果などから、不具合や故障につながる箇所を特定し、部分的な修繕を効率的かつ効果的に実施するための計画とします。

従来は、実施計画へ計上する際に修繕の必要性に関する協議を行っていましたが、今後は、施設ごとの点検結果等に基づき、部位の重要度や不具合・故障箇所の緊急度を考慮した修繕の優先順位に従って相対評価を行い、その結果に基づき実施計画への計上ができるような仕組みとします。

また、自主点検や法定点検等の結果については、公共施設マネジメント推進課で分析し、さらに専門的な見地から調査が必要な場合は同課の職員又は専門家が現地確認をして評価し、修繕の優先順位を検討するとともに、必要に応じて長期保全計画及び中期保全計画の見直しも検討します。

なお、この章では34ページに示した劣化問診票による自主点検の結果を基に、修繕の優先順位を検討する際の考え方について示すこととします。公共施設マネジメント推進課は、この考え方に沿って優先順位をまとめた上で、修繕の計画を公共施設マネジメントに関する修繕費の枠組みの中で調整することとします。その結果を施設所管課と協議し、所管課は協議結果を踏まえて、対象となる事業について実施計画に計上することとします。

ただし、優先順位が低い不具合等についても、見過ごさないようリストアップし、可能な限り2～5年以内には修繕ができるよう短期保全計画を作成することとします。

※実施の段階では、点検結果等を参考にするものの、最終的な修繕内容は従来通り実情を踏まえて事前に協議した上で決定します。
※この章では修繕に係る考え方のみを示し、実際の短期保全計画の内容（施設名やスケジュールなど）については、公共施設マネジメント推進課が別途作成して毎年更新します。

1 短期保全計画の策定イメージ

短期保全計画は、緊急的に実施する修繕を除き、概ね2～5年間の計画を立て実施計画に反映します。

【短期保全計画策定のイメージ】

施設名	状態	随時	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
施設A	雨漏りにより天井が落下する恐れがある	修繕実施					
施設B	常に雨漏りする		状況調査	修繕			
施設C	雨漏り跡がある				状況調査	修繕	

優先度を考慮して短期保全計画を立てる



2 修繕に向けた優先順位の考え方

施設所管課から報告のあった劣化問診票による自主点検結果や専門家による法定点検、さらに公共施設マネジメント推進課職員が実施した現地確認、専門家による劣化状況調査等を踏まえ、修繕の優先順位を検討します。

具体的には、劣化問診票の項目において、下表の「A」が1つでもある場合は、緊急性や危険性などを考慮して、その部分を最優先で修繕することとします。

「B」～「D」については、各施設の状況を相対的に比較し優先順位を検討します。

なお、「B」～「D」の評価が付いた部分を修繕する際は、長期保全計画及び中期保全計画による改修の時期を勘案して個別施設ごとに実施のタイミングや修繕規模、仕様を決定することとします。

【各部位の劣化状況と修繕の優先度】

優先度	部 位	劣化状況
A	内部仕上げ	天井が破損し落下の危険がある
	電気設備	照明器具落下の危険がある
	空調設備	空調機器等で使用に支障がある
	給水設備	水質・水量等で使用に支障がある
		ポンプで異音・漏水がある
	排水設備	衛生器具等で使用に支障がある
		ポンプで異音・漏水がある
	外構	塀・壁等に倒壊の危険がある
B	その他	通常の使用に支障がある
	屋根・屋上	降雨時に雨漏りがある
	外壁	外壁から漏水がある
	外部開口部	窓・ドア周りで漏水がある
	電気設備	機器が頻繁に故障する
	空調設備	機器が頻繁に故障する
	外構	地盤沈下による不具合がある
	その他	舗装に凹凸がある 機器が頻繁に故障する

優先度	部 位	劣化状況
C	屋根・屋上	天井に雨漏り跡がある
	外壁	大きな亀裂がある
	内部仕上げ	床仕上げ材に使用上の支障がある
	電気設備	機器が全面的に錆びている
D	屋根・屋上	防水層に膨れ等がある
		屋根材に錆・損傷がある
	外壁	鉄筋が見えている部分がある
		タイルや石が剥がれている
		塗装の剥がれがある
		外部手すり等が錆・腐朽している
	外部開口部	窓・ドアに錆がみられる
	内部仕上げ	コンクリートの床・壁にひびがある
	電気設備	業者や行政庁から指摘がある
	空調設備	業者や行政庁から指摘がある
	給水設備	業者や行政庁から指摘がある
	排水設備	業者や行政庁から指摘がある
	その他	業者や行政庁から指摘がある

