

# 相模原市一般公共建築物 長寿命化計画



令和2年3月  
相模原市



# 目 次

## 1 目的と位置付け

(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 位置付け	2
(4) 計画期間	2
(5) SDGs との関係	2

## 2 長寿命化計画の対象施設

(1) 対象施設	3
(2) 対象施設の現状と課題	3

## 3 計画的な維持・保全

(1) 計画的な維持・保全の実施	5
(2) 計画的保全建築物と状態監視保全建築物の区分	5
(3) 保全対象部位と更新周期	7
(4) 目標性能水準	9

## 4 長寿命化実施計画

(1) 計画的保全建築物	15
(2) 状態監視保全建築物	19
(3) 長寿命化改修工事等フローチャート	22
(4) 改修・更新の中長期的見通し	23
(5) トータルコストの縮減・平準化	24

## 5 推進体制の構築

(1) 関係各課の役割	32
(2) 施設の在り方の検討	33

## 6 計画的保全建築物の一覧

計画的保全建築物の一覧	34
-------------	----

【用語解説】	40
--------	----



# 1 目的と位置付け

## (1) 背景

本市では、昭和29年(1954年)の市制施行以降、高度経済成長を背景に急速に都市化が進み、昭和40年代から昭和50年代までには、全国でもまれに見る人口増加を経験し、道路や下水道等の都市基盤の整備とともに、小・中学校等の施設整備に追われました。その後も、その時々ニーズに沿って体育館、ホール、公民館等の多様な施設を整備してきました。

これらの施設の多くが、近い将来一斉に更新の時期を迎えますが、公共建築物をめぐる近年の動向としては、人口減少、少子高齢化の進行などにより社会保障費が増加する一方で、税収等歳入の大幅な伸びは期待できない等、財政状況は一層の厳しさを増すことが予想され、既存の全ての施設を現状の規模で改修・更新していくことは、困難な状況となるが見込まれています。

こうした中、国は、平成25年(2013年)11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、各省庁や地方公共団体に対して「公共施設等総合管理計画(行動計画)」や「個別施設毎の長寿命化計画(個別施設計画)」の策定を求めています。

本市では、「相模原市公共施設等の総合的・計画的な管理に関する基本的な考え方(以下「相模原市公共施設等総合管理計画」という。)」(平成27年(2015年)3月策定)や公共施設の適正配置による施設総量の削減に向けた施設分類ごとの配置の基本的な考え方及び地区ごとの施設配置の方向性を示した「相模原市公共施設マネジメント推進プラン」(平成29年(2017年)3月策定)の策定など、公共施設マネジメントの取組を進めているところです。

## (2) 目的

相模原市一般公共建築物長寿命化計画(以下「本計画」という。)は、相模原市公共施設等総合管理計画及び「相模原市公共建築物長寿命化基本方針」(令和2年(2020年)3月策定。以下「公共建築物長寿命化基本方針」という。)に基づき、将来にわたりサービス・機能を提供していくことが必要な公共建築物の長寿命化を図り、計画的な維持・保全を行うことにより、財政負担の軽減と平準化を図り、安全で快適な公共建築物の供用を図ることを目的としています。

### (3) 位置付け

本計画は、相模原市公共施設等総合管理計画及び公共建築物長寿命化基本方針で定めた基本的な考え方にに基づき、一般公共建築物の個別施設計画として長寿命化等の具体的な対策内容及び実施時期を示すものです。

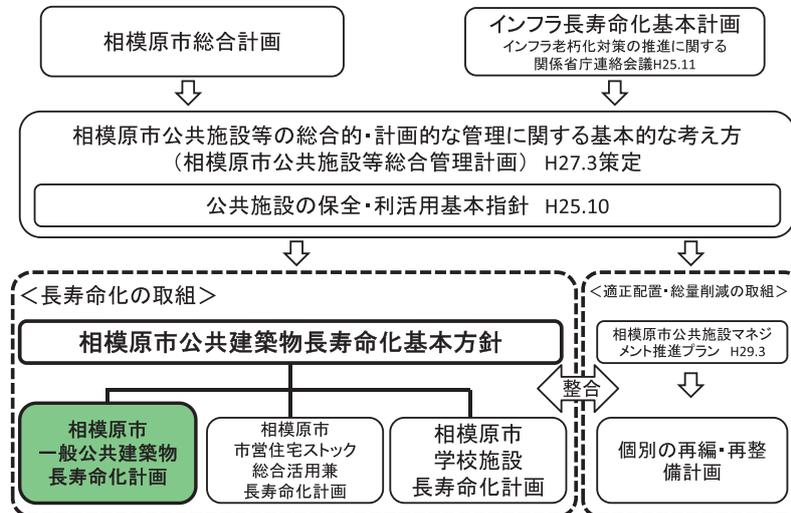


図1 一般公共建築物長寿命化計画の位置付け

### (4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度(2020年度)から令和11年度(2029年度)までの10年間とし、適宜見直しを図っていきます。

### (5) SDGsとの関係

持続可能な開発目標(SDGs : Sustainable Development Goals)とは、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までの国際目標です。本計画はSDGsの17のゴールのうち、特に関連の深い4つのゴールについて、目標として設定します。



## 2 長寿命化計画の対象施設

### (1) 対象施設

一般公共建築物とは、市営住宅、学校施設及び他の長寿命化計画の対象建築物を除く公共建築物とし、対象施設の数<sup>1</sup>は650施設、974棟、延床面積の合計は約66.1万㎡となります(市有財産台帳令和元年度(2019年度)時点)。

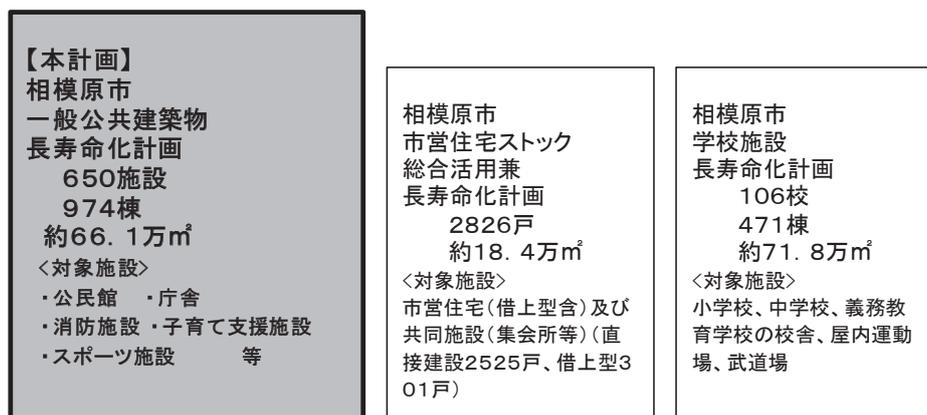


図2-1 本計画の対象施設

### (2) 対象施設の現状と課題

一般公共建築物は、公民館、庁舎、消防施設、子育て支援施設、スポーツ施設等様々な用途があり、延床面積の合計は約66.1万㎡で、公共建築物全体の42.3%を占めています。令和元年度末(2019年度末)で建築後30年以上経過する建築物は、一般公共建築物全体の37.2%を占めています。

これまで、一般公共建築物の維持・保全については、他の公共建築物と同様に主に建築物の不具合箇所のみでの改修を行う「事後保全」による対応が中心となっており、必ずしも計画的かつ効率的な維持・保全が行われている状況ではありませんでした。

このため、本計画に基づき、計画的に改修・更新を行い、不具合を未然に防ぐ「予防保全」への転換を推進していく必要があります。

また、限られた財源の中で、計画的に改修工事を実施するために、建築物の築年数、劣化状況、施設の重要性のほか、利用状況を踏まえ、改修工事に優先順位付けを行い、財政負担の平準化を図る必要があります。

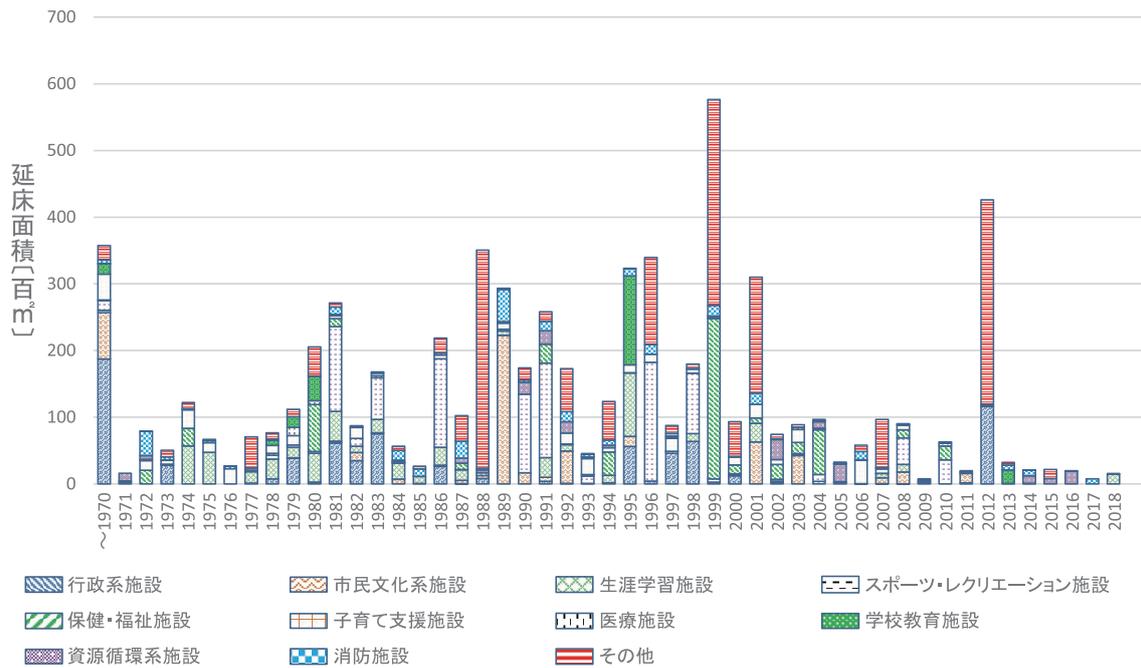


図 2 - 2 一般公共建築物全体の建築年度別の延床面積の分布(施設分類別)

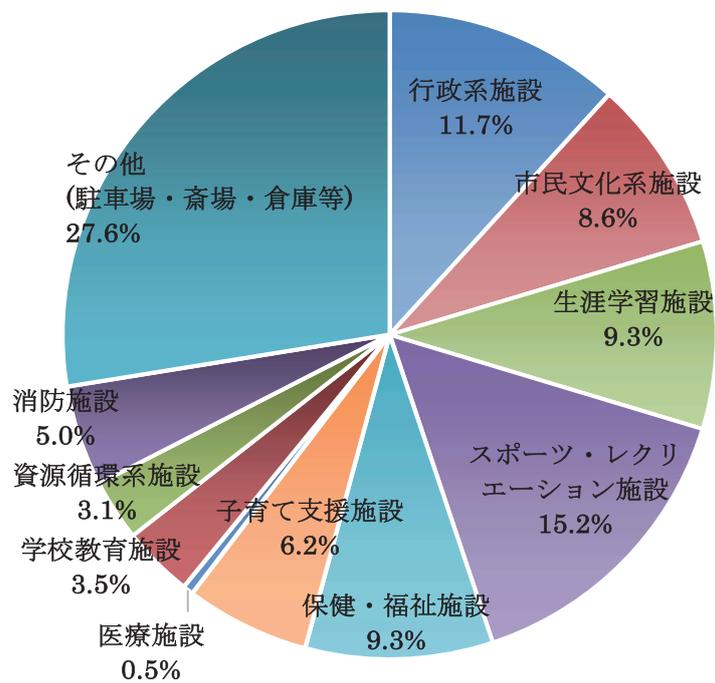


図 2 - 3 施設分類別延床面積の割合(令和元年度(2019年度)時点)

