

尼崎市公共施設マネジメント計画

(方針 2 : 予防保全による長寿命化の取組)

第 1 次保全計画

(2019～2026 年度)



平成 3 1 年 1 月
尼 崎 市

【 目 次 】

1	計画の目的等	1
	(1) 経緯		
	(2) 目的		
	(3) 位置付け		
	(4) 計画期間		
2	具体的取組	2
	(1) 本計画の対象施設		
	(2) 長寿命化改修の適否判定		
	(3) 長寿命化改修の考え方		
3	保全計画	6
	(1) 計画の考え方		
	(2) 財源の確保等		
	(3) 年次計画		
	(4) 計画の見直し等		

1 計画の目的等

(1) 経緯

平成 26 年 6 月、本市公共施設（市有建築物）の量、質、運営コスト等の最適化を目指し、今後の公共施設のあり方を方向付けるため「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」（以下、「基本方針」という。）を定めた。

その後、平成 29 年 5 月、量の最適化に向けた取組に対応するため「第 1 次尼崎市公共施設マネジメント計画（方針 1：圧縮と再編の取組）」（以下、「方針 1」という。）を定め、今後 10 年間で概ね 10%程度の床面積削減を目標として取組を進めるとともに、平成 30 年 1 月には、質の最適化に向けた取組に対応するため「尼崎市公共施設マネジメント計画（方針 2：予防保全による長寿命化の取組）」（以下、「方針 2」という。）を定め、将来にわたり維持すべき施設について適正な保全を実施することとしている。

(2) 目的

適正な保全を着実に進めるためには、長期的な展望に立って将来的な保全の方向性を示すとともに、中期的な視点で財政負担の平準化を図り、中長期における保全実施の方針を明らかにし、計画の実現性を確保する必要がある。

こうしたことから、「方針 2」では「今後 10 年間で建築後 30 年以上を経過する施設の長寿命化改修を確実に完了させ、予防保全を中心とした計画的保全への移行を目指して、中期保全計画により必要な保全経費の概算額を明らかにし、財政負担を十分に考慮した実現可能な取組とする。」としている。

本計画はこれらを踏まえ、「方針 1」と連動した期間を一区切りとした中期保全計画として、期間内に必要となる保全について対象施設の選定や改修工事の優先順位付けなどを行い、計画的な保全の実施を図るため定めるものである。

(3) 位置付け

本計画は、公共施設全体の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方を示す「尼崎市公共施設等総合管理計画」に基づき、国による地方財政措置を活用しながら公共施設マネジメント計画を推進するため、市有建築物の予防保全及び長寿命化の取組における中期的な計画である。

(4) 計画期間

平成 31 年度（2019 年度）から平成 38 年度（2026 年度）までの 8 年間

2 具体的取組

(1) 本計画の対象施設

「方針2」において、次のとおり予防保全の対象とする施設を分類している。これに基づき、「方針1」における「今後も維持・存続していく施設」を予防保全対象とする。

今後の方向性を検討する施設	一般施設	方針1における「今後も維持・存続していく施設」を予防保全対象として、計画的な保全を実施する。
	学校施設	補助基準等に応じ、施設管理者により、方針2に定める基準を踏まえ、別途実施計画を作成する。
	市営住宅	補助基準等に応じ、施設管理者により、方針2に定める基準を踏まえ、別途実施計画を作成する。
既定計画による先行取組施設等	施設の整備完了後、予防保全対象施設とする。	
延べ面積100㎡以下等の施設	予防保全の対象外とし、供用期間中は適切な保全を実施する。	

(2) 長寿命化改修の適否判定

「方針2」に基づき、予防保全対象施設における長寿命化改修の実施が効率的な投資となるよう長寿命化改修の適否判定を実施し、計画的に長寿命化改修を進める。

【概要】

対象施設 : 本計画期間内に建築後35年を経過する25施設とする。

健全度調査 : 耐震補強済の2施設は既存データを使用し、残りの23施設はコンクリート強度及び中性化状況等の現地調査を実施した。
また、旧耐震基準で建設された女性・勤労婦人センター及び消費生活センターの2施設(1棟)は、併せて耐震診断を実施した。

