

武蔵野市における公共施設保全整備計画

FM実施概要

従来、武蔵野市における施設改修は、施設主管課の要求に基づく改修が主体であり、いわゆる**受託業務**として行なってきました。

平成14年に企画・財政部門とも連携を図り、**保全整備計画**を展開していくための機構改革を行い、**建設部 建築課**から**財務部 施設課**に生まれ変わりました。

「保全整備計画」が庁内的にも確立し、現在では長期修繕計画に基づき、定期的に公共施設の劣化状況を点検・評価し、保全に係る次年度の改修工事を施設課から提案する**計画保全**を実施しています。

さらに平成17年度より、**保全予算を施設課が管理**し工事を実施しています。

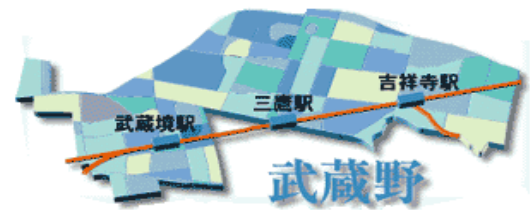
	平成13年度以前	
	建設部 建築課	各所管課
日常点検	-	実施
日常保守	-	実施
運 転	-	実施
監 視	-	実施
診 断	x	-
長中期保全計画	x	-
不具合評価	x	-
保全目標	x	-
修繕改修・予算化	所管課より受託	起案・予算確保
修繕改修・実施	受託実施	依頼実施
保全記録(保全台帳)	x	-
保全システム	x	-
保全制度(保全規定)	x	-



平成14年度以降	
財務部 施設課	各所管課
-	実施
-	実施
-	実施
-	実施
実施	協力
作成	-
実施	報告受領
設定	-
提案	起案・予算確保
実施	-
実施	-
一元管理	-
一元管理	-

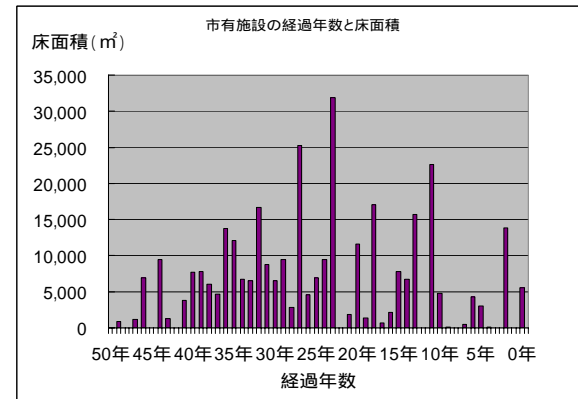
武蔵野市の概要

- ・市の面積：10.73 km²
- ・市 域：東西6.4 km 南北3.1 km
- ・市の人口：134,447人 2008.10.01現在



1. 実施の背景

本市には約160棟(約33万m²)の公共施設があり、このうち築後30年を超えている施設は65棟(約12万m²)にのぼります。これらの施設ストック整備を計画的に実施していかないと、将来の財政計画に多大な影響を及ぼすことが懸念される中、『武蔵野市第三期基本構想・長期計画』の中に『公共施設の計画的整備』が掲げられ、本市では従来の**事後保全**から**予防保全**に切り替え、施設を適切に維持管理するため、**保全整備計画**を確立しました。



2. 保全整備計画の検討・導入の経緯

- 平成10年
 - ・建設部建築課(現財務部施設課)から「公共施設の計画的整備」の必要性を提案
- 平成11～12年
 - ・第三期基本構想・長期計画第二次調整計画案に「公共施設の計画的整備の推進」が盛り込まれる
 - ・建築課に担当係長及び担当(1名)が配置される
 - ・既存施設について紙ベースの施設台帳整備を行なう
- 平成12年12月
 - ・庁内検討委員会及びワーキングによる検討『公共施設整備計画検討委員会』
- 平成13年11月
 - ・『公共施設の整備計画策定にあたって』報告書 作成 平成13年
 - ・施設管理システム開発
- 平成13～15年
 - ・劣化診断・データ作成・部位選定
- 平成14年
 - ・建設部建築課から財務部施設課へ移管
- 平成15～16年
 - ・保全整備計画の策定
- 平成16年～
 - ・保全整備の予算化
 - ・『武蔵野市公共施設保全整備の方針』を議会に行政報告
 - ・**FCI**指標による保全整備計画
- 平成17年～
 - ・保全整備の運用(17年工事より事業化)