優先度	劣化・不具合等の状態	対応方向
A	早急に対応する必要がある劣化・不具合	計画によらず直ちに対応
B	機能不全になる前に対応する必要がある劣化・不具合	短期保全計画を立てて対応
C	状況を注視すべき劣化・不具合	短期保全計画を立てて対応
D	状況又は指摘事項を踏まえて対応すべき劣化	中期保全計画で対応

※優先度は、点検結果を踏まえて対応を検討する上での目安となるものです。修繕工事等の実施に向けては、個別に協議して決定します。

第6章 推進体制・推進方法

1 推進体制

保全計画を効果的に進めるためには、各施設の改修や建替えの時期を施設所管課、公共施設マネジメント推進課の双方で把握し、早い段階から事業実施に向けた準備を始める必要があります。また、不具合や故障についても双方で把握し、事故などが起こらないように適切に対応をしていかななくてはなりません。

ここでは、計画の推進に向けて、施設所管課と公共施設マネジメント推進課の役割について整理するとともに、事業を実施するための連携について示すこととします。

(1) 施設所管課の役割

①事業内容の決定及び予算計上等

保全計画に基づき、事前に公共施設マネジメント推進課と協議した上で、事業（工事）内容を決定します。また、これに合わせて、実施計画、予算に計上します。

なお、事業（工事）内容を決定する際は、事業計画に示したそれぞれの事業費枠があるため、それに基づいて調整することとします。

②施設の諸情報の報告

所管する施設の「建物情報」「コスト情報」「運営情報」などについて、毎年、施設カルテ（32～33ページ参照）に必要な情報を入力することにより、公共施設マネジメント推進課へ報告し情報を共有することとします。

③施設の劣化状況等の報告

自主点検や専門家による法定点検の結果などに基づき、施設の劣化状況等を把握し、短期保全計画等へ反映するため、公共施設マネジメント推進課へ報告することとします。報告については、毎年1回以上とします。

また、専門家による劣化状況調査については、可否を含めて公共施設マネジメント推進課と協議して実施することとします。

POINT

点検結果・調査結果の活用について

- ・法定点検・自主点検の結果：短期保全計画へ反映
- ・専門家による劣化状況調査の結果：改修設計、改修工事に活用

④建物関係書類等の適正管理

各公共施設の建物関係書類（建築確認・設計図・竣工図・保証書・写真等）の原本については、建物を除却するまでの間、適切に管理することとします。特に、紙ベースの書類は劣化等により、読み取ることができなくなる可能性があるため、書類の控え（電子データ）を公共施設マネジメント推進課で管理し、管理体制の二重化を図ります。

POINT

建物関係書類等の管理

- ・施設所管課
建物関係書類（主に紙ベース）を第1種文書として保存する。
- ・公共施設マネジメント推進課
将来の修繕・改修に備え建物関係書類（建築確認・設計図・竣工図・保証書・写真等）の写しを常用文書として電子データで保存する。

