

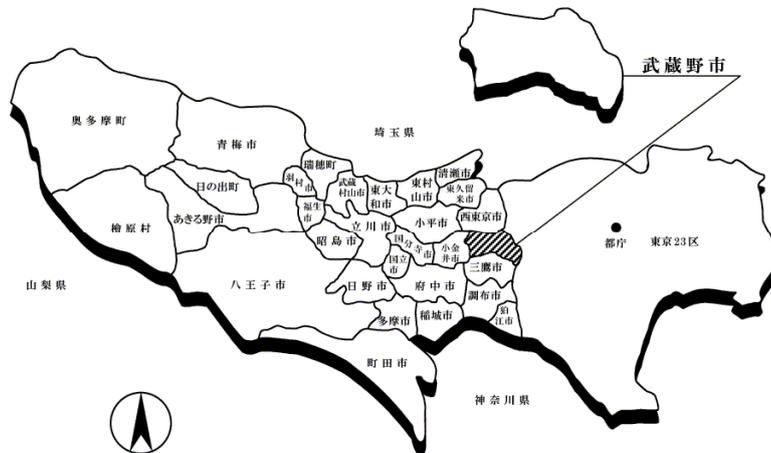
武蔵野市における計画的保全について

- 事後保全から計画的保全への転換 -



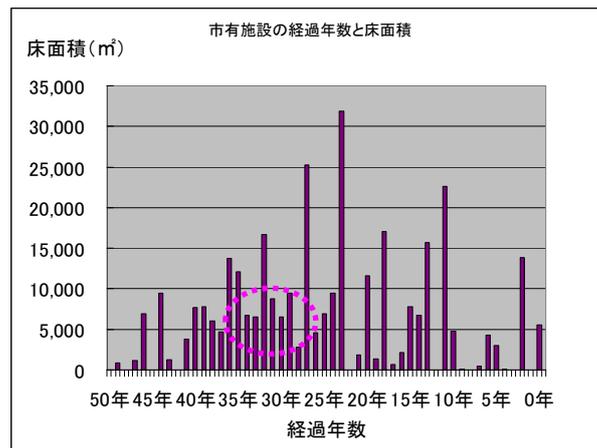
武蔵野市の概要

- ・市の面積：10.73km²
広さ：東西6.4km、南北3.1km
- ・市の人口：135,934人（2010.10.1現在）



1. 武蔵野市の保有建物状況

- ・本市の公共施設数 約158棟(約33万㎡)
- ・うち築後30年を超えている建物 72棟(約13万㎡)



2. FM導入前の整備手段と課題

- ・以前は、建築工事を発注できる部署は**建設部建築課のみ**
- ・当時は「予防保全」という考えがなく、建築課は、施設主管課からの要望に基づいて見積もりを行い、施設主管課が割り当てられた予算を基に工事を設計・監理するいわゆる**受託業務**を行っていた。
- ・ほとんどが事後保全 ⇒事故・市民サービスの低下
非合理的・非統一的・非計画的 ⇒将来の財政負担の集中の危惧

エピソード ある学校で校庭整地を実施したが、2,3年後に担当者が変わり同様の工事を実施してしまった…

計画的・統一的な施設整備が必要

3. 計画的保全導入の経緯 ～体制整備～

平成10年

平成11～12年

平成12年12月

平成13年11月

平成13年

平成14年

施設課職員内訳（現在）

施設課 19名	課長（建）	課長補任（建）	主任（建） 主任（建） 主任（電）	主事（電） 嘱託（事）	…計画、庶務担当
	主査（建）	主任（建） 主任（電）	主事（機） 嘱託（建） 嘱託（建）		…工事第1担当
	主査（建）		主事（建） 主事（建） 主事（機） 嘱託（建） 嘱託（建）		…工事第2担当

