

市有建築物維持修繕計画

令和2年 3月 改訂

小田原市

目次

I. はじめに	1
II. 保全の方針	
1. 管理方法	2
2. 状態監視の対象	3
3. 優先度の考え方	3
III. 保全の体制	
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
延床面積 500 m²以上の市有建築物一覧	5

I. はじめに

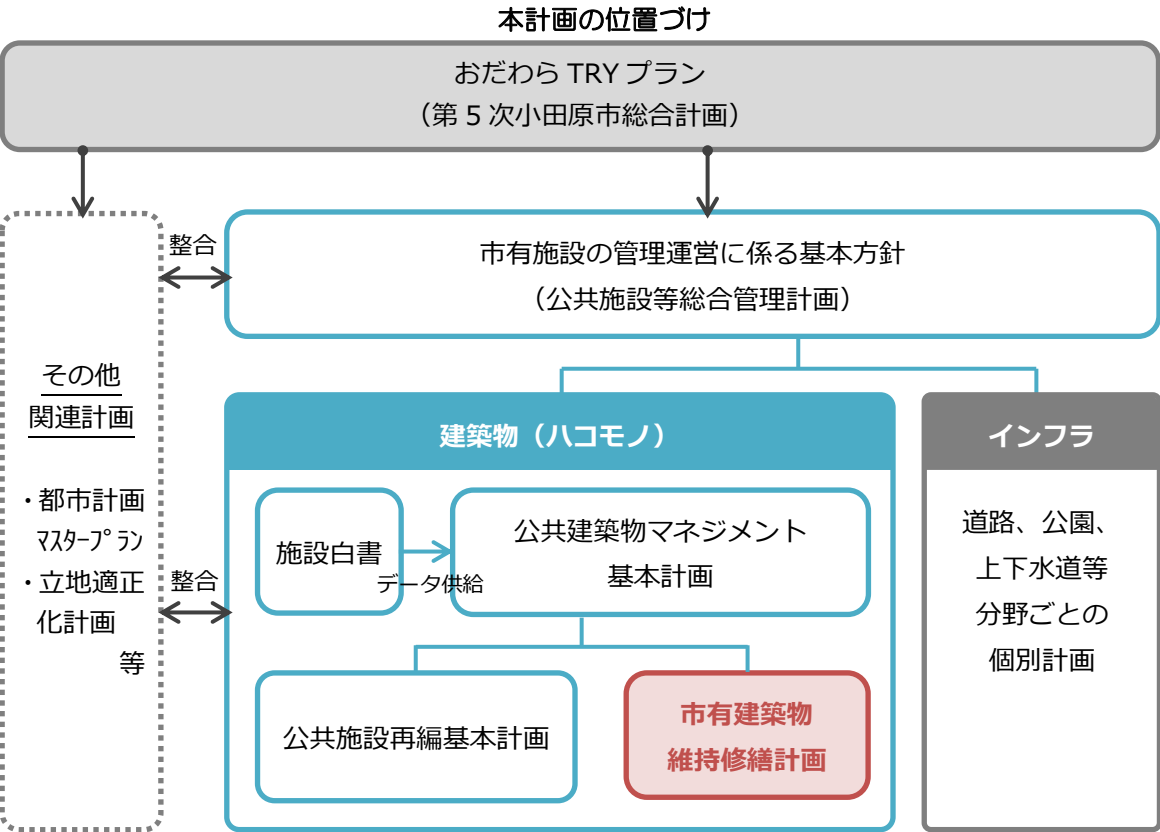
本市の公共建築物は昭和 40 年代から 50 年代に一齐に整備したため、築 30 年以上の建築物の面積が約 80%に達しています。さらに、平成 28 年度末時点で標準的な耐用年数を超えて使用している部位(外壁、屋上防水や設備機器などの建築物の各部分のこと)は、約 66%で、今後、修繕等が必要な箇所が集中的に発生する可能性があります。

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)に基づき、市有建築物の計画的な保全と長寿命化を推進するため、平成 29 年 3 月に策定し、平成 29 年度から令和元年度までの 3 年間について維持修繕工事の優先度を定め、計画的な保全を実施してまいりました。

また、平成 31 年 3 月には、公共施設の安全・安心な利用、持続可能な行政サービスの提供を実現するために、複合化や統廃合を含めた施設の機能・配置の適正化及び総量縮減を図ることを目的として、「公共施設再編基本計画」を策定しました。

本計画の策定から令和 2 年 3 月で 3 年が経過するため、「公共施設再編基本計画」に示した、各施設の再編方針を考慮し、令和 2 年度から令和 4 年度までの 3 年間について維持修繕工事の優先度付けを付し改訂するものです。



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）と仮定した場合の、今後必要な費用をシミュレーションした結果(図-1)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。