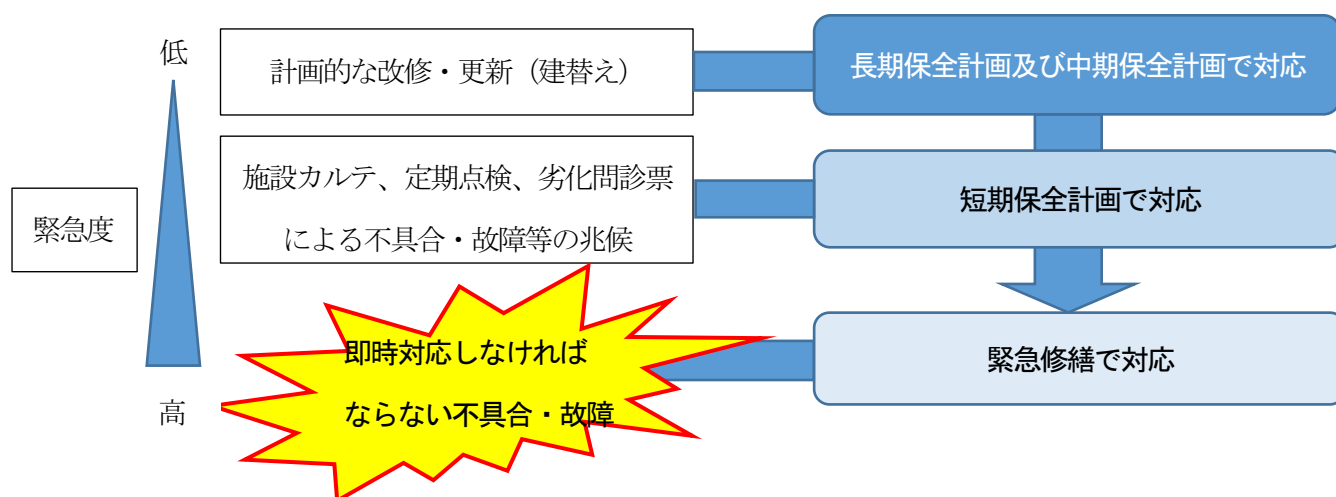
⑤各事業の執行及び事前協議

各事業の執行が困難な場合は、事前協議を行った上で、公共施設マネジメント推進課に当該事業の執行を委任することとします。

また、保全計画に示すスケジュールに基づき公共施設マネジメント推進課及び企画・財政部門と事前協議を行うこととします。

⑥不具合や故障に係る緊急時の対応

建物躯体や設備機器等に即時対応しなければならない不具合や故障が生じた際には、原則、緊急修繕により対処することになります。その際には、安全措置を講じた上で、直ちに公共施設マネジメント推進課へ報告し修繕の対応策を協議するとともに、企画・財政部門へも財政措置について協議します。



(2) 公共施設マネジメント推進課の役割

①保全計画の見直し

長期保全計画及び中期保全計画については、事業全体の進捗状況や修繕の実施状況、中期財政計画などを考慮し、事業計画の見直しに併せて時点修正します。

②各事業の進行管理

保全計画に示した事業については、施設所管課が保全計画に沿って実施できるよう支援するとともに、施設カルテ、自主点検や法定点検の結果、専門家による劣化状況調査などから得た情報を分析して短期保全計画をまとめ、施設所管課に対し実施計画への計上などを促します。

③不具合・故障箇所の確認

施設所管課から寄せられた不具合や故障箇所に関する情報については、緊急性や部位の重要性などを考慮して、現状確認を行います。また、その結果は短期保全計画等へ反映します。

④建物関係書類等の管理

各公共施設の建物関係書類（建築確認・設計図・竣工図・保証書・写真等）については、写しを保管します。また、今後は、紙ベースによる保存から電子化を進め、長期間の保存に耐えうる保管方法を検討します。

⑤工事の設計・施工監理に係る執行

施設所管課から事業に係る工事の設計や施工監理（監督）などの委任があった場合は、施設所管課に代わり事業を執行します。

また、事前に事業に係る相談があった場合は、事業計画及び保全計画を鑑み、効率的かつ効果的な実施ができるよう施設所管課と協議を行います。

⑥施設諸情報の管理・公表

施設カルテ（32～33ページ参照）により把握した情報を取りまとめ、データ等を分析して課題を抽出します。分析結果は、白書等にまとめ、事業計画及び保全計画の見直しの際に活用します。

また、施設カルテは市公式ホームページで公表することとし、毎年更新します。

2 推進方法

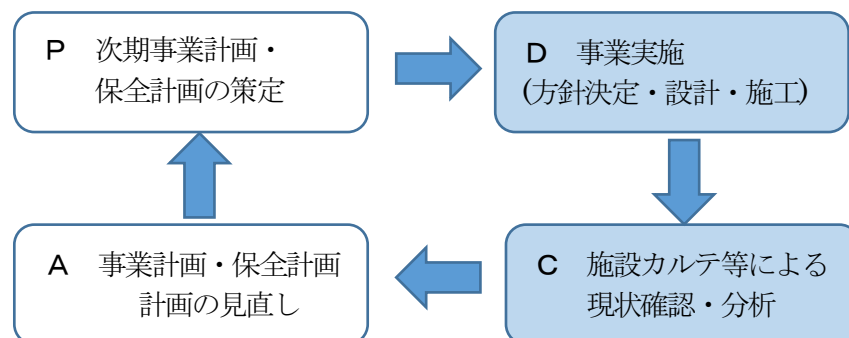
予防保全の実現に向けては、「第2章 現状・課題・対応方向」に示した通り、仕様（整備レベル）や手順などについて、標準的な仕様の設定が必要です。

また、既に情報収集を開始した施設カルテや劣化問診票と保全計画の関係性についても明らかにしておく必要があります。

ここでは、予防保全を推進するための手順や、事業実施に向けた整備方針、施設カルテと劣化問診票による現状確認の方法などを示すこととし、これにより計画的な事業の推進を目指します。

