

第1章 青梅市公共建築物保全整備計画策定の目的と背景

1. 計画策定の目的と背景

青梅市が所有する公共建築物は、昭和30（1955）年の「東青梅住宅」から平成22（2010）年の「新庁舎」まで、総床面積38万㎡超という膨大な量となっており、今後の施設維持管理にかかる経費の増大が予想されます。一方、税金等が低迷する中で、行政需要は増加・多様化しています。こうした状況の中、平成20年度から5年間の主要な取組みを明らかにした「第5次青梅市総合長期計画後期基本計画」では、施設の効率的な運用と、多様化する市民ニーズの適切な対応を推進するため、建築物や施設を総合的に企画・管理・活用・処分を行うマネジメント手法を導入すると位置づけています。

また、平成20（2008）年3月に策定された「青梅市行財政改革推進プラン」では、経営的視点から総合的に企画・管理・活用・処分を行い、少ない財源で施設を効率的・効果的に運用するための手法（ストックマネジメント）を導入し、施設の長寿命化・延命化を図ることとしています。

本市の公共建築物の「平均年齢」は約27歳余り（平成22（2010）年現在）であります。施設の老朽化が急激に進行する築30年以上の公共建築物については、今後大規模な修繕や設備機器の更新などの増加が予想されるため、施設の保全維持管理を計画的に行い、老朽化等に対する適切な対応を行うことが課題となっています。

こうした課題に対応するため、平成20年度、庁内に「青梅市公共建築物保全整備計画策定委員会」を設置し、3か年にわたり公共建築物の保全整備の方針および実施手法に関する検討を実施してきましたが、このたび検討結果を踏まえ、本市のストックマネジメントの全体象を明らかにした「青梅市公共建築物保全整備計画」（以下「本計画」とする）を策定いたしました。

本計画は、本市の公共建築物の現状を整理・評価したうえで、将来の修繕・改修に係る課題を検証し、効率的・効果的な対策により公共建築物の保全・運用の最適化を図ることを目的に策定するものです。また、平成23年度からのストックマネジメントの運用においては、本計画に基づき、公共建築物のライフサイクルコストの削減や長寿命化のための具体的な対策を実施するとともに、施設の再編などを含む公共建築物の適正配置に向けて取り組んでいきます。

2. 計画体系の位置付け

本計画は、本市の特徴となっている築後25年から40年経過している小・中学校、市民センター、市営住宅、教育センター、福祉センター、総合病院などの公共建築物について、総合的観点から有効活用と整理・再編および施設の長寿命化・延命化を図ることを主な目的とします。

また、施設においては、「壊れたから修理する（事後保全）」、「古くなったから建替える（スクラップアンドビルド）」という考え方から、「現状を把握し、計画的に補修・改修（計画保全）を行い、効率的に延命化を図る」という考え方（ストックマネジメント）への転換を行います。

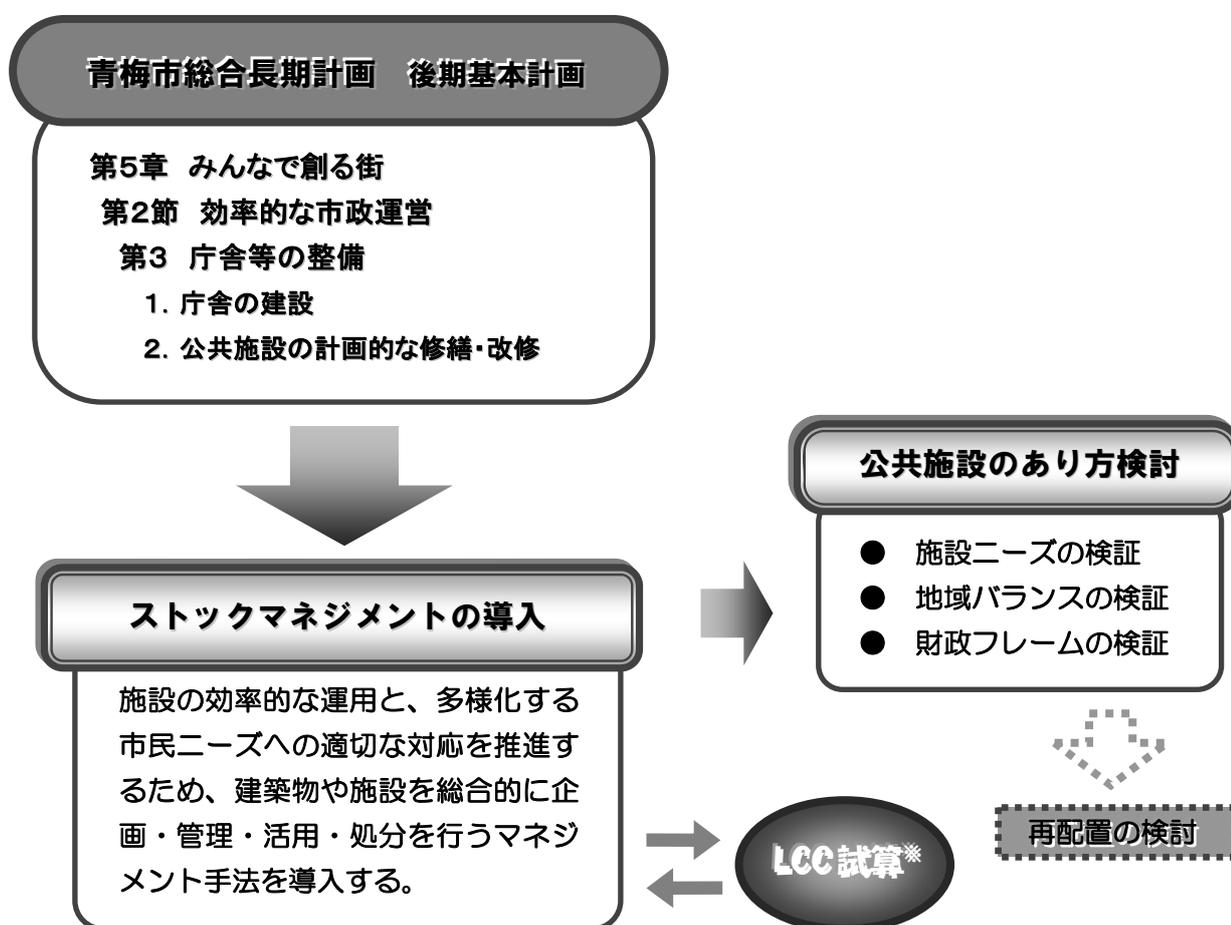


図 1-1 計画体系の位置付け

※ LCC（ライフサイクルコスト）

企画設計段階、建設段階、運用管理段階そして解体再利用段階にわたる建築物の生涯に必要なすべてのコストを指します。

3. 計画策定の経緯と計画期間の考え方

本計画の策定について、初年度の平成20年度には、庁内の検討組織である「青梅市公共建築物保全整備計画策定委員会」を設置し、保全整備の基本方針をとりまとめました。

平成21年度は、この基本方針に基づき、施設性能評価の検討、施設管理台帳の検討・整備、保全整備コスト算定の検討を実施しました。平成22年度は、施設管理台帳をもとに、全対象施設の施設性能評価および保全整備コストの算定を実施したうえで、修繕優先度の設定および保全整備コストの平準化のための手法検討を行い、本市のストックマネジメントの全体象を明らかにした「青梅市公共建築物保全整備計画」をとりまとめました。

本計画に基づくストックマネジメントの運用は平成23年度から10か年としています。なお、保全整備計画の内容は、社会情勢の急激な変化などに対応し、適宜見直すものとします。

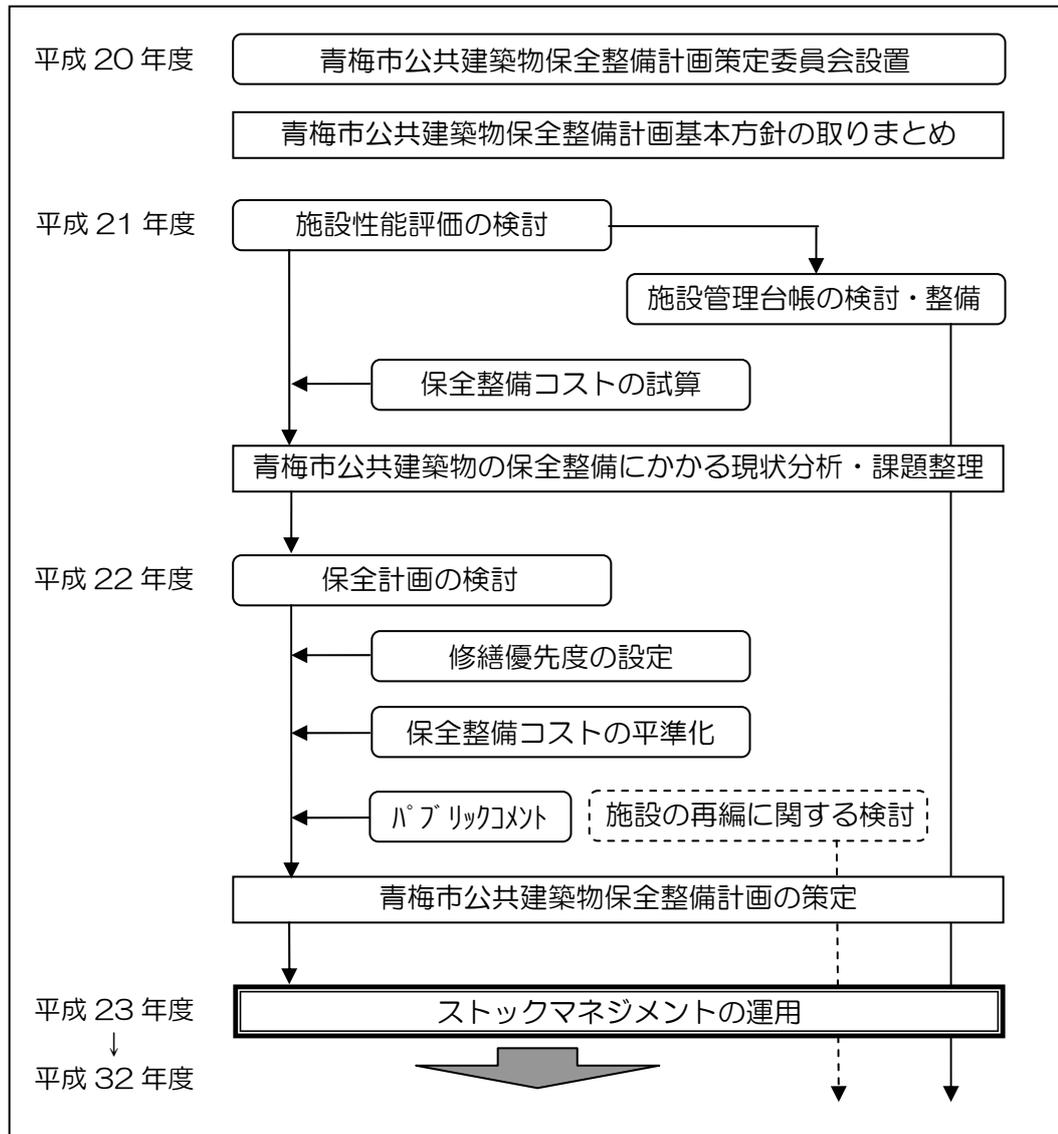


図1-2 計画策定の経緯と実施スケジュール

4. 計画の対象範囲

本計画の対象範囲は、公共施設のうち、本市が所有する学校・市営住宅・市民センター・病院などの公共建築物のみとし、道路・下水道・橋梁・公園などの都市基盤分野構造物は対象外とします。

規模については、各地域のコミュニティの拠点となる市民センターや地域体育館の規模が、概ね 600 m²から 700 m²であること、また、平成 18 年度の耐震改修促進法の改正により幼稚園・保育所の規模要件が延床面積 1,000 m²以上から 500 m²以上へと引き下げられたことなどを勘案し、延床面積 500 m²以上の公共建築物を対象としました。

建替え、改築が決定している施設については現時点では対象外としますが、建替え、改築が完了後、本計画の対象に含めるものとします。

各施設は、その用途により〔01～16〕の施設区分に分類したうえで、施設 No.および棟 No.を付与し管理します。

施設区分および対象施設は、次ページの表 1-1 に示すとおりです。

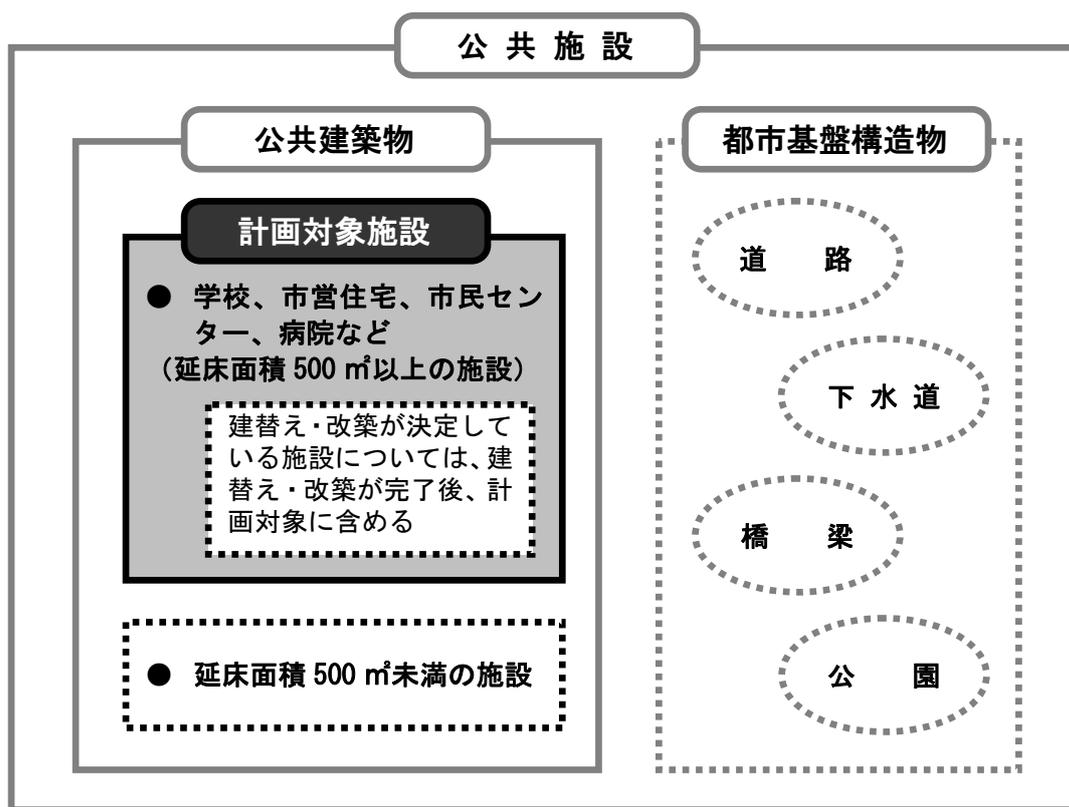


図 1-3 公共建築物保全整備計画の対象施設

表 1-1 計画対象施設一覧表

計 140 施設

NO.	施設区分	施設名称
01	市庁舎等	庁舎、東青梅センタービル分室
02	小学校校舎・体育館	第一小学校校舎・体育館、第二小学校校舎（※1）・体育館 第三小学校校舎・体育館、第四小学校校舎・体育館（※1） 第五小学校校舎・体育館、第六小学校校舎・体育館 第七小学校校舎・体育館、成木小学校校舎・体育館 河辺小学校校舎・体育館、新町小学校校舎・体育館 霞台小学校校舎・体育館、友田小学校校舎・体育館 今井小学校校舎・体育館、若草小学校校舎・体育館 藤橋小学校校舎・体育館、吹上小学校校舎、体育館
03	中学校校舎・体育館	第一中学校校舎・体育館・格技棟、第二中学校校舎・体育館 第三中学校校舎・体育館、西中学校校舎・体育館 第六中学校校舎・体育館、第七中学校校舎・体育館 霞台中学校校舎・体育館、吹上中学校校舎・体育館 新町中学校校舎・体育館、泉中学校校舎・体育館
04	給食センター	給食センター藤橋調理場、給食センター根ヶ布調理場
05	健康・診療所等	健康センター
06	福祉施設	子育て支援センター、福祉センター、沢井保健福祉センター 小曾木保健福祉センター、自立センター更生棟・授産棟 しろまえ児童学園、障がい者サポートセンター（※1）
07	生涯学習施設	釜の淵市民館、上成木ふれあいセンター、北小曾木ふれあいセンター 永山ふれあいセンター、御岳山ふれあいセンター（※2）、市民会館 郷土博物館・収蔵庫、美術館
08	スポーツ施設	総合体育館、永山体育館、わかぐさ公園こどもプール管理棟 東原公園水泳場管理棟
09	市民センター施設	青梅市民センター・附属体育館、長淵市民センター・附属体育館 大門市民センター・附属体育館、梅郷市民センター・附属体育館 沢井市民センター・附属体育館・多目的室 小曾木市民センター・附属体育館、成木市民センター・附属体育館 東青梅市民センター・附属体育館、新町市民センター・附属体育館 河辺市民センター・附属体育館、今井市民センター・附属体育館
10	総合病院等	総合病院・救命救急センター、臨床研修医宿舎、看護職員住宅
11	環境施設	じんかい収集基地、リサイクルセンター破砕棟・元焼却棟、し尿処理場
12	共同利用工場	共同利用工場
13	市営住宅	日向和田住宅、千ヶ瀬第1住宅、千ヶ瀬第2住宅 千ヶ瀬第3住宅、東青梅住宅、吹上住宅、駒木住宅、友田住宅 和田第1住宅、畑中第1住宅、畑中第2住宅、畑中第3住宅 大門第5住宅、大門第6住宅、大門第7住宅、河辺第1住宅、 河辺第2住宅、長淵第4住宅、富岡第1住宅、富岡第2住宅 藤橋第1住宅、藤橋第2住宅、柚木住宅、裏宿住宅
14	葬祭場等	火葬場、市民斎場
15	下水ポンプ場	日向和田第2中継ポンプ場、北部中継ポンプ場
16	公園管理棟	交通公園管理棟

※1：「第二小学校校舎」、「第四小学校体育館」および「障がい者サポートセンター」については、建替え・改築・改修が決定しているため、建替え・改築・改修完了後、計画対象に含めるものとする。

※2：「御岳山ふれあいセンター」は延床面積 500 m²以下であるが、地域における防災拠点であるため、計画対象に含めるものとする。

なお、「教育センター」は解体予定のため、計画対象に含めていない。

第2章 公共建築物の現状と課題

1. 公共建築物の概要

本市で所有している全ての公共建築物は文化財3棟を含め303施設※にのぼり、所管部署ごとに分けると防災課所管の施設が54施設と最も多く、次いで施設課（53施設）、公園緑地課（37施設）、住宅課（26施設）、市民活動推進課（23施設）となっています。

表 2-1 青梅市所有の公共建築物の概要

所管部署	施設数	施設名等説明
防災課	54	消防団器具置場、防災倉庫 等
施設課	53	小学校校舎・体育館、中学校校舎・体育館 等
公園緑地課	37	公園公衆便所、公園管理棟 等
住宅課	26	市営住宅
市民活動推進課	23	市民センター及びび付属体育館 等
下水工務課	20	ポンプ場
体育課	15	総合体育館、体育施設管理棟 等
健康課	9	健康センター、診療所、医師住宅 等
環境政策課	8	駅前公衆便所 等
文化課	8	郷土博物館、美術館、市民会館、文化財住宅 等
商工観光課	7	共同利用工場、公園公衆便所等
障がい者福祉課	6	自立センター、しろまえ児童学園 等
ごみ対策課	6	リサイクルセンター、じんかい収集基地 等
社会教育課	5	ふれあいセンター、釜の淵市民館
総合病院管理課	5	総合病院、臨床研修医宿舎 等
子育て推進課	5	学童保育所
契約管財課	4	市庁舎、会館 等
高齢介護課	3	福祉センター、保健福祉センター
市民課	2	火葬場、市民斎場
福祉総務課	2	東青梅駅南口 ELV、河辺駅 ELV
学校給食センター	2	給食センター
総務課	1	教育センター
子ども家庭支援課	1	子育て支援センター
生活安全課	1	交通公園管理棟
総 計	303	

※本章内の施設数および延面積は、本計画対象外の施設を含む青梅市所有の全施設
の平成 23（2011）3月末現在の状況を表したものです。

2. 公共建築物の推移

本市が所有する公共建築物は、文化財を除き総計 300 施設で、延面積は 38 万㎡超と東京ドームに換算して 8 個分に相当する量になっています。

昭和39（1964）年の東京オリンピック以降、高度成長期に入ると、木造だった施設の鉄筋コンクリート造への建替えや市民ニーズ・行政サービスの多様化が進み、公共建築物の整備が進められました。

昭和60（1985）年までに学校、市営住宅、市民センター、福祉センター、総合病院など延床面積500㎡以上の施設の7割が建設されました。その後、経済成長も安定期に入り、公園や市街地の公衆トイレの整備など、延床面積100㎡未満の施設の建設が多くなっています。

平成22（2010）年には新庁舎が完成しました。

今後の課題としては、大規模改修（築後30年を目安）の対応や、旧耐震基準への対応が必要とされることにあります。

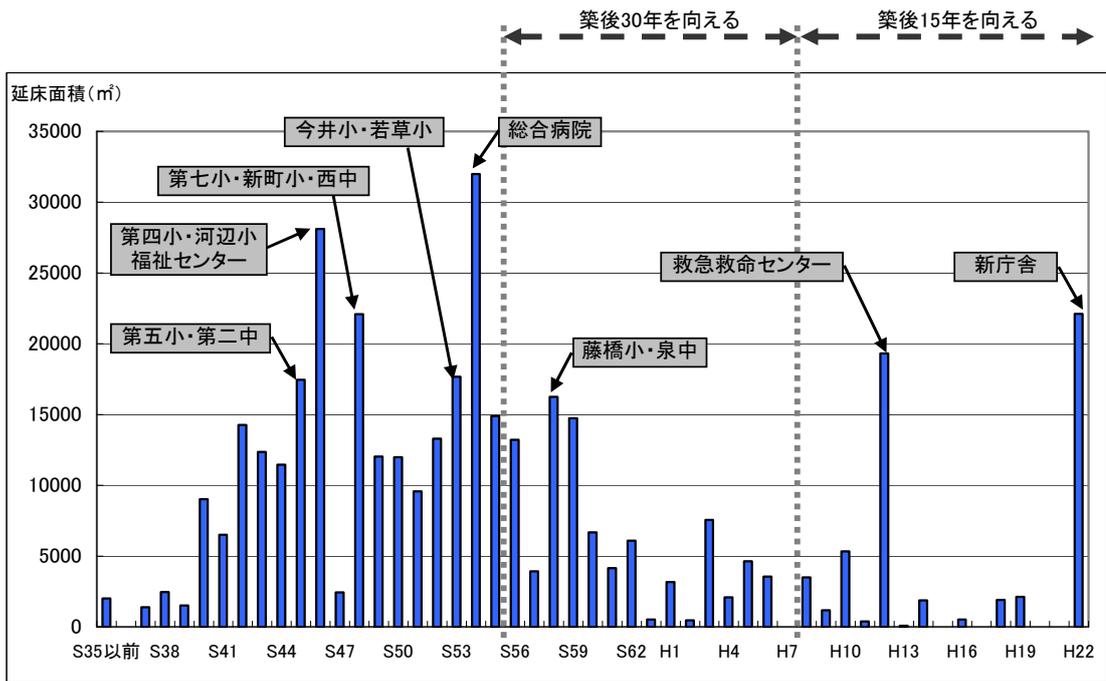


図 2-1 青梅市公共建築物の建設年次別の延床面積

3. 公共建築物の現状

本市の所有する公共建築物の現状について、延床面積の規模別※に分類し、建築年や築後経過年数について整理しました。

(1) 公共建築物の現状の把握（303 施設） ※文化財 3 棟を含む

1) 1000 m²以上の施設（86 施設）

施設区分	現 状	
市庁舎等	庁舎、東青梅センタービル分室	2 施設
	平成 22（2010）年に新庁舎が完成した。 東青梅センタービル分室については区分所有となっている。	
	教育センター	1 施設
	昭和 46（1971）年に建設され、築後 39 年が経過しており、平成 24 年度に解体が予定されている。	
健康・福祉施設	健康センター、福祉センター	2 施設
	健康センターは昭和 60（1985）年に建設され、築後 25 年が経過している。 福祉センターは昭和 46（1971）年に建設され、築後 39 年が経過している。	
	障がい者サポートセンター	1 施設
	平成 3（1991）年に建設された旧大門診療所を改修し、平成 23 年度より障がい者サポートセンターとして運用される。	
生涯学習施設	自立センター更生棟、自立センター授産棟	2 施設
	自立センター更生棟は平成 5（1993）年に建設され、築後 17 年が経過し、自立センター授産棟は昭和 62（1987）年に建設され、築後 23 年が経過している。	
	市民会館	1 施設
	昭和 41（1966）年に建設され、築後 44 年が経過しており、耐震診断が必要とされている。	
生涯学習施設	上成木ふれあいセンター、北小曾木ふれあいセンター 永山ふれあいセンター	3 施設
	上成木ふれあいセンターおよび北小曾木ふれあいセンターは昭和 50（1975）年に建設され、築後 35 年が経過しており、耐震診断が必要とされている。 永山ふれあいセンターは昭和 37（1962）年に建設され、築後 48 年が経過しており、耐震診断が必要とされている。	
	美術館	1 施設
葬祭場等	昭和 58（1983）年に建設され、築後 27 年が経過している。	
	火葬場、市民斎場	2 施設
	火葬場は平成 19（2007）年に建設され、築後 3 年が経過している。市民斎場は平成 10（1998）年に建設され、築後 12 年が経過している。	

※ 規模別の考え方

各地域のコミュニティの拠点施設となる市民センターや地域体育館の規模が、概ね 600 m²から 700 m²であること。また、平成 18 年の耐震改修促進法の改正により幼稚園・保育所の規模要件が延床面積 1,000 m²以上から 500 m²以上へと引き下げられるなど、今後も公共建築物に対する社会的要求は厳しくなると考えられることから、延床面積 500 m²を基準とし、500 m²未満の公共建築物については対象外としました。

施設区分	現 状	
環境施設	リサイクルセンター破砕棟、リサイクルセンター元焼却棟	2 施設
	リサイクルセンター破砕棟、リサイクルセンター元焼却棟はともに昭和 59（1984）年に建設され、築後 26 年が経過している。	
スポーツ施設	総合体育館	1 施設
	昭和 55（1980）年に建設され、築後 30 年が経過しているが、耐震補強工事が実施されている。	
総合病院等	総合病院、救命救急センター	2 施設
	総合病院は昭和 54（1979）年に建設され、築後 31 年が経過しており、耐震診断の結果、耐震改修は不要とされている。 救命救急センターは平成 12（2000）年に建設され、築後 10 年が経過している。	
	臨床研修医宿舎、看護職員住宅	2 施設
	臨床研修医宿舎は平成 18（2006）年に建設され、築後 4 年が経過しており、看護職員住宅については平成 7（1995）年に建設され、築後 15 年が経過している。	
下水ポンプ場	北部中継ポンプ場	1 施設
	昭和 55（1980）年に建設され、築後 30 年が経過している。耐震診断が必要とされている。	
市営住宅	日向和田住宅、千ヶ瀬第 1 住宅、千ヶ瀬第 2 住宅 千ヶ瀬第 3 住宅、東青梅住宅、駒木住宅、友田住宅 和田第 1 住宅、畑中第 1 住宅、大門第 5 住宅、大門第 6 住宅 河辺第 1 住宅、河辺第 2 住宅、長淵第 4 住宅、富岡第 1 住宅 富岡第 2 住宅、藤橋第 1 住宅、裏宿住宅	18 施設
	東青梅住宅が昭和 31（1956）年に建設され、築後 54 年経過しており最も築後の経過年数が長くなっている。また、ブロック構造の千ヶ瀬第 2 住宅・東青梅住宅では、耐力度調査が行われている。 耐震診断については、18 施設中、11 施設で実施されている。その他の 7 施設については、新耐震設計基準後の建築施設である。	
学校校舎	第一小学校校舎、第二小学校校舎、第三小学校校舎 第四小学校校舎、第五小学校校舎、第六小学校校舎 第七小学校校舎、成木小学校校舎、河辺小学校校舎 新町小学校校舎、霞台小学校校舎、友田小学校校舎 今井小学校校舎、若草小学校校舎、藤橋小学校校舎 吹上小学校校舎、第一中学校校舎、第二中学校校舎 第三中学校校舎、西中学校校舎、第六中学校校舎 第七中学校校舎、霞台中学校校舎、吹上中学校校舎 新町中学校校舎、泉中学校校舎	26 施設
	小学校が 16 校、中学校が 10 校である。第二小学校校舎は昭和 41（1966）年に建設され、築後 44 年経過しており、現在改築作業が進められている。 耐震診断については、旧耐震設計規準による 23 施設全てで実施されている。 なお、その他の 3 施設については、新耐震設計基準後の建築施設である。	

施設区分	現 状	
学校体育館	第一小学校体育館、第二小学校体育館、第六小学校体育館 第七小学校体育館、成木小学校体育館、若草小学校体育館 吹上小学校体育館、第一中学校体育館、第一中学校格技棟 第二中学校体育館、第三中学校体育館、西中学校体育館 霞台中学校体育館、新町中学校体育館、泉中学校体育館	15 施設
	第一、第三中学校の体育館が昭和 43（1968）年に建設され、築後 42 年経過しており、最も築後の経過年数が長くなっている。 耐震診断については、旧耐震設計規準による 7 施設全てで実施されている。 なお、その他の 8 施設については、新耐震設計基準後の建築施設である。	
その他	給食センター藤橋調理場、給食センター根ヶ布調理場	2 施設
	藤橋調理場は昭和 56（1981）年に建設され、築後 29 年が経過し、根ヶ布調理場は昭和 46（1971）年に建設され、築後 39 年が経過している。	
	共同利用工場	1 施設
	昭和 56（1981）年に建設され、築後 29 年が経過している。	
	し尿処理場	1 施設
	平成 8（1996）年に建設され、築後 14 年が経過している。	

2) 500 m²以上、1000 m²未満の施設 (54 施設)

施設区分	現 状	
健康・福祉施設	子育て支援センター	1 施設
	昭和 43 (1968) 年に建設され、築後 42 年が経過している。	
	沢井保健福祉センター、小曾木保健福祉センター	2 施設
	沢井保健福祉センターは平成 6 (1994) 年に建設され、築後 16 年経過している。 小曾木保健福祉センターは平成 7 (1995) 年に建設され、築後 15 年経過している。	
	しろまえ児童学園	1 施設
平成 5 (1993) 年に建設され、築後 17 年が経過している。		
市民センター施設	青梅市民センター、同付属体育館 長淵市民センター、同付属体育館 大門市民センター、同付属体育館 梅郷市民センター、同付属体育館 沢井市民センター、同付属体育館、同多目的室 小曾木市民センター、同付属体育館 成木市民センター、同付属体育館 東青梅市民センター、同付属体育館 新町市民センター、同付属体育館 河辺市民センター、同付属体育館 今井市民センター、同付属体育館	23 施設
	大門市民センターが昭和 47 (1972) 年に建設され、築後 38 年が経過しており最も築後の経過年数が長く、付属体育館については、沢井市民センター付属の体育館が昭和 44 (1969) 年に建設され、築後 41 年が経過しており、築後の経過年数が最も長くなっている。 旧耐震設計規準による施設は 15 施設あり、すべての施設で耐震診断が実施されている。	
生涯学習施設	釜の淵市民館	1 施設
	昭和 58 (1983) 年に建設され、築後 27 年が経過している。	
	郷土博物館、収蔵庫	2 施設
郷土博物館は昭和 49 (1974) 年に建設され、築後 38 年経過している。 収蔵庫については、昭和 62 (1987) 年に建設され、築後 23 年が経過している。		
環境施設	じんかい収集基地	1 施設
	昭和 46 (1971) 年に建設され、築後 39 年経過しており、今後取り壊しが予定されている。	

