

# 市有建築物維持修繕計画

平成 29 年 3 月

小田原市

## 目次

<b>I. はじめに</b> .....	1
<b>II. 保全の方針</b>	
1. 管理方法 .....	2
2. 状態監視の対象 .....	3
3. 優先順位の考え方 .....	3
<b>III. 保全の体制</b>	
1. 計画的な保全のための業務サイクル .....	4
2. 職員のスキルアップ .....	4
3. データベースの構築と活用 .....	4
<b>延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の市有建築物一覧</b> .....	5

## I. はじめに

本市の公共建築物は昭和 40 年代から 50 年代に一斉に整備したため、築 30 年以上の建築物の面積が約 80%に達しています。さらに、平成 28 年度末時点で標準的な耐用年数を超えて使用している部位(外壁、屋上防水や設備機器などの建築物の各部分のこと)は、約 66%で、今後、修繕等が必要な箇所が集中的に発生する可能性があります。

一方で財源は限られているため、一層の効果的・効率的な工事執行が必要となります。また、事故を起こすことがないように、安全性の確保に取り組んでいかななくてはなりません。

本計画は、「公共建築物マネジメント基本計画」(以下「基本計画」という。)に基き、市有建築物の計画的な保全と長寿命化を推進していくために、保全の考え方や具体的な取組方法を示すものです。

## II. 保全の方針

### 1. 管理方法

基本計画では、今後見込まれる建替え費用等の長期的な負担を平準化する観点から、本市の公共建築物の基本的な目標耐用年数を70年としています。

現有建築物を全て築70年で建替え、各部位を標準的な耐用年数を迎える年に更新する(時間計画保全)と仮定した場合に、今後必要となる費用をシミュレーションしました(図-1)。

その結果から、部位の更新費用の積み残しは、約240億円に及んでいることがわかります。

しかし、劣化の進行は、立地や使用状況等の様々な要因から影響を受けるため、標準的な耐用年数を迎えた部位が全て更新しなくてはならない状態になるものではありません。また、時間計画保全を行う場合には、建築物の生涯の中でその部位を更新する回数が増え、結果としてライフサイクルコストが増加することが考えられます。

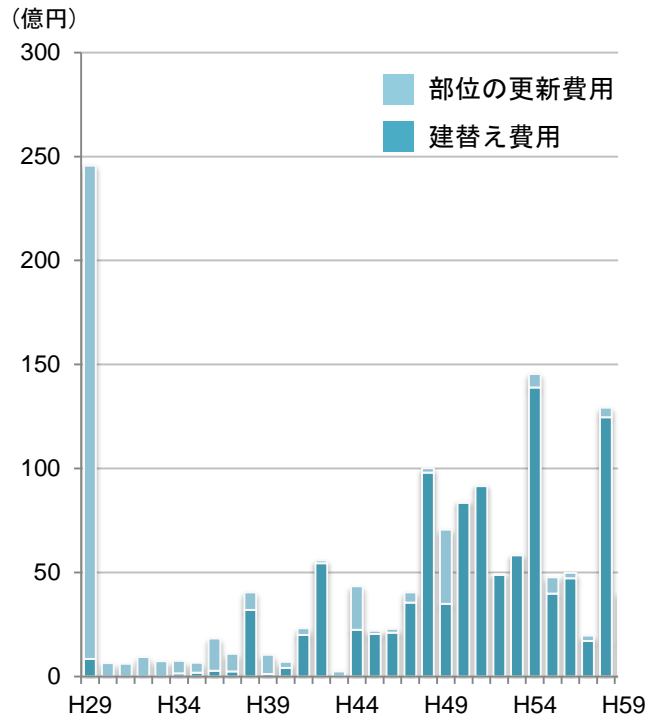
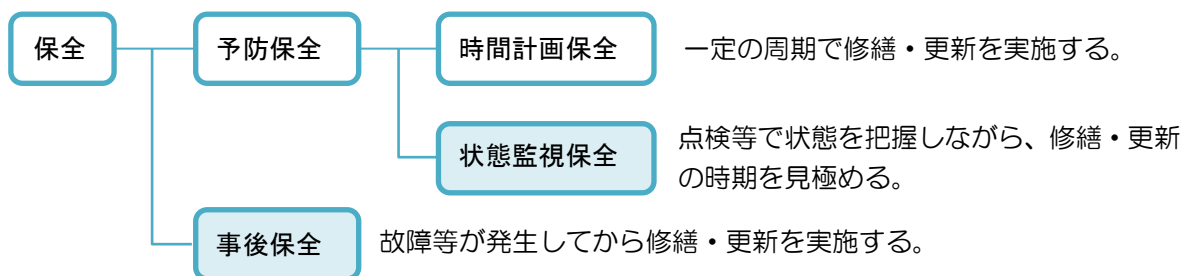


