

1 指針の目的と位置付け

【目的】

「浜松市公共施設等総合管理計画」に基づき、市が保有する公共建築物(=タテモノ資産)の改修を計画的に実施することで、建築物の長寿命化を図り、長期的な財政負担の軽減・平準化と市民への安全で快適な建築物の提供を目的とします。

また、平成24年3月に策定された「浜松市公共建築物長寿命化計画」で定めた優先的に実施する施設の長寿命化事業が平成29年度に完了するが、継続して長寿命化を図る必要から、新たな指針を作成するものです。

【対象】

「浜松市公共施設等総合管理計画」のタテモノ資産すべてを対象

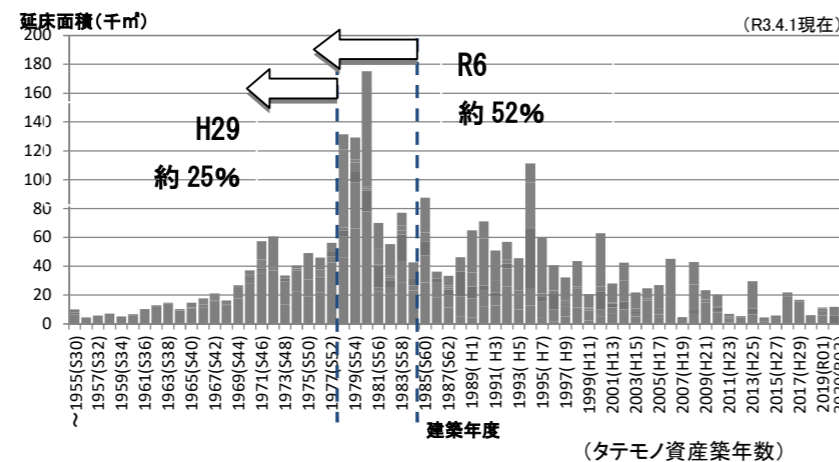
※施設数及び延床面積は令和3年4月1日現在

区分	施設分類	施設数及び延床面積	長寿命化の取組み	担当課
浜松市公共施設等総合管理計画のタテモノ資産	A 学校	142施設 92.7万㎡	「浜松市学校施設長寿命化計画」に基づき計画的に保全	教育施設課
	B 市営住宅	84施設 38.0万㎡	「浜松市公営住宅等長寿命化計画」に基づき計画的に保全	住宅課
	C 特定施設 ・企業会計、特別会計の施設 ・10,000㎡を超える大規模施設 ・区分所有の施設・文化財 ・清掃施設・ポンプ排水機場 ・学習等供用施設 ・既に保全計画等がある施設 など	118施設 76.7万㎡	施設所管課が作成する個別計画に基づき計画的に保全 「浜松市公共施設等総合管理計画」に基づき築後20、60年を目安に小規模改修、40年を目安に大規模改修を行う	施設所管課
	D 一般施設 (A、B、C、E以外) ・庁舎、協働センター、図書館、スポーツ施設、幼稚園 など	329施設 54.4万㎡	計画対象	公共建築課
	E その他施設(小規模施設など) ・各棟200㎡以下の施設 ・統廃合、廃止計画等のある施設 ・書庫倉庫、消防分団、放課後児童会、公衆トイレ、四阿、自転車等駐車場など	668施設 8.0万㎡	事後保全により対応	施設所管課
計		1,341施設 269.8万㎡		

【現状と課題】

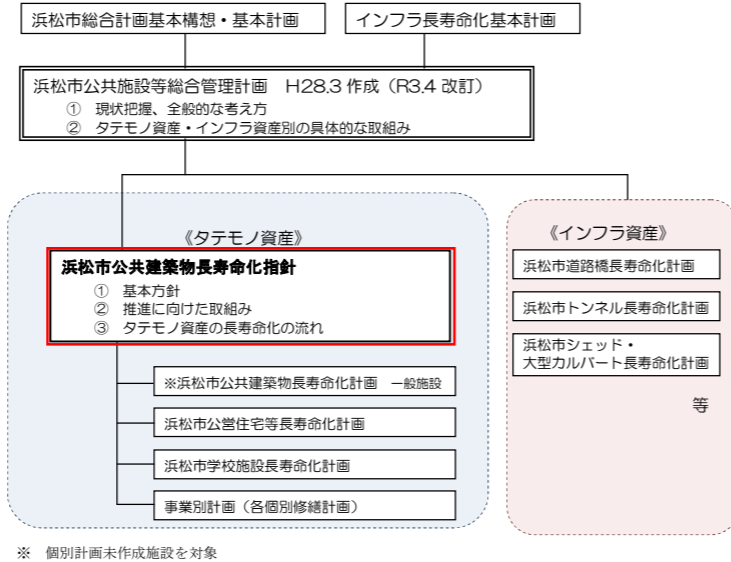
◆ポイント

- ・タテモノ資産の建築後40年経過施設面積が令和6年度までに約25%から約52%に増加
- ・改修・更新経費は、今後50年間で1年当たり500億円(60年で施設更新を仮定)



【位置付け】

(関連イメージ図)