施設区分	現 状	
スポーツ施設	永山体育館	1 施設
	昭和 43（1968）年に建設され、築後 42 年が経過している。	
	わかぐさ公園こどもプール管理棟、東原公園水泳場管理棟	2 施設
	わかぐさ公園こどもプール管理棟は平成 3（1991）年に建設され、築後 19 年経過している。また、東原公園水泳場管理棟は昭和 52（1977）年に建設され、築後 33 年経過している。	
下水ポンプ場	日向和田第 2 中継ポンプ場	1 施設
	昭和 56（1981）年に建設され、築後 29 年が経過している。	
市営住宅	吹上住宅、畑中第 2 住宅、畑中第 3 住宅、大門第 7 住宅 藤橋第 2 住宅、柚木住宅	6 施設
	畑中第 2・第 3 住宅が昭和 38（1963）年に建設され、築後 47 年経過しており、最も築後の経過年数が長くなっている。また、両施設においては耐力度診断が行われている。耐震診断については、6 施設中 3 施設で実施されている。その他 1 施設については、新耐震設計基準後の建築施設である。	
学校体育館	第三小学校体育館、第四小学校体育館、第五小学校体育館 河辺小学校体育館、新町小学校体育館、霞台小学校体育館 友田小学校体育館、今井小学校体育館、藤橋小学校体育館 第六中学校体育館、第七中学校体育館、吹上中学校体育館	12 施設
	500 m ² 以上 1000 m ² 未満の学校体育館は 12 施設あり、第四小学校体育館が昭和 41（1966）年に建設され、築後 44 年経過しており、最も築後の経過年数が長くなっているが、改築が予定されている。 耐震診断については、12 施設中 10 施設で実施されている。なお、その他の 2 施設については、新耐震設計基準後の建築施設である。	
公園管理棟	交通公園管理棟	1 施設
	昭和 56（1981）年に建設され、築後 29 年経過している。	

3) 500 m²未満の施設 (163 施設)

施設区分	現 状	
健康・福祉施設	希望の家	1 施設
	昭和 42 (1967) 年に建設され、築後 43 年を経過している。今後、取り壊しが予定されている。	
健康・福祉施設	障がい者サポートセンター	1 施設
	平成 5 (1993) 年に建設された旧大門看護師宿舎を改修し、平成 23 年度より障がい者サポートセンターとして開設する。	
生涯学習施設	御岳山ふれあいセンター	1 施設
	平成 3 (1991) 年に建設され、築後 19 年が経過している。	
生涯学習施設	旧宮崎家住宅、旧吉野家住宅、旧稲葉家住宅	3 施設
	旧宮崎家住宅は国の重要文化財であり、旧吉野家住宅および旧稲葉家住宅は東京都の有形民俗文化財に指定されている。	
学童保育所	第二学童保育所、成木学童保育所、新町こどもクラブ 千ヶ瀬学童保育所、新町第2こどもクラブ	5 施設
	第二学童保育所は平成 4 (1992) 年、成木学童保育所は平成 8 (1996) 年、新町学童保育所は平成 12 (2000) 年、千ヶ瀬学童保育所は平成 16 (2004) 年、新町第2こどもクラブは平成 19 (2007) 年にそれぞれ建設され、各施設の築後の経過年数は 18 年、14 年、10 年、6 年、3 年となっている。	
環境施設	リサイクルセンター管理棟、リサイクルショップ	2 施設
	リサイクルセンター管理棟は昭和 59 (1984) 年に建設され、築後 26 年が経過、リサイクルショップについては平成 5 (1993) 年に建設され、築後 17 年が経過している。	
スポーツ施設	永山体育館管理棟、友田レクリエーション広場管理棟 風の子太陽の子広場管理棟、釜の淵公園水泳場管理棟 長淵水泳場管理棟、青梅スタジアム管理棟、市民球技場管理棟 ちがむら球技場管理棟	8 施設
	釜の淵公園水泳場管理棟が昭和 45 (1970) 年に建設され築後 40 年が経過しており、最も築後の経過年数が長くなっている。	
	永山弓道場、沢井市民センタープール監視室	2 施設
病院・診療所	永山弓道場は昭和 48 (1973) 年に建設され、築後 37 年が経過している。沢井市民センタープール監視室は平成 8 (1996) 年に建設され、築後 14 年が経過している。	
	梅郷診療所、沢井診療所、小曾木診療所、成木診療所	4 施設
	梅郷診療所は昭和 53 (1978) 年、沢井診療所は昭和 60 (1985) 年、小曾木診療所は昭和 55 (1980) 年、成木診療所は昭和 58 (1983) 年に建設され、築後の経過年数はそれぞれ 32 年、25 年、30 年、27 年となっている。	
病院・診療所	PET・RI センター	1 施設
	平成 18 (2006) 年に建設され、築後 4 年が経過している。	

施設区分	現 状	
医師・ 看護師寮等	梅郷診療所医師住宅、沢井診療所医師住宅 小曾木診療所医師住宅、成木診療所医師住宅	4 施設
下水ポンプ場	大柳中継ポンプ場、千ヶ瀬中継ポンプ場、河辺中継ポンプ場 柚木第1中継ポンプ場、柚木第2中継ポンプ場 梅郷第1中継ポンプ場、梅郷第2中継ポンプ場 和田第1中継ポンプ場、和田第2中継ポンプ場 畑中第1中継ポンプ場、畑中第2中継ポンプ場 長淵第1中継ポンプ場、長淵第2中継ポンプ場 友田中継ポンプ場、二俣尾第1中継ポンプ場 二俣尾第2中継ポンプ場、日向和田第1中継ポンプ場 根ヶ布中継ポンプ場	18 施設
市営住宅	霞台第2住宅、梅園町第2住宅 霞台第2住宅は昭和33(1958)年に建設され、築後52年が経過、梅園町第2住宅は昭和32(1957)年に建設され、築後53年が経過している。	2 施設
屋外便所	風の子太陽の子広場便所、わかぐさ公園便所(2施設) 釜の淵公園便所(2施設)、東原公園便所 永山公園便所、日向和田臨川庭園便所、 七兵衛公園便所(バス待合)、吹上しょうぶ園便所 新町南公園便所、富士塚公園便所、平松緑地便所 大塚前公園便所、六万公園便所、中原公園便所、早道公園便所 道間公園便所、鳥井戸公園便所、桜株公園便所 南植木外公園便所、植木内公園便所、蔵屋敷公園便所 大井戸公園便所、新田山公園便所 河辺駅北口公衆便所、河辺駅南口公衆便所 東青梅駅北口公衆便所、東青梅駅南口公衆便所 青梅駅前公衆便所、沢井駅前便所、御岳駅前公衆便所 二俣尾3丁目海禅寺前公衆便所 花木園便所、花木園駐車場用便所、花木園倉庫下便所 梅の公園北口便所、梅の公園東口便所、御岳苑地便所 梅の里駐車場便所、中原南公園便所、寺改戸公園便所 御岳1丁目駐車場便所、中道梅園便所 今井ふれあい公園便所、長淵3丁目水泳場脇公衆便所	46 施設
	46 施設で最も築後の経過年数が長いものは昭和45(1970)年に建設された東青梅駅北口公衆便所で築後40年を経過している。	

施設区分	現 状	
消防施設他	第1分団第1部～第5部器具置場 第2分団第1部～第6部器具置場 第3分団第1部～第4部器具置場 第4分団第1部～第6部器具置場 第5分団第1部～第4部器具置場（第2部はさらに1と2に分かれる） 第6分団第1部～第4部器具置場（第3部はさらに1と2に分かれる） 第7分団第1部～第4部器具置場（第3部はさらに1と2に分かれる） 第8分団第1部～第4部器具置場 森下地区防災倉庫、長淵地区防災倉庫、大門地区防災倉庫 梅郷地区防災倉庫、沢井地区防災倉庫、小曾木地区防災倉庫 成木地区防災倉庫、東青梅地区防災倉庫、新町地区防災倉庫 河辺地区防災倉庫、今井・藤橋地区防災倉庫 大塚山地区防災倉庫、西分地区防災倉庫 御岳山コミュニティ防災センター	54 施設
	消防施設等として、消防団の器具置場の40施設、防災倉庫の13施設に加えて、コミュニティ防災センター（1施設）が存在する。	
公園管理棟	わかくさ公園管理棟、日向和田臨川庭園茶室、新田山公園管理棟 吹上しょうぶ園管理棟、花木園管理棟、梅の公園管理棟	6 施設
	平成3（1991）年から平成13（2001）年にかけて、公園管理棟等が建設されている。	
その他	河辺駅エレベーター（ELV）・エスカレーター（ESC） 東青梅駅南口エレベーター（ELV）、美術館喫茶室 末広会館、河辺町南自治会館	5 施設
	河辺駅ELV・ESCについては平成11（1999）年に、東青梅駅南口ELVについては平成13（2001）年にそれぞれ建設された。 喫茶室は平成1（1989）年に建設された。 末広会館は昭和50（1975）年に建設され、築後35年が経過、河辺町南自治会館は昭和49（1974）年に建設され、築後36年が経過している。	

4. 公共建築物の保全に関する課題

本市の公共建築物の現状と近年における社会状況の変化を踏まえると、公共建築物の保全整備に関する課題は以下のとおりです。

① 建築物老朽化への対応

本市の公共建築物は、築後25年から40年を経過しているものが大部分であり、今後の修繕・改善の保全コストと更新コストの増加が確実となっています。今後発生する保全整備コストを把握したうえで、効果的・効率的な修繕を実施するためのツールを活用し、ライフサイクルコスト（LCC）の最適化を図っていく必要があります。

② 保全情報一元化への対応

市保有の建築物の情報は一元的に管理することにより、施設の状況を総括的に把握し相互比較するとともに、保全整備コスト算定や施設性能評価に活用していくことが必要です。

③ 性能要求への対応

建築物の耐震性、法令基準の改正、環境配慮の実施、バリアフリー・ユニバーサルへの対応など、公共建築物に求められる性能は複雑化・高度化しています。施設の現況を適正に評価したうえで、法令基準や社会的要請に従い、建築物の改善を実施していく必要があります。

④ 社会的変化への対応

行政サービスに対する市民ニーズが多様化する一方、少子高齢化に伴う人口構成の変化や地域人口の変動の進展により、行政サービスの需要・供給にアンバランスが生じてきています。適切な施設評価を実施したうえで、施設の再編に向けた総合的な取り組みが必要になります。

⑤ 施設管理技術高度化への対応

建築技術の多様化・高度化に伴い、建築物の維持管理にあたっては高度の専門性を要求される場面が増加しています。市の専門技術職員を有効に活用するとともに、専門技術を持たない職員が的確に施設性能を判断するための手法と運用体制の整備が必要です。

なお、これらの課題に対応するためには、庁内の運用体制の整備を図るとともに、各対応策が一体となった運用を実施することが重要です。

第3章 計画の基本方針

1. 計画の基本方針

(1) 計画の目標

青梅市における公共建築物の効率的・効果的運用を図るため、施設機能の集約・再配置・転用などの再編も視野に入れ、適正な評価・経済的な手法により計画的な施設の維持管理を行うことを目標にします。

(2) 計画の進行管理

総合的に企画・管理・活用・処分を行い、少ない財源で施設を効率的・効果的に運用するための手法、ストックマネジメントを導入し、計画の適切な進行管理を図ることで、公共建築物の効率的・効果的運用に努めます。

(3) 保全の理念

暮らしやすいまちづくりの基盤となる公共建築物の保全は、「安全性の確保」、「経済性の追及」、「社会性への適合」、「機能性の維持」、「環境負荷の低減」を図る視点から、適正な評価・判断に基づき行うことが大切です。

このため、本計画の基本方針の「保全の理念」として次の4つを掲げ、今後の保全業務を進めます。

青梅市のストックマネジメントにおける4つの理念

- 1) 人命の安全性の確保
- 2) 保全に係るコストの適正化
- 3) 長期にわたり発揮される機能性の維持
- 4) 環境に与える負荷の軽減

保全に関する性能項目

A. 安全性

- 耐震性
- 躯体の安全性
- 外被の安全性
- 防災性

B. 機能性

- 空間の性能
- 仕上材
- 設備機能
- バリアフリー

C. 環境性

- 省エネ・省資源
- 有害物質

D. 利用性

- 施設規模の適合性
- 利用状況

E. 経済性

- 運営管理コスト
- 収入

図 3-1 保全の理念と関連する性能項目

2. 公共建築物保全整備の実施方針

公共建築物保全整備を進めるにあたっては、本市の公共建築物の保全に関する課題を踏まえ、施設保全の最適化をめざして以下の対応策を実施します。また、これらの成果を用いて、施設の再編に向けた検討を行っていきます。

① 施設管理台帳の整備

対象施設の各種情報を一元管理するため、建物情報、運営管理情報、工事情報、修繕情報、コスト情報、利用情報などを記載した施設管理台帳を作成します。施設管理台帳には、施設性能評価の結果や保全整備コストの情報なども入力し、施設に関する各種情報を網羅したものとします。また、施設管理台帳のデータは、施設性能評価および保全整備コスト整備のための資料として活用します。

② 施設性能評価の実施

建築物の適切な保全対策を実施し、効率的・効果的な財源投入を可能にするため、対象施設の「建物」、「利用性」および「経済性」の状況が把握できる施設性能評価シートを作成します。施設性能評価の結果は、保全整備コスト算定のためのデータとして活用するほか、施設再編の実施に向けた基礎資料として扱います。

③ 保全整備コストの把握

今後発生する建築物の修繕・改善コストを的確に把握するため、保全整備コストが容易に算定できるツールを作成します。コスト算定にあたっては、施設管理台帳のデータおよび施設性能評価の結果を利用し、各施設の実態に即した保全整備コストの算定が可能となるよう配慮します。

④ 修繕優先度の設定と保全整備コストの平準化

算出された保全整備コストを単純に積み上げると、特定の年度に修繕更新費が突出することになります。施設のサービス機能を維持しつつ、効果的・効率的な修繕を実施するため、施設の重要度や劣化度に応じた修繕優先度を設定したうえで、年度ごとの保全整備コストの平準化を実現するための手法を策定します。

⑤ スtockマネジメント運用体制の整備

Stockマネジメントを運用するにあたっては、既存施設の保全・維持に関する作業と施設再編に関する検討作業が必要になります。これらの作業を効率的かつ効果的に実施するための庁内組織を整備します。

⑥ Stockマネジメントの継続的な運用

保全整備に関するデータの更新、施設性能評価の活用、保全整備計画の見直しなどを適宜実施し、Stockマネジメントの継続的な運用を図ります。

⑦ 施設再編に関する検討

施設再編にあたっては、各施設の建物状況、利用状況およびコスト状況の総合的評価に加え、市民サービスのレベル設定、利用圏の設定、市民の意見の把握、判定基準の設定、施策判断など多様な検討を行っていきます。

公共施設の保全整備にかかる課題と上記の対応策の関係は、図 3-2 に示すとおりです。対応策は整備された運用体制のもとで、継続的かつ一体的に運用される必要があります。

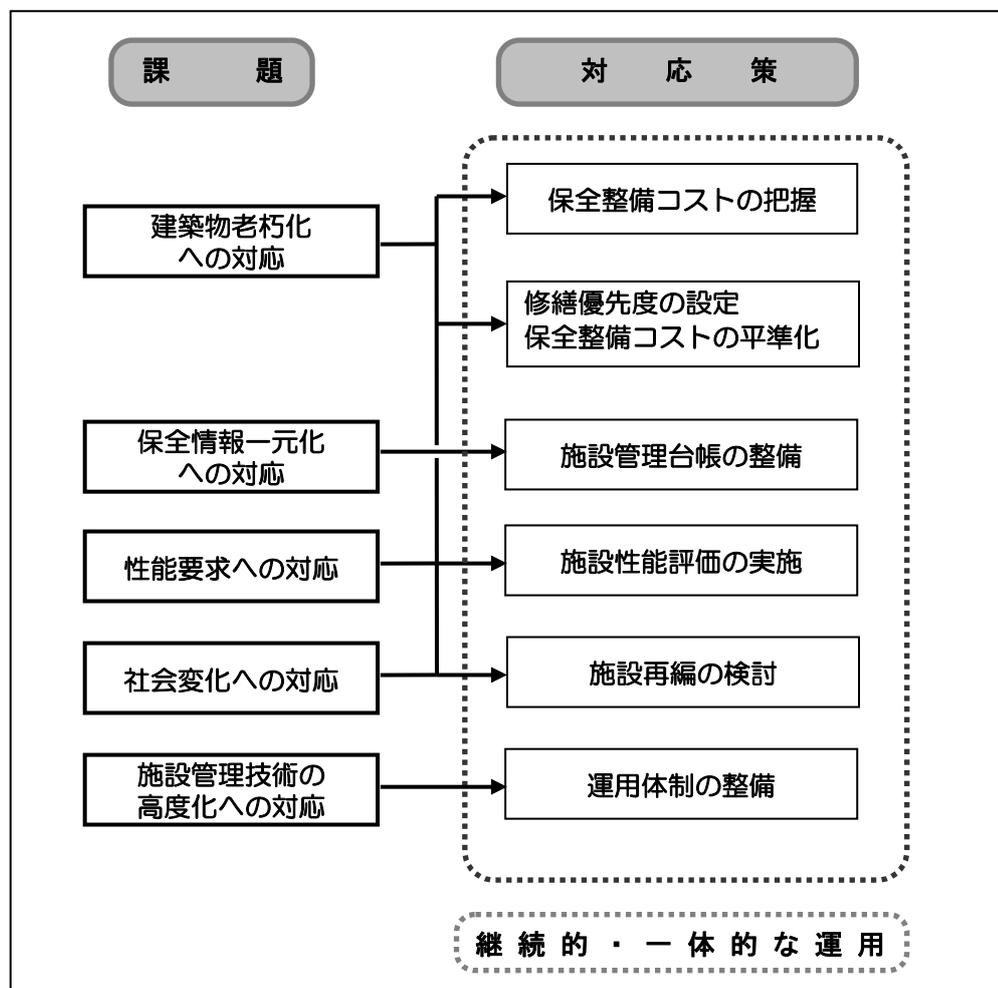


図 3-2 公共建築物保全整備にかかる課題と対応策

また、施設管理台帳の整備、施設性能評価の実施および保全整備コストの算出を含む公共建築物保全整備の概念は図 3-3 に示すとおりです。

施設管理台帳の基本データは、施設性能評価および保全整備コスト算出に利用します。また、施設性能評価の結果は、保全整備コスト算出に活用します。

施設性能評価は、「建物」、「利用性」および「経済性」を対象とし、その結果は施設の保全、維持、改修、建替え、改善などの方向性の検討資料とします。最終的な施設の再編については、パブリックコメントの実施をするほか、政策的判断なども加味し

て慎重に判断します。

保全、改修、改善などの対応をとりつつ建物を維持する施設については、修繕優先度の設定および保全整備コストの平準化の検討を行い、施設保全・運用の最適化をめざします。

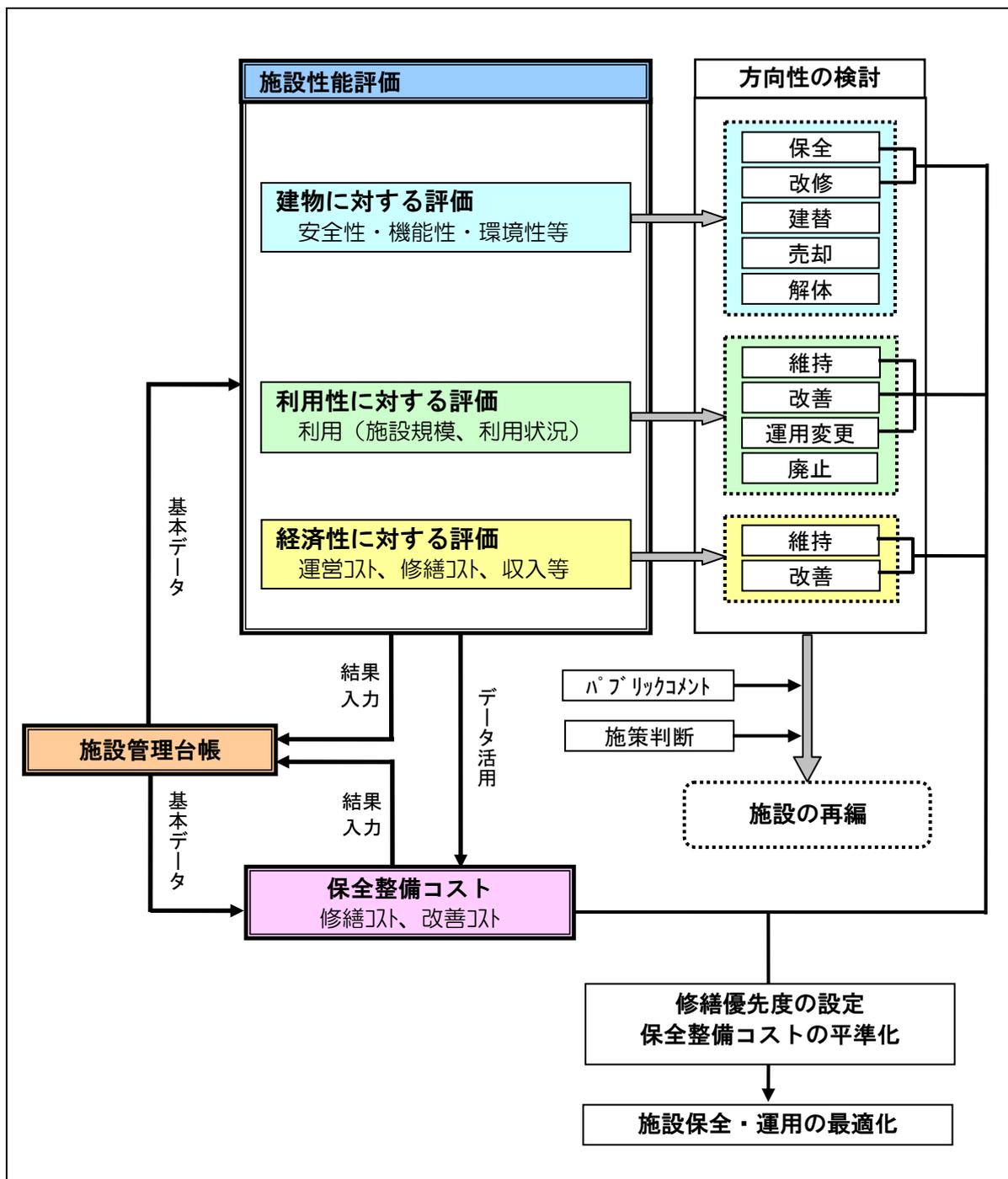


図 3-3 公共建築物保全整備の概念

第4章 施設管理台帳の整備

1. 施設管理台帳整備にかかる基本的事項

(1) 施設管理台帳整備の目的

施設管理台帳は、本市が所有する公共建築物の各種情報を一元的に管理することにより、各施設の諸元・構成・履歴・管理運営状況などを的確に把握し、今後の建物の維持管理および保全整備のための基礎資料とすることを目的に整備するものです。また、施設に係る利用状況およびコスト情報もあわせて記載し、施設再編のための検討資料として活用することも考慮します。

(2) 施設管理台帳整備の基本方針

施設管理台帳整備の基本方針は以下のとおりとします。

① 施設に関する複合的な情報が一元的に管理できるものとする

施設管理台帳には、建築物の諸元、構成、工事・修繕履歴などのほか、管理運営状況、利用状況、コスト情報、評価情報などを記載し、施設に関する総合的な情報が一元的に管理できるものとする。

② 施設性能評価および保全整備コスト算定に活用できるものとする

施設管理台帳のデータは、施設性能評価や保全整備コスト算定に活用できるものとなるよう、記載項目や内容を設定します。

③ 棟別、増改築の扱いに留意する

複数棟がある施設や増改築が行われた施設の状況を適切に表現できる書式構成とします。

④ 容易に記載ができるよう配慮する

施設管理者が記載しやすい書式設定にするとともに、建築の専門技術を持たない人でも容易に記載ができるよう記載要領や用語解説を整備します。

2. 施設管理台帳の構成

施設管理台帳は、建物の基本情報を整理するとともに、施設性能評価および保全整備コスト算定のベースとなる各種データを記載します。記載項目は建物諸元のほか、運営管理、工事、修繕、コスト、利用および評価の各情報を含むものとし、その構成は表 4-1 のとおりとします。

表 4-1 施設管理台帳の構成

No.	シート名	項目	内容
1-1	基本情報シート	基本情報	所在地、用途区分、管理所管部署
		建物情報	建設年度、竣工年月、面積（敷地、建築、延床、対象）、構造規模、耐震診断・改修の状況、仕上げ概要、設備概要、今後の予定等
		運営管理情報	設置根拠、運営形態、管理委託、利用状況、避難所指定等
1-2	棟別情報シート	建物情報	建物情報を棟別に整理（別棟または明らかに区分できる増改築部分がある場合に記載）
2	工事情報シート	新築時情報	設計者、工事監理者、施工者、工事費
		増改築情報	増改築年度、竣工年月、面積、構造、設計者、工事監理者、施工者、工事費
3	修繕情報シート	大規模修繕履歴	工事種別毎の最新大規模修繕時期および内容
		その他修繕履歴	上記以外の修繕履歴
4	コスト情報シート	管理費	清掃、設備、警備、法定点検等の委託費用
		光熱水費	電気、ガス、油、水道、下水道の使用量および使用料金
		修繕更新費	今後 20 年間の修繕更新費
5	利用情報シート	利用状況	利用数（率）、目標達成率、教室利用状況（学校施設）
		収入	収入項目および金額

※施設管理台帳の書式については、巻末「参考資料 1. 施設管理台帳の書式」参照。

第5章 施設性能評価の実施

1. 施設性能評価の実施にかかる基本的事項

(1) 施設性能評価の目的

施設性能評価は、施設の状況を的確に把握したうえで、適切な保全対策を実施するとともに効率的・効果的な財源投入を可能にすることを目的に実施するものです。また、評価結果は、施設再編の実施のための基礎資料としても扱うことが可能です。

施設性能評価の評価項目には、建築物の安全性・機能性・環境性などの性能評価のほか、施設の利用性に対する評価および運営管理費・修繕更新費などの経済性に対する評価も含むものとし、施設の総合的な状況の把握が可能となるものとしています。

表 5-1 評価の目的と関連する評価項目

	評価の目的	内容	関連する評価項目
①	適切な保全対策の実施	建物の状況を的確に把握し、適切な保全対策を実施するための資料とする	建物評価（安全性、機能性、環境性）、修繕コスト等
②	効率的・効果的な財源投入	施設改修等の優先順位設定やコスト平準化のための資料とする	建物評価（安全性、機能性、環境性）、利用性評価、経済性評価、重要性・緊急性評価等
③	施設再編の検討	施設の維持保全、転用、廃止等の利活用適合性判定のための資料とする	建物・利用性・経済性に対する総合的評価

(2) 施設性能評価の実施方針

施設性能評価の実施方針は以下のとおりとします。

① 客観性と説明責任が確保できる評価基準を設定する

できる限り定量的な評価基準を設定することにより、評価者による評価のブレが生じない評価基準を設定します。

② 実施手法、コスト、実施期間が現実的なものとなるようにする

追加調査などを実施することなく、既往資料・データと簡易な現況確認のみで実施が可能なものとしています。

③ 簡便かつ適切に施設評価が実施できる評価指標とする

建築物に関する専門知識を持たない施設管理者においても評価が可能な評価指標を作成します。

④ 施設再編についての検討は次段階で実施するものとする

本評価は、施設の現況把握と保全対策実施のための資料とし、施設再編については、本データを活用しつつ、次段階において多面的な検討を付加したうえで実施するものとしています。

(3) 施設性能評価の手順

施設性能評価は、各施設の施設管理者が実施することを前提とします。既往資料・データなどにより現状を把握したうえで、評価基準に従って実際の建物の状態を目視により確認して施設性能判定シートに評価を記載します。

評価実施に先立って講習会を開催するなどして、施設管理者に評価の目的と手法を十分に理解してもらうとともに、判定レベルの統一を図ることが重要です。判定にあたっては、必要に応じて設備管理者や委託点検者などの専門技術者のアドバイスを受けるものとします。また、建物状態の点検の際に、漏水や外壁材の剥落等の緊急性のある危険箇所が発見された場合は、応急措置を取るほか、専門技術者による判断を仰ぎ適切な対応を行う必要があります。

施設性能評価シートに記載された評価は、評価項目ごとに集計し、施設の総合評価を表示します。評価結果は、一覧表やレーダーチャートによりわかりやすく表現します。

評価結果については、定期的にモニタリングを実施し、評価視点の統一と評価技術向上をめざすことも考慮します。

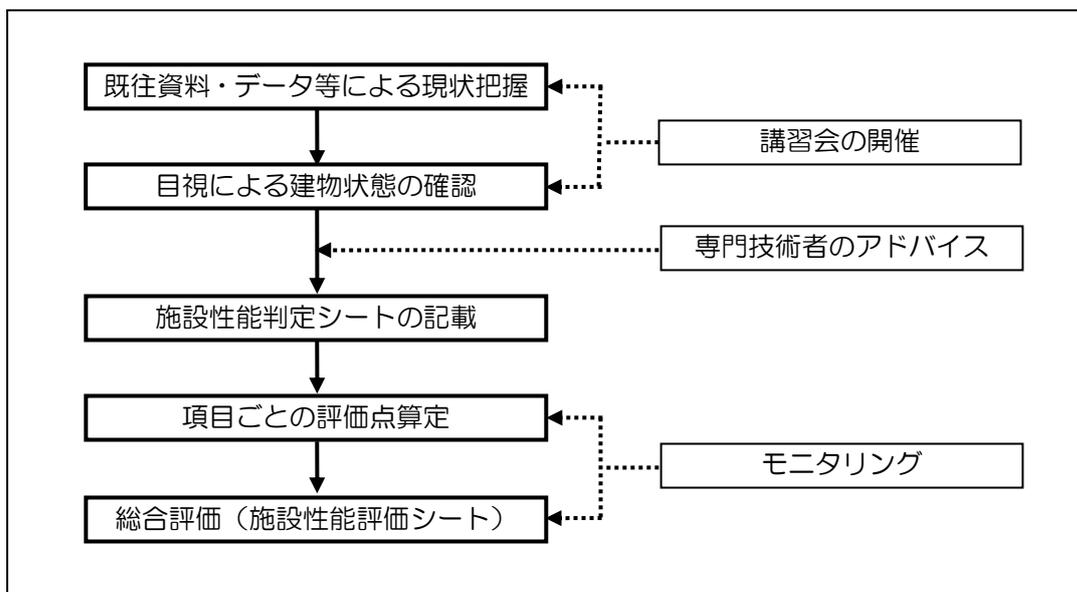


図 5-1 施設性能評価の手順

2. 施設性能評価手法の設定

(1) 評価項目の設定

施設評価の事例を参照しつつ、本市の実情を踏まえ、評価項目および評価方法を表5-2のとおり設定しました。評価項目は、「建物に対する評価」、「利用性に対する評価」および「経済性に対する評価」に3区分され、建物に対する評価は、さらに「安全性」、「機能性」および「環境性」に区分されます。

表 5-2 評価項目および評価方法

区分	項目	内容	評価方法	
建物に対する評価	安全性	耐震レベル	竣工時期、耐震診断結果、耐震改修状況	耐震診断データ、改修実績があれば評価に用いる。無い場合は建設年次から想定。
		躯体の安全性	建物の歪み（不同沈下）	現地確認により評価。
			躯体の損傷	同上
		外被の劣化	外壁材の剥離	現地確認・履歴により評価。
	屋根からの漏水		同上	
	防災・避難	消防検査等による改善指摘事項	改善指摘の有無および程度により評価。	
		避難・安全	緊急時の避難の容易さで評価。	
	機能性	空間の性能	配置・動線、天井高	施設構成・内容の妥当性で評価。
			共用スペースの充足度	利用者数・利用実態に照らして評価。
			室内環境	使用実態に基づき評価。
		仕上材の劣化	外壁からの漏水	現地確認・履歴より評価。
			建具、内装材、外装材の劣化	現地確認により評価。
	設備の劣化	給排水衛生、空調換気、電気、通信、情報等の設備の劣化	各設備の主要な部位についてチェック項目を設定。	
	バリアフリー	バリアフリー対応状況	「東京都福祉のまちづくり条例」に基づき、主要な部位についてチェック項目を設定。	
	環境性	環境配慮	省エネ・省資源対策	対策の有無で評価。
有害物質		アスベスト、PCB等の有無	有害物質の有無、管理状況により評価。	
利用性に対する評価	利用性	施設の規模	利用形態と施設規模の適合性	利用実態に基づき評価。
		利用状況	利用率	利用者がある施設についてのみ評価する。
経済性に対する評価	経済性	管理運営コスト	管理費	清掃、設備管理、警備、点検等の年間費用実績より評価。
			光熱水費	電気、ガス、上下水道、燃料等の年間費用実績より評価。
			修繕更新費	別途作成する保全整備コストを参照する。
	収入	利用料等	利用収入がある施設についてのみ評価する。	

