

# 相模原市一般公共建築物長寿命化計画改訂（案）の概要

「相模原市一般公共建築物長寿命化計画」（以下「本計画」という。）は、一般公共建築物（市営住宅、学校施設及び他の長寿命化計画の対象建築物を除く公共建築物）について、計画的な維持・保全を行うことにより、将来にわたり安全で快適な供用を図ることを目的として、令和2年（2020年）3月に策定しました。

本計画策定後、市の施策として進めている「相模原市行財政構造改革プラン」及び「相模原市公共施設マネジメント推進プラン・アクションプログラム」において、公共施設の在り方、存廃及び再編・再配置の方向性やその実施スケジュール並びに削減すべき改修・更新等の経費を定めたことに伴い、本計画における改修・更新の中長期的な見通しについて整合を図る必要があることや施設の劣化状況の実態を詳しく把握したこと、また、策定後の事業の進捗状況及び公共施設を取り巻く情勢の変化に鑑み、本計画を改訂します。

## 1 目的と位置付け

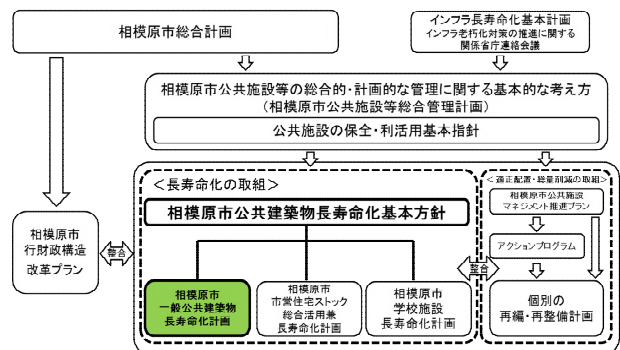
### (1) 目的

本計画は、「相模原市公共施設等総合管理計画」及び「相模原市公共建築物長寿命化基本方針」（以下「長寿命化基本方針」という。）に基づき、将来にわたりサービス・機能を提供していくことが必要な公共建築物の長寿命化を図り、計画的な維持・保全を行うことにより、財政負担の軽減と平準化を図り、安全で快適な公共建築物の供用を図ることを目的としています。

### (2) 位置付け

本計画は、「相模原市公共施設等総合管理計画」及び「長寿命化基本方針」で定めた基本的な考え方に基づき、個別施設計画の一つとして一般公共建築物の長寿命化等の具体的な対策内容及び実施時期を示すものです。

また、現計画策定後、市の施策として進めている「相模原市行財政構造改革プラン」及び「相模原市公共施設マネジメント推進プラン・アクションプログラム」並びにこれらを踏まえた各公共施設の個別の再編・再整備計画との整合を図ります。



### (3) 計画期間

本計画の期間は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間とし、適宜見直しを図っていきます。

なお、令和6年（2024年）3月に第1回目の見直しを行います。

## 2 長寿命化計画の対象施設

### (1) 対象施設

一般公共建築物の対象施設数は、650施設、974棟、延床面積の合計は約66.1万㎡となります（市有財産台帳令和元年度（2019年度）時点）。

### (2) 対象施設の現状と課題

これまで、一般公共建築物の維持・保全については、「事後保全」による対応が中心となっており、必ずしも計画的かつ効率的な維持・保全が行われている状況ではありませんでした。

