

第 2 期公共施設等総合管理計画の一部改定に向けた躯体健全度 調査結果に基づく延命化の判断について

コミュニティセンター及び市庁舎について実施した躯体健全度調査の結果に基づき、延命化の要否について公共施設等マネジメント庁内推進本部で方向性を判断したので報告します。

1 躯体健全度調査結果に基づく延命化の判断

(1) 目標耐用年数の考え方

① 基本の目標耐用年数

第 2 期公共施設等総合管理計画では、財政負担の軽減・平準化の観点から、保全改修により既存施設の長寿命化を図ることとしており、長寿命化で想定する「基本の目標耐用年数」(RC・SRC 造の場合 60 年)を構造種別ごとに定めている。

基本の目標耐用年数

構造種別	等級	目標耐用年数	
		代表値	範囲
RC・SRC 造	Y60	60 年	50～80 年
鉄骨造			
木造			
軽量鉄骨造	Y40	40 年	30～50 年

(出典) 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」

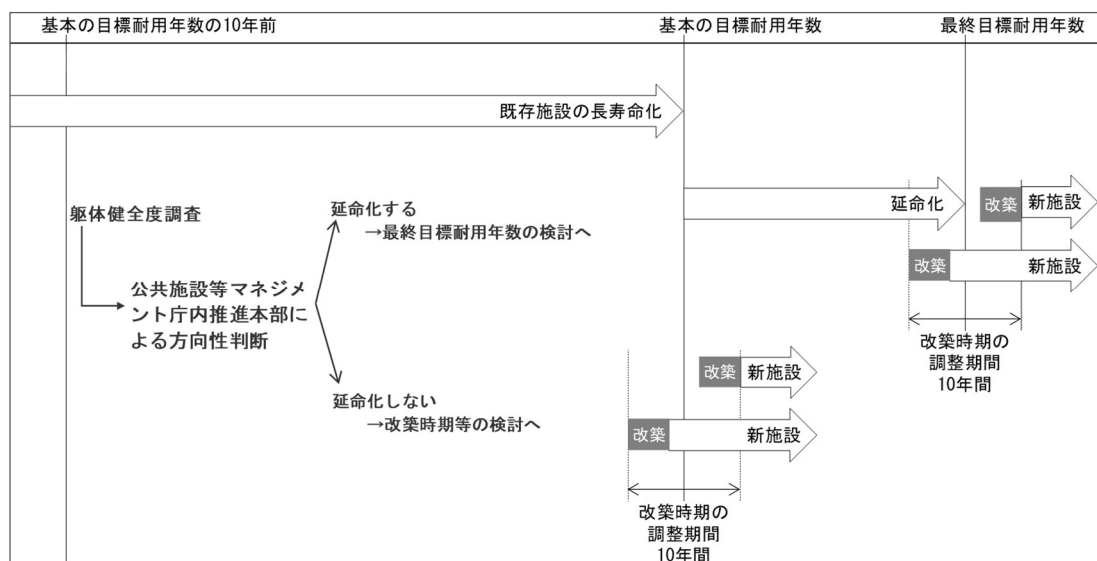
② 躯体健全度調査と最終目標耐用年数

基本の目標耐用年数を超えたさらなる延命化(10～20年間)の要否を判断するため、基本の目標耐用年数の残耐用年数が 10 年となる時期に躯体健全度調査を実施する。この調査結果による物理的耐用年数のほか、経済的耐用年数、機能的耐用年数をもとに総合的な観点から、延命化のための改修で想定する「最終目標耐用年数」を個別に設定することとしている。延命化を行わない場合は具体的な改築時期等を検討する。

③ 改築時期等の検討

延命化を行わない場合は基本の目標耐用年数の、延命化を行う場合は最終目標耐用年数の前後 5 年間を「調整期間」として設定し、平準化のための改築時期の調整、複合化の検討等に調整期間を充てる。

