

府中市一般公共施設長寿命化計画（概要版）

第1章 一般公共施設長寿命化計画について

1 背景

本市の公共施設は、多くの施設が築30年を超え、構造的な劣化や設備の老朽化が顕著となっています。さらに、資材価格や人件費の高騰により修繕・改修コストが増加し、適切な維持管理には財政的な課題が深刻化しています。こうした状況を踏まえ、計画的な対応が強く求められています。このことから、府中市公共施設長寿命化指針（以下「長寿命化指針」といいます。）を策定するとともに、施設の安全性の確保に必要な方向性などを示す必要があります。

2 目的

府中市一般公共施設長寿命化計画（以下、「本計画」といいます。）は、一般公共施設（学校施設、市営住宅、官民連携により管理する施設を除く公共施設）について、長寿命化指針に基づき、施設の安全性を確保しつつ、築年数の浅い施設の耐用年数を80年とするとともに、今後のコストの縮減や費用の平準化について中長期的な見通しを示し、計画的に老朽化対策を実施することを目的とします。

3 計画の位置付け

(1) 本計画の位置付け

本計画は、府中市公共施設マネジメント基本方針（以下「基本方針」といいます。）で定める「計画的保全」の考え方に基づき、長寿命化指針で定めた公共施設の保全に関する基本的な指針に沿って、一般公共施設について、修繕や改修等といった保全工事の実施時期や、当該工事の実施内容を示す実行計画となります。

(2) 本計画と長寿命化指針の関係

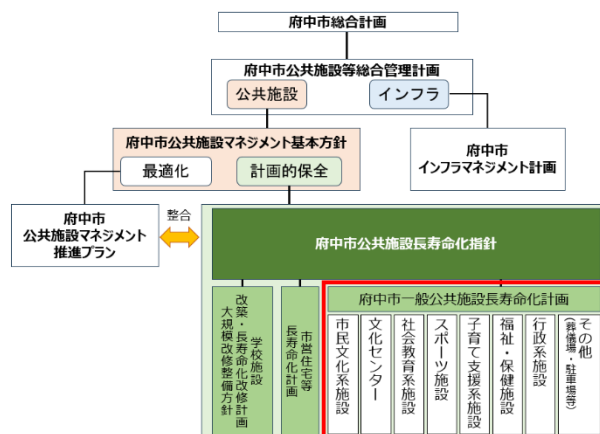
公共施設の長寿命化に向けては、全体の基本指針や予防保全型管理、目標耐用年数・修繕サイクルなどを定める「長寿命化指針」と、個別施設ごとの現状や課題を踏まえた具体的な修繕・改修内容、実施時期、将来費用の見通しなどを示す「長寿命化計画」を分けて策定します。

4 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度から令和11年度までの4年間とします。

5 対象施設

本計画における対象となる公共施設は、府中市公共施設マネジメント基本方針において計画的保全の取組の対象とする公共施設のうち、学校施設や市営住宅などの個別施設計画を策定済の施設や、ルミエール府中などの官民連携施設（今後の整備予定施設も含む）を除いた140施設です。

