

# 武蔵野市公共施設保全改修計画【概要版】（令和4年1月）

## 第1章 目的と位置づけ

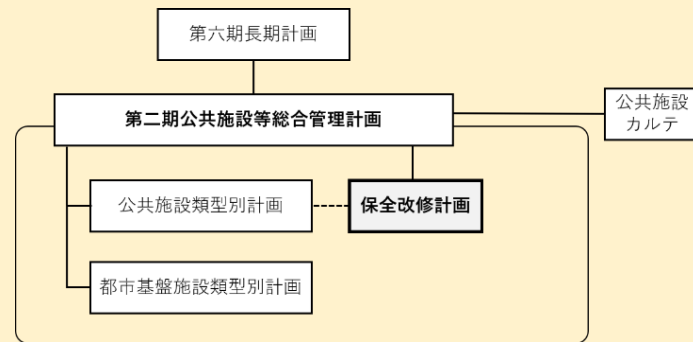
### 保全改修計画とは

公共施設を新築し解体するまでの間、安全に施設運営を続けるためには、経年等による劣化や性能の低下に対して、適切な改修・修繕を行い、建物を健全な状態に維持する必要がある。

本計画では安全性の確保、機能維持、要求性能の確保、長寿命化・延命化、財政負担の軽減化・平準化を目的とし、保全整備の方針に基づくこれまでの取り組みを継続するとともに、新たに計画的な大規模改修を行い、また、保全体制の強化を目指していく。

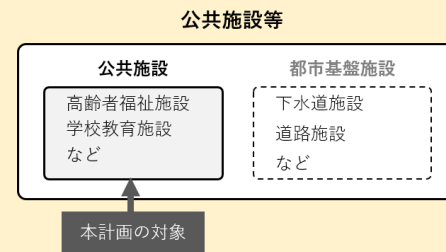
### 位置づけ

本計画は総合管理計画の基本方針等を踏まえ、各公共施設の類型別施設整備計画との整合性を図りながら市内の公共施設全体の保全改修について定める。



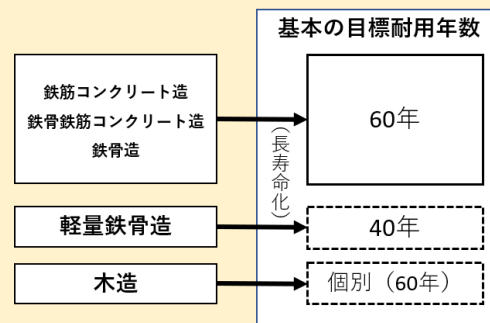
### 対象施設

公共施設等は、建築物である公共施設と、主に道路や公園などの都市基盤施設に大別される。このうち、本計画は公共施設を対象としている。



### 公共施設に係る基本的事項

本計画において、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造は、基本となる目標耐用年数を60年とする。軽量鉄骨造は基本となる目標耐用年数を40年とし、木造は基本の目標耐用年数60年を原則としつつも個別に検討・判断を行うこととする。