### 3 計画的な維持・保全

#### (1) 計画的な維持・保全の実施

一般公共建築物の維持・保全を計画的に実施していくため、建築物の構造、規模、財産区分等により、建築物を分類し、それぞれ優先順位を付けます。

延床面積が大きなもの又は堅固な構造の建築物については、計画的保全の考え方の下、計画的に長寿命化改修工事等を実施し、目標とする使用年数まで施設に求められる機能及び性能を維持します。

また、延床面積が小さいもの又は簡易な構造の建築物については、状態監視保全の考え方の下、建築物の状態を監視し、機能及び性能を所定の状態に維持するため、改修工事を実施します。

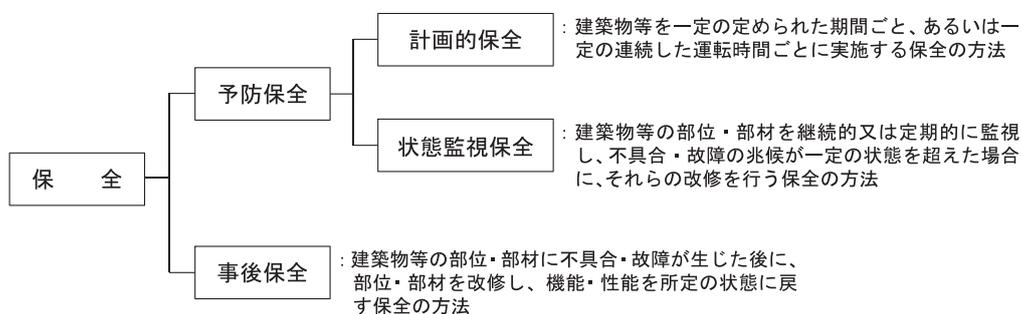


図3-1 建築物の維持・保全の方法

#### (2) 計画的保全建築物と状態監視保全建築物の区分

「計画的保全建築物」の条件は、次のいずれにも該当するものとします。

- ・鉄筋コンクリート造 若しくは 鉄骨鉄筋コンクリート造 又は 重量鉄骨造
- ・延床面積が200㎡を超えるもの

また、「状態監視保全建築物」の条件は、次のいずれかに該当するものとします。

- ・延床面積が200㎡以下の建築物
- ・簡易な構造の建築物
- ・区分所有している建築物等
- ・普通財産に分類されている建築物
- ・倉庫、公衆トイレ等の小規模な建築物
- ・その他

## 【本計画の対象施設】 974棟

### 【計画的保全建築物】 186棟

：計画的に長寿命化改修工事等を実施し、目標とする使用年数まで施設に求められる機能及び性能を維持するもの

- ・鉄筋コンクリート造 若しくは 鉄骨鉄筋コンクリート造 又は 重量鉄骨造 かつ
- ・延床面積が200㎡を超えるもの

### 【状態監視保全建築物】 788棟

：建築物の状態を監視し、改修工事を実施し、機能及び性能を所定の状態に戻すもの

- ・延床面積が200㎡以下の建築物
- ・簡易な構造の建築物
- ・区分所有している建築物等
- ・普通財産に分類されている建築物
- ・倉庫、公衆トイレ等の小規模な建築物
- ・その他

図3-2 計画的保全建築物と状態監視保全建築物の区分

表3-1 状態監視保全建築物の条件

条件	状態監視保全とする理由
延床面積が200㎡以下の建築物	「官公庁施設の建設等に関する法律第十二条第一項の規定によりその敷地及び構造に係る劣化の状況の点検を要する建築物を定める政令」（平成17年政令第193号）の規定により、延床面積が200㎡を超えるものについては、定期に有資格者に損傷、腐食、その他の劣化の状況を点検させなければならないこととされているのと同程度の区分条件とするため
簡易な構造の建築物	木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造等の簡易な構造の建築物については、法定耐用年数等が鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造又は重量鉄骨造と比較して短いため
区分所有している建築物等	区分所有建築物の大規模修繕の実施については、管理組合等の改修計画に基づき実施されるため また、駅周辺ペDESTリアンデッキ等の改修については、鉄道事業者との協議等が必要となり、管理形態が区分所有している建築物に同様であるため
普通財産に分類されている建築物	普通財産に分類されている建築物は、建築当初の用途・機能等が終了し、特定の行政目的を果たさなくなっているため
倉庫、公衆トイレ等の小規模な建築物	小規模建築物であり、目標使用年数を80年に設定することに適さないため
その他	上記のほか、次の建築物についても状態監視保全建築物の対象とします。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・常時、人が利用しない建築物で、執務又は作業等の目的のために継続的に使用するものでないもの</li> <li>・建築物の柱や梁等、構造耐力上主要な部分の劣化状況が、外部から容易に確認でき、改修・更新のタイミングが容易に把握できるもの</li> <li>・施設の評価により、集約化(集約元を除く。)、譲渡・移管又は廃止の方向性を示したもの</li> </ul>

これらの条件で区分したところ、一般公共建築物974棟のうち、計画的保全建築物は186棟(延床面積の合計は約44.3万㎡)、状態監視保全建築物は788棟(延床面積の合計は約21.8万㎡)となります。また、延床面積の合計の割合は、計画的保全建築物が67%、状態監視保全建築物は33%となっています。



図3-3 計画的保全建築物と状態監視保全建築物の延床面積の割合

### (3) 保全対象部位と更新周期

公共建築物は、竣工直後から性能の低下及び陳腐化が始まることから、定期的に改修工事を実施し、機能・性能の回復及び向上を図り、目標使用年数まで施設に求められる機能・性能を維持していく必要があります。定期的な改修工事の実施に当たっては、主に保全の対象とする部位又は設備(以下「保全対象部位」という。)を明確にし、それぞれの更新周期等を意識しながら改修工事を実施することが重要です。

このことから、一般公共建築物の長寿命化を図り、安全で快適な状態で使用していくため、次の3つの視点に基づき、表3-2のとおり、各改修工事における保全対象部位を決定します。

- ・建築物の構造躯体の劣化又は損傷を防ぎ、健全な状態に保つ必要があるもの
- ・劣化又は損傷により、施設の運営に大きな影響を与えるもの
- ・防災性を向上し、安全性を確保する上で、維持管理が必要なもの

表3-2 保全対象部位と更新周期

	対象部位・設備	種別	中規模改修工事	長寿命化改修工事 (フルスケルトン)	更新周期 (参考)
建 築	屋 根	アスファルト防水押えコンクリート	-	○	30年
		アスファルト露出防水	○	○	20年
		合成高分子系ルーフィングシート防水	○	○	20年
		遮熱防水	○	○	20年
		長尺金属板	△(塗装)	○	30年
	外 壁	タイル張り	△	△	40年
		複層塗材仕上	○	○	15年
		外装薄塗材仕上	○	○	15年
		シーリング	○	○	15年
	建 具	鋼製建具	△(塗装)	○	30年
		アルミ製建具	-	○	40年
		ステンレス製建具	-	△	65年
		木製建具	△	○	30年
	内 部 床	タイル張り	-	○	65年
		モルタル磨	-	○	30年
		ビニルシート張り	-	○	30年
		タイルカーペット敷き	-	○	30年
		フローリング張り	-	○	30年
	内 部 壁	タイル張り	-	○	65年
		ビニルクロス張り	-	○	30年
塗装仕上		-	○	20年	
化粧合板仕上		-	○	30年	
内部天井	ボード張り	-	○	30年	
	塗装仕上	-	○	30年	
	ビニルクロス張り	-	○	30年	
電 気	受電設備	高圧負荷閉閉器(PAS・UGS)	○	○	20~25年
		高圧ケーブル(引込舎)	○	○	20~25年
		高圧負荷閉閉器(LBS)	△	○	25~30年
		高圧真空遮断器(VCB)	○	○	20~25年
		漏れコンデンサ(リアクトル舎)	△	○	25~30年
		変圧器(動力用・電灯用)	△	○	30~35年
		キュービクル(屋内)	△	○	30~35年
		キュービクル(屋外)	△	○	25~30年
	電力貯蔵設備	直流電源装置	○	○	20~25年
		交流無停電電源装置	○	○	20~25年
	発電設備	蓄電池	○	○	10~15年
		ディーゼル発電装置	△	○	30~35年
		ガスタービン発電装置	△	○	30~35年
		蓄電池(起動用)	○	○	10~15年
		太陽光発電装置	△	○	25~30年
	通信・情報設備	パワーコンディショナー	△	○	15~20年
		構内交換装置(PBX)	○	○	20~25年
		自動火災報知装置	○	○	20~25年
	電力設備	非常警報装置	○	○	20~25年
		照明器具	○	○	20~25年
防災照明器具		○	○	20~25年	
分電盤・開閉器箱・制御盤		△	○	25~30年	
機 械	空調設備	電線・ケーブル	△	○	30~35年
		冷凍機、チリングユニット	○	○	15~20年
		製氷機、ポンプ	○	○	20~25年
		パッケージエアコン	○	○	15~20年
	換気設備	AHU、FCU	○	○	20~25年
		給排風機	○	○	20~25年
	空調配管・ダクト設備 (制気口類含む)	換気扇、全熱交換器	○	○	10~15年
		タンク類	△	○	25~30年
	給排水設備	ポンプ類	○	○	15~20年
		衛生器具	○	○	15~25年
	給湯設備	給湯器、ボイラー	○	○	10~30年
	配管設備		△	○	20~30年
消火設備		△	○	20~30年	
昇降機設備	エレベータ	△	○	25~30年	

凡例 ○：改修を行うもの △：劣化状況や部位の重要度等により検討・実施するもの -：対象外  
 ※ 更新周期については、「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁官繕部監修、平成17年版)等を参考に設定しました。

#### (4) 目標性能水準

##### ア 目標性能水準の検討に当たり配慮する視点

建築物については、定期的に改修工事を実施し、機能回復と性能向上を図り、目標使用年数まで要求性能を維持していくためには、建築物が本来有すべき基本的な機能及び性能の水準(以下「目標性能水準」という。)を定める必要があります。

目標性能水準は、建築物の用途、整備グレード等により異なり、社会経済情勢や市民ニーズ等により変化することから、本計画では、目標性能水準の検討に当たり「保全対象部位毎に配慮する視点」と「対策内容の例」を示します。