なお、ここで示す事項は、主に公共施設マネジメントのPDCAサイクルにおける「D」と「C」の分野に該当するものです。

【公共施設マネジメントのPDCAサイクル】



（1）予防保全を推進するための手順について

長期保全計画に示した工事の実施に向けては、建物の状態を十分に把握した上で、改修又は建替えの整備方針を決定し、事業費を試算（見積）した上で、発注方法の検討、設計、施工という手順で進めていきます。ここでは、それぞれの実施項目と実施時期と内容を示します。

特に、改修や更新（建替え）は事業費が高額となり、実施計画や予算編成への影響も大きいことから、遅くとも施工の5～6年前から検討を始めることとします。

また、近年、発注した工事が入札不調となることがあるため、発注方法（一括発注・分離発注）についても充分検討する必要があります。

なお、整備方針の決定に向けては、施設所管課と公共施設マネジメント推進課とで協議を行い、協議結果については、企画・財政部門と情報を共有します。

【予防保全を推進するための手順】



※事業規模に応じて基本設計を省略する場合があります。

※発注方法の検討については、実施設計が完了した時点で再検討する場合があります。

※実施計画の決定後は、それに基づいて各事業に必要な事業費を予算化します。

POINT

一括発注方式と分離発注方式の特徴

・一括発注方式

発注先を一本化することで、責任体制を明確にすることができる。

受注（元請）が総合建設会社となるため、工事管理技術、新技術開発などに長けており、総括的に事業を進めることができる。

コスト高になるケースが見受けられる。

・分離発注方式

建築、電気設備、空調設備等を別々に発注することで、それぞれの費用が明確になる。

地元企業が受注（元請）できる機会が増え、企業育成にもつながる。

受注したそれぞれの企業の責任範囲が曖昧になる可能性がある。

【各段階における実施内容】

段階	手順	項目	役割分担	内 容
事業概要決定段階	①	現状調査	所+公	改修にあたり劣化状況等を調査する 法令上の課題を整理する ※必要に応じて専門家による劣化状況調査を実施
	②	整備方針の 決定	所+公→企	「整備メニュー」を参考にして、仕様（整備レベル）等を決定する
	③	概算事業費 の把握	所+公	仕様に基づき概算事業費を試算する ※規模により見積をとる
	④	実施計画 への計上	所	事業計画に示した額を踏まえて実施計画へ計上する
事業実施段階	⑤	発注方法の 検討	所+公	一括発注、分離発注等発注方法を検討する
	⑥	基本設計	所+公	業務委託により実施するが、事業規模により設計は内部（営繕）対応とする
	⑦	実施設計	所+公	
	⑧	施工（着工）	所+公	

凡例：所：施設所管課 公：公共施設マネジメント推進課 企：企画部（企画・財政部門）

POINT

整備方針と事業計画で見込んだ事業費の乖離について

事業計画では、改修や更新（建替え）等に要する標準的な事業費（設計及び施工費）を見込んでいますが、現状調査を踏まえて整備方針を決定し、事業費を試算（見積り含む）した結果、事業計画で見込んでいる事業費を超えた場合は、企画・財政部門を交えて協議し、事業内容の精査を行います。

事業計画で見込んだ事業費は市の財政計画を踏まえたものであることから、将来への影響や費用対効果に配慮して事業内容を精査し、できる限り整合を図ることとします。

（２）事業実施に向けた整備方針の決定

中期保全計画に示した改修や更新（建替え）を実施する際は、２４ページの予防保全を推進するための手順に基づき「整備方針」を決定します。整備方針を検討する際には、２６ページ及び２７ページに示した「整備メニュー」を参考にして、それぞれの部位の大まかな仕様を決定します。

「整備メニュー」には、現状の機能を回復するための「機能回復レベル」と、現状より機能を向上させるための「機能向上レベル」の２種類を用意しており、機能向上を選択する場合は、「機能回復レベル」に「機能向上レベル」を加えて整備レベルを検討します。

なお、「機能向上レベル」の整備メニューについては、省エネルギー化、バリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入といった今後の施設整備に求められる内容も盛り込んでいることから、更新（建替え）の際にも適用させることとします。また、「機能向上レベル」の整備メニューについては、２８ページに大規模改修時又は建替え時に検討すべき事項を、施設類型ごとに示しました。