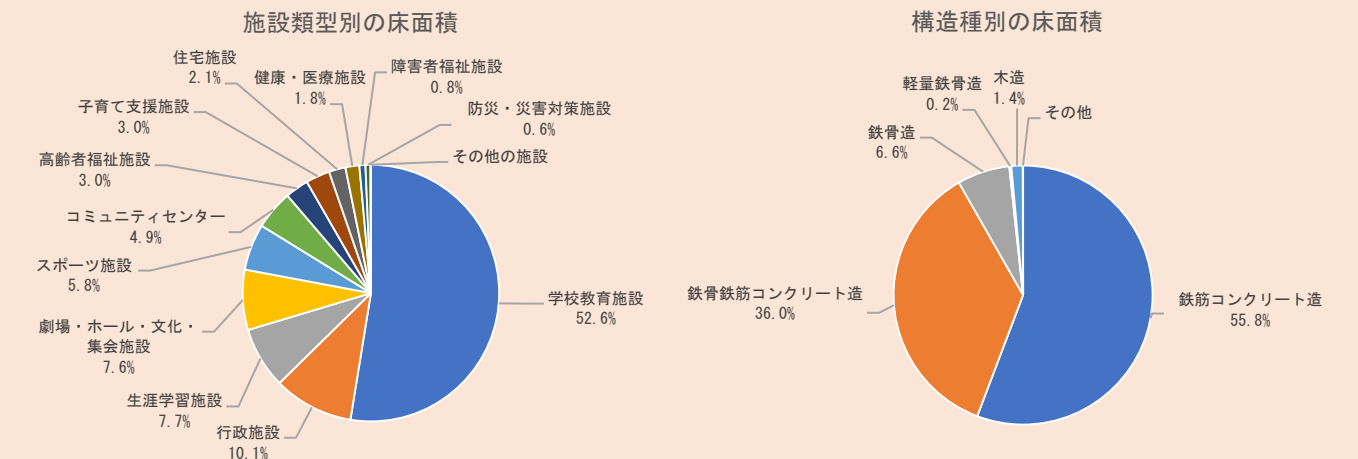
### 計画期間

本計画は令和4年度から令和13年度までの今後10年間を計画期間とする。そのうえで、施設の維持管理については、今後30年を見据えた長期的な改修・修繕費を示すこととする。また、本計画は総合管理計画改定のローリングに合わせて見直しを行う。

## 第2章 現況分析

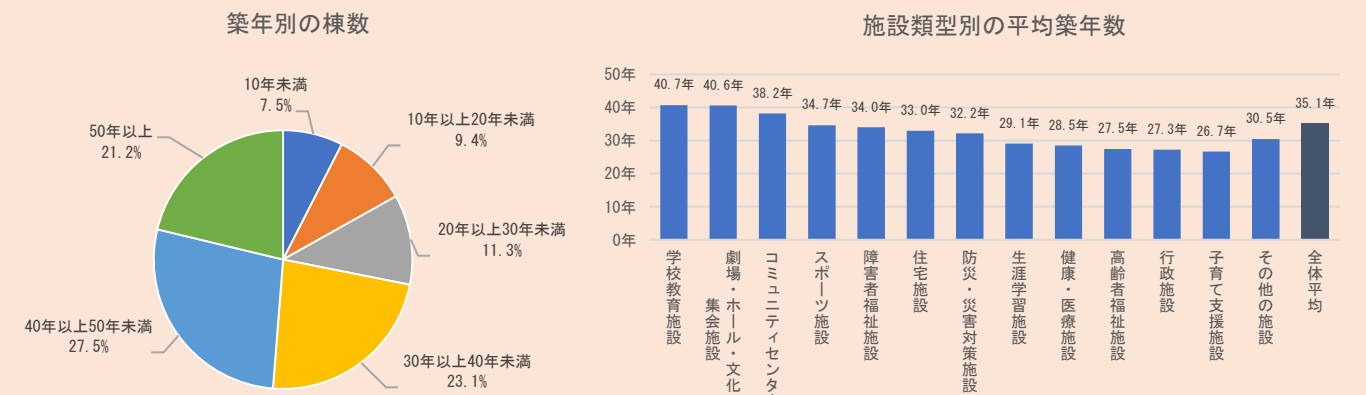
### 施設保有状況

本計画が対象とする公共施設は令和4年1月1日時点で107施設、160棟あり、総床面積は304,893㎡である。施設類型別では、学校教育施設が総床面積の52.6%を占めている。構造種別では、鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造が総床面積の91.8%を占め、鉄骨造(軽量鉄骨造を除く)は6.6%となっている。



### 公共施設の老朽化状況

公共施設の数半数以上である71.8%が建築後30年を経過しており、全体平均で35.1年である。施設類型別では、学校教育施設が40.7年、劇場・ホール・文化・集会施設が40.6年となっている。



### 耐震性能

本市の公共施設のうち旧耐震（昭和56年5月31日以前の建築確認）の建物は44施設67棟であり、全ての建物で耐震診断を実施している。また、耐震診断の結果、所定の耐震性能を満たさないと判断した42棟についても、耐震補強工事を実施済みである。

