

多摩市ストックマネジメント計画の概要

公共施設の現状

多摩市の公共施設は、築年後年数が増加傾向にある。施設の劣化が急激に進行する築後30年以上の施設は現在全体の1/4程度であるが、10年後には6割に達する見込みである。

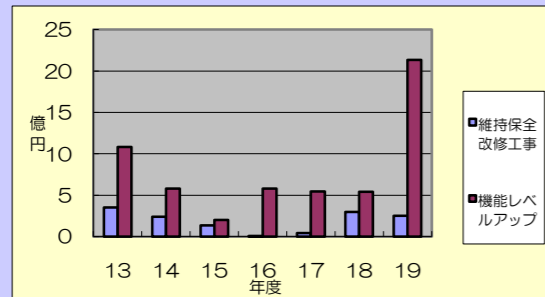
- 1. 公共施設数
287施設 総延べ面積386,000㎡
 - 2. 大規模改修実施状況
既改修施設：79,000㎡
未改修施設：307,000㎡
- ※平成17年度末現在

公共施設の保全状況

公共施設の保全状況は、本来であれば予防保全を行うことが望ましいが劣化状況が明らかになってから対応する事後保全が主体となっている。

年度	13	14	15	16	17	18	19
維持保全改修工事 (長期修繕計画など)	3.53	2.39	1.34	0.07	0.42	2.97	2.50
機能レベルアップ (新設・改修・耐震補強など)	10.84	5.79	1.99	5.80	5.46	5.43	21.35

建築系直近7年の保全状況

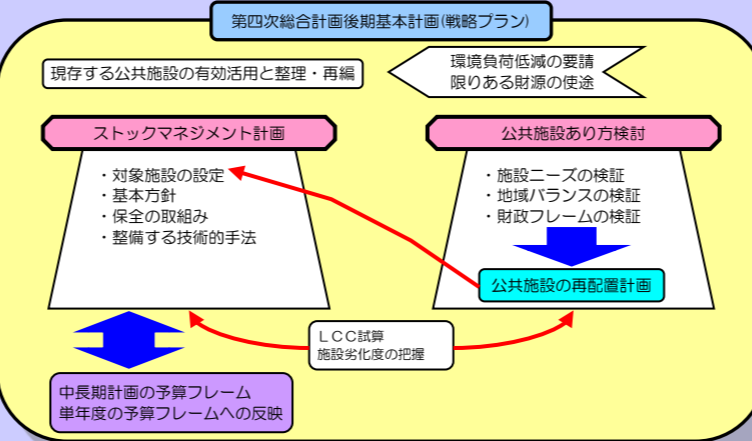


※13～17年度は決算事業報告書、18・19年度は予算書より

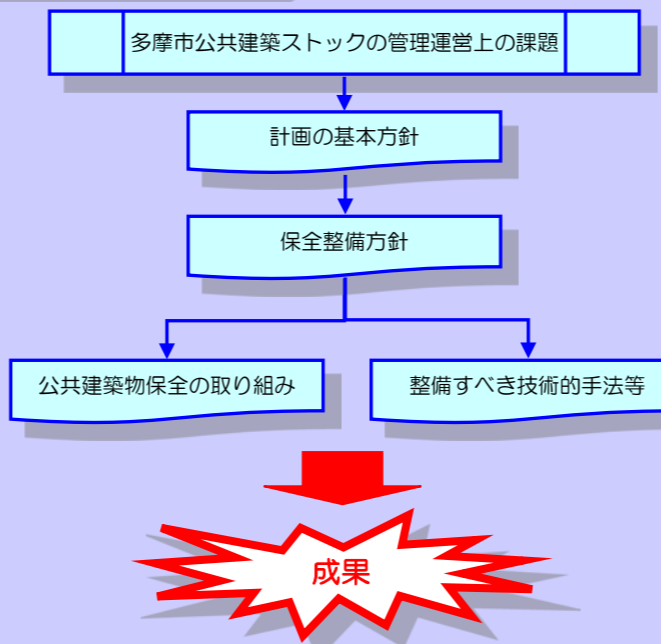
公共建築ストック管理運営上の課題

- (1) 老朽化の進行による修繕・改修費用の増加予測
 - ① 建築後30年を経過し、大規模改修時期を迎える昭和50年代建設の大量学校ストック
 - ② 建設後15年を経過し、設備更新時期を迎えるストック
 - ③ 公共施設整備基金の減少
 - ④ 政策的事業(新築工事・学校統合工事等)を優先して実施するため、改修時期を延伸された既存ストックの老朽化の進行が見込まれる。
- (2) 耐震診断・補強の未実施
学校校舎を優先してきていたが、昭和56年以前に建設されたその他の公共建築物の安全性の確保が必要である。
- (3) 建築基準法および関係法令が既存不適格である建築物への対応
建築基準法では既存不適格建築物について増改築等を行わない場合は、規定は避及されないが、建設後30年経過し大規模改修を行う公共建築物については、建築基準法および関係法について対応する必要がある。
- (4) 社会・技術的变化による施設の陳腐化
建設時の施設性能が陳腐化し、社会・技術的变化による要求レベルに追いつかない。
- (5) 長期修繕計画の未策定施設の対応
本計画対象施設117施設の内、策定済施設は25施設。
- (6) 公共建築ストックの情報管理が不十分
市内公共建築物情報(建物概要・設備台帳・工事履歴等)が一元管理されていない。
- (7) 施設管理者の技術情報が不十分
施設管理者アンケート調査より、技術情報不足が指摘されている。

