

藤枝市公共建築物個別施設計画 - 概要版 -

1 計画の目的等

本編 P.1～15

目的

- 施設の計画的な改修・更新等の実施により、長寿命化及び更新等費用の平準化や縮減を図る。
- 市有建築物施設の建築部位ごとの改修・更新時期等を設定。
- 「藤枝市アセットマネジメント基本方針」と「藤枝市公共施設個別施設計画基本指針」に基づく。

計画期間

【本計画の計画期間】

平成 29（2017）年度から令和 28（2046）年度までの 30 年間

位置づけと対象施設

本計画の位置づけ



対象施設

○計画優先施設：重要施設、来客数が多く利用率の高い施設等で、延床面積が概ね 150 m²以上の施設

○その他公共建築物：その他の倉庫やトイレ等の付帯的な建物などの小規模な施設

藤枝市の施設全体 17分類			藤枝市公共建築物個別施設計画 対象施設11分類		
1	庁舎施設	10	1	庁舎施設	7
2	文化施設	11	2	文化施設	8
3	集会施設	12	3	集会施設	-
4	学校教育施設	13	-	学校教育施設	9
5	体育施設	14	-	体育施設	-
6	児童福祉関連施設	15	4	児童福祉施設	-
7	医療保健福祉施設	16	5	医療保健福祉施設	10
8	市営住宅施設	17	-	市営住宅施設	11
9	観光施設		6	観光施設	

藤枝市公共建築物個別施設計画 - 概要版 -

2 個別施設の状態等

本編 P.16~22

施設実態調査

- 重要施設と位置づける計画優先施設を対象に施設実態調査を実施。
- 建物躯体、設備機器類の把握や劣化箇所の有無とその状態等について調査。
- 施設実態調査の評価結果と過去の工事履歴等を踏まえ、修繕・更新等の優先順位を定め、対策の時期等を検討。（施設別劣化度評価結果等は、本編参照。）

劣化度評価項目（施設実態調査）

○建築部位、建設設備、消防設備、電気設備、空調設備、衛生設備、その他設備について、調査を実施。

（例：屋根・屋上）

- ・建物内に漏水があるか
- ・防水材や保護コンクリートに著しい浮きや破断等の劣化はないか
- ・屋根材に亀裂や腐食等の劣化はないか
- ・土砂の堆積、雑草の繁茂、排水不良による水たまりはないか
- ・伸縮目地材、笠木、シーリング材の劣化・欠損はないか

劣化度評価（施設実態調査結果の評価の判定基準）

○国土交通省の優先判定式を参考に、施設の重要度、被害損失の割合、劣化度などを定量的に評価し優先度を判定。

【判定式】

$$\begin{array}{ccccccccc} P & = & Q & + & R & + & K & + & Y \\ \text{劣化度} & & \text{施設重要度} & & \text{被害損失評価点} & & \text{劣化度評価点} & & \text{経過年数評価点} \end{array}$$

3 対策の優先順位の考え方

本編 P.23~61

施設共通の考え方

「藤枝市アセットマネジメント基本方針」及び「藤枝市公共施設個別施設計画基本指針」に基づき、施設共通の対策の優先順位の考え方を次のとおり定めます。

選択と集中による長寿命化の推進

- ・劣化を放置すると建築物の耐久性が著しく損なわれ、多額の修繕・更新等費用が必要となる屋根・屋上、外壁等の部位について、重点的に予防保全

安全性の確保

- ・施設実態調査や定期点検等の実施
- ・調査結果を踏まえ必要となる修繕・更新等を実施
- ・突発的な故障や不具合等を未然に防止

建築物の機能向上と環境負荷の低減

- ・建築物の耐久性を確保
- ・新たな要求性能にも対応
- ・ユニバーサルデザイン化や省エネルギー化

財政負担の低減・平準化

- ・計画保全すべき部位等を定め、限りある財源の中で、劣化状況を考慮した計画的かつ効率的な修繕・更新等を実施し、財政負担の低減及び平準化

藤枝市公共建築物個別施設計画 - 概要版 -

計画優先施設の優先順位

- 計画優先施設の「優先順位」は「施設重要度」と「劣化評価度」を組合せて評価。
- 「優先順位の考え方」で算定した優先順位を対策費用の平準化で活用。
(年度ごとの対策費用平準化の調整において、優先順位の高い部位・設備を前の年度に設定)