表3-3 目標性能水準の検討に当たり配慮する視点

	部位	配慮する視点						対策内容の例
		安全性	機能性	快適性	社会性	環境保全性	経済性	
建築	屋根	●				●	●	遮熱シートの採用 高耐久性鋼板に改修
	外壁	●			●	●	●	建物外観の色彩検討 コンクリート躯体の中性化対策
	建具	●	●	●		●		複層ガラスの建具改修
	内部床		●	●				スロープの設置・段差部分の改修 手すりの設置
	内部壁		●	●		●		分かりやすいサイン 木材利用の促進
	内部天井	●	●	●				耐震対策(落下防止)
電気	受変電設備	●				●	●	高効率型設備機器の採用 地下階の設備を地上階へ設置(浸水対策)
	電力貯蔵設備	●					●	長寿命形蓄電池の採用 地下階の設備を地上階へ設置(浸水対策)
	発電設備	●				●	●	発電容量および継続運転時間 再生可能エネルギー発電設備設置 地下階の設備を地上階へ設置(浸水対策)
	通信・情報設備	●	●				●	安全性対策(防犯カメラ・セキュリティ) 配線経路の二重化
	電力設備	●	●	●		●	●	LED照明の採用 高効率型設備機器の採用
機械	空調設備		●			●	●	空調方式の検討 高効率型設備機器の採用
	換気設備		●			●	●	全熱交換器の採用 中間期の外気導入による換気の検討
	配管・ダクト (制気口類含む)	●					●	耐震性を考慮した配管の検討 耐久性のある材質の検討
	給排水設備	●	●			●	●	給水方式、受水槽の容量の検討 受水槽への緊急遮断弁の設置 災害時用の排水槽の検討 災害時用の衛生器具の検討 衛生器具のバリアフリー化
	給湯設備					●	●	給湯方式の検討(熱源等) 高効率型の機器の検討
	配管設備						●	耐久性のある材質の検討
	消火設備	●						
	昇降機設備	●	●	●				

凡例 ●：部位ごとに配慮する視点

イ 目標性能水準の具体例について

(ア) 中規模改修工事(竣工から長寿命化改修工事まで、長寿命化改修工事から建て替えまでの各期間の中間を目安に実施)

(イ) 長寿命化改修工事(おおむね建築後40年目を目安に実施)

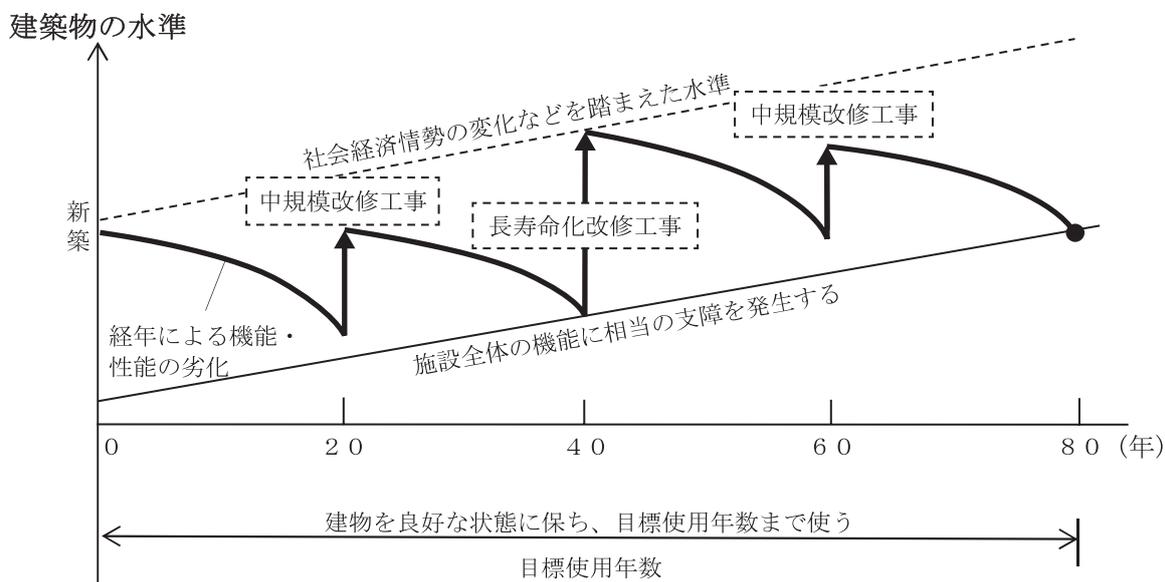


図3-4 長寿命化の概念図

表3-4 長寿命化改修工事等の内容の例(公民館の場合)

	中規模改修工事 (建築後20年)	長寿命化改修工事 (建築後40年)	中規模改修工事 (建築後60年)
外部仕上げ	屋上防水の更新 外壁浮き等補修 外部塗装等 外部シーリング打替 鉄部の塗装塗替 等	屋根、屋上防水の全面改修 外壁等の全面改修 外部建具の改修 金物類の取替 等	屋上防水の更新 外壁浮き等補修 外部塗装等 外部シーリング打替 鉄部の塗装塗替 等
内部仕上げ	損傷の激しい個所の改修	天井、壁、床仕上の更新(下地含) 内部建具の取替	損傷の激しい個所の改修
電気設備	照明器具の更新 発電設備のオーバーホール 損傷の激しい個所の改修	受変電設備の更新 発電設備の更新 照明器具のLED化	照明器具の更新 発電設備のオーバーホール 損傷の激しい個所の改修
給排水衛生設備	ポンプ類のオーバーホール 損傷の激しい個所の改修	ポンプ類の更新 配管類の更新 消火設備の更新	ポンプ類のオーバーホール 損傷の激しい個所の改修
空調設備	空調機器の更新 損傷の激しい個所の改修	空調方式の見直し、機器更新 ボイラー等の更新	空調機器の更新 損傷の激しい個所の改修
その他		エレベータの更新 外構整備工事 省エネ向上工事 バリアフリー化	

(ウ) 長寿命化改修工事のイメージ(公民館の場合)

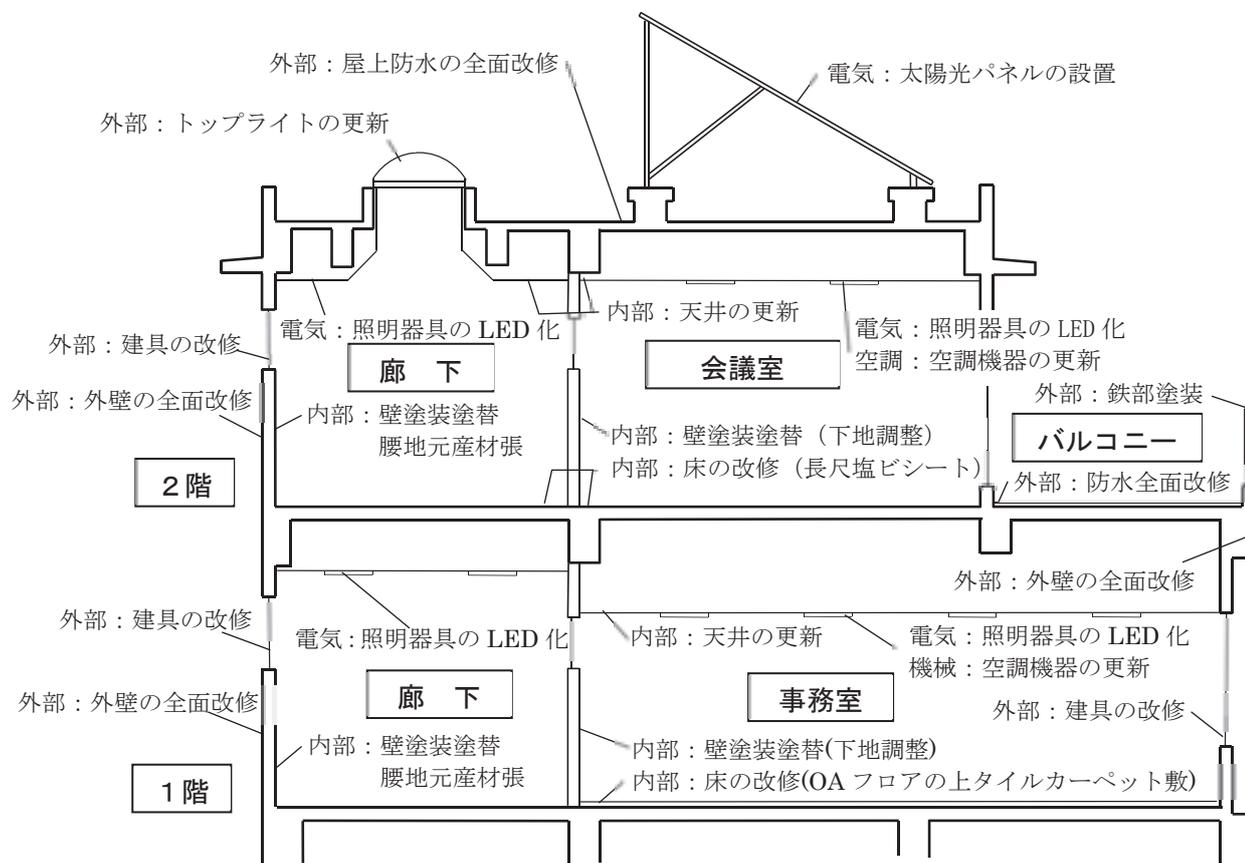
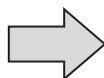


図3-5 長寿命化改修工事のイメージ(公民館の改修例)

**改修のイメージ**

【外部仕上げ】外壁改修 配慮する視点：安全性、社会性、環境保全性、経済性



【外部仕上げ】外壁改修 配慮する視点：安全性、社会性、環境保全性、経済性



【外部仕上げ】防水改修 配慮する視点：安全性、環境保全性、経済性



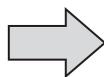
【内部仕上げ】内部改修 配慮する視点：機能性、快適性、環境保全性



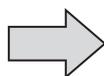
【内部仕上げ】内部改修 配慮する視点：機能性、快適性、環境保全性



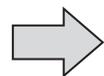
【内部仕上げ】 内部改修 配慮する視点：機能性、快適性、環境保全性



【トイレ】 トイレ乾式化・洋式化、段差解消 配慮する視点：機能性



【電気設備】 LED照明 配慮する視点：機能性、快適性、環境保全性、経済性



【電気設備】 太陽光発電

配慮する視点：安全性、環境保全性等

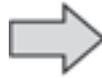


受変電設備

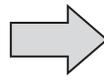
配慮する視点：安全性、環境保全性等



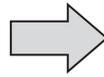
【機械設備】配管、ポンプ類の更新 配慮する視点：経済性



【機械設備】高効率な機器 配慮する視点：機能性、環境保全性、経済性



【機械設備】高効率な機器 配慮する視点：機能性、環境保全性、経済性



【機械設備】2重ブレーキ

配慮する視点：安全性、機能性等



耐震性受水槽

配慮する視点：安全性、機能性等



## 4 長寿命化実施計画

### (1) 計画的保全建築物

#### ア 改修・更新の考え方

計画的保全建築物については、予防保全の考え方を基に、原則として建築後おおむね20年及び60年で中規模改修工事を、おおむね40年で長寿命化改修工事をそれぞれ実施し、計画的に改修工事を行います。

計画的な改修工事の実現に当たっては、限られた財源の中で、財政負担の平準化を図るため、建築物の築年数、劣化状況、施設の重要性のほか、利用状況を踏まえ、本計画では、改修工事に優先順位を付け、工事を行います。