武蔵野市における公共施設保全整備計画

		H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
全体計画検討 基礎資料 データベース化	担当係長配置	■													
	施設基礎資料調査	■	■												
	検討委員会設置		■	■											
	データ管理システム導入		■	■	■										
耐震性能整備	耐震診断		■	■	■			■	■						
	耐震補強工事				■	■	■	■	■		■	■	■	■	■
保全整備 劣化改善計画	劣化診断			■	■	■									
	長期修繕計画作成[施設ごと]			■	■	■									
	市有施設全体の『保全の方針』策定					■	■								
	定期調査・点検の実施							■	■	■	■	■	■	■	■
福祉環境 整備計画	年次計画に基づく保全整備工事							■	■	■	■	■	■	■	■
	バリアフリー性能調査				■	■									
	バリアフリー整備工事				■	■	■								
	新基準に基づく再調査									■	■	■	■	■	■
環境性能 整備計画	新基準に基づく再整備工事												■	■	■
	エネルギー診断							■							
	整備方針の検討											■	■	■	■
	環境性能調査											■	■	■	■
法不適合等 整備計画	環境性能整備工事												■	■	■
	法不適合・既存不適格状況調査										■	■	■	■	■
CS整備計画	法不適合・既存不適格改善工事												■	■	■
	利用者ニーズ・満足度調査										■	■	■	■	■
	先行調査[モデル施設]										■	■			
	先行整備工事[モデル施設]										■	■			
	事後評価[モデル施設]												■	■	■

3. 保全整備計画

(1) 基本方針

施設整備においては、調査・診断の範囲を適切に絞り込むことで、現実的かつ有効なデータ取得に留意しました。

特に優先するもの

耐震性を中心とした**防災性能** 耐震改修
経年劣化や法的不適格の改善を中心とした**安全性能** 保全・定期点検

保全・劣化調査対象部位の選定

不具合時に、**多大な影響を及ぼすもの**
人命に係るもの
修繕に**多額の工事費**が予想されるもの

劣化診断の結果、更新が必要な建築部位・設備機器の残存不具合が、全施設で34億円にも達していました。これらの不具合は放置しておくトラブルや市民サービスの低下を生じる可能性が高いものばかりです。これらの状況を踏まえて適正かつ合理的な保全計画を作成し、建物の延命化を図りました。

また、年次計画の作成にあたっては、直近に現場調査を行ない、より現実性に則した改修計画を作成しています。

(2) 作成手順

公共施設の保全計画を作成するにあたり2つの手法を用いました。

ひとつは、**FCI**の活用で、学校施設のようにまとまった施設群を、一つの建物に見立ててFCIの目標値を設定し、各年度に必要な保全整備費を算出。もう一つは規模の大きい施設や空調等の設備機器が保全整備費に対して大きなウェイトを占める施設について、施設単体で個別に保全計画を作成し保全整備費を算出しました。

これらの費用の合計が全体の保全整備費となり、年次予算化しています。

(3) 今後の保全整備費

FCIを用いた施設群として算出した保全整備費と、個別に算出した保全整備費の合計は、今後30年で平均すると年間7億4,600万円となります。

武蔵野市における公共施設保全整備計画

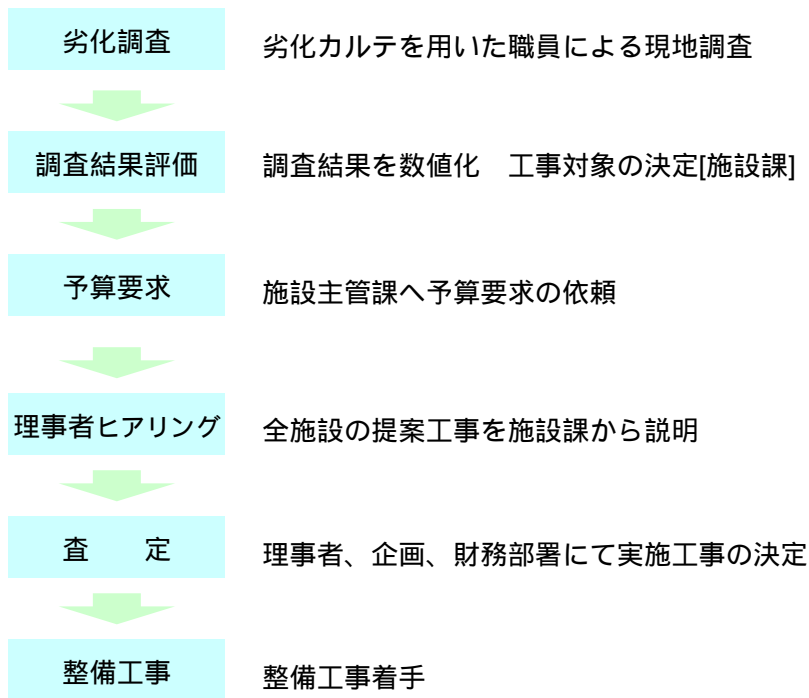
4. 保全整備の実績

予算額 (千円)	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
	73,883	55,116	44,360	22,914	295,719	306,283	303,928	461,011

