

## 第四章

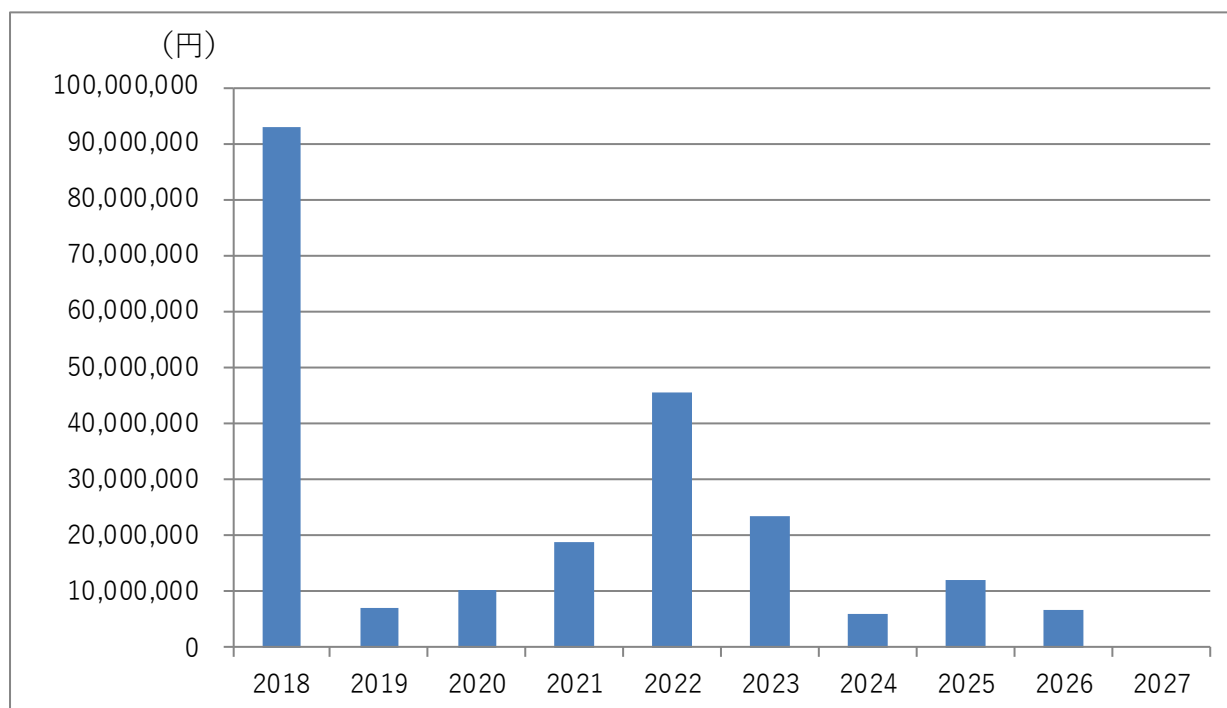
# 適切な施設の維持・管理に向けて

## 1 今後 10 年間に想定される維持・管理費用のまとめ

計画期間（2018 年～2027 年）内に想定される維持・管理費用は、以下のとおりです。

改修予定 年度	建物	部位	箇所	金額（円）
2018 年	保育園	内部仕上げ	リズム室床塗装	1,641,600
		電気設備	リズム室 LED（省エネ）	549,180
		空調設備	3 歳以上児室扇風機設置（暑さ対策）	343,116
		空調設備	3 歳未満児室エアコン設置（暑さ対策）	955,800
	地域福祉センター	外壁	外部改修工事	74,692,800
		内部仕上げ	会議室改修	2,100,000
	地域活動支援センター	電気設備	音響設備改修	6,480,000
保健センター	外構	雨除けパネル設置	351,216	
		内部仕上げ・空調設備	床改修（寒さ対策）、エアコン設置（暑さ対策）	5,724,000
小計				92,837,712
2019 年	保育園	空調設備	3 歳以上児室エアコン設置（暑さ対策）	5,000,000
		その他設備	サッシの劣化	2,000,000
	小計			
2020 年	保育園	外壁	外壁修理	2,000,000
	地域福祉センター	内部仕上げ	リズム室天井塗装	1,000,000
		排水設備	トイレ洋式化	7,272,000
小計				10,272,000
2021 年	保育園	内部仕上げ	職員室床修理	500,000
		電気設備	保育室 LED 化（省エネ）	1,500,000
		電気設備	リズム室音響設備の老朽化	1,500,000
	地域福祉センター	受変電設備	配電盤入替	14,702,568
	保健センター	外構	バルコニー塗装	604,800
	小計			

改修予定 年度	建物	部位	箇所	金額（円）
2022年	保育園	外構	サンテラス塗装	500,000
	地域福祉センター	その他設備	消防施設配管入替	44,928,000
	小計			45,428,000
2023年	保育園	屋根・屋上	屋根塗装	3,500,000
	地域福祉センター	電気設備	エレベーター入替	20,000,000
	小計			23,500,000
2024年	地域福祉センター	電気設備	火災報知装置入替	5,896,000
	小計			5,896,000
2025年	地域福祉センター	その他設備	多目的排煙施設入替	12,000,000
	小計			12,000,000
2026年	保健センター	外壁	外壁補修	6,768,360
	小計			6,768,360
総計				222,509,440



費用の総額は、222,509,440円で、10年間の平均では2200万円超となります。

最も費用が多いのは2018年度であり、次いで、地域福祉センター駐車場の「消防施設配管入替」が想定される2022年度の費用が多くなっています。ただし、駐車場の面積を一定量以上縮減することによって、より安価な消火設備にて対応できる可能性があるため、個別に検討した上で費用の低減を目指します

## 2 維持・管理費用を抑えるための留意点

### (1) 構造躯体の早めの修繕

構造躯体が健全な状態を保ってこそ、我々は公共施設を安全・快適に使用することができませんが、構造躯体の劣化状況が重度になってしまうと、補修・改修にかかる調査・工事費用が大きく増加し、建物の長寿命化自体が経済的に成り立たなくなってしまう可能性（建て替えたほうが安くなる）があります。

そこで、本計画では、構造躯体の劣化状況を定期的に把握し、劣化状況が軽いうちに補修を行うことが大前提として重要になります。

本計画の対象施設は、建設後年数の浅いものも多く、構造躯体の状態は比較的良好ですが、今後、劣化が進んできた際には、早めの補修が必要不可欠です。

### (2) 計画保全と事後保全の使い分けによる設備等の維持管理コストの抑制

本計画においては、構造躯体の健全性が確保された上で、屋上・外壁や各種設備に関しては、計画保全と事後保全を使い分け、トータルでの維持管理コストの抑制をはかります。

各施設では、各部位・各箇所の改修予定年度を掲示しましたが、劣化状況をよく確認し、不急な部位・箇所については、極力、更新を先延ばしにし、維持管理コストを抑制することが重要と考えられます。

また、設備等が劣化したら自動的に更新するのではなく、たとえば、地域福祉センター駐車場の「消防施設配管」などのように、その施設の更新が本当に必要か、更新以外の選択肢がないか、といったことを個別に検討することも、維持管理コスト低減には大きな意味があると考えられます。