

# 府中市公共施設長寿命化指針（概要版）

## 第1章 公共施設長寿命化指針について

### 1 背景

本市の公共施設は、昭和40年代から50年代前半にかけて、急速な人口増加に対応するため、小・中学校を中心に集中的に整備しました。昭和末期から平成初期にかけては、市民文化施設や社会教育施設なども時代のニーズに応じて整備を進め、競走事業の収益を活用することで短期間に充実した施設整備が実現しました。

その結果、現在では多くの施設が築30年を超えており、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・改修に係るコストが増加し、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。

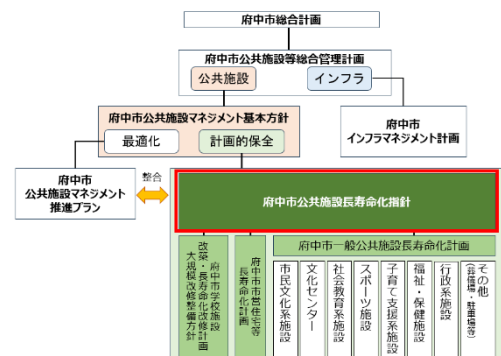
### 2 目的

府中市公共施設長寿命化指針（以下「本指針」といいます。）は、建築物の安全性を確保しつつ、利便性の向上や財政負担の軽減を図り、また、公共施設マネジメントの目標である「公共施設等を市民共有の財産として、良好な状態で、過度な負担を残すことなく、次世代に引き継ぐ」ことを目的とし、建築物の保全に関する指針を定めるものです。

### 3 指針の位置付け

#### (1) 本指針の位置付け

本指針は、公共施設マネジメント基本方針で定める「計画的保全」の具体的手法を定めるため、公共施設の保全に関する基本的な指針と各計画に共通する事項を定めるものです。



図表1 府中市公共施設長寿命化指針の位置づけ

#### (2) 本指針と一般公共施設長寿命化計画の関係

公共施設の長寿命化に向けては、全体の基本方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「本指針」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 対象施設

本指針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199施設です。

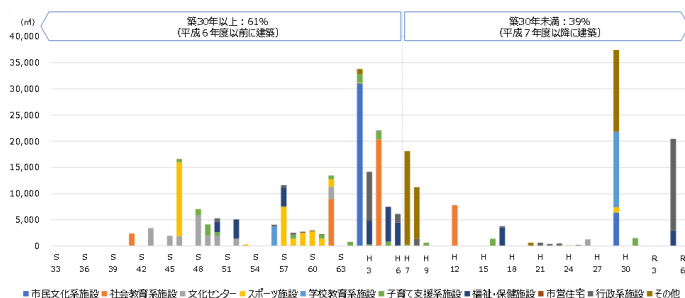
## 第2章 公共施設の現状と課題

本指針が対象とする施設のうち、全体の約7割に当たる132施設が建築から30年以上経過しており、今後、公共施設の老朽化への対応に多額の費用が必要になることが見込まれます。

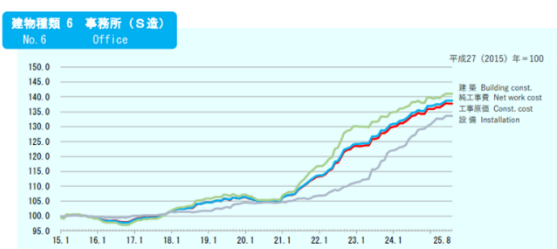
本市における公共施設の修繕及び更新に要する費用は、令和4年1月に策定した公共施設マネジメント基本方針においては、年平均で約106億円という見通しを示していました。しかしながら、その後も建設資材・人件費などの高騰が続いているほか、公共施設に対する社会的要求や市民ニーズも多様化しており、将来費用の見通しは更に増加していくことが見込まれます。