優先順位の考え方

		劣化評価度		
		高 I (60点以上)	II (40点～60点未満)	低 III (40点未満)
施設重要度	高 I	優先順位 1	優先順位 2	優先順位 3
	II	優先順位 2	優先順位 3	優先順位 4
	低 III	優先順位 3	優先順位 4	優先順位 5

○劣化評価度

施設実態調査に基づく劣化度評価結果より設定。

合計点 60 点以上

⇒ **劣化評価度 I**

合計点 40 点以上 60 点未満

⇒ **劣化評価度 II**

合計点 40 点未満

⇒ **劣化評価度 III**

※「同じ優先順位に入る施設」は、延床面積の大きいものを優先します。

○施設重要度

- ①防災拠点・避難所・緊急物資集積所等の防災関係指定施設。
- ②市庁舎・地区交流センター、又は、築年数・躯体に係る特性等により選定した施設を設定。

項目	ポイント
防災関係指定施設	1
市庁舎等、躯体特性等	1

合計点 2 点 ⇒ **施設重要度 I**

合計点 1 点 ⇒ **施設重要度 II**

合計点 0 点 ⇒ **施設重要度 III**

その他公共建築物（計画優先施設以外）の優先順位

- その他公共建築物の「優先順位」は、定期的な点検等を踏まえ、建物の最大の短命化要因である屋根・外壁の修繕を優先。

施設分類別対策の優先順位の考え方

- 「計画優先施設」と「その他公共建築物」の対策の優先順位を踏まえ、施設分類ごとに優先順位の考え方を整理。

施設分類	主な施設名
庁舎施設	市役所庁舎、市役所別棟、市役所南館、岡部支所庁舎
文化施設	市民会館、市民ホールおかべ、岡出山図書館、大旅籠柏屋、郷土博物館・文学館等
集会施設	各地区交流センター、文化センター、生涯学習センター等
児童福祉施設	各児童クラブ、各保育園、れんげじスマイルホール等
医療保健福祉施設	保健センター、きすみれ、藤美園、円月荘、いきいきサロン藤の里、サンライフ藤枝等

藤枝市公共建築物個別施設計画 - 概要版 -

施設分類	主な施設名
観光施設	瀬戸谷温泉施設、玉露の里等
消防施設	消防本部藤枝消防署・北分署・南分署、消防団詰所・車庫等
防災関連施設	各防災倉庫
駐車場施設	藤枝駅前駐車場、市営藤枝駅北口駐車場、藤枝市駅南自転車駐車場
環境衛生施設	岡出山センター等
その他施設	南北自由通路、大久保キャンプ場、いきいき交流センター、白ふじの里、たまゆら等
学校教育施設	各学校給食センター（小学校・中学校等は学校施設長寿命化計画による）
体育施設	スポーツパル、グラススキー場（その他体育施設は、スポーツ施設長寿命化計画による）

4 対策内容と実施時期及び対策費用

本編 P.62～76

公共建築物の保全方法

○棟ごとに、保全方法（「予防保全」または「監視保全」）を適切に選定し、計画的に修繕、更新等を実施。

予防保全	不具合が生じる前に、予防の観点から計画的に維持保全を実施。
監視保全	診断や点検の結果を注視し、機能停止の発生前に、劣化や不具合の兆候に応じて対応。

長寿命化を実施した場合の管理年数の設定

○各種法令、上位計画等を踏まえ管理年数を設定。

建築物の構造	標準的な管理	長寿命化を実施
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	60年	80年

修繕・更新の周期と単価の考え方

- 部材等に応じた修繕・更新の周期と単価を設定。
- 修繕・更新の周期と単価設定は以下を参照
 - ① 「平成 31 年版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（発行：一般財団法人建築保全センター）」
 - ② 本市の過去の改修・更新等の履歴、実績
 - ③ 「藤枝市学校施設長寿命化計画」等の計画
- 監視保全による部材の周期設定については、修繕履歴、定期的な点検の結果を踏まえて設定。

将来更新費用の試算手順

Step1 ライフサイクルコスト（LCC）計算を行い改修等費用と過去の公共建築物の年間の修繕・更新費用の実績等と比較しつつ、将来の財源に見合った施設管理水準を決定

Step2 想定更新費用を目標に平準化し、改修等計画表を作成

(将来更新費用の試算手順)

第1段階

修繕や更新についての対象範囲、周期、単価調整
(=管理水準の調整)

I LCC計算

将来の改修等の費用の平均値が**想定更新費用**に概ね収まっている

No

管理水準の決定

Yes

第2段階

II LCC平準化計算

改修等計画表