

# 「浦安市公共施設白書」の概要

浦安市

平成28年6月

# 目次

---

1. ファシリティマネジメントの取り組みの背景
2. 「浦安市公共施設白書」の概要
3. 施設の建替え・改修の優先度の考え方
4. 今後の進め方（FM調査・12条点検）

---

# 1. ファシリティマネジメントの取り組みの背景

# ファシリティマネジメントの取り組みの背景

---

- ファシリティマネジメントとは施設の長期的な保全や利活用などを目的とした総合的な施設の管理手法です。
- 浦安市の公共施設は、市域の拡大と人口の増加に合わせて、昭和55（1980）年前後に集中的に整備されました。これらの施設は建設後30年が経過し、施設の劣化が進んでいます。
- これまでは建設後の経過年数が浅い施設が多く、個別の改修・補修を行う事後保全で対応が可能でした。しかし建設後30年を経過した施設が増えてきたことから、計画的な保全が必要となります。
- 地球温暖化への対策として、再生可能エネルギーの利用や効率の良い設備機器への改修なども必要となっています。
- 市民の年齢構成が変化していることへの対応も求められています。

◇実施した事例として入船北小学校と入船南小学校の統廃合があります。

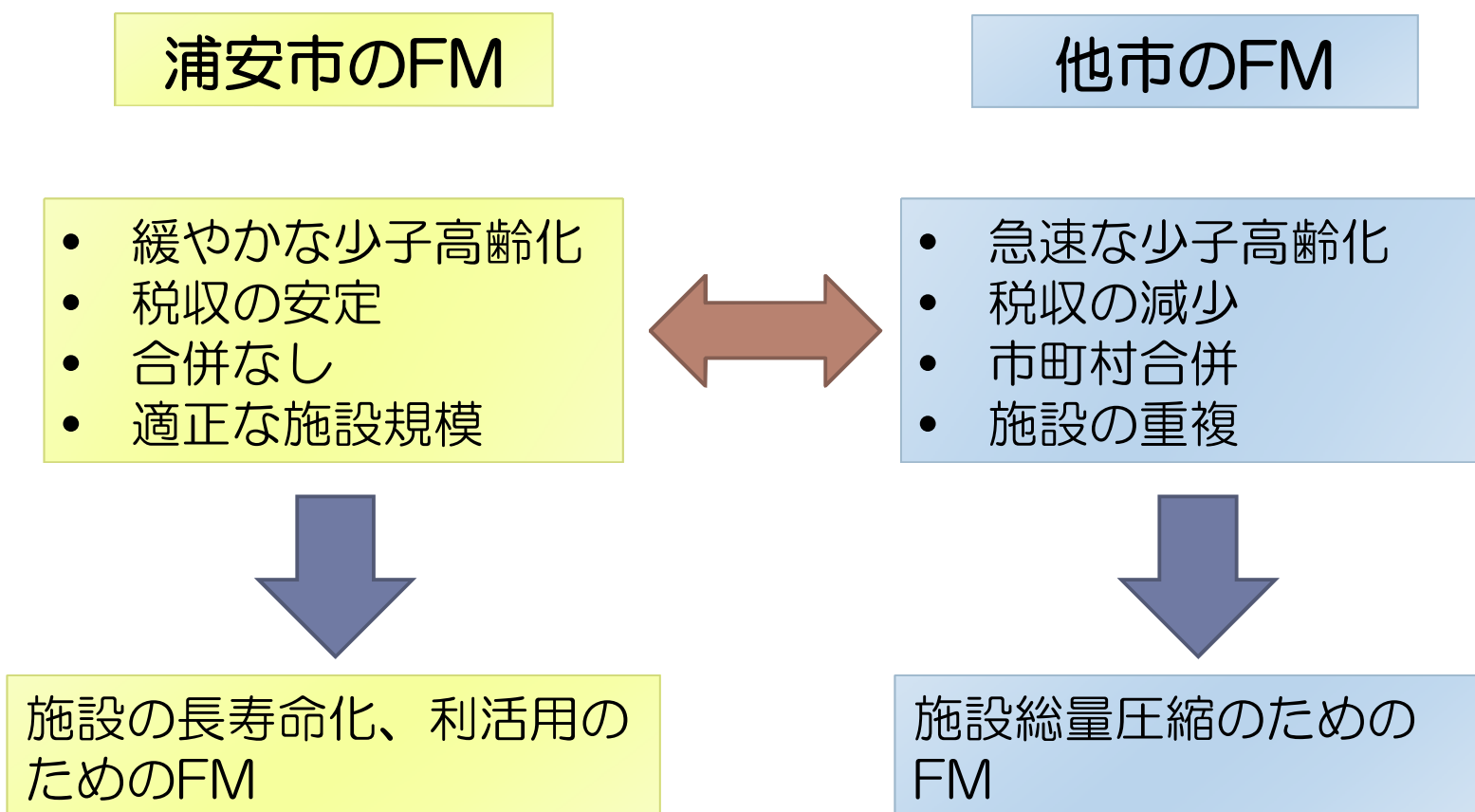
---

# ファシリティマネジメントの取り組みの背景・概要

---

- 浦安市では、総合的な視点から公共施設の維持管理に取り組み、安定した市民サービスを提供することを目的に、『ファシリティマネジメント』の考え方を導入しました。
- 施設データの一元管理、公共施設白書の作成、施設関連費用の削減、計画的な施設保全による長寿命化、施設の効果的な活用などに取り組んでいきます。

# 浦安市のFMの特徴



---

## 2. 「浦安市公共施設白書」の概要

# 公共施設白書の目的・概要

---

- 公共施設白書とは公共施設の現状をまとめたものです。
- 施設の改修・建替えの優先度や時期の検討を行うための基礎資料として活用します。
- 定期的に公共施設を調査し、更新を行っていきます。
  - FM点検、12条点検などを活用



## 浦安市をとりまく状況 人口・人口構成(2.2ページ)

---

- 東日本大震災の影響で一時的に減少しましたが、その後、増加に転じています。現在の人口は、164,328人です。（平成28（2016）年2月末日現在）
- 年齢層別では、老年人口（65歳以上）の割合が増加し、生産年齢人口（15～64歳）の割合が減少しており、徐々に高齢化が進んでいます。

# 浦安市をとりまく状況 財政状況(2.5ページ)

---

- 全国の自治体の中でも高い水準を維持しており、当面は健全な財政運営が維持できるものと見込まれます。

## 浦安市の公共施設の現状 築年数別の状況(3.1ページ)

---

- 浦安市が保有する公共施設は、321施設、505棟で、総延床面積は約45万㎡です。  
(平成27(2015)年10月時点)
  - 人口1人当たりの公共施設面積：浦安市 約2.7㎡/人、全国平均 約3.4㎡/人(全国自治体公共施設延床面積データ分析結果報告(2011年3月)より)
- 浦安市は、埋め立て事業により市域が拡大した昭和50年代以降に人口が急増し、これに合わせて公共施設も集中的に整備されました。第2期埋め立て事業が完了した昭和55(1980)年前後には小・中学校や幼稚園、保育園、公民館などが多く建設されました。
- 浦安市では平成35(2023)年に建設後30年を経過する施設が約50%になります。
  - ◇ 一般的に施設の大規模改修時期は築後30~40年といわれています。

