

第二次多摩市ストックマネジメント計画の概要

計画の目的

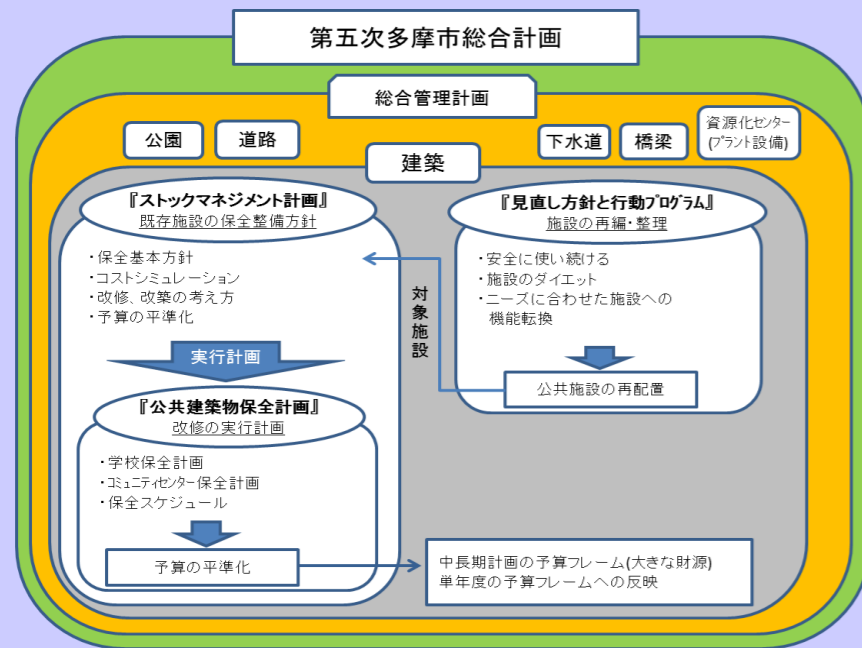
計画の目的

今後10年間の維持保全の基本方針を定め、公共建築物の維持管理を適正に行う。

計画の期間

平成30年(2018年)度から平成39年(2027年)度まで

計画体系の位置づけ



計画対象施設

公共建築物

計画対象施設

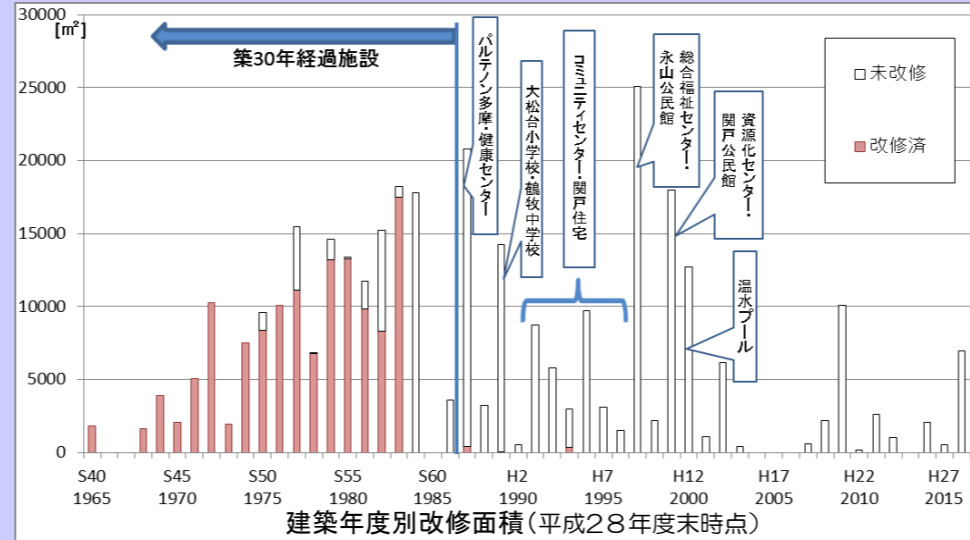
防災倉庫・消防器具置場・小中学校・保育園・学童クラブ・コミュニティセンター・市営住宅・本庁舎・総合福祉センター・健康センター・地区複合施設・バルテノン多摩・児童館・公民館・給食センター・資源化センター・公園施設・総合体育館・武道館・陸上競技場・温水プール・多摩センター駅前広場管理棟・つくし作業所・駐車場・駐輪場・ハヶ岳少年自然の家・図書館・教育センター・子育て総合センター・桜ヶ丘いきいき元気センター・クラブハウス 等
114施設 333,117㎡(89%)