計画的保全建築物については、これまで必ずしも計画的に維持・保全が行われていたとは言えない状況であったことから、実際の築年数を考慮し、改修サイクルを調整します。

建築後40年以上経過した建築物については、あらかじめ施設の在り方及び方向性を検討した上で、単独の施設で長寿命化改修又は再編・再整備(集約・複合化又は転用をいう。以下同じ。)の手法を決定し、工事を実施します。

表4-1 築年数を考慮した改修サイクル(令和2年(2020年)4月1日時点)

築年数	中規模改修工事 (20年目)	長寿命化改修工事 (40年目)	中規模改修工事 (60年目)	棟数
25年未満	○	○	○	71棟
25年以上 40年未満	未実施	○	○	69棟
40年以上	再編・再整備(集約・複合化、転用等)を含めた施設の在り方及び方向性の決定後に工事を実施			46棟
				合計186棟

凡例○：本計画に基づく工事を実施していくもの

※ 建築後40年以上経過した建築物で、過去に改修工事を行った建築物についても、今後の施設の在り方及び方向性を検討します。

#### イ 改修・更新(長寿命化、再編・再整備)

##### (ア) 建築後年数が40年以上のもの…**ルート1**

これまでの維持・保全状況を踏まえ、今後の在り方を検討し、基本的に再編・再整備を行います。

(イ) 建築後年数が40年未満のもの…**ルート2**

建築物の劣化状況を踏まえた「物理的優先度」並びに施設の重要性及び利用状況等を踏まえた「機能的優先度」の合計値である長寿命化改修工事等の優先度を算出し、優先順位を付け工事を実施します。

$$\text{長寿命化改修工事等の優先度} = \text{物理的優先度} + \text{機能的優先度} \times \text{補正係数}$$

※機能的優先度＝施設の重要度＋施設の多様性

a 物理的優先度(配点100点)

建築物の劣化状況の評価である「物理的優先度」は、「平成27年度公民連携調査研究会報告書」(平成28年3月、一般財団法人地域総合整備財団(ふるさと財団発行))による東京都町田市の研究モデル事業の劣化度の評価方法を参考に下記の評価式を用いて算定します。

$$\text{物理的優先度} = \left( \frac{T_n}{T} + X \right) \times \frac{1}{2} \times 100$$

$$X = \left\{ \left( \frac{T_i}{20} + \frac{T_{eq}}{20} \right) \times 3 + \frac{T_e}{15} \times 2 + \frac{T_r}{20} \right\} \times \frac{1}{9}$$

T : 耐用年数(60年)

T<sub>n</sub> : 経年

T<sub>e</sub> : 外壁改修を行った時点からの経過年数(改修周期\*15年)

T<sub>i</sub> : 内壁改修を行った時点からの経過年数(改修周期\*20年)

T<sub>r</sub> : 屋上防水を行った時点からの経過年数(改修周期\*20年)

T<sub>eq</sub> : 設備改修を行った時点からの経過年数(改修周期\*20年)

※ 改修周期は、「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 平成17年版)によります。

b 機能的優先度(配点:50点)

施設の重要性及び利用状況等を踏まえた「機能的優先度」は、施設の使用料・利用料金及び施設分類別重要度による「施設重要度」並びに施設の機能及び災害時機能の有・無による「施設の多様性」の数値の合計(値)とし、施設の利用状況等により補正を行います。

表4-2 施設重要度

施設の使用料・利用料金 施設分類別重要度	有料	無料
A	25点	
B	15点	5点

表4-3 施設の多様性

施設の機能 災害時機能の有無	多機能(複合施設)	単一機能(単独施設)
災害時機能※あり	25点	15点
災害時機能なし	10点	5点

※ 災害時機能は、消防施設、医療施設、地域防災計画に基づく災害対策拠点、避難所、救護所などの機能を示します。

表4-4 補正係数(施設の利用状況等)

項目	対象施設	指標
貸室稼働率	貸室がメインの施設(公民館等)	50%未満
受入率・入居率	保育所・幼稚園、児童クラブ、市営住宅	
メイン機能稼働率	スポーツ・レクリエーション系施設 メイン機能例：野球場の球場部分	
開館日数/年間日数	貸室稼働率等で評価できない施設	
複合化候補	相模原市公共施設マネジメント推進プラン(以下「公共施設マネジメント推進プラン」という。)第2期での複合化候補となり得る施設	—
補正係数		×0.5

※ 施設の利用等に課題があると判断した施設及び再編・再整備の候補となり得る施設については、補正係数を乗じます。

※ 公共施設マネジメント推進プラン第2期とは令和2年度(2020年度)から令和11年度(2029年度)までの10年間のことをいいます。

## 施設重要度の設定

### ○設定の視点

- 必需性・非代替性**…市が施設を保有してサービスを提供する必要性が高い施設かどうか。施設の機能が他の施設により補完又は代替の可能性がないかどうか。
- 拠点性・公益性**…地域コミュニティの核としての役割を担っているかどうか。施設配置が適正であり、サービスの提供による受益を受ける人が多いかどうか。
- 防災性・安全性**…災害時における避難所及び救護所等の防災拠点として必要性が高いかどうか。公共施設として必要な耐震性・耐久性を備えているかどうか。

表 4-5 重要度の区分

区分	施設考え方
A	<p>・行政機能、市民生活、教育等の拠点(メイン施設)として、将来にわたり維持すべき施設 ⇒大規模改修又は長寿命化対策による計画的な保全を実施することで目標使用年数を延ばすとともに、大規模改修・更新に当たって、他施設との複合化又は多機能化を積極的に検討</p>
B	<p>・公共サービスの提供が必要な期間において、決定的な機能停止が起こらないよう維持する施設 ⇒予防保全を含め、施設の規模又は構造に応じた必要な改修を行うとともに、大規模改修・更新の際に、メイン施設との複合化又は多機能化若しくは既存施設又は民間施設の有効活用等を検討</p>
C	<p>・サービスの見直し等が必要な施設、施設の安全上早期に既存施設への集約又は廃止を検討すべき施設及び個別施設の評価により集約化等の方向性を示した施設 ⇒積極的な維持保全は行わず、更新時期にかかわらず機能集約又は施設の廃止を検討</p>

表 4-6 施設分類別重要度(重要度ごと)

区分	施設分類(小分類)※
A	1 庁舎等(本庁舎等)、4 衛生研究所、14 保健施設(ウェルネスさがみはら、保健福祉センター等)、17 児童相談所、20 保育所・幼稚園等、25 メディカルセンター等、26 市営住宅(小規模なものを除く。)、28 小学校、29 中学校、30 学校給食センター、31 廃棄物処理施設、33 消防署所(本署)、37 市営斎場
B	2 庁舎等(まちづくりセンター、出張所)、4 その他行政系施設(衛生研究所以外)、5 文化施設、6 集会施設(地域センター)、7 公民館等、8 図書館(相武台分館除く。)、9 博物館等(文化財以外)、10 体育館(北総合体育館、けやき体育館、総合体育館)、11 プール等、13 観光施設・保養施設、15 老人福祉センター等、18 障害福祉施設、19 その他社会福祉施設、21 その他子育て支援施設(青少年学習センター)、22 児童クラブ、23 こどもセンター、24 診療所、30 その他学校教育施設(学校給食センターを除く。)、32 その他資源循環系施設、33 消防署所(分署・出張所)、34 消防団施設、35 自転車駐車場、36 自動車駐車場
C	2 庁舎等(連絡所)、6 集会施設(集会所、自治会委託地域センター)、8 図書館(相武台分館)、10 体育館(市体育館、牧郷体育館、沢井体育館)、16 デイサービスセンター、23 児童館、26 市営住宅(小規模) 個別施設の評価により、集約化(集約元除く。)、譲渡・移管、廃止の方向性を示した施設

※ 施設分類(小分類)とは「相模原市公共施設白書」による分類、施設分類名の前の番号は分類番号

## (2) 状態監視保全建築物

### ア 改修・更新の考え方

建築物における部位の劣化状況や緊急性等のほか、施設の重要性を踏まえ、優先順位を付け、建築物の状態を監視し、機能及び性能を所定の状態に戻すため、部位別の改修工事を実施します。

### イ 改修・更新(部位別改修)

部位別改修工事を行うもの…**ルート3**

状態監視保全建築物については、工事優先度を算出し部位別改修工事を実施していきます。また、計画的保全建築物のうち、長寿命化改修工事等を実施する前に著しい劣化や不具合が生じている部位についても部位別改修工事を実施します。

### (ア) 工事優先度P

$$\text{工事優先度 } P = \text{評価点 } R \times \text{係数 } K + \text{評価点 } Q$$

R：部位・機器の劣化、故障時の被害・損失の度合い

K：劣化・緊急度

Q：施設の重要度等

(「修繕優先度判定手法」(官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会報告書、平成12年12月作成)より一部加筆修正)

(イ) 評価点Rの例

部位・機器の劣化並びに故障時の被害及び損失の度合いを示す「評価点R」は、建築、電気設備及び機械設備の部位並びに機器ごとに下記のとおりです。

表4-7 建築、電気設備、機械設備の部位・機器ごとの評価点R

<b>【建築】</b>		<b>【電気設備】</b>	
屋根	75	受変電設備	100
外壁(タイル)	100	発電機、電源装置	100
(吹き付け)	50	高圧負荷開閉器・高圧引込(幹線)	100
外天井	50	分電盤・制御盤	75
外部雑	25	照明器具	50
外部建具	25	弱電機器	50
内装(内建具含む)	25	防災(自火報・非常用照明・ガス漏れ)	100
内部雑	25	避雷設備	75
昇降機	75	その他設備	25
<b>【機械設備】</b>			
熱源設備	75	空調設備	50
ポンプ(空調・衛生)	75	換気設備	75
ダクト類	25	配管設備(空調)	75
配管設備(衛生)	50	配管設備(ガス)	100
受水槽	100	給湯(中央式は75)	25
衛生器具	25	消火設備	100
排煙設備	100	中央監視	75
自動制御設備	25	浄化槽	75
その他設備	25		

(ウ) 係数K

係数Kについては、「劣化・故障の程度(安全性・保全性)」と放置した場合の「被害・損失の拡大の程度(緊急性)」から下記のとおり判定します。

表4-8 部位や機器の劣化・緊急度を示す係数K

放置した場合の被害・損失の 拡大程度(緊急性)	急速に拡大 (A判定)	次第に拡大 (B判定)	拡大しない (C判定)
劣化・故障の程度 (安全性・保全性)			
劣化・故障が生じている (劣悪な状況)(A判定)	1.3	1.2	1.1
劣化・故障が生じている (B判定)	1.2	1.1	1.0
劣化・故障が生じる見込み (C判定)	1.1	1.0	0.9