# 浦安市の公共施設の現状(建設年別) (3.1ページ)

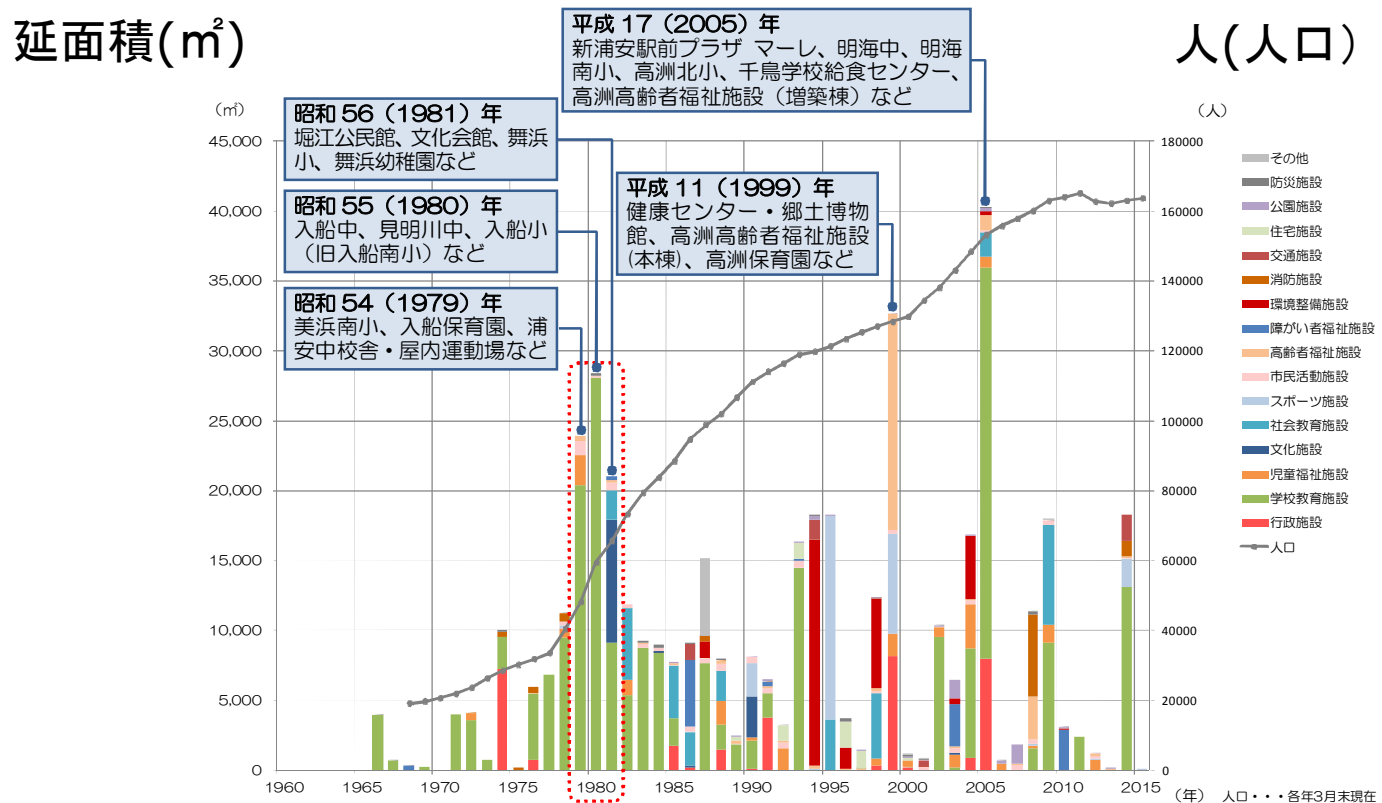


図 3.1 建設年と建設面積および人口

# 浦安市の公共施設の現状(30年経過施設の累計) (3.2ページ)

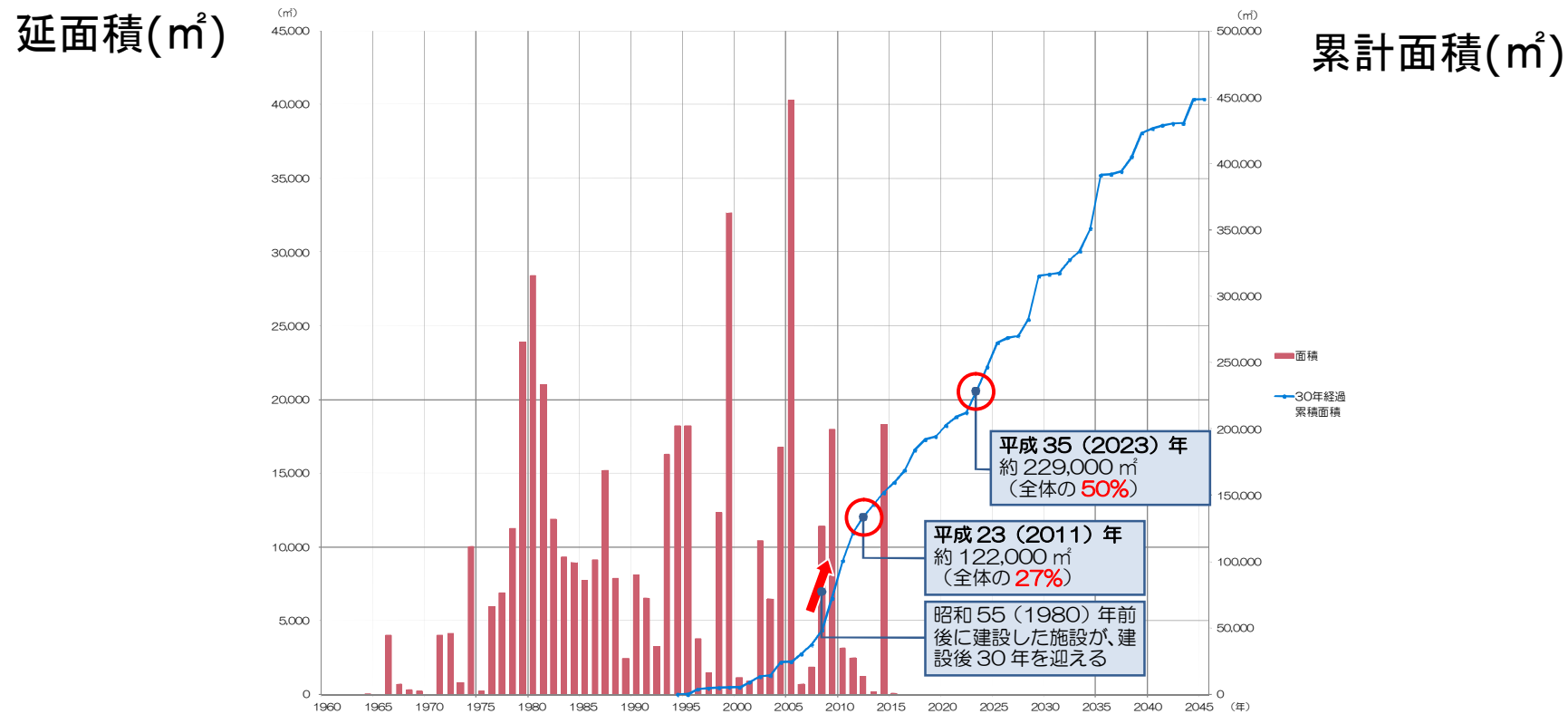
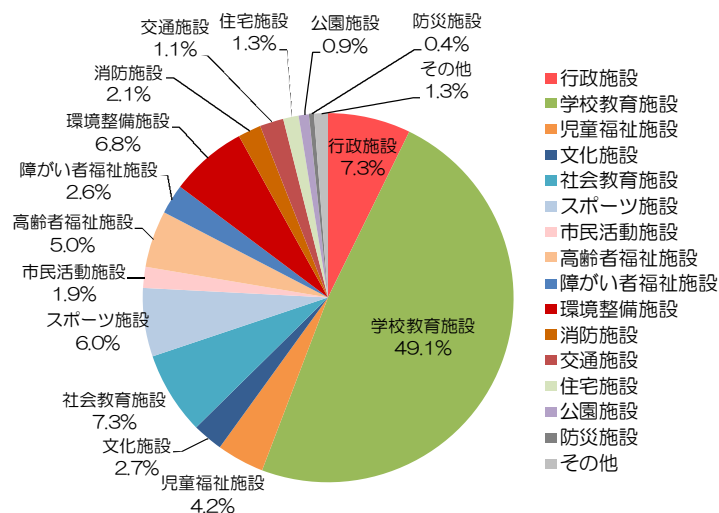


図 3.2 公共施設の建設年と面積および大規模改修の対象面積(30年経過)

# 用途別の状況（面積の割合）（3.3ページ）

- 小中学校、幼稚園などの学校教育施設が49.1%で、浦安市の公共施設の約半分の面積を占めています。
- 次いで、市役所などの行政施設と公民館や図書館などの社会教育施設がそれぞれ7.3%、クリーンセンターなどの環境整備施設が6.8%、体育館やプールなどのスポーツ施設が6.0%を占めています。

表 3.1 施設分類別の面積の割合



施設分類	面積 (㎡)	割合 (%)
行政施設	32,850	7.3
学校教育施設	220,259	49.1
児童福祉施設	18,918	4.2
文化施設	12,262	2.7
社会教育施設	32,762	7.3
スポーツ施設	26,817	6.0
市民活動施設	8,399	1.9
高齢者福祉施設	22,493	5.0
障がい者福祉施設	11,838	2.6
環境整備施設	30,462	6.8
消防施設	9,225	2.1
交通施設	4,940	1.1
住宅施設	5,980	1.3
公園施設	3,916	0.9
防災施設	1,938	0.4
その他	5,664	1.3
総計	448,725	100.0

図 3.3 施設分類別の面積の割合

# 用途別の状況（施設数の割合）（3.3ページ）

- 自治会集会所などの市民活動施設が63施設（19.6%）と最も多く、次いで、公衆トイレなどを含む公園施設が47施設（14.6%）、学校教育施設が44施設（13.7%）となっています。

表 3.2 施設分類別の施設数の割合

施設分類	施設数(施設)	割合(%)
行政施設	12	3.7
学校教育施設	44	13.7
児童福祉施設	30	9.3
文化施設	5	1.6
社会教育施設	9	2.8
スポーツ施設	16	5.0
市民活動施設	63	19.6
高齢者福祉施設	32	10.0
障がい者福祉施設	7	2.2
環境整備施設	5	1.6
消防施設	13	4.0
交通施設	3	0.9
住宅施設	5	1.6
公園施設	47	14.6
防災施設	24	7.5
その他	6	1.9
総計	321	100.0

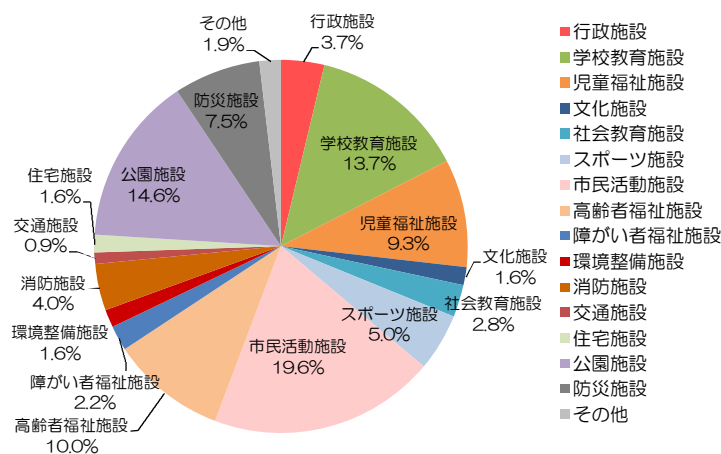


図 3.4 施設分類別の施設数の割合

## 配置の状況（3.6～3.7ページ）

- 猫実地区には、市役所、文化会館、図書館など、多くの公共施設が集まっています。
- 学校教育施設（小中学校、幼稚園）、児童福祉施設（保育園、児童育成クラブ）、市民活動施設（自治会集会所）、高齢者福祉施設（老人クラブ）は、工場や流通倉庫が立地する一部の地区を除いて、満遍なく整備されています。
- 環境整備施設（クリーンセンター、斎場）は、住宅地から離れた千鳥地区に整備されています。

