

三鷹市公共施設維持・保全計画2022

平成24年3月

三鷹市

「三鷹市公共施設維持・保全計画 2022」策定にあたって

このたび、公共施設の機能の維持・保全と質的向上を計画的に進めるために「三鷹市公共施設維持・保全計画 2022」を策定しました。本計画は、同時に策定している「第4次三鷹市基本計画」と同じ計画期間において、更新時期を迎えつつある多くの公共施設に適応されます。

公共施設は、多くの市民の皆様が利用する施設であり、防災上の拠点としての役割を担う施設、サービスを提供する施設など、市民全体の貴重な財産です。現在、三鷹市が保有している公共施設の建物は600棟を超え、延べ床面積も30万平方メートルを超えています。

市民にとって大切な財産であり、市の重要な経営資源である公共施設を効率的に整備・運営し、有効に利活用するための取組みとしては、平成20(2008)年3月に「三鷹市におけるファシリティ・マネジメントの推進に関する基本的方向」を作成し、今後の方向性を取りまとめました。これに基づき、平成21(2009)年3月には、公共施設の再生・再配置を目的とした「三鷹市都市再生ビジョン」を作成し、市民センターに隣接する東京多摩青果三鷹市場跡地を活用して老朽化した公共施設の集約化と合わせて「新川防災公園・多機能複合施設(仮称)」の整備に着手しました。

既存の公共施設を適切に維持管理し、快適に利用できる施設としていくためには、これまでのように、施設の不具合が発生した際に対応する「事後保全」ではなく、建物や設備の劣化状況に応じて安全・安心・快適に使用できることを目指して予め取り組む「予防的な保全」が求められます。また、市の経営計画との関連の中で用途を変更して行う改修や統配合などの「戦略的な保全」や、バリアフリー化や環境への配慮など機能向上を目標として行う「改良的な保全」といった要素をバランスよく勘案した計画を策定し、実施していくことが重要となります。

本計画は、様々な予防的な保全方法がある中で、修繕及び更新工事の方向性を中心とした内容としています。これまでは相対的に事後保全を中心としてきたところですが、今後は、本計画で示した方向性を基本として、様々な視点から総合的に調整し、施設の適切な維持・保全を推進し、「持続可能な高環境・高福祉のまちづくり」に取り組んでまいります。

この「公共施設維持・保全計画 2022」は、「これまで整備し、活用してきた『今ある建物』を大切に長く使う」という基本理念のもとに、公共施設の計画的な維持・保全の方向性をお示ししたものです。

今後、本計画に基づき、公共施設を大切に長く快適に使うために、幅広い市民の皆様のご協力とご参画をお願いいたします。

平成24年3月

三鷹市長

清原慶子

目 次

「三鷹市公共施設維持・保全計画2022」策定にあたって

1	計画の目的と位置付け	1
	(1) 目的	1
	(2) 位置付け	1
2	市の公共施設の現状と課題	3
	(1) 現状	3
	(2) 課題	9
3	対象施設	11
4	計画期間	17
	(1) 長期保全計画（シミュレーション）	17
	(2) 中期保全実施計画	17
5	維持・保全計画の内容	18
	(1) 建物の現状分析方法	18
	(2) 耐震補強工事の実施計画	20
	(3) 長期保全計画（シミュレーション）	23
	(4) 第一次保全実施計画	24
6	推進体制	28
	(1) 組織の連携	28
	(2) 財源との整合性と計画の見直し	28
	(3) 施設の現状調査の拡充	29

1 計画の目的と位置付け

(1) 目的

三鷹市が高度成長期を中心として整備を進めてきた建物は、600棟を超え、延べ床面積で30万平方メートルを超えています。整備を進めてきた施設は、老朽化が進み、大規模な改修や建替えなどの時期が到来しつつあり、それに伴って、維持・保全コストの増大が予想されます。また、耐震化への対応、バリアフリー化や環境への配慮、今般の東日本大震災の経験を踏まえた都市防災機能の見直しなど、時代のニーズに合わせた対応も求められています。このように、都市としての成熟期を迎えた現在、市の重要な経営資源である公共施設を安全で適切に維持保全し、末永く活用していくことは、持続可能で効率的な財政運営を進めるに当たって重要な意味をもちます。

そのためには、これまでは、実際に不具合が顕在化してから、あるいは、施設利用上の不便さの解消などの観点から修繕を行う「事後保全」が中心でしたが、市の経営計画との関連の中で用途を変更して改修を行うなどの「戦略的な保全」と、建物や設備の劣化状況に応じて安全・安心・快適に使用できることを目指す「予防的な保全」と、バリアフリー化や環境への配慮など機能向上を目標として行う「改良的な保全」のそれぞれの要素をバランスよく計画し、実施していくことが重要となります。

本計画は、現在、「防災上重要な公共建築物」の耐震化率を平成28年度までに100%とすることを目標に取り組んでいる現状等を踏まえ、「戦略的な保全」「予防的な保全」「改良的な保全」の中で、「予防的な保全」に着目し、修繕及び更新工事の方向性を中心として示すものです。

そこで、建物を安全で安心に利用するために、まず、建築部位、電気設備、機械設備それぞれの耐用年数と劣化診断情報等から修繕や更新の時期の分析・判断を行い、それをもとにして、耐震補強工事の計画を加味しつつ、市有施設の主要施設に係る中・長期的な対応策、改修等の実施時期、予防保全事業費等についての中・長期的な計画を策定することとしました。このことにより、計画的な施設の保全を行い、公共施設を安全で快適に利用できる状態を維持するとともに、長寿命化やライフサイクルコストの削減を図ることを目指します。そして、計画的な保全を推進する中で、施設に求められる機能や役割、維持・保全コストの費用対効果等を考慮し、長寿命化を図る対応を行うのか、建替えを視野に入れた対応を行うのかなど、長期的な戦略としての総合的な政策判断を行っていくこととなります。

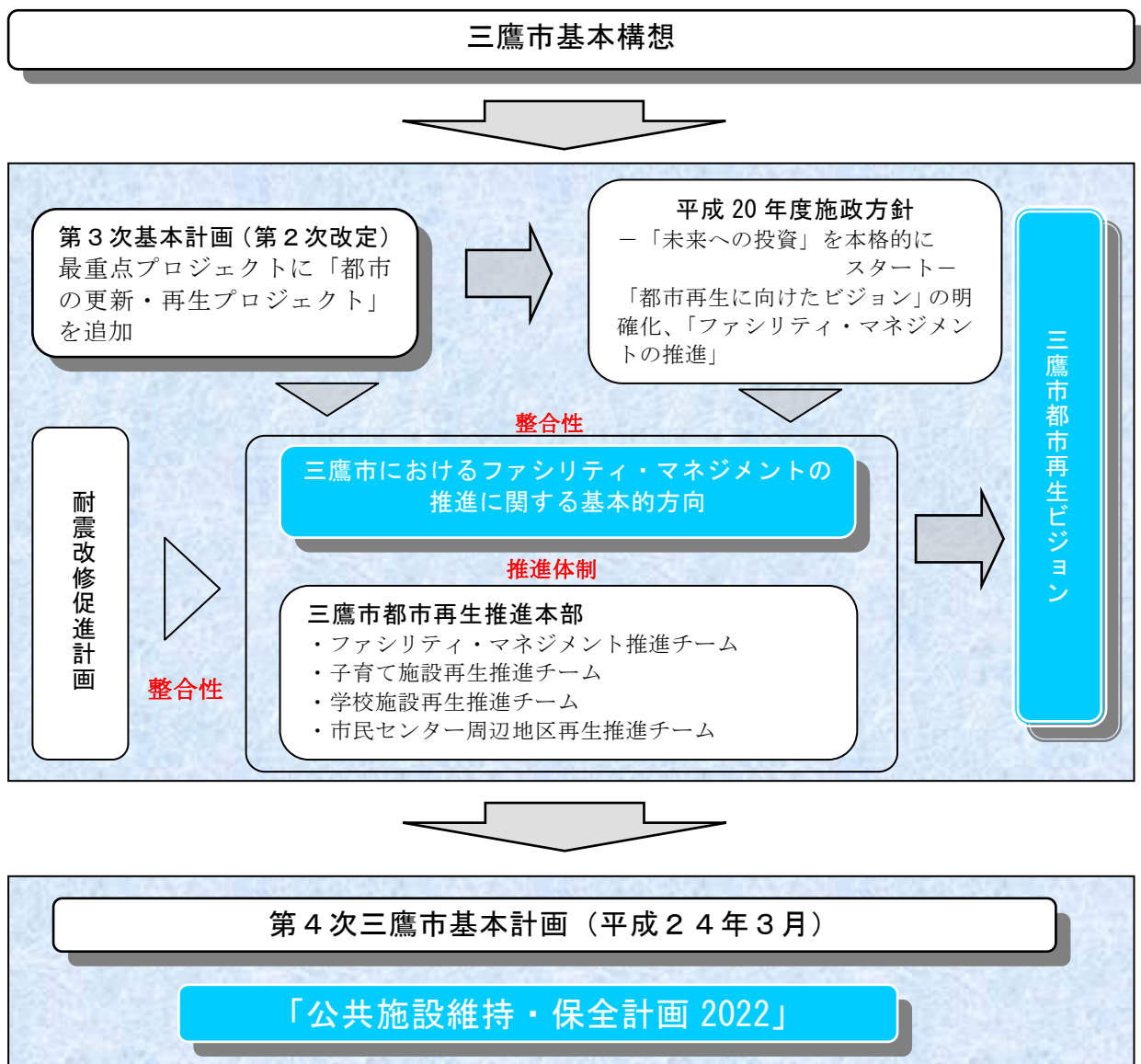
(2) 位置付け

三鷹市では、多くの公共施設が更新時期を迎えており、計画的・戦略的・総合的な取り組みが必要であることから、平成20年3月に「三鷹市におけるファシリティ・マネジメントの推進に関する基本的方向」を策定し、ファシリティ・マネジメントの推進体制や組織改正の在り方、市有施設の耐震化等の推進や市有施設の整備・再配置の方向性などについてとりまとめを行いました。

同時に、この基本的方向と整合性を図るため、第3次基本計画の第2次改定において、

最重点プロジェクトに都市の更新・再生プロジェクトを加えました。さらに、平成 20 年度施政方針においては、「未来への投資」を本格的にスタートする年度と位置付け、都市再生に向けたビジョンの明確化やファシリティ・マネジメントの推進などに取り組み、平成 21 年 3 月に「三鷹市都市再生ビジョン」を策定し、市有施設の効率的な整備、運営、市有地の活用や計画的な再配置等の方向性を「ファシリティ・マネジメントの推進」として確定しました。また、平成 20 年 3 月に「耐震改修促進計画」を策定し、防災上重要な公共建築物について、平成 28 年度までに 100%の耐震化率の実現を目指すこととしています。