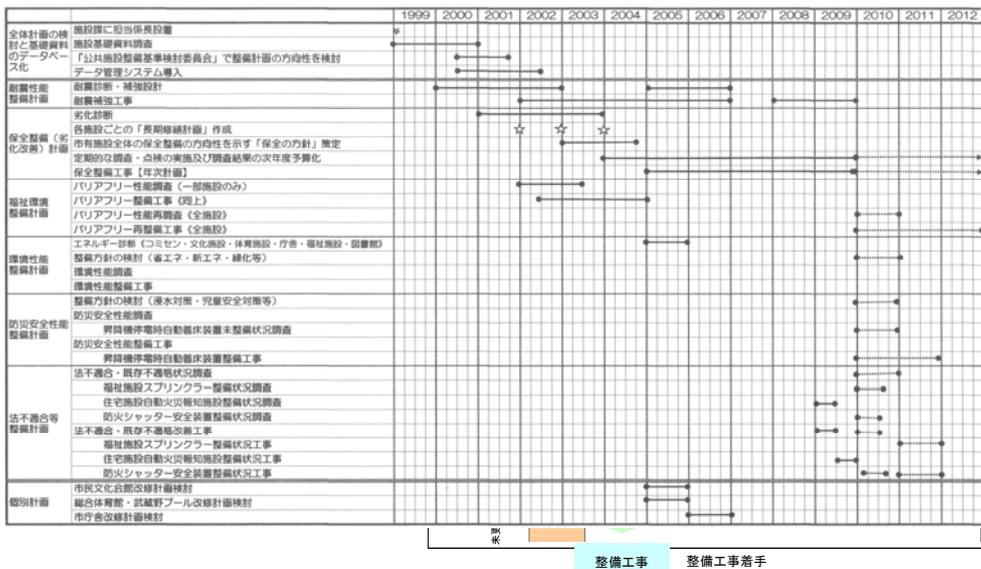
*（建）は建築、（電）は電気、（機）は機械、（事）は事務担当

・建設部建築課から財務部施設課へ移管

・基本的には実施せず	劣化診断	・全施設について実施 ・毎年職員によりローリング調査
・施設主管課がそれぞれ判断 ・縦割りで統一性なし	改善要否の判断	・施設課が劣化状況の評価を基に判断 ・横断的で統一的
・縦割りで統一性なし ・計画性薄い ・公平性薄い	施設整備水準	・横断的で統一的 ・計画的 ・優先順位による公平性
・施設主管課 ・技術的根拠弱い	予算要求	・保全については施設課が一括要求 ・技術的根拠説明
—	予算査定	・一般改修について意見を求められる
—	庁内方針	・施政方針などへの掲載

4. 計画的保全の経過～計画と実施

平成13～15年 ・劣化診断施設再整備計画選定



5. 保全整備の現状①

[保全整備の実績]

防水改修

- ・まだ雨漏りはないが劣化が激しいため改修
- ・事後保全では改修費用が高み、学校の運営にも支障をきたす
- ・合理性を考え『道連れ工事』も提案



5. 保全整備の現状②

[保全整備の実績]

便所改修

- ・配管改修と合わせて便所の全面改修を行う
- ・子供たちへのアンケート結果を基に居心地の良い空間に改修
- ・改修基準はあるが、設計担当者の個性を重視



5. 保全整備の現状③

[保全整備の実績]

バルコニー手摺り改修

- ・学校で手摺り欠落の事故が起こった
- ・劣化カルテを基に、同じ仕様箇所を横並びで調査した
…優先順位を付け、計画的に改修している



6. 耐震性能整備の状況

[耐震性能整備]

- 昭和56～63年 ・（小中学校耐震補強実施＜第一期＞）
- 平成12～18年 ・第一期の残りの学校、庁舎、保育園、
コミセン等の耐震補強実施＜第二期＞
- 平成20・21年 ・第一期耐震建物の再耐震補強実施

☆市庁舎西棟は「防災安全センター」を設置する際、市庁舎のBCPに配慮し、大地震後も業務が継続できるように中間免震構造を採用



7. その他の整備の状況①

[福祉性能整備]

