

浜松市公共建築物長寿命化計画（一般施設）

〔2025 年～2034 年〕

浜松市

目 次

1	計画の目的と位置付け	・ ・ ・ ・ ・ P 2
1.1	計画の目的	
1.2	計画の位置付け	
1.3	計画期間	
2	計画の対象	・ ・ ・ ・ ・ P 4
2.1	対象施設	
2.2	長寿命化の状況と課題	
2.3	施設整備の考え方	
2.4	小規模改修と大規模改修	
3	小規模改修	・ ・ ・ ・ ・ P 10
3.1	小規模改修対象施設	
3.2	小規模改修内容	
3.3	小規模改修の劣化調査・点検	
3.4	小規模改修の優先順位付け	
3.5	小規模改修における関係課の役割	
4	大規模改修	・ ・ ・ ・ ・ P 15
4.1	大規模改修対象施設	
4.2	大規模改修内容	
4.3	大規模改修の躯体の健全性確認、劣化調査・点検	
4.4	大規模改修の優先順位付け	
4.5	大規模改修における関係課の役割	
5	事業計画	・ ・ ・ ・ ・ P 22
5.1	改修工事計画数	

(別紙) 対象施設一覧

1 計画の目的と位置付け

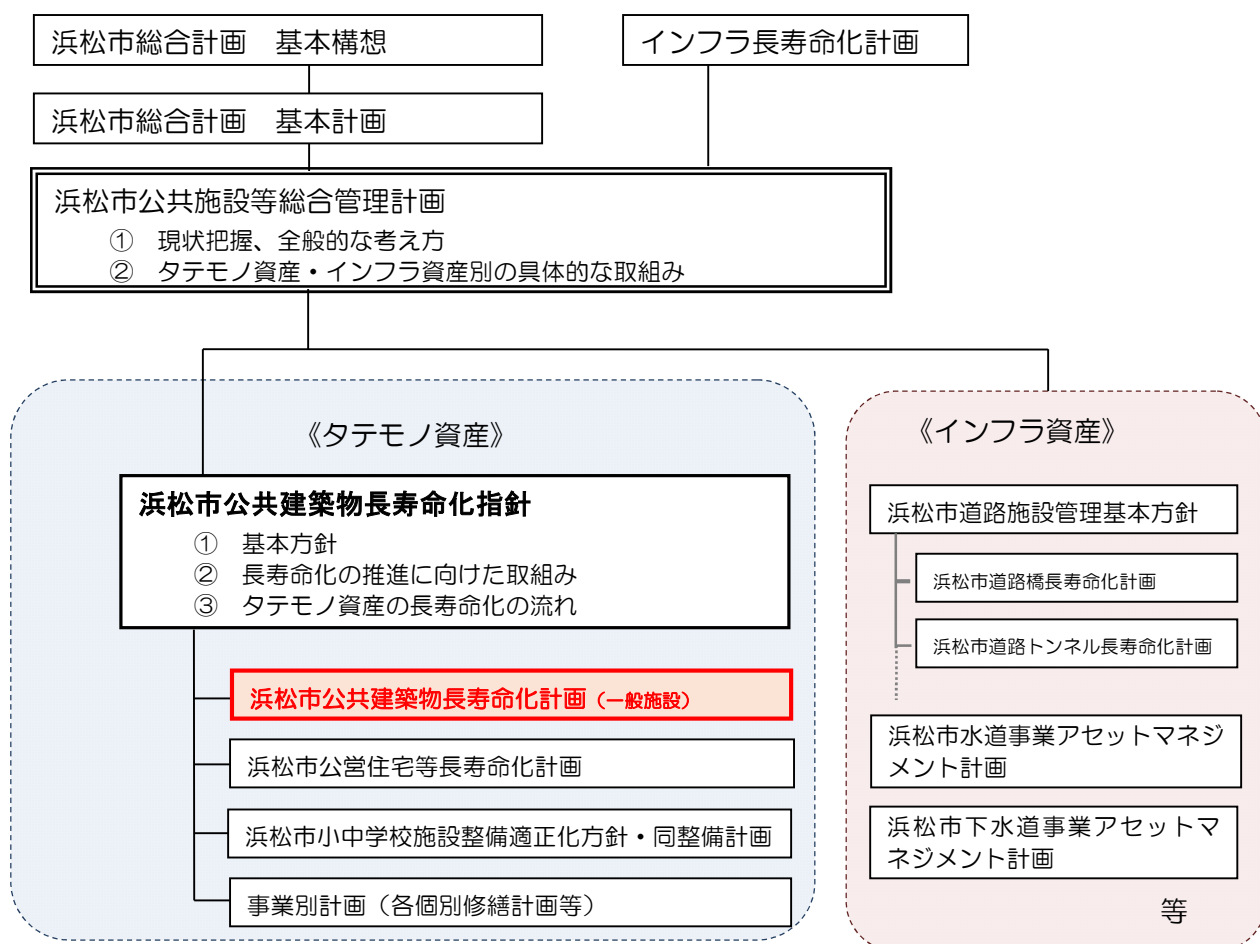
1.1 計画の目的

本計画は、浜松市公共施設等総合管理計画(以下「総合管理計画」)及び浜松市公共建築物長寿命化指針(以下「指針」)に基づき、市が保有する公共建築物(一般施設)のうち、長寿命化すべき施設について計画的に改修を実施することで、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、市民への最適な公共サービスの提供及び安全で快適な公共建築物の創出を目的とします。