そのほか、本市の総人口や人口構成の変動により、公共施設に対するニーズが変化する可能性を踏まえ、今後は次の課題について検討する必要があります。

- 課題1 老朽化が進行した施設が多く、計画的に改修・更新が必要
- 課題2 施設の見通しに沿った維持・保全
- 課題3 人口構造や社会経済情勢など、多様化する市民ニーズへの対応
- 課題4 社会保障関係経費の増などにより、公共施設の改修・更新工事に必要な財源の確保が困難



図表2 公共施設の年度別整備面積



図表3 建設物価 建築費指数の動向

(出典：一般財団法人 建設物価調査会)

### 第3章 長寿命化に向けた基本的な指針

前章に記載した課題を踏まえ、次の基本的な指針に基づいて公共施設の長寿命化を図ります。

- 指針1 公共施設の維持保全は、予防保全型の維持管理を推進します。
- 指針2 施設ごとに目標耐用年数を設定し、計画的な修繕・改修等を推進します。
- 指針3 維持管理する上での目標性能水準を設定し、社会要求性能や市民ニーズに対応した維持保全を進めます。
- 指針4 ライフサイクルコストを意識した保全を図り、長期的な目線で財政負担の軽減を目指します。

### 第4章 計画的保全の実現に向けた取組

#### 1 予防保全型管理の実施

本指針の対象となる公共施設は、将来にわたり適切な維持管理を確保するべく、予防保全型管理手法を採用します。施設部位や設備機器ごとの修繕周期に応じて、修繕内容を設定し計画的に対応する「時間計画保全」の管理を基本とし、ライフサイクルコストの最適化を図ります。

【将来の維持管理・更新費用の推計結果（2018年11月30日公表）】



図表4 予防保全の実施による費用削減効果見込み

（出典：内閣官房「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議幹事会（第12回）」資料

2 目標耐用年数の設定

建物や設備の計画的な保全や更新、修繕計画を策定するため、各施設の管理型により、各建築物における目標耐用年数を定めます。これにより、建築物の寿命を延ばし、経済的かつ効率的に、施設を運用することが可能となります。

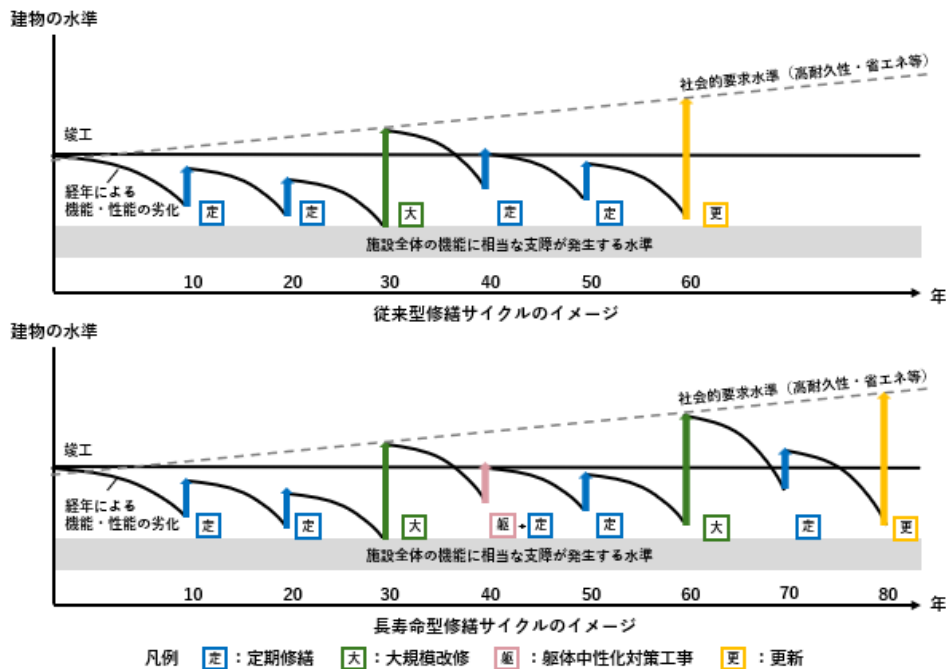
管理型	目標耐用年数
従来型	60年
長寿命化型	80年

図表5 建築物の耐用年数

管理型は、建物の老朽化が進んでおり、長寿命化による効果が低いと思われる施設を「従来型管理施設」、これ以外の長寿命化による効果が期待できる施設を「長寿命化型管理施設」とします。