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。

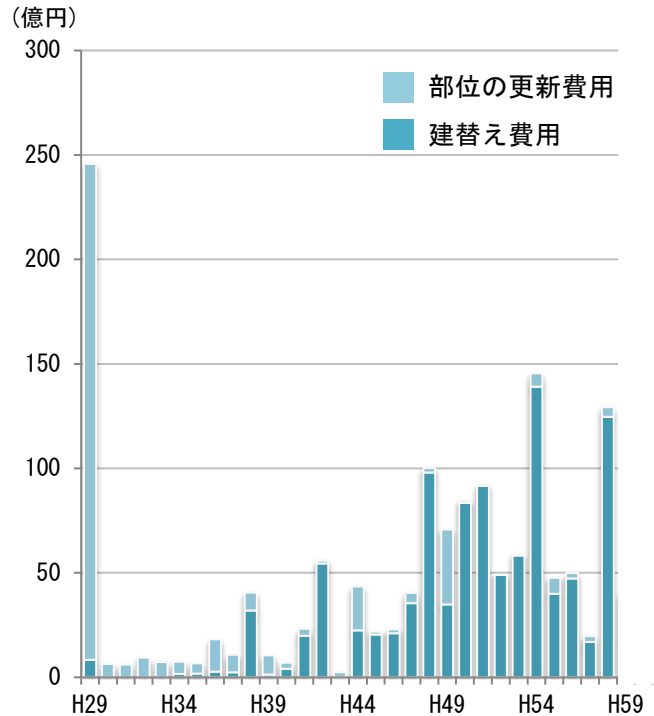
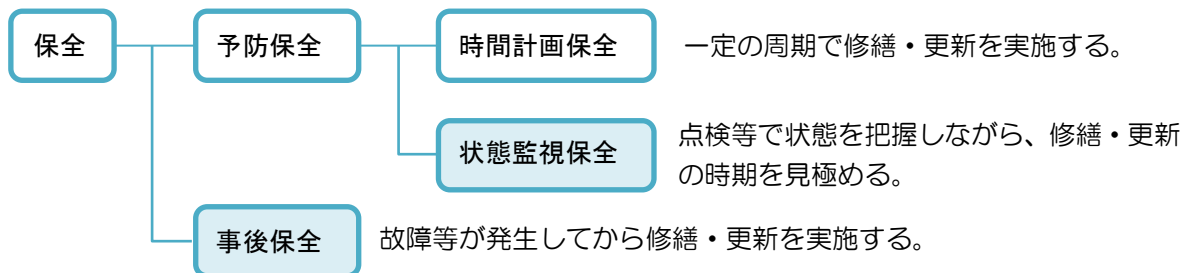


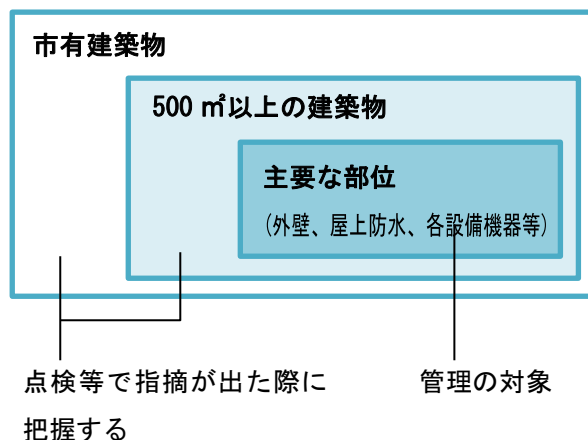
図-1 長期保全費用のシミュレーション



2. 状態監視の対象

延床面積が500㎡以上の市有建築物の主要な部位（外壁、屋上防水、各設備機器等）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. 優先度の考え方

(1) 施設横断的な優先度の判断

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度を判断します。

(2) 優先度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度を決定します。

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、ボンプ等
3	事後保全とする部材
	制御盤、分電盤、空調ダクト等

(3) 令和2年度から令和4年度の優先度付

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〉のとおりでした。平成29年度から令和元年度の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の部位を中心維持修繕工事の優先度付けを実施しました。その結果、令和元年度末時点では〈表-4〉のとおりとなり、平成28年度末時点と単純比較はできませんが、緊急度E判定のものは減少している傾向が見られます。今後も経年による建物の劣化や設備の不具合が進行していくことから、毎年各部位のデータを更新しながら最新の状況を反映させていきます。

令和2年度からは、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の部位を中心に取り組むことに加え、「公共施設再編基本計画」に示した各建築物の令和元年度～令和8年度までの短期、令和9年度以降の中長期の再編方針を考慮し維持修繕工事の優先度付けに取り組みます。

表-3 各部位の分布状況 (H28年度末)