図-1 長期保全費用のシミュレーション

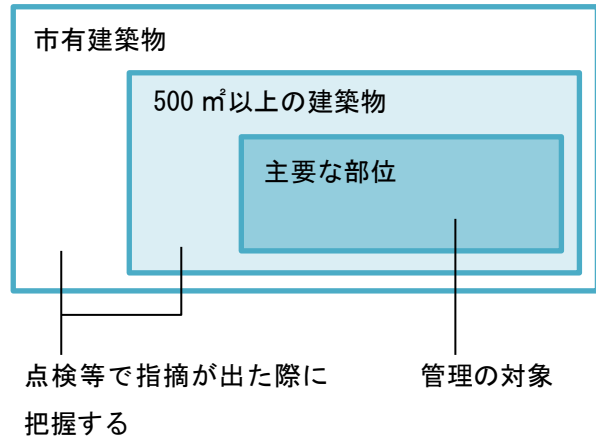
そのため、本市では、「状態監視保全」を基本とし「事後保全」を併用した保全を行います。



## 2. 状態監視の対象

延床面積が 500 m<sup>2</sup>以上の市有建築物の主要な部位については、数量や仕様、劣化の程度等についての情報を管理し、状態監視の対象とします。

管理を行わない小規模な建築物や外灯・塀などの工作物については、各種点検で指摘があった際に修繕・更新の必要箇所を把握します。



## 3. 優先順位の考え方

### (1) 施設横断的な優先順位の判断

今後は、一層限られた財源で効率的な予算執行が求められるため、統一的な視点・施設横断的な視点で優先順位を判断します。

### (2) 優先順位の判断の基本的な要素

状態監視の対象とする部位については、表-1 のとおり緊急度を5段階で把握し、表-2 のとおり、管理水準を設定します。この緊急度と管理水準を基本的な判断要素とし、安全性や施設運営への影響、二次的な被害(雨漏りを放置した結果、天井がふやけて落下するなど。)の可能性、同時に行うことでコストを抑えることができる工事の組み合わせ等も考慮して優先順位を決定します。

表-1 緊急度

A	良好な状態にある
B	6~10年以内に更新が見込まれる
C	劣化が進んでおり3~5年以内に更新が望ましい
D	劣化が著しく1~2年以内に更新が望ましい
E	緊急の対策が必要

表-2 管理水準

1	時間計画保全が望ましい部材
	屋根防水、受変電設備、ボイラー、冷却塔等
2	状態監視保全とする部材
	外壁、自動火災報知、空気調和機、ポンプ等
3	事後保全とする部材
	制御盤、分電盤、空調ダクト等

### (3) 平成 29 年度から平成 31 年度の優先順位付

各部位を更新する場合に必要な費用の、緊急度、管理水準ごとの分布状況は、平成 28 年度末時点で表-3 のとおりです。当面の 3 年間では、安全性の確保を最優先とし、緊急度 E の部位と管理水準 1 かつ緊急度 D の部位を中心に取組ます。