判定結果 : 25施設のうち、23施設を「適」と判定した。

女性・勤労婦人センター及び消費生活センターは、耐震性能が若干不足しており、建築後44年が経過し目標使用年数(65年)までの期間が短いことから、別途、今後の対応を検討する。

上記判定結果に基づき、本計画の対象施設を次のとおり整理する。

施設種別	予防保全区分	取扱区分	実施時期他
一般施設 150 施設 (平成 29 年度末 時点における FM 対象施設)	予防保全対象 (方針 2 対象) 39 施設	建築後 35 年以上 23 施設	本計画対象施設 (2026 年度の計画期間内に 35 年以上経過する施設)
		建築後 30 年以上 9 施設	第 2 次計画前期対象施設 (2031 年度の計画期間内に 30 年以上経過する施設)
		建築後 30 年未満 7 施設	第 2 次計画後期対象施設 (期間内に計画保全の実施)
	方針 1 対象 65 施設(※)	廃止、集約化、機能移転等の取組終了後、施設の規模や構造等により予防保全対象等に取り入れる。	
	それ以外 46 施設	プレハブ等簡易構造施設、小規模施設等のため、施設情報を把握し、現状機能の維持に努める。	

※ 方針 1 対象施設のうち、本庁舎は庁舎設備の機能を維持するための延命化対策、大庄公民館は文化財として歴史的価値の維持に留意した耐震化等の改修をそれぞれ実施する。

(3) 長寿命化改修の考え方

「基本方針」において「維持していく施設については、計画的な保全と併せて、近い将来発生が想定される南海トラフ地震対策をはじめとする防災上の観点から耐震性の確保、環境に配慮した建材や設備の活用、省エネルギー化、バリアフリー化など、施設機能の維持・向上を図ります。」としている。

一方、「方針 2」においては「厳しい財政状況の中で、全ての施設において一定水準以上の長寿命化仕様により整備することは困難であることから、施設の位置付けによる区分により整備レベルを設定し、その必要性に応じた適切な水準の長寿命化整備を実現する。」とともに、既存施設の長寿命化改修に関して「長寿命化に配慮すべき項目は可能な範囲で必要性を検討し、適切な施設整備を実施する。」としている。

これらを踏まえ、長寿命化改修に対する考え方は、次のとおりとする。

① 目的

適切な改修時期を超過した既存施設を対象とし、「予防保全への転換」に向け、現状の事後保全状態を解消する。

② 改修内容

- ・施設状況及び施設特性に応じ、改修が必要な部位及び整備内容を決定する。
- ・施設の状況に応じて、人命の安全確保に係る部位（防災・消防設備、特定天井のほか非構造部材の耐震化等）、省エネルギー化（LED照明への更新等）、バリアフリー化（トイレ等）の整備に努める。
- ・施設の特性に応じて、プールや舞台設備など施設運営上不可欠となる部位の劣化による更新を行う。
- ・下記のとおり、「方針2」に示す予防保全部位の耐用年数による更新を行う。

【予防保全対象部位と耐用年数】

分類	部位	耐用年数
建築	屋根、外壁、外部建具	15年～30年
電気	受変電（高圧以上）	25年～30年
	発電・静止型電源	20年～30年
	中央監視、防災設備（火報受信機、複合受信機）	20年
機械	空調（中央方式）、換気（送風機、排風機）	15年～20年
	給排水衛生（ポンプ、タンク）	15年～25年
	消防設備（消火設備、機械排煙）	20年
	昇降機	30年