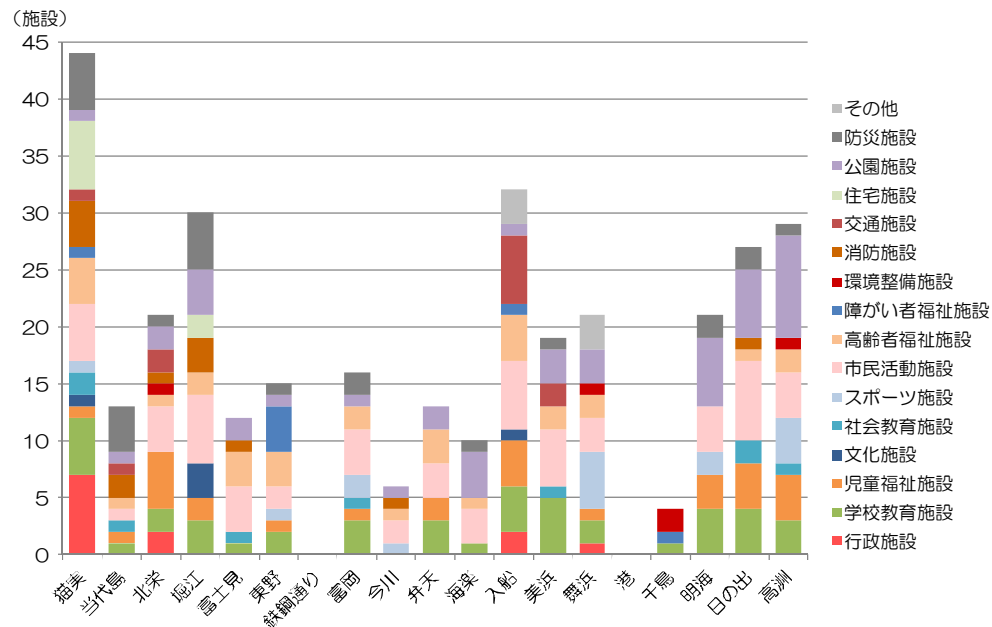


図 3.9 地区別の施設面積



# 公共施設の耐用年数の考え方（3.8ページ）

- 公共施設を有効的に、長期にわたって安全に使用するためには、適切な時期に改修を実施し、耐用年数を超えた施設は建替える必要があります。
- 浦安市では、ファシリティマネジメントの推進による計画的保全の実施、先進技術の採用などにより、建物の長寿命化・延命化を図ることを目的とし、建物の目標耐用年数を決めました。

◇ 今年度竣工した新庁舎は耐用年数を100年として設計しています。

表3 浦安市の公共施設の耐用年数

分類	構造	目標耐用年数
重構造物	RC造（鉄筋コンクリート造）/S造（鉄骨造） SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	60～70年
軽構造物	木造/軽量鉄骨造	30～40年

# ここまでのまとめ

---

- **人口構成：**  
増加中、徐々に高齢化が進行
- **財政状況：**  
高い水準、健全な財政運営を継続
- **築年数別の施設状況：**  
平成35年度までに30年を超える施設が50%を超える
- **用途別の施設状況：**  
最大のものは、面積比では教育施設（小中学校等）が全体の約50%、施設数では自治会集会所が約20%を占める
- **耐用年数：**  
RC造 60～70年（大規模改修30年目、中規模改修15年ごと）  
木造 30～40年（中規模改修15年目）

# 施設別の状況

## (4) 文化施設

### 文化会館

文化会館は、市民の文化活動を中心とした活動の場として利用されています。また、主催事業としてコンサートや劇など幅広いジャンルの催し物を開催しています。



文化会館

#### 【施設の概要】

根拠法等	浦安市文化会館の設置及び管理に関する条例
担当部署	生涯学習部 生涯学習課
施設数	1
運営形態	指定管理
主な業務内容および併設施設（担当部署名）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・催し物の開催（コンサート、劇など）</li> <li>・市民への活動の場の提供</li> <li>・男女共同参画センター（市長公室企画政策課、情報公開コーナー（総務部総務課）</li> </ul>

#### 【建物の概要】

施設名称	住所	棟名称	延床面積 (㎡)	構造	階数		竣工年月
					地上	地下	
文化会館	猫実 1-1-2	—	8,838.71	SRC	3	1	1981/5

#### 【利用状況】

各室の日数合計 (日)		延利用件数 (件)	延コマ数 (コマ)		延利用者数 (人)	使用料収入合計 (円)
利用可能日数	利用日数		利用可能コマ数	利用コマ数		
335	315	4,048	10,835	7,494	213,033	25,771,728

(平成 25 年度データ)

#### 【コスト状況】

指定管理料 (円)	光熱水費 (円)
197,850,240	44,221,867

(平成 25 年度データ)

#### 【施設の性能評価】

施設名称	棟名称	建物				サービス	コスト
		安全性	機能性	環境配慮	総合	利用性	経済性
文化会館	—	B-	B	C	C	対象外	対象外

※：文化会館は、相対比較を行うことができないため、利用性および経済性の評価は対象外としました。

### 施設概要：

根拠法、担当部署、施設数、運営形態、業務内容

### 建物概要：

施設名称、住所、棟名称、延床面積、構造、階数、竣工年月

### 利用状況：

「利用者数」、「利用日数」、「使用料収入」など

### コスト状況：

「管理費」、「光熱水費」

### 施設性能評価：

「安全性」「機能性」「環境配慮」「利用性（サービス）」「経済性（コスト）」の5段階評価。

(A、B+、B、B-、C)

# 事例(1) 中学校 (4.24~4.27ページ)

## 中学校

本市には、中学校が9校あります。最も新しい中学校は、高洲中学校で、入船中学校から分離し、平成26年4月1日に本市で9番目の中学校として開校しました。



浦安中学校



美浜中学校



高洲中学校

### 【施設の概要】

根拠法等	学校教育法
担当部署	教育総務部 教育施設課
施設数	9
運営形態	直営
主な業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校教育法に定める中学校における教育</li> <li>市民への屋内運動場、武道場、校庭の開放（一部の中学校を除く） （浦安市立学校施設の目的外使用に関する規則）</li> </ul>

### 【建物の概要】

施設名称	住所	標名称	延床面積 (㎡)	構造	階数		竣工年月
					地上	地下	
浦安中学校	海浜 2-36-1	校舎	7,832.07	RC	3		1979/7
		屋内運動場	1,285.64	S	1		1980/3
		武道場	628.25	RC	2		1989/3
		プール付廊棟	71.28	S	1		1980/4
		エレベーター棟	79.56	S	3		2015/3
堀江中学校	富士見 2-19-1	校舎	3,708.99	RC	3		1977/5
		屋内運動場	1,199.40	S	1		1978/6
		増築棟	1,098.54	RC	3		1992/3
		武道場	653.20	RC	2		1990/3
		プール付廊棟 2	51.84	S	1		1978/1
		増築棟	30.00	S	1		1979/9
		プール付廊舎	22.00	その他	1		1978/1
見明川中学校	弁天 3-1-1	校舎	5,664.00	RC	3		1981/2
		屋内運動場	1,305.89	S	1		1981/2
		武道場	650.55	RC	2		1990/12
		技術棟	251.80	S	1		1981/3
		プール付廊棟	84.00	S	1		1981/2

表 4.1 建物に対する調査・評価項目

評価区分	評価項目	評価細目
安全性	躯体の耐久性	耐震レベル
		築年数
	躯体の安全性	建物の歪み（不同沈下）
		躯体の損傷
	外装の劣化	外装材（タイル、モルタル等）の剥離
		屋根からの漏水 外装からの漏水
	防災・避難	消防検査等による改善指図書事項
避難・安全		
機能性	空間の機能性	配置・動線
		諸室の天井高
		諸室・共用スペースの充足度
		室内環境
	仕上材の劣化	屋根の劣化
		外装の劣化
		建具の劣化 内装材の劣化
	設備の劣化	給水設備
		排水設備
		衛生設備（便所、水周り等）
空調・換気設備		
電気設備（受変電、盤、配線等）		
通信・情報設備		
昇降機		
バリアフリー	敷地内通路	
	出入口	
	廊下	
	階段	
	トイレ 表示・誘導	
環境配慮	環境配慮	建築による省エネ・省資源対策 自然エネルギー利用による省エネ・省資源対策 設備システムによる省エネ・省資源対策
	有害物質	アスベスト、PCB等の有無

表 4.2 建物の判定基準（原則）

判定	判定基準
a	問題なし。 要求水準を十分満たしている。 同種施設の水準を超えている。
b	部分的な劣化、不具合、要求水準の未達等があり、改善が望ましい。 同種施設と同等の水準。
c	劣化、不具合の程度が著しく、改善が必要。 要求水準や法的基準を満たしていない。 同種施設の水準を下まわっている。

※：環境配慮については、省エネ・省資源対策技術の導入状況と有害物質の有無により判定します。

# 事例(1) 中学校 (4.24~4.27ページ)

施設名称	住所	棟名称	延床面積 (㎡)	構造	階数		竣工年月
					地上	地下	
入船中学校	入船 3-66-3	校舎	4,966.41	RC	3		1981/3
		屋内運動場	1,254.58	S	1		1981/3
		武道場	654.62	RC	2		1991/3
		技術棟	654.62	RC	1		2014/9
		プール付属棟	80.00	S	1		1981/3
富岡中学校	富岡 1-23-1	校舎	4,818.02	RC	3		1984/3
		屋内運動場	1,247.81	S	1		1984/3
		武道場	652.43	RC	2		1991/3
		技術棟	414.88	S	1		1984/3
		プール付属棟	76.00	S	1		1984/3
		エレベーター棟	43.00	S	3		2002/9
美浜中学校	美浜 5-12-2	校舎	5,044.76	RC	3		1985/3
		屋内運動場	1,404.35	S	1		1985/3
		武道場	658.36	RC	2		1992/3
		技術棟	282.54	S	1		1985/3
		エレベーター棟	96.00	S	3		2002/9
		プール付属棟	68.00	S	1		1985/3
日の出中学校	日の出 3-1-2	校舎	5,117.42	RC	3		1994/3
		屋内運動場	1,174.08	S	1		1994/3
		武道場	661.77	RC	2		1994/3
		プール付属棟	188.00	S	1		1994/3
		エレベーター棟	86.06	S	3		2003/9
明海中学校	明海 5-5-1	校舎	7,832.07	RC	3		2006/3
高洲中学校	高洲 7-3-1	校舎・体育館棟	9,372.49	RC/S	4		2014/4