1.2 計画の位置付け

本計画は、総合管理計画及び指針の下位計画として位置付けます。

図 1.2.1 関連イメージ図

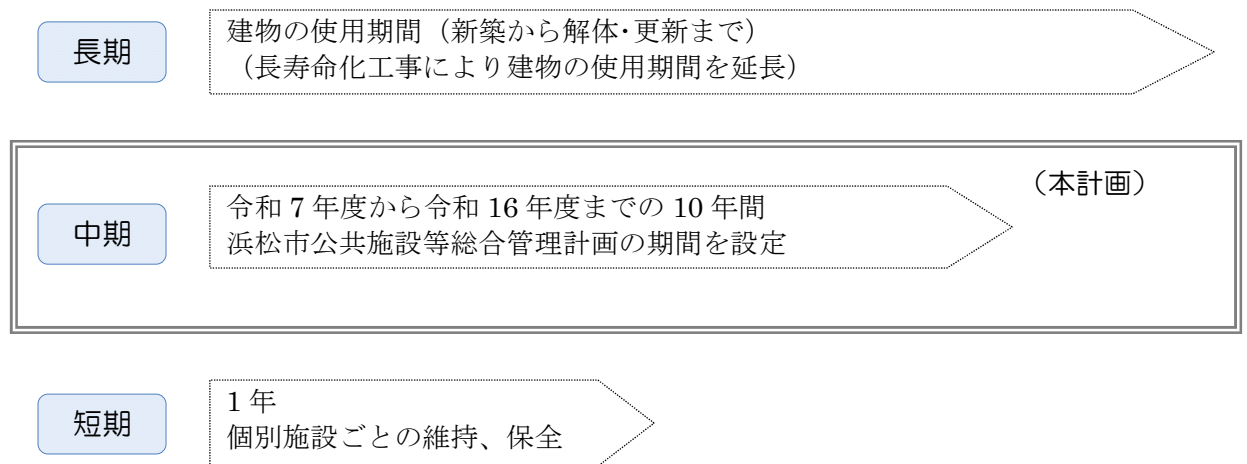


1.3 計画期間

計画期間は、総合管理計画の計画期間に合わせ、令和7年度から令和16年度の10年間とします。

なお、公共施設に対するニーズや社会情勢の変化、各施設の長寿命化の取り組み状況等を踏まえ、5年を目途に計画の検証、見直しを行うこととします。また、併せて中間年までの劣化調査、改修実績等の状況を報告します。

図 1.3.1 参考イメージ図



2 計画の対象

2.1 対象施設

本計画では、指針の施設分類Dの一般施設を対象とします。

図 2.1.1 対象建築物イメージ図

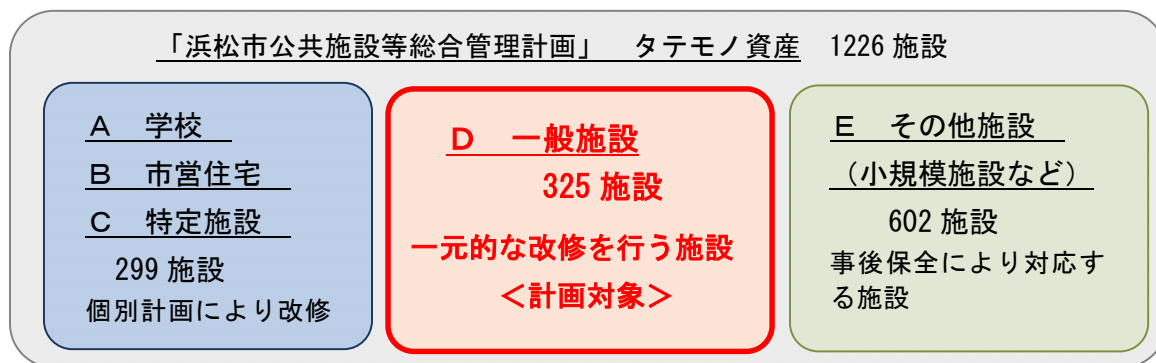


表 2.1.1 施設分類別の長寿命化の取組み

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 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 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 ・企業会計、特別会計の施設 ・10,000㎡を超える大規模施設 ・区分所有の施設 ・文化財 ・清掃施設 ・学習等供用施設 ・既に保全計画等がある施設 など	77 施設 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 (A、B、C、E以外) ・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 53.7 万㎡	計画対象	公共建築課
	E その他施設 (小規模施設など) ・各棟 200㎡以下の施設 ・統廃合、廃止計画等のある施設 ・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 9.2 万㎡	事後保全により対応	施設所管課
	計	1,226 施設 259.4 万㎡		

※施設数及び延床面積は令和6年4月1日現在

2.2 長寿命化の状況と課題

平成 24 年 3 月に策定した「浜松市公共建築物長寿命化計画(計画期間 H24. 4～H30. 3)」では、改修する部分を施設の一定の機能水準を確保できる最低限の部位として、外壁・屋根、空調設備に限定し改修を実施しました。

その後、平成 29 年 9 月に策定した「浜松市公共建築物長寿命化計画～一般施設～(計画期間 H30. 4～R7. 3)」では、改修内容を小規模改修と大規模改修と定め、小規模改修では、建築物の寿命や機能維持に大きく影響する部位を優先的に改修又は更新することとし、外壁・屋根、受変電設備、空調熱源設備及び給水ポンプ設備を改修、更新しました。

また、大規模改修については、概ね築 40 年を経過する建築物を対象に、劣化した機能や性能を新築時レベルまで回復させるための改修及び更新を実施しました。

○前計画での対象施設数（D 一般施設） 329 施設 420 棟

表 2.2.1 前計画の実績(計画期間 H30. 4～R7. 3)

区 分	対 象		事業対象数	計画期間内 改修対象数	改修実績
小規模改修	建築	外壁	329 施設	92 施設	95 施設
		屋根	329 施設	125 施設	109 施設
	設備	受変電設備	151 施設	51 施設	41 施設
		空調熱源設備	47 施設	18 施設	17 施設
		給水ポンプ設備	88 施設	33 施設	33 施設
大規模改修			194 施設	34 施設	23 施設