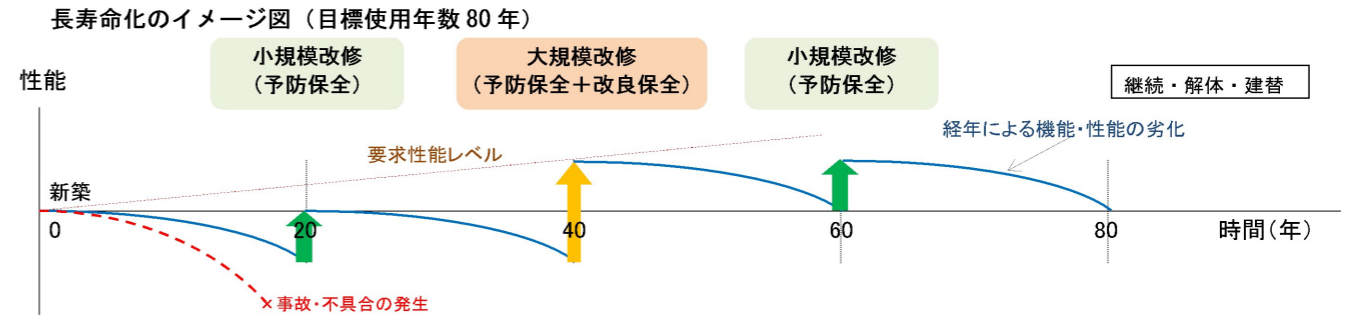
2 基本方針

方針1 建築物の目標使用年数を設定し、中長期的な視点から計画的な改修を実施します。

方針2 建築物に不都合が生じた後に改修を行う「事後保全」から異常の兆候を事前に把握・予測して計画的に改修を行う「予防保全」への転換を図ります。

方針3 今後、全庁的に一時期への集中が懸念される改修経費の軽減と平準化を図ります。

【目標使用年数】 80年間



3 長寿命化の推進に向けた取組み

【小規模改修と大規模改修】

(工事種別と保全分類)

予防保全の改修には、建築後概ね20年、60年を目途に実施する小規模改修と、概ね40年を目途に実施する大規模改修に分類できます。

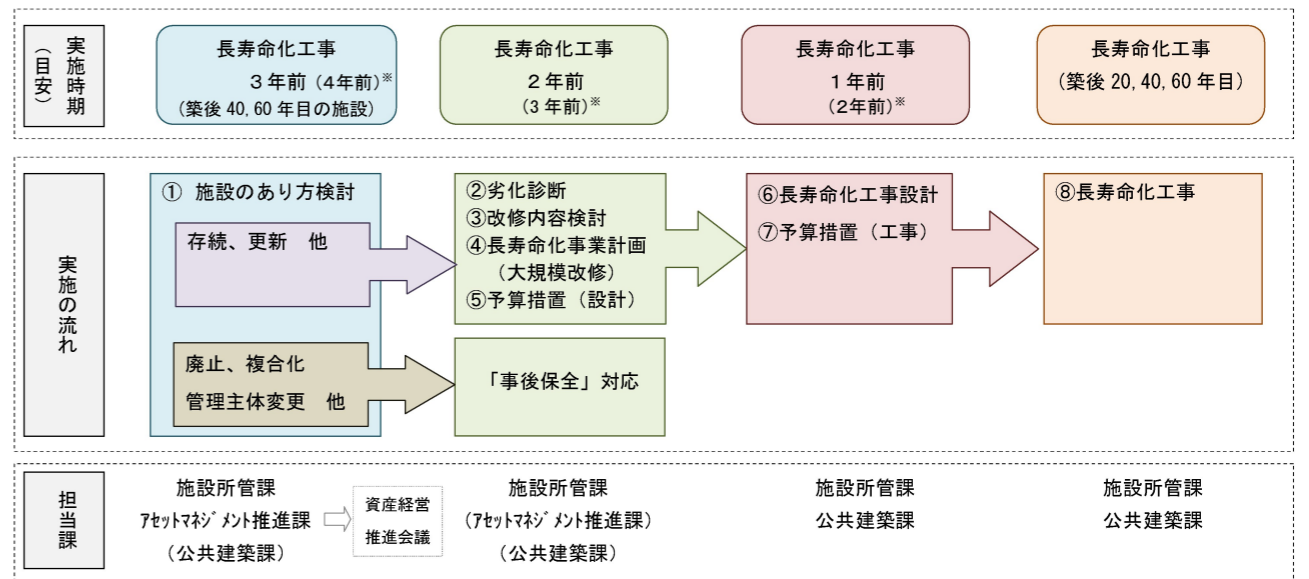
改良保全を伴う大規模改修には、各施設所管課と資産経営部門、公共建築部門で改修内容を検討する必要があります。

工事内容	保全分類	考え方
小規模改修	予防保全	・概ね20年を目途に改修又は更新 ・部位の更新周期を目途に改修又は更新 ・建築物の寿命や機能維持に大きく影響する部位を優先的に改修又は更新
大規模改修	改良保全	・概ね40年を目途に改修又は更新 ・長寿命化のため建築物が存続する全期間において一回実施 ・劣化した機能や性能を新築時レベルまで回復 時代や環境等の変化にともなう施設の陳腐化やニーズの変化に対応するために、機能や性能レベルの向上の改修を行う。 (施設所管課と資産経営部門、公共建築部門で計画を検討) 【例】 用途変更、機能向上多機能化、既存不適格の改修 等

4 タテモノ資産の長寿命化の流れ

【実施の流れ】

(実施の流れイメージ図)



※指定管理導入施設は公募要件に影響するため概ね工事実施の2年前の年に設計を予定。