3 維持管理上の目標性能水準の設定

公共施設を目標とする耐用年数まで使用するためには、計画的に修繕や改修等を実施することが必要となるため、目標耐用年数に応じた修繕・改修等の実施サイクルを定めます。



図表6 修繕サイクルのイメージ図

## 4 改修時の配慮事項と工事内容

改修に当たっては、建築物を単に建設当初の状態に戻すのではなく、建築物の現状や劣化状況に応じて、構造体の長寿命化やライフラインの更新などを含め、建築物の耐久性の向上を図ることが求められます。加えて、施設の構造的な改善だけでなく、市民ニーズの多様化に対応した機能や性能の充実も重要な視点となります。

保全工事は定期修繕、大規模改修、躯体中性化対策工事が挙げられます。定期修繕及び大規模改修については、屋根や外壁、内装などの部位や設備機器の仕様が、現時点での劣化状況により異なるため、標準的な内容を想定し、改修費等を設定します。

保全工事	内容	実施例
定期修繕	設備や部材の劣化や軽微な不具合に対し、当初の性能水準まで回復させることで、更新までの間の機能を維持するために実施する修繕	・屋根：部分塗装、シール劣化部分の打替え ・内部：劣化部分の補修、建具部品交換 ・外壁：浮きやひび割れの補修
大規模改修	劣化が進んだ建物や設備について、耐久性や機能性、環境性能などの向上を図り、当初の性能水準以上へ改善することを目的として実施する改修	・屋根：全面的な更新、防水層の打替え ・内部：劣化部分の更新 ・外壁：全面的な塗装
躯体中性化対策工事	コンクリートの中性化による鉄筋腐食を防ぐため、長寿命化型管理を行う鉄筋コンクリート造の施設において、竣工後40年を目途に実施する工事	・中性化進行停止措置 (ひび割れ補修・鉄筋の錆止め措置) ・再アルカリ化工法によるアルカリ化回復措置

図表7 修繕・改修等の説明

長寿命化型管理に分類した施設においては、劣化調査の結果を踏まえ、目標耐用年数 80 年の達成が可能かどうかを見極めることが重要です。建築後 34 年目に建築物及び躯体の劣化調査を実施し、長寿命化の効果を検証します。効果が認められない場合は、利用者数や利用者ニーズなどを踏まえた「施設の在り方」の再検討を行い、従来型管理へ移行や目標使用年数到達時点での施設処分など、総合的な評価に基づく最適化の方針を決定します。

一方、調査により長寿命化の効果が確認された場合には、長寿命化改修工事の実施設計を行い、その設計に基づき、建築後 40 年目には躯体中性化対策工事を実施することで、構造体の安全性と耐久性の向上を図ります。

## 第5章 着実な推進に向けて

### 1 各公共施設長寿命化計画等との整合

公共施設ごとに維持管理や利用状況が異なることから、学校施設、市営住宅、一般公共施設の3分類で、それぞれ長寿命化計画を策定し、適宜見直すものとします。また、それぞれの長寿命化計画は、策定・見直しの際にその他の個別施設計画との整合を図ることで、統一的な取組を進めます。

### 2 情報基盤の整備と活用

公共施設カルテや修繕データ、図面データ、劣化状況調査の結果などの一元管理について、システムの導入と全庁的なデータ整理のルールづくりを並行して検討していきます。

### 3 推進体制の整備

公共施設の計画的な保全は、社会情勢の変化などを見据えた長期的な視点から全庁的に行う取組です。このことから、施設を所管する部署に、政策部門や財政部門を加えて構成する会議体を設置し、全庁横断的な体制で着実な推進を図ります。