※1：明海中学校は、明海南小学校との合同校舎となっています。

※2：校舎や屋内運動場などの他に倉庫やこみ置場などがありますが、一覧表からは省略しています。

## 【利用状況】

施設名称	生徒数 (人)	学級数 (クラス)			保有教室数 (室)	
		特別支援学級	普通学級	合計	普通教室	特別教室
浦安中学校	680	2	18	20	21	12
堀江中学校	599	-	16	16	17	13
見明川中学校	348	1	10	11	11	11
入船中学校	682	3	17	20	13	12
富岡中学校	471	-	13	13	14	11
美浜中学校	401	1	10	11	14	13
日の出中学校	567	-	15	15	14	11
明海中学校	419	2	12	14	14	16
高洲中学校	-	-	-	-	11	15
計	4,167	9	111	120	129	114

## 2) サービスおよびコストに対する判定の方法

サービスおよびコストに対する判定は、「利用性」および「経済性」に対応する評価項目・細目を定め、主に平成 25 (2013) 年度のデータに基づき行いました。サービスおよびコストに対する調査・評価項目を、表 4.3および表 4.4に示します。判定は、同種施設が多く、数値データが揃っている施設を対象に、同種施設間での相対評価としました。同種施設が少ない施設は相対評価ができないため、判定の対象外としています。相対評価では、優れたものと劣ったものとを明確に峻別するために、標準偏差を用いました。相対評価による判定の基準を、表 4.5に示します。

表 4.3 サービスに対する調査・評価項目

評価区分	評価項目	評価細目
利用性	利用と施設規模の適合性	教室の利用状況 など
	利用率	利用者数、利用率、稼働率 など
	利用収入	使用料、家賃収入 など

表 4.4 コストに対する調査・評価項目

評価区分	評価項目	評価細目
経済性	運営費	管理費
		清掃、設備、施設整備、法定点検にかかる費用 光熱水費
		電気、ガス、水道、下水、燃料にかかる費用

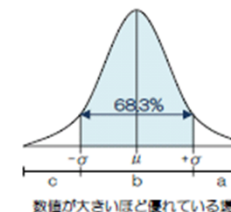
表 4.5 サービスおよびコストの判定基準

判定	判定基準	
	数値が大きいほど優れている場合	数値が小さいほど優れている場合
a	( $\mu + \sigma$ ) 以上	( $\mu - \sigma$ ) 以下
b	a, c 以外	a, c 以外
c	( $\mu - \sigma$ ) 以下	( $\mu + \sigma$ ) 以上

### 【標準偏差について】

- 標準偏差 ( $\sigma$ ) は、データの散らばりの大きさを示す指標です。
- 大きいほど、データが散らばっていることを表しています。
- データが正規分布に従う場合、平均値 ( $\mu$ ) 土標準偏差 ( $\sigma$ ) の範囲に、全データの 68.3% が分布します。

$$\text{標準偏差}(\sigma) = \sqrt{\frac{(\text{測定値} - \text{平均値}(\mu)) \text{ の和}}{\text{データ数}}}$$



数値が大きいほど優れている場合

# 事例(1) 中学校 (4.24~4.27ページ)

## 【コスト状況・再生可能エネルギー】

施設名	コスト状況		再生可能エネルギー (太陽光発電)	
	管理費合計 (円)	光熱水費合計 (円)	有無	規模 (kW)
浦安中学校	2,341,117	9,493,408	—	—
堀江中学校	3,359,939	7,728,020	有	20
見明川中学校	3,872,831	8,974,243	—	—
入船中学校	3,180,134	10,406,380	—	—
富岡中学校	3,442,254	7,848,095	—	—
美浜中学校	3,508,872	7,081,260	—	—
日の出中学校	3,425,277	8,468,329	—	—
明海中学校	3,774,344	7,975,518	有	20
高洲中学校	—	—	有	20

※：高洲中学校は、平成 26 年 4 月に開校したため、平成 25 年度の管理費および光熱水費のデータはありません。

(平成 25 年度データ、再生可能エネルギー部分は平成 26 年度データ)

## 【施設の性能評価】

施設名	棟名称	建物				サービス 利用性	コスト 経済性
		安全性	機能性	環境配慮	総合		
浦安中学校	校舎	B	C	B-	B-	B-	B+
	屋内運動場	A	A	B-	B+		
	武道場	A	B+	C	B		
	プール付属棟	B	B+	C	B-		
堀江中学校	校舎	A	A	A	A	A	C
	屋内運動場	A	B+	C	B		
	増築棟	A	A	B	A		
	武道場	A	A	C	B		
	プール付属棟 2	B+	A	C	B		
	増築棟	B+	A	C	A		
見明川中学校	校舎	B	C	C	B-	B-	C
	屋内運動場	A	A	C	B		
	武道場	A	A	C	B		
	技術棟	A	A	C	B		
	プール付属棟	B+	A	C	B		
入船中学校	校舎	B+	A	C	B	A	C
	屋内運動場	A	A	C	B+		
	武道場	A	A	C	B		
	技術棟	A	A	C	B+		
	プール付属棟	B+	A	C	B-		
富岡中学校	校舎	B	C	B-	B-	B-	B-
	屋内運動場	A	A	B-	A		
	武道場	A	A	C	B		
	技術棟	A	A	C	B+		
	プール付属棟	A	A	C	B		
	エレベーター棟	A	A	C	B+		

## (2) 評価の方法

各評価細目の判定結果から、各評価項目の評価を行いました。

まず、各評価細目の判定結果を、a は 2 点、b は 1 点、c は 0 点と点数化しました。次に、評価項目ごとに評価細目の数が異なることから、評価項目ごとに重みを同じにするため、10 点満点換算を行いました。さらに、評価結果をわかりやすくするために、算出された点数に応じて 5 段階で評価を表現しました。

評価項目	評価細目	判定	点数		項目評価	
			評価点	満点	評価点	評価
仕上材の劣化	①屋根の劣化	b	1 点	2 点	5/8=0.625 ↓ 6.25 点 (10 点満点換算)	B
	②外壁の劣化	a	2 点	2 点		
	③建具の劣化	c	0 点	2 点		
	④内装材の劣化	a	2 点	2 点		
	計		5 点	8 点		

①判定の点数化  
a=2点、b=1点、c=0点

②10点満点換算  
各評価項目の評価細目の数が異なるため、項目ごとに10点満点換算します

③5段階評価の付与  
(A、B+、B、B-、C)

図 4.1 評価の手順

表 4.6 5段階評価のしきい値

評価	評価点	状況の目安
A	8 点以上	概ね良好
B+	7 点以上、8 点未満	劣化・不具合の内容を確認しながら、計画的な対応が必要
B	6 点以上、7 点未満	
B-	5 点以上、6 点未満	優先的な対応が必要
C	5 点未満	



図 4.2 5段階評価のイメージ

また、5つの評価区分(安全性、機能性 1、環境配慮、利用性、経済性)ごとの評価を行いました。

# 事例(1) 中学校 (4.24~4.27ページ)

施設名	棟名称	建物				サービス	コスト
		安全性	機能性	環境配慮	総合	利用性	経済性
美浜中学校	校舎	B	C	C	C	B-	B-
	屋内運動場	A	A	B-	B+		
	武道場	A	A	C	B		
	技術棟	A	A	C	B+		
	エレベーター棟	A	A	C	B+		
	プール付属棟	A	A	C	B		
日の出中学校	校舎	A	B-	B-	B	B-	C
	屋内運動場	A	A	C	B+		
	武道場	A	A	C	B		
	プール付属棟	A	A	C	B		
	エレベーター棟	A	A	C	B+		
	明海中学校	校舎	A	A	B		
高洲中学校	校舎・体育館棟	A	A	A	A	対象外	対象外

## 事例(2) 自治会集会所(利用状況)

【利用状況】

施設名称	利用件数(件)	自治会世帯数(世帯)
堀江四丁目自治会集会所	131	1,030
猫実東自治会集会所	281	776
猫実三丁目自治会集会所	48	297
猫実四丁目自治会集会所	98	760
元七区自治会集会所	-	-
第8区自治会集会所	250	1,082
第九区(自治会館)自治会集会所	80	1,437
第十区自治会集会所	153	965
富岡自治会集会所	58	484
第2富岡自治会集会所	137	484
第3富岡自治会集会所	123	484
海楽南自治会集会所	49	458
入船自治会集会所	226	325
東野自治会集会所	152	1,833
今川記念会館	327	745
今川団地自治会集会所	129	211
見明川自治会集会所	242	407
パークシティ弁天(自治会館)自治会集会所	366	593
さつき苑自治会集会所	122	119
美浜東エステート自治会集会所	513	800
富士見三丁目自治会集会所	89	241
弁天自治会集会所	233	477
入船中央エステート自治会集会所	528	519
海楽パークシティ自治会集会所	183	244
富士見二丁目自治会集会所	147	200
美浜15自治会集会所	235	193
海楽中央自治会集会所	174	320
富士見自治会集会所	89	527
堀江中央自治会集会所	98	800