「公共施設維持・保全計画 2022」は、既存の市有施設の機能を安全で快適に利用できる状態を維持させるための戦略的投資プランであり、実施することが望ましい予防保全事業費を試算した「長期保全計画（シミュレーション）」と、限られた予算の中で、劣化度や部位の重要度等の観点から工事内容を整理した「中期保全実施計画」から構成されます。この計画は、既存施設の劣化状況などの問題点を把握し、問題点を解決するための中・長期的な対応策、改修等の実施時期、予防保全事業費等について継続的に検討することとしており、ファシリティ・マネジメントを推進するうえでの指針となるものです。



2 市の公共施設の現状と課題

(1) 現状

ア 三鷹市の人口動向

三鷹市の人口は、近年緩やかな増加傾向が続いており、平成 17 (2005) 年度には 170,000 人を超えています (図 2-1 参照)。

第 4 次基本計画の計画人口は、概ね 175,000 人としています。また、平成 23 年に行った「計量経済モデルによる三鷹市経済の長期予測調査 (以下「予測調査」という。)」によれば、三鷹市の人口は、今後緩やかな増加傾向が続き平成 27 (2015) 年度には 180,000 人を超えることとなりますが、その後、平成 37 (2025) 年度までは、ほぼ横ばいで推移することが予測されています。一方、同推計モデルにおける経済状況の他のケース設定においては、平成 27 (2015) 年度をピークに減少し、平成 37 (2025) 年度には 175,000 人を下回る推計値も出されており、また、平成 23 (2011) 年度の年齢構成 (図 2-2 参照) から将来的な人口減少を視野に入れた計画立案が必要だと考えられます。

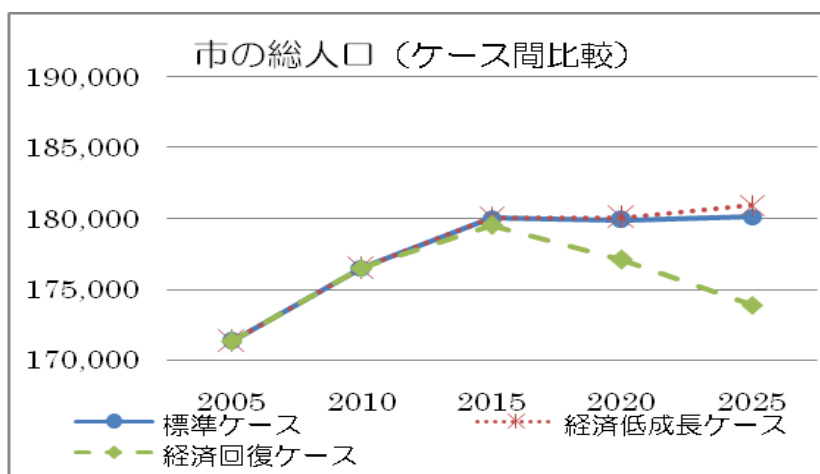


図 2-1 計画期間における三鷹市の将来人口の推移傾向

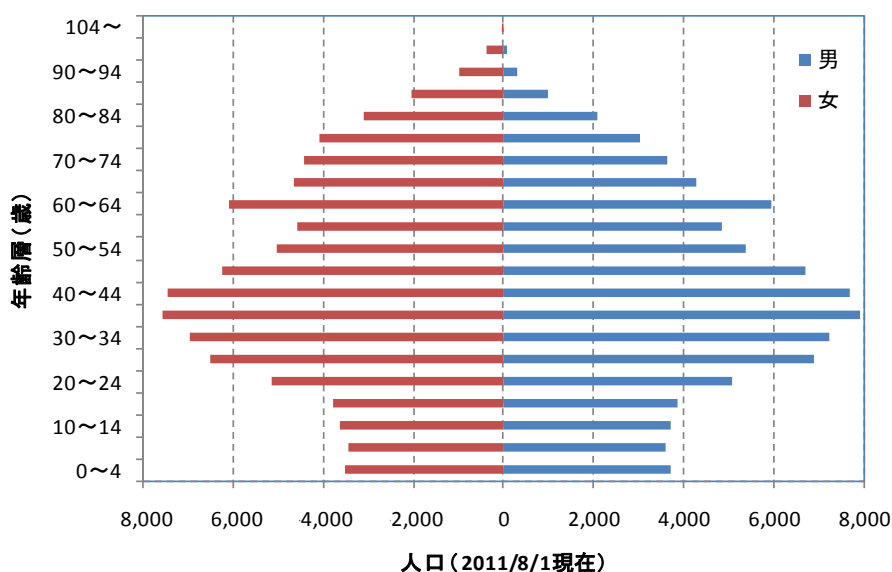


図 2-2 三鷹市の年齢層別人口分布 (平成 23 年 8 月 1 日現在)

市有施設はこうした人口動態を注視しながら、用途別に適正量を検討する必要があります。一方、財政は厳しい状況にあり、これまでのスクラップアンドビルドによる整備から、今ある建物を長く大切に使うという考え方が重要になってきます。

イ 市有施設の用途・竣工年度・構造種別による特徴

平成 23 年度現在、市有施設の用途別、竣工年度別、構造種別の観点から整理した延床面積の状況を次の図表に示します。

表 2-1 市有施設の概要

施設用途	施設数	棟数	延床面積 (㎡)	構成比	1施設平均延床面積 (㎡)	平成23年時点の構成比		
						築15年未満	築15年以上30年未満	築30年以上
01 庁舎	4	28	17,583.33	5.7%	4,395.83	2.5%	17.7%	79.8%
02 小・中学校	22	198	157,120.33	50.6%	7,141.83	19.1%	4.1%	76.9%
03 社会教育・研修施設	15	27	27,583.11	8.9%	1,838.87	3.5%	42.8%	53.7%
04 劇場・会議場	3	3	13,955.57	4.5%	4,651.86	0.0%	71.5%	28.5%
05 図書館	3	5	4,549.67	1.5%	1,516.56	0.0%	86.9%	13.1%
06 博物館 資料館	2	6	710.05	0.2%	355.03	0.0%	45.8%	54.2%
07 屋内体育施設	2	2	3,947.00	1.3%	1,973.50	0.0%	0.0%	100.0%
08 リクリエーション・公園施設	1	8	679.86	0.2%	679.86	100.0%	0.0%	0.0%
09 保育所	25	37	13,373.84	4.3%	534.95	45.3%	10.8%	43.9%
10 市営住宅	1	1	3,652.95	1.2%	3,652.95	100.0%	0.0%	0.0%
11 老人福祉施設	4	6	10,415.44	3.4%	2,603.86	33.4%	48.4%	18.2%
12 障がい者福祉施設	3	4	3,516.64	1.1%	1,172.21	0.0%	100.0%	0.0%
13 保健センター	1	8	1,618.53	0.5%	1,618.53	3.7%	2.2%	94.1%
14 宿泊施設	2	10	9,352.19	3.0%	4,676.10	0.0%	100.0%	0.0%
15 その他	—	270	42,297.84	13.6%	—	55.4%	24.2%	20.4%
合計	—	613	310,356.35	100.0%	—	22.1%	21.0%	56.9%