こうしたこれまでの長寿命化事業(平成 24 年度～令和 6 年度)の取り組みにより、対象施設全体のうち外壁については約 44%、屋根については約 51%の施設について改修を実施しています。

また、受変電設備、空調熱源設備及び給水ポンプ設備についても、対象施設全体のうち、それぞれ約 27%から 38%の改修又は更新を実施しています。

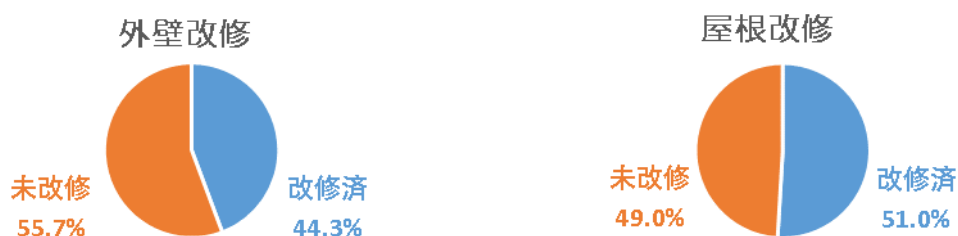
なお、小規模改修については、部位や設備の劣化、更新履歴等に応じ、建物が存続する期間中、これからも継続して行っていく必要があります。

一方大規模改修については、対象施設のうち約 23%の施設の改修が完了しました。

(平成 24 年度～令和 6 年度)

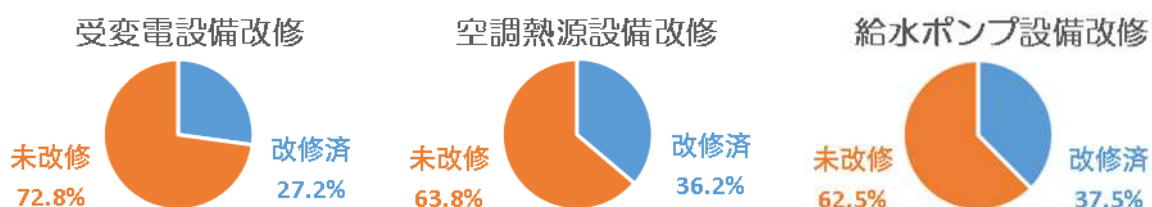
図 2.2.1 対象施設全体における長寿命化工事の実施状況

〔小規模改修：建築〕



事業対象数 329 施設のうち

〔小規模改修：設備〕

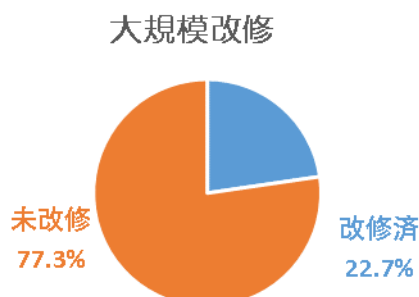


事業対象数 151 施設のうち

事業対象数 47 施設のうち

事業対象数 88 施設のうち

〔大規模改修〕



事業対象数 194 施設のうち

(課題事項等)

○小規模改修

- ・大規模改修との工事の重複化を防ぐため、改修部位の劣化状況等を踏まえ、改修時期、改修範囲等を決定する必要があります。

○大規模改修

- ・近隣の公共施設や同用途の施設については、閉館による市民サービスの低下を招かぬよう、複数施設の同時工事を避けるなど工事スケジュールの調整が必要となります。
- ・社会情勢の変化や市民ニーズの多様化に対応するため、予防保全の改修に加え、改良保全や附帯施設の改修の必要性等を検討する必要があります。
- ・一般施設の総量適正化や有効活用のため、統廃合や複合化、床面積の縮減並びに建替えなどの可能性を検討し、対象施設を決定する必要があります。
- ・改修内容については、目標使用年数まで施設を有効に使用するために必要な範囲とし、ライフサイクルコストも考慮したうえで、適正な整備水準とする必要があります。