(2) 判定基準の設定

施設性能評価にあたっては、既往資料・データの確認および現地確認の結果に基づき、施設性能判定シートに細目ごとの判定結果を記入するものとします。判定は作業の容易性を考慮して〔**a**、**b**、**c**〕の3段階とし、別途判定基準を設定します。〔**a**、**b**、**c**〕の判定は原則として表 5-3 の基準によります。

表 5-3 判定基準

a	問題なし。要求水準を十分満たしている。同種施設の水準を超えている。
b	部分的な劣化、不具合、要求水準の未達等があり改善が望ましい。同種施設と同等の水準。
c	劣化、不具合の程度が著しく早急な改善が必要。要求水準や法的基準を満たしていない。同種施設の水準を下まわる。

判定基準は原則として絶対評価としますが、利用状況（利用率）および経済性（運営管理費、収入）については、同種施設との相対評価によります。また、当初目標値（利用者数、収入等）が設定されている施設については、目標値をもとに水準を設定する方法も採用します。

(3) 評価点の設定

各評価細目の評価結果を点数化したうえで、評価項目ごとに 10 点満点に換算し、〔**A**、**B**、**C**〕の3段階の評価を付与します。

利用性および経済性の評価については、同種施設間の相対評価を原則とし、施設規模や利用実態を考慮するため、必要に応じて床面積や利用者数等で除した値を使うなどの配慮を行います。

最後に、5項目（「安全性」、「機能性」、「環境性」、「利用性」および「経済性」）と、3項目（「建物に対する評価」、「利用性に対する評価」および「経済性に対する評価」）の総合評価を施設性能評価シートに表記します。評価結果はグラフ等を用いてわかりやすく表現します。

次ページの図 5-2 に、施設性能評価シートの事例を示します。

さらに、施設種別ごとに、「建物に対する評価」と「利用性に対する評価」の結果を記した評価結果分布グラフを作成します（図 5-3 参照）。このグラフより、施設種別ごとの全体的傾向および問題のある施設の把握が可能になります。

※施設性能評価の指標および書式については、巻末「参考資料 2. 施設性能評価の指標および書式」参照。

【施設性能評価シート】				年度	2010	No.	XX XX	01
用途No.	XX	施設No.	XX	施設名称	△△センター			

■建物に対する評価

項目	内容	評価点 合計	10点満点 換算	評価	備考
1. 安全性	1-1. 耐震レベル	1	5.0	B	
	1-2. 躯体の安全性	3	7.5	A	
	1-3. 外被の劣化	3	7.5	A	
	1-4. 防災レベル	2	5.0	B	
2. 機能性	2-1. 空間の性能	7	8.8	A	
	2-2. 仕上材の劣化	7	8.8	A	
	2-3. 設備の劣化	9	7.5	A	
	2-4. バリアフリー	8	6.7	B	
3. 環境性	3-1. 環境配慮	1	5.0	B	
	3-2. 有害物質	2	10.0	A	

■利用性に対する評価

項目	内容	評価点 合計	10点満点 換算	評価	備考
4. 利用性	4-1. 施設の規模	2	10.0	A	
	4-2. 利用率	0	0.0	C	

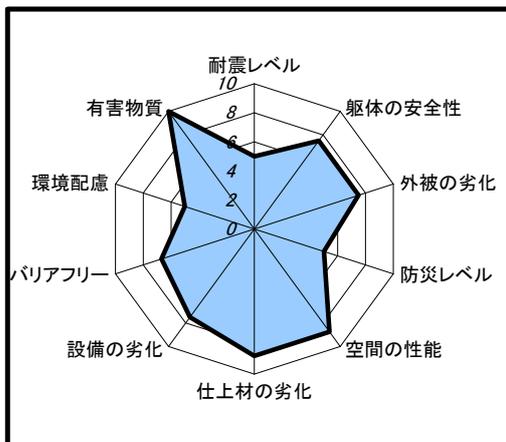
■経済性に対する評価

項目	内容	評価点 合計	10点満点 換算	評価	備考
5. 経済性	5-1. 運営管理費	3	5.0	B	
	5-2. 収入(利用料)	1	5.0	B	

★総合評価

区分	項目	評価点 合計	10点満点 換算	総合評価	備考
建物に対する評価	1. 安全性	9.0	6.4	B	7.2
	2. 機能性	31.0	7.8	A	
	3. 環境性	3.0	7.5	A	
利用性に対する評価	4. 利用性	2.5	6.3	B	
経済性に対する評価	5. 経済性	4.0	5.0	B	

【建物に対する評価】レーダーチャート



【総合評価】レーダーチャート

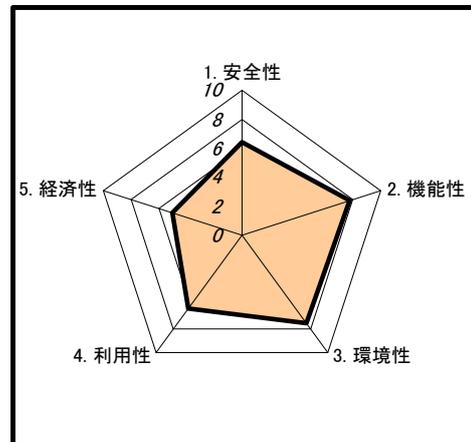
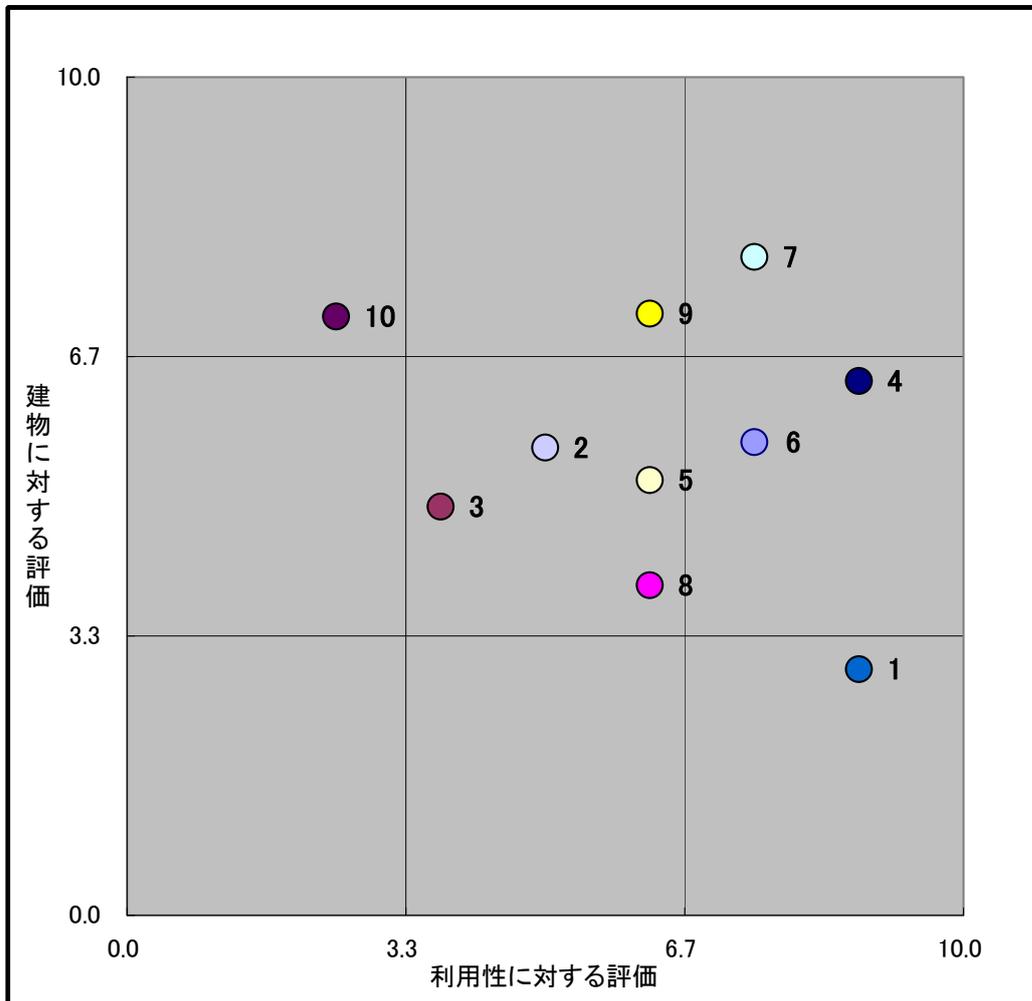


図 5-2 施設性能評価シートの作成例
(本シートは特定の施設の評価結果を表したものではありません)

施設性能評価【評価結果分布グラフ】

	施設区分	〇〇センター施設	作成年度	2010	
--	------	----------	------	------	--



※グラフ中に記した数字は施設番号を示す。

上のグラフより以下のことがわかる。

- ・ 施設「7」は、建物の状態、利用性ともに比較的良好である。
- ・ 施設「1」は、利用性は良いが、建物の状態に問題がある。
- ・ 施設「10」は、建物の状態は良いが、利用性に問題がある。

図 5-3 評価結果分布グラフの作成例
 (本シートは特定の施設の評価結果を表したものではありません)

3. 施設性能評価の結果

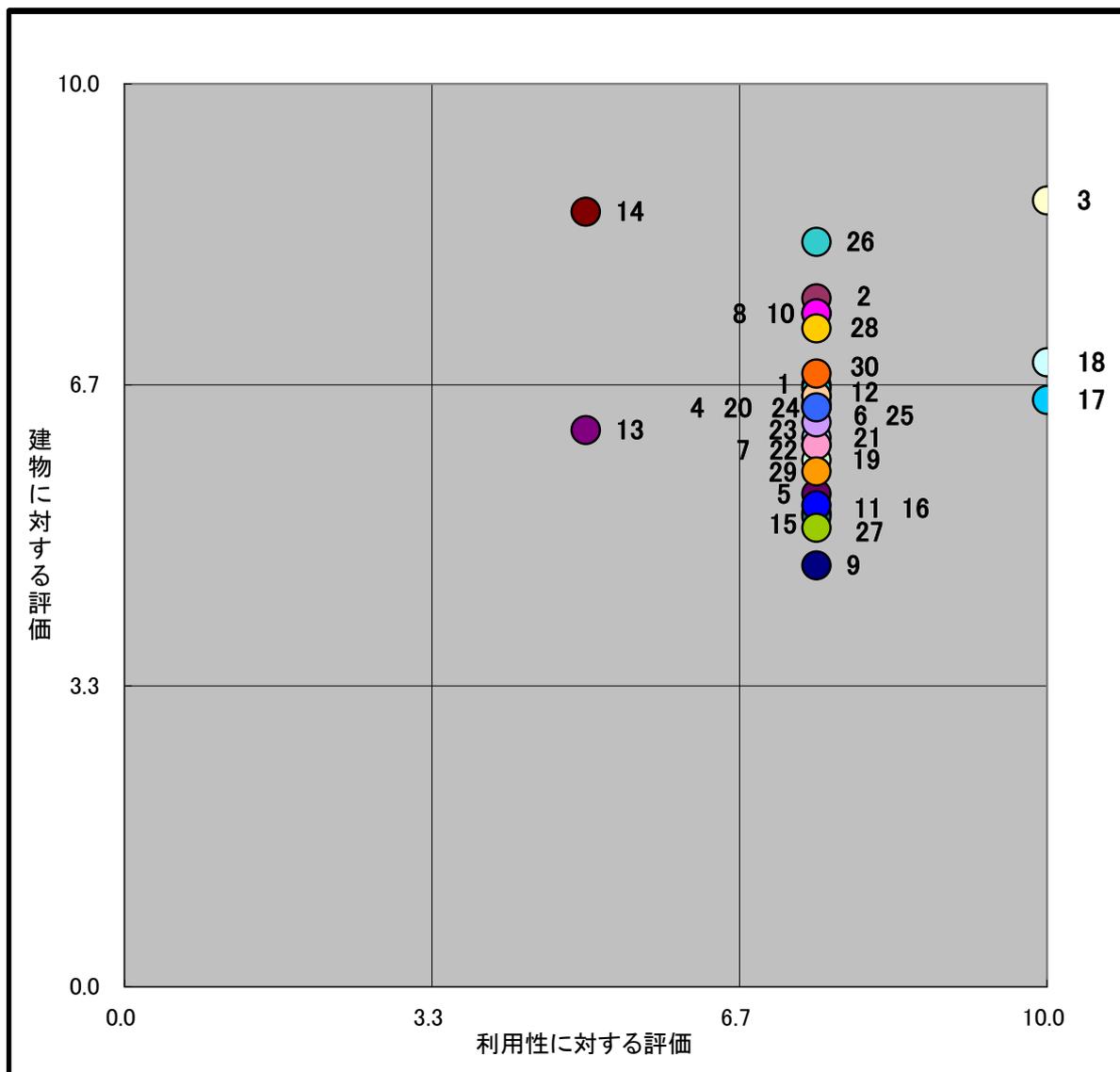
同種施設における相対評価が可能な「小学校校舎・体育館」「中学校校舎・体育館」「生涯学習施設」「市民センター施設」および「市営住宅」の「建物に対する評価」と「利用性に対する評価」の評価結果分布グラフは、図 5-4～5-8 に示すとおりです。

また、全施設の「建物に対する評価」の一覧は、表 5-4 に示すとおりです（評価点は 10 点満点）。これより、庁舎および火葬場の評価が高い一方、北小曾木ふれあいセンター、福祉センター、郷土博物館、じんかい収集基地、上成木ふれあいセンター、永山体育館、北部中継ポンプ場、千ヶ瀬第2住宅、畑中第3住宅などの建物の劣化が進んでいることがわかります。

施設評価シート【評価結果分布グラフ】

施設区分	02 小学校校舎・体育館	作成年度	2010		
------	--------------	------	------	--	--

※校舎・体育館別



- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| 1 第一小学校校舎 | 11 第七小学校校舎 | 21 友田小学校校舎 |
| 2 第一小学校体育館 | 12 第七小学校体育館 | 22 友田小学校体育館 |
| 3 第二小学校体育館 | 13 成木小学校校舎 | 23 今井小学校校舎 |
| 4 第三小学校校舎 | 14 成木小学校体育館 | 24 今井小学校体育館 |
| 5 第三小学校体育館 | 15 河辺小学校校舎 | 25 若草小学校校舎 |
| 6 第四小学校校舎 | 16 河辺小学校体育館 | 26 若草小学校体育館 |
| 7 第五小学校校舎 | 17 新町小学校校舎 | 27 藤橋小学校校舎 |
| 8 第五小学校体育館 | 18 新町小学校体育館 | 28 藤橋小学校体育館 |
| 9 第六小学校校舎 | 19 霞台小学校校舎 | 29 吹上小学校校舎 |
| 10 第六小学校体育館 | 20 霞台小学校体育館 | 30 吹上小学校体育館 |

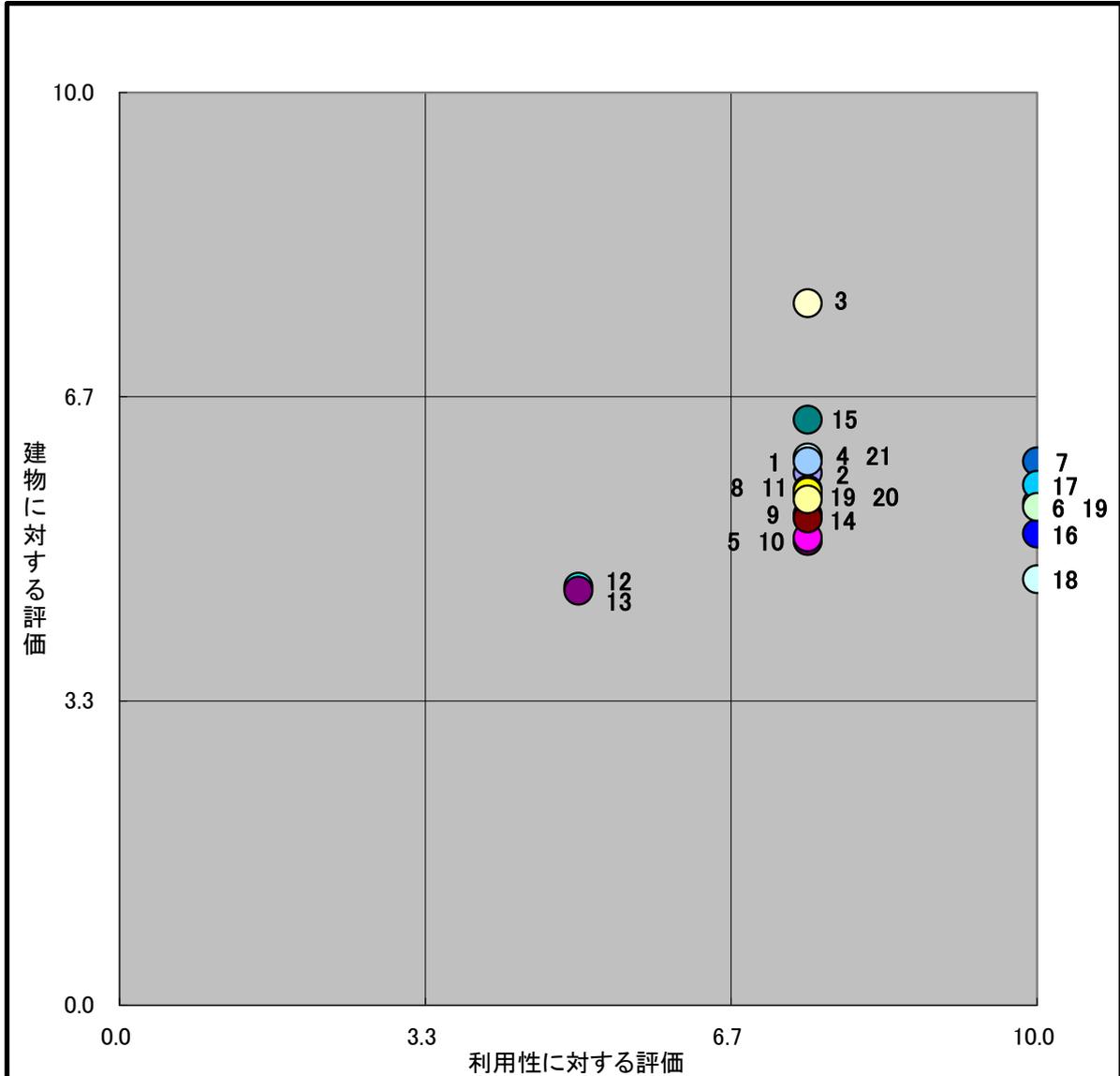
※「成木小学校(13,14)」は利用性において、やや劣っているが、体育館の建物状態はかなり良い。
 ※「第二小学校(3)」「新町小学校(17,18)」は、利用性評価が高い。
 (第二小学校校舎は建替え予定のため対象外であるが、利用性評価は施設全体を対象としている)

図 5-4 評価結果分布グラフ (小学校校舎・体育館)

施設評価シート【評価結果分布グラフ】

施設区分	03 中学校校舎・体育館	作成年度	2010	出力日	
------	--------------	------	------	-----	--

※校舎・体育館別



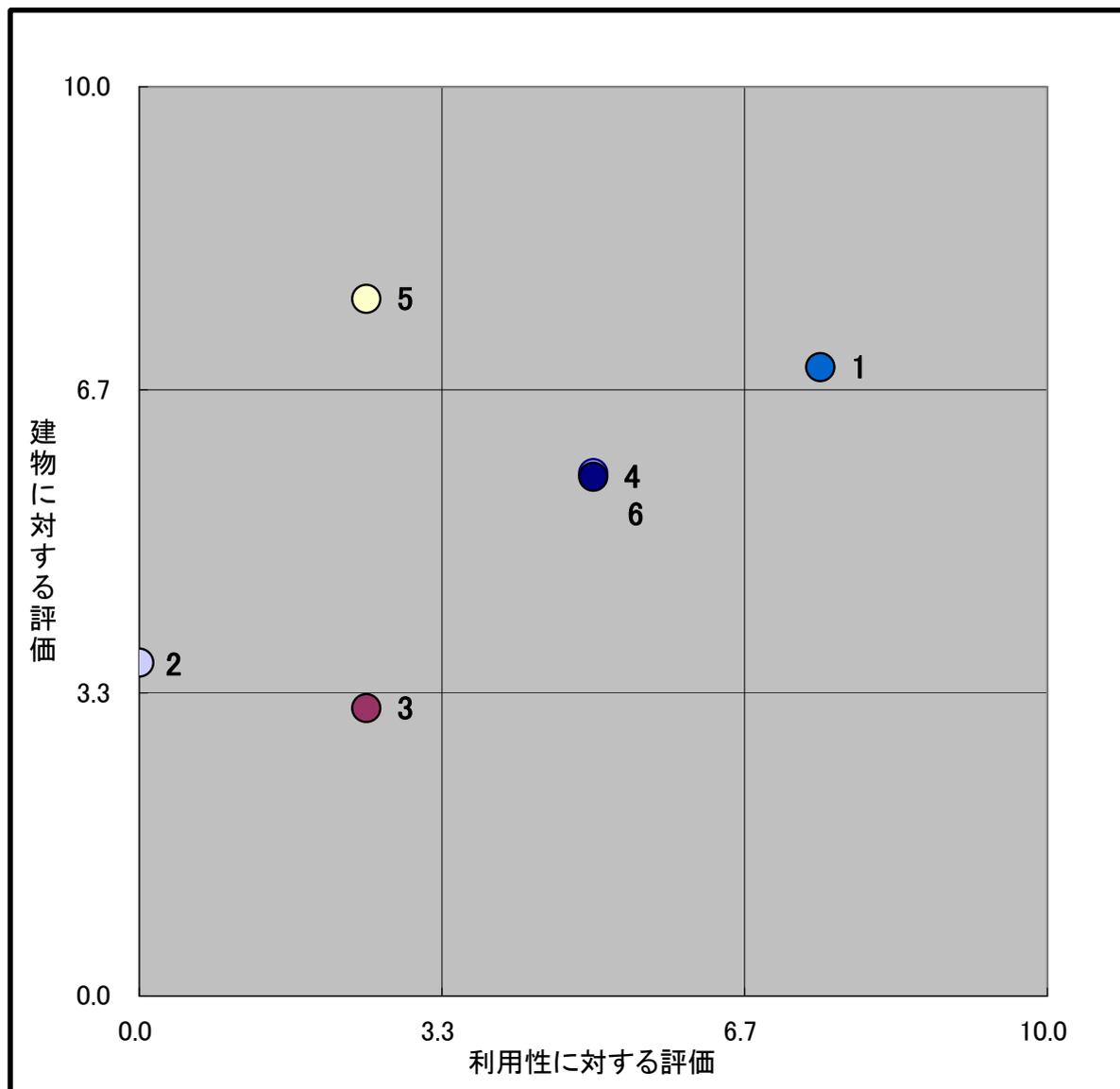
- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| 1 第一中学校校舎 | 8 西中学校校舎 | 15 霞台中学校体育館 |
| 2 第一中学校体育館 | 9 西中学校体育館 | 16 吹上中学校校舎 |
| 3 第一中学校格闘技場 | 10 第六中学校校舎 | 17 吹上中学校体育館 |
| 4 第二中学校校舎 | 11 第六中学校体育館 | 18 新町中学校校舎 |
| 5 第二中学校体育館 | 12 第七中学校校舎 | 19 新町中学校体育館 |
| 6 第三中学校校舎 | 13 第七中学校体育館 | 20 泉中学校校舎 |
| 7 第三中学校体育館 | 14 霞台中学校校舎 | 21 泉中学校体育館 |

※「第七中学校(12,13)」は、利用性においてやや劣る。校舎、体育館ともに建物状態もあまり良くない。
 ※「第三中学校(6,7)」「吹上小学校(16,17)」「新町小学校(18,19)」は利用性において評価が高い。
 ※「第一中学校格闘技場(3)」の建物状態はかなり良い。

図 5-5 評価結果分布グラフ (中学校校舎・体育館)

施設評価シート【評価結果分布グラフ】

施設区分	07 生涯学習施設	作成年度	2010	出力日	
------	-----------	------	------	-----	--



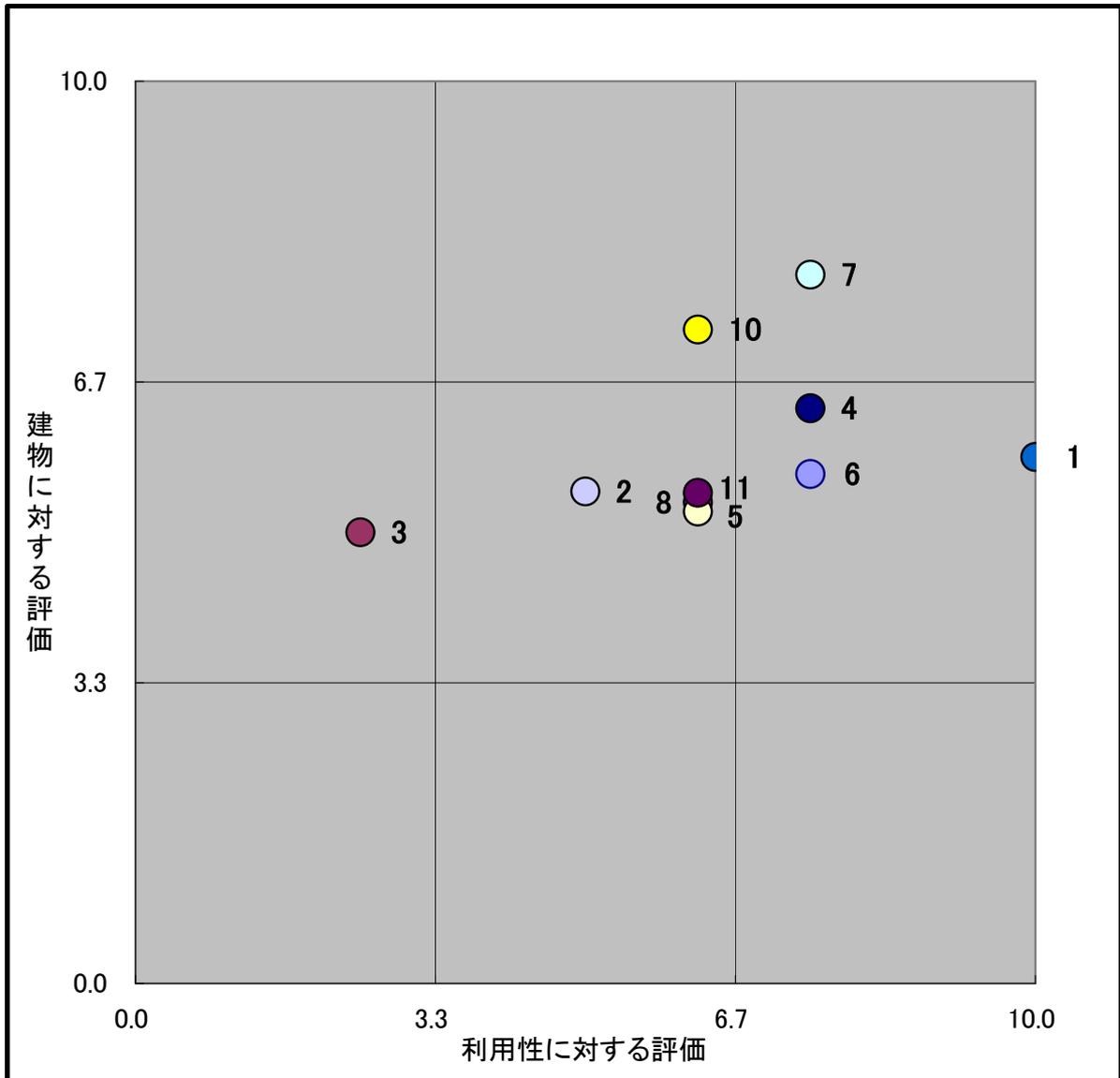
- 1 釜の淵市民館
- 2 上成木ふれあいセンター
- 3 北小曾木ふれあいセンター
- 4 永山ふれあいセンター
- 5 御岳山ふれあいセンター
- 6 市民会館

※ 「上成木ふれあいセンター(2)」「北小曾木ふれあいセンター(3)」は、利用性評価が低く、建物の状態も良くない。
 ※ 「釜の淵市民館(1)」は、利用性評価、建物評価ともに比較的良い。
 ※ 「御岳山ふれあいセンター(5)」は、建物状態は良いが、利用性に問題がある。

図 5-6 評価結果分布グラフ (生涯学習施設)

施設性能評価【評価結果分布グラフ】

施設区分	09 市民センター施設	作成年度	2010		
------	-------------	------	------	--	--



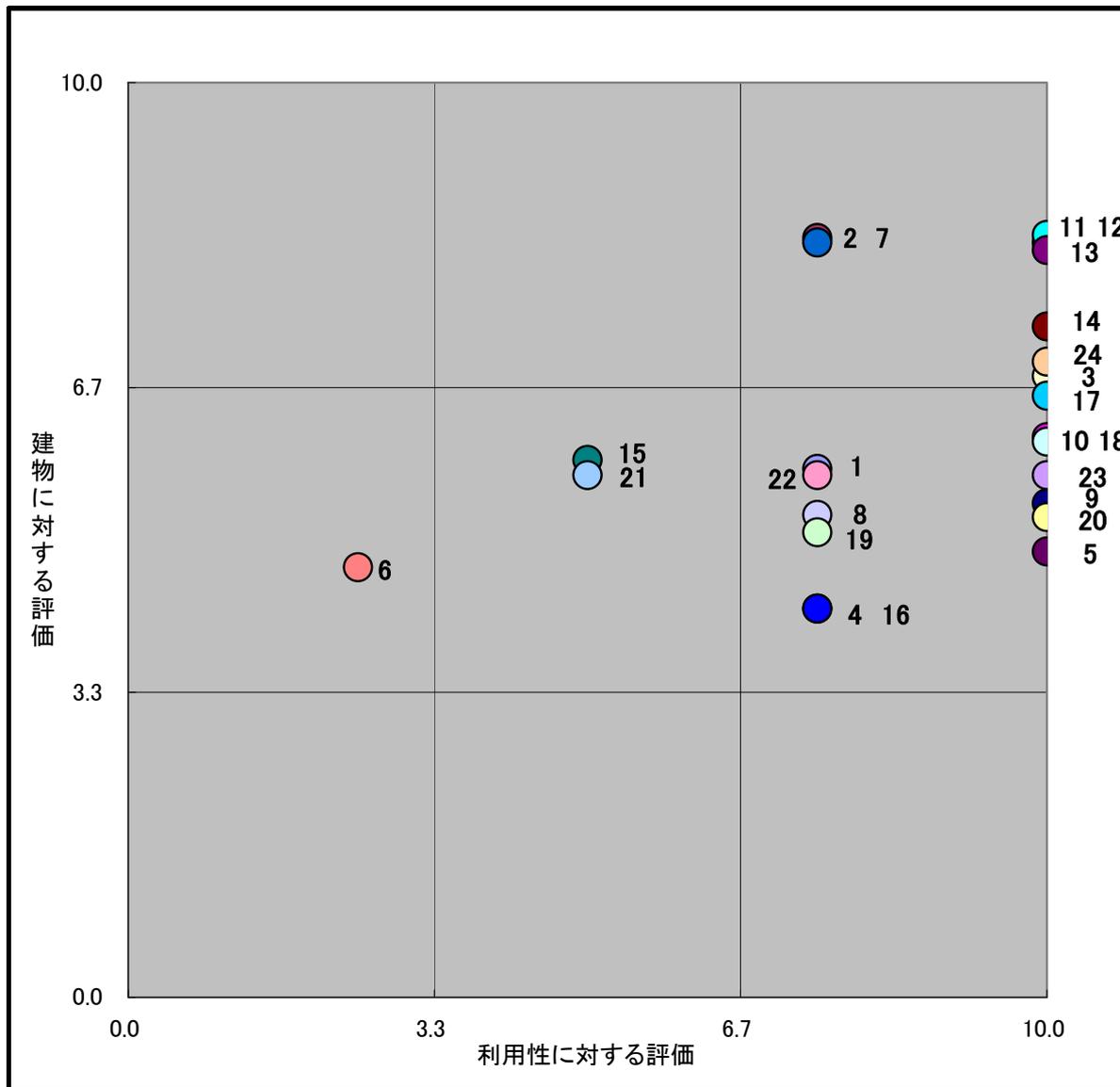
- | | |
|-------------|--------------|
| 1 河辺市民センター | 7 今井市民センター |
| 2 小曾木市民センター | 8 新町市民センター |
| 3 成木市民センター | 9 (欠番) |
| 4 大門市民センター | 10 沢井市民センター |
| 5 長淵市民センター | 11 東青梅市民センター |
| 6 梅郷市民センター | 12 青梅市民センター |