改修時における建物の整備メニュー（機能回復レベル）

部位		整備メニュー（整備レベル順）				修繕レベル	
外部仕上げ	屋根・屋上	外断熱保護防水 既存防水を撤去		外断熱保護防水 既存防水の上に施工		露出防水 既存防水の上に施工	浮き部補修 クラック補修
	外壁	外断熱パネル		外壁塗装 (光触媒フッ素樹脂)		外壁塗装 (防水型複層塗材)	浮き部補修 クラック補修
		内断熱		断熱なし			
	外部開口部	サッシ交換	サッシ交換 カーはつり工法 (複層ガラス)	サッシ交換 カーはつり工法 (ペアガラス)	既存サッシ	シーリング打替え 開閉調整	
	オプション	手すり等の更新 アルミ・ステンレス		手すり等の更新 スチール		手すり等の塗装	既存のまま
内部仕上げ	内部仕上げ	内装の全面撤去・更新（木質化）		内装の全面撤去・更新		床補修 壁・天井塗替え	既存のまま
		造作家具等更新		家具等既製品へ交換			既存のまま
	トイレ	内装の全面撤去・更新（ドライ化）		内装の全面撤去・更新		床補修 壁・天井替え	既存のまま
		洗浄機能付便座（全部）		洗浄機能付便座（一部）		洋式化	既存のまま

※ここで示した「整備メニュー」は、計画策定時に考えられるメニューを記載しています。今後の社会情勢の変化や技術開発などを受けてメニューの追加・変更を行う可能性があります。

改修時又は建替え時における建物の整備メニュー（機能向上レベル）

部位		整備メニュー	
省エネ化	電気設備	LED照明（センサー付）	LED照明（センサー無）
	空調設備	ヒートポンプ式マルチエアコン	中央方式
		全熱交換器	換気扇
	給排水・衛生設備	節水型便器（センサー付）	節水型便器（センサー無）
		雨水・中水利用	
UD・バリアフリー	全般	仕様：ユニバーサルデザイン	
	建築	スロープ・手すり	案内板・カウンター
		誘導ブロック	車いす対応駐車場
	トイレ	車いす用トイレ	多目的トイレ
	昇降機	車いす対応エレベーター	乗用エレベーター
防災・防犯	建築	非構造部材耐震化	
	自家発電機	非常用発電機	ポータブル発電機
	インターホン	インターホン（モニター付）	
	防犯カメラ	防犯カメラ	
	窓・ドア	防犯ガラス	防犯鍵
	給排水設備	非常時飲料用受水槽	
その他	木造・木質化	木造建築	内装の木質化

※上表で記載している整備内容は、左右で優劣を付けたものではありません。従って、施設機能に応じて最適なものを選択します。なお、施設によっては優先度が低い内容も含まれていますので、部位によっては選択しない内容も含まれます。

※大規模改修時又は建替え時において、検討すべき事項を施設類型ごとに28ページに示します。

※「仕様：ユニバーサルデザイン」については、施設整備において検討すべき事項を28ページに示します。

※ここで示した「整備メニュー」は、計画策定時において考えられるメニューです。今後の社会情勢の変化や技術開発などを受けてメニューの追加・変更を行う可能性があります。

大規模改修時又は建替え時における施設類型ごとの検討事項

施設名	大規模改修時	建替え時
地区センター (地区公民館)	・ユニバーサルデザイン対応 ・バリアフリー対応 ・防災・防犯対応 ・トイレの洋式化	・機能向上（全般）
小・中学校	・ユニバーサルデザイン対応 ・バリアフリー対応 ・防災・防犯対応 ・トイレの洋式化 ・内装の木質化	・機能向上（全般） ・内装の木質化 ・建物の木造化（学童保育室・保育所）
学童保育室		
保育所		
地区体育館	・ユニバーサルデザイン対応 ・バリアフリー対応 ・防災・防犯対応 ・トイレの洋式化	・機能向上（全般）
広域対応施設	・ユニバーサルデザイン対応 ・バリアフリー対応 ・防災・防犯対応 ・トイレの洋式化	・機能向上（全般）

施設整備においてユニバーサルデザインを検討すべき事項

No.	検討すべき部位	No.	検討すべき部位
1	接道から各部屋までの経路	17	宿泊施設の各室
2	出入口	18	観覧席・客席
3	施設内の通路等	19	公共的通路
4	階段	20	子育て支援設備
5	屋内の傾斜路	21	自転車等駐車場
6	エレベーター・乗降ロビー	22	プール
7	特殊な構造の昇降機	23	屋上・バルコニー
8	トイレ	24	カウンター・記載台
9	屋外の通路	25	公衆電話
10	駐車場	26	自動販売機・水飲み器・現金自動預払機等
11	標識	27	コンセント・スイッチ類
12	案内設備	28	手すり
13	案内設備までの経路	29	床の滑り
14	浴室・シャワー室	30	緊急時の設備
15	洗面所等	31	サイン
16	更衣室・脱衣所		