※改良保全：時代や環境の変化に伴う公共施設の陳腐化やニーズの変化に対応させるために、機能や性能レベルの向上を図る改修を行うこと

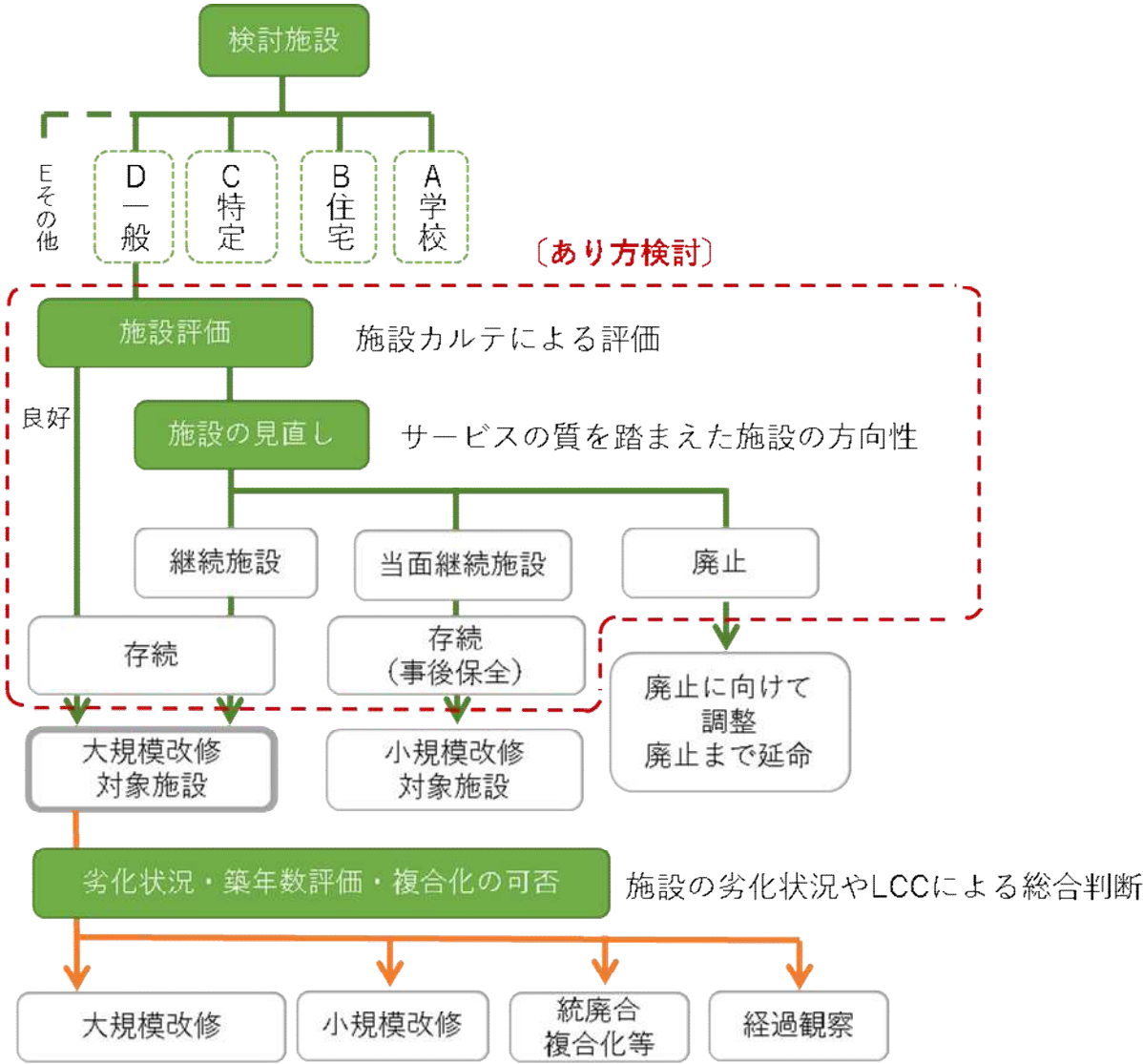
(例：増築、用途変更、全体的な間取り変更、特殊な機能等を有する設備・家具類の整備など)

2.3 施設整備の考え方

今後の人口減少や社会情勢の変化、厳しい財政状況の見通しなどを踏まえると、すべての資産について均一に整備していくのは非効率です。

施設を計画的に維持管理するとともに、将来にわたり市民に理解の得られるサービス水準を確保していくため、施設の評価やサービスの質を踏まえて施設を見直し、中長期的な視点の施設のあり方を考慮した上で施設整備を進めます。

図 2.3.1 施設整備の考え方(あり方検討)



2.4 小規模改修と大規模改修

計画的な予防保全を進めるため、指針では建築後概ね 20 年、60 年を目途に小規模改修を、概ね 40 年を目途に大規模改修を行うこととしています。効果的な予防保全の実施には、小規模改修、大規模改修ごとに改修対象部位を定め計画的に進めることが必要です。

○小規模改修

限られた財源を効果的に活用するため、外壁・屋根及び各種設備の劣化調査並びに施設点検報告などを活用し対象施設を決定します。この結果、経過年数だけでなくより実態に沿った形での予防保全が可能となり、改修経費の削減につながります。そのため、必ずしも指針の考え方に沿った築後概ね 20 年、60 年の周期に沿った改修計画とはなりません。

○大規模改修

計画的な大規模改修を行うため、あり方検討の結果等を踏まえ存続する施設について、劣化している部位ごとの重要度や改修の緊急性を踏まえた優先順位付けを行い改修します。

改良保全等を伴う場合は、施設所管課とアセットマネジメント推進課及び公共建築課で改修内容を検討し改修を行います。

表 2.4.1 工事内容の考え方

工事内容	保全分類	考え方
小規模改修	予防保全	・建築物の寿命や機能維持に大きく影響する部位を優先的に改修又は更新 ・部位の劣化状況に応じて改修又は更新
大規模改修		・概ね 40 年を目途に建築物が存続する全期間において一回実施 ・劣化した機能や性能を新築時レベルまで回復させるとともに、必要な公共サービスを最適な形で提供できる状態とするための改修又は更新
	改良保全	・時代や環境の変化に伴う公共施設の陳腐化やニーズの変化に対応させるための、機能や性能レベルの向上を図る改修

3 小規模改修

3.1 小規模改修対象施設

小規模改修は、あり方検討の結果等を踏まえ存続(事後保全を含む)する施設を対象とし、建築物の寿命や機能維持に大きく影響する部位を優先的に改修又は更新します。

また、築年数だけによらず部位の劣化状況や更新時期等を踏まえ、計画的に改修を行います。

D 一般施設 415 棟〔325 施設〕 ※R6.4.1 現在

3.2 小規模改修内容

長寿命化事業として一元的に公共建築課で実施します。

なお、改修の対象・部位は次のとおりとします。

(建築)

○外壁改修

建築物の構造体の劣化防止や外壁の落下事故防止を図るため、外壁材の浮き・クラック補修、シーリング打替え、外壁塗装改修等を実施します。

○屋根改修

建築物の構造体の劣化防止や雨漏りによる内部への漏水被害防止を図るため、屋上防水、屋根塗装改修等を実施します。

(設備)

○設備改修

施設機能を維持し継続的な施設運営を図るため、以下の部位を対象として改修又は更新を実施します。

- ・受変電設備
- ・空調熱源設備
- ・給水ポンプ設備

※更新後の設備のシステム及び容量については、将来計画を考慮したものとする

3.3 小規模改修の劣化調査・点検

建築物の劣化は、築年数のみではなく、使用状況や建築物の位置する外部環境、日常の維持管理修繕の状況により、建築物ごとにばらつきが生じます。

そのため、小規模改修は部位ごとの劣化調査や施設点検結果等をもとに改修対象施設を選定し実施します。

<劣化調査等>

(建築)