※ 「成木市民センター(3)」は、利用性評価が低く、建物状態もよくない。
 ※ 「河辺市民センター(1)」の利用性評価は高い。
 ※ 「今井市民センター(7)」「沢井市民センター(10)」の建物状態は比較的良い。

図 5-7 評価結果分布グラフ (市民センター施設)

施設評価シート【評価結果分布グラフ】

市営住宅	13 市営住宅	作成年度	2010		
------	---------	------	------	--	--



- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1 長淵第4住宅 | 9 大門第6住宅 | 17 河辺第1住宅 |
| 2 日向和田住宅 | 10 大門第7住宅 | 18 河辺第2住宅 |
| 3 千ヶ瀬第1住宅 | 11 駒木住宅 | 19 富岡第1住宅 |
| 4 千ヶ瀬第2住宅 | 12 友田住宅 | 20 富岡第2住宅 |
| 5 千ヶ瀬第3住宅 | 13 和田第1住宅 | 21 藤橋第1住宅 |
| 6 東青梅住宅 | 14 畑中第1住宅 | 22 藤橋第2住宅 |
| 7 吹上住宅 | 15 畑中第2住宅 | 23 柚木住宅 |
| 8 大門第5住宅 | 16 畑中第3住宅 | 24 裏宿住宅 |

※ 「東青梅住宅(6)」は、利用性、建物状態ともに評価が低い。
 ※ 「千ヶ瀬第2住宅(4)」「畑中第3住宅(16)」は、建物状態がよくない。

図 5-8 評価結果分布グラフ (市営住宅)

表 5-4 「建物に対する評価」一覧

評価点	市庁舎等	小学校 校舎・体育館	中学校 校舎・体育館	給食センター 健康・診療所等 福祉施設	生涯学習 施設	スポーツ 施設	市民センター	総合病院等 環境施設 共同利用工場	市営住宅	他
10.0	●庁舎									
9.9										●火葬場
9.8										
9.7										
9.6										
9.5										
9.4										
9.3										
9.2										
9.1										
9.0								●救急救命C		●市民斎場
8.9								●臨床研修医宿舎		
8.8										
8.7		●第二小(体)								
8.6		●成木小(体)								
8.5										
8.4							●今井市民C			
8.3		●若草小(体)							●日向和田住宅●吹上住宅 ●駒木住宅●友田住宅●和田第1住宅 ●和田第1住宅	
8.2										
8.1										
8.0	●東青梅Cビル			●沢井保健福祉C ●小曾木保健福祉C				●総合病院		
7.9				●健康センター ●子育て支援C			●大門市民C(体)●沢井市民C(多)			
7.8										
7.7			●第一中(格)		●御岳山ふれあいC			●看護職員住宅		
7.6		●第一小(体)								
7.5		●第五小(体)●第六小(体)								
7.4							●沢井市民C			
7.3		●藤橋小(体)					●今井市民C(体)		●畑中第1住宅	
7.2				●自立C厚生棟						
7.1								●L尿処理場		
7.0				●しろまえ学園 ●博物館収蔵庫					●裏宿住宅	
6.9		●新町小(体)			●釜の淵市民C					
6.8		●吹上小(体)						●共同利用工場 ●千ヶ瀬第1住宅		
6.7		●第一小(校)								●交通公園管理棟
6.6		●第七小(体)					●青梅市民C(体)		●河辺第1住宅	
6.5		●第三小(校)●霞台小(体) ●新町小(校)●今井小(体)					●河辺市民C(体) ●沢井市民C(体)			
6.4		●第四小(校) ●霞台中(体) ●若草小(校)		●自立C授産棟						
6.3		●今井小(校)				●わかざ公園管理棟		●リサイクルC元焼却棟		
6.2		●成木小(校)								
6.1		●友田小(校)						●リサイクルC破砕棟 ●大門第7住宅 ●河辺第2住宅●柚木住宅		
6.0		●第五小(校) ●第二中(校)●第三中(体) ●友田小(体) ●泉中(体)								
5.9							●青梅市民C		●畑中第2住宅 ●長淵第4住宅	
5.8		●霞台小(校)	●第一中(校)		●市民会館 ●総合体育館 ●美術館					
5.7		●吹上小(校)	●第一中(体) ●吹上中(体)	●根ヶ布調理場	●永山ふれあいC		●梅郷市民C ●東青梅市民C(体)		●藤橋第1住宅 ●藤橋第2住宅	
5.6			●西中(校)●第六中(体)				●小曾木市民C(体)●梅郷市民C(体)			
5.5		●第三小(体)	●第三中(校)●新町中(体) ●泉中(校)							●日向和田第2中継ポンプ場
5.4			●西中(体)	●藤橋調理場		●東原公園管理棟 ●新町市民C		●大門第6住宅		
5.3		●第七小(校) ●河辺小(体)	●霞台中(校)			●小曾木市民C ●長淵市民C(体)●新町市民C(体)		●大門第5住宅●富岡第2住宅		
5.2		●河辺小(校)	●吹上中(校)			●河辺市民C●長淵市民C ●東青梅市民C				
5.1		●藤橋小(校)	●第六中(校)●第二中(体)					●富岡第1住宅		
5.0							●成木市民C●成木市民C(体)			
4.9			●吹上中(校)				●大門市民C		●千ヶ瀬第3住宅	
4.8										
4.7		●第六小(校)	●新町中(校)						●東青梅住宅	
4.6			●第七中(校)							
4.5			●第七中(体)							
4.4										
4.3									●千ヶ瀬第2住宅●畑中第3住宅	
4.2										
4.1										
4.0										●北部中継ポンプ場
3.9						●永山体育館				
3.8										
3.7					●上成木ふれあいC					
3.6							●じんかい収集基地			
3.5										
3.4										
3.3				●福祉センター ●郷土博物館						
3.2				●北小曾木ふれあいC						
3.1										
3.0										

(校):校舎、(体):体育館、(格):格闘技場、(多):多目的室、C:センター

4. 課題のある施設の抽出と総括

「建物に対する評価」、「利用性に対する評価」および「経済性に対する評価」の評価結果より、それぞれの項目に課題のある施設を抽出したうえで、総合的な評価と対応案を整理します。

(1) 建物に課題のある施設

安全性と機能性の評価がともにC評価である施設を抽出した結果は表 5-5 のとおりです。なお、ここに表記した施設以外にも個別評価項目でc評価のある施設があり、ここに掲げていない施設に課題がないわけではありません。

表 5-5 建物に特に課題のある施設

施設名	総合評価	特に課題のある項目	摘要
福祉センター	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・防災レベル ・仕上材の劣化 ・設備の劣化 ・バリアフリー	・設備が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
上成木ふれあいセンター	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・防災レベル ・バリアフリー	・設備が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
北小曾木ふれあいセンター	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・防災レベル ・バリアフリー	・設備が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
郷土博物館	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・防災レベル ・外被の劣化 ・バリアフリー	・建物全体で問題が多い
永山体育館	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・外被の劣化 ・バリアフリー	・仕上が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
じんかい収集基地	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・外被の劣化 ・バリアフリー	・安全面で問題あり ・仕上が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
千ヶ瀬第2住宅	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・仕上材の劣化	・躯体の安全性 ・設備の劣化 ・仕上・設備が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
畑中第3住宅	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・仕上材の劣化	・躯体の安全性 ・設備の劣化 ・仕上・設備が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い
北部中継ポンプ場	安全性：C 機能性：C	・耐震レベル ・仕上材の劣化 ・バリアフリー	・躯体の安全性 ・設備の劣化 ・設備が全面的に劣化 ・建物全体で問題が多い

(2) 利用性に課題のある施設

利用性の個別評価でc評価がある施設を中心に「利用性（施設の規模、利用率）に課題のある施設」を抽出した結果は表5-6のとおりです。

表5-6 利用性に特に課題のある施設

施設名	個別評価	状況	摘要
成木小学校	施設の規模： a 利用率： c	・児童数：63人 (11人/教室)	・地域性より学区内児童数が少ない。 ・普通教室数は6で最低限。
第七中学校	施設の規模： a 利用率： c	・生徒数：40人 (13人/教室)	・地域性より学区内生徒数が少ない。 ・普通教室数は3で最低限。
上成木ふれあいセンター	施設の規模： c 利用率： c	・利用者数：96人 ・稼働率：0.3%	・視聴覚室、第1会議室、第2会議室、音楽室、体育館の利用率が低い。 ・地域性および施設構成より、施設全般の利用が極めて少ないと考えられる。
北小曾木ふれあいセンター	施設の規模： c 利用率： b	・利用者数：4,945人 ・稼働率：8.4%	・音楽室、視聴覚室、児童室、図工室、体育館、第1会議室、第1活動室、第2会議室、第2活動室、第3活動室の利用率が低い。 ・地域性および施設構成より、施設全般の利用が少ないと考えられる。
御岳山ふれあいセンター	施設の規模： c 利用率： b	・利用者数：4,334人 ・稼働率：10.7%	・研修室、スポーツホールの利用率が低い。 ・地域性および施設構成より、施設全般の利用が極めて少ないと考えられる。
小曾木市民センター・付属体育館	施設の規模 ・センター： b ・体育館： a 利用率 ・センター： c ・体育館： b	・センター稼働率：24.0% ・体育館稼働率：73.6%	・地域性および施設構成より、施設全般の利用が少ないと考えられる。
成木市民センター・付属体育館	施設の規模： ・センター： c ・体育館： a 利用率： c	・センター稼働率：22.8% ・体育館稼働率：50.1%	・料理教室の利用率が低い。 ・地域性および施設構成より、施設全般の利用が少ないと考えられる。
沢井市民センター・付属体育館	施設の規模： a 利用率 ・センター： c ・体育館： b	・センター稼働率：21.2% ・体育館稼働率：70.1%	・地域性および施設構成より、施設全般利用が少ないと考えられる。
東青梅住宅	施設の規模： b 利用率： c	・入居率：76.7%	・施設老朽化により入居率が低いと考えられる。
畑中第2住宅	施設の規模： a 利用率： c	・入居率：70.0%	・施設老朽化により入居率が低いと考えられる。

(3) 経済性に課題のある施設

経済性の個別評価で **c** 評価がある施設を中心に「経済性（管理費、光熱水費、収入、修繕更新費）に課題のある施設」を抽出した結果は表 5-7 のとおりです。

表 5-7 経済性に特に課題のある施設

施設名	個別評価	摘要	
第七小学校	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： b ・収入：—	・管理費：床面積が小さいため割高となっている。
成木小学校	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： c ・収入：—	・管理費：床面積が小さいため割高となっている。 ・光熱水費：児童数が少ないので割高になっている。
第六中学校	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： c ・収入：—	・管理費：床面積が小さいため割高となっている。 ・光熱水費：生徒数が少ないので割高になっている。
第七中学校	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： c ・収入：—	・管理費：床面積が小さいため割高となっている。 ・光熱水費：生徒数が少ないので割高になっている。
福祉センター	・管理費：— ・修繕更新費： c	・光熱水費：— ・収入：—	・修繕更新費：設備関係が全面的に劣化しており極めて高額な修繕更新費が必要。
上成木ふれあいセンター	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： b ・収入： c	・管理費・収入：利用者が少ないため管理費が割高かつ収入が少ない。
北小曾木ふれあいセンター	・管理費： b ・修繕更新費： c	・光熱水費： c ・収入： c	・光熱水費・収入：利用者が少ないため光熱水費が割高かつ収入が少ない。 ・修繕更新費：施設全体に劣化が進行しており修繕更新費が高い。
郷土博物館	・管理費：— ・修繕更新費： c	・光熱水費：— ・収入：—	・修繕更新費：施設全体に劣化が進行しており修繕更新費が高い。
美術館	・管理費：— ・修繕更新費： c	・光熱水費：— ・収入：—	・修繕更新費：空調設備で早急に更新すべき部分がある。
小曾木市民センター	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： b ・収入： b	・管理費：清掃、設備管理、法定点検の各費用が高い。 ・修繕更新費：施設全体に劣化が進行しており修繕更新費が高い。
成木市民センター	・管理費： c ・修繕更新費： b	・光熱水費： b ・収入： c	・管理費：清掃、設備管理の各費用が高い。 ・収入：利用者が少ないため収入も少ない。

(4) 課題のある施設の総括と対応案

「建物」、「利用性」および「経済性」の評価結果より抽出された課題のある施設のうち、重大な課題のある施設または複数の課題をもつ施設について、総合的評価と可能性のある対応案を表 5-8 に示します。

表 5-8 課題のある施設の総括および対応案

施設名	延面積 (㎡)	築後年数	建物評価			利用性評価			経済性評価				総括	対応案	
			安全性	機能性	摘要	施設規模	利用率	摘要	管理費	光熱水費	修繕更新費	収入			摘要
成木小学校校舎	3,318	12-36	B	B	・比較的良好	a	c	・地域性より学区内児童数が少ない	c	c	b	—	・施設規模が小さく、児童数が少ないためコストが割高	・建物の状態は比較的良好であるが、児童数が少なくコスト高となっている ・学区のあり方は市として総合的に検討すべき事項	・建物現状維持 ・統廃合 ・規模縮小 ・複合用途化 ・コストダウン
成木小学校体育館	1,085	9	A	A	・特に問題なし	a	c	・地域性より学区内生徒数が少ない	c	c	b	—	・施設規模が小さく、生徒数が少ないためコストが割高	・耐震未対応で設備の劣化が進んでいる。 ・生徒数が少なくコスト高となっている ・学区のあり方は市として総合的に検討すべき事項	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
第七中学校校舎	3,670	34	B	B	・耐震改修計画中 ・設備の一部が劣化	a	c	・地域性より学区内生徒数が少ない	c	c	b	—	・施設規模が小さく、生徒数が少ないためコストが割高	・耐震未対応で設備の劣化が進んでいる。 ・生徒数が少なくコスト高となっている ・学区のあり方は市として総合的に検討すべき事項	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
第七中学校体育館	812	34	B	C	・耐震改修計画中 ・設備が全面的に劣化	a	c	・地域性より学区内生徒数が少ない	c	c	b	—	・施設規模が小さく、生徒数が少ないためコストが割高	・耐震未対応で設備の劣化が進んでいる。 ・生徒数が少なくコスト高となっている ・学区のあり方は市として総合的に検討すべき事項	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
福祉センター	6,830	39	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	a	—	・特に問題なし	—	—	c	—	・修繕費が高い	・建物の状態が相当に悪いいため、抜本的な対応が必要	・改築 ・統合による新設
上成木ふれあいセンター	2,089	35	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	c	c	・地域性、施設構成より利用が極めて少ない	c	b	b	c	・管理費が割高 ・収入が少ない (利用者が少ない)	・建物の状態が相当に悪く、利用も少ない ・コストも割高で抜本的な対策が必要	・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
北小曾木ふれあいセンター	2,186	35	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	c	b	・地域性、施設構成より利用が極めて少ない	b	c	c	c	・光熱水費、修繕費が割高 ・収入が少ない (利用者が少ない)	・建物の状態が相当に悪く、利用も少ない ・コストも割高で抜本的な対策が必要	・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
御岳山ふれあいセンター	413	17	A	A	・特に問題なし (防災拠点施設)	c	b	・地域性、施設構成より利用が極めて少ない	b	a	a	b	・特に大きな問題なし	・建物および経済性では特に問題がないが、地域性より利用が少ない。施設の利活用方策を検討する必要がある。	・建物現状維持 ・用途見直し ・用途複合化
郷土博物館	786	36	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	a	—	・特に問題なし	—	—	c	—	・修繕費が高い	・利用性では特に問題がないが、建物の状態が相当に悪い	・改修 (耐震、劣化) ・改築
美術館	1,674	27	B	C	・仕上、設備の一部が劣化	c	—	・一部、目的外使用の室がある	—	—	c	—	・修繕費が高い	・一部、施設の劣化が進んでいる	・改修 (劣化)
永山体育館	523	42	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	b	—	・施設規模にやや課題あり	—	—	b	—	・特に大きな問題なし	・耐震未対応で建物の状態が相当に悪い	・改修 (耐震、劣化) ・改築
小曾木市民センター	617	31	B	C	・耐震未対応 ・仕上、設備が劣化	b	c	・地域性より稼働率が低い	c	b	b	b	・清掃、設備管理、法定点検の費用が高い	・耐震未対応で劣化が進んでいるとともに、稼働率が低く、管理費もコスト高となっている	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
小曾木市民センター附属体育館	696	31	B	C	・耐震未対応 ・仕上、設備が劣化	a	b	・同上	c	b	b	b	・清掃、設備管理、法定点検の費用が高い	・耐震未対応で劣化が進んでいるとともに、稼働率が低く、管理費もコスト高となっている	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
成木市民センター	617	30	B	C	・仕上、設備が劣化	c	c	・地域性より稼働率が低い	c	b	b	c	・清掃、設備管理、法定点検の費用が高い	・耐震未対応で劣化が進んでいるとともに、稼働率が低く、管理費もコスト高となっている	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
成木市民センター附属体育館	647	30	B	C	・設備が全面的に劣化	a	c	・同上	c	b	b	c	・清掃、設備管理、法定点検の費用が高い	・耐震未対応で劣化が進んでいるとともに、稼働率が低く、管理費もコスト高となっている	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
沢井市民センター	608	32	A	A	・特に問題なし	a	c	・地域性より稼働率が低い	b	c	b	c	・電気代が高い	・体育館は劣化が進んでいるが、センター建物は大きな問題なし ・稼働率が低く、光熱水費もコスト高となっている	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
沢井市民センター附属体育館	486	41	B	C	・耐震未対応 ・仕上、設備が劣化	a	b	・稼働率がやや低い	b	c	b	c	・電気代が高い	・体育館は劣化が進んでいるが、センター建物は大きな問題なし ・稼働率が低く、光熱水費もコスト高となっている	・改修 (耐震、劣化) ・統廃合 ・複合用途化 ・規模縮小 ・コストダウン
じんかい収集基地	520	39	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	a	—	・特に問題なし	—	—	c	—	・修繕費が高い	・建物仕上の劣化が進んでおり、安全面でも問題がある	・改修 (耐震、劣化) ・解体 ・改築
千ヶ瀬第2住宅	1,382	46	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	a	b	・入居率がやや低い	b	—	b	b	・特に大きな問題なし	・耐震未対応で劣化が進んでいる。 ・入居率がやや低い	・改修 (耐震、劣化) ・廃止 (解体)
東青梅住宅	1,058	54	B	C	・耐震未対応 ・仕上、設備が劣化	b	c	・老朽化により入居率が低い	b	—	c	b	・修繕費が高い	・築後 54 年経過、耐震未対応で劣化が進んでいる ・入居率が低い	・改修 (耐震、劣化) ・廃止 (解体)
畑中第2住宅	690	47	A	C	・耐震未対応 ・仕上、設備が劣化	a	c	・老朽化により入居率が低い	b	—	b	b	・特に大きな問題なし	・耐震未対応で劣化が進んでいる。 ・入居率が低い	・改修 (耐震、劣化) ・廃止 (解体)
畑中第3住宅	509	47	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	a	b	・入居率がやや低い	b	—	b	c	・収入が低い	・耐震未対応で劣化が進んでいる。 ・入居率がやや低い	・改修 (耐震、劣化) ・廃止 (解体)
北部中継ポンプ所	1,239	30	C	C	・耐震未対応 ・建物全体で問題多い	a	—	・特に問題なし	—	—	c	—	・修繕費が高い	・設備が全面的に劣化しており、修繕がかさんでいる。	・改修 (耐震、劣化) ・改築

第6章 保全整備コストの算出

1. 保全整備コストの算出にかかる基本的事項

(1) 保全整備コスト算出の目的

建築物を維持管理するにあたっては、修繕・改善、管理・運用、更新などの様々なコストが必要になります。保全整備コストの算定は、長期的な観点から今後発生する主要なコストを予想し、適切な維持管理および修繕・改善の実施に活用するとともに、今後の予算確保および年度予算の平準化のための検討資料とすることを目的とするものです。

(2) 保全整備コスト算出の基本方針

保全整備コスト算出にあたっての基本方針は以下のとおりとします。

簡便に長期的なコストが算定できるツールとする

多数の施設の複雑な要素を類型化することにより、簡便な操作により長期的な修繕・改善コストが算定できるツールを作成します。

重要度が高く、コストインパクトが大きい部位に着目する

保全シナリオに基づき、建築物の機能維持および安全性確保に大きな影響を与え、コストインパクトが大きい部位を対象に修繕・改善コストを算定します。

施設性能評価の結果を反映した現実的な更新周期を設定する。

建築物の各部位・設備の修繕更新周期に施設性能評価の結果を用いた補正を加え、各部位・設備の状態に応じた現実的な次回の修繕更新時期を設定します。

(3) 保全整備コストの算出対象

施設の維持管理にあたっては、表6-1に示すとおり、保全（管理）、修繕、改善、運用、更新（建替）などの様々なコストが必要になります。本計画においては、これらのコストの内、建築物保全の重要な要素である修繕・改善コスト（臨時修繕費を除く）を対象に保全整備コストの算出を行います。

表6-1 保全整備コストの算出対象

項目	細目	内容
修繕・改善 コスト	経常修繕費	日常管理における修繕費
	計画修繕費	予防保全を主とした大規模修繕費
	改善・模様替費	施設機能の改善に係る費用（耐震改修を含む）
	臨時修繕費	天災・事故等に伴う修繕費
管理・運用 コスト	委託管理費	保守点検、運転、清掃、保安等
	光熱水費	電気、水道、油、ガス等の費用
更新（建替） コスト	解体費	既設建物の解体撤去費
	更新（建替）費	建物の更新（建設）に係る費用

本計画における算出対象

なお、臨時修繕費は、天災や事故等に伴う突発的な修繕コストで予測が困難なため、本計画の保全整備コストの対象には含まないものとします。

(4) 保全整備コスト算出の対象期間

主要な設備機器の標準的な更新周期は15年から20年程度のものが多くあります。保全整備コスト算出の対象期間を10年から15年程度とした場合、機器の更新時期が対象期間に含まれず、長期的な全体コストを適切に把握できないケースが生じます。

一方、保全整備コスト算出の対象期間を25年から30年程度とした場合、建物自体が耐用年数を超過し、建替えを考慮しなければならないケースが多くなると考えられます。建替えの時期は、社会状況や財政状況、さらには施設再編の考え方などによって大きく変わってくるため、現時点での判断が必ずしも妥当であるとは限りません。

これらの点を勘案して、保全整備コスト算出の対象期間は、現実的なコスト把握が可能な20年間とします。

保全整備コストは、建替えを含めた施設に関する方針が適切に反映されるよう、ストックマネジメントの運用のなかで適宜見直しを行う必要があります。

(5) 保全シナリオの設定

建物の保全は、大きく「予防保全」と「事後保全」に別けられ、その保全シナリオは表6-2に示すとおりです。

予防保全とは、対象部位の耐用年数や状態などを勘案して、不具合・事故が起きる前に修繕・更新などの実施する保全対応です。一方、事後保全は、不具合発生後の対応により修復を行うものです。

保全整備コスト算出の対象となる計画修繕費は、建築物の機能維持および安全性確保に大きな影響を与えコストインパクトが大きい部位における予防保全について算出するものとします。

表6-2 保全シナリオの設定

保全種別	対象	内容
予防保全	建築物の機能維持、安全性確保に大きな影響を与え、コストインパクトが大きい部位	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水の発生原因となる部分 ・建物構造体の耐久性に重大な影響を与える部位 ・施設利用者や第三者に影響を及ぼす部分 ・更新による保全効果が十分に期待できる部位 ・日常的な使用頻度が高く、計画的な予防保全が効果的である部位
事後保全	不具合発生後の修繕対応でも、機能性、安全性への影響が少なく、コストインパクトが小さい部位	<ul style="list-style-type: none"> ・施設機能への影響が少ない部位 ・建物構造体の耐久性への影響が少ない部位 ・施設利用者や第三者に与える影響が少ない部位 ・更新による保全効果が十分に期待できない部位 ・施工難易度が高く、通常更新を行わないことが多い部位

2. 保全整備コストの算出手法の設定

(1) 保全整備コスト算出の手順

保全整備コストは、図 6-1 のフローに示すとおり、計画修繕費とその他コスト（経常修繕費および改善・模様替費）に別けて算定します。

計画修繕費については、多種多様な施設の保全整備コストを簡便に算出するため、まず「保全対象部位の設定」「施設仕様の設定」および「コスト原単位の設定」を行います。これらの項目の設定にあたっては、施設管理台帳のデータを活用します。

対象部位、施設仕様およびコスト原単位により今後必要となる保全整備コストの算出を行います。この際、施設性能評価の結果を用いて各部位・設備の修繕時期の補正を行います。これにより各部位・設備の修繕更新周期、経過年数および劣化状況に応じた次回の修繕更新時期の設定が可能になります。

経常修繕費については、統計的に算出されたデータを用いたコストを毎年計上します。

改善・模様替費については、その内容によりコストが大きく異なるため、個別に判断し実情に応じたコストを加算するものとします。

最後に、これらのコスト要素を合算して、年次別の保全整備コストを表す保全整備計画表を作成します。

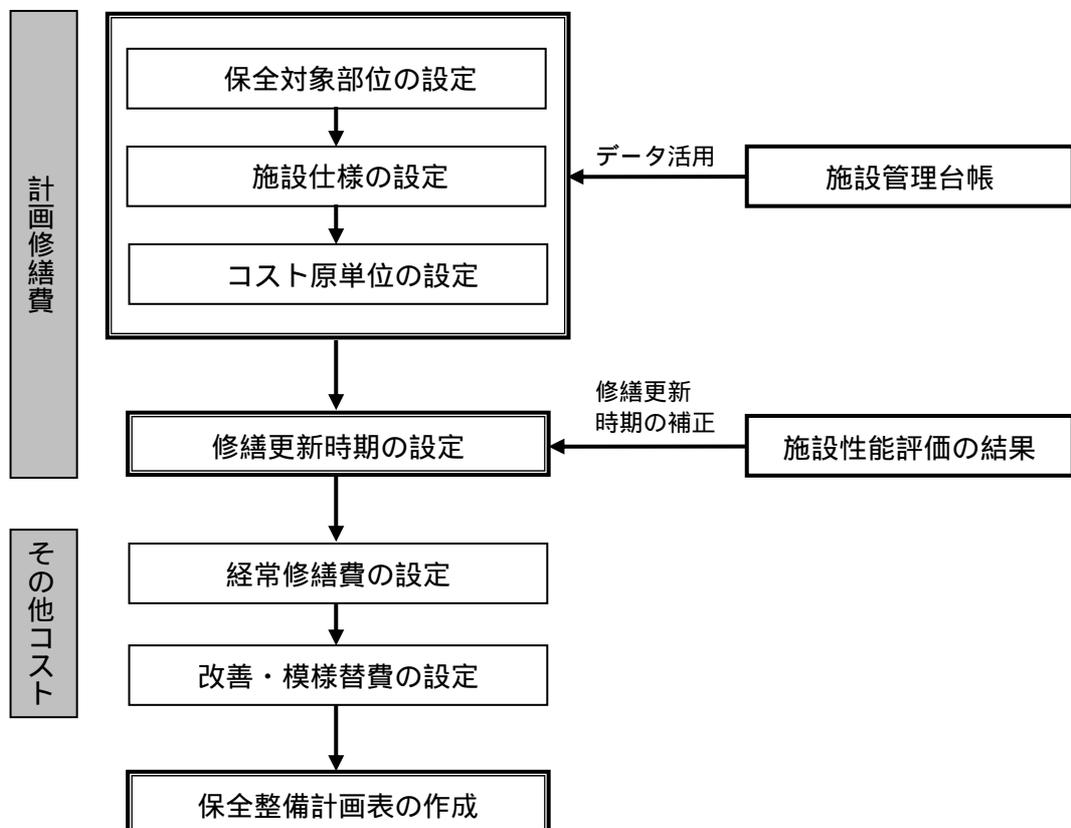


図 6-1 保全整備コスト算出のフロー

(2) 保全対象部位の設定

保全対象は、建築物の機能維持および安全確保に大きな影響を与え、コストインパクトが大きい部位・節義とし、保全シナリオに則り表 6-3 のとおり設定します。

表 6-3 保全対象部位・設備一覧

大項目	小項目	内 容
屋根	屋根防水	アスファルト防水、シート防水、塗膜防水
	勾配屋根	金属葺き屋根、瓦葺き屋根
外装	外壁仕上	タイル張り、塗装・吹付仕上、金属パネル張り、石張り
外部建具	外部	鋼、アルミ、ステンレス
内装	内部仕上	床、壁、天井、内部建具
機械設備	空調・換気	機器
	給水	機器、配管、水槽等
	衛生	トイレ等
	昇降機	エレベータ等
電気設備	受け変電	機器

(3) 施設仕様の設定

保全対象の部位・設備ごとに、使用材料や設備レベルに応じて表 6-4 のとおり施設仕様を設定します。

表 6-4 施設仕様の設定表

No.	大項目	小項目	仕様		用途区分		機械設備			電気設備		
			仕様	仕様	番号	用途	空調・換気	給水	排水	電気		
1	屋根	屋根防水	防水材 屋根材	仕様	金属板葺	01	市庁舎等	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	アスファルト防水			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	シート防水			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	塗膜防水			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
2	外装	外壁仕上	仕上	仕様	金属、石系	02	小学校校舎 小学校体育館	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	タイル張り			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	吹き付け系			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	吹き付け系			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
3	外部建具	外部	開口率	-	標準的な建具仕様を設定し、一律に規定	04	給食センター	仕様	仕様	仕様	仕様	
4	内装	内部仕上	床	-	標準的な内装仕上を設定し、一律に規定	05	健康・診療所等	仕様	仕様	仕様	仕様	
5	機械設備	空調・換気	空調率	仕様	80%程度	06	福祉施設	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	50%程度			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	20%程度			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
6	給水	給水量	仕様	多い	09	市民センター施設	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
			仕様	普通			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
			仕様	少ない			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
7	排水	給水量	仕様	多い	11	環境施設	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
			仕様	普通			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
			仕様	少ない			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
8	衛生	器具数	-	標準的な器具仕様を設定し、一律に規定	12	共同利用工場	仕様	仕様	仕様	仕様		
9	昇降機	速度	仕様	高層・病院程度	13	市営住宅	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
			仕様	中層・低層程度			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
			仕様	小荷物専用程度			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量	
10	電気設備	電気	電気容量	仕様	高:0.2KVA/m ² 程度	14	葬祭場等	空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	中:0.1KVA/m ² 程度			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
				仕様	低:0.05KVA/m ² 程度			空調率	仕様	給水量	仕様	電気容量
						15	下水ポンプ場	仕様	仕様	仕様	仕様	
						16	公園施設棟	仕様	仕様	仕様	仕様	

(4) コスト原単位の設定

設定した施設仕様ごとに、数量原単位と修繕更新コスト（更新・修繕の区分、修繕更新周期および修繕更新単価）を設定します。

修繕更新コストにかかわる各数値は、「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修。財団法人建築保全センター編集・発行）」のデータおよび建設コスト情報刊行物の単価を参照して表6-5のとおり設定しました。