③ 対象施設の優先度判定（客観的評価）

「方針2」に基づき、本計画の対象施設について、施設の劣化状況や築後年数等を考慮して評価する「総合劣化度」と、施設の機能や性質を考慮して評価する「施設重要度」を評価指標とした2軸のマトリクスにより、客観的に評価した結果は次のとおり。

		総合劣化度			
		I (60点以上)	II (50点以上60点未満)	III (40点以上50点未満)	IV (40点未満)
施設重要度	I	北部防災センター 市政情報センター	防災センター		
	II	サンシビック尼崎 地域総合センター 南武庫之荘 記念公園体育館 総合老人福祉センター 教育・障害福祉センター 立花体育館	園田東会館 地域総合センター神崎 (本館棟)	身体障害者デイサービスセンター	
	III	中消防署三和分署 西消防署武庫分署 魚釣り公園事務所 ワークセンター和楽園	園田体育館・園田公民館 大庄保育所 中央図書館		

※総合劣化度判定に用いる現況劣化度は目視調査による。

※サンシビック尼崎は2施設（中央地区会館・中央体育館）、教育・障害福祉センターは3施設（教育委員会・たじかの園・身体障害者福祉センター）として算定。

④ その他条件による改修時期の調整

上記の客観的評価に加え、次に示す事項について調整を行い、年次計画に反映させる。

- ・ 工事期間中の施設の休館時期など、運営計画との調整
- ・ 改修工事規模による財政負担の平準化との調整
- ・ その他施設の個別事情（情報システムのクラウド化の検討、消防指令管制システム更新時期との調整等）

3 保全計画

(1) 計画の考え方

既存施設については長寿命化改修を行い、予防保全への転換を目標とするものの、財政負担の平準化を図りながら推進するためには、対象施設を調整する必要がある。したがって、次のとおり計画の進め方を整理する。

第1次保全計画：計画期間内に建築後35年を経過した施設の長寿命化改修を行い、対象施設の事後保全を解消する。

第2次保全計画：計画期間の前半に、建築後30年を経過した施設の長寿命化改修を行い、対象施設の事後保全を解消する。

	第1次(2019~2026)	第2次(2027~2036)	第3次(2037~2046)
建築後35年以上施設	長寿命化改修実施 (事後保全解消)		
建築後30年以上施設		長寿命化改修実施 (事後保全解消)	
建築後30年未満施設			(予防保全周期に基づく計画保全) (中規模修繕・大規模改修)

(2) 財源の確保等

計画の実施にあたっては、国による地方財政措置の活用をはじめ、土地売払収入等の基金への積み立てなどにより財源の確保を図りつつ、財政規律にも留意し、着実に推進する。

(3) 年次計画

改修に先立ち現状の劣化状況を把握し、適切な改修内容を精査するために全対象施設について詳細調査を実施するほか、その調査結果を踏まえた改修工事の内容及び費用の精査を行うとともに、「方針1」を含めた財政負担の平準化を図りながら施設ごとに改修計画を定めたいうえで実施する。

【長寿命化改修年次計画】

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
サンシビック尼崎		●.....△.....▶						
地域総合センター南武庫之荘			●.....△.....▶					
記念公園体育館			●.....△.....▶					
北部防災センター				●.....△.....▶				
防災センター				●.....△.....▶				
総合老人福祉センター				●.....△.....▶				
教育・障害福祉センター				●.....△.....▶				
立花体育館				●.....△.....▶				
中消防署三和分署				●.....△.....▶				
魚つり公園事務所						●.....△.....▶		
西消防署武庫分署						●.....△.....▶		
ワークセンター和楽園							●.....△.....▶	
園田東会館							●.....△.....▶	
地域総合センター神崎（本館棟）								●.....▶
市政情報センター								●.....▶
園田体育館・園田公民館								●.....▶
大庄保育所								●.....▶
中央図書館								●.....▶
身体障害者デイサービスセンター								●.....▶