### 第3章 保全改修

#### 保全改修とは

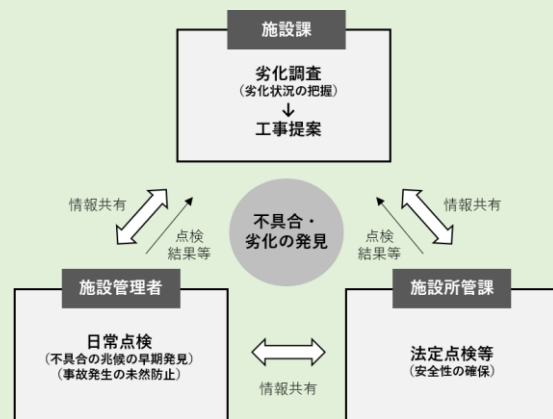
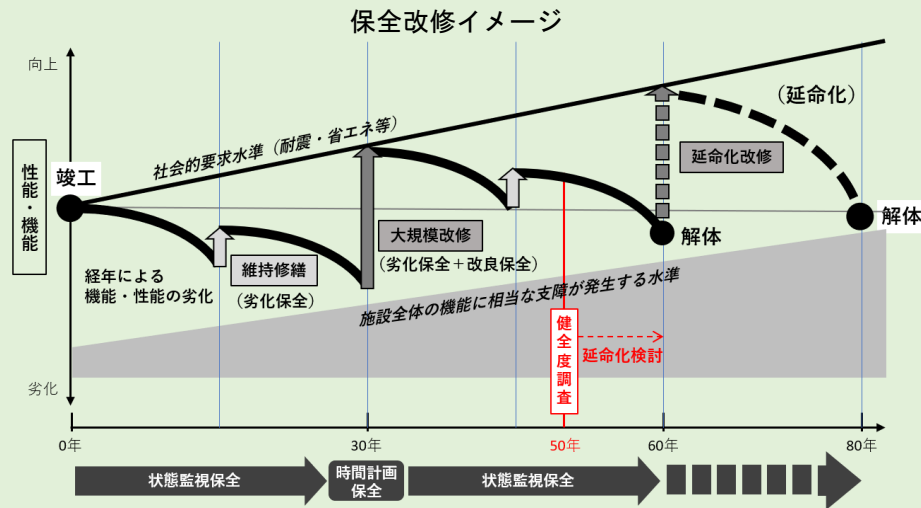
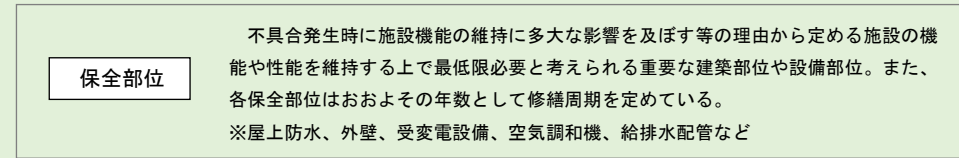
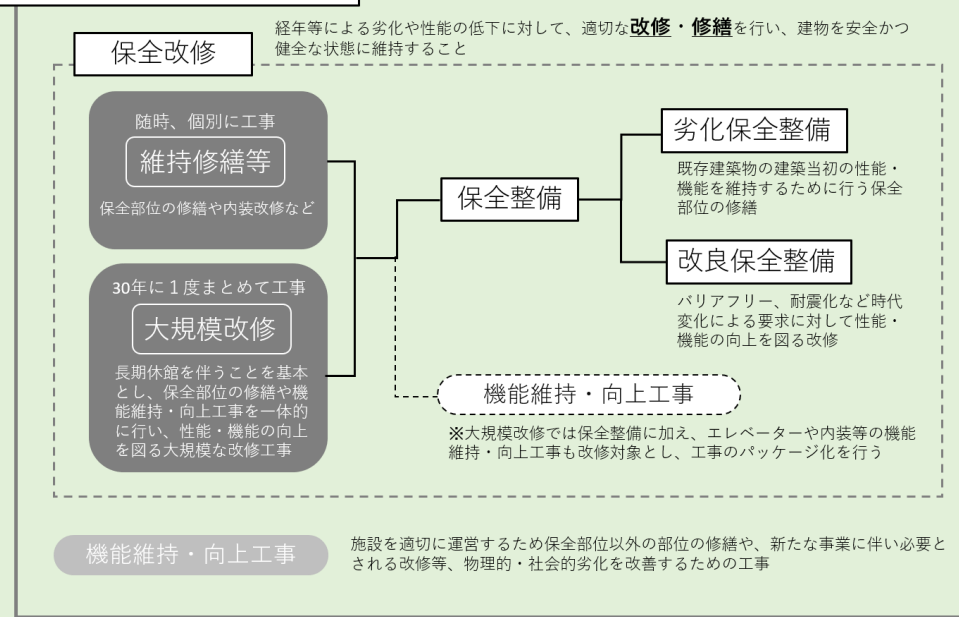
本市ではこれまで、建物の重要部位として保全部位を選定したうえで、保全部位の劣化状態を監視し、適切な時期に修繕を行う予防保全（状態監視保全）の劣化保全整備と社会的要  
求の変化等に対応するため施設の機能向上を行う改良保全整備により公共施設の保全整備を行ってきた。

