

第4章 施設整備方針

第1節 施設整備方針

(1) 公共施設マネジメント計画施設整備方針

公共施設の整備に当たっては、公共施設を利用する市民や職員の安心・安全を第一に、市民サービスの適切な提供や利用者の利便性などの観点から施設を良好な状態に保つため、総合管理計画の公共施設マネジメントにおける基本方針とそれに連なる実施方針を踏まえ、以下の施設整備方針に基づき取組を推進します。

【整備方針1】長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

建築物の長寿命化に関する考え方として、市民共有の財産である公共施設を長期にわたって利用できるよう、施設見直し方針の中で、一般的には60年や65年程度と考えられている鉄筋コンクリート造の耐用年数については、①劣化度調査や耐久性調査を踏まえた劣化状況、②改築（更新）と長寿命化改修との定量・定性両面からの検討、③地域のまちづくりとの連動性など、個別の施設ごとの実情を勘案しつつ、最長かつ適切な目標使用年数の設定（概ね80年程度）を行っていくこととしています。

このことから、マネジメント計画における維持保全の基本的な考え方として、建築後80年程度使用していくことを前提にした、老朽化対策及び予防保全を実施することとします。また、部位ごとの計画更新年数に基づき、建築や最終改修年からの経過年数及び部位の劣化状況に応じて、周期的に改修を実施することとします。

部位ごとの計画更新年数と保全の分類については、専門機関や東京都の資料などを参考に、施工上の仕様や使用部材の材質等を踏まえて設定された耐用年数等に基づき、以下のとおりとします。

【図表13】 部位ごとの計画更新年数・保全の分類

時間計画保全とすべき	◎
時間計画保全が望ましい	○
事後保全も可	●

公共施設		
部位	保全	計画更新年数
構造躯体(RC)		概ね80年
屋上防水	◎	20年
外壁	○	20年
外部建具	○	30年
給排水・衛生	○	25年
空調	○	15年
受変電設備	◎	25年
電気設備	●	20年
内装	●	20年
受水槽・高置水槽	○	20年
防災設備	○	20年

学校施設（体育館）		
部位	保全	計画更新年数
構造躯体(RC)		概ね80年
屋根	◎	20年
外壁	○	20年
照明	●	20年
床	●	20年
内部	●	20年

学校施設（給食室）		
部位	保全	計画更新年数
給食設備	●	20年
小荷物昇降機	●	20年

学校施設（校庭）		
部位	保全	計画更新年数
校庭	●	—
散水設備	●	—

学校施設（プール）		
部位	保全	計画更新年数
構造躯体(RC)		概ね80年
水槽	○	15年
ろ過機	○	20年

なお、維持保全工事の実施に当たっては、効率的な工事实施の観点から、改修年次の近い（概ね2年以内）の維持保全工事については、同一年度を実施することを基本とします。また、休館が可能な施設については、シックハウス対策に配慮しつつ、必要に応じ内装改修も検討します。

併せて、バリアフリー化やデジタル化等の社会的な状況の変化への対応等、施設の利用状況に応じた機能向上についても必要に応じ検討します。

【整備方針2】施設整備に係る建設コストの縮減

限られた財源の中で計画的・効率的に維持保全を行うため、中長期的な視点からコストの最適化を図るとともに、工事に当たっては施設の用途・規模に応じて、最適な工法等を選択することにより、建設コストの縮減を図ります。

① 新築、増築、改築の場合

- ・小規模（概ね2,000㎡、3階建て以下）な施設は、鉄骨造又は軽量鉄骨造の規格化された部材や工法を原則とする（施設に求められる機能や役割によっては、この限りではない）。
- ・大規模な施設の構造は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造を原則とし、目標耐用年数は80年とする。
- ・柱、梁などの構造体と、間仕切り壁や内装、設備などを分離するスケルトン・インフィル工法^{*}を原則とする。

② 改修の場合

- ・計画更新年数に基づく予防保全及び部位改修を原則とするが、同一施設において、近い年次で別の部位改修が予定される場合は、同一年度にまとめることにより、施設利用者への影響を減少させるとともに、包括的に発注することによるコストダウンも視野に入れて改修内容を検討する。
- ・改修のための仮設建築物の使用は極力回避することを基本とし、施設ごとの実情に応じて（休館が可能など、改修時における仮設建築物が不要となる施設や、求められる機能や役割が特別な施設などについては、内装についても留意し）改修内容を検討する。
- ・照明設備や空調設備などの設備機器について、リース方式による改修を検討する。