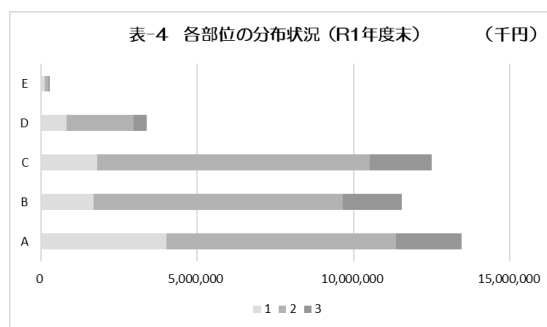
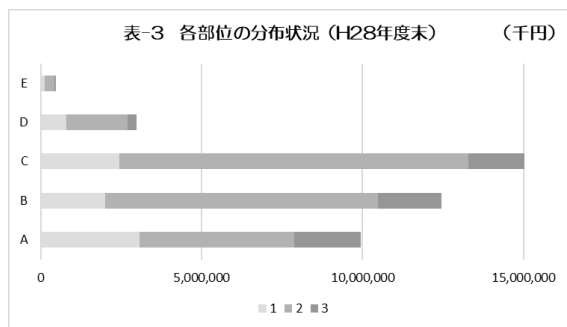
(千円)

		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
計		9,956,000	12,461,000	15,310,000	2,985,000	472,000

表-4 各部位の分布状況 (H31 (R1) 年度末)

(千円)

		緊急度				
		A	B	C	D	E
管理水準	1	4,000,000	1,689,000	1,804,000	807,000	126,000
	2	7,362,000	7,955,000	8,716,000	2,160,000	120,000
	3	2,084,000	1,901,000	1,973,000	426,000	39,000
計		13,446,000	11,545,000	12,493,000	3,393,000	285,000



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

優先度を付けた効果的・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、平成 29 年度から実施しています。

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、優先度付けの基礎資料とします。優先度付けには、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。

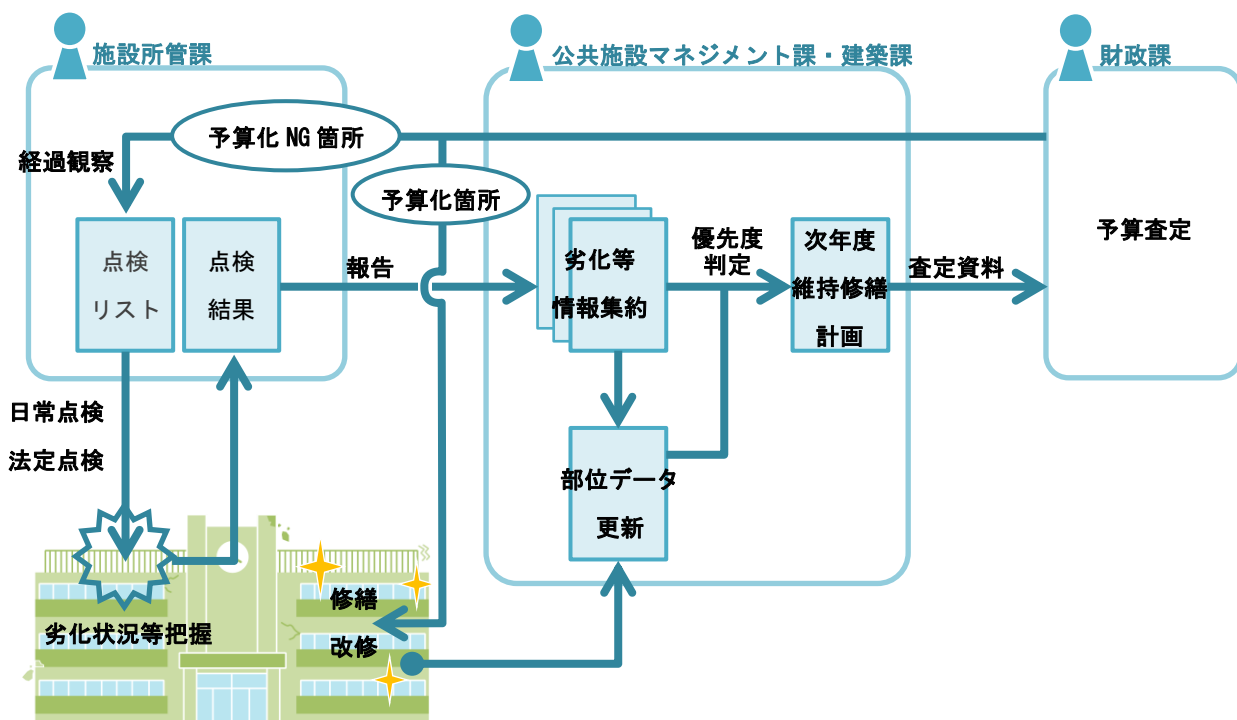


図-2 業務サイクル

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、施設管理担当者のスキルアップのために、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を進めるとともに、業務をサポートするため、平成 30 年 5 月に「日常点検ハンドブック」を作成しました。