表 6-5 コスト原単位の設定表

No.	大項目	小項目	仕様		算定数量	修繕更新コスト						単位		
						更新	計画更新年数	更新単価	修繕	計画修繕年数	修繕単価			
1	屋根	屋根防水	防水材 屋根材	仕様	金属板葺	建築面積 (屋根面積)	㎡	更新	30	26,770	修繕	5	1,300	円/㎡
				仕様	アスファルト防水			更新	30	15,900	修繕	10	1,380	
				仕様	シート防水			更新	20	7,260	修繕	5	390	
				仕様	塗膜防水			更新	20	11,710	修繕	5	680	
2	外装	外壁仕上	仕上	仕様	金属、石系	外壁面積	㎡	更新	40	74,110	修繕	15	5,410	円/㎡
				仕様	タイル張り			更新	40	18,420	修繕	10	500	
				仕様	吹き付け系			更新	15	9,920	修繕	8	1,900	
3	外部建具	外部	開口率	-	標準的な建具仕様を設定し、一律に規定	開口面積	㎡	更新	40	25,780	修繕	15	5,290	円/㎡
4	内装	内部仕上	床	-	標準的な内装仕上を設定し、一律に規定	延床面積	㎡	更新	30	23,260	修繕	10	2,610	円/㎡
5		空調・換気	空調率	仕様	80%程度	延床面積	㎡	更新	15	31,410	修繕	8	7,100	円/㎡
				仕様	50%程度			更新	15	19,010	修繕	8	4,070	
				仕様	20%程度			更新	15	6,600	修繕	8	1,040	
6		給水	給水量	仕様	多い	延床面積	㎡	更新	30	13,500				円/㎡
				仕様	普通			更新	30	8,090				
				仕様	少ない			更新	30	2,670				
7	機械設備	排水	給水量	仕様	多い	延床面積	㎡	更新	30	15,730				円/㎡
				仕様	普通			更新	30	9,660				
				仕様	少ない			更新	30	3,590				
8		衛生	器具数	-	器具仕様を設定し、一	便器数	個	更新	30	329,970				円/個
9		昇降機	速度	仕様	高層・病院程度	基数	基	更新	30	27,288,800				円/基
				仕様	中層・低層程度			更新	30	17,633,000				
				仕様	小荷物専用程度			更新	30	11,565,400				
10	電気設備	電気	電気容量	仕様	高:0.2KVA/㎡程度		㎡	更新	30	14,870				円/㎡
				仕様	中:0.1KVA/㎡程度			更新	30	11,310				
				仕様	低:0.05KVA/㎡程度			更新	30	7,770				

(5) 施設性能評価結果の反映

本市の建築物においては、修繕更新周期を超過した部位・設備が相当量あることが予想されます。各部位・設備の次回の修繕更新時期を、修繕更新周期で決定した場合、整備計画上、早急に修繕更新が必要な部位が大部分になる恐れがあります。また、修繕更新周期を超えた部位・設備においても、使用上の支障がなく当面は継続使用が可能なものもあります。

このため、各部位・設備の残存年数と施設性能評価の結果より次回の修繕更新時期の補正を行い、各部位・設備の状態に応じた修繕更新計画を作成します。補正にあたっては、施設性能評価の「安全性」および「機能性」の評価結果を参照するものとし、その内容は表6-6によります。

表6-6 施設性能評価結果の参照内容

評価部位	評価項目			評価
屋根	1. 安全性	1-2. 躯体の安全性	建物の歪み（不同沈下）	a 評価のみ b 評価有り c 評価有り
			躯体の損傷	
		1-3. 外被の劣化	屋根からの漏水	
	2. 機能性	2-2. 仕上材の劣化	外装材の劣化	
外装	1. 安全性	1-2. 躯体の安全性	建物の歪み（不同沈下）	a 評価のみ b 評価有り c 評価有り
			躯体の損傷	
		1-3. 外被の劣化	外壁材（タイル、モルタル等）の剥落	
	2. 機能性	2-2. 仕上材の劣化	外壁からの漏水	
外装材の劣化				
外部建具	1. 安全性	1-2. 躯体の安全性	建物の歪み（不同沈下）	a 評価のみ b 評価有り c 評価有り
			躯体の損傷	
	2. 機能性	2-2. 仕上材の劣化	建具の劣化	
内装	2. 機能性	2-2. 仕上材の劣化	内装材の劣化	a 評価 b 評価 c 評価
空調・換気	2. 機能性	2-3. 設備の劣化	空調・換気設備	a 評価 b 評価 c 評価
給水	2. 機能性	2-3. 設備の劣化	給水設備	a 評価 b 評価 c 評価
排水	2. 機能性	2-3. 設備の劣化	排水設備	a 評価 b 評価 c 評価
衛生	2. 機能性	2-3. 設備の劣化	衛生設備（便所、水回り等）	a 評価 b 評価 c 評価
昇降機	1. 安全性	1-4. 防災・避難	避難・安全	a 評価のみ b 評価有り c 評価有り
	2. 機能性	2-1. 空間の性能	配置・動線	
電気	2. 機能性	2-3. 設備の劣化	電気設備（受変電、盤、配線等）	a 評価 b 評価 c 評価

(6) 修繕更新時期の補正方法

修繕更新時期の補正にあたっては、部位・設備ごとに、直近の修繕更新の実施時期（過去に修繕更新が無い場合は新設時期）を起点として、その修繕更新周期と経過年数・残存年数の関係から、表 6-7 に示す 3 ケースに分類し、評価の補正方針を設定します。

Case-1 は、対象部位・設備の残存年数が長い場合で、今後の劣化進行の予測が困難なため、修繕更新周期による修繕更新を実施します。

Case-2 は、対象部位・設備の残存年数が短い場合で、劣化の状況把握が可能なため、施設性能評価の結果に基づき修繕更新を実施します。

Case-3 は、対象部位・設備が修繕更新周期を越えている場合で、通常は修繕更新を実施すべき時期にあります。施設性能評価の結果に基づき修繕更新実施の先送りを考慮します。

表 6-7 修繕更新時期の補正方法

ケース	部位・設備の状況	補正方法
Case-1	残存年数が修繕更新周期の 1/2 以上 (残存年数が経過年数より長い: $T > P$)	修繕更新周期に基づき次回の修繕更新を実施する
Case-2	残存年数が修繕更新周期の 1/2 未満 (残存年数が経過年数より短い: $T < P$)	施設性能評価結果により次回の修繕更新時期を補正する
Case-3	修繕更新周期を既に超過している ($T = 0$)	施設性能評価結果により次回の修繕更新時期を補正する

T : 残存年数 P : 経過年数

Case-2 の補正方法

更新評価	施設性能評価結果	修繕更新時期の設定方法
2-1	c 評価有り	建物に何らかの問題があるため、補正無しで修繕更新周期に基づき次回の修繕更新を行う
2-2	b 評価有り	現状で大きな問題が無い場合、修繕更新周期の 1/2 を限度として、次回の修繕更新時期を 7 年延長する
2-3	a 評価のみ	現状で問題が無い場合、修繕更新周期の 1/2 を限度として、次回の修繕更新時期を 15 年延長する

Case-3 の補正方法

更新評価	施設性能評価結果	修繕更新時期の設定方法
3-1	c 評価有り	建物に何らかの問題があるため、早急に修繕更新を行う（翌年度に計上する）
3-2	b 評価有り	現状で大きな問題が無い場合、修繕更新周期の 1/2 を限度として、次回の修繕更新時期を 5 年延長する
3-3	a 評価のみ	現状で問題が無い場合、修繕更新周期の 1/2 を限度として、次回の修繕更新時期を 10 年延長する

(7) 保全整備計画表の作成

保全整備計画表は、対象施設ごとに、図 6-2 に示す「記入シート」に必要情報を入力することにより作成します。これより、図 6-3 に示すとおり、今後 20 年間の年次保全整備コストおよび累積コストを算出することができます。

保全整備計画表【記入シート】

施設番号	XX-XX-XX
施設名	センター
部署名	課
施設区分	センター施設
建設年度	1979
作成年度	2010
建築面積 (㎡)	350
延床面積 (㎡)	630
階数	2
備考	

便器数 (個)	10
昇降機数 (基)	

施設管理台帳の【基本情報シート】を参照し、記入および選択
オレンジ色の欄は施設区分の選択により、自動的に決定（変更可）

No.	大項目	小項目	仕様	修繕更新年		判定結果	
				更新年	修繕年		
1	屋根	屋根防水	仕様	塗膜防水	更新年	2007	b
					修繕年	2007	
2	外装	外壁仕上	仕様	吹き付け系	更新年	1979	b
					修繕年	1979	
3	外部建具	外部	-	一律	更新年	1979	b
					修繕年	1979	
4	内装	内部仕上	-	一律	更新年	1979	b
					修繕年	1979	
5	機械設備	空調・換気	仕様	80%程度	更新年	1979	a
					修繕年	1979	
6		給水	仕様	普通	更新年	1979	a
7		排水	仕様	普通	更新年	1979	b
8		衛生	-	一律	更新年	1979	a
9		昇降機			更新年		
10	電気設備	電気	仕様	中:0.1KVA/㎡程度	更新年	1979	a

修繕更新年：修繕更新が無い場合は新設年度を記入

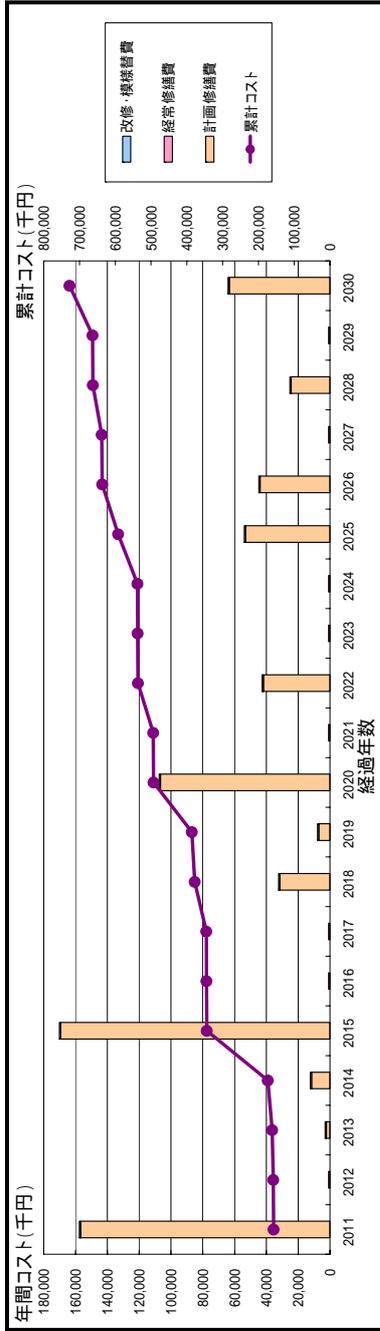
施設管理台帳の【工事情報シート】および【修繕情報シート】に基づいて、記入

施設性能評価結果により部位ごとに a b c 評価を行い、選択

図 6-2 保全整備計画表「記入シート」の作成例
(本シートは特定の施設の状況を表したものではありません)

保全整備計画表

施設番号	-
施設名	小学校
部署名	課
施設区分	小学校校舎
建設年度	1975
作成年度	2010
作成年度	1241.67
作成年度	3725



計画修繕費

No.	大項目	小項目	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	計 (千円)
-	屋根	屋根防水			2,259					2,259							41,437					2,259	48,215
-	外装	外壁仕上				11,541						60,257								11,541			83,340
-	外部建具	外部					10,711							41,814						10,385			62,910
-	内装	内部仕上					108,616			21,911		46,357					11,604			2,459		5,202	196,148
-	機械設備	空調・換気	43,956								6,926												94,838
-	機械設備	給水																					55,804
-	機械設備	排水	66,924																				66,924
-	機械設備	衛生	45,866																				45,866
-	機械設備	昇降機																					
-	電気設備	電気					50,031			7,319													57,350
		計(千円/年)	156,746		2,259	11,541	169,358			31,480	6,926	106,615		41,814			53,041	43,956		24,385			63,266

合計

計画修繕費(千円/年)	156,746	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	計	
経常修繕費(千円/年)	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	827	711,986
改修・構修費(千円/年)	157,572	827	3,086	12,368	170,184	827	170,184	827	32,316	7,753	107,441	827	42,640	827	827	53,868	44,783	827	25,212	827	64,092	727,930	
累計コスト(千円)	157,572	158,399	161,485	173,853	344,038	344,864	345,691	345,691	373,007	385,760	493,202	494,028	536,669	537,495	538,322	592,190	636,973	637,799	663,011	663,838	727,930	727,930	

図 6-3 保全整備計画表の作成例

(本シートは特定の施設の状況を表したものではありません)

3. 保全整備コストの算出結果

保全整備コストの算定方針に基づき算出した保全整備コストは表 6-8 および図 6-4 に示すとおりです。今後 20 年の計画修繕費と経常修繕費の累計では約 369 億円の発生が見込まれ、そのうちの約 40%が今後 5 年間に集中することになります。また、修繕工事の実施に必要な調査設計監理費を加えた 20 年間の総保全整備コストは約 404 億円となります。

市としては、今後の厳しい財政状況下において、市保有建物を適切に維持管理していくため、計画的保全の適切な実施に向けた保全整備コストの平準化と削減を図っていく必要があります。

表 6-8 保全整備コストの内訳 (単位：千円)

会計種別	計画修繕費	経常修繕費	調査設計監理費	計
一般会計	30,946,282	2,042,623	3,094,628	36,083,533
特別会計()	3,508,279	417,985	350,828	4,277,092
計	34,454,561	2,460,608	3,445,456	40,360,625
	36,915,169			

：特別会計対象施設： 総合病院、日向和田第2中継ポンプ場、北部中継ポンプ場

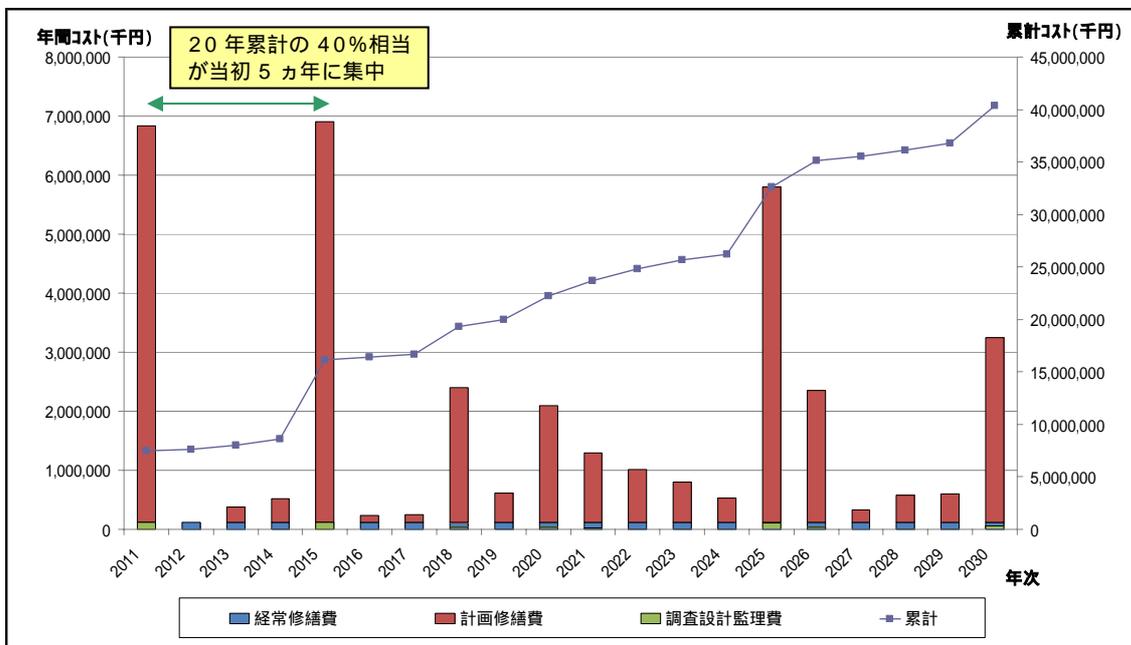


図 6-4 保全整備コストの年度別発生額と累計 (調査設計監理費含む)

なお、今後 20 年間に発生が予想される計画修繕費の施設種別および部位別の割り合いは図 6-5 に示すとおりです。

施設種別では、「小学校校舎・体育館」と「中学校校舎・体育館」で全体の約 47% を占めており、次いで「市営住宅」の約 13% となっています。小学校、中学校、市営住宅ともに、施設数が多く対象床面積も大きいことから、全体での割合も高くなっています。

部位別でみた場合は、「内部仕上」が全体の約 23%、「空調・換気設備」が約 22%、「外壁仕上」が 15% となっています。

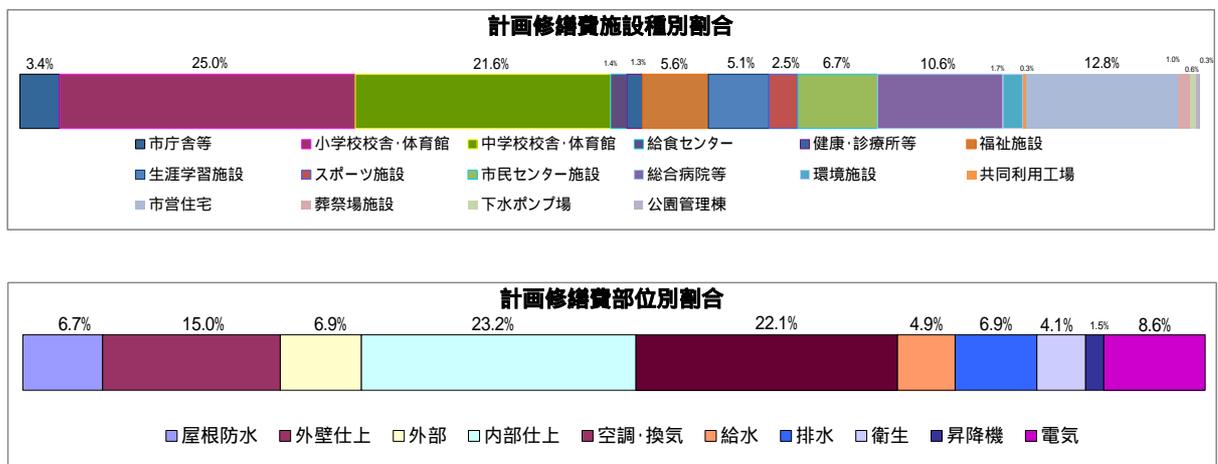


図 6-5 計画修繕費の施設種別・部位別割合

第7章 保全整備コストの平準化

1. 保全整備コストの平準化にかかる基本的事項

(1) 保全整備コスト平準化の目的

建築物の工事履歴および劣化状況から算出された保全整備コストを単純に積み上げると、特定の年度の修繕更新費が突出することになります。施設のサービス機能を維持しつつ、効果的・効率的な修繕更新を実施するため、施設の重要度や劣化度に応じた修繕優先度を設定したうえで、年度ごとの保全整備コストの平準化を図ります。

(2) 保全整備コスト平準化の基本方針

保全整備コスト平準化の基本方針は以下のとおりとします。

施設の劣化状況と重要度を考慮して修繕優先度を設定する

「建物の安全性および機能性に関する施設性能評価結果」と、「施設の重要度」の2軸の評価より、施設の状況を的確に反映した修繕優先度を設定します。

保全整備コストの平準化

各施設の修繕優先度を評価し、保全整備コストの平準化を図ります。平準化にあたっては、市の予算を考慮したシミュレーションを行い、保全整備コストの平準化案を検討します。

2. 保全整備コストの平準化手法の設定

(1) 修繕優先度の設定の考え方

保全整備コストの平準化を図るためには、優先的に修繕を実施する施設および部位を決定する必要があります。劣化が進行し機能面・安全面で重大な懸念のある施設・部位や、施設の利用形態、緊急時・災害時の施設稼働の必要性、代替施設の有無などの観点より、重要度が高いと認められる施設は優先的に修繕されなければなりません。ここでは「施設性能評価の結果」と「施設の重要度」との2軸により、修繕優先度を設定する方法を採用します（図7-1参照）。

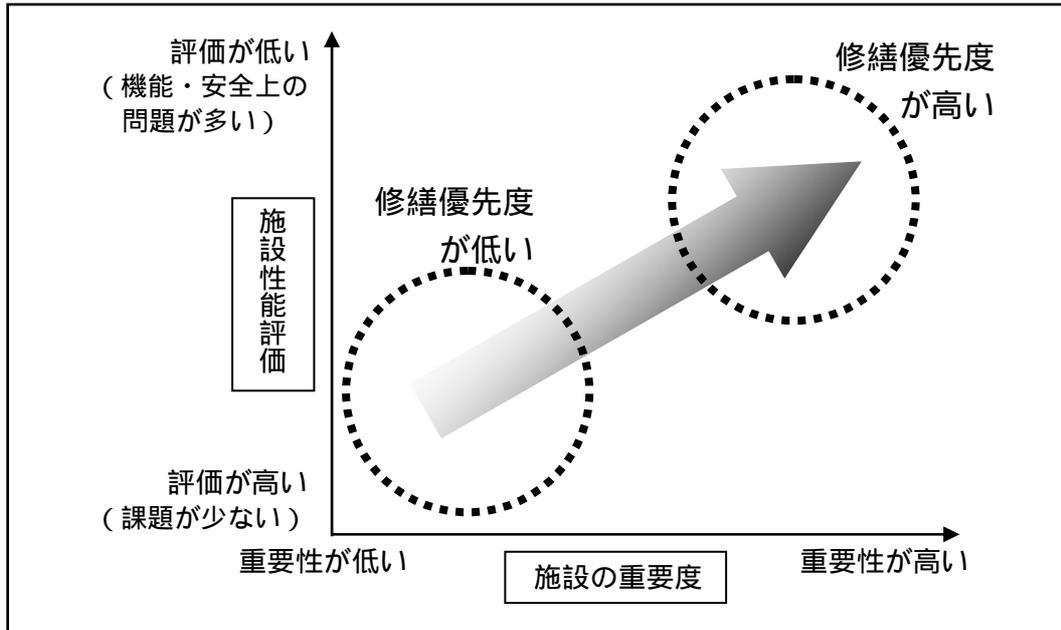


図 7-1 修繕優先度設定のイメージ

(2) 修繕優先度の設定方法

修繕優先度の設定は以下の手順で行います (図 7-2 参照)。

建物に関する施設性能評価のうち、「安全性評価」と「機能性評価」の評価点 (A、B および C) の組み合わせにより、「施設性能評価による指標値 ([1]、[2] および [3])」を設定する。

施設の「部位別重要度」と「用途別重要度」の組み合わせにより、「施設の重要度による指標値 (<1>、<2> および <3>)」を設定する。

「施設性能評価による指標値」と「施設の重要度による指標値」を組み合わせ、「修繕優先度 (1 ~ 9)」を設定する。

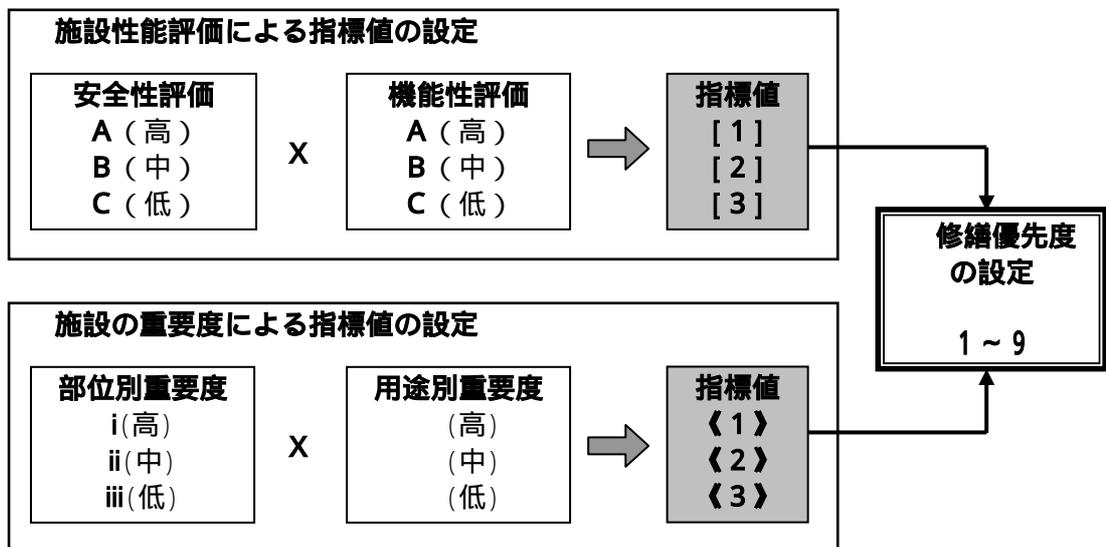


図 7-2 修繕優先度の設定方法

「施設性能評価による指標値」と「施設の重要度による指標値」の組み合わせは、表 7-1 のとおりとします。ここで施設性能結果の指標値が[1]（評価が低）で、施設重要度の指標値が《 1 》（重要度が高）の施設が最優先で修繕されることとなります。以下、表中の数字の順（ 1、 2、 3、 4・・・ 9 ）で修繕を実施します。

表 7-1 修繕優先度の設定

指標値		施設の重要度		
		《 1 》高	《 2 》中	《 3 》低
施設性能評価	[1] 低	1	2	3
	[2] 中	4	5	6
	[3] 高	7	8	9

(2) 施設性能評価による指標値の設定

施設性能評価による指標値は、建物に対する評価のうち「安全性」と「機能性」の 2 項目の総合評価結果（ A、 B および C ）の組み合わせにより、表 7-2 のとおり設定します。

表 7-2 施設性能評価による指標値の設定

安全性の 評価結果	C (低)	[2]	[1]	[1]
	B (中)	[3]	[2]	[1]
	A (高)	[3]	[3]	[2]
評価値		A (高)	B (中)	C (低)
機能性の評価結果				

表 7-2 において、[1]、[2]および[3]の指標値は、以下の状況を表します。

- 指標値[1]：建物の機能または安全性に関して、重大な課題を持つ施設
- 指標値[2]：建物の機能または安全性に関して、課題を持つ施設
- 指標値[3]：建物の機能または安全性に関して、比較的課題が少ない施設

(3) 施設の重要度による指標値の設定

施設の重要度による指標値は、「部位別重要度」と「用途別重要度」の2項目により、表7-3のとおり設定します。ここで「部位」は、建物の屋根、外壁、内装、各種設備などの区分を指します。また「用途」は、本計画の対象施設の用途区分によります。

表7-3 施設の重要度による指標値の設定

部位別重要度	i (高)	〈2〉	〈1〉	〈1〉
	ii (中)	〈3〉	〈2〉	〈1〉
	iii (低)	〈3〉	〈3〉	〈2〉
評価値		(低)	(中)	(高)
用途別重要度				

部位別重要度の設定

部位別重要度は、保全整備コストの算出単位とし、劣化による施設機能および安全性への影響の度合により、表7-4のとおり3段階に設定します。

表7-4 部位別重要度の設定

重要度	評価基準	対象部位
i(高)	施設の機能および安全性の観点より重要な部位であり、計画的保全により建物構造体および他部位へ影響を極力低減できる部位	・屋根 ・外装
ii(中)	建物のライフライン確保および日常利用において影響が大きい部位	・電気設備 ・機械設備(給水・排水) ・機械設備(空調・換気)
iii(低)	上記以外の部位 (劣化による影響が限定的なもの)	・外部建具 ・機械設備(衛生) ・内装 ・昇降機

病院および福祉施設の対象部位のうち昇降機については他の施設に比べ利用面での重要性が高いため、部位別重要度は「ii(中)」として取り扱う。

用途別重要度の設定

用途別重要度は、施設用途の特性を考慮し、表7-5に示す「利用の形態」「防災施設の指定」「施設の代替性」の各側面から評価し建物の重要度を表7-6のとおり3段階に設定します。

表 7-5 用途別重要度の評価側面

評価項目		評価側面
利用の形態	ア．市民利用の有無	市民利用がある 身体障がい者、高齢者、児童等の利用がある
	イ．施設の利用方法	長期的に滞在の利用がある（滞在利用） 24 時間稼動する施設である（24 時間利用） 夜間の緊急対応を行う施設である（緊急対応利用）
防災施設の指定	ウ．防災施設の指定	災害時の防災・避難施設としての指定を受けている
	エ．拠点施設の指定	災害時の拠点施設（応急活動施設等）として指定されている
施設の代替性	オ．他施設への代替性	代替できる施設がある 代替できる施設が少ない 代替できる施設がなく、市として重要性が高い

表 7-6 用途別重要度の設定

重要度	評価基準	施設用途名称
(高)	・市民利用、滞在利用、24 時間利用、緊急対応利用があり、且つ災害時の拠点施設として指定されている。また、代替できる施設がなく、市として重要性が高い施設である。	01 庁舎 10 総合病院等
(中)	・市民利用があると同時に、災害時の避難所施設として指定されている。また、代替できる施設が少ない施設である。 ・利用方法において、滞在利用（入居、入所）又は 24 時間稼動が必要となっている施設である。	02 小学校校舎・体育館 03 中学校校舎・体育館 05 健康診療所 06 福祉施設*1 13 市営住宅 14 葬斎場等
(低)	・市民利用がなく、防災施設の指定受けない施設であり、代替が可能な施設である。 ・重要度、 に該当しない施設	04 給食センター 07 生涯学習施設*2 08 スポーツ施設*2 09 市民センター施設*2 11 環境施設 12 共同利用工場 15 下水ポンプ場 16 公園管理棟

*1) 05 福祉施設のうち、滞在利用（入所型）がある施設は、重要度「 」として取り扱う。

*2) 07 生涯学習施設、08 スポーツ施設、09 市民センター施設のうち、避難所施設の指定がされている施設は、重要度「 」として取り扱う。

**）建物に設置されている特殊設備については、本計画には含まれない。

3. 保全整備コストの平準化案の作成

(1) 平準化の方法

算定された保全整備コストは、図 6-4 に示すとおり、特定の年度に修繕費が突出することになるため、計画的に予算を確保し保全を実施していくことが難しくなります。ここでは、この保全整備コストを修繕優先度の設定に基づいて平準化する案を提示します。

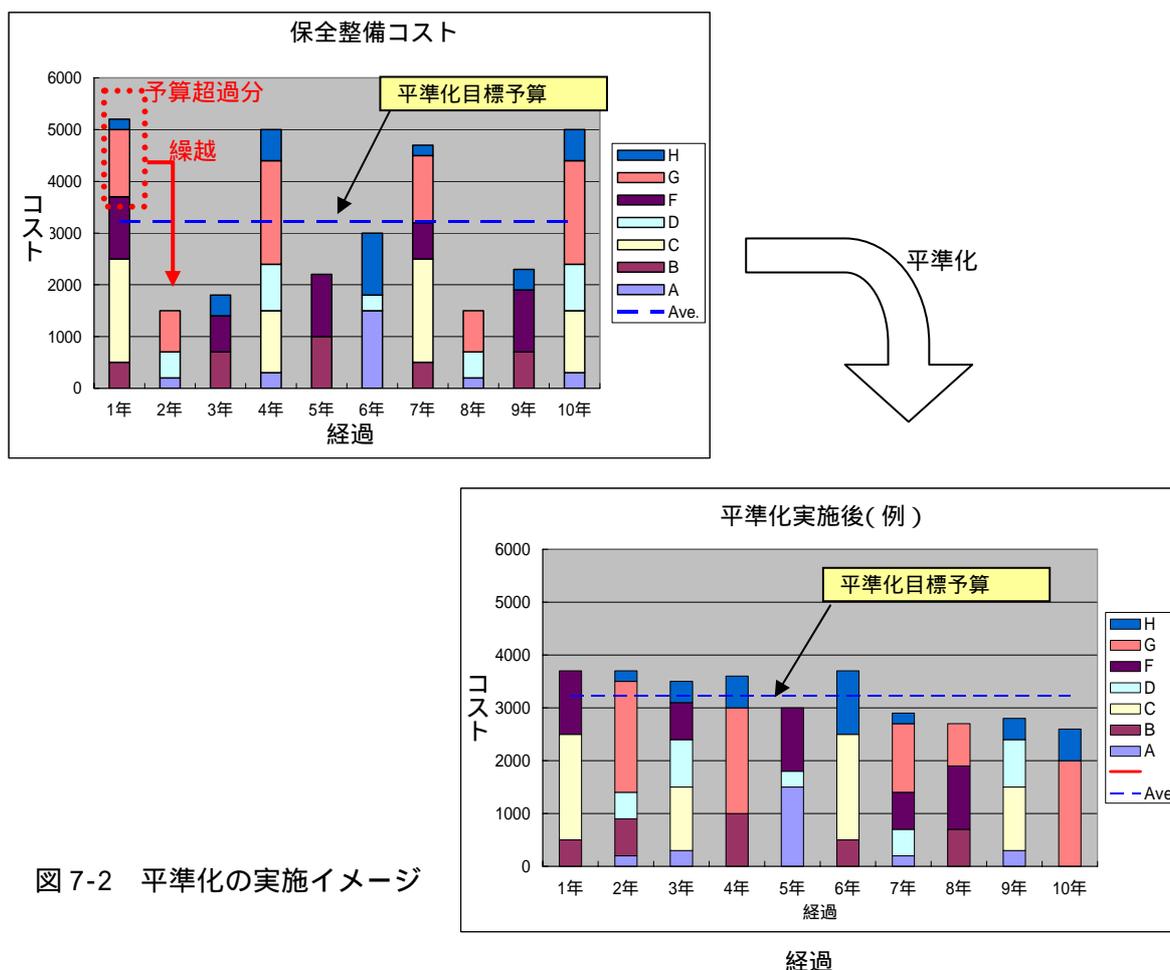


図 7-2 平準化の実施イメージ

なお、試算条件は以下のとおりとします(図 7-3 参照)。

優先順位	修繕優先度の設定(1~9)に従い、優先順位の高いものから実施する。平準化目標額を超えた部分は翌年以降に先送りする。毎年、当初当該年に計上されたものと先送りされたものを合わせ、修繕優先度の高いものから計上する。
経年指数	優先順位が等しい場合は、前回の修繕更新時期が古いものから計上する。
前倒し	当該年の保全整備コストが、平準化目標額の85%未満となった場合は、その翌年の修繕更新を前倒して実施する。
最大先送り	7年先送りされたものがある場合、8年目は最優先で計上する。