このため、本計画に基づき、計画的に改修・更新を行い、不具合を未然に防ぐ「予防保全」への

転換を推進していく必要があります。限られた財源の中で計画的に改修工事を実現するために、改修工事に優先順位付けを行い、財政負担の平準化を図る必要があります。

### 3 計画的な維持・保全

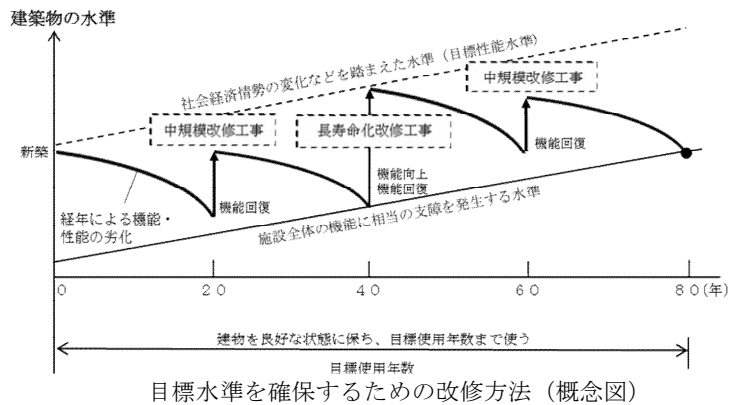
#### (1) 計画的な維持・保全の実施

一般公共建築物の維持・保全を計画的に実施していくため、建築物の構造、規模、財産区分等により、建築物を「計画的保全建築物」と「状態監視保全建築物」に分類し、それぞれ優先順位を付け工事を実施します。

種別	保全方法
計画的保全建築物	「計画的保全」の考え方を基に、長寿命化に向けて計画的に整備し、目標使用年数(おおむね80年)まで施設に求められる機能及び性能を維持するため、長寿命化改修工事等を実施するもの
状態監視保全建築物	「状態監視保全」の考え方を基に、建築物の状態を監視し、機能及び性能を所定の状態に維持するため、保全が必要となる建築物の部位ごとに改修工事を実施するもの

#### (2) 目標性能水準

予防保全の観点から定期的に改修工事を実施するに当たり、建築物本来の基本的な機能・性能を新築時の状態に戻す(機能回復)ことに加え、安全性、機能性、快適性、社会性、環境保全性、経済性、市民ニーズ等に配慮し、新たな時代の要請に沿った改修(機能向上)を行い、目標性能水準を確保します。



### 4 長寿命化実施計画

#### (1) 計画的保全建築物

##### ア 改修・更新の考え方

計画的保全建築物については、築年数及び劣化状況を考慮するとともに、施設の省エネルギー化及び災害時における安全性の確保(特定天井の対策等)や防災機能の役割を十分に果たすため、施設の改修サイクルを整理します。

築年数	中規模改修工事 (おおむね20年)	長寿命化改修工事 (おおむね40年)	中規模改修工事 (おおむね60年)	棟数
31年未満	○			97棟
31年以上 40年未満	○	○		43棟
40年以上		再編・再整備(集約・複合化、更新、転用等)を含めた施設の在り方及び方向性の決定後に工事を実施(過去に大規模改修工事が行われていない建築物は、積極的に検討)		46棟
				合計186棟