また、優先度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

本計画は、平成 25・26 年度に実施した市有建築物劣化等調査をもとに、各部位のデータを随時更新し、施設白書や固定資産台帳で収集しているデータとあわせて優先度の判断に活用していますが、複雑なデータ管理に課題があり、新たなデータベース構築による効率的な活用を検討していきます。

延床面積 500 m²以上の市有建築物一覧（令和 2 年 3 月末時点）

No.	施設名称	No.	施設名称
1	旧ヒルトン小田原リゾート&スパ従業員宿舎	31	小田原フラワーガーデン
2	市役所本庁舎	32	市営蓮正寺住宅
3	競輪場	33	市営橋住宅
4	サンサンヒルズ小田原	34	市営螢田住宅
5	市民会館	35	市営かすみのせ住宅
6	川東タウンセンター「マロニエ」	36	市営葎田住宅
7	城北タウンセンター「いずみ」	37	市営浜住宅
8	橋タウンセンター「こゆるぎ」	38	市営谷津住宅
9	下府中市民集会施設	39	市営福井島住宅
10	下曽我市民集会施設	40	市営栢山住宅
11	斎場	41	市営柳町住宅
12	扇町クリーンセンター	42	市営桑原住宅
13	清掃工場	43	市営久野住宅
14	リサイクルセンター	44	市営浅原住宅
15	社会福祉センター	45	市営仲沢住宅
16	鴨宮ケアセンター	46	市営春木住宅
17	生きがいふれあいセンター「いそしぎ」	47	市営籠場住宅
18	下曽我保育園	48	市営花里住宅
19	早川保育園	49	市営早川住宅
20	上府中保育園	50	市営東町住宅
21	豊川保育園	51	多古しらさぎ会館
22	桜井保育園	52	下水道管理センター（寿町終末処理場）
23	さくら保育園	53	市立病院
24	歯科二次診療所	54	看護師寮（白梅寮）
25	保健センター	55	医師住宅
26	公設青果地方卸売市場(青果市場)	56	消防本部庁舎・小田原消防署
27	梅の里センター	57	小田原消防署 南町分署（旧南分署）
28	小田原城天守閣	58	小田原消防署 栢山出張所（旧城北分署）
29	公設水産地方卸売市場(水産市場)	59	足柄消防署
30	小田原球場	60	足柄消防署 松田分署

No.	施設名称
61	足柄消防署 岡本出張所
62	水道局庁舎
63	高田浄水場管理棟
64	三の丸小学校
65	新玉小学校
66	足柄小学校
67	芦子小学校
68	大窪小学校
69	早川小学校
70	山王小学校
71	久野小学校
72	富水小学校
73	町田小学校
74	下府中小学校
75	桜井小学校
76	千代小学校
77	下曾我小学校
78	国府津小学校
79	酒匂小学校
80	片浦小学校
81	曾我小学校
82	東富水小学校
83	前羽小学校
84	下中小学校
85	矢作小学校
86	報徳小学校
87	豊川小学校
88	富士見小学校
89	城山中学校
90	白鷗中学校
91	白山中学校
92	城南中学校
93	鴨宮中学校
94	千代中学校

No.	施設名称
95	国府津中学校
96	酒匂中学校
97	泉中学校
98	橘中学校
99	城北中学校
100	酒匂幼稚園
101	東富水幼稚園
102	前羽幼稚園
103	下中幼稚園
104	矢作幼稚園
105	報徳幼稚園
106	学校給食センター
107	豊川学校給食共同調理場
108	国府津学校給食共同調理場
109	生涯学習センター 本館「けやき」
110	生涯学習センター 国府津学習館
111	尊徳記念館
112	郷土文化館
113	松永記念館（郷土文化館分館）
114	総合文化体育館「小田原アリーナ」
115	小田原テニスガーデン
116	城山陸上競技場
117	御幸の浜プール
118	図書館（星崎記念館）
119	かもめ図書館
120	小田原地下街（HaRuNe 小田原）
121	おだわら市民交流センター（UMECO）
122	栄町駐車場
123	旧片浦中学校（星槎小田原キャンパス）
124	旧小田原衛生会館
125	おだわら子ども若者教育支援センター
126	漁港の駅 TOTOCO 小田原

小田原市 市有建築物維持修繕計画
令和2年3月改訂版

小田原市 企画部 公共施設マネジメント課
〒250-8555 小田原市荻窪 300 番地
TEL 0465-33-1305 (直通) FAX 0465-33-1286
E-mail shisetsu@city.odawara.kanagawa.jp