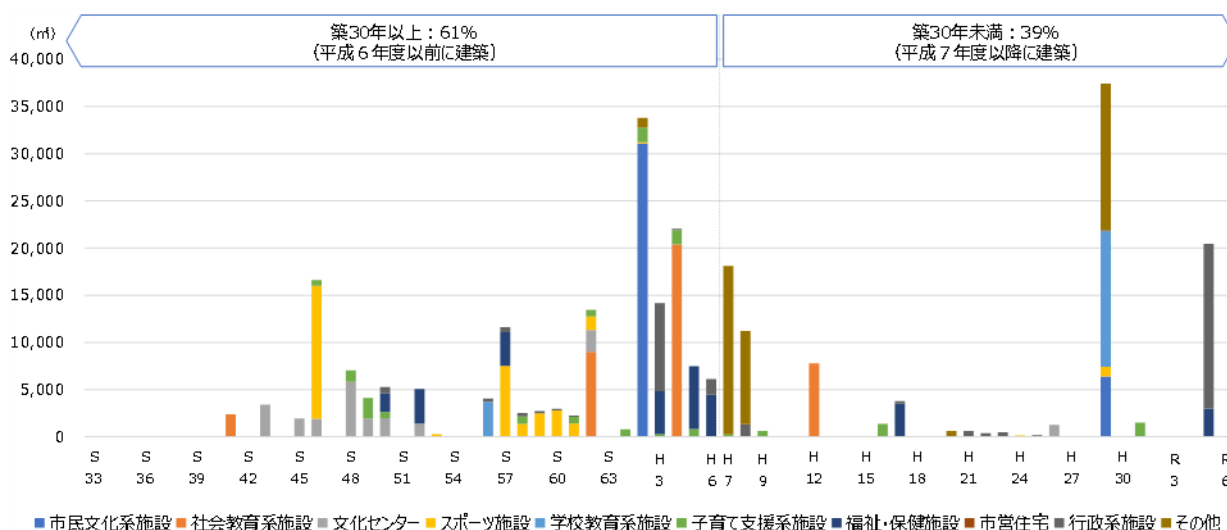


図表1 府中市一般公共施設長寿命化計画の位置付け

第2章 一般公共施設の現状と課題

本計画の対象施設のうち、約7割に当たる92施設は、建築から30年以上経過しており、総延床面積は約17万平方メートルに上ります。これにより、同時期に多数の施設で老朽化対策が必要となり、今後多額の費用が必要になる見込みです。

本計画の検討に当たり、対象施設の老朽化の実態を把握するため、70施設を対象に基礎調査を実施しました。その結果、屋根や外装などは大規模な改修が実施済の施設が多いものの、内装や設備機器の老朽化が進んでいる傾向が確認されました。



図表2 公共施設の年度別整備面積

第3章 将来費用の試算

公共施設の安全性と機能性を将来にわたり確保するためには、計画的かつ持続的な保全が不可欠です。本市では、長寿命化指針に基づき、予防保全型の維持管理や目標耐用年数の設定、修繕・改修サイクルの明確化など、長寿命化に向けた具体的な指針を定めています。

本章では、長寿命化指針に定める条件を前提とし、一般公共施設の計画的な保全に必要な将来費用を試算します。これにより、長期的な視点を持ち将来財政負担の軽減や平準化を図るとともに、持続可能な施設運営の実現を目指します。

1 建築物における修繕等費用の試算条件と単価設定

(1) 定期修繕や大規模改修等の周期

施設の長寿命化を図るためには、劣化を未然に防ぎ、費用対効果の高いタイミングで修繕を実施するなど、予防保全の観点から計画的な対応が不可欠です。そのため、ライフサイクルコスト(LCC)などの分析結果を踏まえ、長寿命化方針に基づき、次の周期で修繕・改修を行います。

	定期修繕	大規模改修	躯体中性化対策工事	更新(解体含)
実施時期	10年周期	30年周期	40年目	60年、または80年

図表3 一般公共施設の更新周期

(2) 更新及び保全に要する費用の算定

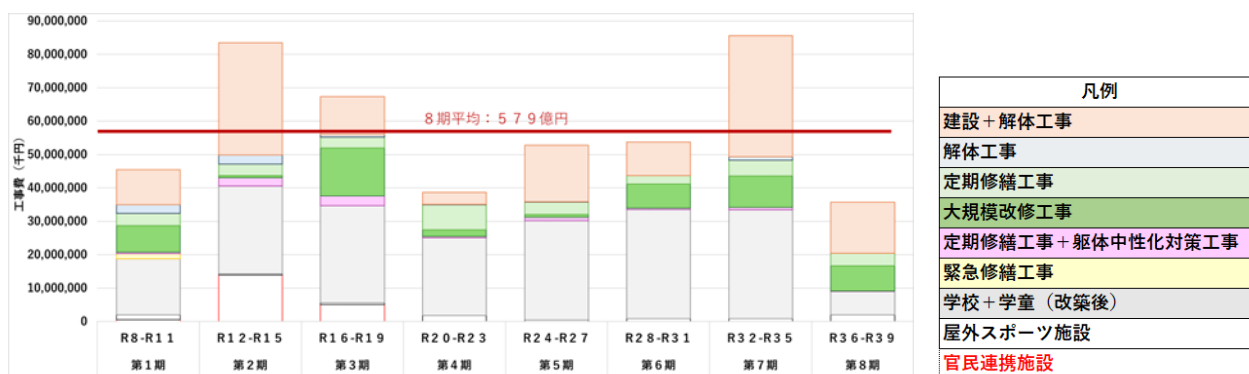
建築物の更新費用は、対象施設の建物形状ごとに設定した更新単価に、当該建築物の延床面積を乗じて算出します。

保全費用のうち定期修繕及び大規模改修は、建物形状別の建設単価に当該建築物の延床面積を乗じ、国や都の基準、専門指針、過去の実績等を参考に算出した代表的な部材の修繕比率などを掛け合わせることで算定します。