施設名称	利用件数(件)	自治会世帯数(世帯)
入船西エステート自治会集会所	475	662
美浜西エステート自治会集会所	90	294
入船東・北エステート合同自治会集会所	836	入船東エステート:743 入船北エステート:250
美浜16自治会集会所	405	223
舞浜ローズタウン自治会集会所	121	286
コモンシティ浦安自治会集会所	89	345
美浜三丁目自治会集会所	191	389
北栄三丁目自治会集会所	149	940
北栄四丁目自治会集会所	75	885
パークシティ舞浜自治会集会所	282	400
富岡エステート・サンコーボ浦安合同自治会集会所	547	富岡エステート:187 サンコーボ浦安:1,101
高洲自治会集会所	85	520
堀江橋自治会集会所	37	149
入船リバーサイド自治会集会所	76	89
ベイシティ浦安自治会集会所	248	374
海風の街自治会集会所	149	580
舞浜三丁目自治会集会所	153	482
潮音の街自治会集会所	105	270
夢海の街団地自治会集会所 (夢海の街団地自治会集会所・ゆめみ悠々会)	349	548
海風の街自治会集会所 (海風の街自治会集会所・海風の街盛年会)	106	230
堀江一丁目自治会集会所	55	384
ベイシティ新浦安自治会集会所	277	250
堀江五丁目自治会集会所	144	370
堀江三丁目自治会集会所	176	595
グランファースト新浦安自治会集会所	308	258
パークシティ新浦安自治会集会所	295	246
セレナヴィータ新浦安自治会集会所	530	437
舞浜自治会集会所	250	188
ラディアンコースト新浦安自治会集会所	136	337
アールフォーラム新浦安自治会集会所	194	151
レジアスフォート新浦安自治会集会所	383	764
堀江二丁目自治会集会所 (堀江二丁目自治会集会所・江川第一クラブ会館)	51	362
ジ・アイルズ自治会集会所	-	-



# 事例(2) 自治会集会所(コスト状況)

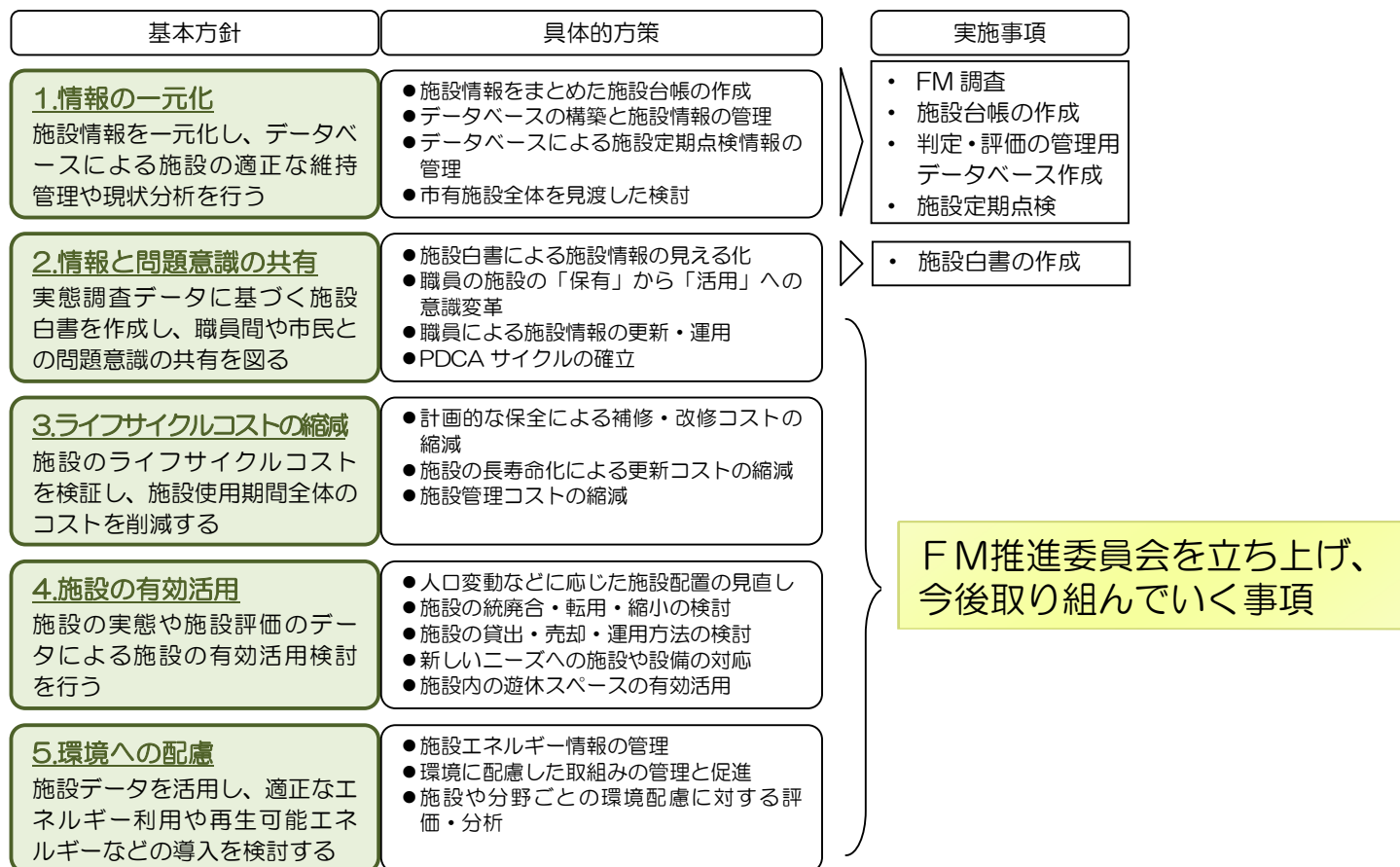
【コスト状況】

施設名称	管理費合計(円)	光熱水費合計(円)
堀江四丁目自治会集会所	47,509	133,768
堀東自治会集会所	47,509	326,466
堀東三丁目自治会集会所	47,509	141,296
堀東四丁目自治会集会所	47,509	310,130
元七区自治会集会所	47,509	66,772
第八区自治会集会所	116,119	502,367
第九区(自治会館)自治会集会所	47,509	267,323
第十区自治会集会所	47,509	80,944
葛岡自治会集会所	47,509	140,226
第2葛岡自治会集会所	47,509	84,818
第3葛岡自治会集会所	47,509	62,803
海東南自治会集会所	47,509	120,598
入船自治会集会所	47,509	188,069
東野自治会集会所	47,509	172,675
沓川記念会館	116,119	879,952
沓川岡地自治会集会所	47,509	116,082
兎明川自治会集会所	47,509	184,582
パークシティ弁天(自治会館)自治会集会所	47,509	217,077
さつき苑自治会集会所	47,509	94,502
美浜東エステート自治会集会所	47,509	183,460
富士見三丁目自治会集会所	47,509	135,310
弁天自治会集会所	47,509	109,519
入船中央エステート自治会集会所	47,509	215,898
海楽パークシティ自治会集会所	47,509	165,364
富士見二丁目自治会集会所	47,509	158,723
美浜15自治会集会所	47,509	164,367
海楽中央自治会集会所	47,509	152,351
富士見自治会集会所	47,509	185,651
堀江中央自治会集会所	47,509	139,501
入船西エステート自治会集会所	47,509	209,106
美浜西エステート自治会集会所	47,509	115,093
入船東・北エステート合同自治会集会所	47,509	280,503
美浜16自治会集会所	47,509	146,469
舞浜ローズタウン自治会集会所	47,509	103,902
コモンシティ浦安自治会集会所	47,509	174,814
美浜三丁目自治会集会所	47,509	198,186
北栄三丁目自治会集会所	47,509	136,486
北栄四丁目自治会集会所	47,509	192,731
パークシティ舞浜自治会集会所	47,509	182,478
葛岡エステート・サンコーボ浦安合同自治会集会所	47,509	264,813
高洲自治会集会所	47,509	136,454
堀江橋自治会集会所	47,509	109,425
入船リバーサイド自治会集会所	47,509	100,901

施設名称	管理費合計(円)	光熱水費合計(円)
ベイシティ浦安自治会集会所	47,509	121,393
海風の街自治会集会所	47,509	145,446
舞浜三丁目自治会集会所	47,509	96,227
潮音の街自治会集会所	47,509	178,930
夢海の街団地自治会集会所	116,119	278,929
(夢海の街団地自治会集会所・ゆめみぎや会)	(153,493)	(549,063)
海風の街自治会集会所	116,119	225,041
(海風の街自治会集会所・海風の街盛年会)	(160,969)	(494,531)
堀江一丁目自治会集会所	116,119	145,827
ベイシティ新浦安自治会集会所	47,509	256,346
堀江五丁目自治会集会所	116,119	188,819
堀江三丁目自治会集会所	116,119	215,156
グランファースト新浦安自治会集会所	47,509	411,789
パークシティ新浦安自治会集会所	47,509	436,309
セレナヴィータ新浦安自治会集会所	47,509	322,055
舞浜自治会集会所	47,509	246,913
ラディアンコースト新浦安自治会集会所	47,509	262,523
アールフォーラム新浦安自治会集会所	47,509	251,419
レジアスフォート新浦安自治会集会所	47,509	309,985
堀江二丁目自治会集会所	47,509	125,667
(堀江二丁目自治会集会所・江川第一クラブ会館)	(91,718)	(192,023)
ジ・アイルズ自治会集会所	-	-

# 今後の取り組み (5.1ページ)

FMの推進にあたっては、職員や施設管理者による施設の調査および情報の更新を定期的を実施し、最新の施設の状況を把握できる仕組みづくりと、職員等の意識とスキルの向上を図ります。