平成 32 年度からは、各建築物の目標耐用年数までの残年数や使用状況等も考慮した優先順位付けを目指します。

表-3 各部位の分布状況

(千円)

		緊急度				
		A	B	C	D	E
管理水準	1	3,079,000	1,990,000	2,452,000	801,000	124,000
	2	4,799,000	8,483,000	10,837,000	1,905,000	290,000
	3	2,078,000	1,988,000	2,021,000	279,000	58,000

## Ⅲ. 保全の体制

### 1. 計画的な保全のための業務サイクルづくり

優先順位を付けた効果的・効率的な保全を実施していくために、図-2 のような業務サイクルを構築します。

施設所管課が行う各種点検の結果を活用して各部位の劣化状況等の最新情報を把握し、優先順位付けの基礎資料とします。優先順位付けには、施設横断的な視点と技術的な視点が不可欠であるため、公共施設マネジメント課が中心となり、建築課と連携して行います。

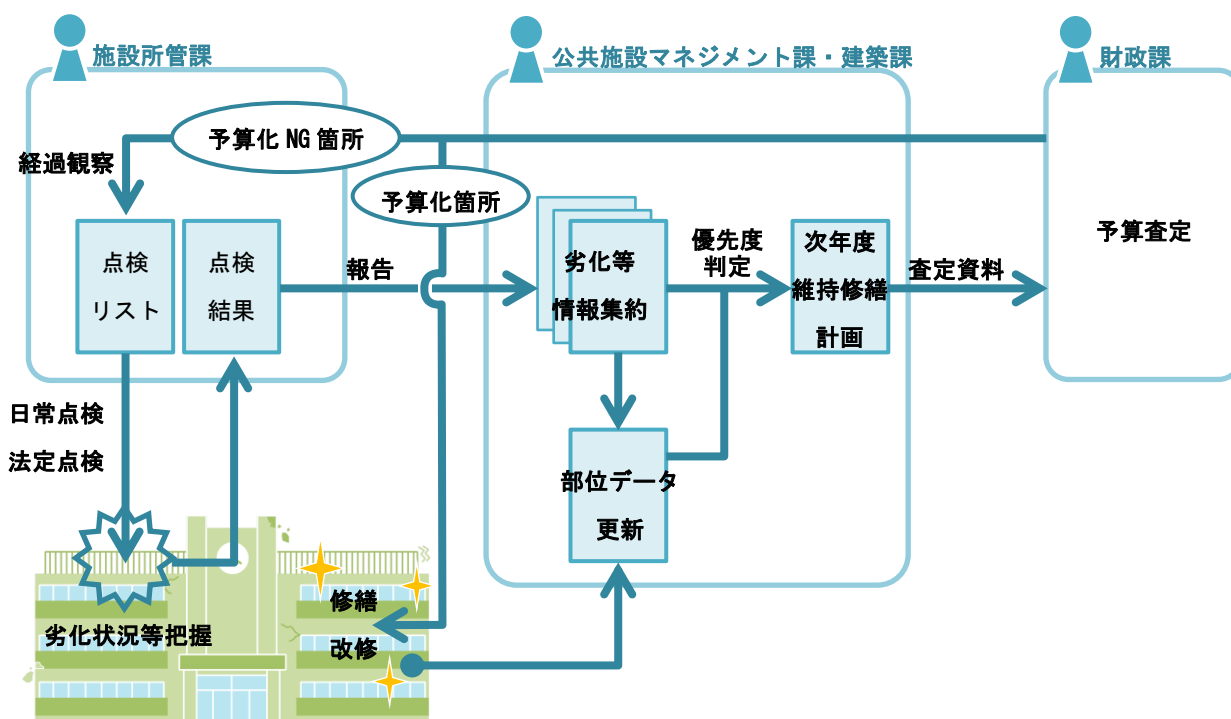


図-2 業務サイクル

### 2. 職員のスキルアップ

施設管理業務を行う上では、様々な関連法令を把握していることや、技術的な判断が求められます。また、安全性の確保のためには、施設管理担当者がいち早く施設の異変を見つける必要があります。