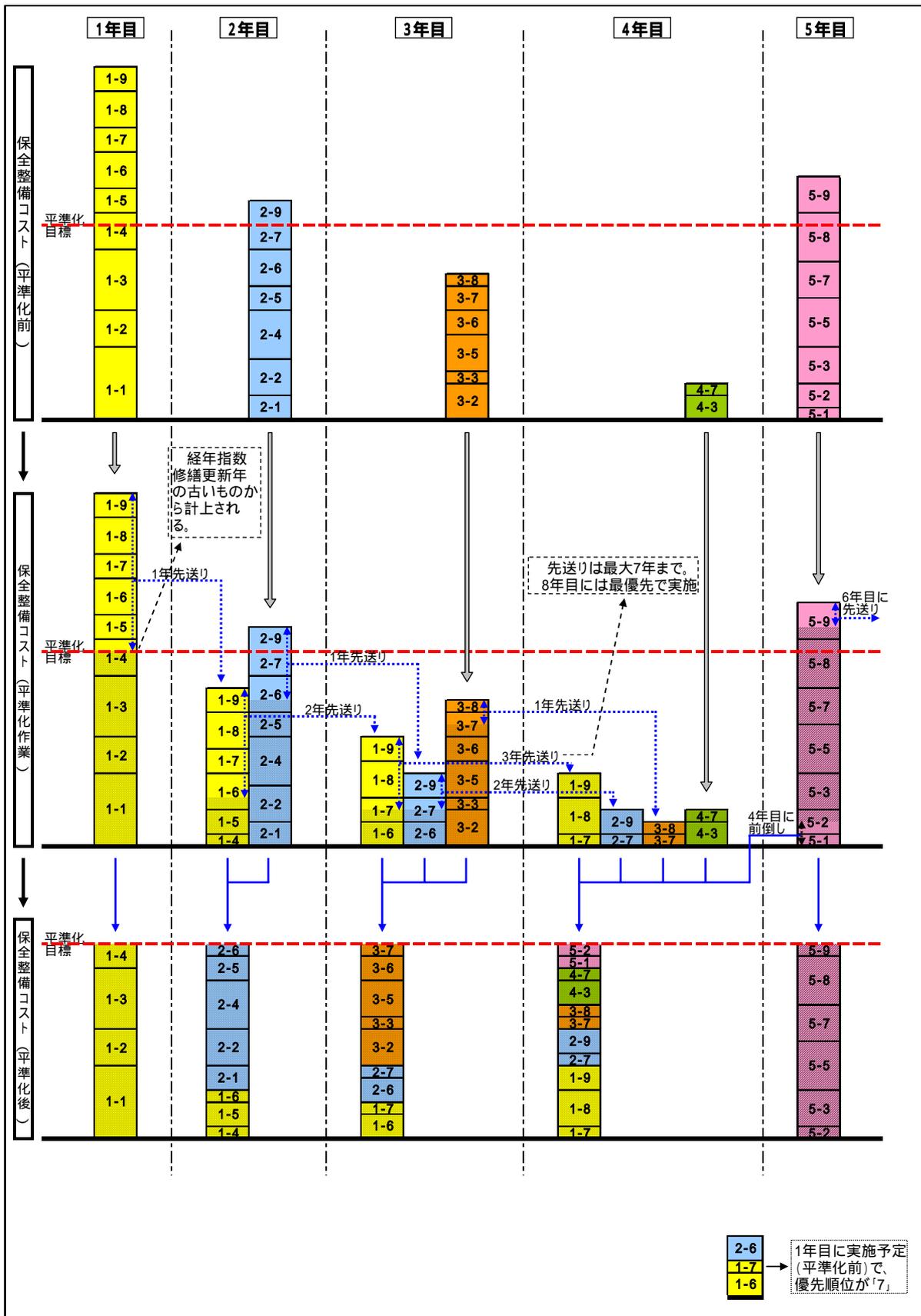


図 7-3 平準化の方法のイメージ

(2) 平準化案の概要

第6章で算出した今後20年間の保全整備コストの総額は約404億円で、毎年の平準化目標額は約20.2億円となります。

保全整備コスト総額：40,360,625(千円) ÷ 20(年) = 2,018,031(千円/年)

[うち、計画修繕費：1,722,728(千円/年) 経常修繕費：123,030(千円/年)

調査設計監理費：172,273(千円/年)]

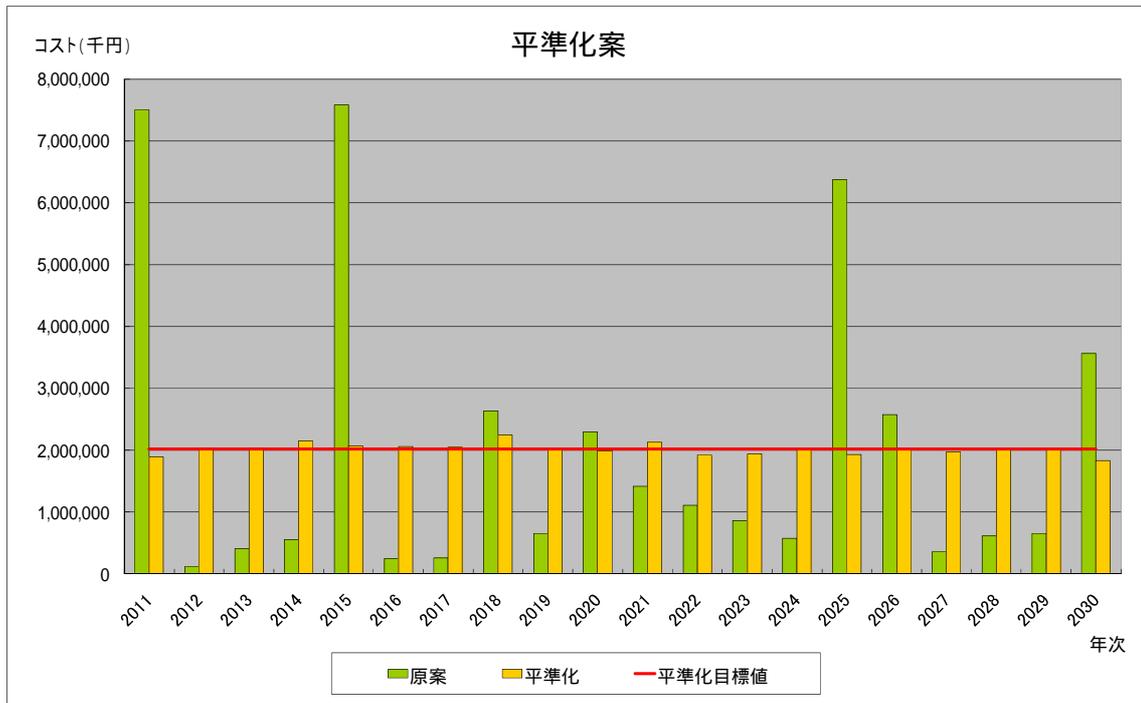


図7-4 保全整備コストの平準化案

平準化案による修繕更新時期の変更の具体例を以下に示します。

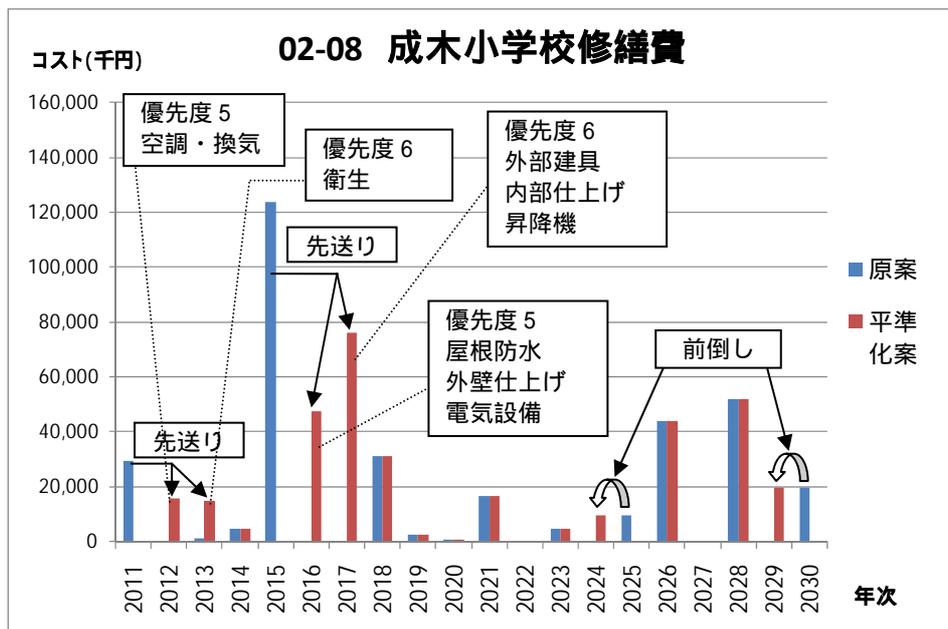


図7-5 平準化案による修繕更新時期変更の例(成木小学校)

(3) 平準化案における計画修繕費の内訳

修繕優先度別の計画修繕費内訳

修繕優先度別にみた計画修繕費の年次内訳は、図7-6に示すとおりです。

平成23年度は優先度「2」、「3」、「5」および「6」の施設が、また平成24年度は優先度「1」、「3」および「5」の施設の計画修繕を実施することとなります。

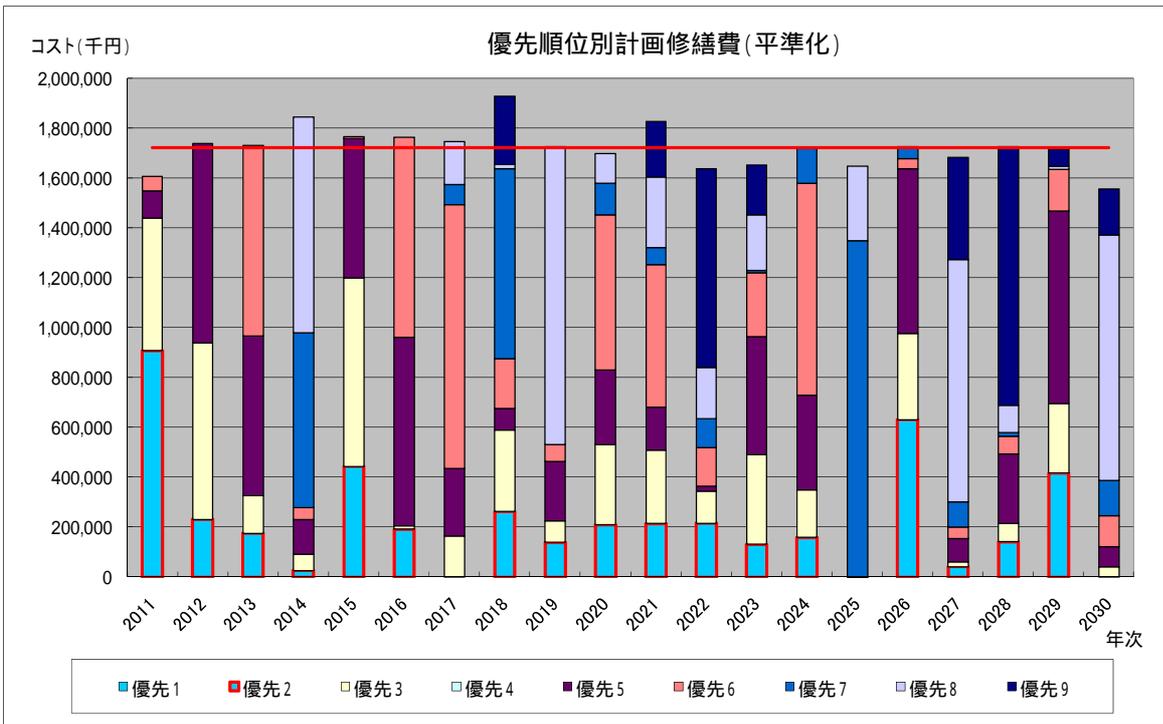


図7-6 修繕優先度別の計画修繕費内訳

部位別の計画修繕費内訳

建物の部位別にみた計画修繕費の内訳は、図7-7に示すとおりです。

「内部仕上」が約23%、「空調・換気」が約22%となっており、両者で全体の半分近くとなっています。

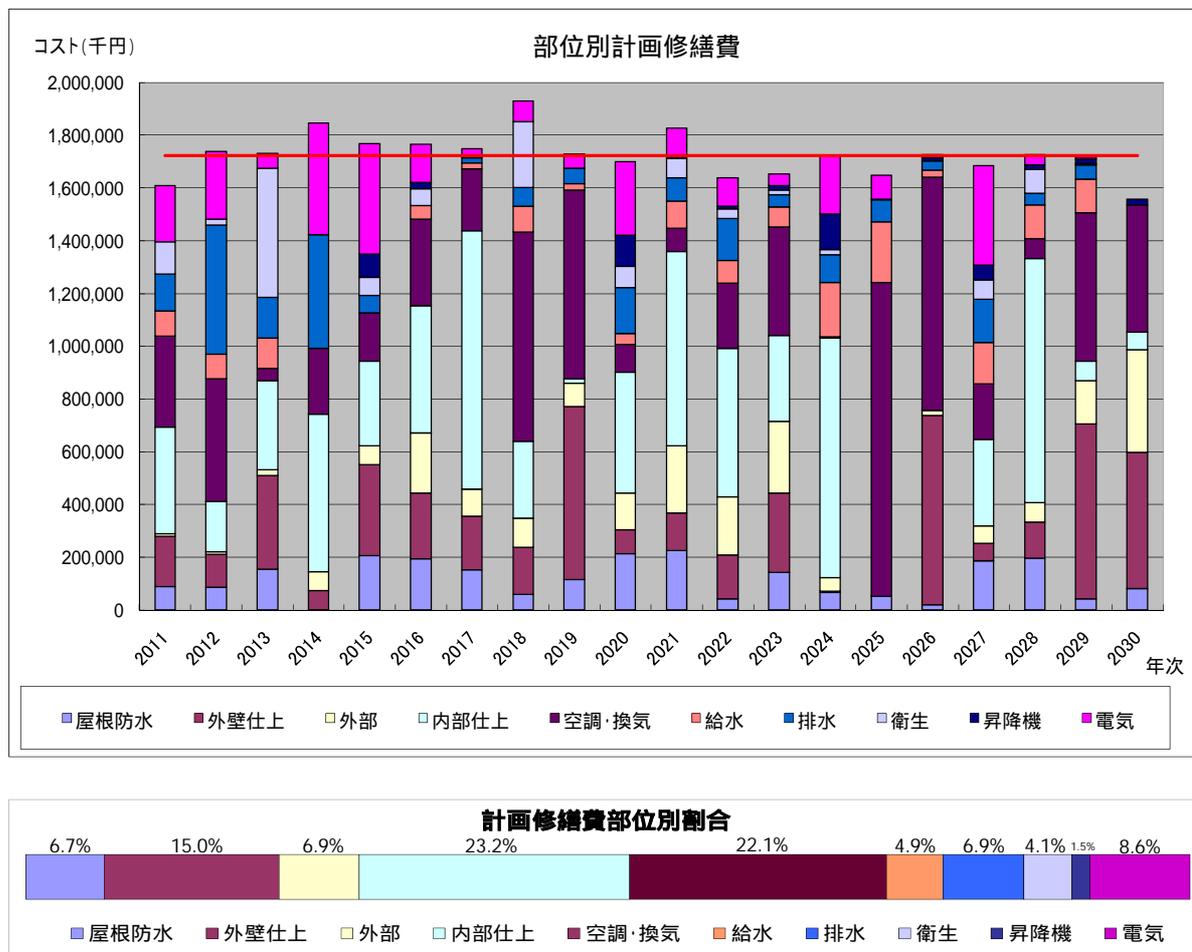


図7-7 部位別の計画修繕費内訳

施設用途別の計画修繕費内訳

施設用途別にみた計画修繕費の内訳は、図7-8に示すとおりです。

「小学校校舎・体育館」および「中学校校舎・体育館」で46.6%となり全体の半分近くを占めています。

平成23年度に「福祉施設」の修繕費が大きく計上されていますが、これは劣化の進んでいる「福祉センター」の修繕費となっています。

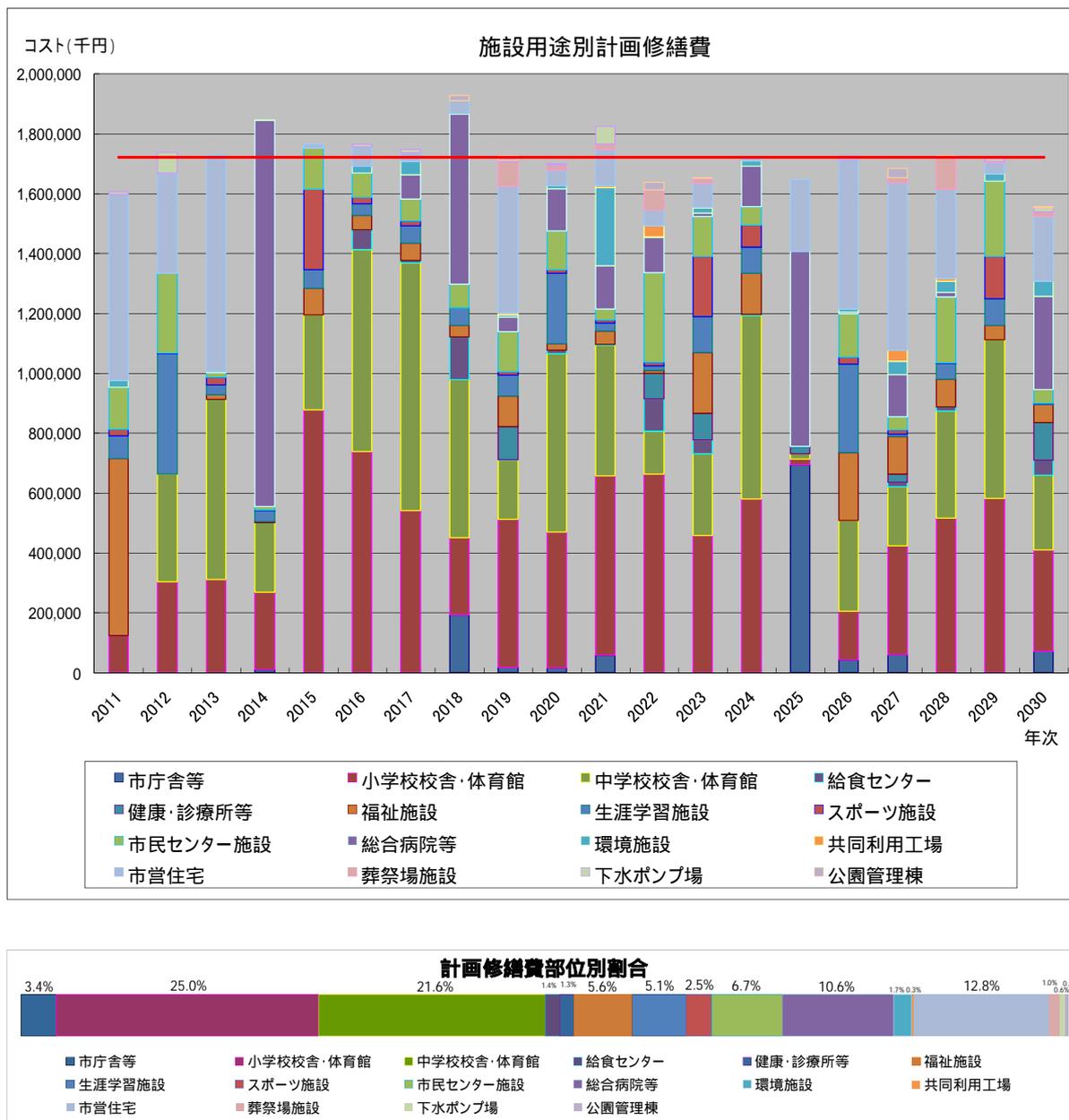


図7-8 施設用途別の計画修繕費内訳

第8章 スtockマネジメント確立に向けた取り組み

1. スtockマネジメント運用体制の整備

公共建築物の保全・維持および施設の再編にあたっては、表 8-1 に示すとおり様々な作業が必要になります。多くの自治体において、これらの作業・検討を実施するための庁内組織を設置していますが、その組織構成や所管業務内容は多岐にわたっています。

表 8-1 スtockマネジメント運用に関する作業項目および内容

項目	内容
統括マネジメント	Stockマネジメントの方針策定・見直し、個別計画策定、進行管理、組織体制維持、関連部署の調整など
保全統括管理	保全計画の管理、台帳・システム等の整備・維持・管理など
施設評価	施設性能評価の実施、評価結果の分析、評価結果活用を検討など
プロジェクト管理	建築物の建設・改修・改善等に関する企画、設計・工事の管理など
保全計画作成	保全整備コストの算定・更新、修繕計画の作成など
施設再編検討	施設再編・再配置・利活用方策等の検討

これらの作業を効果的・効率的に実施するために、平成 23 年度、庁内に公共建築物保全整備にかかる担当部署を設け、Stockマネジメントの確実な運用を図ります。

2. スtockマネジメントの運用計画

青梅市総合長期計画について、平成 25 年度を初年度とする次期計画策定に向け、その内容の検討が行われます。また、平成 23 年度には、庁内各部署において施設のあり方に関する検討や計画策定が予定されています。Stockマネジメントの運用にあたっては、これらの計画や検討作業との整合を確保する必要があることから、10 年間の運用期間を確立期、実践期および拡充期の 3 期に分割して実施するものとします。

なお、各期の最終年には、Stockマネジメント計画、施設管理台帳、施設性能評価および保全整備コストの見直しを行います。

第 1 期（平成 23～25 年度：確立期）

総合長期計画および各部署の計画・検討結果との整合を図りつつ、今後の施設整備の方針を定め、マネジメントの組織や手法を確立します。コスト縮減については、具体的な対応策を検討し、実施可能な方策から着手していきます。施設再編に関しては、

再編方針を確定したうえで、具体的な手続きに入ります。

第2期（平成26～29年度：実践期）

コスト削減については、第1期で具体化した方策を確実に実施していくとともに、更なるコスト縮減に向けた検討を継続します。施設再編に関しては、第1次の施設再編を実施します。また、第2次の再編に向けた検討に着手します。

第3期（平成30～32年度：拡充期）

コスト縮減、施設再編などについて、更なる対応方策を実施します。また、次期ストックマネジメント計画についての検討に着手します。

表8-2 スtockマネジメントの運用計画

年度 項目	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
総合長期計画	現行総合長期計画									
	次期総合長期計画検討	次期総合長期計画								
組織体制整備	設立	拡充								
計画区分	第1期(確立期)			第2期(実践期)			第3期(拡充期)			
計画見直し			見直し				見直し			見直し
施設管理台帳			更新				更新			更新
施設性能評価			更新				更新			更新
保全整備コスト			更新				更新			更新
次期計画検討								検討		
コスト縮減対応	・コスト縮減方策の具体化、施策の実施 ・長期的予算措置方針の決定			・コスト縮減方策の実施 ・更なるコスト縮減に向けた検討			・コスト縮減方策の更なる徹底			
施設再編対応	・他の計画等との整合調整 ・施設再編の具体的手続き			・施設再編の実施(第1次) ・更なる再編に向けた検討、具体的手続き			・施設再編の実施(第2次)			
職員の教育啓発	講習会	継続的な教育啓発活動の実施								

3. スtockマネジメントの継続的運用

(1) 施設管理台帳、施設性能評価および保全整備コストの更新

建物の劣化は年々進行していくとともに、補修や改修の実施によりその状態も変わっていきます。施設管理台帳、施設性能評価および保全整備コストについては、建築物の状態が適切に把握できるよう更新を行っていきます。また、施設再編の方針によ

っても修正していく必要があります。

(2) 建築物の長寿命化とライフサイクルコストの縮減

施設性能評価の結果を活用し、効果的・効率的な修繕実施および適切な予防保全措置により建築物の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、施設の利用および運営コストの状況に関しては、施設性能評価の結果を精査し、評価の低い施設についてその内容を分析したうえで改善への取り組みを行います。

(3) 保全整備計画の見直し

本計画に基づくStockマネジメントの運用は、平成23年度から10か年としていますが、計画の内容は社会情勢の変化などに対応して適宜見直しを行いません。

(4) 職員の教育啓発

Stockマネジメントの運用開始にあたり、市職員を対象とした講習会を開催します。また、施設維持管理に関する知識・技能の習得、コスト意識の徹底、施設サービスの向上などを目的とした職員の教育・啓発活動を継続的に実施します。

4. コスト縮減策の実施

ライフサイクルコストの観点より、以下のコスト縮減策を実施します。

(1) 建設段階（改修工事を含む）

計画段階

- ・施設規模の縮小や適切なサービスレベルの設定による建設コストの削減（余剰スペースの削減、スペースの共有化・多目的化など）

設計段階

- ・高耐久性建材・長寿命機器等の採用、標準材料・仕様の設定、関連する部分の一括改修の実施、VE制度の採用など。

発注・施工段階

- ・適切な工事発注方式の採用（関連工事の一括発注、適切なロットの設定、総合評価方式の採用など）
- ・積算の合理化（市場単価の導入、データ・図面の電子化など）
- ・最新技術、低コスト工法などの採用（施工者提案を含む）

(2) 維持管理段階

光熱水費

- ・省エネルギー化による光熱水費の削減（省エネ型機器、節水器具、センサータイマーの採用など）。
- ・建物負荷抑制による光熱水費の削減（高断熱、熱遮蔽、自然通風など）。
- ・自然エネルギー、新エネルギーの利用による光熱水費の削減（自然光利用、太陽光利用、余熱利用など）。

維持管理費

- ・日常点検、定期点検などの確実な実施による重大事故の防止。
- ・適切な維持管理による建築物の長寿命化。

運営費

- ・施設毎のコスト比較による、優良事例の他施設への適用。
- ・委託管理費の検討（警備、清掃、設備管理、点検などのコスト精査、発注方式・委託方式の再検討など）。
- ・民間資金の導入（委託管理、指定管理者、PFIの活用など）。
- ・市職員の意識向上（コスト意識の徹底、維持管理手法の習得、サービス向上など）。

(3) 社会的コスト

- ・建設副産物対策、環境改善による環境負荷低減、リサイクル材の使用、工事に伴う渋滞解消、工事における事故防止など。

(4) 施設再編の実施

- ・老朽施設・低利用施設の廃止、統廃合、用途変更など。
- ・施設再編候補施設の修繕更新の実施保留。

5. 施設再編の検討

公共建築物の更新・維持管理コストの増大に加え、人口構成の変動や公共サービスの質の転換などの社会環境の変化に対応して、公共施設の再編（再配置）についても検討が必要になってきています。

施設再編の検討にあたっては、各施設の施設性能評価の結果を用いて、建物、利用性および経済性の状況を総合的に把握・評価する必要があります。建物、利用性および経済性に対する評価は、それぞれ以下に示す施設の方向性決定のための資料として活用するものとします。

建物に対する評価（安全性、機能性）

建物の「保全」「改修」「建替」「解体」の方向性決定の資料として活用します。

利用性に対する評価

施設の「維持」「改善」「転用」「賃借」「移転」「廃止」の方向性決定の資料として活用します。

経済性に対する評価

コストの見直しの「維持」「改善」の方向性決定の資料として活用します。

これらの組み合わせを図（ポートフォリオ）に示すと図 8-1 のとおりになります。

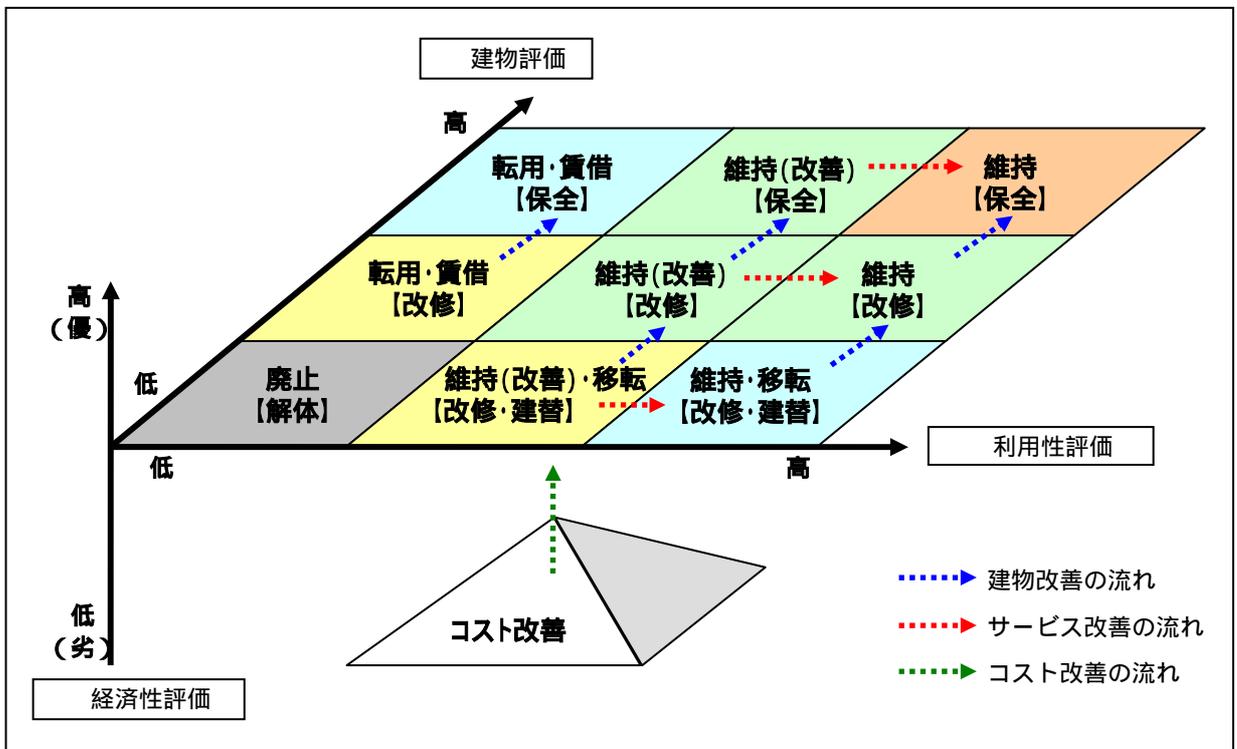


図 8-1 施設・建物ポートフォリオ

なお、施設再編の実施にあたっては、上記の評価指標の他に、利用圏の設定、市民の意見の把握、判定基準の設定、政策的判断などを含む幅広い検討を行い、公共サービスレベルの維持・向上と公平性が図れるよう配慮いたします。