##### イ 改修・更新に向けた事業分類

###### (ア) 再編・再整備事業(集約・複合化・更新・転用)

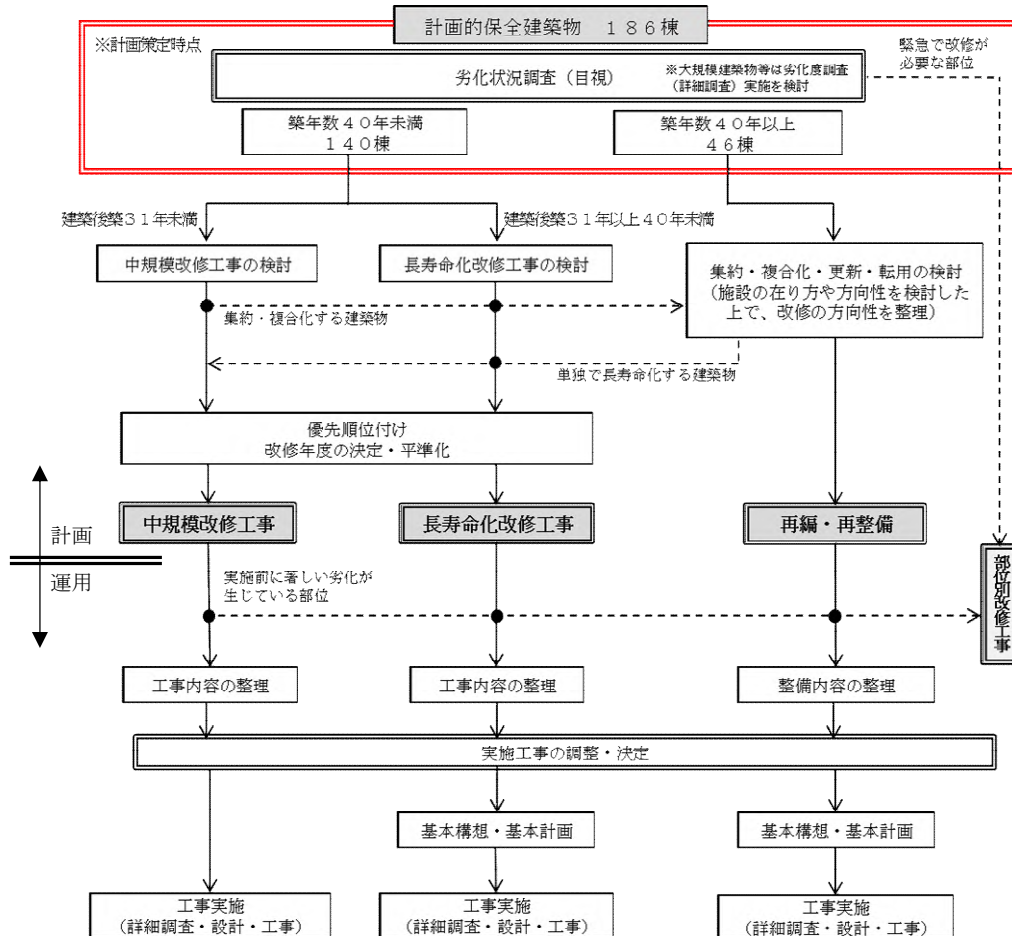
- ・ 建築後40年以上経過した建築物は、再編・再整備を含めた施設の在り方及び方向性を検討
- ・ 再編・再整備を行わない場合は、単独で長寿命化改修工事等を実施

###### (イ) 長寿命化事業(長寿命化改修工事・中規模改修工事)

- ・ 建築後おおむね20年で中規模改修工事、おおむね40年で長寿命化改修工事、その後、おおむね60年で中規模改修工事をそれぞれ実施

(ウ) 部位別改修・更新(部位別改修工事)

- ・ 長寿命化改修工事等又は再編・再整備を実施する前に、緊急的な修繕が必要な部位や、耐用年数を経過した防災設備等は、部位別改修工事を実施



長寿命化改修工事等のフローチャート

ウ 長寿命化改修工事等を実施するための優先順位の設定

建築物の劣化状況を踏まえた「物理的優先度」並びに施設の重要性及び利用状況等を踏まえた「機能的優先度」の合計値である長寿命化改修工事等の優先度を算出し、優先順位を付け工事を実施します。

**長寿命化改修工事等の優先度 = 物理的優先度 + 機能的優先度**

物理的優先度：「建築物全体の経過年数(築年数)と耐用年数(目標使用年数)との割合」と「建築物の各部位の改修後の経過年数に劣化状況を加味した数値と各部位の耐用年数との割合の合計」の平均を数値化(配点100点)したもの

機能的優先度：施設の使用料・利用料金及び施設分類別重要度による「施設の重要度」並びに施設の機能及び災害時機能の有・無による「施設の多様性」の数値の合計(値)とし、施設の利用状況等により補正(配点50点)したもの