計画対象外施設

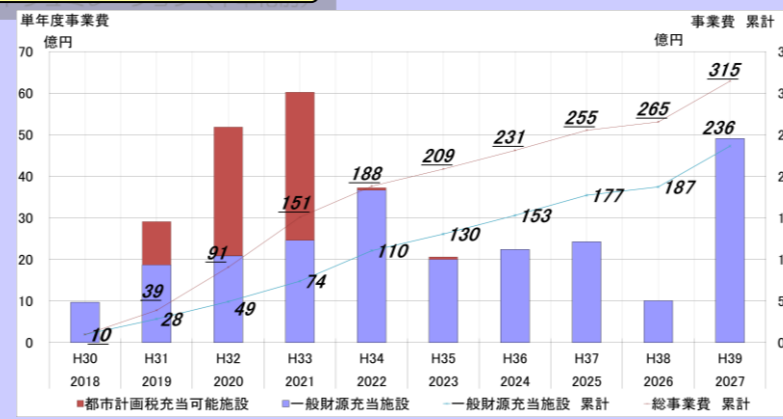
市民保養所・集会所・学校跡地・公園便所・公衆便所・アパル 倉庫・旧ボツ場・鶴牧倉庫・飲料用貯水槽自家発電室・放置自転車駐輪場・文化財施設・ワークプラザ(会議室)・シルバー人材センター 等
165施設 40,297㎡(11%)

公共施設の保全状況

多摩市の公共建築物は、一般的に施設の劣化が急激に進行する築後30年以上の施設が全体の55%であるが、10年後には75%に達する見込みである。築30年目を迎えた施設を中心に改修工事を行っており、平成29年3月末時点で保全対象施設の40%の面積にあたる133,562㎡が改修済みとなっている。



コストシミュレーション(平準化前)



※新築、改築、増築は含まれていない。(本庁、小・中学校、図書館本館、給食センター)

公共建築物の課題

- 施設の維持保全にかかる改修費用の確保・適正化
 - ①今後10年間で築後30年を迎える整備レベルの高い施設及びコミュニティセンターの改修
 - ②建設後20年を経過し、設備更新時期を迎える建築物
 - ③改修が予定されている築後30年を経過した学校の大規模改修
- 耐震補強の実施
 - 計画対象施設の耐震化率は95%まで進んでいるが、耐震補強が未実施のものは、大規模改修に合わせて耐震補強を行う必要がある。
- 建替えまたは長寿命化の検討
 - 建設後60年を迎える施設の建替えまたは長寿命化について、早期検討を行う必要がある。
- 建築基準法及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、既存不適格建築物は増改築を行わない場合、規定は遡及されないが、建設後30年経過し大規模改修を行う公共建築物は、建築基準法及び関係法令に対応させる必要がある。
- 社会的・技術的变化による施設の陳腐化
 - 建築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ため、大規模改修を行う際には対応をする必要がある。

計画の基本方針

保全の理念

- ア 人命の安全が確保される。
- イ 果たすべき機能が長期に渡って維持される。
- ウ 保全に係るコストの適正化・平準化を図る。
- エ 環境に与える負荷を最小限に抑える。

目標

適切な維持保全により、公共建築物の長寿命化を図り、貴重な社会の資源(市民の財産)の有効活用とライフサイクルコストの適正化を図る。

保全整備方針

公共建築物保全整備方針

平成30年(2018年)度から平成39年(2027年)度までの10年間の公共建築物整備方針を以下のようにする。

- ア 建設後30年の改修は、大規模改修を基本として実施する。
- イ 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。
- ウ 大規模改修の内容は、劣化調査等に基づき決定する。
- エ 建築基準法および関係法令の既存不適格部位は、必要に応じて大規模改修で解消する。

公共建築物保全の取り組み

- 長期修繕計画の更新と運用サイクル
- 長寿命化への取組み
- 保全業務の役割分担
- 予算要求時の技術視点の導入
- 改修優先度判定手法の整備
- 建築用途による改修方法の整理
- 図面のCAD化による管理

成果

- 適切な維持保全
- 施設の長寿命化
- ライフサイクルコストの削減

公共建築物保全計画(平準化後)

	平成30 2018	平成31 2019	平成32 2020	平成33 2021	平成34 2022	平成35 2023	平成36 2024	平成37 2025	平成38 2026	平成39 2027
学校施設	西落合小		和田中		鶴牧中		東愛宕中			
	聖ヶ丘中		和田クラブ		聖ヶ丘小		大松台小		諏訪小 三小	
コミュニティ施設	TOMハウス		ゆうぐヶ丘		ふれあい館		こぶし館		ひじり館	
	運光寺複合		豊ヶ丘複合		東寺方複合		諏訪複合			
福祉施設	つくし作業所								福祉センター 健康センター	
児童施設	永山第二学童		一ノ宮児童館		永山児童館				愛宕児童館	
防災施設	3分団		愛宕倉庫		南野倉庫 和田倉庫		関戸倉庫			
公民館	関戸公民館								永山公民館	
庁舎	A庁舎		第三庁舎		西会議室		東会議室		東庁舎	
	B庁舎									
運動施設	陸上競技場 武道館		温水プール				一本杉事務所			
その他	関戸図書館 駅前管理棟		バルテノン		グリーンライブ		関戸第一 多摩セ西駐輪		関戸第二 バルテノン	