# 保全コストの試算(5.2ページ)

FM推進のため、今後40年間の保全コストの総額把握、改修等の優先度設定とコストの平準化、および将来に投資可能な予算をもとに、短中期における大規模改修計画の試算を行いました。

## (1) 今後40年間の保全コストの試算

### 1) 建替えおよび改修の試算条件

建替えおよび改修の時期を、建物の構造別に、公共施設の目標耐用年数をもとに設定しました。

保全コストは、建替え・大規模改修・中規模改修のそれぞれについて、施設分類別に単位面積あたりの単価を設定し、建替えおよび各種改修の時期に計上して試算しました。

表 5.1 建替えおよび改修の実施時期

		重構造物	軽構造物
建替え		建設後60年	建設後30年
改修	大規模	建設後30年	— (耐用年数が短いため)
	中規模	建設後および大規模改修実施後15年	

保全コストの種類		内容
建替コスト		・建物の構造別に耐用年数を設定し、同用途、同規模で建替えた場合にかかるコスト
改修コスト	大規模改修コスト	・施設の機能を維持するために必要な、経年劣化に対する改修に必要なコスト ・社会的ニーズの変化(機能低下、利用変化)などに対応するために必要なコスト
	中規模改修コスト	・大規模改修の中間期で、修繕や更新が必要となる部位や設備の経年劣化に対する改修に必要なコスト

# 保全コストの試算(5.3ページ)

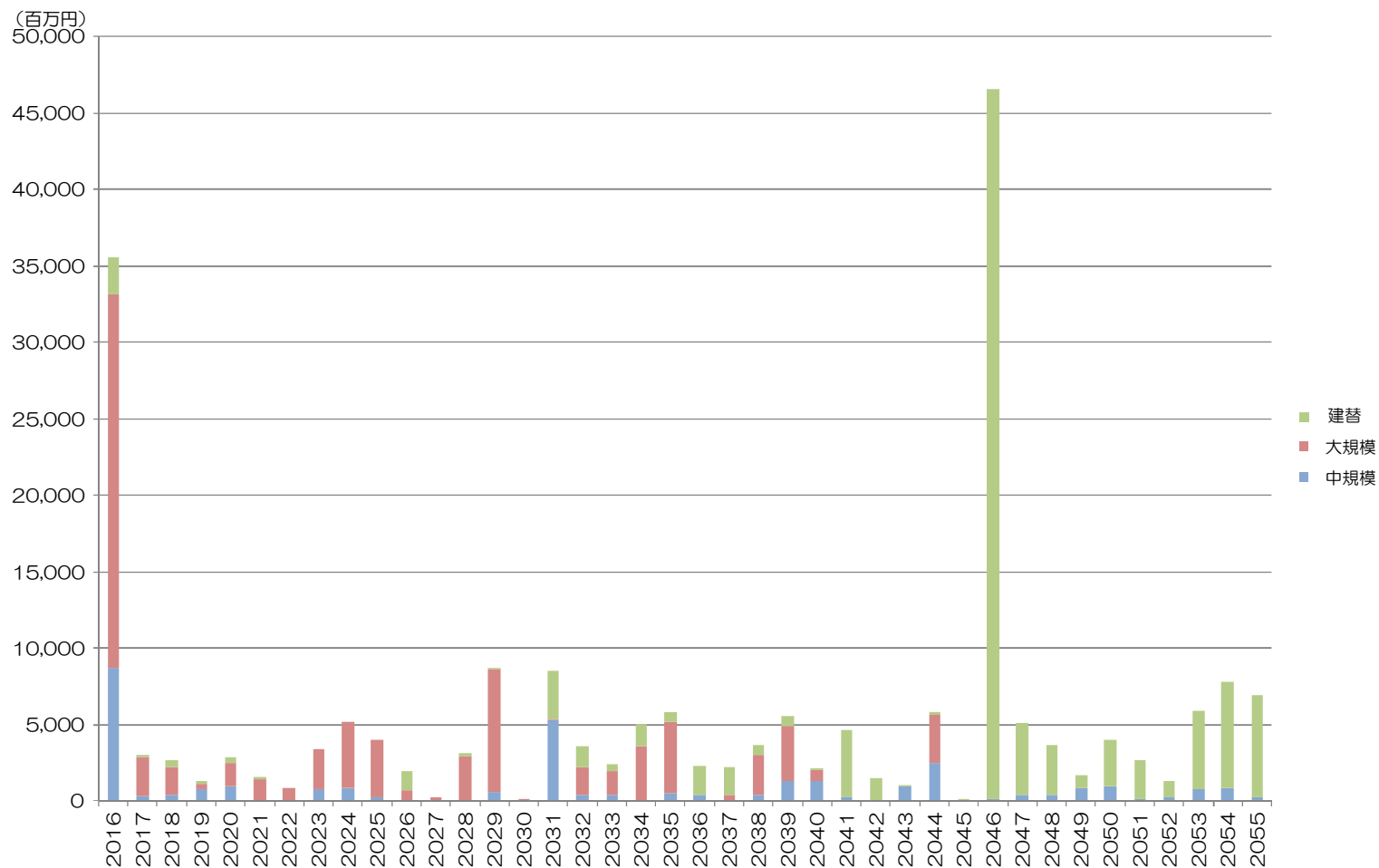


図 5.2 保全コストの試算結果(年度別)