③ 共通

- ・施設分類ごとに内外装、建具及び設備等の仕様の標準化を図るとともに、建材等については、適切なグレードを選択し、汎用品や規格品の活用を図る。

^{*} スケルトン（構造体）とインフィル（内装・設備等）を分離することにより、構造体を残しつつ、内装や設備はその時々々の社会的要請に応じて自由に改修が行えるようにして、機能の陳腐化を防ぎながら建築物を長期間使用する工法。

【整備方針 3】 防災機能の強化・安全性の向上

① 防災機能の強化

公共施設は災害時には市民の皆様の避難所になるなど、地域防災計画において災害時等における各施設の役割を定めております。そのため、災害時には施設の設備等が確実に機能し、各施設が地域防災計画に位置付けた役割を十分に果たすことができるよう、適切に整備を実施します。

なお、施設を整備する際には、日常的に使用している機能等を災害時にも活用していくフェーズフリーの視点を踏まえ、整備内容を検討します。

また、近年の気候変動に伴う水害への対応として、浸水想定区域内において施設の増改築など大規模な整備を行う際には、効果を検証したうえで雨水貯留浸透槽施設の設置などを検討します。

② 安全性の向上

児童が利用する小学校や学童クラブなどの施設と、不特定多数が利用する施設を集約・複合化する際には、児童の安全を第一にフェンス等により動線を分離するなど、安全に配慮した施設整備を実施します。

また、良好な室内環境を保持するため、これまでも継続的に実施してきた室内化学物質への対策に加え、感染症等に対する対策として、必要な換気量の確保や窓口におけるパーテーション設置による飛沫防止などの対策を実施します。

【整備方針 4】 脱炭素化の推進

市では、脱炭素社会の実現に向けて、令和3年4月に市議会と共同で「ゼロカーボンシティ宣言」を行いました。

2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを実現するため、「調布市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に位置付けた環境配慮の取組を踏まえ、公共施設の新築・増築・改修時には、施設のZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化の検討や、省エネルギー型設備の導入など、公共建築物における脱炭素化に向けた取組を推進します。

また、大規模な施設の設備改修に当たっては、省エネルギー効果の向上及び改修費の縮減を図るため、ESCO事業[※]の導入を検討します。

なお、各環境配慮技術の導入の検討に当たっては、中・長期的な経済性の検証も行いながら導入可否を判断していきます。

※建物の省エネルギーに関する包括的なサービスを提供することにより、それまでの環境を損なうことなく省エネルギーを実現し、さらにその省エネルギー効果を保証する事業のこと（Energy Service Companyの略）。

【整備方針 5】 地域共生社会の充実に向けたユニバーサルデザインの推進

市は、令和4年4月に策定した「調布市バリアフリーマスタープラン」及び「調布市バリアフリー基本構想」に基づき、積極的にバリアフリーのまちづくりを推進しています。

公共施設の整備に当たっては、高齢者、障害者、子ども等、誰もが使いやすい施設とするため、引き続き、バリアフリー化を推進し、施設利用の利便性や安全性の向上を促進します。

また、地域共生社会[※]の充実に向け、ユニバーサルデザインの理念に基づき、高齢者、障害者、子ども等による多様な利用状況を踏まえて、必要な機能・設備を確保し、安全かつ安心して使いやすい施設とするとともに、地域に開かれた多世代・多分野の交流・集いの場の創出に向けた機能の整備を推進します。

※制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人與人、人と資源が世代や分野を超えて「丸ごと」つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会

【整備方針 6】 PPP^{※1}(公民連携)、PFI^{※2}の推進

限られた財源の中で、質の高い市民サービスを持続的に提供していくには、公共施設の維持管理、更新などのノウハウを持つ民間事業者等との連携が欠かせないことから、リスクにも十分留意する中で、「PPP/PFI手法の導入を検討するためのガイドライン」に基づき、PPPやPFIを推進します。

基準となる事業費については、次のとおりとします。

- ①事業費の総額が10億円以上の事業（改修、製造又は改修を含むものに限る。）
- ②単年度の事業費が1億円以上の事業（運営等のみを行うものに限る。）

※1 行政と民間事業者が連携しながら公共サービスの提供や施設整備を行う手法のこと（Public Private Partnership の略）。

※2 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、優れた経営能力及び技術力を活用して行う手法のこと（Private Finance Initiative の略）。PFIの導入により事業コストの削減やより質の高い公共サービスの提供が期待でき、市では、「調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業」がPFIの実績として挙げられる。