## (エ) 評価点Q

評価点Qについては、「施設分類別重要度(A・B・その他)」と各種点検等による「指摘の有・無」から判定します。

施設分類別重要度の区分の判定については、施設用途ではなく、建築物ごとに判断を行います。

例えば、市役所本庁舎は、施設分類別重要度はAですが、同一施設内の自動車駐車場は施設分類別重要度Bとし、倉庫及び会議室棟はその他に区分します。

表4-9 施設の重要度等を示す評価点Q

各種点検等による 指摘の有無 施設分類別重要度	指摘あり	指摘なし
A	25点	10点
B	15点	5点
その他	10点	0点

### (3) 長寿命化改修工事等フローチャート

(1)(2)で示したものをフローチャートにすると、次のとおりとなります。

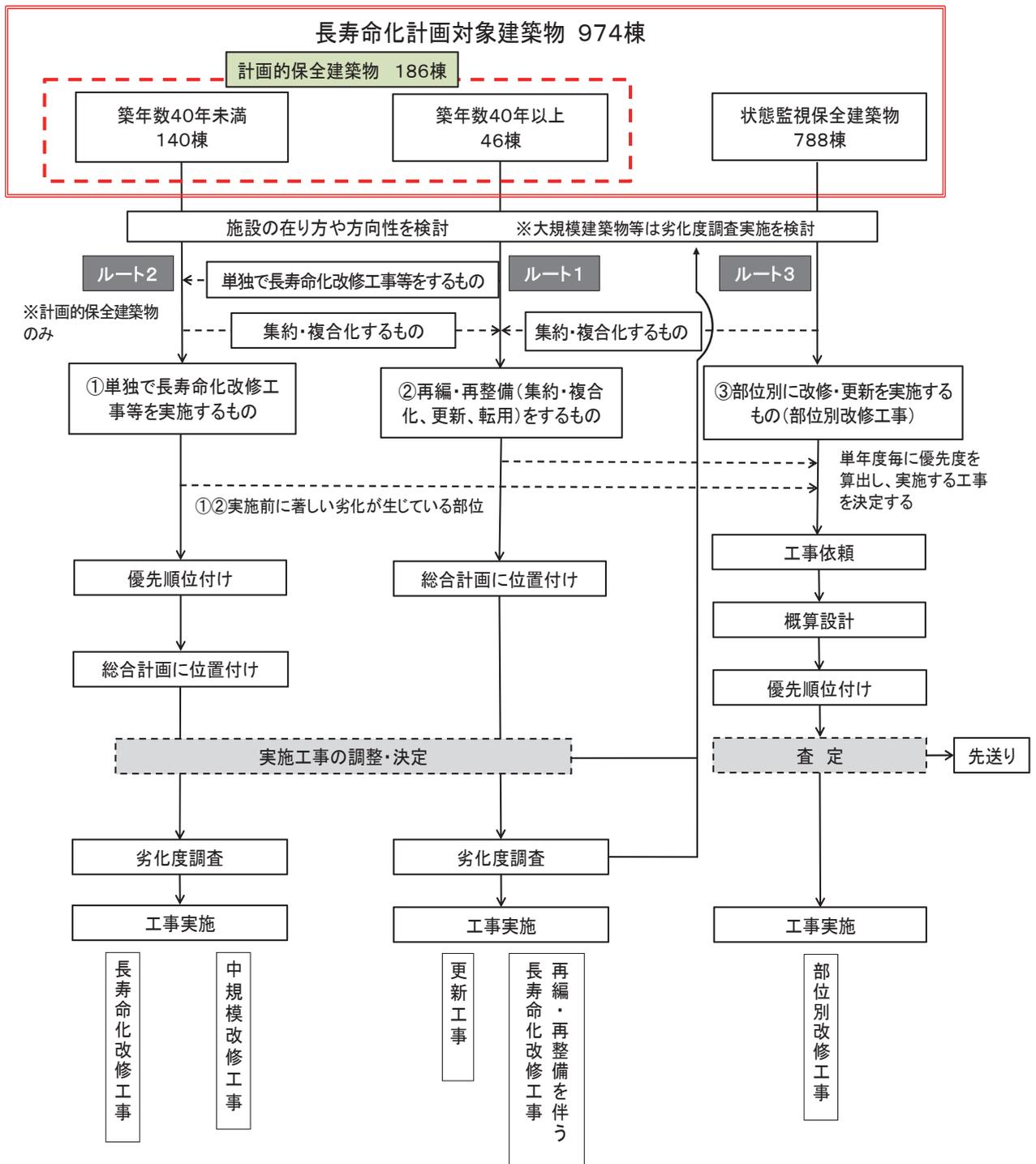


図4-1 長寿命化改修工事等のフローチャート

#### (4) 改修・更新の中長期的見通し

本計画に基づき、限られた財源の中で、計画的に改修工事を実施するためには、改修工事に優先順位を付け、トータルコストの縮減及び平準化を図る必要があります。計画的な改修工事に必要な予算を確保するためには、中長期的な将来の見通しを把握し、必要な取組を進めていくことが重要です。

そこで、現在把握可能な情報に基づき、計画的保全建築物186棟と状態監視保全建築物788棟の今後30年間の改修・更新にかかるコストを試算しました。

計画期間である10年間の改修・更新にかかるコストは、約700億円(年平均で約70億円)となります。

今後30年間で改修・更新に必要なコストは、1年当たり約72億円となっており、平成26年(2014年)から平成30年(2018年)までの5年間の一般公共建築物の改修工事の発注実績(単年度平均)である約23億円と比較すると、約3倍のコストがかかります。

今後、さらに施設の実態を詳しく把握し、知見やノウハウを蓄積し、適宜、計画を見直し、更新することにより、中長期的なコストの見通しの精度を向上していきます。

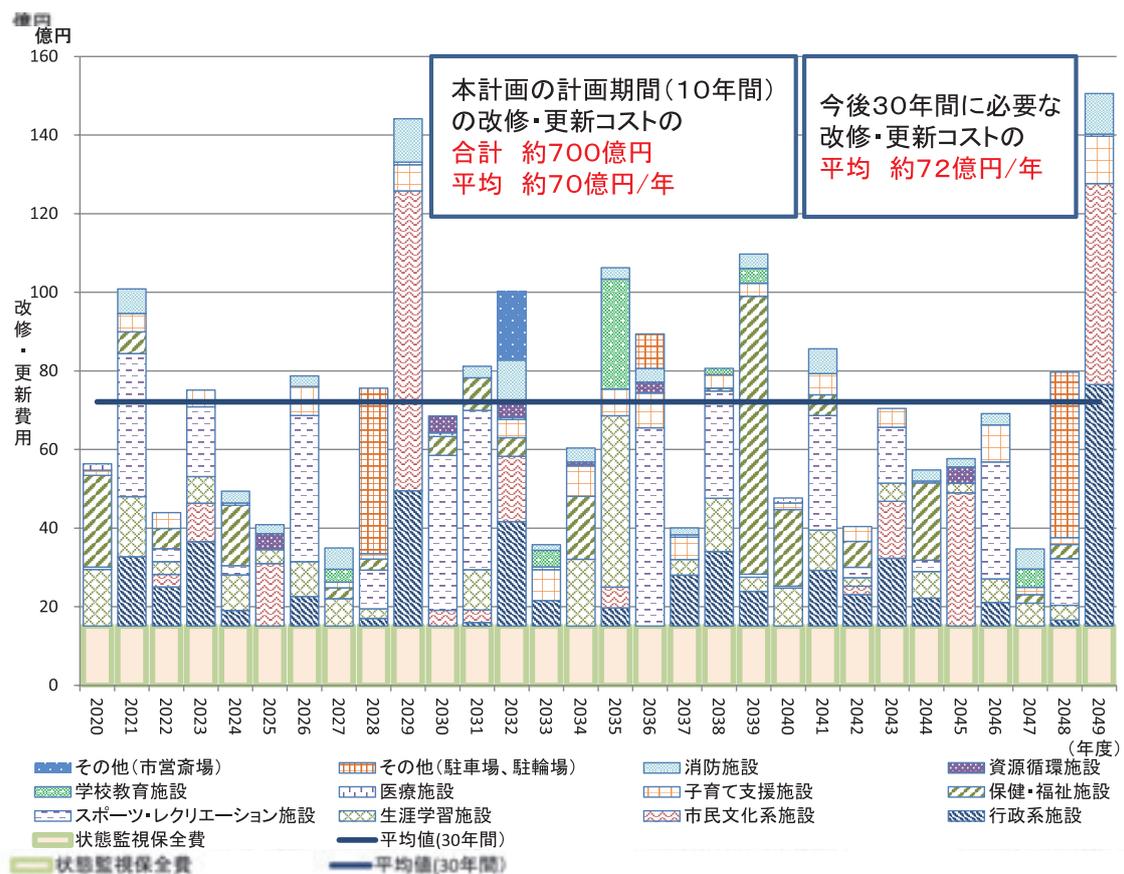


図4-2 今後30年間の改修・更新にかかるコストの試算

## (5) トータルコストの縮減・平準化

中長期的な見通しで示した1年当たり約72億円の事業を実施していくとすると、予算の確保はもとより、従来方式の市直営による設計・工事発注並びに現行の体制のまま進めていくことが厳しい状況です。

一方、将来にわたりサービス・機能を提供して行くことが必要な施設を計画的に維持・保全していくことが求められる中、以下の点を踏まえた長寿命化の実施予定一覧表を作成し、段階的かつ着実な事業を実施することにより、中長期的なトータルコストの縮減及び平準化を目指します。

### ア 施設分類や特性を踏まえた改修

一般公共建築物は、様々な性質、規模の施設があり、保育園や消防署など、一時閉鎖が困難な施設もあります。このため、具体的な改修計画の策定に当たっては、全ての施設の改修を同一に考えるのではなく、各施設の特性を踏まえた改修内容及びスケジュールを検討します。

### イ 大規模施設における民間活力の活用

規模の大きい施設を改修・更新する場合、その期間内の改修・更新費用が急激に膨らみ財政負担が大きくなる可能性があります。一方、規模の大きい施設の中には、スポーツ・レクリエーション施設をはじめ、民間活力の活用可能性が高い施設分類も多く存在していることから、こうした施設については、民間資金の導入を積極的に検討し、財政負担の軽減や平準化を図ります。

### ウ 積極的な再編・再整備の推進

建築後40年以上経過した建築物で、大規模改修工事が行われていない施設については、長寿命化改修工事を前提とせず、他施設との複合化などによる積極的な再編・再整備を検討し、施設総量の削減を図るとともに、集約化等により発生した未利用の土地や建物を有効活用し、さらなる財源の確保を目指します。

### エ 実施予定一覧表に基づく進行管理

本計画に基づく改修・更新工事の実施については、計画期間の各施設における、対策時期・内容等を記載した実施予定一覧表を踏まえて進行管理し、当該一覧表については、今後、事業の進捗状況に応じて、適宜更新します。

表 4 - 1 0 実施予定一覧表

(ア) 計画的保全建築物、長寿命化改修工事等、部位別改修工事等について

【行政系施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
南区合同庁舎	1983	7483.88㎡				基本構想 築40年			長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
相模湖総合事務所	1982	2911.34㎡			築40年				長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
藤野総合事務所	1986	2618.74㎡							築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討		

【市民文化系施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
勤労者総合福祉センター (サンエールさがみはら)	1999	4236.37㎡	冷却塔更新						中規模改修工事を検討			
鳥屋地域センター	1982	922.48㎡	受水槽改修		築40年				長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
文化会館、相模大野図書館、 南メディカルセンター	1989	22237.74㎡							長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			築40年