(2) 状態監視保全建築物

ア 改修・更新の考え方

建築物における部位の劣化状況や緊急性等のほか、施設の重要性を踏まえ、保全対象となる部位について工事優先度を算出し、部位別改修工事として実施します。

また、既存不適格となる特定天井を有する施設については災害時における安全性の確保や、

防災機能の役割を十分に果たすため、施設の安全対策を図ります。

#### イ 工事優先度の設定

工事優先度については、評価点R(劣化度合い)に係数K(緊急性)を乗じ、評価点Q(重要度)を加えます。

$\text{工事優先度 P} = \text{評価点 R} \times \text{係数 K} + \text{評価点 Q}$ <p>R：部位・機器の劣化、故障時の被害・損失の度合 K：劣化・緊急度 Q：施設の重要度と各種点検等による指摘の有無</p>
--

### (3) トータルコストの縮減・平準化

施設を計画的に維持・保全していくことが求められる中、以下の点を踏まえた長寿命化の実施予定一覧表を作成し、段階的かつ着実な事業を実施することにより、中長期的なトータルコストの縮減及び平準化を目指します。

#### ア 施設の運用や特性を踏まえた改修

具体的な改修計画の策定に当たっては、全ての施設の改修を同一に考えるのではなく、各施設の特性を踏まえて最適な改修方法を選定するとともに、施設規模及び用途に応じたスケジュールを検討します。

#### イ 大規模施設における民間活力の活用

民間活力の活用可能性が高い施設については、民間資金の導入を積極的に検討し、財政負担の軽減や平準化を図ります。

#### ウ 積極的な再編・再整備の推進

建築後40年以上経過した建築物で、大規模改修工事が行われていない施設については、積極的な再編・再整備を検討し、施設総量の削減を図ります。

#### エ 実施予定一覧表に基づく進行管理

本計画に基づく改修・更新工事の実施については、計画期間の各施設における、対策時期・内容等を記載した実施予定一覧表を踏まえて進行管理します。

### (4) 令和6年度以降の改修計画

「相模原市行財政構造改革プラン」及び「相模原市公共施設マネジメント推進プラン・アクションプログラム」において定めた、施設の在り方、存廃及び再編・再配置の方向性やその実施スケジュール並びに削減すべき改修・更新等の経費について、本計画における改修・更新の中長期的な見通しに反映するとともに、令和6年度以降は、以下の点を踏まえた改修計画を作成し、段階的かつ着実な事業の実施を目指します。

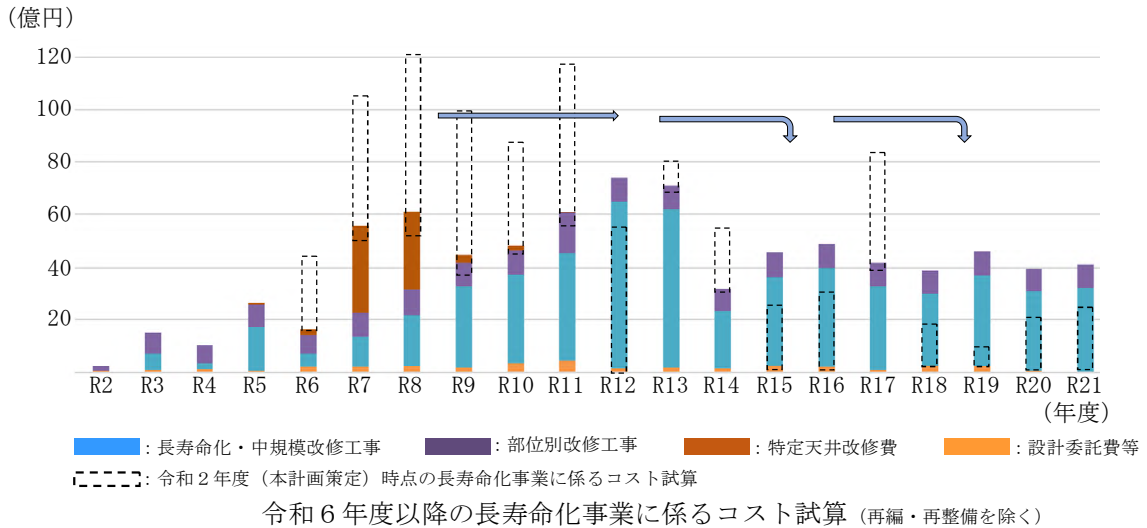
#### ア 建築物の劣化状況を正確に把握

築年数だけでなく、改修後の経過年数の浅い良好な建築物及び重要度の低い建築物を把握し、本計画期間中に長寿命化改修工事等が回避できる建築物を抽出し、「長寿命化改修工事等の優先度」を算出します。