< 参考 >

築 30 年以上：改築、大規模改修、長寿命化、用途変更、廃止等の検討時期

築 15 年以上 30 年未満：中規模改修、長寿命化等の検討時期

築 15 年未満：一部改修検討時期

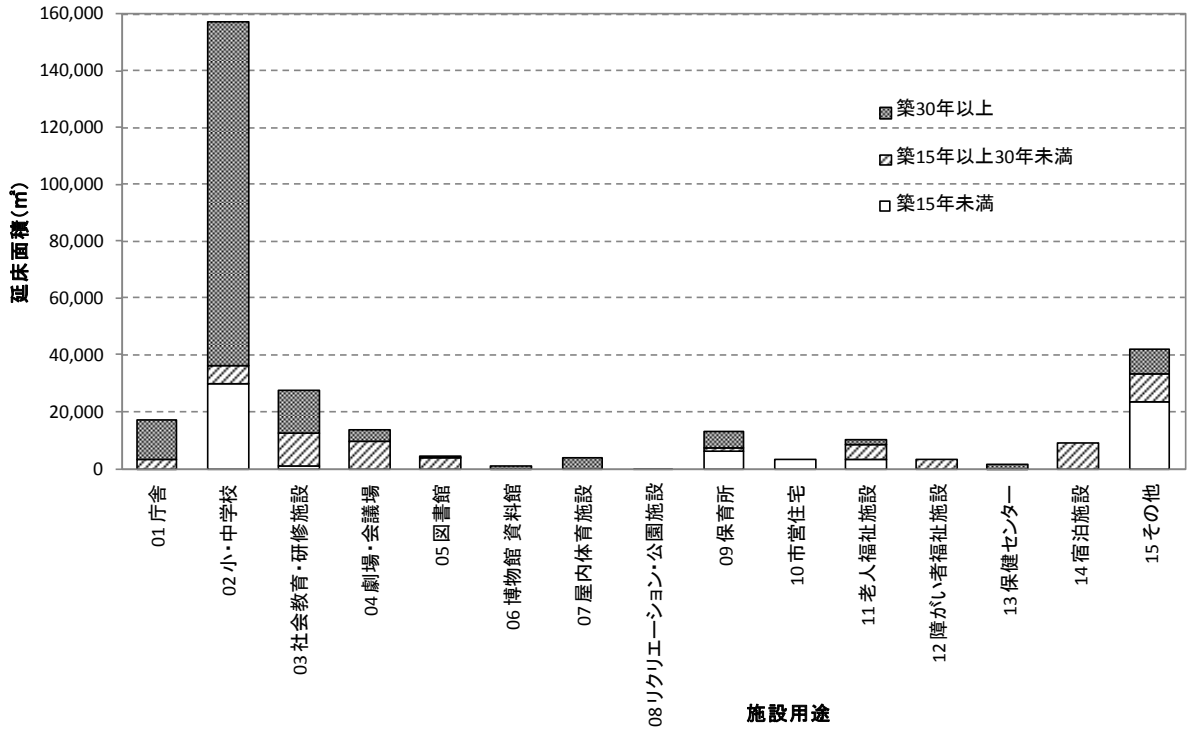


図 2-3 施設用途別築年数の分類

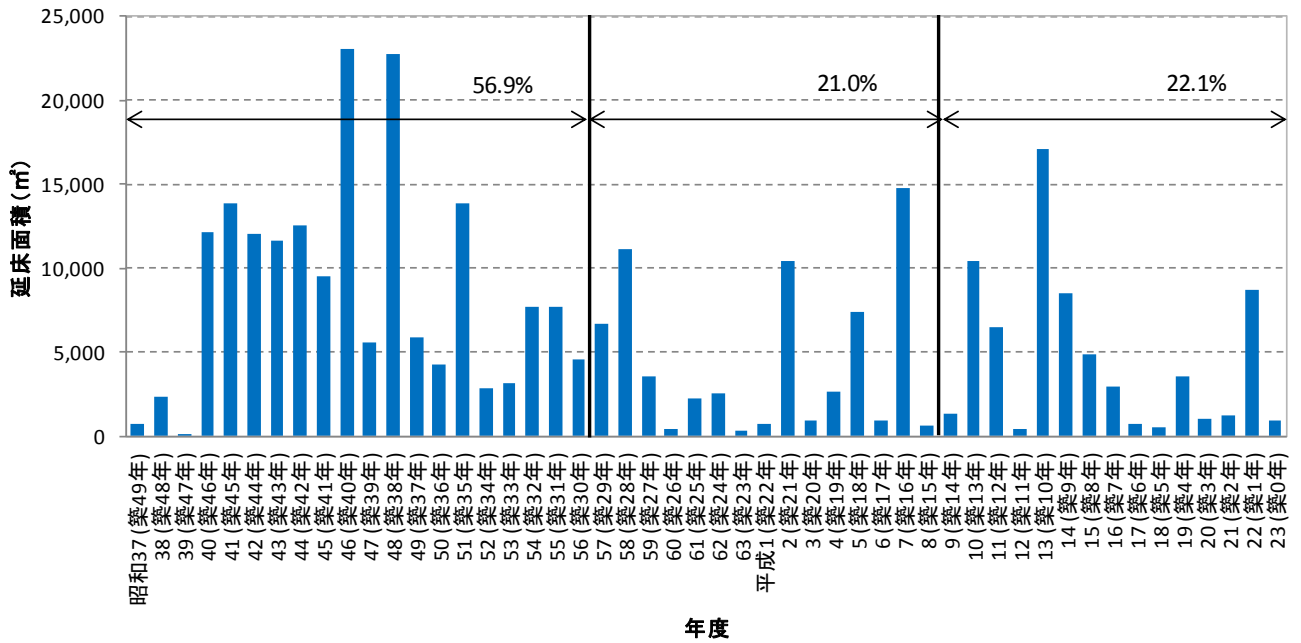


図 2-4 築年数別延床面積の推移

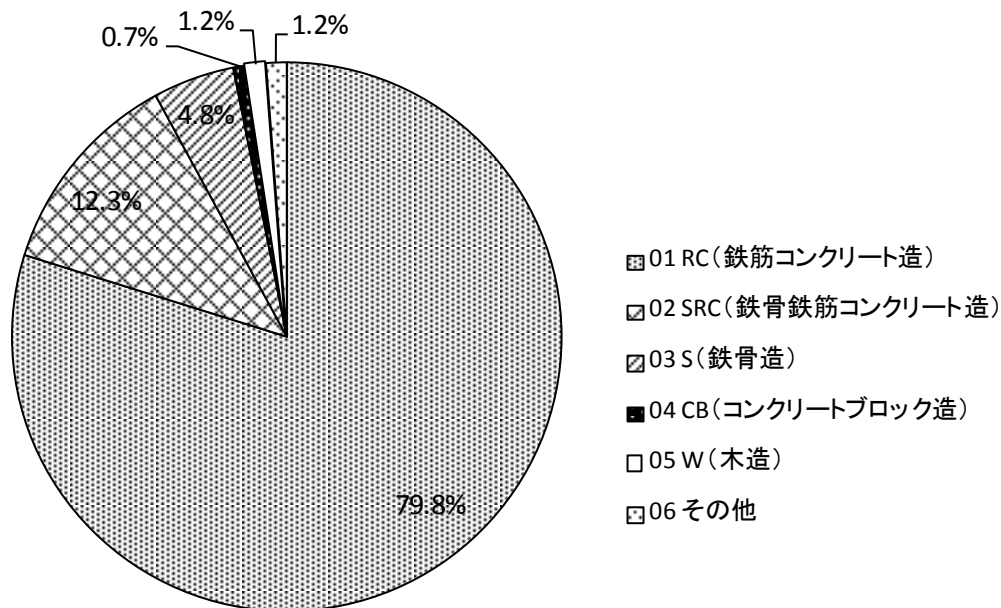


図 2-5 構造種別による延床面積構成比

市有施設は、昭和 40 年台から 50 年台にかけて、多くの施設が集中的に建設されています。平成 23 年度現在、市有施設の延床面積は、築 30 年以上が全体の 56.9%、築 15 年以上 30 年未満が 21.0%、築 15 年未満が 22.1%を占めており、老朽化はかなり進んでいるといえ、今後、改築や大規模改修の増加が予想されます。

また、庁舎、小・中学校、社会教育・研修施設など、防災上重要な施設の老朽化が大きな課題となっています。

構造種別としては、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリートが全体の 92.1%と大部分を占めています。

ウ 市有施設の耐震化進捗状況

市地域防災計画に位置付けられている市災害対策本部を設置する施設及び災害時に避難所を設置する施設である防災上重要な公共建築物について平成 28 年度までに耐震化率を 100%とすることを目標に耐震化を図っています。

また、市有施設の耐震性の更なる向上を目指し、防災上重要な公共建築物以外の施設についても、耐震診断等を実施するなどの取組みを進めています。

表 2-2 三鷹市の防災上重要な公共建築物(109 棟)の建築時期及び耐震化の状況(平成 24 年 3 月)

No.	施設名	耐震性	竣工年度	備考
1	市民センター(庁舎棟)	○	S40	H9~11 耐震改修済 H22 耐震改修済
2	市民センター(議場棟)	○	S40	H9~11 耐震改修済 H23 耐震改修
3	第2庁舎	○	H2	新耐震基準
4	教育センター	※1	S54	H27 耐震改修予定

No.	施設名	耐震性	竣工年度	備考
5	公会堂	改修中	S40	H23～24 耐震改修中
6	公会堂別館	建替中	S41	H23～24 建替中
7,8	第一中学校東校舎、西校舎	○	S46～48	H21～22 耐震改修済
9	第一中学校体育館	○	S56	改修不要(H18 診断)
10	市民センター(第一体育館)	※2	S43	集約化で対応
11	市民センター(第二体育館)	※2	S48	集約化で対応
12,13	大沢コミュニティ・センター、体育館	○	S48	H22～23 耐震改修
14,15	牟礼コミュニティ・センター、体育館	※1	S52～54	H25 耐震改修予定
16,17	井口コミュニティ・センター、体育館	※1	S53～54	H26 耐震改修予定
18,19	井の頭コミュニティ・センター、新館	○	S61,H16	新耐震基準
20,21	新川中原コミュニティ・センター、体育館	○	S56～58	新耐震基準
22	連雀コミュニティ・センター	○	S59	新耐震基準
23	駅前コミュニティ・センター	○	H5	新耐震基準
24,25	第一小学校(校舎2棟)	○	S41～42	H17 耐震改修済
26	第一小学校(体育館)	○	S42	H19 耐震改修済
27,28	第二小学校(西(南)、西(北)校舎)	※1	S42	H24 耐震改修予定
29	第二小学校(中央校舎)	○	S44	H23 耐震改修
30	第二小学校(東校舎)	○	S49	改修不要(H8 診断)
31	第二小学校(体育館)	○	S41	H23 耐震改修
32,33	第三小学校(校舎2棟)	建替中	S44～45	H23～24 建替中
34	第三小学校(体育館)	○	S46	改修不要(H7 診断)
35～37	第四小学校(校舎3棟)	○	S38～52	H10 耐震改修済
38	第四小学校(体育館)	○	S41	H10 耐震改修済
39～41	第五小学校(校舎3棟)	○	S41～45	H18 耐震改修済
42	第五小学校(体育館)	○	S42	改修不要(H7 診断)
43～45	第六小学校(校舎3棟)	○	S43～45	H17 耐震改修済
46	第六小学校(体育館)	○	S46	H15 耐震改修済
47～49	第七小学校(校舎3棟)	○	S41～48	H21 耐震改修済
50	第七小学校(体育館)	○	S42	H22 耐震改修済
51～53	大沢台小学校(校舎3棟)	○	S43～47	H21 耐震改修済
54	大沢台小学校体育館	○	S43	H20 耐震改修済
55	高山小学校校舎	○	H13	新耐震基準
56	高山小学校体育館	○	H13	新耐震基準
57～62	南浦小学校(校舎6棟)	○	S41～54	H20 耐震改修済
63	南浦小学校体育館	○	S46	改修不要(H10 診断)
64～68	中原小学校(校舎5棟)	○	S41～49	H18 耐震改修済
69	中原小学校体育館	○	S42	改修不要(H7 診断)
70～72	北野小学校(校舎3棟)	○	S44～49	H13 耐震改修済
73	北野小学校体育館	○	S45	改修不要(H8 診断)
74	井口小学校校舎	○	S46	H9 耐震改修済
75	井口小学校体育館	○	S47	H9 耐震改修済
76	東台小学校校舎	○	H22	H21～22 建替
77	東台小学校体育館	○	S47	H21 耐震改修済
78	羽沢小学校校舎	○	S55	H23 耐震改修
79	羽沢小学校体育館	※1	S55	H24 耐震改修予定
80～82	第二中学校(校舎3棟)	○	S46～48	H12 耐震改修済

No.	施設名	耐震性	竣工年度	備考
83	第二中学校体育館	○	H19	新耐震基準
84,85	第三中学校(校舎2棟)	○	H10	新耐震基準
86	第三中学校体育館	○	H10	新耐震基準
87~89	第四中学校(校舎3棟)	○	S42~50	H15 耐震改修済
90	第四中学校体育館	○	S37	H15 耐震改修済
91,93	第五中学校(北(西)、北(東)校舎)	○	S44~51	H21 耐震改修済
92	第五中学校(南校舎)	※1	S48	H24 耐震改修予定
94	第五中学校体育館	○	H23	H22~23 建替
95~97	第六中学校(校舎3棟)	○	S51	H9 耐震改修済
98	第六中学校体育館	○	S51	改修不要(H7 診断)
99	第七中学校校舎	○	S58	新耐震基準
100	第七中学校体育館	○	S58	新耐震基準
101,102	北野ハピネスセンター、体育館	※1○	S57	H28 耐震改修予定
103	特別養護老人ホームどんぐり山	○	H7	新耐震基準
104	牟礼老人福祉施設はなかいどう	○	H11	新耐震基準
105	高齢者センター・いちよう苑	○	S62	新耐震基準
106	高齢者センター・けやき苑	○	H4	新耐震基準
107	下連雀複合施設	○	S62	新耐震基準
108	福祉コアかみれん	○	H7	新耐震基準
109	新川作業所	○	H6	新耐震基準