- ・外壁仕上げがタイル、モルタル又は石貼り等で、建築基準法第12条の規定による外壁打診調査対象となる建築物は、当該打診調査結果からA・B・C・Dの4段階の評価を行います。(概ね10年に一度実施)
- ・打診調査の対象とならない建築物については、外壁・屋根及び屋上防水等の劣化状況の目視調査を行い、その劣化状況からA・B・C・Dの4段階の評価を行います。(概ね20年に一度実施)

※建築基準法第12条の規定による打診調査

竣工後、外壁改修後又は前回の打診調査後10年を超えたら、落下により歩行者等に危害を与える恐れのある部分について全面打診等の方法による調査が必要

(設備)

- ・改修対象の設備について劣化調査を行い、その劣化状況からA・B・C・Dの4段階の評価を行います。
- ・評価は、機器の経過年数、定期点検結果、現在の不具合の有無、過去の不具合発生頻度、外観(腐食、亀裂等)、運転状況(振動、異音等)及びその他異常の有無により総合的に判定します。(概ね5年に一度実施)

(参考：劣化調査評価基準)

評価	区分	判定基準
A 評価	改修対象外	概ね良好
B 評価	改修対象外(経過観察)	部分的に劣化(経過観察)
C 評価	改修対象候補とし劣化の進行状況により改修を行う	広範囲に劣化
D 評価	優先的に改修を行う	早急に対策する必要がある

<施設点検等>

(共通)

- ・施設点検報告書、施設パトロールの結果から改修が必要な施設を検討します。
- ・定期点検や日常点検の結果又は不具合の発生状況から改修が必要な施設を検討します。

※施設点検報告書、施設パトロール

建築物は、用途、規模等により建築基準法第 12 条点検、消防設備等の点検などの定期的な法定点検の実施が義務付けられている。また、法定点検以外には、設備ごとに専門業者が行う一般点検や施設管理者が日常的に行う日常点検などが行われている。その結果は、公共建築課に施設点検報告書として提出されており、施設点検報告書の結果をもとに公共建築課では施設パトロールを実施している。

3.4 小規模改修の優先順位付け

市が保有する多くの公共建築物は、老朽化に伴い改修が必要な時期を迎えています。そのため、これらを一度に改修することなく、優先順位を付け改修を行い財政負担の平準化を図ります。

<優先順位の考え方>

(建築)

- ・ 外壁・屋根等劣化調査の結果、D評価となった建築物を優先し改修します。
- ・ 施設点検報告書、施設パトロールの結果、早急に改善が必要と判断された建築物を優先し改修します。
- ・ 不具合の発生状況から、早急に改善が必要と判断された建築物を優先し改修します。

(設備)

- ・ 設備劣化調査の結果により、対象部位ごとの劣化状況や使用年数を基に優先順位付けを行い改修します。

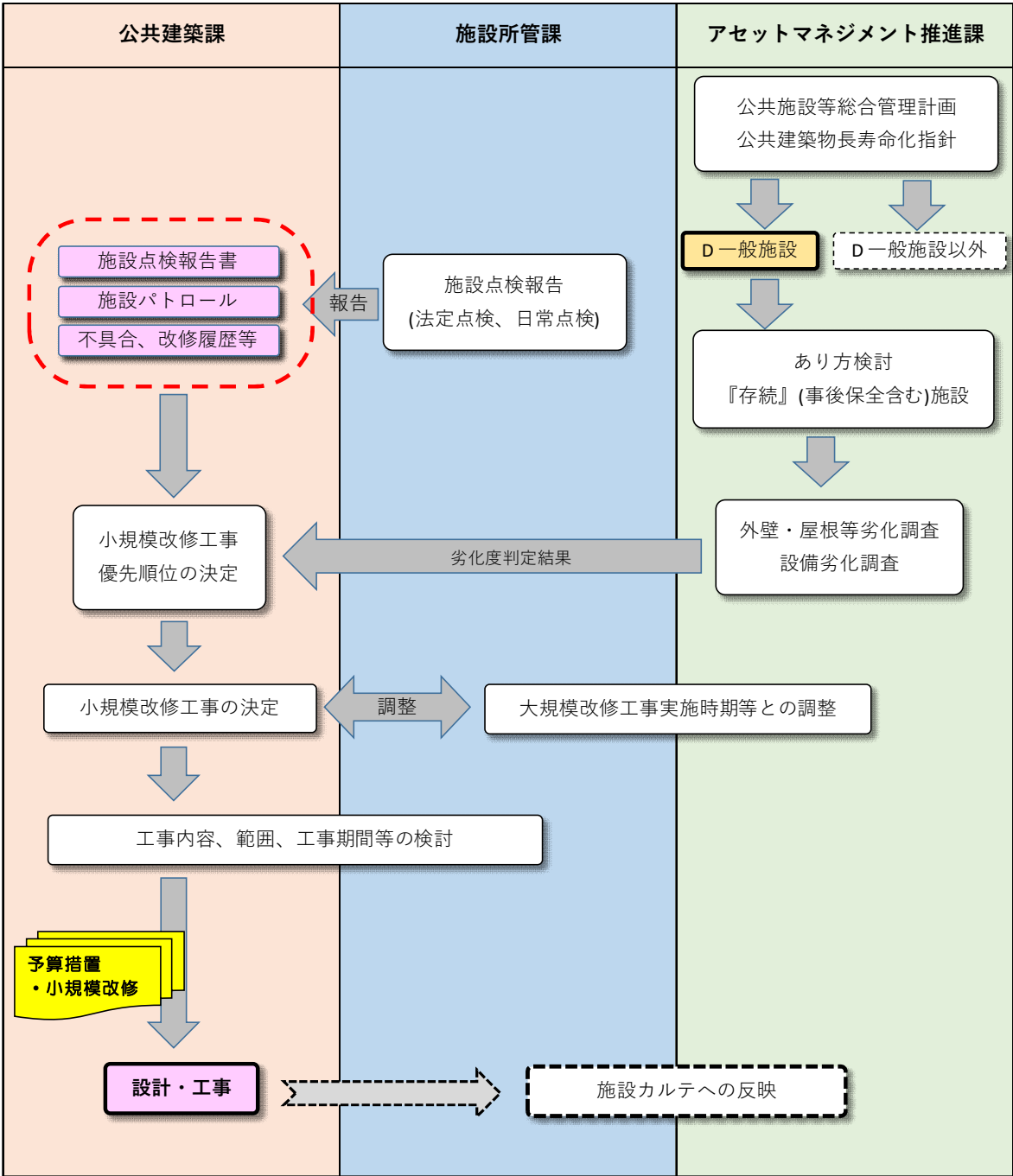
(共通)