【生涯学習施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
総合学習センター	1975	3414.34㎡	電源装置更新									
陽光台公民館	1998	1163.24㎡		昇降機更新								
東林公民館・ 東林まちづくりセンター	1983	1989.14㎡			昇降機更新	築40年			長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
星が丘公民館	1981	965.75㎡	基礎調査	実施設計	改修工事							
佐野川公民館	1984	382.5㎡					築40年		長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
横山公民館	1984	939.03㎡					築40年		長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
光が丘公民館	1984	1063.97㎡					築40年		長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
大沼公民館	1985	1023.85㎡						築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
上鶴間公民館	1986	994.7㎡							築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討		
相模台公民館・ 相模台まちづくりセンター	1987	1610.36㎡							長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討	築40年		
史跡田名向原遺跡旧石器時代 学習館	2007	621.61㎡							中規模改修工事を検討	築20年		

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 事業の進捗状況により、改修工事実施時期や対象施設を変更する場合があります。

【スポーツ・レクリエーション施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
北総合体育館	1991	14140.57㎡	非常用発電更新									
藤野やまなみ温泉	1996	958.14㎡		実施設計	改修工事							
北市民健康文化センター	1998	9069.68㎡		基本設計	実施設計	改修工事	改修工事					
青根緑の休暇村いやしの湯	2004	999.98㎡				実施設計	改修工事					
総合体育館	1981	12683.96㎡		築40年				長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				
横山公園野球場本部棟	1981	216.3㎡		築40年				長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				
横山公園野球場観覧席	1982	1160.33㎡			築40年			長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				
相模原球場(野球場) 内野スタンド	1986	12610.7㎡						築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
名倉グラウンド管理棟	1996	485.9㎡						中規模改修工事を検討				
総合水泳場	1996	16126.5㎡						中規模改修工事を検討				
古淵鶴野森公園 事務室	1979	330.34㎡						中規模改修工事を検討				
小倉プール・小倉テニスコート 管理棟	1986	341.63㎡						築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
小倉プール・ 小倉テニスコート休憩棟	1988	283.35㎡						長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			築40年	
相模原麻溝公園競技場 メインスタンド	2008	3919.62㎡						中規模改修工事を検討			築20年	

【保健福祉施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
あじさい会館	1980	7071.53㎡	実施設計	屋上防水・外壁 改修・冷温水機 更新					長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
緑第一障害者 地域活動支援センター	1978	312.78㎡							長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
老人福祉センター若竹園	1981	1233.8㎡		築40年					長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			
総合保健医療センター (ウェルネスさがみはら)	1999	20978.74㎡							中規模改修工事を検討			

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 事業の進捗状況により、改修工事実施時期や対象施設を変更する場合があります。

【保健福祉施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
新磯ふれあいセンター、新磯こどもセンター、相模の大風センター	1999	3068.4㎡						中規模改修工事を検討				
さがみ湖リフレッシュセンター	2000	1102.9㎡	築20年					中規模改修工事を検討				
高齢者能力活用施設	2001	827.19㎡		築20年				中規模改修工事を検討				
児童相談所	2002	2235.22㎡			築20年			中規模改修工事を検討				
南保健福祉センター	2004	6695.47㎡					築20年	中規模改修工事を検討				
東林ふれあいセンター	2008	1224.36㎡						中規模改修工事を検討			築20年	

【子育て支援施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
麻溝台保育園	1974	822.14㎡	実施設計	改修工事								
南上溝保育園	1972	844.87㎡			実施設計	改修工事						
串川東部保育園	1973	365.4㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
大沢保育園	1975	716.37㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
谷口保育園	1975	716.37㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
相原保育園	1976	716.37㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
中野保育園	1976	857.35㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
上矢部保育園	1976	716.37㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
麻溝保育園	1979	703.56㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
新磯保育園	1979	699.13㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
相武台保育園	1979	736.73㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				
日連保育園	1982	524.07㎡			築40年			長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 事業の進捗状況により、改修工事実施時期や対象施設を変更する場合があります。

【子育て支援施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
串川保育園	1982	383.43㎡				築40年		長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				
青野原保育園	1983	406.69㎡				築40年		長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				
大沼保育園	2001	931.59㎡		築20年				中規模改修工事を検討				
相模原保育園	2006	996.76㎡							築20年	中規模改修工事を検討		
田名保育園	2006	1027.69㎡							築20年	中規模改修工事を検討		
鹿島台こどもセンター	1997	637.46㎡	空調改修					中規模改修工事を検討				
上鶴間こどもセンター	1998	598.89㎡	空調改修					中規模改修工事を検討				
大野北こどもセンター	1994	640.19㎡	実施設計	改修工事								
麻溝こどもセンター	2000	565.48㎡	空調改修 築20年					中規模改修工事を検討				
星が丘こどもセンター	1993	599.34㎡			空調改修							
向陽こどもセンター	1995	600.39㎡		実施設計	改修工事							
大沼こどもセンター	1996	599.88㎡			実施設計	改修工事						
城山こどもセンター	2003	743.03㎡				実施設計		中規模改修工事を検討				
清新こどもセンター	1997	664.97㎡				実施設計		中規模改修工事を検討				
相武台こどもセンター	2003	588.16㎡				実施設計		中規模改修工事を検討				
鶴園中和田こどもセンター	1996	612.99㎡						中規模改修工事を検討				
大島こどもセンター	1997	623.69㎡						中規模改修工事を検討				
田名こどもセンター	2001	583.25㎡		築20年				中規模改修工事を検討				
富士見こどもセンター	2002	585.11㎡				築20年		中規模改修工事を検討				

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 事業の進捗状況により、改修工事実施時期や対象施設を変更する場合があります。

【子育て支援施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
大野台こどもセンター	2006	600㎡						中規模改修工事を検討	築20年			
大野南こどもセンター	2006	575.92㎡						中規模改修工事を検討	築20年			
横山こどもセンター	2007	626.51㎡						中規模改修工事を検討	築20年			
陽光台こどもセンター	2008	599.43㎡						中規模改修工事を検討			築20年	

【医療施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
藤野診療所	1984	200.02㎡					築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				
青野原診療所	1989	230.4㎡						長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				築40年
国民健康保険青根診療所	1997	210.47㎡						中規模改修工事を検討 施設の在り方検討				

【学校教育施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
城山学校給食センター	1995	1157.9㎡	蒸気管更新									
青少年相談センター 相談指導教室はるばやし	1999	250.59㎡						中規模改修工事を検討				

【資源循環施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
麻満台環境事業所	2005	1110.86㎡						築20年	中規模改修工事を検討			
橋本台リサイクルスクエア	2005	664.36㎡						築20年	中規模改修工事を検討			

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 事業の進捗状況により、改修工事実施時期や対象施設を変更する場合があります。

【消防施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
大沼分署	1995	1188.83㎡	実施設計	改修工事								
南消防署	1987	2196.71㎡		基本設計	実施設計	改修工事						
緑が丘分署	1982	968.73㎡				実施設計	改修工事					
淵野辺分署	1986	921.7㎡							築40年	長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討		
消防指令センター	1989	4501.39㎡						長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				築40年
大沢分署	1996	1189.17㎡						中規模改修工事を検討				
北消防署	1999	1473.09㎡						中規模改修工事を検討				
田名分署	2001	1665.82㎡		築20年				中規模改修工事を検討				
新磯分署	2006	1176.05㎡					中規模改修工事を検討		築20年			

【その他施設】			長寿命化計画期間10年間									
施設名	建設年度	延床面積	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
相模大野立体駐車場	1988	31649.31㎡	自火報受信機 更新	昇降機更新	昇降機更新				長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討			築40年
相模湖ふれあいパーク	1996	853.13㎡						中規模改修工事を検討				
相模原駅自動車駐車場	1996年	5696.9㎡						中規模改修工事を検討				
市営斎場	1992	4201.91㎡						長寿命化改修工事を検討 施設の在り方検討				

長寿命化改修工事等の年度別設計・工事費計	331,798	1,041,313	1,078,264	2,457,436	単位千円
----------------------	---------	-----------	-----------	-----------	------

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 事業の進捗状況により、改修工事実施時期や対象施設を変更する場合があります。

※ 計画表に記載している設計、工事費等は概算額です。

(イ) 再編・再整備について

長寿命化計画期間10年間

【再編・再整備施設】		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
施設名・事業名	事業概要										
アートラボはしもと再整備事業	美術館基本構想に基づき、アートラボはしもとの再整備を行います。また、隣接する公園についても一体的な整備を行います。	別に示す事業計画書等において、具体的な内容、時期、事業費等について定めます。									
公立特定教育・保育施設のあり方・役割を踏まえた教育・保育の推進(千木良保育園)	「相模原市公立特定教育・保育施設の在り方に関する基本方針」に基づき、千木良保育園の集約化を行います。			解体工事							
(仮称)児童館整備事業(東林間児童館)	老朽化した東林間児童館の建替えを行います。		実施設計	解体工事 建設工事							
相模原市立療育センター再整備事業	「相模原市立療育センター再整備基本計画」に基づき本市の療育体制の充実を図るとともに、これに必要な機能を備えた施設として療育センター施設の再整備を行います。なお再整備にあたっては、親和性の高い施設や陽光台保育園など、周辺施設との複合化を検討します。	協議・詳細調整	基本設計 準備工事設計	実施設計 準備工事	解体・建設 工事	解体・建設 工事	解体・建設 工事	解体工事			
城山総合事務所周辺の公共施設再編の推進	「城山総合事務所周辺公共施設再編方針」に基づき、第1ステップである機能再編後の本館の解体を行うとともに、第2ステップに係る第1別館の在り方等について検討します。	基礎調査 空調改修	実施設計 機械設備工事	改修工事	解体工事 駐車場整備工事	第2ステップ(第1別館の在り方)の検討					
淵野辺駅南口周辺まちづくり事業	淵野辺駅南口の公共施設(市立図書館や大野北公民館等)の老朽化など地域課題を解決するとともに、新たな魅力を創造するなど、淵野辺駅南口周辺のまちを次世代へ引き継ぐための取組を進めます。	別に策定する計画等において、具体的な内容、時期、事業費等について定めます。									
(仮称)千木良公民館再整備事業	老朽化が顕著である千木良公民館別館について、本館等への機能集約を含めて検討します。	地域との調整 改修内容の検討	改修工事 解体工事	駐車場整備							
(仮称)沢井公民館再整備事業	老朽化が顕著である沢井公民館については、周辺施設の中で唯一土砂災害警戒区域外のため、風水害時避難場所に指定されており、この機能の充実を推進する中で、周辺施設との複合化等を含めて検討します。	地域との調整 改修内容の検討	地域との調整 改修内容の検討	地域との調整 改修内容の検討	改修工事 解体工事						
アイススケート場更新事業	銀河アリーナアイススケート場に替わる通年型屋内アイススケート場を淵野辺公園内に整備します。(PFI事業を想定)	別に策定する基本計画において、具体的な内容、時期、事業費等について定めます。									
津久井消防署	「相模原市消防力整備計画」に基づき、津久井消防署の移転整備を行います。	実施設計	建設工事	建設工事	解体工事	家屋調査					
東林分署	「相模原市消防力整備計画」に基づき、東林分署の再整備を行います。			基本設計	実施設計 解体工事	建設工事					
消防団詰所・車庫	「相模原市消防力整備計画」に基づき、消防団詰所・車庫の計画的な改修・更新を行います。(2020～2023年で、中央方面隊第1分団第3部ほか12施設を改修・更新)	改修工事 建設工事	改修工事 建設工事	改修工事 建設工事	改修工事 建設工事						
老人福祉センター-浜松園	施設の老朽化や再編の必要性の観点から、2024年(R5年)以降の整備に向けて検討を行う施設として、検討状況に合わせて、後期の計画に反映させていきます。										築57年
衛生研究所・環境情報センター											築56年
津久井総合事務所											築60年
大野中まちづくりセンター・大野中公民館											築55年
中央公民館					築40年						
鳥屋分署											築55年
(仮称)中野又は串川分署											築31年
(仮称)麻溝台・相武台分署							築40年				
消防団詰所・車庫(計画的な改修・更新)											