- 【注1】 ○ 耐震性能を満たしている建築物
 ※1 平成28年度までに耐震改修工事を予定している建築物
 ※2 新川防災公園・多機能複合施設(仮称)に集約予定の建築物
- 【注2】 備考欄の年数は実施年度を示す。

エ 修繕・更新工事の推移

平成元年以降の修繕・更新工事費(改築、増築、調査等は除く。)の推移は次図のとおりです。耐震補強工事は平成7年度より順次進めています。平成18年度から平成22年度の5年間における耐震補強工事を除く修繕・更新工事費の平均は年間約5億1千万円となっています。なお、「公共ファシリティマネジメント戦略(JFMA)」によると、修繕・更新工事費は複成価格(現時点で新築する場合の再調達価格)の2%が目安とされています。

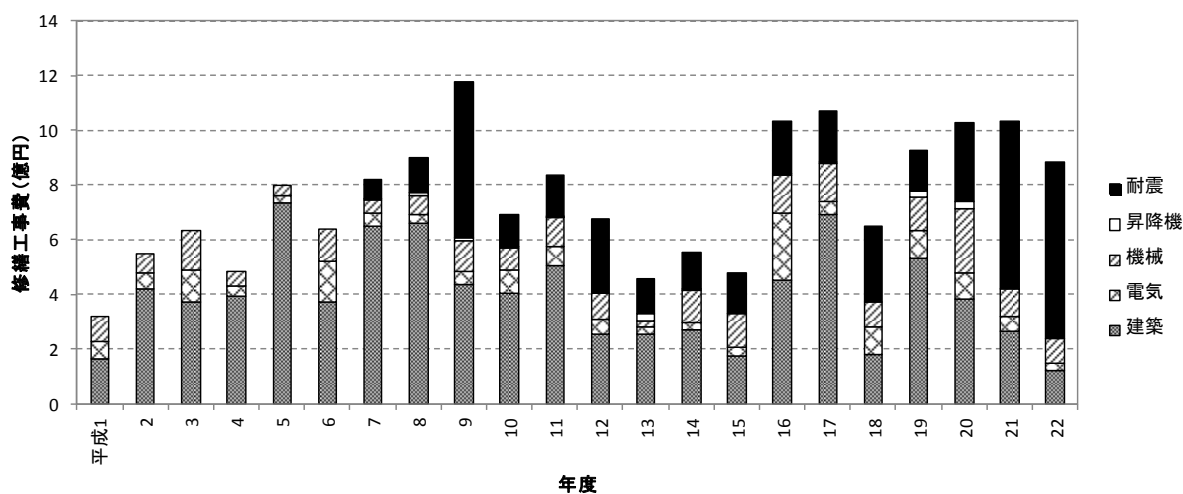


図 2-6 修繕・更新工事の推移

(2) 課題

市有施設の約6割が築30年以上で、老朽化が進んでいる状況であり、市民サービスを継続的に安定的に提供する観点からも計画的な対応が求められます。「都市再生ビジョン」には、公共施設の再生・再配置に関する方針として、以下の3つの基本的考え方が示されています。

基本的な考え方	多様化する市民ニーズに適切に対応 <ul style="list-style-type: none">・利用者の視点に立った市民サービスの提供・各施設の機能連携を通じた新しい市民サービスの創造
1	公共施設の継続使用を前提とした補強・改修による長寿命化を原則とする。
2	施設に求められる機能や役割と財政の健全性を踏まえて対応する。
3	防災拠点等については危険度に応じて緊急的に対応する。

この「都市再生ビジョン」に示された基本的な考え方に基づき、また、依然として厳しい状況が続いている財政状況を踏まえ、「今ある建物を大切に長く使う」という基本理念に基づいた予防保全、長寿命化、再配置・統廃合などの対策が必要と考えられます。

ア 予防保全

予防保全とは、部材・機器等に不具合・故障が発生してから保全する、いわゆる「事後保全」ではなく、不具合の兆候があれば、部位・機器を修繕、あるいは交換・更新し、性能・機能を良好な状態に維持する保全の方法です。

主な特徴として、

- ・決められた周期で小部品や消耗品を交換するので、突発的に発生する不具合が減少し、結果として施設の使用停止時間を少なく抑えることができる。
- ・重要な設備機器等が定期的にメンテナンスされるので、機器の性能寿命が延びる。
- ・保全のための予算を計画的に確保することができる。

ということが挙げられます。

イ 長寿命化

日本の建物の平均寿命は30～40年といわれています。これは物理的な老朽化という原因だけではなく、社会的、機能的な観点からの寿命といった影響が大きいと考えられます。

しかし、市有施設の大多数を占める鉄筋コンクリート造の物理的な躯体寿命は一般的には、60～100年とされています。改修工事によって、社会的寿命や機能的寿命を延ばすこ

とは可能です。

ただし、既存建物を長寿命化するには、以下のような課題もあります。

- ・ 骨格である躯体と内部の設備が一体的に作られているため、設備更新が難しい。
- ・ 設備機器は各製造業者間で部品の互換性がなく、在庫切れとなるのも早いため、本体の更新時期を早めてしまう。
- ・ 利用者や施設管理者が大切に長く使うという意識をもつことが重要となる。

ウ 市有施設の再配置・統廃合

「今ある建物を大切に長く使う」という基本理念を前提に、大規模修繕や更新を行うのか、建替えを行うかという検討においては、施設に求められる機能や役割と投資経費のバランスを踏まえて検討し、修繕・更新の効果が見込めない、あるいは、費用対効果がよくないと判断されれば、建替えの選択が必要となってきます。

また、将来的な利活用が多く望めないことや、時代の要求を果たした施設については、用途の変更や廃止を含めた検討も必要となります。そのことから、今後は、維持・保全についての中・長期的な計画に加え、施設重要度など施設全体の運用に関する長期的な戦略も求められます。

エ 財源調整

「中期保全実施計画」の実現のためには、予防保全事業費の確保に努め、予防保全と事後保全をバランスよく実施することが必要となります。現段階では、当面、2億円程度の予防保全事業費を想定していますが、これまでに実施できずに積み残してきた部位の工事費があること、厳しい財政状況が続いていることなどを総合的に検討すると、予防保全の割合を少しずつ増やしつつ、事後保全の事業費を圧縮していき、望ましい予防保全の視점에立脚した維持・保全への移行が望まれます。

そのためにも、維持・保全計画策定後も、保全状況や建物の現状を十分に検討し、修正を重ねていくことが必要となります。

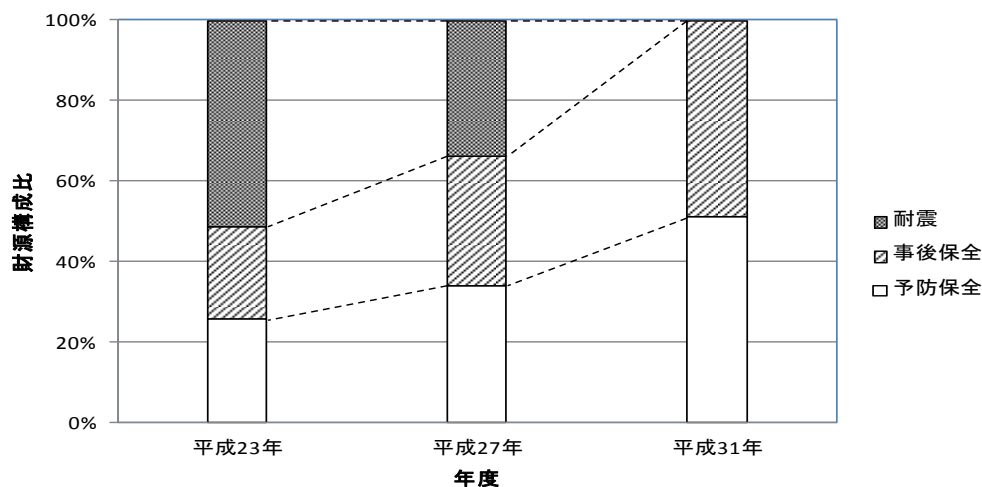


図 2-7 計画期間における予防保全事業費の構成比(想定)

3 対象施設

総数 600 棟を超える市有施設は、施設用途や規模など様々であり、構造、規模、災害時の重要性などに着目し、次の条件を満たす 92 施設（151 棟）を維持・保全計画の対象施設とします。それ以外の施設については、事後保全の視点を中心とした対応を行います。

- ① 防災上重要な公共建築物に指定されている施設
- ② 非木造の社会教育施設
- ③ 保育園等の子育て施設
- ④ 250 平方メートル以上の学童保育所、地区公会堂等の施設

※ただし、すでに中・長期的な修繕計画を保有している施設、駐車場、駐輪場等は除く。

※社会教育施設は、非木造の社会教育施設を基本とするが、山本有三記念館とみたか井心亭は対象施設とする。

三鷹市が保有する建物は、613 棟（310,356.35 平方メートル）であり、うち 151 棟を、予防保全対象建築物とします。なお、これは、市が保有する建物の全延べ床面積の 85.3% を占めています。

その他、92 施設以外の施設である 261 棟の小規模な建築物や附属的な用途である駐輪場や倉庫棟の建築物については、事後保全の視点を中心とした対象となります。この 261 棟の他、予防保全対象施設 92 施設が保有する、附属的な建築物として 201 棟（8,712.62 平方メートル）があります。これらを合わせた 462 棟（45,697.32 平方メートル）については、従来行ってきた事後保全により適切に維持・保全を行います。

また、予防保全対象施設 92 施設のうち、新川防災公園・多機能複合施設（仮称）に集約予定の施設や、都の施設である都営住宅内の市立保育園などについては、現段階では、「長期保全計画（シミュレーション）」及び「中期保全実施計画」の分析対象施設からは除きます。そして、新たに建設した建物や、市所有の建築物となった公共施設のうち、予防保全計画対象として該当する建物や、その他予防保全が必要であると判断される場合は、対象施設として含めるなどし、財政状況についても考慮して見直しを行いながら、維持・保全の望ましい在り方を検討します。