2 公共施設の更新・保全工事等に係る将来費用見通し

試算条件に基づき対象施設 140 施設に対し、将来 32 年間にかかる更新・解体費用、保全工事費用を算定し、集計しました。

全ての公共施設を現状通り維持・更新した場合、32 年間で各期平均で約 579 億円、1 年度あたり約 145 億円の工事費が必要となる見込みです。



図表 4 今後 32 年間の試算結果

3 直近 4 年間の更新・保全工事等の実施予定

前項で示した将来費用見通しのうち、一般公共施設が令和 8 年度から令和 11 年度までに実施予定の更新・保全工事等は次のとおりです。

工事の種類	施設数	本計画期間中に工事を実施する主な施設
建設+解体工事	2	本庁舎(はなれ)、旧府中グリーンプラザ分館
解体工事	6	旧教育センター、小柳保育所、八幡保育所、本町保育所、生涯学習センター、生涯学習センター図書館
定期修繕工事	29	押立体育館、ふれあい会館、御休み処、武蔵台防災センター、市民活動センター「プラッツ」、市政情報センター、府中の森芸術劇場分館、郷土の森博物館、四谷図書館、四谷文化センター、片町図書館、片町文化センター、本宿体育館、朝日フットボールパーク、学校給食センター、消費生活センター、府中駅南口市営駐車場(ル・シーニュ棟)、府中駅南自転車駐車場、府中市多文化共生センター「DIVE」、美術館、中央文化センター、西府駅北自転車駐車場、西府駅南自転車駐車場、住吉保育所、第一学童クラブ、本宿学童クラブ、小柳学童クラブ、四谷学童クラブ、水防防災ステーション
大規模改修工事	1	府中の森市民聖苑
屋外スポーツ施設 (定期修繕、大規模改修又は更新)	16	庭球場：郷土の森、武蔵台、押立、若松、紅葉丘、紅葉丘第二、寿町、栄町、住吉、日新第二、 陸上競技場・野球・サッカー場：市民陸上競技場、市民第一野球場、市民第二野球場、市民サッカー場 プール：市民総合プール、美好水遊び広場

図表 5 一般公共施設の更新・保全等予定 (令和 8 年度～令和 11 年度)

4 将来費用削減に向けた取組

試算の結果、令和4年1月に策定した基本方針の試算額約106億円と比較して1.4倍となることから、公共施設マネジメントの取組と連携し、施設の保有量を抑制するとともに、継続して維持する施設については、安全性を確保しつつ、費用負担の軽減を図ることが重要となります。また、年度ごとの更新、大規模改修や定期修繕などの工事費用にばらつきがあるため、財政負担の平準化に向けた工夫も求められます。更新や大規模改修の実施時期については、施設の安全性への配慮を最優先に、劣化状況調査などにおいて、可視化した優先度を踏まえ、適切に判断し、計画的な実施を進めることが必要となります。

第4章 長寿命化を実現するための継続的な運用体制

1 計画的保全の実現に向けた取組

本計画は4年間を計画期間としつつも、長期的な視点から32年間の見通しを示しています。社会情勢の変化等により見通しに修正が必要となった場合には、適宜計画の見直しを行います。

さらに、計画の実行性を高めるため、PDCAサイクルを確立し、定期的な見直しと改善を継続的に実施します。

2 公共施設マネジメントの推進

公共施設の長寿命化により、改築費用の平準化が可能となるほか、修繕や改修を計画的に実施することで、突発的な費用の集中を回避できます。しかし、これだけでは将来の財政負担の十分な軽減にはつながりません。

そのため、本計画では長寿命化の具体的取組に加え、推進プランで示された長期的な取組の方向性と連携し、施設再編の取組方針を本計画に反映させることで、中長期的な効率化と費用削減を図ります。

3 推進体制の整備

本計画の策定に当たっては、財政部門や施設所管課と連携しながら計画案を作成し、庁内検討会議において内容の協議を行ってきました。今後の運用においても、施設保全部門に加え、企画部門や財政部門と相互に連携し、全庁的な調整が可能な会議体制を継続します。これにより、施設の最適化や更新費用の抑制などに向けた検討を進め、対象施設の長寿命化を着実に推進していきます。

4 民間活力の活用

本計画で設定した定期修繕・大規模改修を確実に進めて各施設の長寿命化を図り、修繕費・更新費の平準化や将来的な財政負担の軽減を目的として、民間事業者との連携による公共施設整備やCM（コンストラクションマネジメント）手法の導入を検討します。また、施設の適切な保全についても同様に、ビルメンテナンスや設備事業者といった専門事業者と連携の可能性を検討します。