なお、施設の品質・状態によって最終目標耐用年数をさらに延命化することもあり得る。



(2) 躯体健全度調査

躯体健全度調査では、構造躯体の重要な構成要素であるコンクリートについて、サンプル調査により圧縮強度¹と中性化²を試験し、躯体健全度を調査している。

(3) コミュニティセンター躯体健全度調査（第1期）

令和6年度に中央コミュニティセンターが築50年となるのに合わせて、同様の築年数のコミュニティセンターを対象に第1期のコミュニティセンター躯体健全度調査を実施した。調査結果に基づき、令和7年度、公共施設等マネジメント庁内推進本部で延命化の可否を判断した。

〔対象〕 中央、境南、西久保、吉祥寺東、中町集会所

(4) 市庁舎の躯体健全度調査の前倒し

市庁舎は令和8年度に築45年を迎え、まだ築50年に到達していないが、他自治体の庁舎建て替えでは検討に15年程度要していることから、調査を令和7年度に前倒して実施したうえで、判断に慎重を期すため第三者の専門機関による評価を実施した。評価結果に基づき、令和8年度第1回の公共施設等マネジメント庁内推進本部で延命化の方向性を判断した。

¹ コンクリートの押しつぶされる力への強さを示す指標

² コンクリートが大気中の二酸化炭素によってアルカリ性から中性に変化する（中性化）現象

2 各施設の躯体健全度調査結果と延命化の方向性

(1) 延命化を行わない

① 中央コミュニティセンター 昭和 49（1974）年築

a. 圧縮強度：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 12 箇所中 11 箇所設計基準強度を下回った。 ・ 設計基準強度 75% 未満³の箇所はなかった。
b. 中性化：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 12 箇所中 9 箇所中性化深さが鉄筋に及んでいる。
c. 今後の予定：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な長寿命化改修は今年度完了する予定。 ・ 第 3 期公共施設等総合管理計画策定までに、分野横断的検討プロジェクトにて、更新時期等を中町集会所の耐用年数経過後の方向性と併せて検討する。

② 西久保コミュニティセンター 昭和 51（1976）年築

a. 圧縮強度：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 9 箇所中 5 箇所設計基準強度を下回った。 ・ 設計基準強度 75% 未満の箇所はなかった。
b. 中性化：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題なし
c. 今後の予定：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 3 期公共施設等総合管理計画策定までに、分野横断的検討プロジェクトにて、更新時期等を検討する。

③ 中町集会所 昭和 52（1977）年築

a. 圧縮強度：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 6 箇所中 1 箇所設計基準強度を下回った（設計基準強度 75% 未満）。
b. 中性化：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 6 箇所中 2 箇所中性化深さが鉄筋に及んでいる。
c. 今後の予定：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 3 期公共施設等総合管理計画策定までに、分野横断的検討プロジェクトにて、目標耐用年数経過後の在り方について、中央コミュニティセンターの更新時期等と併せて検討する。

(2) 延命化を行う

① 境南コミュニティセンター（1975 年築）、吉祥寺東コミュニティセンター（1977 年築）

a. 圧縮強度：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題なし
b. 中性化：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題なし
c. 今後の予定：	<ul style="list-style-type: none"> ・ さらなる延命化を目指して必要な改修を行う。 ・ 延命化改修における想定上の最終目標耐用年数について、第 3 期公共施設等総合管理計画策定までに分野横断的検討プロジェクトにて検討する。 ・ その後、保全・改修計画で延命化改修の時期及び内容を検討する。

② 市庁舎本棟及び車庫棟（1980 年築）

a. 圧縮強度：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題なし
b. 中性化：	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 箇所[*]を除いて問題なし

³ 鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修では、設計基準強度の 75% 以上の圧縮強度が求められている（「2001 年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準改修設計指針同解説」）。

	<p>※18箇所中1箇所で、令和14年に中性化深さが鉄筋に到達する見込みと評価された。</p>
c. 今後の予定：	<ul style="list-style-type: none"> ・さらなる延命化を目指して必要な改修を行う。 ・延命化改修における想定上の最終目標耐用年数は80年とする。 ・令和8年度に外壁及び排煙窓改修に伴う基本・実施設計業務委託で、本棟の延命化改修の具体的内容を検討した上で、令和9年度以降に実施し令和14年度までの間で早期の完了を目指す。 ・その他、本棟に続けて車庫棟の外壁改修の実施に向けて準備する。

担当課 総合政策部資産活用課
 財務部管財課
 財務部施設課
 市民部市民活動推進課