表 3-1 予防保全対象施設及び建築物概要

No.	施設名	棟名	竣工年度	延床面積 (m ²)	備考
1	市民センター	市民センター(庁舎棟)	S40	8,166.00	
		市民センター(議場棟)	S40	1,395.00	H23耐震改修
2	第二庁舎	市民センター(第二庁舎)	H2	2,701.46	
3	教育センター	教育センター	S54	3,973.32	H27耐震改修予定
4	公会堂	三鷹市公会堂	S40	2,529.93	H23~24 耐震改修中

No.	施設名	棟名	竣工 年度	延床面積 (㎡)	備考
5	公会堂別館	公会堂別館(会議室)	S41	1,442.57	H23~24建替中
6	第一中学校	第一中学校(西校舎)	S48	5,222.37	
		第一中学校(東校舎)	S46	3,878.63	
		第一中学校(体育館)	S56	2,184.66	
7	第一体育館	第一体育館	S43	1,225.00	※1
8	第二体育館	第二体育館	S48	2,722.00	※1
9	大沢コミュニティ・センター	大沢コミュニティ・センター	S48	2,982.47	H22~23耐震改修
		大沢コミュニティ・センター(体育館)	S48	695.81	H22耐震改修
10	牟礼コミュニティ・センター	牟礼コミュニティ・センター	S52	2,002.63	H25耐震改修予定
		牟礼コミュニティ・センター(体育館)	S54	477.11	H25耐震改修予定
11	井口コミュニティ・センター	井口コミュニティ・センター	S53	1,763.92	H26耐震改修予定
		井口コミュニティ・センター(体育館)	S54	504.50	H26耐震改修予定
12	井の頭コミュニティ・センター	井の頭コミュニティ・センター	S61	1,032.48	
		井の頭コミュニティ・センター新館	H16	951.79	
13	新川中原コミュニティ・センター	新川中原コミュニティ・センター	S56	2,016.99	
		新川中原コミュニティ・センター(体育館)	S58	555.75	
14	連雀コミュニティ・センター	連雀コミュニティ・センター	S59	2,887.96	
15	三鷹市コミュニティ・プラザ	三鷹駅前コミュニティ・センター	H5	4,559.20	
16	第一小学校	第一小学校(西校舎)	S42	2,187.53	
		第一小学校(体育館)	S42	752.46	
		第一小学校(北第一校舎)	S41	2,609.64	
17	第二小学校	第二小学校(西校舎)	S42	2,813.00	H24耐震改修予定
		第二小学校(中央校舎)	S44	2,325.00	H23耐震改修
		第二小学校(東校舎)	S49	914.58	
		第二小学校(体育館)	S41	669.00	H23耐震改修
18	第三小学校	第三小学校(東校舎)	S44	2,376.12	H23~24建替中
		第三小学校(西校舎)	S45	2,684.03	H23~24建替中
		第三小学校(体育館)	S46	748.03	
19	第四小学校	第四小学校(西第一校舎)	S38	1,827.89	
		第四小学校(中央第一校舎)	S42	1,703.74	
		第四小学校(東校舎)	S52	278.56	
		第四小学校(体育館)	S41	766.35	

No.	施設名	棟名	竣工年度	延床面積(m ²)	備考
20	第五小学校	第五小学校(北第二校舎)	S41	2,594.18	
		第五小学校(西校舎)	S45	2,655.53	
		第五小学校(体育館)	S42	604.85	
21	第六小学校	第六小学校(北校舎)	S43	2,760.50	
		第六小学校(中央校舎)	S45	2,460.84	
		第六小学校 (南 ふじみ学級校舎)	S45	764.34	
		第六小学校(体育館)	S46	793.20	
22	第七小学校	第七小学校(西(南)校舎)	S47	847.01	
		第七小学校(北校舎)	S41	2,535.03	
		第七小学校(西(北)校舎)	S48	1,497.27	
		第七小学校(体育館)	S42	714.06	
23	大沢台小学校	大沢台小学校(北校舎)	S43	2,886.66	
		大沢台小学校(西校舎)	S47	2,196.00	
		大沢台小学校(体育館)	S43	747.95	
24	高山小学校	高山小学校(校舎)	H13	7,823.93	
		高山小学校(体育館)	H13	1,551.51	
25	南浦小学校	南浦小学校(北(西)校舎)	S48	1,959.23	
		南浦小学校 (北(東・中央)校舎)	S41	2,393.47	
		南浦小学校(西(北)校舎)	S54	1,118.21	
		南浦小学校 (西(南)きこえとことば学級)	S48	523.82	
		南浦小学校(体育館)	S46	722.73	
26	中原小学校	中原小学校(中央校舎)	S49	2,549.60	
		中原小学校(東校舎)	S42	2,034.46	
		中原小学校(西 第3校舎)	S41	883.20	
		中原小学校(体育館)	S42	895.79	
27	北野小学校	北野小学校(北校舎)	S44	3,056.97	
		北野小学校(西(北)校舎)	S46	1,756.18	
		北野小学校(西(南)校舎)	S49	325.44	
		北野小学校(体育館)	S45	793.20	
28	井口小学校	井口小学校(校舎)	S46	3,992.58	
		井口小学校(体育館)	S47	747.28	
29	東台小学校	東台小学校(校舎)	H22	6,219.93	
		東台小学校(体育館)	S47	716.28	

No.	施設名	棟名	竣工 年度	延床面積 (㎡)	備考
30	羽沢小学校	羽沢小学校(体育館)	S55	865.56	H24耐震改修 予定
		羽沢小学校(校舎)	S55	4,827.51	H23耐震改修
31	第二中学校	第二中学校(南校舎)	S46	4,734.75	
		第二中学校(北校舎)	S48	3,225.44	
		第二中学校(体育館)	H19	1,519.26	
32	第三中学校	第三中学校(校舎)	H10	7,134.48	
		第三中学校(地域交流棟)	H10	570.37	
		第三中学校(体育館)	H10	2,581.49	
33	第四中学校	第四中学校(北(東)校舎)	S46	2,386.84	
		第四中学校(北(西)校舎)	S49	1,109.58	
		第四中学校(南校舎)	S50	2,920.13	
		第四中学校(図書館)	S42	176.00	
		第四中学校(体育館)	S37	754.10	
34	第五中学校	第五中学校(北(東)校舎)	S51	2,066.82	
		第五中学校(南校舎)	S48	3,597.05	H24耐震改修 予定
		第五中学校(北(西)校舎)	S44	1,356.43	
		第五中学校(体育館)	H23	939.92	H23建替
35	第六中学校	第六中学校(東校舎)	S51	2,243.00	
		第六中学校(西校舎)	S51	3,683.00	
		第六中学校(北校舎)	S51	613.98	
		第六中学校(体育館)	S51	842.63	
36	第七中学校	第七中学校(校舎)	S58	4,955.85	
		第七中学校(体育館)	S58	1,142.20	
37	北野ハピネスセンター	北野ハピネスセンター	S57	2,152.18	H28耐震改修 予定
		北野ハピネスセンター (体育館)	S57	209.00	
38	特別養護老人ホームどんぐり山	特別養護老人ホーム どんぐり山	H7	3,700.34	
39	牟礼老人保健施設	牟礼老人保健施設 はなかいどう	H11	3,462.31	
40	高齢者センターけやき苑	高齢者センターけやき苑	H4	1,343.70	
41	下連雀複合施設	下連雀複合施設	S62	643.43	
42	福祉コアかみれん	福祉コアかみれん	H7	759.46	
43	新川作業所	新川作業所	H6	396.00	
44	第一分庁舎	第一分庁舎(庁舎)	H16	1,075.68	
45	第三庁舎	市民センター(第三庁舎)	S38	488.16	

No.	施設名	棟名	竣工 年度	延床面積 (㎡)	備考
46	三鷹市芸術文化センター	三鷹市芸術文化センター	H7	9,983.07	
47	社会教育会館	社会教育会館	S46	2,202.00	※1
48	西社会教育会館	西社会教育会館 (1F西児童館)	S58	935.34	
49	東社会教育会館	東社会教育会館 (1F東児童館)	S53	907.27	
50	山本有三記念館	山本有三記念館	T14	385.20	
51	みたか井心亭	みたか井心亭	S62	274.50	
52	三鷹図書館	三鷹図書館(本館)	S58	3,172.31	
53	東部図書館	東部図書館	S54	596.92	
54	西部図書館	西部図書館	S61	690.44	
55	大沢総合グラウンド	大沢総合グラウンド(管理棟)	H21	413.99	
56	大沢住宅	大沢住宅(市営住宅)	H15	3,652.95	
57	むらさき子どもひろば	むらさき子どもひろば (四小学童保育所)	S44	350.77	H24耐震診断 予定
58	南浦東保育園	南浦東保育園	S50	598.99	
59	中央保育園・母子生活支援施設三鷹寮	中央保育園・母子生活支援施設三鷹寮	H22	2,091.19	
60	牟礼保育園	牟礼保育園	H15	594.26	
61	あけぼの保育園	あけぼの保育園	S57	648.87	
62	西野保育園	西野保育園	H19	818.56	
63	高山保育園	高山保育園	S49	356.93	
64	下連雀保育園	下連雀保育園	S51	627.66	
65	上連雀保育園	上連雀保育園	S51	615.98	
66	野崎保育園	野崎保育園	S55	614.08	
67	東台保育園	東台保育園	S47	455.84	
68	大沢台保育園	大沢台保育園	S46	426.83	
69	ちどりこども園	ちどりこども園	S46	579.95	
70	こじか保育園	こじか保育園	S62	470.61	
71	三鷹台保育園	三鷹台保育園	S47	320.00	※3
72	新川保育園	新川保育園(都営住宅内)	H13	633.92	※2
73	南浦西保育園	南浦西保育園(都営住宅内)	S44	496.45	※2
74	山中保育園	山中保育園(都営住宅内)	S49	350.39	※2
75	中原保育園	中原保育園(都営住宅内)	S50	350.33	※2
76	三鷹駅前保育園	三鷹駅前保育園 (タウンプラザ内)	H13	332.47	※4
77	子ども家庭支援センター すくすくひろば	子ども家庭支援センター すくすくひろば	H8	299.11	