第9章 平成23～25年度の取り組みについて

1. 平成23～25年度の取り組みの基本方針

平成23～25年度は、ストックマネジメントの運用計画における「第1期(確立期)」にあたります。本計画に基づき、庁内にマネジメントの組織を設立し、具体的な検討および施策の実施を開始します。

ただし、この時期には次期青梅市総合長期計画の検討や、庁内各部署において施設のあり方に関する検討および計画策定が予定されています。ストックマネジメントの運用にあたっては、これらの検討結果および計画内容との整合性を確保する必要があらことから、現時点において確定的な実施方針を定めることが困難な部分もあります。特に、施設再編の実施にあたっては、時間をかけた慎重な対応が必要となります。

また、平準化案に基づく毎年の保全整備コストはかなりの額になっており、市の当面の財政事情を勘案すると、計画どおりの予算措置を講じることが難しい状況もあります。

従って、平成23～25年度は以下の基本方針に基づきストックマネジメントを運用するものとし、各種の検討結果および計画内容との整合が確保できた部分から具体的な対応に着手するものとします。

修繕更新の実施方法

当面は、平準化案に基づく各年度の保全整備コストの捻出が困難と予想されることから、修繕更新の優先順位を設定して対応します。修繕更新は安全性および機能性に重大な課題のある施設を優先するとともに、予算編成と連動し適宜時点修正することで実効性を確保して実施するものとし、市民・職員の安全の確保と行政サービスレベルの維持に配慮します。

課題のある施設の扱い

施設性能評価において「課題がある施設(39ページ参照)」については、今後の施設のあり方を根本的に検討する必要があります。施設の廃止、統廃合、転用などの可能性も生じるため、計画修繕実施の保留も考慮に入れつつ対応方針を検討します。

コスト縮減策の実施・計画実施率の見直し

第8章(64ページ参照)で述べたコスト縮減策をできる部分から実施するほか、利用頻度や影響が少ない部分を中心に改修範囲を限定するなど、修繕更新の計画実施率を見直して保全整備コストの圧縮を図ります。

2. 保全整備コストの内訳

平準化案に基づく平成 23～25 年度に実施することが望ましい修繕に係る保全整備コスト内訳は、表 9-1 および図 9-1 のとおりです。経常修繕費（小修繕等）については、対象 140 施設の全てのコストを計上しています。

平成 23 年度では、「課題のある施設（39 ページ参照）」に係る保全整備コストの割合が高くなっており、これらの施設の対応方針を早急に決定する必要があります。

また、各年度の施設別計画修繕費の内訳は、図 9-2～9-4 のとおりとなっています。

表 9-1 平準化案に基づく平成 23～25 年度のコスト内訳 (千円)

年度	会計種別	計画修繕費	経常修繕費	調査設計監理費	計
平成 23 年度	一般会計	1,597,205	123,030	159,721	1,879,956
	特別会計()	10,323	139	1,032	11,494
	計	1,607,528	123,169	160,753	1,891,450
平成 24 年度	一般会計	1,668,935	123,030	166,894	1,958,859
	特別会計()	69,760	139	6,976	76,875
	計	1,738,695	123,169	173,870	2,035,734
平成 25 年度	一般会計	1,730,855	123,030	173,086	2,026,971
	特別会計()	0	139	0	139
	計	1,730,855	123,169	173,086	2,027,110

特別会計対象施設：北部中継ポンプ場

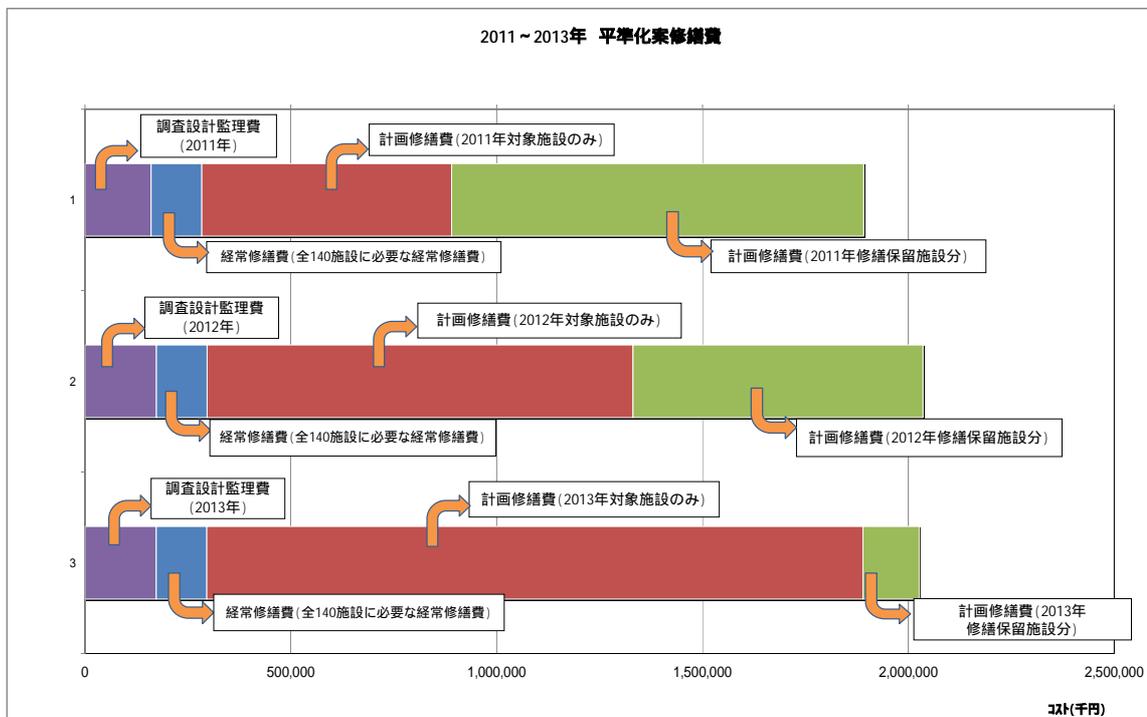


図 9-1 平準化案に基づく平成 23～25 年度のコスト内訳

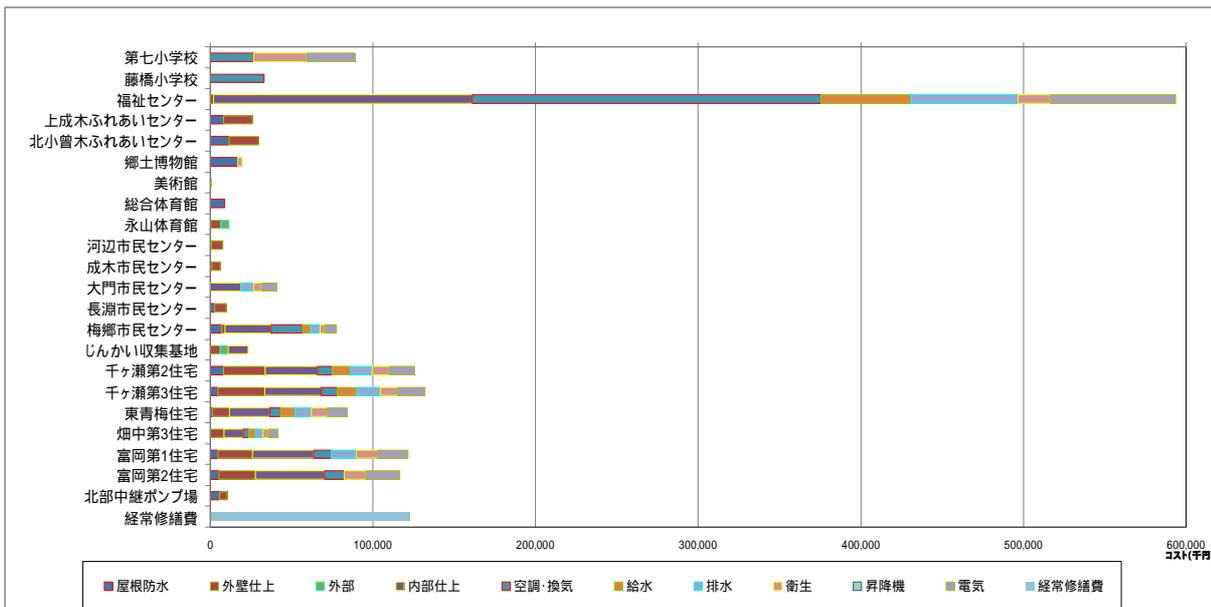


図 9-2 平準化案に基づく平成 23 年度の施設別計画修繕費内訳

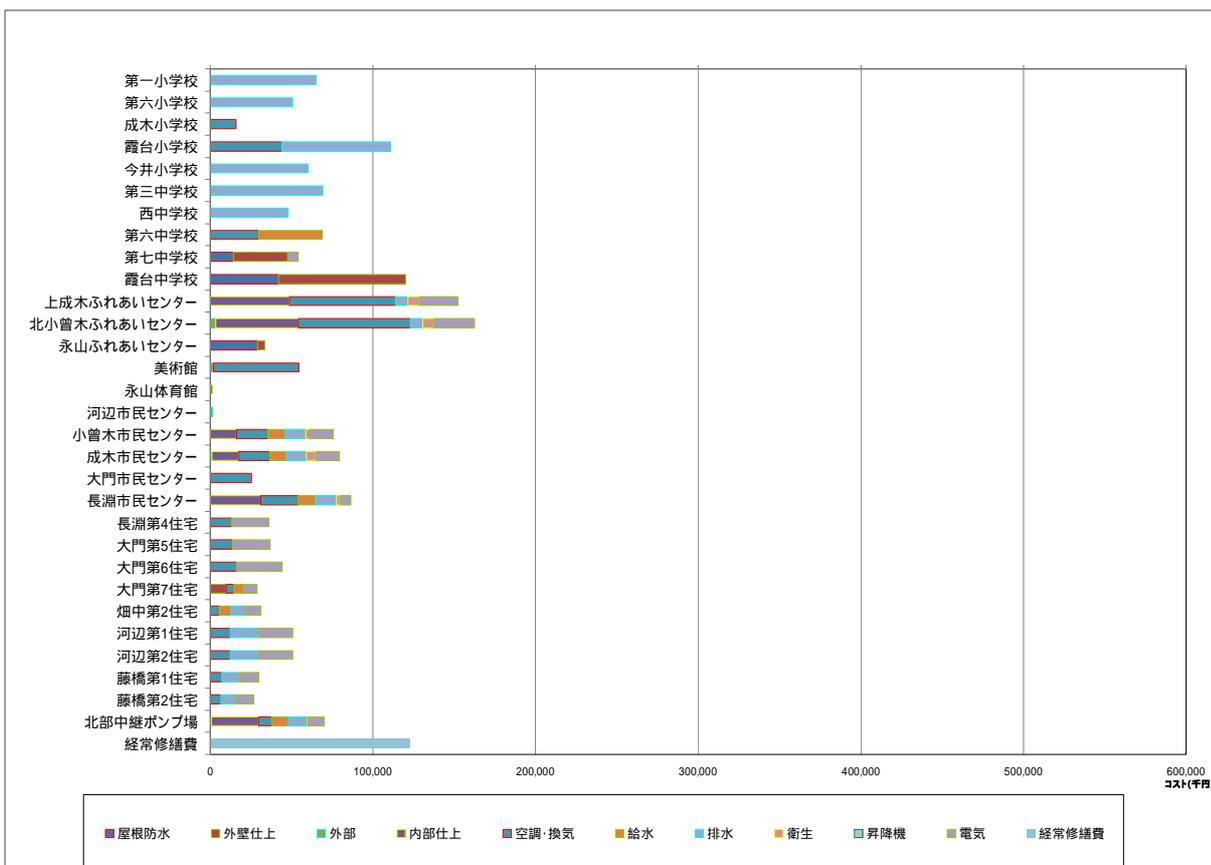


図 9-3 平準化案に基づく平成 24 年度の施設別計画修繕費内訳

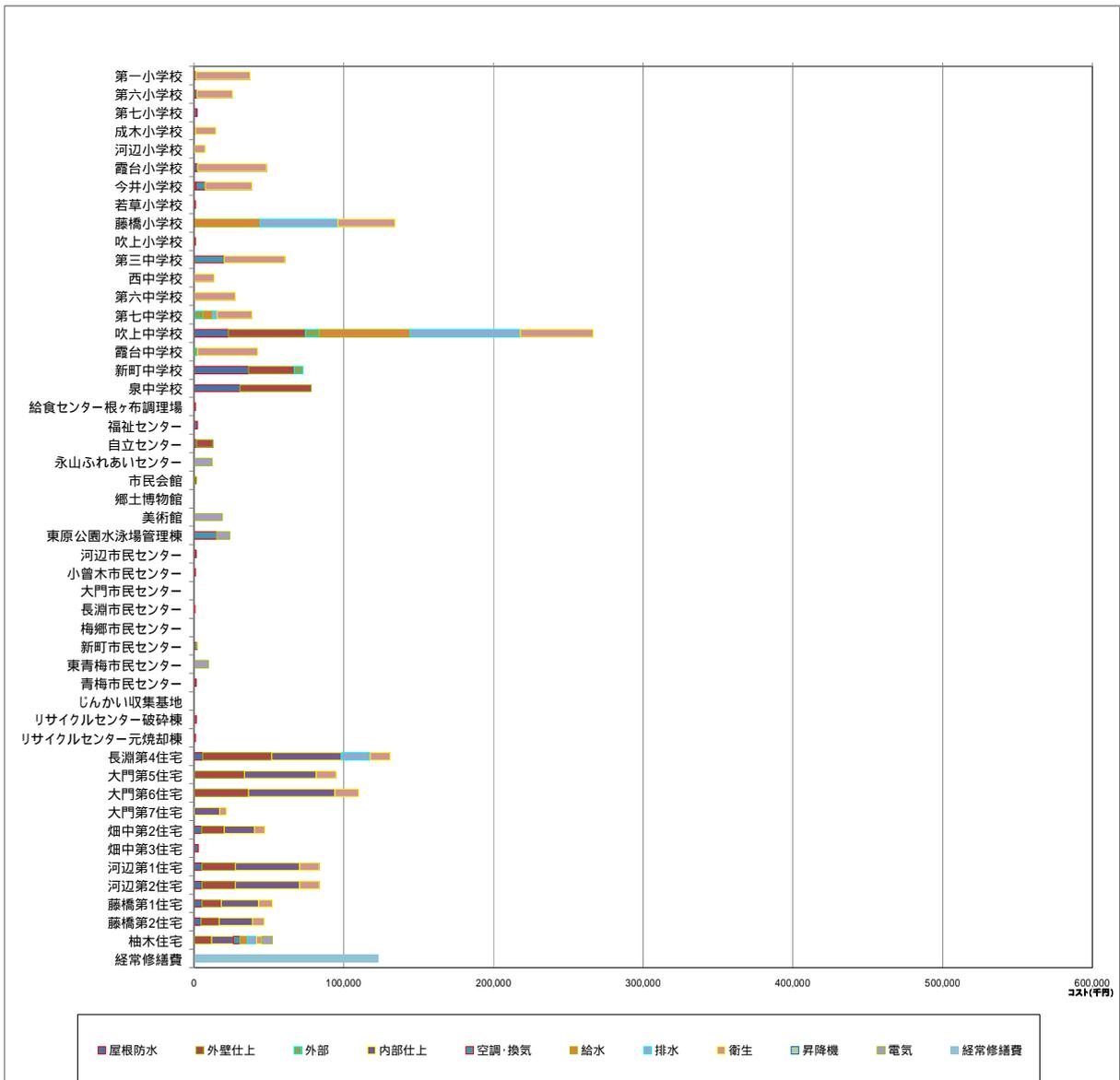


図 9-4 平準化案に基づく平成 25 年度の施設別計画修繕費内訳

3 . 施設再編の考え方

施設再編の実施にあたっては、市の各種計画や部署ごとに実施されている検討の結果との整合を図ることが必要です。平成 23～25 年度は、こうした調整作業を行い、方針が確定したことから順次、再編の手続きに着手するものとします。

施設再編の具体策としては以下のようなものが考えられます。

廃止

建物を解体し、サービスを停止する。または他の施設でサービスの代替を行う。

転用・移転・賃借

利用の少ないスペースを他の用途で利用する。または他に貸し出す。複数の機能でひとつの建物を利用する（統廃合）。

建替え

施設機能を維持したまま建物だけを作りなおす。あるいは他の機能を付加したうえで新規の建物を建設する。

減築

施設利用の必要規模に応じて建物の一部を撤去する。

また、建物を維持しつつ機能およびコストを改善するため、以下の方策も検討する必要があります。

改築

必要とされる機能やスペースに応じて建物の構成・面積などを変更する。

コスト削減

管理費、光熱水費、修繕更新費、運営管理方法などを見直す。

なお、施設性能評価の結果分布グラフ（28～34 ページ参照）で表示された各施設の評価位置は、基本的には「施設・建物ポートフォリオ（66 ページ参照）」の施設再編方針と対応するものです。

ただし、実際の施設再編にあたっては、市民サービスのレベル設定、地域性への配慮、代替施設の検討、事前の情報公開、市民との継続的コミュニケーションの実施などを経て市の基本姿勢を明確にする必要があります。各施設の性能評価結果が、そのまま「施設・建物ポートフォリオ」に示した対応方針となるものではありません。

施設再編を進めるには以下の観点が重要になります。

透明であること

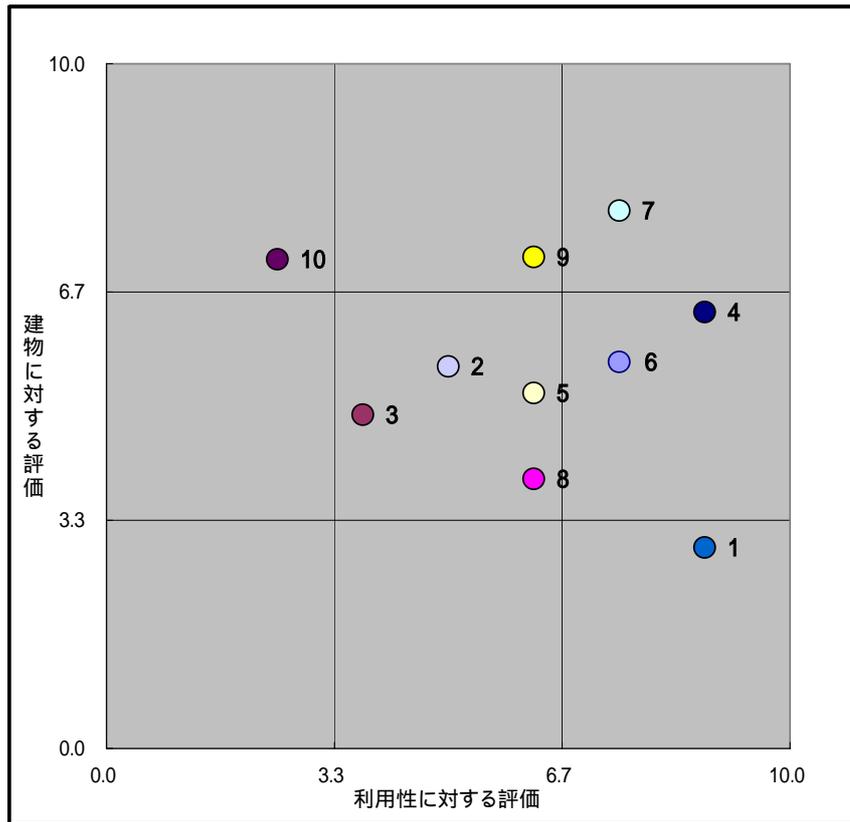
情報を公開すること。プロセスが透明であること。

オープンであること

関心のある人を探し求めること。開かれたプロセスであること。

信頼できる仕組みであること

アカウンタビリティ（説明責任）が確保されていること。



施設性能評価の例



優 建物に対する評価 劣	転用・賃借 【保全】	維持（改善） 【保全】	維持 【保全】
	転用・賃借 【改修】	維持（改善） 【改修】	維持 【改修】
	廃止 【解体】	維持（改善） ・移転 【改修・建替え】	維持・移転 【改修・建替え】
	劣	利用性に対する評価	優

図 9-4 施設性能評価結果と施設・建物ポートフォリオの関係（参考）

參 考 資 料

1. 施設管理台帳の書式

施設管理台帳の構成は表 9-1 のとおりとし、各書式を ページから ページに示す。

表 9-1 施設管理台帳の構成

シート No.	シート名	項目	備考
XXXX-1-1	基本情報シート	基本情報 建物情報 運営管理情報	記載必須
XXXX-1-2 XXXX-1-3 :	棟別情報シート	建物情報	別棟または明確に区分できる 増改築部分がある場合に記載
XXXX-2-1 XXXX-2-2 :	工事情報シート	新築時情報 増改築情報	記載必須
XXXX-3-1 XXXX-3-2 :	修繕情報シート	大規模修繕履歴 その他修繕履歴	記載必須
XXXX-4-1	コスト情報シート	管理費 光熱用水費 修繕更新費	記載必須 修繕更新費については、別 途算出する保全整備コスト データを入力する
XXXX-5-1	利用情報シート	利用状況 収入	市民利用、収入がある場合に 記載

「シート No.」の「XXXX」は施設用途番号を表す。

施設管理台帳(基本情報シート)

年度		No.	-1-1
用途No.		施設No.	施設名称

基本情報	所在地					
	用途区分		管理所管部署			
	備考					
建物情報	建設年度	年度	竣工年月	年 月		
	敷地面積	m ²	建築面積	m ²		
	延床面積	m ²	対象面積	m ²		
	構造	<input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> その他()				
	地上階数	階	地下階数	階		
	複合用途	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		棟数		
	過去の増築	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
	耐震の状況	<input type="checkbox"/> 旧耐震(耐震あり) <input type="checkbox"/> 旧耐震(耐震なし) <input type="checkbox"/> 新耐震				
	耐震診断実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施(予定なし) <input type="checkbox"/> 実施予定 <input type="checkbox"/> 不要				
	耐震改修実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 一部実施済 <input type="checkbox"/> 未実施(予定なし) <input type="checkbox"/> 実施予定 <input type="checkbox"/> 不要				
	仕上概要 (主たる部分)	屋根	<input type="checkbox"/> アスファルト防水(歩行用) <input type="checkbox"/> アスファルト防水(非歩行用) <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> 金属板葺 <input type="checkbox"/> その他()			
		外壁	<input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 吹付 <input type="checkbox"/> 石・金属パネル <input type="checkbox"/> その他()			
	設備概要	受変電設備	<input type="checkbox"/> 屋内 <input type="checkbox"/> 屋外 <input type="checkbox"/> 無		発電機設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		空調設備	<input type="checkbox"/> 中央式 <input type="checkbox"/> 個別式 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他()			
		給水設備	<input type="checkbox"/> 重力給水方式(受水槽、高架水槽) <input type="checkbox"/> 加圧給水方式(ポンプ) <input type="checkbox"/> 直結方式			
		排水設備	<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽		ガス設備	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> 無
		消火設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓 <input type="checkbox"/> 火災報知設備 <input type="checkbox"/> スプリンクラー <input type="checkbox"/> 無			
給湯設備		<input type="checkbox"/> 中央式 <input type="checkbox"/> 個別式 <input type="checkbox"/> 無				
衛生器具		男大便器 個	男小便器 個	女大便器 個	その他(身障者用等) 個	
搬送設備		<input type="checkbox"/> 乗用エレベータ 台		<input type="checkbox"/> 荷物用エレベータ 台		
	<input type="checkbox"/> 機械式駐車場 台		<input type="checkbox"/> その他			
今後の予定	<input type="checkbox"/> 解体(年度) <input type="checkbox"/> 建替え(年度) <input type="checkbox"/> 大規模修繕(年度)					
	<input type="checkbox"/> 耐震診断(年度) <input type="checkbox"/> 耐震改修(年度) <input type="checkbox"/> 用途変更(年度)					
備考						
運営管理情報	設置根拠(法令等)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		法令等名称		
	運営形態	<input type="checkbox"/> 直営 <input type="checkbox"/> 外郭団体 <input type="checkbox"/> 指定管理者 <input type="checkbox"/> 民間 <input type="checkbox"/> その他()				
	管理委託	清掃	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	利用状況	<input type="checkbox"/> 主に市民が常用 <input type="checkbox"/> 市民・職員が常用 <input type="checkbox"/> 主に職員が常用				
		<input type="checkbox"/> 特定団体・個人使用(常用) <input type="checkbox"/> 特定団体・個人使用(時々) <input type="checkbox"/> 市民が利用(常用でない)				
避難所指定	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		その他指定	<input type="checkbox"/> 災害対策本部 <input type="checkbox"/> 防災倉庫		
備考						
特記事項						

施設管理台帳【棟別情報シート】

年度		No.	-1-2
用途No.		施設No.	施設名称

建物情報	棟番号	01	棟名称					
	建設年度	年度	竣工年月	年	月			
	延床面積	m ²	建築面積	m ²				
	対象面積	m ²						
	構造	<input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> その他()						
	地上階数	階	地下階数	階				
	戸数(住宅の場合)							
	耐震の状況	<input type="checkbox"/> 旧耐震(耐震あり) <input type="checkbox"/> 旧耐震(耐震なし) <input type="checkbox"/> 新耐震						
	耐震診断実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施(予定なし) <input type="checkbox"/> 実施予定 <input type="checkbox"/> 不要						
	耐震改修実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 一部実施済 <input type="checkbox"/> 未実施(予定なし) <input type="checkbox"/> 実施予定 <input type="checkbox"/> 不要						
	仕上概要 (主たる部分)	屋根	<input type="checkbox"/> アスファルト防水(歩行用) <input type="checkbox"/> アスファルト防水(非歩行) <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> 金属板葺 <input type="checkbox"/> その他()					
		外壁	<input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 吹付 <input type="checkbox"/> 石・金属パネル <input type="checkbox"/> その他()					
	設備概要	受変電設備	<input type="checkbox"/> 屋内 <input type="checkbox"/> 屋外 <input type="checkbox"/> 無		発電機設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		空調設備	<input type="checkbox"/> 中央式 <input type="checkbox"/> 個別式 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他()					
		給水設備	<input type="checkbox"/> 重力給水方式(受水槽、高架水槽) <input type="checkbox"/> 加圧給水方式(ポンプ) <input type="checkbox"/> 直結方式					
排水設備		<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽		ガス設備	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> 無			
消火設備		<input type="checkbox"/> 屋内消火栓 <input type="checkbox"/> 火災報知設備 <input type="checkbox"/> スプリンクラー <input type="checkbox"/> 無						
給湯設備		<input type="checkbox"/> 中央式 <input type="checkbox"/> 個別式 <input type="checkbox"/> 無						
衛生器具		男大便器	個	男小便器	個	女大便器	個	その他(身障者用等)
搬送設備	<input type="checkbox"/> 乗用エレベータ 台		<input type="checkbox"/> 荷物用エレベータ 台		<input type="checkbox"/> 小荷物専用 台			
	<input type="checkbox"/> 機械式駐車場 台		<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/>			
今後の予定	<input type="checkbox"/> 解体(年度) <input type="checkbox"/> 建替え(年度) <input type="checkbox"/> 大規模修繕(年度)							
	<input type="checkbox"/> 耐震診断(年度) <input type="checkbox"/> 耐震改修(年度) <input type="checkbox"/> 用途変更(年度)							
備考								

特記事項						
------	--	--	--	--	--	--

施設管理台帳【工事情報シート】

年度		No.	-2-1
用途No.	施設No.	施設名称	

新築時情報	設計者		工事監理者	
	施工者			
	工事費			
	備考			

増改築情報 (1)	増改築部分名称			
	増改築年度	年度	竣工年月	年 月
	増改築部分面積	m ²		
	構造	<input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> その他()		
	設計者		工事監理者	
	施工者			
	工事費			
備考				

増改築情報 (2)	増改築部分名称			
	増改築年度	年度	竣工年月	年 月
	増改築部分面積	m ²		
	構造	<input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> その他()		
	設計者		工事監理者	
	施工者			
	工事費			
備考				

増改築情報 (3)	増改築部分名称			
	増改築年度	年度	竣工年月	年 月
	増改築部分面積	m ²		
	構造	<input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> その他()		
	設計者		工事監理者	
	施工者			
	工事費			
備考				

特記事項				
------	--	--	--	--

施設管理台帳【修繕情報シート】

用途No.		施設No.		施設名称	年度	No.	-3-1
-------	--	-------	--	------	----	-----	------

大規模修繕履歴	工事種別	最新実施年度	内容
	屋根(全面的な防水、屋根葺材の交換等)		
	外壁(全面塗装、タイル補修、シーリング補修等)		
	内装、建具(過半の修繕)		
	受変電設備(受変電設備の更新)		
	発電機設備(発電機設備の更新)		
	空調設備(空調・換気機器の更新)		
	給水設備(給水管、ポンプ、受水槽の更新)		
	排水設備(排水管、ポンプの更新)		
	ガス設備(配管の更新)		
	消火設備(配管、機器類の更新)		
	給湯設備(配管、機器類の更新)		
	搬送設備(エレベータ本体の更新)		
その他			
その他修繕履歴	件名	実施年度	内容
特記事項			

施設管理台帳(コスト情報シート)

年度	No.	-4-1
----	-----	------

用途No.	施設No.	施設名称
-------	-------	------

【管理費】

管理委託項目		委託の有無	委託費用(千円/年)	備考
清掃	日常清掃	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	定期清掃	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
設備	受変電設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	空調・熱源機器設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	給排水衛生設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	昇降機設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	自動ドア	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
警備	警備関連業務	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
法定点検	自家発電設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	消防設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	環境衛生	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
その他	電話・通信	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
合計				
特記事項				

【光熱用水費】

項目	契約形態(種別)	年間使用量	使用料金(千円/年)	備考
電気		Kwh		
ガス		m3		
油	(種別)	L		
水道		m3		
下水道				
その他				
合計				
特記事項				

【修繕更新費】

(単位:百万円)

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
額											
年	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合計
額											
特記事項											

2. 施設性能評価の指標および書式

ページから ページに施設性能評価の指標および書式を示す。

施設性能評価指標 (1)

項目	a	b	c
1.安全性 1-1.耐震レベル			
竣工時期、耐震診断・耐震改修実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ・1997年以降に竣工の建物 ・耐震改修実施済の建物 	<ul style="list-style-type: none"> ・1982年以降に竣工の建物で耐震改修なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・1981以前に竣工の建物で耐震診断が未実施 ・耐震改修が必要な建物で耐震改修未実施
1.安全性 1-2.躯体の安全性			
建物の歪み(不同沈下)	<ul style="list-style-type: none"> ・問題なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の歪み・撓み等に起因すると思われる壁・床のひび割れがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・明らかな建物の傾きや、床・梁・柱などに歪み・撓みがある
躯体の損傷	<ul style="list-style-type: none"> ・問題なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に部分的なひび割れが発生している(外壁100㎡当り5~9本程度) ・外壁に部分的な鉄筋露出、錆汁発生がある(外壁100㎡当り1~2か所程度) (【評価方法】別途設定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に多数のひび割れが発生している(外壁100㎡当り10本以上) ・外壁に多数の鉄筋露出、錆汁発生がある(外壁100㎡当り3か所以上) (【評価方法】別途設定)
1.安全性 1-3.外被の劣化			
外壁材(タイル、モルタル等)の剥離	<ul style="list-style-type: none"> ・問題なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁材の浮きや亀裂がみられ、剥離の危険性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁材の剥離があり、極めて危険な状態である
屋根からの漏水	<ul style="list-style-type: none"> ・問題なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根からの漏水が原因と思われる天井のしみ等がみられる 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数か所より漏水が続いており使用上の支障がある ・または新築・屋上防水全面改修から30年以上が経過している
1.安全性 1-4.防災・避難			
消防検査等による改善指摘事項	<ul style="list-style-type: none"> ・問題なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・改善指摘があるが経常修繕で対応可能なもので、対応予定あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・改善指摘があるが未対応(別途予算措置が必要)
避難・安全	<ul style="list-style-type: none"> ・問題なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時の安全・円滑な避難に懸念がある (【評価方法】別途設定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時の安全・円滑な避難に懸念がある箇所が複数ある (【評価方法】別途設定)