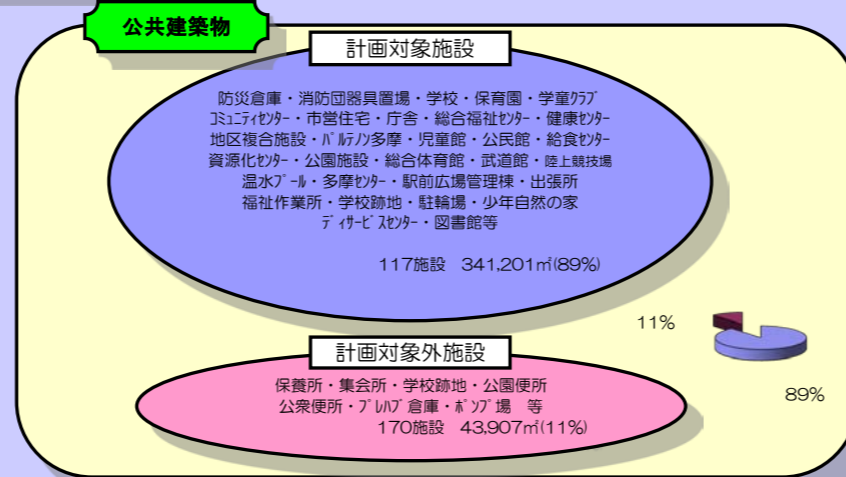
計画体系の位置づけ



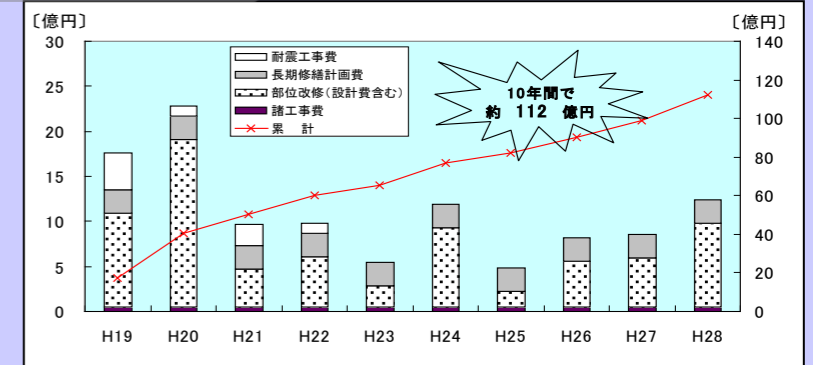
ストックマネジメント全体像



計画対象施設



コストシミュレーション結果



平成19年から平成28年までの10年間のシミュレーション結果で、112億円のコストが必要となった。

計画の基本方針

保全の理念

- (1) 人命の安全が確保される。
- (2) 公共建築物が環境に与える負荷を最小限に抑える。
- (3) 公共建築物の果たすべき機能が長年に渡って最大限発揮される。
- (4) 保全に係るコストの適正化を図る。

目標

公共建築物の長期耐用化・延命化を図り、適切な維持保全により、貴重な社会の資源(市民の財産)の有効活用を図る。

保全整備方針

公共建築物保全整備方針—5つの視点

平成19年(2007年)度から平成28年(2016年)度までの10年間の公共建築物整備方針を、次の5つの視点とする。

- (1) 学校施設の改修は、部位改修を基本とする。
- (2) 安全性と機能性の確保に関する必要な予防保全を実施する。
- (3) 長期修繕計画に基づく修繕は、劣化調査等に基づき実施する。
- (4) 建築基準法および関係法令の既存不適格部位は、段階的に解消する。

公共建築物保全の取り組み

- (1) 既存公共建築物の施設情報の一元化
- (2) 施設管理者への維持保全業務の技術的支援
- (3) 計画的な修繕を行うための保全計画の作成
- (4) 予算要求時の技術視点の導入

整備すべき技術的手法等

- (1) 保全情報システムの導入
- (2) 公共建築物の性能水準の設定
- (3) 修繕優先度の判定手法の導入

成果

- (1) 適切な維持保全
- (2) ライフサイクルコストの削減