そのため、施設管理担当者への研修の開催や施設管理業務のノウハウを共有する場づくり、業務をサポートするためのマニュアルの整備を進めます。

また、優先順位の適切な判断ができるよう、保全に関する技術を習得した技術職員を育成します。

### 3. データベースの構築と活用

各部位の劣化状況等のデータを収集・管理するとともに、施設白書や固定資産台帳で収集しているデータを優先順位の判断に活用できるようにしていきます。

## 延床面積 500 ㎡以上の市有建築物一覧

No.	施設名称	No.	施設名称
1	市役所本庁舎	31	市営蓮正寺住宅
2	競輪場	32	市営橋住宅
3	サンサンヒルズ小田原	33	市営螢田住宅
4	市民会館	34	市営かすみのせ住宅
5	川東タウンセンター「マロニエ」	35	市営葎田住宅
6	城北タウンセンター「いずみ」	36	市営浜住宅
7	橋タウンセンター「こゆるぎ」	37	市営谷津住宅
8	下府中市民集会施設	38	市営福井島住宅
9	下管我市民集会施設	39	市営栢山住宅
10	斎場	40	市営柳町住宅
11	扇町クリーンセンター	41	市営桑原住宅
12	清掃工場	42	市営久野住宅
13	リサイクルセンター	43	市営浅原住宅
14	前羽福祉館	44	市営仲沢住宅
15	下中老人憩の家	45	市営春木住宅
16	生きがいふれあいセンター「いそしぎ」	46	市営籠場住宅
17	下管我保育園	47	市営花里住宅
18	管我保育園	48	市営早川住宅
19	早川保育園	49	市営東町住宅
20	上府中保育園	50	寿町終末処理場
21	豊川保育園	51	市立病院
22	桜井保育園	52	小田原消防署
23	保健センター	53	小田原消防署南町分署
24	公設青果地方卸売市場(青果市場)	54	小田原消防署栢山出張所
25	梅の里センター	55	水道局
26	小田原城天守閣	56	三の丸小学校
27	公設水産地方卸売市場(水産市場)	57	新玉小学校
28	上府中公園	58	足柄小学校
29	小田原フラワーガーデン	59	芦子小学校
30	久野霊園	60	大窪小学校



No.	施設名称
61	早川小学校
62	山王小学校
63	久野小学校
64	富水小学校
65	町田小学校
66	下府中小学校
67	桜井小学校
68	千代小学校
69	下曾我小学校
70	国府津小学校
71	酒匂小学校
72	片浦小学校
73	曾我小学校
74	東富水小学校
75	前羽小学校
76	下中小学校
77	矢作小学校
78	報徳小学校
79	豊川小学校
80	富士見小学校
81	城山中学校
82	白鷗中学校
83	白山中学校
84	城南中学校
85	鴨宮中学校
86	千代中学校
87	国府津中学校
88	酒匂中学校
89	片浦中学校
90	泉中学校

No.	施設名称
91	橋中学校
92	城北中学校
93	酒匂幼稚園
94	東富水幼稚園
95	前羽幼稚園
96	下中幼稚園
97	矢作幼稚園
98	報徳幼稚園
99	学校給食センター
100	生涯学習センター 本館「けやき」
101	生涯学習センター 国府津学習館
102	尊徳記念館
103	郷土文化館
104	松永記念館(郷土文化館分館)
105	総合文化体育館「小田原アリーナ」
106	小田原テニスガーデン
107	城山陸上競技場
108	御幸の浜プール
109	図書館(星崎記念館)
110	かもめ図書館
111	足柄消防署
112	小田原市営栄町駐車場
113	小田原地下街「HaRuNe 小田原」