※具体的な整備内容・基準は、「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」（国土交通省）、「カラーユニバーサルデザインガイドブック」（埼玉県）を参考とするとともに、仕様については、東京都世田谷区などの先進自治体の取組事例を参考にして決定することとします。

【整備方針の決定例】（建築後３０年経過した施設の機能向上を図る改修工事の例）

２６～２７ページに示した整備メニューに基づいて保育所を大規模改修する場合の事例を示します。この表は、改修や建替えの方針を決定する際に用いるものです。施設所管課と公共施設マネジメント推進課とで協議した結果は、下表のように着色します。

なお、「機能向上レベル」で着色のない部位（項目）については、現状維持とします。

また、協議結果をもとに整備方針をまとめ、これに基づき工事金額の試算又は業者への見積依頼を行います。

【事例】保育所を大規模改修する場合

改修時における建物の整備メニュー（機能回復レベル）

部位		高 整備メニュー（整備レベル順） 低				修繕レベル	
外部仕上げ	屋根・屋上	外断熱保護防水 既存防水を撤去		外断熱保護防水 既存防水の上に施工		露出防水 既存防水の上に施工	浮き部補修 クラック補修
	外壁	外断熱パネル		外壁塗装 (光触媒フッ素樹脂)		外壁塗装 (防水型複層塗材)	浮き部補修 クラック補修
		内断熱			断熱なし		
	外部開口部	サッシ交換	サッシ交換 かーはつり工法 (複層ガラス)		サッシ交換 かーはつり工法 (ペアガラス)	既存サッシ	シーリング打替え 開閉調整
	オプション	手すり等の更新 アルミ・ステンレス		手すり等の更新 スチール		手すり等の塗装	
内部仕上げ	内部仕上げ	内装の全面撤去・更新（木質化）		内装の全面撤去・更新		床補修 壁・天井塗替え	既存のまま
		造作家具等更新		内装の全面撤去・更新			既存のまま
	トイレ	内装の全面撤去・更新（ドライ化）		内装の全面撤去・更新		床補修 壁・天井替え	既存のまま
		洗浄機能付便座（全部）		洗浄機能付便座（一部）		洋式化	既存のまま

改修時又は建替え時における建物の整備メニュー（機能向上レベル）

部位		改修・建替えメニュー	
省エネ化	電気設備	LED照明（センサー付）	LED照明（センサー無）
	空調設備	ヒートポンプ式マルチエアコン	中央方式
		全熱交換器	換気扇
	給排水・衛生設備	節水型便器（センサー付）	節水型便器（センサー無）
		雨水・中水利用	
UD・バリアフリー	全般	仕様：ユニバーサルデザイン	
	建築	スロープ・手すり	案内板・カウンター
		誘導ブロック	車いす対応駐車場
	トイレ	車いす用トイレ	多目的トイレ
	昇降機	車いす対応エレベーター	乗用エレベーター
防災・防犯	建築	非構造部材耐震化	
	自家発電機	非常用発電機	ポータブル発電機
	インターホン	インターホン（モニター付）	
	防犯カメラ	防犯カメラ	
	窓・ドア	防犯ガラス	防犯鍵
	給排水設備	非常時飲料用受水槽	
その他	木造・木質化	木造建築	内装の木質化

【整備方針を決定する上での留意事項】

24ページの予防保全を推進するための手順における「整備方針」を決定する際には、下記の課題に留意して現状調査を実施する必要があります。

課題	対応方法	役割分担
吹付けアスベスト及びアスベスト含有製品の有無	該当製品が見つかった場合は、施設整備に合わせて除去する。	公共施設マネジメント推進課において除去方法を検討し、施設所管課において予算を計上する。
PCB含有製品の有無	該当製品が見つかった場合は、施設整備に合わせて処分する。	施設所管課において予算を計上し処分する。

(3) 施設カルテ・劣化問診票による現状確認

各施設の現状を把握し、課題を抽出するために、公共施設マネジメント推進課は、施設の諸情報をまとめた施設カルテと劣化情報をまとめた劣化問診票、法定点検結果を施設所管課から定期的（毎年）に収集し分析します。