施設性能評価指標（２）

項目	a	b	c
2. 機能性 2-1. 空間の性能			
配置・動線	・問題なし	・施設構成（配置）動線に関して苦情がある（「2～4件/年」以上）	・施設構成（配置）動線等に関して苦情が多い（「5件/年」以上）
諸室の天井高	・問題なし	・天井高に関して苦情がある（「2～4件/年」以上）	・天井高に関して苦情が多い（「5件/年」以上）
共用スペースの充足度（玄関、廊下、階段、便所等）	・問題なし	・共用スペースの充足度（不足）に関して苦情がある（「2～4件/年」以上）	・共用スペースの充足度（不足）に関して苦情がある（「5件/年」以上）
室内環境	・問題なし	・採光・通風・防音等の性能に関して苦情がある（「2～4件/年」以上）	・採光・通風・防音等の性能に関して苦情が多い（「5件/年」以上）
2. 機能性 2-2. 仕上材の劣化			
外壁からの漏水	・問題なし	・漏水の跡がみられるが、日常使用に支障はない（原因不明の場合は、専門技術者の判断による）	・外壁からの複数箇所の漏水が継続している
建具の劣化	・問題なし	・全体の30%未満に腐食や不具合がある	・著しい腐食や開閉困難など、日常使用に支障がある部分が全体の30%以上ある
内装材の劣化	・問題なし	・経年による劣化や損傷がみられる ・または、新築・内装全面改修から20年以上30年未満が経過している	・全面的な劣化や損傷がみられ、機能上の支障がある ・または、新築・内装全面改修から30年以上が経過している
外装材の劣化	・問題なし	・劣化や損傷がみられるが、日常使用に支障はない ・または、新築・外装全面改修から20年以上30年未満が経過している	・全面的な劣化や損傷がみられ、機能上の支障がある ・または、新築・外装全面改修から30年以上が経過している
2. 機能性 2-3. 設備の劣化			
給水設備 排水設備 衛生設備 （便所、水周り等） 空調・換気設備 電気設備 （受変電、盤、配線等） 通信・情報設備	・問題なし （「b」「c」以外）	各項目において、以下の事象が複数か所で確認されている ・過去1年間に、故障・漏水等による修繕工事を行っている ・原因不明の誤動作がある ・音、振動、温度に異状がある ・軽微な錆、損傷、変形等がある ・作動が不確実 ・美観上のクレームがある ・保守点検時に改善提案がある または、新築・全面改修から20年以上30年未満経過している	各項目において、以下の事象が複数か所で確認されている ・過去1年間に、故障・漏水等による修繕工事を、同じ箇所でも2回以上行っている ・使用できない箇所、作動しない機器がある ・著しい錆、損傷、変形等がある ・全面的な機能不全がある ・事故が発生している ・保守点検時に早急の改善を指摘されている または、新築・全面的改修から30年以上が経過している

施設性能評価指標（3）

項目	a	b	c
2.機能性 2-4.バリアフリー【共同住宅以外】			
敷地内通路	・幅 180cm 以上で、段差なし	・幅 135cm 以上で、段差なし	・左記以外
出入口	・主要出入口：幅 120cm 以上 ・その他：幅 90cm 以上	・主要出入口：幅 100cm 以上 ・その他：幅 85cm 以上	・左記以外
廊下	・幅 180cm 以上で、段差なし	・幅 140cm 以上で、段差なし	・左記以外
階段	・幅 150cm 以上、かつ両側に手摺設置	・幅 120cm 以上、かつ片側に手摺設置	・左記以外
トイレ	・多機能（だれでも）トイレ1ヶ所以上、かつ一般トイレにも手摺設置	・身障者用トイレ1ヶ所以上	・左記以外
表示・誘導	・視覚障害者誘導用ブロック設置、かつ音声誘導装置設置	・視覚障害者誘導用ブロック設置	・左記以外
2.機能性 2-4.バリアフリー【共同住宅】			
敷地内通路	・幅 135cm 以上で、段差なし	・幅 120cm 以上で、段差なし	・左記以外
出入口（住棟および住戸）	・幅 85cm 以上	・幅 80cm 以上	・左記以外
共用廊下	・幅 140cm 以上で、段差なし	・幅 120cm 以上で、段差なし	・左記以外
共用階段	・幅 120cm 以上、かつ手摺設置、かつ点状ブロックあり	・幅 120cm 以上、かつ手摺設置	・左記以外
住戸内（主要な居室・便所・洗面所をつなぐ廊下）	・廊下幅 75cm 以上、かつ段差なし	・廊下幅 75cm 以上	・左記以外
その他	・バリアフリー仕様（車椅子使用可）の住戸を含む	・廊下、便所、浴室等2ヶ所以上に手摺を設置した住戸を含む	・左記以外
3.環境性 3-1.環境配慮			
環境配慮対策の実施状況	・2項目以上の環境配慮対策が実施されている	・1項目の環境配慮対策が実施されている	・環境配慮対策が行われていない
3.環境性 3-2.有害物質			
アスベスト・PCB等の有無	・有害物質がない	・有害物質があるが適切に管理されている	・有害物質があり管理が不十分 ・調査未実施
4.利用性 4-1.施設の規模			
利用状況と施設規模の適合性	・問題なし	・一部に、規模に問題のある部分（狭隘等）稼働状況に偏りのある部分がある （【評価方法】別途設定）	・ほとんど使用していない部屋がある ・施設規模が利用要望と合致せず、利用頻度が極端に低い部分がある （【評価方法】別途設定）

施設性能評価指標（４）

項目	a	b	c
4. 利用性 4-2. 利用状況			
利用率	・同種施設に比べて利用が多い ・当初目標値以上の利用がある	・同種施設と同水準の利用がある （【評価方法】別途設定） ・当初目標どおりの利用がある	・同種施設に比べて利用が少ない （【評価方法】別途設定） ・当初目標値以下の利用である
5. 経済性 5-1. 運営管理費			
管理費（年間）	・同種施設の水準より安い	・同種施設の水準である （【評価方法】別途設定）	・同種施設の水準より高い （【評価方法】別途設定）
光熱水費（年間）	・同種施設の水準より安い	・同種施設の水準である （【評価方法】別途設定）	・同種施設の水準より高い （【評価方法】別途設定）
修繕更新費（20年間）	・同種施設の水準より安い	・同種施設の水準である （【評価方法】別途設定）	・同種施設の水準より高い （【評価方法】別途設定）
5. 経済性 5-2. 収入			
収入（利用料）	・同種施設に比べて収入が多い ・当初目標値以上の収入がある	・同種施設と同水準の収入がある （【評価方法】別途設定） ・当初目標どおりの収入がある	・同種施設に比べて収入が少ない （【評価方法】別途設定） ・当初目標値以下の収入である

施設性能判定シートの記載に関する解説、記載要領、必要資料等については、別途、記載要領書を作成する。

施設性能評価シートの書式

施設性能評価シート

用途No.	施設No.	棟No.
施設名		
所管部署	施設区分	作成年度
		作成者

建物に対する評価

項目	内容	評価点 合計	10点満点 換算	評価	備考
1. 安全性	1-1. 耐震レベル				
	1-2. 躯体の安全性				
	1-3. 外被の劣化				
	1-4. 防災・避難				
2. 機能性	2-1. 空間の性能				
	2-2. 仕上材の劣化				
	2-3. 設備の劣化				
	2-4. バリアフリー				
3. 環境性	3-1. 環境配慮				
	3-2. 有害物質				

利用性に対する評価

項目	内容	評価点 合計	10点満点 換算	評価	備考
4. 利用性	4-1. 施設の規模				
	4-2. 利用率				

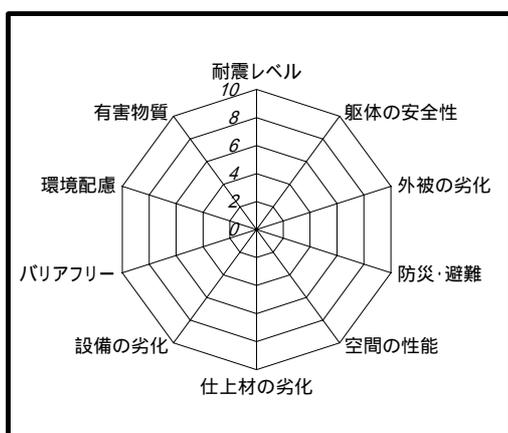
経済性に対する評価

項目	内容	評価点 合計	10点満点 換算	評価	備考
5. 経済性	5-1. 運営管理費				
	5-2. 収入(利用料)				

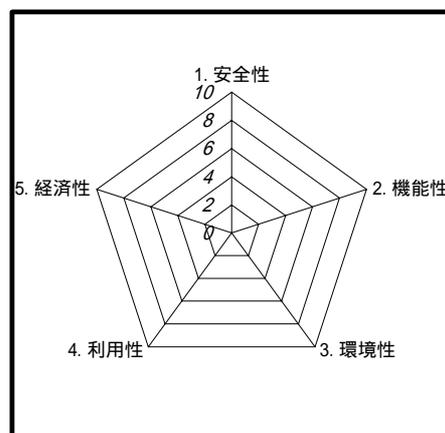
総合評価

区分	項目	換算点 合計	10点満点 換算	総合評価	備考
建物に対する評価	1. 安全性				
	2. 機能性				
	3. 環境性				
利用性に対する評価	4. 利用性				
経済性に対する評価	5. 経済性				

【建物に対する評価】レーダーチャート



【総合評価】レーダーチャート



3 . 施設性能判定シート記載要領

施設性能判定シート 記載要領

- ・ 別紙「施設性能判定シート」の各項目の「判定」欄に、「a」「b」「c」または「対象外」を記載する。
- ・ 必要に応じて「特記事項」欄に記載を行う。
- ・ 不明な点がある場合は、設備運転管理者、委託点検者、専門技術者等の意見を参考に
する。

目 次

表紙・目次	1
1. 安全性	2
1-1. 耐震レベル	2
1-2. 躯体の安全性	2
1-3. 外被の劣化	3
1-4. 防災・安全	3
2. 機能性	3
2-1. 空間の性能	3
2-2. 仕上材の劣化	4
2-3. 設備の劣化	4
2-4. バリアフリー	5
3. 環境性	6
3-1. 環境配慮	6
3-2. 有害物質	6
4. 利用性	7
4-1. 施設の規模	7
4-2. 利用状況	7
5. 経済性	8
5-1. 運営管理費	8
2-2. 収入(利用料)	8

この目次は、「記載要領」冊子のページ数を表示しており、本報告書のページ数を示すものではない。

1. 安全性

1-1. 耐震レベル

	a	b	c
竣工時期、耐震診断・耐震改修実施状況	・1997年以降に竣工の建物 ・耐震改修実施済の建物	・1982年以降に竣工の建物で耐震改修なし	・1981以前に竣工の建物で耐震診断が未実施 ・耐震改修が必要な建物で耐震改修未実施

【必要資料】

- ・ 建物竣工時期、耐震診断・耐震改修実施状況

【解説・記載要領】

- ・ 1981年(昭和56年)の建築基準法改正により新耐震設計が始まり耐震性が向上した。
- ・ 1997年(平成9年)に「官庁施設の総合耐震計画基準」が定められ、建物の重要度に応じた耐震性能が規定された。
- ・ 本項目は、正確には確認申請書の提出時期により判断すべきものであるが、判定の容易さを優先して竣工年度をもって区分している。
- ・ 竣工年度に係らず、適用した耐震基準が明確な場合には、以下の基準により判定する。
 - 1) 「官庁施設の総合耐震計画基準(建設大臣官房営繕部監修)」による設計 「a」
 - 2) 1)以外の1981年改正の新耐震規準による設計で、耐震改修なし 「b」
- ・ 1997年以降に竣工の建物については、「官庁施設の総合耐震計画基準」を採用していないのもあると思われるが、1981年以降の部分的な規準改正も反映されているものとして「a」評価としている。

1-2. 躯体の安全性

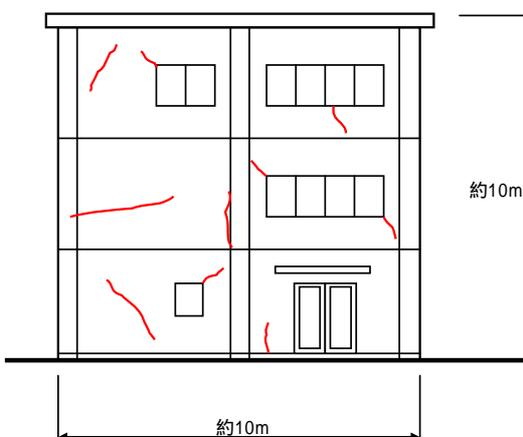
	a	b	c
建物の歪み(不同沈下)	・問題なし	・建物の歪み・撓み等に起因すると思われる壁・床のひび割れがある	・明らかな建物の傾きや、床・梁・柱などに歪み・撓みがある
躯体の損傷	・問題なし	・外壁に部分的なひび割れが発生している(外壁100㎡当り5~9本程度) ・外壁に部分的な鉄筋露出、錆汁発生がある(外壁100㎡当り1~2か所程度) (下記【解説・記載要領参照】)	・外壁に多数のひび割れが発生している(外壁100㎡当り10本以上) ・外壁に多数の鉄筋露出、錆汁発生がある(外壁100㎡当り3か所以上) (下記【解説・記載要領参照】)

【必要資料】

- ・ 建物状況の目視確認結果

【解説・記載要領】

- ・ (用語) 躯体：柱、梁、壁、床、基礎などの建物の基本的な骨組み
- ・ (用語) 鉄筋露出：躯体の表面材が剥離し、内部の鉄筋が露出している状態
- ・ (用語) 錆汁発生：躯体内の鉄筋が錆びて、ひび割れ部から茶色の汁が流れでている状態
- ・ 外壁のひび割れについては、外壁から5m程度離れたところから目視確認できるもので、概ね長さ20cm以上のものを対象とする。2階以上の部分については、地上より目視確認ができるものを対象とする。
- ・ 外壁については、コンクリート構造(モルタル塗、タイル貼、表面塗装を含む)を対象とし、その他の材料(ボード貼、成形版、金属版)の場合は、「2-2 仕上材の劣化」の項で判定する。
- ・ ひび割れ量の判定基準は「建築物修繕措置判定手法(建設大臣官房営繕部監修)」を参考に設定している。



外壁 100㎡当り、ひび割れ 10本のイメージ

1-3. 外被の劣化

	a	b	c
外壁材(タイル、モルタル等)の剥離	・問題なし	・外壁材の浮きや亀裂がみられ、剥離の危険性がある (下記【解説・記載要領】参照)	・外壁材の剥離があり、極めて危険な状態である (下記【解説・記載要領】参照)
屋根からの漏水	・問題なし	・屋根からの漏水が原因と思われる天井のしみ等がみられる	・複数か所より漏水が続いており使用上の支障がある ・または新築・外壁全面改修から30年以上が経過している

【必要資料】

- ・ 建物状況の目視確認結果

【解説・記載要領】

- ・ 「外壁材の剥離」については、タイル、モルタル等の浮きや亀裂が確認できるものの剥離に至っていない場合を「b」評価とし、既に剥離・落下が発生しており危険な状態が続いている場合は「c」評価とする。
- ・ 漏水について原因不明の場合は、専門技術者の判断による。

1-4. 防災・避難

	a	b	c
消防検査等による改善指摘事項	・問題なし	・改善指摘があるが、経常修繕で対応可能なもので、対応予定あり	・改善指摘があるが未対応(別途予算措置が必要)
避難・安全	・問題なし	・下記【解説・記載要領】の項目のうち1つが該当する	・下記【解説・記載要領】の項目が複数該当する

【必要資料】

- ・ 防火対象物定期点検・消防設備定期点検等の報告書、消防署の立入検査指摘事項、建物状況の目視確認結果

【解説・記載要領】

- ・ 「避難・安全」について、以下のうち1項目が該当する場合は「b」評価、複数該当する場合は「c」評価とする。
 - 1) 使用できる階段が1か所しかなく、階段付近で火災が発生した場合に避難経路が確保できない。
 - 2) 避難経路を車椅子が通行できない(幅85cm未満、勾配1/12以上)などで円滑な避難が困難。
 - 3) 2階以上の階を身体障害者等が利用する施設で、昇降機が無い。
 - 4) 避難施設、避難器具等が劣化・破損しており使用できない。または点検が行われていない。

2. 機能性

2-1. 空間の性能

	a	b	c
配置・動線	・問題なし	・施設構成(配置)、動線に関して苦情がある(2~4件/年)	・施設構成(配置)、動線等に関して苦情が多い('5件/年'以上)
諸室の天井高	・問題なし	・天井高に関して苦情がある(2~4件/年)	・天井高に関して苦情が多い('5件/年'以上)
共用スペースの充足度(玄関、廊下、階段、便所等)	・問題なし	・共用スペースの充足度(不足)に関して苦情がある(2~4件/年)	・共用スペースの充足度(不足)に関して苦情がある('5件/年'以上)
室内環境	・問題なし	・採光・通風・防音等の性能に関して苦情がある(2~4件/年)	・採光・通風・防音等の性能に関して苦情が多い('5件/年'以上)

【必要資料】

- ・ 利用者の苦情発生状況、建物状況の目視確認結果

【解説・記載要領】

- ・ 各項目とも、利用者の苦情が'5件/年'以上ある場合は「c」評価、'2~4件/年'の場合は「b」評価とする。苦情については、一般市民からのもののほか、保護者、職員等からのものも含める。

2-2. 仕上材の劣化

	a	b	c
外壁からの漏水	・問題なし	・漏水の跡がみられるが、日常使用に支障はない	・外壁からの複数箇所の漏水が継続している
建具の劣化	・問題なし	・全体の30%未満に腐食や不具合がある	・著しい腐食や開閉困難など、日常使用に支障がある部分が全体の30%以上ある
内装材の劣化	・問題なし	・経年による劣化や損傷がみられる ・または、新築・内装全面改修から20年以上30年未満が経過している	・全面的な劣化や損傷がみられ、機能上の支障がある ・または、新築・内装全面改修から30年以上が経過している
外装材の劣化	・問題なし	・劣化や損傷がみられるが、日常使用に支障はない ・または、新築・外装全面改修から20年以上30年未満が経過している	・全面的な劣化や損傷がみられ、機能上の支障がある ・または、新築・外壁全面改修から30年以上が経過している

【必要資料】

- ・ 建物状況の目視確認結果

【解説・記載要領】

- ・〔用語〕建具：窓、ドア、引戸、自動扉、シャッター等（鋼製、アルミニウム製、ステンレス製、木製）
- ・〔用語〕内装材：天井材、壁材、床材等
- ・〔用語〕外装材：コンクリート、モルタル、タイル、金属板、成形板、表面塗装等
- ・各項目ともに、劣化、損傷および不具合の状態が、通常の使用に際して支障があり早急の改善が必要な場合は「c」評価とする。
- ・外構の柵や掲示板等の付帯物は対象外とする。建物本体以外の部分で劣化が顕著なものについては、備考欄にその内容を記載する。

2-3. 設備の劣化

	a	b	c
給水設備	・問題なし （「b」「c」以外）	各項目において、以下の事象が複数か所で確認されている ・過去1年間に、故障・漏水等による修繕工事を行っている ・原因不明の誤動作がある ・音、振動、温度に異状がある ・軽微な錆、損傷、変形等がある ・作動が不確実 ・美観上のクレームがある ・保守点検時に改善提案がある または、設備新設・全面改修から20年以上30年未満経過している	各項目において、以下の事象が複数か所で確認されている ・過去1年間に、故障・漏水等による修繕工事を、同じ箇所で2回以上行っている ・使用できない箇所、作動しない機器がある ・著しい錆、損傷、変形等がある ・全面的な機能不全がある ・事故が発生している ・保守点検時に早急の改善を指摘されている または、設備新設・全面的改修
排水設備			
衛生設備			
空調・換気設備			
電気設備			
通信・情報設備			

【必要資料】

- ・ 設備点検記録、自家用電気工作物点検記録、建物状況の目視確認結果

【解説・記載要領】

- ・〔用語〕給水設備：給水ポンプ、受水槽、高架水槽、給水配管、水栓等
- ・〔用語〕排水設備：排水ポンプ、排水槽、排水配管、排水桝等
- ・〔用語〕衛生設備：大便器、小便器、洗面器、掃除流し等
- ・〔用語〕空調・換気設備：冷暖房、ボイラー、熱交換器、換気扇、排煙等
- ・〔用語〕電気設備：受変電設備（キュービクル）、自家発電設備、分電盤・配電盤、照明、コンセント、自動火災報知、電気配線等
- ・〔用語〕通信・情報設備：電話、インターホン、放送、テレビ受信、監視カメラ等

バリアフリー
【共同住宅等以外】

	a	b	c
敷地内通路	・幅 180cm 以上、かつ段差なし	・幅 135cm 以上、かつ段差なし	・左記以外
出入口	・主要出入口：幅 120cm 以上 ・その他：幅 90cm 以上	・主要出入口：幅 100cm 以上 ・その他：幅 85cm 以上	・左記以外
廊下	・幅 180cm 以上、かつ段差なし	・幅 140cm 以上、かつ段差なし	・左記以外
階段	・幅 150cm 以上、かつ両側に手摺設置	・幅 120cm 以上、かつ片側に手摺設置	・左記以外
トイレ	・多機能(だれでも)トイレ1ヶ所以上、かつ一般トイレにも手摺設置	・身障者用トイレ1ヶ所以上	・左記以外
表示・誘導	・視覚障害者誘導用ブロック設置、かつ音声誘導装置設置	・視覚障害者誘導用ブロック設置	・左記以外

【共同住宅等】

	a	b	c
敷地内通路	・幅 135cm 以上、かつ段差なし	・幅 120cm 以上かつ、段差なし	・左記以外
出入口(住棟および住戸)	・幅 85cm 以上	・幅 80cm 以上	・左記以外
共用廊下	・幅 140cm 以上、かつ段差なし	・幅 120cm 以上、かつ段差なし	・左記以外
共用階段	・幅 120cm 以上、かつ手摺設置、かつ点状ブロックあり	・幅 120cm 以上、かつ手摺設置	・左記以外
住戸内(主要な居室・便所・洗面所をつなぐ廊下)	・廊下幅 75cm 以上、かつ段差なし	・廊下幅 75cm 以上	・左記以外
その他	・バリアフリー仕様(車椅子使用可)の住戸を含む	・廊下、便所、浴室等2か所以上に手摺を設置した住戸を含む	・左記以外

【必要資料】

- ・ 建物状況の調査結果

【解説・記載要領】

- ・ 評価基準は「東京都福祉のまちづくり条例」によっているが、内容を簡略化して表現しているため、条例の基準そのものではない(共同住宅等については、一部条例外の基準を採用)。
- ・ 「東京都福祉のまちづくり条例」における「誘導基準」達成を「a」評価、「整備規準」達成を「b」評価としている。
- ・ 「敷地内通路、出入口、廊下、階段」については、管理用のもの、または局部的なものは対象外とする。
- ・ 2cm 以内の段差は、「段差なし」に含める。

3. 環境性

3-1. 環境配慮

	a	b	c
環境配慮対策の実施状況	・2項目以上の環境配慮対策が実施されている (下記【解説・記載要領】参照)	・1項目の環境配慮対策が実施されている (下記【解説・記載要領】参照)	・環境配慮対策が行われていない (下記【解説・記載要領】参照)

【必要資料】

- ・建物状況の調査結果

【解説・記載要領】

- ・環境配慮対策として、以下の12項目の対応状況により判断する。

対策項目	具体的手法
1 躯体断熱	断熱材の割増(屋根、天井、壁)
2 開口部対策	二重ガラス、複層ガラス、高気密サッシ
3 日射遮蔽	庇(500mm程度)
4 緑化推進	屋上緑化、壁面緑化
5 ヒートアイランド対策	透水性舗装・保水性舗装
6 高効率熱源機器の導入	高効率ヒートポンプ、インバーターボ冷凍機、蓄熱システム、コージェネレーション、高効率給湯器(エコジョーズ、エコキュート、エネファーム等)
7 照明改善	高輝度放電ランプ(HID)、HF照明器具、LED照明器具、人感センサー
8 熱負荷低減	外気冷房(外気を建物内に導入して冷房するシステム)、全熱交換機、外気導入量制御(CO2濃度による外気導入制御)
9 再生利用エネルギー・未利用エネルギー利用	太陽光発電、太陽熱給湯、小型風力発電、排熱利用、温度差エネルギーの利用
10 システムによる負荷低減	自動制御設備(空調や給湯などの自動制御)、BEMS導入(エネルギー消費量を運転管理によって削減するシステム)
11 節水対策	節水型便器、擬音装置、自動水栓、節水こま
12 雨水利用	トイレ洗浄水・散水等への雨水利用

- ・実施済の対策の内容を特記事項欄に記載する。上記以外の環境配慮対策が行われている場合も、その内容を特記事項欄に記載する。

3-2. 有害物質

	a	b	c
アスベスト・PCB等の有無	・有害物質がない	・有害物質があるが適切に管理されている	・有害物質があり管理が不十分 ・調査未実施

【必要資料】

- ・アスベスト・PCB等の調査結果、対策状況

【解説・記載要領】

- ・吹付アスベストが存在する場合は、「封じ込め」「囲いこみ」などの適切な措置が実施されているかを判断する。
- ・ボードその他の成形材のアスベスト混入の有無は判断が困難なため対象としないが、調査によりアスベスト混入が確認されている場合は管理の状況に応じて「b」または「c」評価とする(通常の状態であれば飛散性は低い「b」評価とする。劣化が著しい場合は専門技術者の判断による)。
- ・PCBが存在する場合は、「廃棄物処理法・同施行規則」、「PCB使用機器の取扱いについて(平成12年7月通産省機械情報産業局電気機器課)」に則り管理されているかを判断する(識別表示、機器の隔離、漏洩防止の措置、火災予防の措置、点検等)
- ・その他の有害物質が存在する場合は、適用される法令等に照らして適切な管理が実施されているかを判断する。
- ・有害物質が存在する場合は、その名称を特記事項欄に記載する。

4. 利用性

4-1. 施設の規模

	a	b	c
利用状況と施設規模の適合性	・問題なし	・一部に、規模に問題のある部分(狭隘等)、稼動状況に偏りのある部分がある (下記【解説・記載要領】参照)	・ほとんど使用していない部屋がある ・施設規模が利用要望と合致せず、利用頻度が極端に低い部分がある (下記【解説・記載要領】参照)

【必要資料】

- ・ 利用者数、利用率データ

【解説・記載要領】

- ・ 利用率が20%未満の部屋等がある場合は「c」評価とする。
- ・ 利用率が20%以上50%未満の部屋等がある場合は「b」評価とする。
- ・ 「b」「c」と評価された室名等を特記事項欄に記載する。
- ・ 学校校舎については、空き教室の数で評価する(評価基準は別途作成)。
- ・ その他の施設については、施設の実情に応じて個別に検討を行う。

4-2. 利用状況

	a	b	c
利用率	・同種施設に比べて利用が多い (【利用状況・収入比較表】参照) ・当初目標値以上の利用がある	・同種施設と同水準の利用がある (【利用状況・収入比較表】参照) ・当初目標どおりの利用がある	・同種施設に比べて利用が少ない (【利用状況・収入比較表】参照) ・当初目標値以下の利用である

【必要資料】

- ・ 利用者数、利用率データ

【解説・記載要領】

- ・ 一般市民の利用が無い施設は評価対象外とする。
- ・ 当初の利用目標が設定されている場合は、これを優先して判定する。
- ・ 同種施設の区分に応じて、「利用状況・収入評価表」に数値の入力し評価を求める。

5. 経済性

5-1. 運営管理費

	a	b	c
管理費(年間)	・同種施設の水準より安い (〔運営管理費評価表〕参照)	・同種施設の水準である (〔運営管理費評価表〕参照)	・同種施設の水準より高い (〔運営管理費評価表〕参照)
光熱水費(年間)	・同種施設の水準より安い (〔運営管理費評価表〕参照)	・同種施設の水準である (〔運営管理費評価表〕参照)	・同種施設の水準より高い (〔運営管理費評価表〕参照)
修繕更新費(20年間)	・同種施設の水準より安い (〔保全整備コスト〕参照)	・同種施設の水準である (〔保全整備コスト〕参照)	・同種施設の水準より高い (〔保全整備コスト〕参照)

【必要資料】

- ・ 管理費、光熱水費、修繕更新費データ

【解説・記載要領】

- ・ 管理費および光熱水費については、同種施設の区分に応じて、「利用状況・収入評価表」に数値の入力し評価を求める。
- ・ 修繕更新費については、別途算出する「保全整備コスト」のデータを用いて評価する。

5-2. 収入(利用料)

	a	b	c
収入(利用料)	・同種施設に比べて収入が多い (〔利用状況・収入比較表〕参照) ・当初目標値以上の収入がある	・同種施設と同水準の収入がある (〔利用状況・収入比較表〕参照) ・当初目標どおりの収入がある	・同種施設に比べて収入が少ない (〔利用状況・収入比較表〕参照) ・当初目標値以下の収入である

【必要資料】

- ・ 収入(利用料)データ

【解説・記載要領】

- ・ 収入が無い施設は評価対象外とする。
- ・ 当初の利用目標が設定されている場合は、これを優先して判定する。
- ・ 同種施設の区分に応じて、「利用状況・収入比較表」に数値の入力し評価を求める。

4 . 青梅市公共建築物保全整備計画策定委員会設置要綱

1 設置

青梅市の保有する公共建築物（以下「公共建築物」という。）の適正な保全、管理および活用を図ることを目的として、公共建築物保全整備計画（以下「計画」という。）の策定について検討を行う青梅市公共建築物保全整備計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 所掌事項

- (1) 公共建築物の保全、管理および活用にかかる基本方針の策定に関すること。
- (2) 計画の策定に関すること。
- (3) その他、公共建築物の適正な保全、管理および活用に関すること。

3 組織

- (1) 委員会は、委員 17 人をもって組織し、それぞれ次の職にある者をもってこれに充てる。

ア 委員長 企画部長

イ 副委員長 財務部長、建設部長

ウ 委員 都市整備部長、教育部長、企画調整課長、行政管理課長、財政課長、契約管財課長、市民活動推進課長、環境政策課長、高齢介護課長、建築営繕課長、住宅課長、病院事務局管理課長、施設課長および社会教育課長

- (2) 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を臨時委員として会議に出席させることができる。

4 委員長の職務および代理

- (1) 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- (2) 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指定する副委員長がその職務を代理する。

5 会議

委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

6 報告

委員会は、必要に応じて、委員会の検討経過および結果を青梅市長に報告する。

7 庶務

委員会の庶務は、企画調整担当課において処理する。

8 その他

この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

9 実施期日

この要綱は、平成 20 年 11 月 18 日から実施する。

10 経過措置

- (1) この要綱の一部改正は、平成 21 年 4 月 1 日から実施する。
- (2) この要綱の一部改正は、平成 21 年 5 月 1 日から実施する。
- (3) この要綱の一部改正は、平成 22 年 4 月 1 日から実施する。
- (4) この要綱の一部改正は、平成 22 年 5 月 1 日から実施する。

5 . 青梅市公共建築物保全整備計画策定委員会名簿

平成22年度 青梅市公共建築物保全整備計画策定委員会名簿

	所 属 名	氏 名	備 考
委 員 長	企画部長	古屋 孝男	
副委員長	財務部長	小島 晴夫	
副委員長	建設部長	横山 昇	
委 員	都市整備部長	本橋 功	
委 員	教育部長	長澤 通	
委 員	企画部企画調整課長	小山 高義	
委 員	企画部行政管理課長	松岡 俊夫	
委 員	企画部財政課長	岩波 秀明	
委 員	財務部契約管財課長	八木 尚由	
委 員	市民部市民活動推進課長	池田 英喜	
委 員	環境経済部環境政策課長	高橋 昇	
委 員	健康福祉部高齢介護課長	市川 薫	6月30日退任
委 員	健康福祉部高齢介護課長	平野 雅則	7月 1日就任
委 員	建設部建築営繕課長	新田 肇	
委 員	都市整備部住宅課長	小澤 龍司	
委 員	病院事務局管理課長	大谷 繁	
委 員	教育部施設課長	渡辺慶一郎	
委 員	教育部社会教育課長	武藤 裕代	