

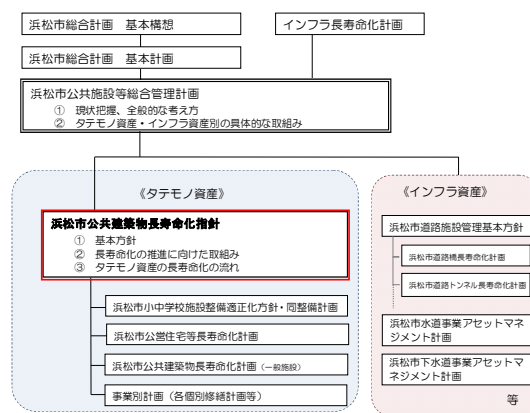
## 1 指針の目的と位置付け

### 【目的】

「浜松市公共施設等総合管理計画」に基づき、市が保有する公共建築物（＝タテモノ資産）の改修を計画的に実施することで、建築物の長寿命化を図り、長期的な財政負担の軽減・平準化と市民への安全で快適な建築物の提供を目的とします。

### 【位置付け】

(関連イメージ図)



### 【対象】

「浜松市公共施設等総合管理計画」のタテモノ資産を対象

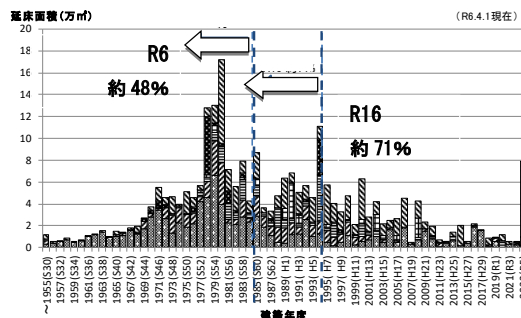
※施設数及び延床面積は令和 6 年 4 月 1 日現在

| 区分                      | 施設分類                                                                                              | 施設数及び延床面積            | 長寿命化の取組み                           | 担当課   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|
| 「浜松市公共施設等総合管理計画」のタテモノ資産 | A 学校                                                                                              | 142 施設<br>94.3 万㎡    | 「浜松市小中学校施設整備適正化方針・同整備計画」に基づき計画的に保全 | 教育施設課 |
|                         | B 市営住宅                                                                                            | 80 施設<br>37.4 万㎡     | 「浜松市公営住宅等長寿命化計画」に基づき計画的に保全         | 住宅課   |
|                         | C 特定施設<br>・企業会計、特別会計の施設<br>・10,000㎡を超える大規模施設<br>・区分所有の施設・文化財<br>・清掃施設・学習等供用施設<br>・既に保全計画等がある施設 など | 77 施設<br>64.8 万㎡     | 施設所管課が作成する個別計画に基づき計画的に保全           | 施設所管課 |
|                         | D 一般施設<br>(A、B、C、E以外)<br>・庁舎、協働センター、図書館、スポーツ施設、幼稚園 など                                             | 325 施設<br>53.7 万㎡    | 「浜松市公共建築物長寿命化計画（一般施設）」に基づき計画的に保全   | 公共建築課 |
|                         | E その他施設（小規模施設など）<br>・各棟 200㎡以下の施設<br>・統廃合、廃止計画等のある施設<br>・書庫倉庫、消防分団、放課後児童会、公衆トイレ、四阿、自転車等駐車場 など     | 602 施設<br>9.2 万㎡     | 事後保全により対応                          | 施設所管課 |
|                         | 計                                                                                                 | 1,226 施設<br>259.4 万㎡ |                                    |       |

### 【現状と課題】

#### ◆ポイント

- ・タテモノ資産の建築後 40 年経過施設面積が令和 16 年度までに約 71%に増加
- ・改修・更新経費は今後 50 年間で 1 年当たり 340 億円 (60 年で施設更新を仮定)



## 2 基本方針

### 方針1

建築物の目標使用年数を設定し、中長期的な視点から計画的な改修を実施します。

### 方針2

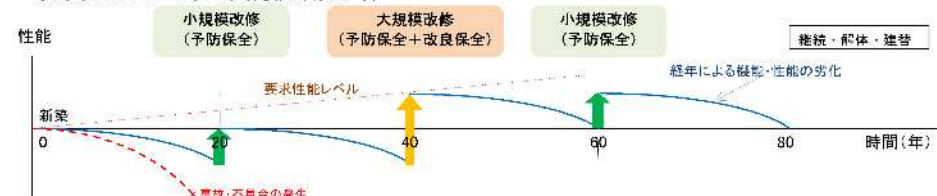
建築物に不都合が生じた後に改修を行う「事後保全」から異常の兆候を事前に把握・予測して計画的に改修を行う「予防保全」への転換を図ります。

### 方針3

全庁的に一時期への集中が懸念される改修経費の軽減と平準化を図ります。

【目標使用年数】 原則 80 年間 ※使用状況や構造種別により目標使用年数を検討

長寿命化のイメージ図（目標使用年数 80 年）



## 3 長寿命化の推進に向けた取組み

### 【小規模改修と大規模改修】

(工事種別と保全分類)

| 工事内容  | 保全分類 | 考え方                                                                                                                                                                                                       |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 小規模改修 | 予防保全 | ・概ね 20 年を目途に改修又は更新<br>・部品の更新周期を目途に改修又は更新<br>・建築物の寿命や機能維持に大きく影響する部品の優先的に改修又は更新                                                                                                                             |
| 大規模改修 | 改良保全 | ・概ね 40 年を目途に改修又は更新<br>・長寿命化のために建築物が存続する全期間において一回更新<br>・劣化した構造や性能を新築準レベルまで回復<br>・時代や環境等の変化により必要となる施設の建替化やニーズの変化に対応するために、構造や性能レベルの向上の改修を行う、<br>（施設所管課と資産経営部門、公共建築部等で計画を協議）<br>【例】 用途変更、機能向上・多機能化、既存の建物の改修 等 |

## 4 タテモノ資産の長寿命化の流れ

### 【実施の流れ】

(実施の流れイメージ図)