- ・ 築年数、修繕・更新履歴及び施設の重要度などを考慮します。
- ・ 大規模改修(改良保全等を含む)の予定時期を考慮します。

3.5 小規模改修における関係課の役割

関係各課の役割を設定し、小規模改修工事を円滑に進めます。

図 3.5.1 小規模改修における関係課の役割フロー図



4 大規模改修

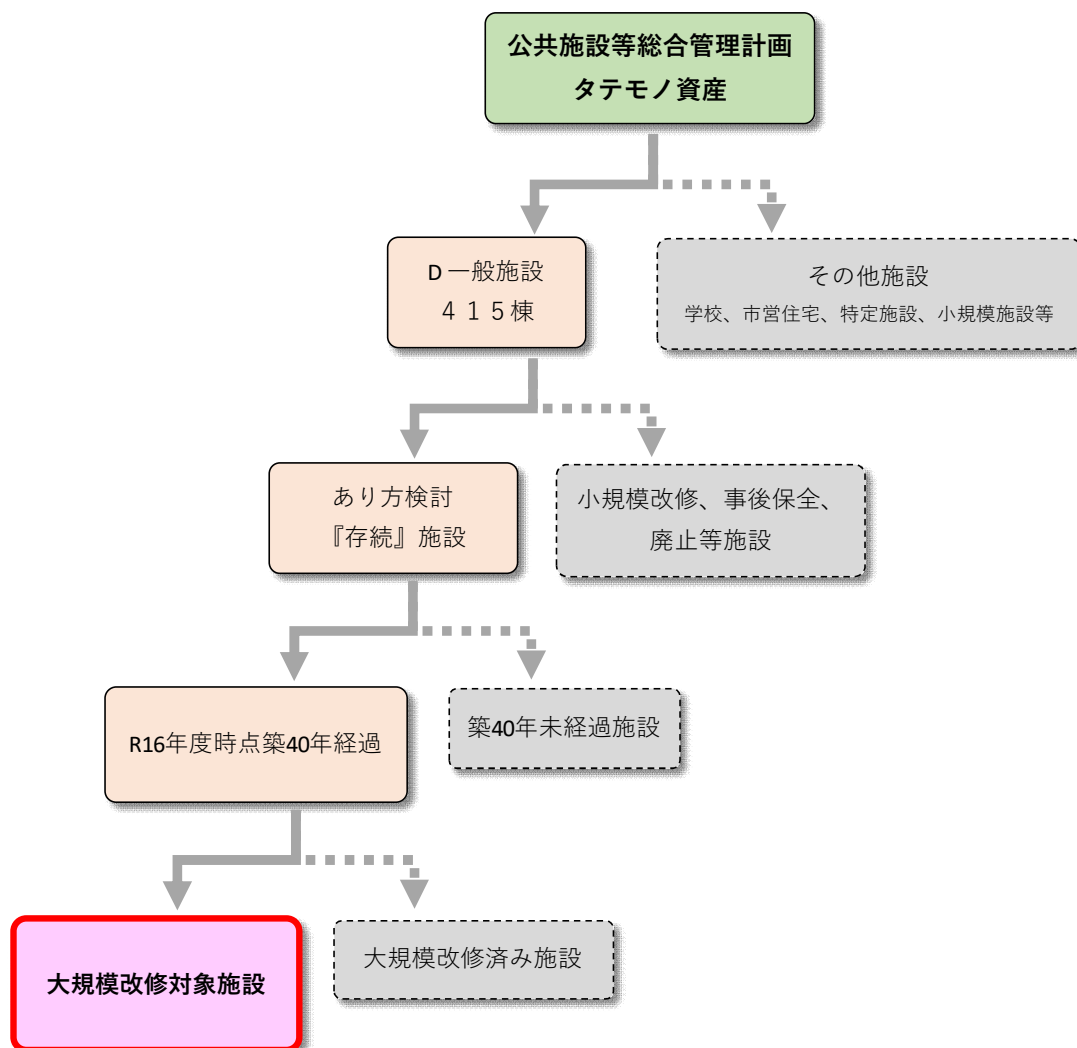
4.1 大規模改修対象施設

大規模改修は、概ね 40 年を目途に建築物が存続する全期間において一回実施することとし、劣化した機能や性能を新築時レベルまで回復させるとともに、必要な公共サービスを最適な形で提供できる状態とするための改修又は更新を行います。

そのため、あり方検討の結果等を踏まえ存続する施設のうち、本計画の最終年の令和 16 年度時点で築年数 40 年を経過する建物を対象とします。

また、対象施設は、施設所管課とアセットマネジメント推進課(資産経営推進会議)により、他の公共施設との統廃合や複合化整備等の可能性について検討され、大規模改修工事の実施が決定されたものを対象とします。

図 4.1.1 大規模改修対象施設の選定



4.2 大規模改修内容

長寿命化事業として一元的に公共建築課で実施します。

なお、改修の対象・部位は建築物及び付帯する設備全体とし、改修の基本的考え方は次のとおりとします。

(共通)