No.	施設名	棟名	竣工 年度	延床面積 (㎡)	備考
78	総合保健センター	総合保健センター	S43	1,477.00	※1
79	福祉会館	福祉会館	S44	1,897.00	※1
80	市民保養所箱根みたか荘	市民保養所箱根みたか荘 (本館)	S57	2,087.21	
81	川上郷自然の村	川上郷自然の村(管理棟)	H2	5,427.85	
		川上郷自然の村(体育館)	H2	1,599.94	
82	三鷹市市民協働センター	三鷹市市民協働センター	S55	1,007.31	
83	三鷹市消費者活動センター	消費者活動センター・三鷹駅 前地区公会堂	S57	860.52	
84	三鷹市牟礼研究開発センター	三鷹市牟礼研究開発センター	H9	1,010.84	
85	三鷹市三立SOHOセンター	三鷹市三立SOHOセンター	S51	781.35	
86	六小学童保育所	六小学童保育所	H20	312.78	
87	七小学童保育所	七小学童保育所	H20	323.94	
88	南浦小学童保育所	南浦小学童保育所 A・B	H15	266.89	
89	北野小学童保育所	北野小学童保育所	H20	327.08	
90	東台小学童保育所	東台小学童保育所	H18	293.89	
91	北野地区公会堂	北野地区公会堂	S57	261.42	
92	井の頭地区公会堂	井の頭地区公会堂	S54	351.47	

※1 は、新川防災公園・多機能複合施設（仮称）に集約予定施設

※2 は、都営住宅にある都の施設

※3 は、周辺施設の配置等の在り方の検討の対象施設

※4 は、中長期的な修繕計画を保有している施設内の施設

4 計画期間

(1) 長期保全計画（シミュレーション）

現在の建物情報、工事履歴、部位ごとの耐用年数等の分析をもとに、各施設ごとに、長寿命化を図りつつ、適切に維持・保全するために望ましい工事対象部位、工事時期、予防保全事業費を算出します。その結果に、耐震補強工事実施時期の検討内容を加味し、分析対象となる施設を合算した内容が「長期保全計画」です。

計画期間は、第4次基本計画の策定期間に合わせ、平成23(2011)年度から平成34(2022)年度までの12年間とします。

(2) 中期保全実施計画

「中期保全実施計画」とは、試算された望ましい修繕・更新工事の計画である長期保全計画から、優先度を検討してしぼり込みを行い、具体的に対象年度、対象施設、工事内容、予防保全事業費を定めたものです。その際、限られた予算の中で行うことから、長期保全計画をもとに、予防保全事業費の平準化を図り、財源調整の視点を加味します。

計画期間は、第4次基本計画における見直し（ローリング）時期に合わせ、

第一次保全実施計画	平成23(2011)年度～平成26(2014)年度
第二次保全実施計画	平成27(2015)年度～平成30(2018)年度
第三次保全実施計画	平成31(2019)年度～平成34(2022)年度

とします。第二次、第三次の保全実施計画の策定に当たっては、施設の現状を踏まえて、長期保全計画（シミュレーション）を見直し、随時財源調整を図ります。

年度	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
	「長期保全計画（シミュレーション）」											
策定	推進											
	第一次保全実施計画			第二次保全実施計画				第三次保全実施計画				
策定	推進											
	見直し											

各施設の長期保全計画（シミュレーション）や中期保全実施計画の見直しを行うに当たっては、「予防的な保全」に合わせて、「戦略的な保全」の視点からの見直しも随時行っていきます。

5 維持・保全計画の内容

(1) 建物の現状分析方法

建物の現状分析を行うに当たり、都市再生ビジョンに示された市有施設の再生・再配置に関する方針及び取組みの視点を受け、以下の考え方を踏まえて分析を進めます。

基本理念：「今ある建物を大切に長く使う」

- 1 安全性の視点
 - ・ 公共施設の耐震化と防災拠点化を最優先する。
 - ・ 公共施設を安全で快適に利用できる状態を維持する。
 - ・ 優先度を加味した中期保全実施計画とする。
- 2 機能性
 - ・ 予防保全を基本とした維持・保全のシステムを確立する。
 - ・ 計画的・効率的に施設の機能維持を図るため、改修方法は部位改修を基本とする。
 - ・ 施設点検などにより維持・保全状況の把握と更新を充実させる。
 - ・ バリアフリー性能の向上を図る。
- 3 経済性
 - ・ 施設、棟ごとに部位の更新周期の分析を行い、工事実施内容を精査する。
 - ・ 財源調整を行いながら望ましい予防保全の視点に立脚した維持・保全への移行を行う。
 - ・ 施設再配置など施設全体の配置の在り方を検討する。
- 4 環境性
 - ・ 維持・保全に当たっては、省エネルギー化、省資源化を図る。
- 5 景観性
 - ・ 良好な景観形成の誘導を踏まえた建替えや更新の在り方を検討する。

ア 建物情報のデータベース化への取組み

「三鷹市におけるファシリティ・マネジメントの推進に関する基本的方向」に示された課題の一つとして、市有施設の施設情報に関するデータの一元的な管理がなされておらず所管課で個別に管理されている状況であることから、データベースシステムの整備の必要性という点がありました。

そこで、平成 21 年度より保全情報システム（BIMMS）を導入し、施設保全情報の一元管理に向けた整備を開始しています。データベースシステムには、本計画の予防保全対象施設である 92 施設（151 棟）に加え、事後保全対象施設のうち比較的修繕の頻度が高い傾向にある施設など、76 棟を含めた 227 棟についての情報をデータ登録し、管理することとしています。登録する情報は、施設の建物の基本的な情報、建築部位、電気設備、機械設備等の部位情報、工事履歴などであり、建物の基本的情報や保全に関する情報を一元化しています。その際に、各施設で実施した目視を中心とした劣化調査内容について登録しています。

イ 特殊建築物の定期調査による把握

建築基準法第 12 条に基づく特殊建築物等の定期調査において、その調査対象施設について、データベースシステムに登録している部位情報に合わせた項目についての目視による現況（劣化）調査を平成 23 年度より開始しています。その調査結果をデータベースシステムに一元管理することとし、建物の現状把握、情報の更新を行っています。

ウ 維持・保全計画対象施設の現状分析方法

データベースシステムに登録した、建物の基本的な情報、部位情報、工事履歴、設置年、目視を中心とした劣化調査状況等の情報に加え、さらに耐震性能調査結果等を加味して、分析対象である 81 施設 140 棟について分析します。

具体的な建物分析手順は、次の表のとおりです。

表 5-1 建物現状分析手順

手順 No.	分析内容	備考
1	長期保全計画(シミュレーション)作成 ○市全体及び施設ごとの長期保全計画を作成	<ul style="list-style-type: none"> ・長期保全計画は棟ごとに作成し、施設ごとに集約 ・部位の設置年(工事履歴)を考慮 ・劣化度に応じて次回更新年を調整 ・建設費概算見積レベルの標準単価使用 ・各棟の目標耐用年数は、法定耐用年数の 50 年及び建築工事標準仕様書の標準として示された 65 年を参考にしながら、各棟ごとに老朽化等を勘案して設定
2	優先度の高い施設のしぼり込み	<p>【優先度の設定手順】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後修繕・更新工事の必要頻度が高い施設 ・設置目的やその他総合的な視点による検討 ア 防災上重要な公共建築物 109 棟 イ 子育て支援施設・高齢者支援の施設 ウ 障がい者支援・市民活動支援の施設 ・優先する部位の考慮
3	しぼり込まれた施設の工事内容を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・財源調整
4	第一次中期保全実施計画作成	<ul style="list-style-type: none"> ・総合的な観点からの優先順位の見直し

(2) 耐震補強工事の実実施計画

「地域防災計画」に位置付けられている市災害対策本部を設置する施設及び災害時に避難所を設置する施設である「防災上重要な公共建築物」について、平成 28 年度までに耐震化率を 100%とすることを目標に耐震化を図ります。

また、「特定建築物」「防災上重要な公共建築物」以外の施設についても、耐震診断の実施・耐震化を促進することとしています。

※「特定建築物」・・・耐震改修促進法において、学校・保育所・福祉施設等の用途に供し、一定規模を有する建築物（表 5-3 参照）

表 5-2 防災上重要な公共建築物の耐震化への対応

	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度以降	
学校施設の耐震改修	五中体育館 (建替)	二小 羽沢小 五中 三小 (建替)					
防災上重要な公共建築物 (学校施設以外)の耐震改修	議場棟 大沢 CC	公会堂 公会堂別館 (建替)	牟礼 CC	井口 CC	教育センター	ハピネスセンター 28 年度耐震化 100%達成	
耐震診断	学校体育館 (再診断)	学校体育館 (再診断) むらさき子ども ひろば 東部水再生センター 井の頭ポンプ場	耐震診断及び結果を受けた対応				