# 保全コストの試算 (5.3ページ)

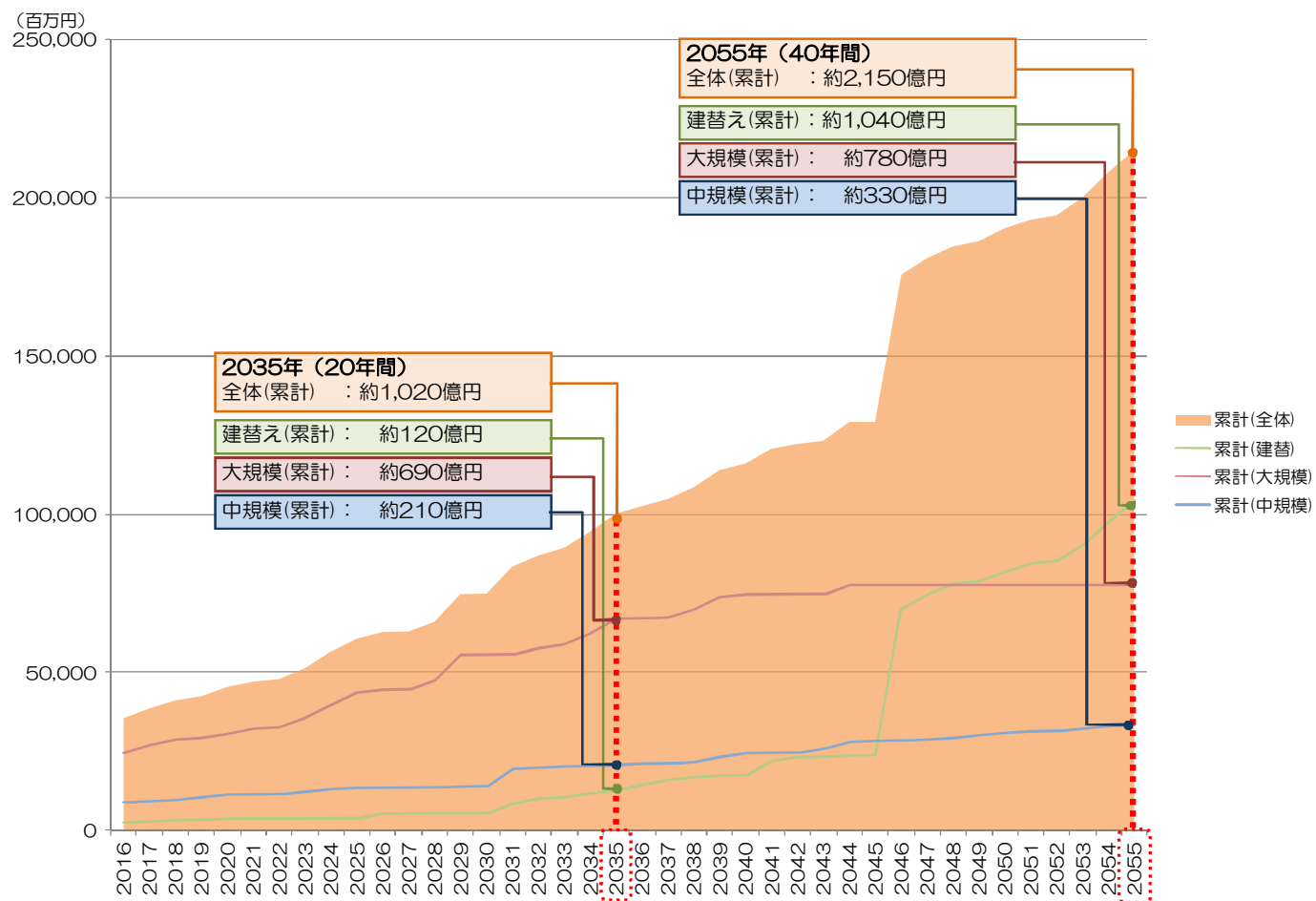


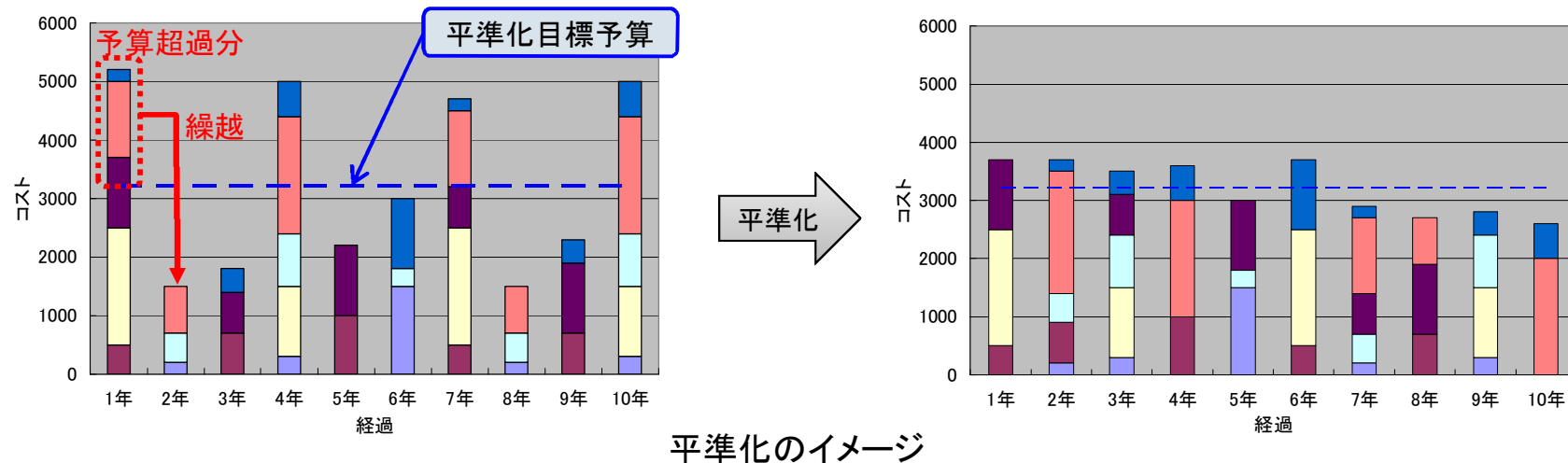
図 5.3 保全コストの試算結果(累計)

---

## 3.施設の建替え・改修の優先度の考え方

# 保全コストの平準化の目的

- 各建物の構造や保全コストの種類(建替コスト、改修コスト)によって定めたルールに従って、今後発生する保全コストを試算すると、特定の年度のコストが突出する
- 計画的に予算を確保し、保全を実施していくことは難しい  
→ 予算を考慮して予算超過分を翌年に繰り越す等、毎年の保全コストがほぼ同じになるように調整すること(=平準化)が必要
- 平準化を行うには、優先的に保全を実施する建物の順序(=優先度)を決定する必要がある



# 優先度設定の視点と考え方

---

## ① 施設性能評価の結果

- 劣化が進行し安全面・機能面で重大な懸念のある施設ほど、優先的に建替えや大規模改修を実施する必要がある

## ② 施設の重要度

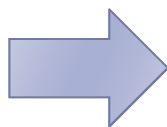
- 代替施設がない等の理由から重要度が高い施設から、建替えや大規模改修を実施する必要がある
- 施設性能評価の結果のみでは、平準化目標予算に合わせることができなかった場合に、2次的な優先度の指標として適用する



# 施設性能評価の結果による優先度の設定方法(5.4ページ)

- 施設性能評価の建物に対する評価のうち、安全性と機能性の評価結果(各5段階)の組み合わせにより、25段階に優先度を設定する
- 表中の数字の順(1、2、3、…)で優先度が高いとなる。優先度が高いものから建替えや大規模改修を実施する

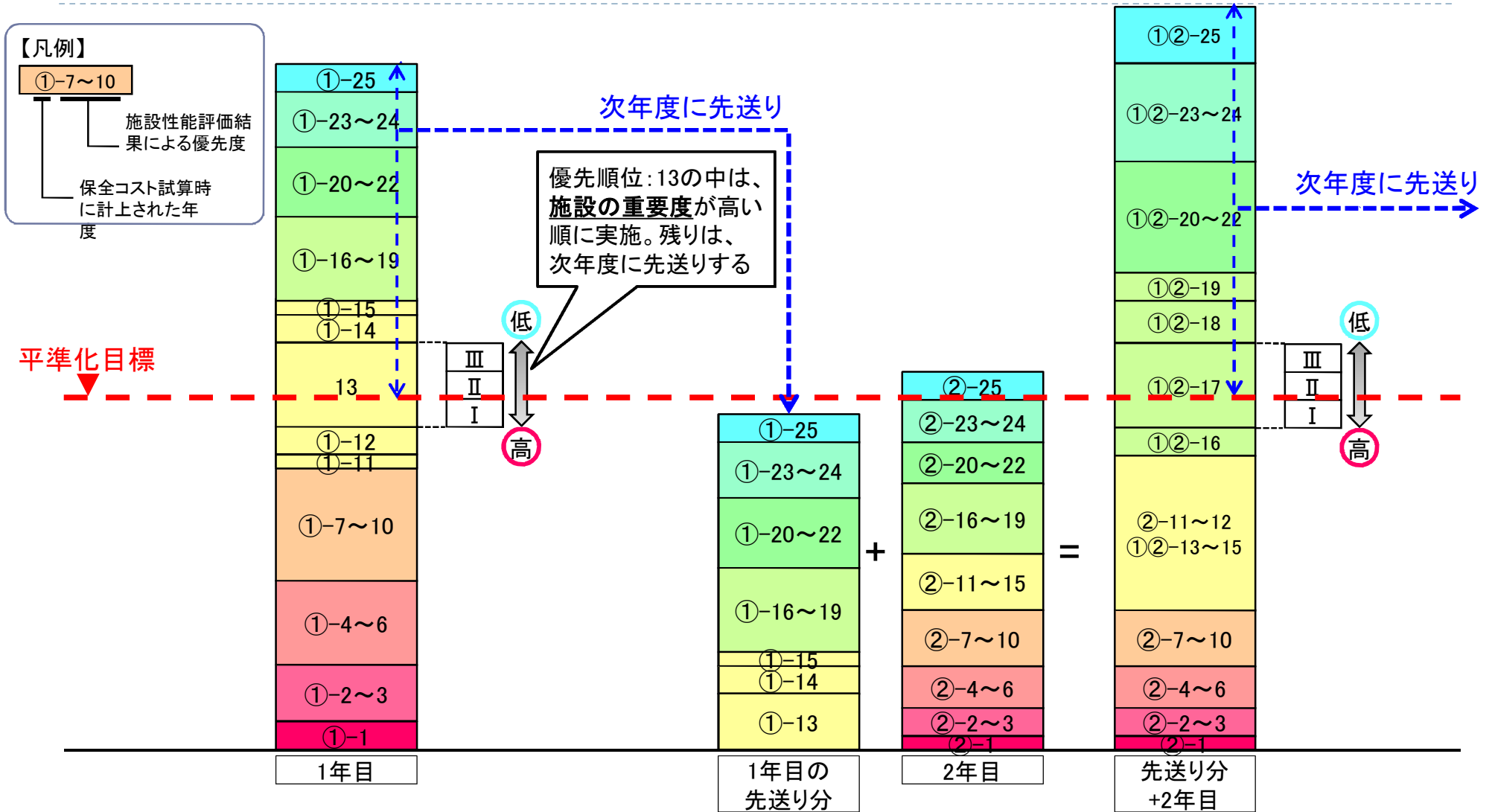
安全性	C	5	4	3	2	1
	B-	6	5	4	3	2
	B	7	6	5	4	3
	B+	8	7	6	5	4
	A	9	8	7	6	5
評価値		A	B+	B	B-	C
		機能性				



安全性	C	11	7	4	2	1
	B-	16	12	8	5	3
	B	20	17	13	9	6
	B+	23	21	18	14	10
	A	25	24	22	19	15
評価値		A	B+	B	B-	C
		機能性				

※9段階評価では優先度が同じとなる場合があるため、安全性を重視した上で25段階評価とした。

# 優先度設定と平準化のイメージ



# 短中期における大規模改修計画(案) (5.7ページ)

## 例1 建設後30年を超えた施設の大規模改修を速やかに実施

■大規模改修検討表(例1)

※ 本検討表は現地調査の結果やコスト平準化の考え方にに基づき、改修スケジュールの一例として作成したものです。

施設名	竣工年	延床面積(㎡)	構造	用途	2016 平成28年度				2017 平成29年度				2018 平成30年度				2019 平成31年度				2020 平成32年度				2021 平成33年度				2022 平成34年度				2023 平成35年度				備考
					1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
幼稚園(1)	1978	1099.68	6	設計	0.1				大規模	2.2	(29年)																										
幼稚園(2)	1978	1145.22	6	設計	0.1				大規模	2.3	(29年)																										
幼稚園(3)	1977	1076.25	10	設計	0.1				大規模	2.2	(29年)																										
幼稚園(4)	1980	1062.99	10	設計	0.1				大規模	2.2	(27年)																										
幼稚園(5)	1980	1138.08	10	設計	0.1				大規模	2.3	(27年)																										
幼稚園(6)	1983	1106.40	20	設計	0.1				大規模	2.3	(24年)																										
幼稚園(7)	1981	1181.33	25	設計	0.1				大規模	2.4	(26年)																										
幼稚園(8)	1989	1106.13	20																																		
幼稚園(9)	1985	997.68	25																																		
幼稚園(10)	1985	893.12	25																																		
幼稚園(11)	1987	1331.22	25																																		
幼稚園(12)	1993	1211.66	25																																		
中学校(1)	1979	5813.06	6	設計	0.4				大規模	3.0	(28年)			7.0																							
中学校(2)	1980	5915.80	6	設計	0.4				大規模	3.1	(27年)			7.1																							
中学校(3)	1983	5232.90	6	設計	0.3				大規模	2.7	(24年)			6.3																							
中学校(4)	1984	5327.30	6	設計	0.3				大規模	2.8	(23年)			6.4																							
中学校(5)	1993	5117.42	19																																		
小学校(1)	1980	5116.76	10	設計	0.3				大規模	2.5	(27年)			5.8																							
小学校(2)	1982	4309.18	10	設計	0.3				大規模	2.2	(25年)			5.2																							
小学校(3)	1979	5773.77	14	設計	0.4				大規模	3.0	(28年)			7.0																							
小学校(4)	1978	6006.62	14	設計	0.4				大規模	3.1	(29年)			7.3																							
小学校(5)	1981	5203.27	14	設計	0.3				大規模	2.7	(26年)			6.3																							
小学校(6)	1987	5189.70	14	設計	0.3				大規模	2.7	(20年)			6.3																							
小学校(7)	1993	4656.16	15						外壁改修のみH28に実施予定																												
小学校屋内運動場(1)	1981	1753.47	10	設計	0.1				大規模	3.0	(26年)																										
小学校屋内運動場(2)	1987	1052.55	15	設計	0.1				大規模	1.8	(20年)																										
小学校屋内運動場(3)	1993	1123.68	15																																		
体育館(1)	1979	1019.54	10	設計	0.1				大規模	3.9	(28年)																										
体育館(2)	1982	1090.97	15	設計	0.2				大規模	4.2	(25年)																										
体育館(3)	1988	1503.54	15						設計	0.2				大規模	5.8	(20年)																					
倉庫(1)	1985	3707.02	1	設計	0.3				大規模	2.8	(22年)			6.6																							
倉庫(2)	1986	2409.28	10	設計	0.2				大規模	1.8	(21年)			4.3																							
図書館(1)	1982	5185.20	6	設計	0.5				大規模	3.9	(25年)			9.3																							
福祉センター	1987	4800.68	10	設計	0.4				大規模	12.2	(20年)																										
武道場(1)	1990	2373.00	15																																		
運動広場(1)	1978	623.00	15	設計	0.1				大規模	1.6	(29年)																										
運動広場(2)	1987	442.97	25						水回り改修の設計を予定																												
事務所(1)	1991	3797.22	23																																		