- ・改修内容は今後の施設利用方法、提供する公共サービスの内容を踏まえ検討します。
- ・改良保全や駐車場、外構整備の必要性について施設所管課は検討することとします。
また、整備を行う場合は、施設所管課とアセットマネジメント推進課及び公共建築課で整備内容を検討します。
- ・建物の機能性を考慮したシンプルな意匠を採用し、材料等の選定においてはライフサイクルコストの低減を優先します。
- ・日常的な清掃や点検・保守、修繕等の維持管理に配慮した改修とします。また、各部位に必要な耐久性等を有する部材・機器等を選択します。
- ・設備システム及び容量については、施設現況に加え将来計画を考慮し決定するとともに、設備の仕様は省エネルギー性能の高いものを選定します。
- ・劣化等が軽微で継続使用が可能な部材等は、可能な限り再利用を検討することとします。また、損傷等の範囲が限定的な場合は、可能な限り部分補修を検討します。

(耐震化)

- ・静岡県耐震判定基準に基づく耐震性能ランクⅡの建築物については、ランクⅠaとなる耐震補強を行います。

(脱炭素化、木材利用等)

- ・市有施設脱炭素化方針(令和5年9月策定)に基づき、原則 ZEB Ready 以上となる改修を行います。
- ・第4期浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針(令和3年4月策定)に基づき、木材利用の推進に努めます。

(ユニバーサルデザイン化)

- ・浜松市公共建築物ユニバーサルデザイン指針(令和7年3月改訂)に基づき、施設のユニバーサルデザイン化に努めます。

(その他)

- ・施工期間も施設運営を継続しなければならない場合は、工事中の対応方法を検討し必要に応じ最小限の仮設施設を設置します。

4.3 大規模改修の躯体の健全性確認、劣化調査・点検

建築物の劣化は、築年数のみでなく、使用状況や建築物の位置する外部環境、日常の維持管理、修繕の状況により、建築物ごとにばらつきが生じます。そのため、劣化状況を調査し、施設の状況を把握することが必要です。

また、指針が掲げる「目標使用年数 80 年」を実現するためには、大規模改修による長寿命化の前提として構造躯体の健全性の把握が不可欠となります。

<構造躯体の健全性の確認>

- ・鉄筋コンクリート造(鉄骨鉄筋コンクリート造含む)は、コンクリート圧縮強度、中性化等の調査を実施します。
- ・鉄骨造、木造については、主要構造部の老朽化、腐食等による部材の減肉、断面の欠損等が生じていないか調査を実施します。

<劣化調査>

- ・外壁、屋根、内装、電気設備、機械設備に分けて調査評価します。
- ・劣化状況を外壁、屋根、内装、電気設備、機械設備別に A・B・C・D の 4 段階の評価を行います。
- ・調査方法は、目視調査、施設管理者ヒアリングによることとします。
- ・外壁・屋根は、小規模改修での劣化調査結果を使用します。
- ・設備機器は使用年数で評価します。
- ・改修履歴（範囲、内容）を考慮した評価をします。

4.4 大規模改修の優先順位付け

市が保有する多くの公共建築物は、老朽化に伴い改修が必要な時期を迎えています。そのため、これらを一度に改修することなく、優先順位を付け改修を行い財政負担の平準化を図ります。

<優先順位の考え方>

- ・各施設の劣化度、緊急度及び築年数から「工事優先度P」を設定します。
- ・「工事優先度P」を基に、工事期間中の市民サービスの低下を防ぐため、近隣や同用途施設の同時改修を避けるなど、施設所管課とアセットマネジメント推進課及び公共建築課において、対象施設の工事時期等を検討します。
- ・「工事優先度P」の算定結果、劣化が軽微で緊急性が低いと判断された建物は、本計画期間内での大規模改修を原則見送るものとします。

<工事優先度 P>

- ・現状劣化度 K

項目別の劣化状況から現状の劣化度として定量化します。

- ・緊急度 a

放置した場合の危険・被害・損失の程度を定めます。

- ・築年数 Y

対象建築物の築年数

$$\text{工事優先度 } P = K \times a + Y$$

<現状劣化度 K>

項目別劣化状況調査結果から現状劣化度として定量化し、建築物の劣化度を求める算定手順を以下に示します。

① 劣化状況評価と評価点

劣化調査による項目別の4段階評価をします。

表 4.4.1 劣化調査評価点

評価	評価基準	評価点
A	概ね良好	10
B	局所、部分的に劣化 安全上、機能上、問題なし	40
C	随所、広範囲に劣化 安全上、機能上、低下の兆し	70
D	随所、広範囲に著しい劣化 安全上、機能上、問題あり	100

② 項目別の重要度係数

項目別に建築物の安全性もしくは機能性に及ぼす影響が異なることから、項目ごとの重要度係数を3段階で設定します。

表 4.4.2 項目別重要度係数

項目	判断基準	重要度係数
外壁	特に安全性に関わる	1.00
屋根	特に安全性に関わる	1.00
内装	適正維持管理	0.50
電気設備	予防保全すべき	0.75
機械設備	予防保全すべき	0.75

③ 現状劣化度

現状劣化度は建築物ごとに以下の式で求めます。

$$\text{現状劣化度} = \text{各項目ごと（劣化状況評価点} \times \text{項目別重要度係数）の合計} \div \text{項目数}$$