※掲載年度は耐震改修完了年度及び耐震診断実施年度を示す。

※平成 24 年 4 月 1 日から「三鷹市東部下水処理場」の施設名称を、「三鷹市東部水再生センター」に変更します。

基本理念「今ある建物を大切に長く使う」と施設分析の考え方

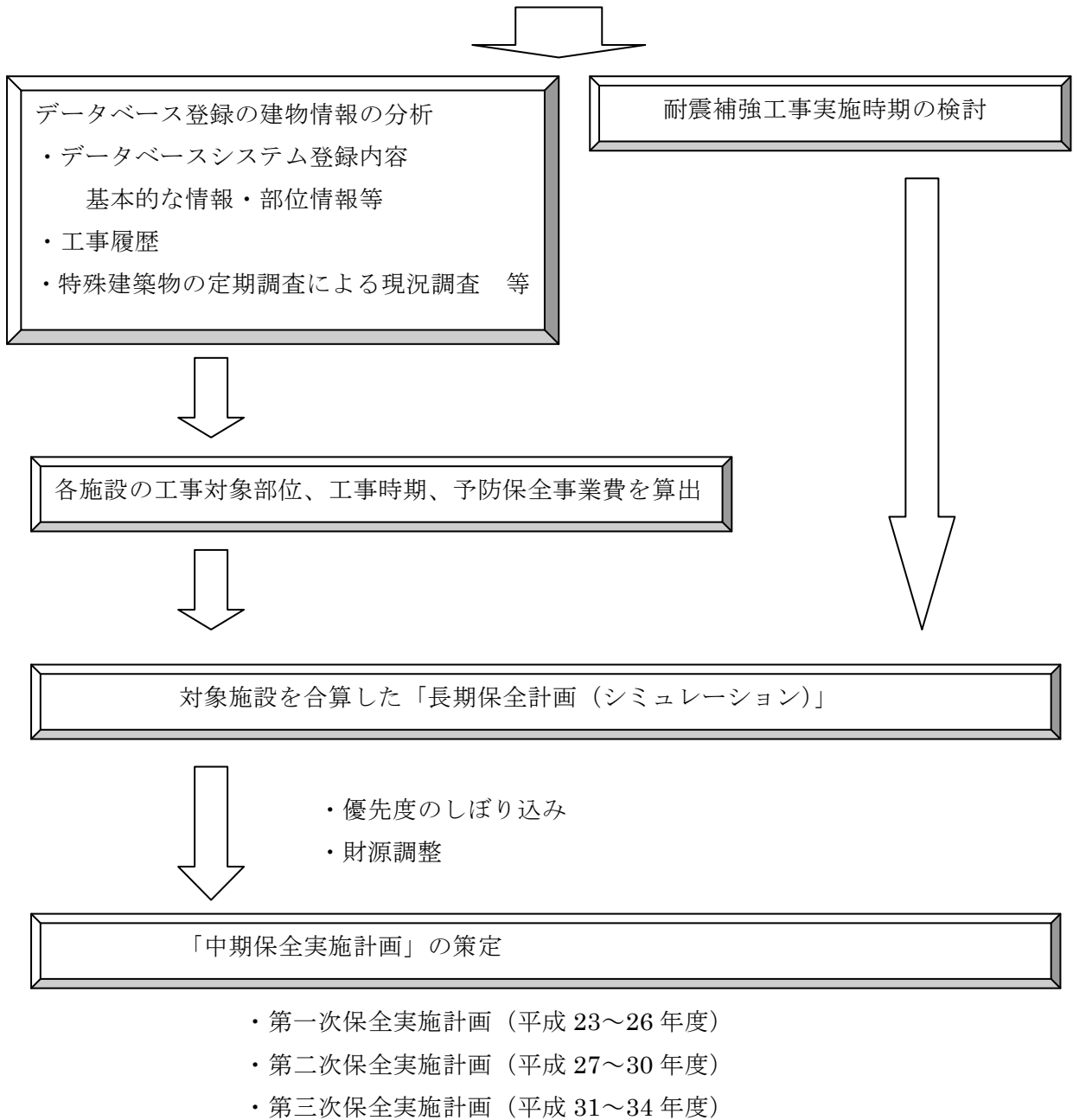


表 5-3 特定建築物一覧(耐震改修促進法第6条及び第7条)

法	政令第2条第2項	用途	法第6条の所有者の努力義務及び法第7条第1項の「指導・助言」対象建築物	法第7条第2項の「指示」対象建築物	
法第6条第1号	第1号	幼稚園、保育所	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	
	第2号	小学 校等	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 *屋内運動場の面積を含む	階数2以上かつ1,500㎡以上 *屋内運動場の面積を含む
			老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上
			老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上
	第3号	学校	第2号以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	
			ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			病院、診療所	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			劇場、観覧場、映画館、演芸場	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			集会場、公会堂	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			卸売市場	階数3以上かつ1,000㎡以上	
			百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			ホテル、旅館	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿	階数3以上かつ1,000㎡以上	
			事務所	階数3以上かつ1,000㎡以上	
			博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			遊技場	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			公衆浴場	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)	階数3以上かつ1,000㎡以上	
			車輛の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
			自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上
		保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	
		第4号	体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上
		法第6条第2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理するすべての建築物	500㎡以上
		法第6条第3号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	道路の幅員に応じた、一定の高さを超える建築物	

注 政令とは「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令」をいう。

(3) 長期保全計画（シミュレーション）

現状分析の基本的な考え方を踏まえ、望ましい工事対象部位、工事時期、予防保全事業費を算出した、各施設の「長期保全計画（シミュレーション）」に、耐震補強工事実施時期の検討内容を加味し、分析対象となる 81 施設を合算して市全体の「長期保全計画（シミュレーション）」として、修繕・更新工事の基本的な方向性を検討しました。

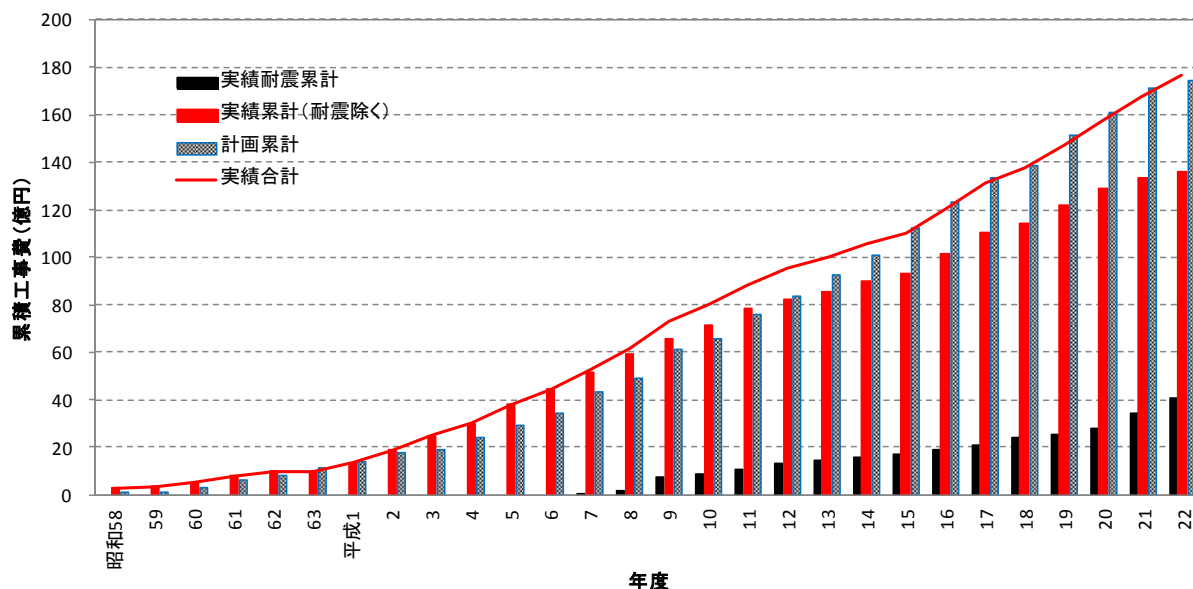


図 5-1 過去の修繕履歴(実績)と長期保全計画(シミュレーション)との比較

長期保全計画は、平成 23 年度以降の計画ですが、計画策定の過程で計算された平成 22 年度までに必要であったであろう予防保全事業費のシミュレーションと過去の実績である修繕・更新工事の累積とを比較すると図 5-1 のようになります。平成 22 年度までの各年度において、修繕・更新工事費と耐震補強工事費用の実際合計額は、折れ線グラフのラインとなり、シミュレーションの計算値とよく一致しています。修繕・更新工事費と耐震補強工事費用の合計がよく一致しているという結果は、予防保全事業費に充てるべき内容が耐震補強工事の対応となっていたことになり、それは、修繕・更新工事の積み残しが存在している、ということになります。つまり、これまでコスト的には望ましい費用計上を行っていたということになりますが、予防的な保全の考え方に基けば、必ずしも予防保全工事内容が望ましい内容になっていたとは言い切れず、実際の不具合の改善という視点から行われてきた内容であることが分かります。これまで、コスト的には大きな課題はないものの、適切な維持・保全という観点からは未対応の工事があることから、今後は、それらの未対応の修繕・更新工事内容を含めて平準化しつつ、計画的な対応をすることが必要になります。

シミュレーションの結果（図 5-2）によれば、今後修繕・更新工事の必要性が高いと想定されるのが第二次計画期間であり、第三次計画期間、第一次計画期間と続きます。第一次から第三次の中で、最も修繕・更新工事の必要性の低いのは第一次計画期間ですが、平成 25 年度に修繕・更新工事の必要性が高いことが想定されるため、前後の年度に振り分

ける平準化の検討が必要になります。

第二次計画期間及び第三次計画期間については、第一次計画期間の工事实績、耐震診断結果を踏まえた耐震補強工事の必要性の有無、さらには、施設調査を受けての各施設の長期保全計画の変更など、長期保全計画の時点修正が必要となることが想定されることから、随時見直し、更新を行っていきます。

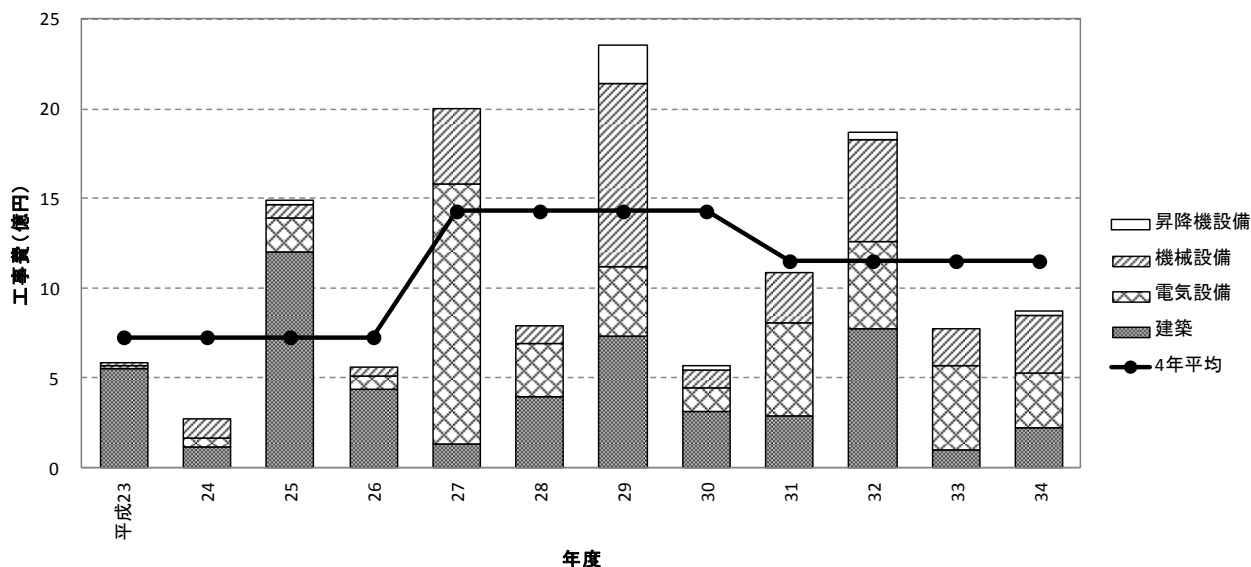


図 5-2 長期保全計画(シミュレーション)

(4) 第一次保全実施計画

長期保全計画(シミュレーション)から、現状分析の基本的な考え方を基本としながら、建物現状分析手順(表 5-1)に従い、修繕・更新工事の優先度が高い施設のしぼり込みを行います。

優先度の設定手順の中の「3 優先する部位の考慮」については、長期保全計画(シミュレーション)の策定基礎となっている 52 の部位を、それぞれについて、表 5-4 のように「1 最重要 2 重要 3 一般」の三段階に位置付けて行います。

優先度のしぼり込みに当たっては、表 5-4 の部位分類による優先度を考慮していきます。ただし、例えば表 5-4 の機械設備において、普通の施設においては空調機器設備は「一般」の段階に分類していますが、サーバ室等においてはより重要視する必要があることなどから、対象とする工事の選定については、総合的な判断が大切になります。