計画保全 →

保全整備の重要性が共通認識され、「保全整備の運用」が導入された平成17年以降、約3億円の保全整備を実施しています。

5. 年次整備計画の立てかた

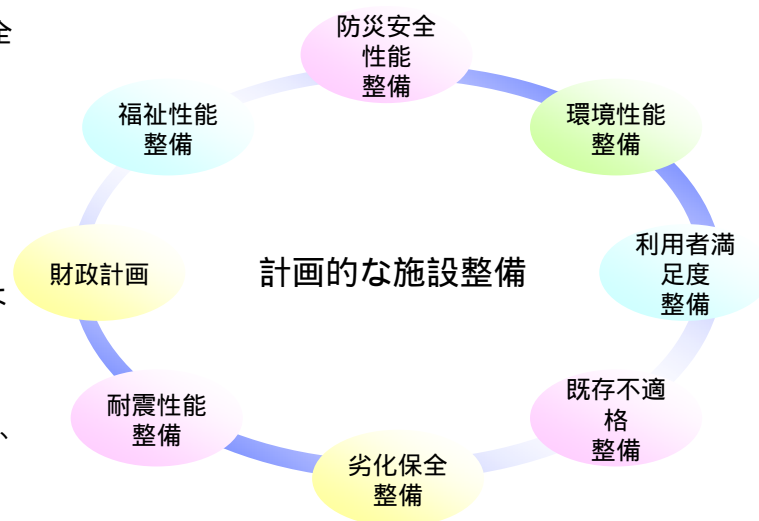


6. 今後の展望

平成17年度に「保全整備の運用」を開始して以来、保全改修費用も着実に確保され、一定の評価方法も確立されつつあります。また延命利用か改築かの判断の際に行なった施設のキャッシュフローによる改築費・改修費の経済比較においても、改修有利となっており、保全整備の効果が現れています。

現在は建築部位・設備機器の更新を中心に整備計画を策定していますが、今後、部分補修・オーバーホール等も含めた整備計画を網羅していくことを予定しており、経済的にもより効果的な整備を行うことが可能になると考えられます。

また、今までは耐震性を中心とした『防災性能』及び経年劣化や法的不適格の改善を中心とした『安全性能』を優先的に整備してきましたが、今後は『福祉性能』、『環境性能』、『利便性能』などについても手法を検討し展開していくことで、さらに効果的な施設整備が図られると考えています。



武蔵野市における公共施設保全整備計画

7. おわりに

従前より武蔵野市の組織の中で、建築工事を発注できる部署は**建設部建築課**に限られていましたが、当時は市内に「予防保全」という考えがなく、建築課は保全にかかわる改修においても、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**を行なってきました。その結果、必然的に声の大きい部署の施設と、そうでない部署の施設では劣化の状況に著しい格差が生じていることも否めませんでした。

『武蔵野市基本構想・長期計画』に『公共施設の計画的整備』が掲げられたことをきっかけとし、企画、財政部門を始め施設関係部署の課長・係長を集め、検討委員会、ワーキングチームが設置されました。この中で整備計画が検討され報告書としてまとめられ、報告書の内容はもちろんのこと、全庁的に**保全整備の必要性を共通認識**できたことが重要であったと考えられます。

さらに平成14年の機構改革で**財務部施設課**になり、企画・財政部局と連携をとりながら整備計画を進めていくことで、より実行性の高い計画の策定が可能となりました。また、平成16年、今後の施設管理においては、FCI等の手法を用いた計画的な保全整備により改修費の平準化を図ることが必要である旨の『武蔵野市公共施設保全整備計画の方針』を議会にて報告し、理解を得たことで本格的な保全整備の運用が実現しています。

保全整備が全施設を対象に始動して、今年で4年目を迎えました。毎年、提案している整備計画がすべて実施できるところまでは実現できてはおりませんが、保全に関する予算も着実に増え、一定の成果は得られていると実感しています。

常に、国や都の動向、社会の動きにアンテナを張り、情報収集を行い、これらの課題を武蔵野市に置き換えて検討してみる。そしてその内容が、これまでの行政の慣例から外れるようなものであっても勇気を持って説明・理解を得ることから始まったと言えます。FMに限ったことではありませんが、そこに至るには、コツコツと資料を整理する**地道な努力が不可欠**であったと振り返っています。