ここでは、施設カルテと劣化問診票の概要と役割を示します。

①施設カルテ

施設カルテは、施設ごとの建物情報、コスト情報、運営情報などの諸情報を集約し、一覧にした表です。

毎年、施設ごとの諸情報を施設カルテにより把握し、データベース化して施設カルテシステムにより蓄積することとします。

施設カルテシステムで蓄積した情報は、サービスや施設機能を見直す際の基礎資料として活用するとともに、この情報を基に作成する白書の分析結果を踏まえて、事業計画や長期保全計画、中期保全計画を見直すこととします。また、各施設の整備方針をまとめる際の基礎資料としても活用します。

施設カルテにより収集する情報は次頁の通りであり、このうち建物情報については、固定資産台帳に記載されている数値を基礎データとします。

②劣化問診票

劣化問診票は、各施設の劣化状況、不具合や故障などを把握するために用いる調査票です。

施設の不具合や故障などを早期に発見し修繕を行うため、施設所管課は定期的（1年に1回以上）に建物を目視で点検し「劣化問診票」により報告します。公共施設マネジメント推進課は、その情報を分析して短期保全計画の作成に活用します。

また、劣化問診票に記載された情報は、施設カルテシステムと連動させて長期保全計画及び中期保全計画の見直しの際にも参考とします。

こうした諸情報を公共施設マネジメント推進課で一元的に把握することで、厳しい財政状況の中でも適切な修繕を実施することを目指します。

【施設カルテ】

施設名		調査年度	
設置根拠		施設分類	
		設置地区	

1. 施設関連情報

〔基本情報〕

所在地				写真					
所管課									
運営形態									
土地	用途地域								
	建ぺい率(%)	容積率(%)							
	敷地面積(m ²)	所有形態							
建物	延床面積(m ²)	所有形態				改修履歴／予定している改修内容			
	施設形態	占有面積(m ²)							
	複合施設名								
	ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応状況								
	多目的トイレ	自動ドア	エレベーター	スロープ	手すり		点字ブロック	標識	その他
	環境対応状況			木造・木質化					
	自然エネルギー利用	壁・壁面緑化	雨水・中水利用		LED照明		節水器具	その他	
	地域 防災計画	用途		避難所 収容人数(人)	緊急避難場所				
			火災	地震	土砂	洪水			

〔建物構成〕（「構造」欄の説明 RC:鉄筋コンクリート造／SRC:鉄筋鉄骨コンクリート造／S:鉄骨造／W:木造）

建物名	建築年月	延床面積(m ²)	構造	階数		耐震状況			
				地上	地下	基準	診断	改修年	耐震性

備考	
----	--

2. コスト・運営関連情報

単位(円)

区分	項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
収入	分担金・負担金					
	手数料					
	使用料					
	諸収入					
	収入計					
支出	人件費					
	修繕費					
	大規模修繕費					
	光熱水費					
	委託費					
	使用料・賃借料					
	車両・備品購入費					
	負担金等					
	その他物件費					
	小計					
減価償却相当額						
支出計						
収支差額						
施設運営人員(人)						
備考						

施設名	
-----	--

調査年度	
施設分類	

3. 利用関連情報

〔施設全体〕

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
(表示項目例)					
・年間運営日数					
・年間利用件数(件)					
・施設全体稼働率(%)					
・児童・生徒数					
・学級数					

〔個別〕

		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
施設名A	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名B	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名C	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名D	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名E	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名F	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名G	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名H	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名I	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名J	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名K	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					
施設名L	年間利用件数(件)					
	年間利用可能件数(件)					
***㎡	稼働率(%)					

備考	
----	--

【施設評価】

【劣化問診票】

調査番号				令和〇年度調査			
施設名				調査日			
所管課				記入者			
棟名				建築年度	年度(年度)		
構造種別		延床面積	m ²	階数	地上	階	地下