大規模改修計		2016 平成28年度				2017 平成29年度				2018 平成30年度				2019 平成31年度				2020 平成32年度				2021 平成33年度				2022 平成34年度				2023 平成35年度					
設計委託費概算額(億円)				5.8				0.2					0.0						0.2																7.2
工事費概算額(億円)				0.0				79.0					90.7						0.0																204.1
合計(億円)				5.8				79.2					90.7						0.2																211.3

※2カ年にわたる工事の工事費は初年度を30%、次年度を70%とした。

※設計委託費、工事費概算額は初年度に計上

(単位：億円)

※工事費概算額は監理委託料を含む

# 短中期における大規模改修計画(案) (5.9ページ)

## 例3 利用性や経済性などを考慮して大規模改修を実施

■大規模改修検討表(例3)

※ 本検討表は現地調査の結果やコスト平準化の考え方に基づき、改修スケジュールの一例として作成したものです。

施設名	竣工年	延床面積(㎡)	階数	2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023				備考							
				平成28年度				平成29年度				平成30年度				平成31年度				平成32年度				平成33年度				平成34年度				平成35年度											
				1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4			
幼稚園(1)	1978	1098.68	6									設計 0.1				大規模 2.2 (41年)																											
幼稚園(2)	1978	1145.22	6													設計 0.1				大規模 2.3 (42年)																							
幼稚園(3)	1977	1076.25	10																	設計 0.1				大規模 2.2 (43年)																			
幼稚園(4)	1980	1062.99	10																					設計 0.1				大規模 2.2 (42年)															
幼稚園(5)	1980	1136.08	10																					設計 0.1				大規模 2.3 (42年)															
幼稚園(6)	1983	1106.40	20																									設計 0.1				大規模 2.3 (40年)											
幼稚園(7)	1981	1181.33	25																					設計 0.1								大規模 2.4 (42年)											
幼稚園(8)	1989	1106.13	20																																								
幼稚園(9)	1985	897.68	25																																								
幼稚園(10)	1985	993.12	25																																								
幼稚園(11)	1987	1331.22	25																																								
幼稚園(12)	1993	1311.66	25																																								
中学校(1)	1979	5813.06	6	設計 0.4								大規模 3.0 (38年)		7.0																													
中学校(2)	1980	5915.80	6					設計 0.4				大規模 3.1 (38年)		7.1																													
中学校(3)	1983	5232.90	6									設計 0.3				大規模 2.7 (36年)		6.3																									
中学校(4)	1984	5327.30	6													設計 0.3				大規模 2.8 (36年)		6.44																					
中学校(5)	1993	5117.42	19																					設計 0.3				大規模 8.8 (30年)															
小学校(1)	1980	5116.76	10	設計 0.3								大規模 2.5 (37年)		5.8																													
小学校(2)	1982	4309.18	10					設計 0.3				大規模 2.2 (36年)		5.2																													
小学校(3)	1979	5733.77	14									設計 0.4				大規模 3.0 (40年)		7.0																									
小学校(4)	1978	6006.62	14													設計 0.4				大規模 3.1 (42年)		7.3																					
小学校(5)	1981	5203.27	14													設計 0.3				大規模 2.7 (40年)		6.3																					
小学校(6)	1987	5169.70	14																	設計 0.3				大規模 2.7 (35年)		6.3																	
小学校(7)	1993	4656.16	15																									設計 0.3				大規模 8.0 (30年)											
小学校内運動場(1)	1981	1753.47	10													設計 0.1				大規模 3.0 (39年)																							
小学校内運動場(2)	1987	1052.55	15																					設計 0.1				大規模 1.8 (35年)															
小学校内運動場(3)	1993	1123.66	15																									設計 0.1				大規模 1.9 (30年)											
保育園(1)	1979	1019.54	10													設計 0.1				大規模 3.9 (41年)																							
保育園(2)	1982	1090.97	15																	設計 0.2				大規模 4.2 (39年)																			
保育園(3)	1988	1503.54	15																					設計 0.2				大規模 5.8 (34年)															
会館(1)	1985	3707.02	1	設計 0.3								大規模 2.8 (32年)		6.6																													
会館(2)	1995	2409.20	10									設計 0.2				大規模 1.8 (33年)		4.3																									
図書館(1)	1992	5185.20	6					設計 0.5				大規模 3.9 (36年)		9.2																													
福祉センター	1987	4800.68	10																					設計 0.4				大規模 12.2 (35年)															
武道館(1)	1990	2373.00	15																									設計 0.2				大規模 6.0 (33年)											
運動広場(1)	1978	623.00	15									設計 0.1				大規模 1.6 (41年)																											
運動広場(2)	1987	442.97	25																																								
事務所(1)	1991	3797.22	23													設計 0.3				大規模 9.6 (30年)																							

平成35年度で築30年を超えている施設だが、幼稚園全体のスケジュールから35年度以後に大規模改修対象とする。

外壁改修のみH28に実施予定

水回り改修の設計を予定

(大規模改修 計)		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
設計委託費概算額(億円)		1.0	1.1	1.0	1.0	0.9	1.2	1.0	0.0	7.2
工事費概算額(億円)		0.0	8.3	28.7	32.9	32.8	32.4	33.2	35.8	204.1
合計(億円)		1.0	9.4	29.7	33.9	33.7	33.6	34.2	35.8	211.3

※2カ年にわたる工事の工事費は初年度を30%、次年度を70%とした。

※設計委託費、工事費概算額は初年度に計上

(単位:億円)

※工事費概算額は監理委託料を含む

---

## 4.今後の進め方（FM調査・12条点検）

# FM調査の実施時期

耐用年数	対象要否・実施時期	備考
60年 (重構造物)	<ul style="list-style-type: none"><li>•毎年、<u>職員が実施</u></li><li>•ただし、3年に1回、外部委託業者を加え、実施</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•大規模な建物が多く、<u>計画的保全</u>により、コスト縮減が図れるため</li></ul>
30年 (軽構造物)	<ul style="list-style-type: none"><li>•3年に1回、<u>職員が</u>外部委託業者と共に実施 (自治会集会所、老人クラブを含む)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•建替えサイクルが短く、<u>都度保全</u>が適当であるため</li><li>•職員の負担軽減</li></ul>

- 毎年度、FM調査の職員研修を実施し、FMについての意識向上を図ります。

# 12条点検の対象・実施時期

## (1) 対象

- 昨年度は、管理事務所や排水機場等も含め、100㎡を超える施設は、原則全て対象とした
- 今年度以降は、原則、建築基準法で定める対象建築物を対象とし、用途により対象を拡大

### 【建築基準法で定める定期点検の対象建築物】

#### ■第6条第1項第1号建築物

- (一) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの
  - (二) 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの
  - (三) 学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの
  - (四) 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの
  - (五) 倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの
  - (六) 自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの
- 上記の用途に供する特殊建築物で、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの

#### ■その他政令で定める建築物

階数が5階以上、かつ、延床面積が1,000㎡を超える事務所(建築基準法施行令第14条の2)

## (2) 実施時期

- 建築物: 3年ごとに1回
- 建築設備: 毎年

# 12条点検およびFM調査の運用方法(案)

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
12条点検 (建築物)	●			●			●			●	
12条点検 (建築設備)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
FM点検 (重構造物)	●	○	○	●	○	○	●	○	○	●	○
FM点検 (軽構造物)	●			●			●			●	
外壁調査	▲			△			△			▲	

## 【凡例】

- : 外部委託業者(専門家)が実施
- : 市職員(担当課もしくは施設管理者)が実施
- ▲: 外壁タイル調査(外部委託)
- △: RC外壁調査(外部委託) (半数ずつ実施)



# 12条点検・FM調査の今年度のスケジュール

---

## (1) 12条点検(建築設備)

- 199施設257棟を対象に外部委託
- 7月～9月に実施予定

## (2) FM調査(重構造物)

- 市職員が調査を実施。(昨年度は2月～3月に95施設156棟に対し実施)
- 調査方法の説明会を実施した後、市職員が調査を実施、調査結果をデータベースに入力