詳細調査を順次実施し、その結果を踏まえ改修工事の内容・施工期間等について精査する。

(凡例 : ● 実施設計、△ 工事施工、但し、時期及び期間については今後の検討により変動する。)

(4) 計画の見直し等

「質の最適化」を目指す本計画と、「量の最適化」を目指す「方針1」は、状況変化に伴う相互の取組変更の可能性や財政負担の変動など関係性は密接であり、互いの連動が求められることから、進捗状況に応じて両者間の事業量調整を密に行うなど、今後も適切かつ柔軟に対応する必要がある。

したがって、「方針2」において、中長期保全計画等は「関連計画の進捗状況や財政状況等に応じて適宜見直しを行う」と示しているとおおり、本計画の進捗状況に併せ「方針1」と連動し、必要な見直しを行う。

以 上

【予防保全対象施設一覧】

	施設名称	床面積 (㎡)	構造※	建設年月	築後年数 (2018 年度)
1	中消防署三和分署	549.33	RC	1979/4	39
2	身体障害者デイサービスセンター	1,239.50	RC 増築 S	1980/3 (2002/7)	39
3	西消防署武庫分署	450.75	RC	1981/3	38
4	地域総合センター南武庫之荘	1,952.42	RC	1982/3	37
5	魚つり公園事務所	295.78	RC	1982/9	36
6	総合老人福祉センター	2,188.15	SRC	1983/3	36
7	サンシビック	中央体育館	RC	1983/3	36
8	尼崎	中央地区会館			
9	園田東会館	522.66	RC	1983/3	36
10	地域総合センター神崎 (本館棟)	602.08	RC	1983/7	35
11	教育・障害福祉 センター	教育委員会	RC	1985/3	34
12		身体障害者福祉セ ンター			
13		たじかの園			
14	立花体育館	1,848.21	RC	1985/3	34
15	防災センター	4,753.28	SRC	1986/2	33
16	ワークセンター和楽園	717.64	S	1986/3	33
17	記念公園体育館	14,677.58	RC	1988/6	30
18	大庄保育所	389.26	RC	1989/3	30
19	園田体育館	1,437.93	RC	1989/9	29
20	園田公民館	1,537.54			
21	市政情報センター	4,526.96	SRC	1989/12	29
22	北部防災センター	2,408.57	RC	1990/6	28
23	中央図書館	5,314.68	SRC	1990/7	28
上記 23 施設：本計画期間内 (2026 年度内) に、建築後 35 年以上を経過する施設					
24	武庫公民館	2,154.36	RC	1993/3	26
25	近畿高エネルギー加工技術研究所	1,113.47	RC	1993/12	25
26	シルバーワークプラザ	178.41	S	1994/3	25
27	美方高原自然の家	7,014.34	RC	1995/12	23
28	城内青少年体育道場	347.80	S	1996/4	22
29	北雁替公園プール	377.20	RC	1996/8	22
30	立花青少年体育道場	264.96	S	1997/1	22
31	中央公園パークセンター	766.99	RC	1998/3	21
32	ものづくり支援センター	655.47	S	2001/2	18
上記 9 施設：第 2 次計画前期内 (2031 年度内) に、建築後 30 年以上を経過する施設					
33	弥生ヶ丘斎場	3,345.67	SRC	2003/11	15
34	鶴の巣園	677.32	S	2006/3	13
35	あこや学園	952.62	S	2006/12	12
36	園田保育所	921.07	RC	2013/2	6
37	塚口保育所	991.60	S	2014/12	4
38	地域総合センター神崎 (教室棟)	239.62	S	2015/3	4
39	武庫支所・武庫地区会館	2,483.59	S	2017/2	2
上記 7 施設：予防保全周期に基づく計画保全を実施する施設					

※ SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造

第 1 次保全計画

(2019～2026 年度)

尼崎市 資産統括局技術監理部公共施設保全担当
〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町 1 丁目 23 番 1 号
電話 06-6489-6543
URL <http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/>
