

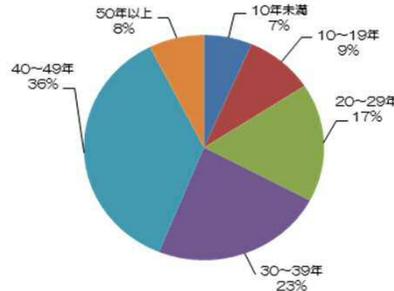
1 計画策定の趣旨

- 「葛飾区有建築物保全工事計画」は、区の基本計画における11の重要プロジェクトとして掲げられた「公共施設の効果的・効率的な活用」の実現を図るものである。
- 公共施設の計画的・予防的な修繕を推進し、施設の長寿命化を図るとともに、更新費用の財政負担の平準化を実現するための具体的な取組みを定めるものである。

2 公共施設の現状と課題

(1) 老朽化が進む公共施設

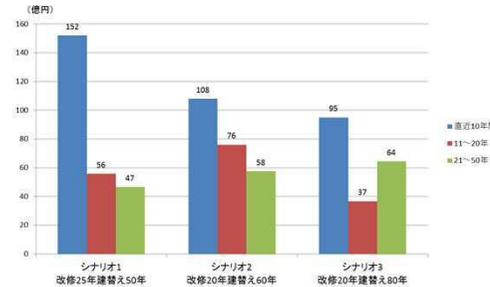
- 多くの公共施設は、昭和30年代から昭和50年代後半にかけて建設され、建設後30年を経過した施設が約60%以上を占め、老朽化対策が急務となっている。



(2) 長寿命化の効果検証と必要性

- こまめな改修（予防保全）を実施し、建替え時期を後ろ倒しすることで、直近10年間、20年間の年度あたりの平均費用を大幅に抑制することが可能となる。そのため、公共施設の長寿命化を推進する取組みが必須である。

（右図は、年度あたり平均費用の比較）



- ただし、推奨される周期での改修が行われていない、いわゆる「積み残し」の費用が多く発生していることも明らかとなっており、当面は安全性や機能面の確保を最優先に、効率的かつ効果的な改修を実施していく必要がある。

(3) 施設管理担当者及び現地調査からみた課題

- 公共施設の老朽化の現状や、施設用途ごとの標準的な仕様、数量および劣化状況を把握するため、関係各課の施設管理担当者の方々へのヒアリングと現地調査を実施。
- 建設後30年以上経過した施設では、外壁、屋上防水、空調設備や電気・水回りの劣化が進行している。

(4) 課題のまとめ

- 建設年次が古い公共施設の劣化が顕著であり、さらに推奨される周期での改修が行われていない施設が多くあることから、限られた区の財政・予算の中で、安全性や機能性、快適性の確保を念頭に置きつつ、施設および部位・部材・設備を改修する優先順位を決めて、早急に対策を行っていくことが必要である。
- その取組みを継続的に実施し、葛飾区の公共施設を将来にわたって維持・保全していく仕組み・システムづくりが必要である。

3 基本的考え方

基本方針1：公共施設の質の確保

- 公共施設は、良質な行政サービスを提供する拠点であり、本来の機能が常に確保されていること、区民にとって使いやすく、快適、衛生的な場であることや、区民の安全を確保する必要がある。そのため、適切な内容で改修を行う。
- 機能の陳腐化や社会ニーズへの対応が必要な場合には、改良保全（機能強化・機能向上）もあわせて実施する。

基本方針2：コストの縮減

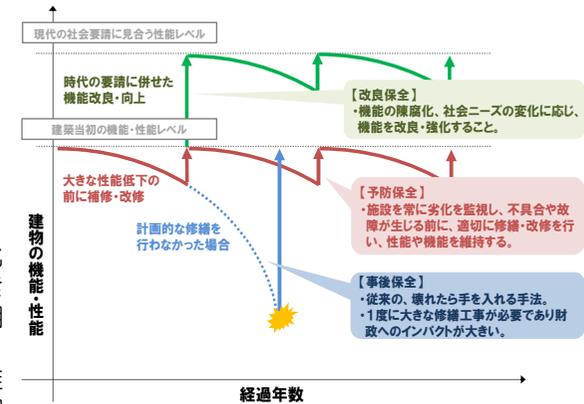
- 公共施設の質を確保するための費用について、修繕・改修・更新（建替）にかかる保全費用が公共施設の一生を通じて安価になるように、計画的・予防的な工事（予防保全）を行い、長寿命化を図る。

基本方針3：各年度の支出の平準化

- 各年度の保全にかかる経費をできるだけ抑制すると同時に、一時期に極端に経費が集中しないよう、限られた予算内で施設の機能を維持していくために、優先順位を定め、必要性の高い工事から実施していく。

【予防保全の導入】

- 致命的・重大な劣化などが生じる前に改修を行うことで、施設を長持ちさせ、ライフサイクルコスト（LCC）の低下に繋がる予防保全を導入することが必要である。今後は、予防保全の視点に立ち、計画的な維持保全を目指す。