<緊急度 a>

施設改修を実施しないで放置した場合の危険・被害・損失の程度を3段階に定めます。

表 4.4.3 緊急度係数

緊急度	評価基準	係数
重度	危険・被害・損失の可能性大	1.2
中度	危険・被害・損失の可能性中	1.0
軽度	危険・被害・損失の可能性無	0.8

<築年数 Y>

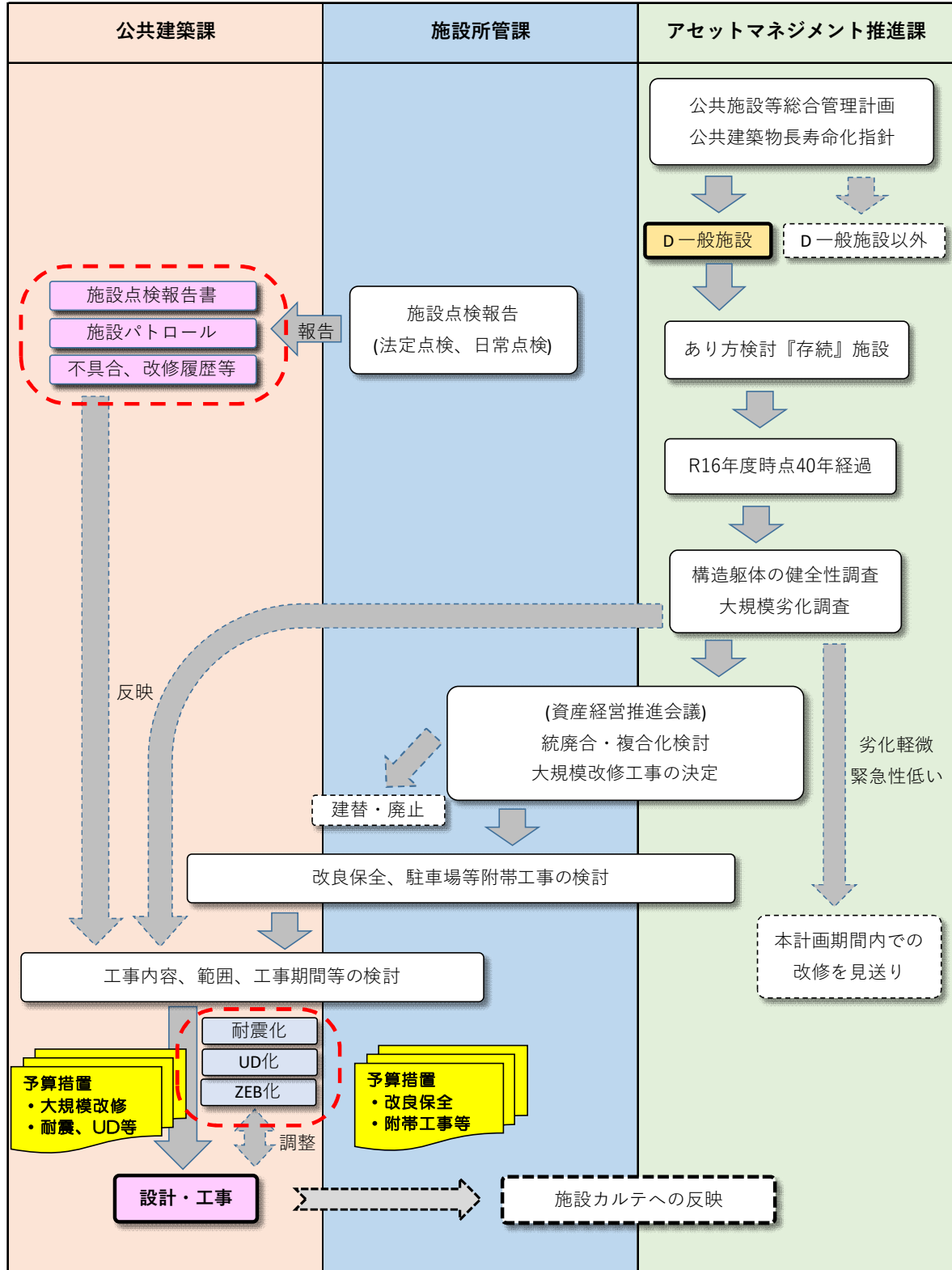
対象建築物の棟別の築年数

1棟の中で、築年数が異なる場合は、床面積案分で築年数を決定します。

4.5 大規模改修における関係課の役割

関係各課の役割を設定し、大規模改修工事を円滑に進めます。

図 4.5.1 大規模改修における関係課の役割フロー図



5 事業計画

5.1 改修工事計画数

小規模改修は、劣化調査結果等から改修が必要と想定される棟数等を算出し、計画期間内で平準化した改修工事を行う計画とします。

大規模改修は、あり方検討の結果等を踏まえ存続する施設のうち、本計画の最終年の令和16年度時点で築年数40年を経過する建物(大規模改修済み建物を除く)を対象とします。ただし、事業計画は財政負担への影響を考慮し、あり方検討の結果等を踏まえ存続する全施設を今後40年間で平準化して改修を行う想定とします。

表 5.1.1 改修工事計画施設数

区 分	対 象		事業対象数	計画期間内 改修対象数	年間 改修対象数
小規模改修	建築	外壁	415 棟	80 棟	8.0 棟
		屋根	415 棟	60 棟	6.0 棟
	設備	受変電設備	142 施設	38 施設	3.8 施設
		空調熱源設備	42 施設	10 施設	1.0 施設
		給水ポンプ設備	93 施設	40 施設	4.0 施設
大規模改修			172 棟	43 棟	—

※計画期間内改修対象数の算出方法

小規模外壁：劣化調査等の結果より改修が必要となる棟数を推定

屋根：同上

設備：更新状況や劣化調査等の結果より改修が必要となる施設数を推定

大規模改修：あり方検討の結果等を踏まえ存続する全施設について、今後40年間で平準化して改修を行う想定

工事期間が複数年となるケースが多いため、計画期間内改修対象棟数のみ記載

令和7年4月 策定

浜松市中央区元城町 103 番地の 2

浜松市 財務部 アセットマネジメント推進課

TEL 053 (457) 2533

浜松市 財務部 公共建築課

TEL 053 (457) 2461