再編・再整備の年度別設計・工事費計	360,458	1,499,220	2,338,804	982,346	単位千円
-------------------	---------	-----------	-----------	---------	------

※ 築年数は令和2年(2020年)4月1日時点とします。

※ 計画表に記載している設計、工事費等は概算額です。

## 5 推進体制の構築

### (1) 関係各課の役割

公共建築物の適切な維持・保全の実施に向けて、施設所管担当、保全担当及び公共施設マネジメント担当は、以下のような役割を担います。

施設所管担当は、建築物を長期にわたり安全で快適な状態に維持するため、日頃から建築物の状態を正確に把握し、適切な維持・保全を実施するために必要な点検等を実施し、記録します。

保全担当は、施設所管担当が建築物の劣化状況や設備機器等の不具合等を早期に発見し、適切に維持・保全が行えるように施設所管担当からの保全相談に応じ、施設管理、点検のガイドラインの作成、維持・保全業務の研修の実施等、技術的観点から支援をしていきます。また、一般公共建築物の状態を正しく把握し、効率的な維持・保全や計画的な改修工事を行うため、建築物の基本情報、点検結果、改修履歴等の情報を記録し、保全情報を管理します。

公共施設マネジメント担当は、公共施設等総合管理計画の推進に向けて、施設の再編・再整備の総合調整及び施設所管担当の支援を行うとともに、施設の再編や長寿命化に向け財政担当との連携や調整を行い、取組の進捗管理及び円滑な庁内調整を図ります。また、効率的・効果的な施設運営の推進に当たり施設の状態、利用状況、年間コストなどの情報をとりまとめて管理します。

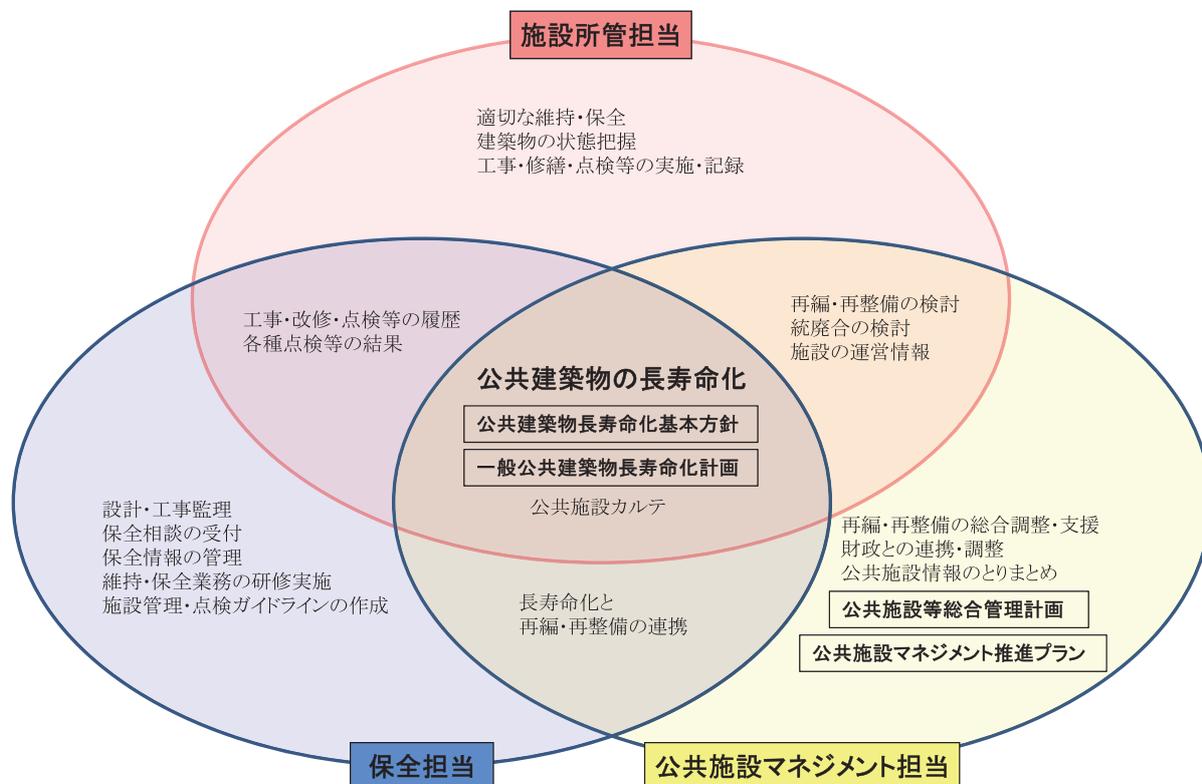


図5-1 関係各課の連携と役割

## (2) 施設の在り方の検討

施設の長寿命化を行い、更新時期を延ばすとともに、効率的・効果的な改修を行うことで、短期的な改修・更新費用の縮減が可能になる一方、施設総量を計画的に減らせない場合においては、将来的な改修・更新に伴う財政的な問題が解決されたとは言えません。

このため、本計画で示した一般公共建築物の長寿命化を推進するとともに、公共施設マネジメント推進プランに基づき、再編・再整備を含めた施設の在り方及び方針を検討し、施設ごとの具体的な方向性を明らかにし、対応の方向性を計画に反映することで中長期的な施設の改修・更新に係る費用の縮減を目指します。

なお、今後、施設の複合化や多機能化等による再編・再整備等の在り方及び方向性を検討状況に併せて、必要に応じて内容の追加・更新を行います。

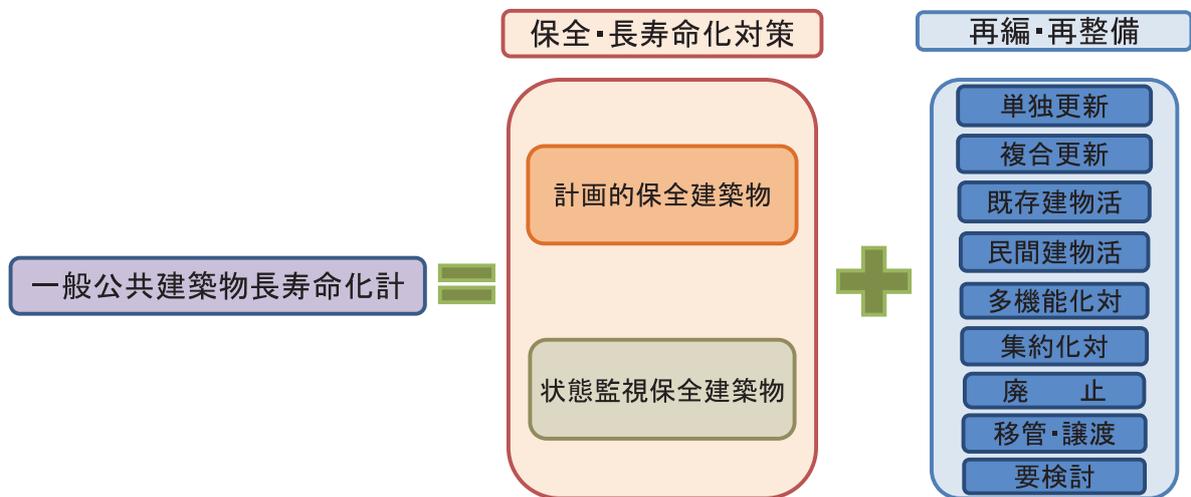


図5-2 一般公共建築物長寿命化計画の構成図

## 6 計画的保全建築物の一覧

本計画の対象施設のうち、計画的保全建築物に該当するものは以下のとおりです。なお、一覧表に記載のない施設は、状態監視保全建築物となります。

表 6 - 1 計画的保全建築物の一覧

施設分類	建物名称	建築年度	延床面積 (㎡)
行政系施設	本庁舎本館	1969	14971.28
行政系施設	本庁舎第1別館	1981	6141.15
行政系施設	本庁舎第2別館	1998	6304.83
行政系施設	本庁舎会議室棟	1988	662.04
行政系施設	職員会館	1997	4513.8
行政系施設	津久井総合事務所(本館)	1964	1722.40
行政系施設	津久井総合事務所(別館)	1982	565.53
行政系施設	相模湖総合事務所	1982	2911.34
行政系施設	城山総合事務所(第1別館)	1979	3821.86
行政系施設	城山総合事務所(第2別館)	1995	1616.62
行政系施設	藤野総合事務所	1986	2618.74
行政系施設	藤野総合事務所会議室	1991	306.46
行政系施設等	南区合同庁舎	1983	7483.88
行政系施設	衛生研究所・環境情報センター	1973	2807.9
行政系施設	緑区合同庁舎	2012	11554.51
市民文化系施設	市民会館	1965	6918.32
市民文化系施設等	文化会館・相模大野図書館 南メディカルセンター	1989	22237.74
市民文化系施設	産業会館	1992	4836.73
市民文化系施設	勤労者総合福祉センター	1999	4236.37
市民文化系施設	城山文化ホール	2011	1395.99
市民文化系施設等	串川地域センター	1990	1167.08
市民文化系施設	串川ひがし地域センター	1995	597.97
市民文化系施設等	鳥屋地域センター	1982	922.48
市民文化系施設等	藤野農村環境改善センター・牧野公民館 牧野連絡所	1995	936.03
生涯学習施設等	大沢公民館・大沢まちづくりセンター	1978	1472.38
生涯学習施設等	上溝公民館・上溝まちづくりセンター	1991	2980.48
生涯学習施設等	相原公民館・相原連絡所	1980	1044.93