4 保全工事計画の策定方法

【計画対象とする施設】

- 全ての施設を対象に「3. 基本的考え方」で示した基本方針に基づき保全を実施する。
- ただし、機能の不足が区民生活に重大な影響を及ぼす建築物や、保全工事に多くの経費を要することや、利用者への影響が大きい大規模施設については、重点的に取り組むものとし、5年程度を計画期間として保全工事の実施時期と工事内容を計画化していく。
- 重点的に取り組む施設は次のとおり。
 - ア：災害対策上、特に重要な施設等、機能の不足が区民生活に重大な影響を及ぼすもの。
 - ・ 応急対策で活用する施設
総合スポーツセンター、水元体育館、男女平等推進センター、地域産業振興会館、区民事務所、地区センター 保健所 など
 - ・ 第一順位避難所（学校など）
 - イ：大規模な施設で、保全工事に多くの経費や期間を要する等、不具合が生じた場合に施設運営に重大な影響を及ぼすもの。
 - ・ 延べ床面積が1,500㎡を超える施設
図書館、郷土と天文の博物館 など

4 保全工事計画の策定方法

【計画対象とする部位】

・計画対象となる施設について、重点的に取り組む部位・部材・設備を設定し、適切な修繕・更新の周期を定めて、計画的に保全を行っていくこととする。

・重点的に取り組む部位の考え方は次のとおり。

(1) 当該部位の劣化が、建物を長寿命化する上で、大きな支障を及ぼすもの

建物の長寿命化に重大な影響を与える例：屋根の漏水、壁面の漏水 等

(2) 当該部位に不具合が生じた場合、建物利用者の安全に影響を与える可能性が高いもの

安全に影響を与える例：落下物、漏電、ガス漏れ、火災時の避難、侵入 等

(3) 当該部位に不具合が生じた場合、建物の機能継続に重大な影響を及ぼす度合いが高いもの

建物の機能継続に重大な影響を与える例：電源停止、防災設備の不作動、昇降機の停止 等



外壁



給水設備



受変電設備

4 保全工事計画の策定方法

【計画の種類】

(1) 中期計画の実行を前提とした将来経費の長期的な推計

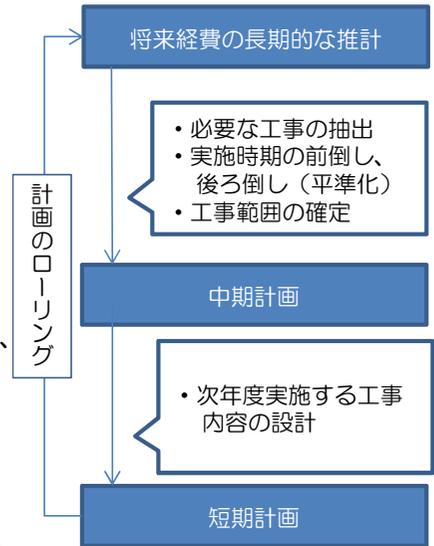
- ・長期的に必要なとなる全公共施設に対する年度ごとの保全費用を概算したもの。
- ・工事履歴データを更新していくことにより推計の精度を高めていく。
- ・ローリングの際は短期・中期計画での策定内容を前提とした長期推計を再度実施する。

(2) 中期計画 (5年)

- ・重点施設についてはコストの縮減、平準化を目的として、必要な工事の抽出や、工事の前倒し、後ろ倒しといった整備の方向性を検討する。
- ・緊急性の高い工事の抽出を行う。併せて実施予定の工事について、施工の範囲（関連工事の発生の有無等）を検討する。

(3) 年度計画 (1年)

- ・工事内容について具体的に計画（設計）を行う。
- ・各施設所管課へのヒアリングや利用状況を踏まえ、必要と判断される工事についても実施計画に反映する。



4 保全工事計画の策定方法

【優先順位の決定】

・現在葛飾区では推奨される改修周期を超過した部位・設備が多くあり、全ての施設を同時に補修・改修することは困難な状況にある。

・そのため、優先度を設定し、特に緊急性の高い箇所を抽出し、一定程度の予算の確保に努め安定的かつ継続的に補修・改修を行っていく必要がある。

(1) 優先順位の算定方法

・下記により、優先度を得点化し、得点順にグルーピングを行う。

・最も得点が高いグループAに分類される施設・部位は緊急性が高く、優先的に工事を実施する対象となる。（右表は算出イメージ）

【法定点検対象の部位】

工事優先度P = Q + R + K + Y

【上記以外の部位（空調・受変電設備など）】

工事優先度P = Q + R + Y

Q: 施設重要度

R: リスク優先度

K: 保全緊急度

Y: 時間的な評価

施設名称	工事優先度得点					想定改修年度
	Q	R	K	Y	計(P)	
Dセンター	110	80	200	125	515	2016
E図書館	110	80	200	100	490	2016
F庁舎	110	80	150	135	475	2016
...
...

グループA

グループB

視点	優先順位を高める要因
安全性	・ 放置しておくことと利用者に直接・間接の物理的被害や大きな施設の滅失が予見される場合
	・ 敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの
	・ 改修により安全性の確保が明らかに見込まれるもの
機能性	・ 設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、その解消を行うもの
	・ 避難場所等に指定されており、災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済性	・ 予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの
社会性	・ 区民ニーズの変化により新規整備または、用途転用による環境整備が必要なもの
	・ 環境負荷低減に貢献するもの

(2) 各年工事の実施

・ (1) で定めたグループAの工事について、右表に示す安全性、機能性、経済性、社会性の4つの観点から総合的に判断し各年の工事を決定する。