平成14～16年度 ・不特定多数の市民が利用する施設についてバリアフリーの調査を行い簡便に改修できるものを改修した

平成21～22年度 ・「新バリアフリー法」「東京都バリアフリー条例」の施行に基づき新基準に則した調査実施

・改修方針を定め、改修方法を検討する

平成23年度～ ・改修工事に向け予算要求を行う予定

☆バリアフリーと合わせて「ユニバーサルデザイン」も検討していく



7. その他の整備の状況②

[環境性能整備]

・施設の改築、改修時には「省エネルギー」「新エネルギー」の導入
地球環境保護の観点で「スケルトンインフィル」「材料のエコマテリアル化」「施設の屋上・壁面緑化」等の導入

平成17年度 ・市民文化会館等の主要な施設について「エネルギー診断」を実施

平成23年度 ・省エネ法改正に伴い、**環境政策課**と共に消費エネルギー削減のための調査及び改善方法の検討を予定



7. その他の整備の状況③

[安全性能整備]

平成21～22年度

- ・既存エレベーターへ『リスタート機能』を設置するための調査を実施した

平成22年度

- ・既存エレベーターへ『リスタート機能』を設置するため工事費を積算し、予算要求した

☆全てのエレベーターを単年度で改修すると一度に膨大な工事費が必要となるため『ポートフォリオ』を用いることで順位付けを行い、工事費の平準化を図った

⇒23年度に①～④まで工事予定

公共施設のエレベーター『リスタート機能』設置について

エレベーターの設置対策については1981年に建築基準法で明記された。その後、地震が発生した阪神淡路大震災等による被害から法の改正が繰り返され、より耐震性の高いエレベーター設置が義務付けられてきた。さらに、2004年の新潟県中越地震、2005年の千葉県北西部地震ではエレベーターが閉じ込め、乗客の死傷といった被害が相次いだ。...



7. その他の整備の状況④

[法不適合の整備]

平成21年度

- ・小学校の防火シャッターを調査し『挟まれ防止装置』の取り付け工事について予算要求した

平成22年度

- ・小学校のシャッターに『挟まれ防止装置』の取り付け工事を実施した
- ・保育園、中学校についても『挟まれ防止装置』の取り付け工事について予算要求した

☆保育園、中学校については平成23年度に工事予定



7. その他の整備の状況⑤

[CS整備]

平成19年度～

- ・既存施設へ「ユニバーサルデザイン」導入を睨み、試行で調査を実施
- ・施設利用者、施設職員、施設管理委託業者を対象に実施

- ・ソフト面への対応について施設管理者の理解が得られず、また手法・今後の改修計画を明確に示すことができず断念…

☆今後、手法の研究及び庁内関係部署の意識改革を行うことが必要！

7. まとめ

[計画的保全導入を振り返って]

なぜ保全整備計画導入が成功したか？

- ・検討委員会により庁内で施設整備の課題を共有することができた
- ・機構改革により企画・財政部署と連携が図れるようになった



- ・日常から国や都の動向、社会の動きにアンテナを張り情報収集することが大切
- ・慣習にとらわれず、勇気を持って提案することが必要



7. まとめ

[今後の施設整備について]

- ・「スクラップ&ビルド」から「ストック」へ移行し施設の延命化が重要となった
- ・一方で改築の検討も必要である

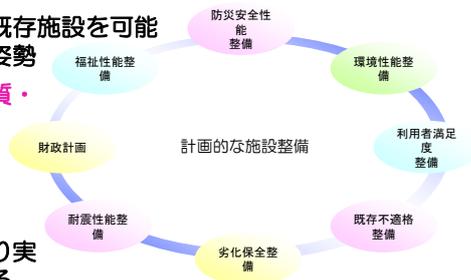


- ・「改築」と「改修」のどちらが有利かキャッシュフロー評価を行ったが、今のところ、ほとんどの施設は『改修が有利』となった

- ・地球環境問題や財政負担などから、既存施設を可能な限り延命利用していくことが基本姿勢
- ・今後の財政状況を考慮し、**財務・品質・供給**のバランスを視点で施設整備を行う必要がある



- ・社会が発信する情報にアンテナを張り実効性のある提案ができるよう努力する



武蔵野市における計画的保全について

- 事後保全から計画的保全への転換 -