表 5-4 部位分類による優先度

項 目		優先度	部 位 分 類
軀 体		1	地業、躯体
建 築	外 部	1	外壁仕上げ
		2	屋根・屋上仕上げ
		3	外部建具・外部雑
	内 部	1	なし
		2	なし
		3	内部仕上げ・内部建具、プール・浴室、舞台装置
電気設備	強電設備	1	受変電設備、自家発電設備
		2	中央監視制御設備、動力設備、避雷設備
		3	電力（照明コンセント）設備、太陽電池設備、プール・浴室動力
	弱電・防災設備	1	非常照明設備、誘導灯、自動火災報知設備
		2	電話交換設備、通信設備
		3	インターホン設備、テレビ共同受信設備、舞台照明、防犯（防犯・ITV）設備、表示設備、音響・映像設備
機械設備	空調・換気設備	1	機械排煙（機械排煙・非常用 EV 附室・屋内駐車場）設備
		2	空気調和（熱源関連）設備
		3	空調機器設備、個別対応空調設備、自動制御設備、床暖房設備
	給排水衛生・消火設備	1	消化（屋内・泡・不活性ガス）設備、連結送水管設備、連結散水栓設備、スプリンクラ設備
		2	給排水衛生設備
		3	給湯設備、飲用給湯（プール）設備、プール・浴室
昇降機設備	1	非常用エレベータ設備	
	2	エレベータ設備	
	3	なし	

表 5-4 のほか、建築、電気設備、機械設備、昇降機設備の項目に「その他」を設定し、52 の部位に分類している。

この考え方に基づき、財源調整を行った結果、第一次保全実施計画は次のとおりです。

【第一次保全実施計画】 ～基本的な方向～

年度	建物 番号	施設名	工事内容
平成 23 年度	1	市民センター（議場棟）	耐震補強工事
	4	公会堂	耐震補強・リニューアル工事
	5	公会堂別館	建替工事
	9	大沢コミュニティ・センター	耐震補強工事
	17	第二小学校（校舎）	耐震補強工事
	18	第三小学校（校舎）	建替工事
	30	羽沢小学校（校舎）	耐震補強工事
	3	教育センター	受変電設備更新工事
	1	市民センター	空調設備熱源更新工事
平成 24 年度	4	公会堂	耐震補強・リニューアル工事
	5	公会堂別館	建替工事
	17	第二小学校（校舎）	耐震補強工事
	18	第三小学校（校舎）	建替工事
	30	羽沢小学校（校舎）	耐震補強工事
	34	第五中学校（校舎）	耐震補強工事
	15	三鷹市コミュニティ・プラザ	非常用蓄電池更新工事
	11	井口コミュニティ・センター	高圧電気設備更新工事
27	北野小学校	給水管改修工事	
平成 25 年度	10	牟礼コミュニティ・センター	耐震補強工事
	46	芸術文化センター	空調自動制御設備更新工事、屋根防水改修工事
	35	第六中学校（校舎）	外壁改修工事、音声映像設備等改修工事
	22	第七小学校	外壁改修工事、給排水設備改修工事
	3	教育センター	屋根防水改修工事、湯沸かし器改修工事
平成 26 年度	11	井口コミュニティ・センター	耐震補強工事、外壁改修工事
	32	第三中学校	外壁改修工事
	36	第七中学校	屋根防水改修工事
	39	牟礼老人保健施設はなかいどう	中央監視設備改修工事、空調自動制御設備改修工事
	52	三鷹図書館	外壁・屋根防水改修工事、照明設備改修工事

この計画は、予防保全の位置付けとして実施する修繕・更新工事であり、実施計画以外の修繕・更新工事については、修繕の必要性を調査・分析し、財源調整を行った結果、工事が必要であると判断された場合には、事後保全として実施することとします。従って、第一次保全実施計画期間中は、これまで未対応の修繕・更新工事もあることから、従来の事後保全事業費を保ちつつ、施設の安全・安心を確保する工夫が必要となります。

92 施設については予防保全事業費で対応することを基本的な考え方としており、92 施設は、市有施設の 85.3%を占めることから、第二次計画期間である平成 27 年度からは、耐震化への対応が継続していることを踏まえ、予防保全費を 35%程度、事後保全費を 30%程度の比率となるように配分調整を行うことが望ましいといえます。

92 施設の修繕・更新工事については、中期保全実施計画の内容を第一次優先としながら、各建物の長期保全計画の中で優先すべき部位以外の修繕・更新工事や、現地調査等により必要性の高い工事内容が生じた場合については、財源調整を行った上で、実施内容の見直しを行うことも必要になります。さらに、長期保全計画の見直しと同様に、耐震診断の結果を踏まえた耐震補強工事の実施の必要性の有無、戦略的な保全の観点からの分析など、総合的に検討して、実際に実施すべき修繕・更新工事を政策判断により決定することとなります。戦略的な保全の観点からの分析や政策判断においては、修繕・更新工事の実施という選択ではなく、建替えや施設の再配置が選択の一つである可能性もあり、より幅広い分析が必要になります。

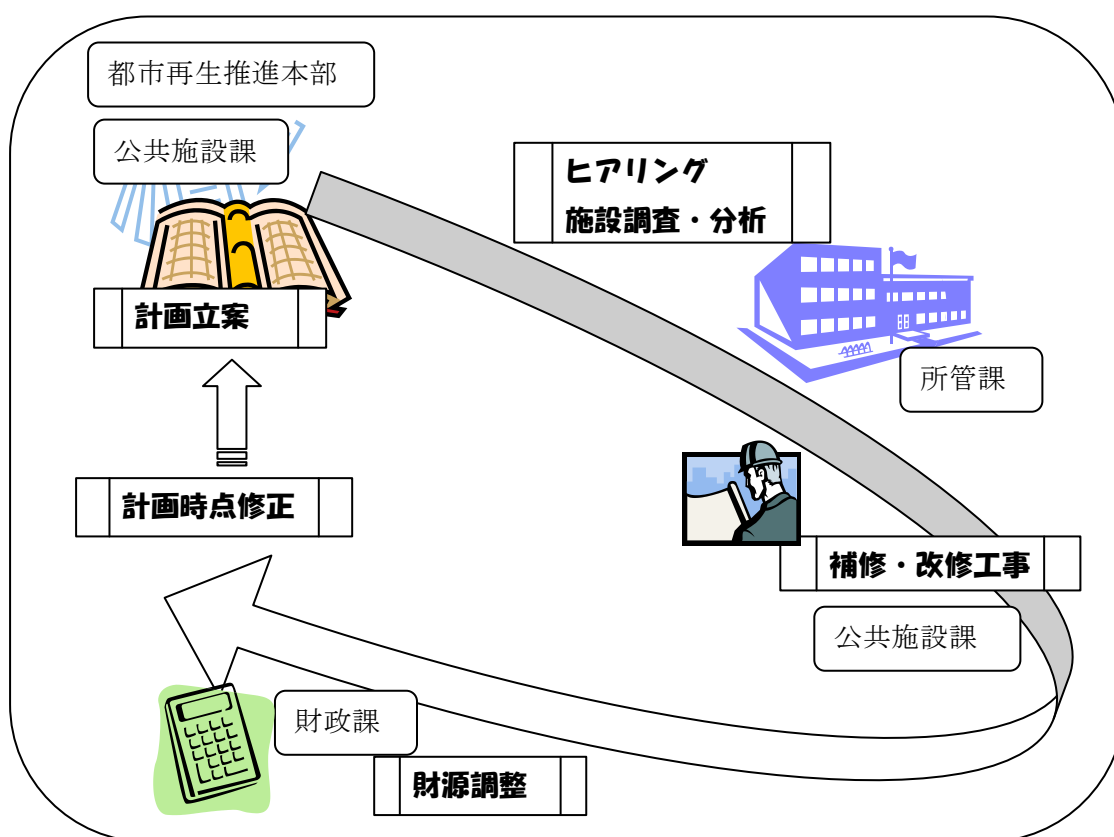
また、92 施設以外の市有施設については、原則として事後保全費の枠内で対応していくことから、施設を実質的に管理している施設管理部門や計画策定及び設計監理を行う営繕部門において十分に現状調査や把握を行って、予防保全対象施設と同様に「今ある建物を大切に長く使う」という観点から実施する工事内容の決定が求められます。

6 推進体制

(1) 組織の連携

維持・保全計画を推進するためには、これまでの「事後保全」の考え方ではなく、「予防保全」の視点に立つという共通認識のもと、ファシリティ・マネジメントを推進する都市再生推進本部、施設を日常的に管理・点検している施設管理部門、維持・保全計画立案及び設計・監理を行う営繕部門、予算編成を行う財政部門の連携を十分に図ります。

施設管理部門及び営繕部門は、直接施設管理をする所管課からのヒアリングや施設調査の充実を図り、既存施設の現状把握を行い、財源調整を十分に行った上で、維持・保全計画の策定⇒計画実行⇒実行結果の評価というサイクルを通して、評価・検証・見直しを進めていきます。



(2) 財源との整合性と計画の見直し

これまでの「事後保全」ではなく、劣化が進行して使用不能となる前に、部位の更新をするなどの対応を行う「予防保全」の考え方の修繕・更新工事に段階的に切り替えていくため、計画の初期段階では、積み残してきた未更新の部位の工事、つまり、事後保全の修繕工事を含めて対応していくことになります。予防保全事業費の平準化を図った計画とはしているものの、財源の確保は大きな課題です。

また、適正な修繕・更新工事が十分に行えない状態で経過してしまうと、適正な長寿命

化が困難になり、安定した施設管理が難しくなることから、財源調整を十分に行い、さらには、建物の劣化状況や工事实績など現状分析を十分に行いながら、工事内容の決定や時点修正を行っていきます。

(3) 施設の現状調査の拡充

基本調査、特殊建築物の定期調査、劣化調査などの結果を踏まえて建物情報の分析を行ってきましたが、建物の現状の変化に対応し、その情報を適宜とらえつつ計画の見直しを行うことが大切になります。そこで、今までの調査方法に加え、各施設の管理者へのヒアリングを拡充するなどしながら施設の現状調査を拡充するとともに、データベースの更新を適切に行っていきます。

三鷹市公共施設維持・保全計画 2022

平成 24 年 3 月策定

発 行 三 鷹 市

編 集 三鷹市都市整備部公共施設課

181-8555 東京都三鷹市野崎 1 - 1 - 1

電話 0 4 2 2 (4 5) 1 1 5 1

この冊子は庁内で印刷・製本しています。