今後は劣化状態によらずに改修時期を決定する予防保全（時間計画保全）も取り入れ、築30年を迎えた公共施設については、順次、保全部位や改良保全に係る整備、保全部位以外の内装等を含めた大規模改修を行うことでより適切な公共施設の維持管理を行っていく。  
また、耐用年数を迎えても躯体が健全であることが確認できた施設については、延命化改修により耐用年数を超えた施設利用も検討していく。

#### 保全体制

公共施設の適切な保全を行うにあたっては、施設に関わる各主体（施設課、施設所管課、施設管理者）が情報を共有し、日常の安全性、施設の長寿命化・延命化を目的とした適切な維持管理を行うことが必要である。

#### 公共施設の改修・修繕工事



### 第4章 整備計画

#### 改修・修繕費とは

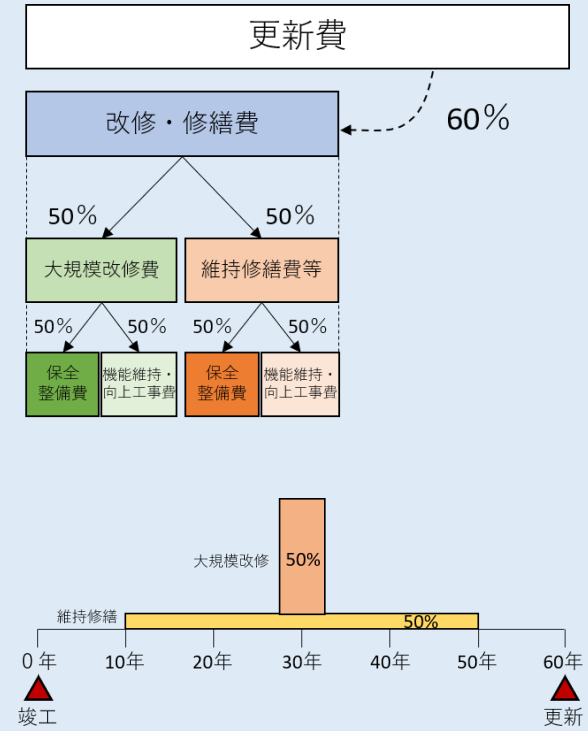
改修・修繕費は公共施設の投資的経費のうち、更新費等を除いた建物の改修・修繕に係る工事費である。

#### 改修・修繕費の算出方法

公共施設の改修・修繕費については、策定中の第二期総合管理計画において、引き続き更新単価の6割としていることを踏まえ、更新単価の6割を各施設の床面積に乗じて算出することとする。

さらに、公共施設の竣工当初からこれまでの工事履歴等のデータから工事費等の分析を行い、その結果、改修・修繕費は大規模改修費と維持修繕費等に等配分することとした。さらに、それぞれを保全整備費と機能維持・向上工事費に分けるにあたって、工事費の割合を確認したところ4割、6割という結果であったが、施設の老朽化が進み、今後はこれまで以上に保全整備に重点を置いた計画が求められることを考慮し、保全整備費の割合を増加し、保全整備費と機能維持・向上工事費についても各5割とした。

建物ごとの費用モデルでは維持修繕費等については築11年目から50年目までの40年間に毎年一定額を計上し、築30年目の年には大規模改修費を計上することとしている。



#### 改修・修繕費シミュレーション

本市の保全改修の対象である107施設を対象にシミュレーションを行った。

その結果、改修・修繕費は30年間の合計で494.3億円であり、年度ごとの平均は16.5億円であった。

竣工から30年を経過する施設が多く、第1期に大型施設の大規模改修が集中するため、工事の時期を分散化することで平準化を図り、おおむね20~30億円/年の財政負担とした。