施設分類	建物名称	建築 年度	延床面積 (㎡)
生涯学習施設	小山公民館	1980	938.05
生涯学習施設等	新磯公民館・新磯まちづくりセンター	1978	1184.05
生涯学習施設等	麻溝公民館・麻溝まちづくりセンター	2018	1490.83
生涯学習施設等	田名公民館・田名まちづくりセンター	1979	1577.41
生涯学習施設等	大野北公民館・大野北まちづくりセンター	1977	1729.76
生涯学習施設等	大野中公民館・大野中まちづくりセンター	1975	1341.97
生涯学習施設	星が丘公民館	1981	965.75
生涯学習施設	清新公民館	1981	939.13
生涯学習施設	中央公民館	1982	938.85
生涯学習施設等	相模台公民館・相模台まちづくりセンター	1987	1610.36
生涯学習施設等	相武台公民館・相武台まちづくりセンター	1980	2210.45
生涯学習施設等	東林公民館・東林まちづくりセンター	1983	1989.14
生涯学習施設	横山公民館	1984	939.03
生涯学習施設	光が丘公民館	1984	1063.97
生涯学習施設等	大沼公民館・大沼連絡所	1985	1023.85
生涯学習施設等	上鶴間公民館・上鶴間連絡所	1986	994.70
生涯学習施設等	大野台公民館・大野台連絡所	1994	1149.13
生涯学習施設	陽光台公民館	1998	1163.24
生涯学習施設	千木良公民館	2004	385.00
生涯学習施設	藤野中央公民館	2008	1087.63
生涯学習施設等	佐野川公民館・佐野川連絡所	1984	382.50
生涯学習施設	城山公民館(旧城山保健福祉センター)	1991	2808.37
生涯学習施設	図書館	1974	4111.51
生涯学習施設	博物館	1995	9510.24
生涯学習施設等	津久井中央公民館・津久井老人福祉センター	1981	2557.00
生涯学習施設	総合学習センター	1975	3414.34
生涯学習施設	津久井生涯学習センター	1974	1051.98
生涯学習施設	津久井生涯学習センター体育館	1974	500.99
生涯学習施設	史跡田名向原遺跡旧石器時代学習館	2007	621.61
生涯学習施設	相模川ふれあい科学館	1986	1593.27
スポーツ・レクリエーション施設	横山公園野球場本部棟	1981	216.3
スポーツ・レクリエーション施設	横山公園野球場観覧席	1982	1160.33
スポーツ・レクリエーション施設	相模原麻溝公園競技場メインスタンド	2008	3919.62
スポーツ・レクリエーション施設	相模原麻溝公園競技場バックスタンド	2010	3619.74
スポーツ・レクリエーション施設	古淵鶴野森公園事務室	1979	330.34

施設分類	建物名称	建築 年度	延床面積 (㎡)
スポーツ・レクリエーション施設	総合体育館	1981	12683.96
スポーツ・レクリエーション施設	北総合体育館	1991	14140.57
スポーツ・レクリエーション施設	総合水泳場	1996	16126.50
スポーツ・レクリエーション施設	小倉プール・小倉テニスコート管理棟	1986	341.63
スポーツ・レクリエーション施設	小倉プール・小倉テニスコート休憩棟	1988	283.35
スポーツ・レクリエーション施設	名倉グラウンド管理棟	1996	485.90
スポーツ・レクリエーション施設	相模原球場(野球場)内野スタンド	1986	12610.70
スポーツ・レクリエーション施設	緑の休暇村センター	1978	552.82
スポーツ・レクリエーション施設	青根緑の休暇村いやしの湯	2004	999.88
スポーツ・レクリエーション施設	藤野やまなみ温泉	1996	958.14
スポーツ・レクリエーション施設	市民健康文化センター	1983	6177.80
スポーツ・レクリエーション施設	淵野辺公園アイススケート場	1990	10838.37
スポーツ・レクリエーション施設	北市民健康文化センター	1998	9069.68
スポーツ・レクリエーション施設	相模川自然の村 宿泊施設ゾーン (清流の里)	1995	3304.23
保健・福祉施設	あじさい会館	1980	7071.53
保健・福祉施設	療育センター陽光園	1974	2526.84
保健・福祉施設	療育センター陽光園 療育相談棟	1994	762.94
保健・福祉施設	老人福祉センター溪松園	1972	2055.32
保健・福祉施設	老人福祉センター若竹園	1981	1233.80
保健・福祉施設	障害者支援センター松が丘園	1994	2703.45
保健・福祉施設	さがみ湖リフレッシュセンター	2000	1102.90
保健・福祉施設	東林ふれあいセンター	2008	1224.36
保健・福祉施設	緑第一障害者地域活動支援センター	1978	312.78
保健・福祉施設	南保健福祉センター	2004	6695.47
保健・福祉施設	高齢者能力活用施設	2001	827.19
保健・福祉施設	児童相談所	2002	2235.22
保健・福祉施設等	総合保健医療センター	1999	20978.74
保健・福祉施設	津久井保健センター	1987	940.67
保健・福祉施設等	新磯ふれあいセンター・相模の大風センター 新磯こどもセンター・新磯児童クラブ	1999	3068.40
保健・福祉施設	母子生活支援施設	2011	2081.6
子育て支援施設	麻溝台保育園	1974	822.14
子育て支援施設	田名保育園	2006	1027.69
子育て支援施設	相模原保育園	2006	996.76

施設分類	建物名称	建築 年度	延床面積 (㎡)
子育て支援施設	東林保育園	1969	1185.74
子育て支援施設	大沼保育園	2001	931.59
子育て支援施設	南上溝保育園	1972	844.87
子育て支援施設	陽光台保育園	1974	717.97
子育て支援施設	谷口保育園	1975	716.37
子育て支援施設	大沢保育園	1975	716.37
子育て支援施設	上矢部保育園	1976	716.37
子育て支援施設	相原保育園	1976	716.37
子育て支援施設	麻溝保育園	1978	703.56
子育て支援施設	新磯保育園	1979	699.13
子育て支援施設	相武台保育園	1979	736.73
子育て支援施設	串川保育園	1982	383.43
子育て支援施設	青野原保育園	1983	406.69
子育て支援施設	串川東部保育園	1973	365.40
子育て支援施設	中野保育園	1976	857.35
子育て支援施設	千木良保育園	1972	375.83
子育て支援施設	城山中央保育園	1974	501.41
子育て支援施設	城山西部保育園	1981	404.86
子育て支援施設	日連保育園	1982	524.07
子育て支援施設	城山幼稚園	1974	519.00
子育て支援施設	二本松こどもセンター	1993	598.89
子育て支援施設	相模台こどもセンター	1992	619.6
子育て支援施設	並木こどもセンター	1993	599.62
子育て支援施設	星が丘こどもセンター	1993	599.34
子育て支援施設	橋本こどもセンター	2018	849.58
子育て支援施設	大野北こどもセンター	1994	640.19
子育て支援施設	上溝南こどもセンター	1995	600.21
子育て支援施設	向陽こどもセンター	1995	600.39
子育て支援施設	鶴園中和田こどもセンター	1996	612.99
子育て支援施設	大沼こどもセンター	1996	599.88
子育て支援施設	鹿島台こどもセンター	1997	637.46
子育て支援施設	清新こどもセンター	1997	664.97
子育て支援施設	大島こどもセンター	1997	623.69
子育て支援施設	上鶴間こどもセンター	1998	598.89
子育て支援施設	麻溝こどもセンター	2000	565.48

施設分類	建物名称	建築 年度	延床面積 (㎡)
子育て支援施設	田名こどもセンター	2001	583.25
子育て支援施設	富士見こどもセンター	2002	585.11
子育て支援施設	相武台こどもセンター	2003	588.16
子育て支援施設	大野南こどもセンター	2006	575.92
子育て支援施設	大野台こどもセンター	2006	600.00
子育て支援施設	城山こどもセンター	2003	743.03
子育て支援施設	横山こどもセンター	2007	626.51
子育て支援施設	陽光台こどもセンター	2008	599.43
子育て支援施設	青少年学習センター	1969	1690.01
医療施設	国民健康保険青根診療所	1997	210.47
医療施設	国民健康保険内郷診療所	2010	397.64
医療施設	国民健康保険日連診療所	1972	200.52
医療施設	青野原診療所	1989	230.40
医療施設	千木良診療所	1993	249.20
医療施設	藤野診療所	1984	200.02
医療施設	相模原西メディカルセンター急病診療所	1980	544.38
学校教育施設	相模川自然の村野外体験教室	1995	8854.03
学校教育施設	青少年相談センター南相談室	1978	384.84
学校教育施設	青少年相談センター	1967	1563.30
学校教育施設	津久井学校給食センター	1978	788.57
学校教育施設	青少年相談センター城山室	1999	250.59
学校教育施設	城山学校給食センター	1995	1157.90
学校教育施設	上溝学校給食センター	2013	1996.79
学校教育施設	ふるさと自然体験教室	1979	1566.28
資源循環系施設	北清掃工場管理棟	1990	1805.83
資源循環系施設	麻溝台環境事業所	2005	1110.86
資源循環系施設	橋本台環境事業所	1992	990.52
資源循環系施設	相模台収集事務所	1972	568.14
資源循環系施設	南部粗大ごみ受入施設事務所棟	2016	422.76
資源循環系施設	津久井クリーンセンター管理棟	2014	442.83
資源循環系施設	橋本台リサイクルスクエア	2005	664.36
資源循環系施設	麻溝台リサイクルスクエア	2016	805.39
消防施設	相模原市消防局・相模原消防署	1972	2249.12
消防施設	消防指令センター	1989	4501.39
消防施設	南消防署	1987	2196.71

施設分類	建物名称	建築 年度	延床面積 (㎡)
消防施設	北消防署	1999	1473.09
消防施設	田名分署	2001	1665.82
消防施設	淵野辺分署	1985	921.7
消防施設	大沢分署	1996	1189.17
消防施設	相原分署	2014	764.99
消防施設	緑が丘分署	1981	968.73
消防施設	上溝分署	1991	1186.63
消防施設	麻溝台分署	1972	332.25
消防施設	東林分署	1975	252.68
消防施設	大沼分署	1995	1188.83
消防施設	相武台分署	1984	1216.06
消防施設	上鶴間分署	1992	1148.77
消防施設	新磯分署	2006	1176.05
消防施設	津久井消防署	1972	937.12
消防施設	城山分署	1994	727.35
消防施設	藤野分署	2013	627.77
消防施設等	青根分署・青根公民館・青根出張所	2017	752.6
その他	相模大野立体駐車場	1988	31649.31
その他	相模原駅自動車駐車場	1996	5696.90
その他	相模原市営斎場	1992	4201.91
その他	相模湖ふれあいパーク駐車場棟	1996	853.13

## 【用語解説】

- 公共建築物** : 市が所有している全ての建築物
- 一般公共建築物** : 市営住宅又は学校施設及び他の長寿命化計画の対象建築物を除く公共建築物
- 改修** : 劣化した建築物の機能・性能を当初の性能水準と同等以上に改善させること
- 更新** : 劣化した部材、部品、機器等を新しいものに取り替えること  
建築物を建て替えること
- 予防保全** : 建築物等の部位や部材に不具合・故障が生じる前に、改修又は交換し、機能・性能を所定の状態に維持する保全の方法
- 事後保全** : 建築物等の部位や部品に不具合・故障が生じた後に、改修又は交換し、機能・性能を所定の状態に戻す保全の方法
- 計画的保全建築物** : 計画的に長寿命化改修工事等を実施し、目標とする使用年数まで施設に求められる機能及び性能を維持するもの
- 状態監視保全建築物** : 建築物の状態を監視し、改修工事を実施し、機能及び性能を所定の状態に戻すもの
- 中規模改修工事** : 建築物等の機能・性能を新築時(初期)の状態に戻す(機能回復)保全の方法
- 長寿命化改修工事** : 建築物等の機能・性能を新築時(初期)の状態に戻す(機能回復)ことに加え、新たな時代のニーズに沿った改修(機能向上)をすること
- 長寿命化改修工事等** : 中規模改修工事と長寿命化改修工事のこと
- 目標使用年数** : 建築物を使用する年数の目標  
予防保全の観点から定期的な改修工事を実施し、長期にわたり建築物を使用する期間
- 目標性能水準** : 目標使用年数まで建築物を使用するにあたり、建築部位別に求められる仕様・機能・性能

# 相模原市一般公共建築物長寿命化計画

令和2年3月

相模原市 企画財政局 財務部 公共建築課



潤水都市 さがみはら