#### イ 長寿命化改修工事等が必要な建築物の整理

「長寿命化改修工事等の優先度」を基に整備が必要となる施設を抽出し、施設分類ごとの平準化を踏まえながら本計画期間の改修対象建築物を整理します。

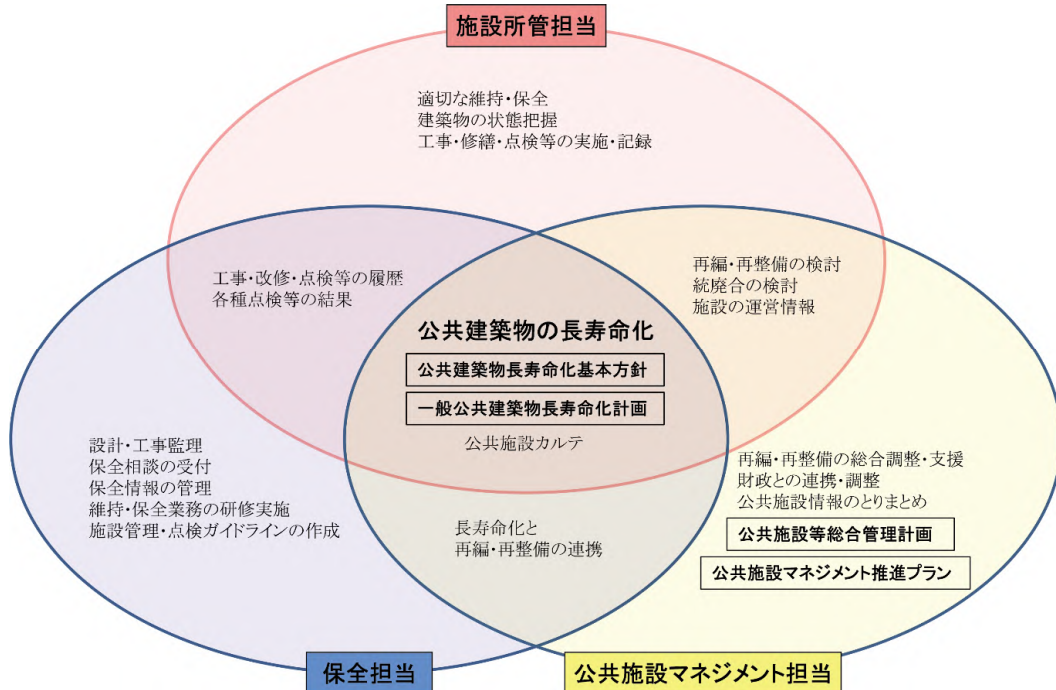
なお、積極的に再編・再整備を検討する建築物及び良好な建築物については、本計画期間の長寿命化改修等は実施せず、不具合・故障の兆候が現れた部位・部材に対し、部位別改修を実施しながら建築物を維持していきます。



## 5 推進体制の構築

### (1) 関係各課の役割

公共建築物の適切な維持・保全の実施に向けて、施設所管担当、保全担当及び公共施設マネジメント担当は、以下のような役割を担います。



### (2) 施設の在り方の検討

本計画で示した一般公共建築物の長寿命化を推進するとともに、相模原市公共施設マネジメント推進プランに基づき、施設の再編・再整備を含めた在り方及び方針を検討し、施設ごとの具体的な方向性を明らかにし、対応の方向性を本計画に反映することで中長期的な施設の改修・更新に係る費用の縮減を目指します。

なお、今後、施設の複合化及び多機能化等による再編・再整備等の在り方や方針の検討状況に応じて内容の追加・更新を行います。