部位ごとに、仕様と劣化状況を選択(■)し、故障回数・劣化箇所数を「数」欄に、及び直近の工事履歴を記入して下さい。

部位	劣化状況 (複数回答可)	数	仕様 (該当する場合のみ)	直近の工事履歴	
				年度	工事内容
建築	1 屋根・屋上	☐ 降雨時に雨漏りがある	☐ 保護防水(屋上に常時出られる)		
		☐ 天井等に雨漏り痕がある	☐ 上記以外の屋上(露出防水等)		
		☐ 防水層に膨れ等がある	☐ 勾配屋根(金属板葺き等)		
		☐ 屋根材に錆・損傷がある	☐ その他の屋根		
		☐ 屋根・屋上を目視点検できない			
	2 外壁	☐ 鉄筋が見えているところがある	☐ 石またはタイル張りがある		
		☐ 外壁から漏水がある	(壁全面または落下の危険性が あるような部分に限る)		
		☐ タイルや石が剥がれている	☐ 吹付け		
		☐ 大きな亀裂がある	☐ その他の外壁		
		☐ 塗装の剥がれがある			
		☐ 外部手すり等が錆・腐朽している			
3 外部開口部	☐ 窓・ドアの廻りで漏水がある	☐ 普通サッシ、単板ガラス			
	☐ 窓・ドアに錆が多くみられる	☐ 断熱サッシ、省エネガラス			
		☐ 防音サッシ			
4 内部仕上げ (室内)	☐ コンクリートの床・壁にヒビがある	☐ 高い天井の大空間(ホールや 体育室等)がある			
	☐ 天井が破損し落下の危険がある				
	☐ 床仕上材に使用上の支障がある				
建築設備	5 電気設備	☐ 機器が全体的に錆びている	☐ 照明器具の改修をしたことがある		
		☐ 照明器具落下の危険がある	☐ 特殊な電気設備(高圧引き込み、 蓄電池等)がある		
		☐ 機器が頻繁に故障する	☐ 自家発電設備がある		
		☐ 業者や行政庁から指摘がある			
	6 給水設備	☐ 水質・水量等で使用に支障がある	☐ 直結方式(ポンプ、水槽等が無い)		
		☐ ポンプで異音、漏水がある	☐ ポンプ、受水槽、高置水槽がある		
		☐ 業者や行政庁から指摘がある			
	7 排水設備	☐ 衛生器具等で使用に支障がある	☐ 下水道接続		
		☐ ポンプで異音、漏水がある	☐ 浄化槽がある		
		☐ 業者や行政庁から指摘がある			
	8 空調設備	☐ 空調機等で使用に支障がある	☐ 個別方式(パッケージ空調機)		
		☐ 機器に異音、異臭、漏水がある	☐ 中央方式(空調機械室または 屋外に大型の機器がある)		
		☐ 業者や行政庁から指摘がある			
	9 その他設備	☐ 通常の使用に支障がある	☐ エレベーター等の昇降機がある		
		☐ 機器が頻繁に故障する	☐ 機械式の駐車設備がある		
☐ 業者や行政庁から指摘がある		☐ 融雪装置がある			
10 外構	☐ 地盤沈下による不具合がある	☐ 組積造・CB造の塀がある			
	☐ 塀・擁壁に倒壊の危険がある	☐ 擁壁がある			
	☐ 舗装に凸凹があり危険				

その他の不具合等があれば簡潔に記入して下さい。(箇条書き5つまで。他にもある場合はメールで連絡ください。)

--

第7章 計画の見直しに関する留意事項

保全計画は、事業計画の見直しによる影響や施設の劣化状況等により計画の見直しが考えられることから、計画の見直しにおける留意点を示すこととします。

(1) 財政計画の平準化への考慮

保全計画は、事業計画に示す各施設の再整備・再配置の計画に合わせて長期保全計画及び中期保全計画を策定しています。

施設の再整備・再配置については、市の財政状況や市民との合意形成等において実施内容やスケジュールを見直す可能性があります。そうした見直しが行われた場合は、それを踏まえて長期保全計画及び中期保全計画も見直すこととなります。

特に、事業計画の見直しにより、統合や廃止、建替え等の時期が変更となった場合は、保全計画における施設の改修時期も変更するなどして公共施設マネジメント事業全般における支出の平準化が図れるよう努めることとします。

(2) ライフサイクルコスト縮減への考慮

長期保全計画及び中期保全計画で計画している施設の改修等については、事業規模（施設の床面積）を想定し、標準的な単価を乗じて事業費を見込んでいます。

しかし、実際に改修工事等を実施する際には、施設の現状調査等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減が図れるよう、施工内容を検討します。

考え方としては、改修費などのイニシャルコストが当初計画より高額になったとしても、維持管理費（ランニングコスト）が縮減できることや建物の健全性が向上し長寿命化が図れるなどの効果が認められる場合は、総合的な見地から事業規模を見通し、事業費の再積算を行い、財政計画の見通しを検討することとします。

POINT

ライフサイクルコストの縮減について

ライフサイクルコストは、建物を建設してから除却するまでにかかる総コストで、イニシャルコスト（建設費）とランニングコスト（改修費・光熱水費・保険など）で構成されます。イニシャルコストは、建設時にしかかかりませんが、ランニングコストは除却まで約60年間かかり続け、イニシャルコストの3～4倍に達するといわれています。このことから、改修時や建替え時にはランニングコストを縮減するための工夫（省エネルギー化等）が求められています。