

市有建築物の資産管理基本方針

～長寿命化とストックマネジメントの推進を目指して～

平成 1 8 年（2006 年）3 月 制定
令和 2 年（2020 年）3 月 改定

札 幌 市

目 次

| | | |
|------|------------------------|---|
| 第 1 | 基本方針策定の趣旨 | 1 |
| 第 2 | 市有建築物の現状とストックマネジメントの方向 | |
| 2. 1 | 市有建築物の現状 | 1 |
| 2. 2 | 市有建築物のストックマネジメントの方向 | 2 |
| 第 3 | 市有建築物の長寿命化に向けた取組 | |
| 3. 1 | 長寿命化の対象建築物 | 4 |
| 3. 2 | 建築物の保全と整備の考え方 | 4 |
| 3. 3 | 建築物の基本性能 | 5 |
| 第 4 | ストックマネジメント推進のための方策 | |
| 4. 1 | 組織体制 | 6 |
| 4. 2 | 総合的な調整 | 7 |
| 4. 3 | 保全に関する規程類の整備 | 7 |

市有建築物の資産管理基本方針

第1 基本方針策定の趣旨

本市では、政令指定都市への移行と人口の急増に併せて整備した市有建築物のストックを大量に抱えており、従来の維持管理や施設整備手法のままでは、近い将来の建て替え需要のピークに対応できないことが予想されます。

このため、これまでの市有建築物の維持管理、整備の枠組みを見直し、長寿命化の取り組み、建て替え費用の平準化やストック規模の適正化など、市有建築物全体を札幌市の資産として総合的にマネジメントする必要性が生じてきています。こうした市有建築物の総合的な資産管理（ストックマネジメント）を推進するための指針として本基本方針を制定する。この基本方針が対象とする建築物は、企業会計が所管するものを除き、原則としてすべての市有建築物とする。

第2 市有建築物の現状とストックマネジメントの方向

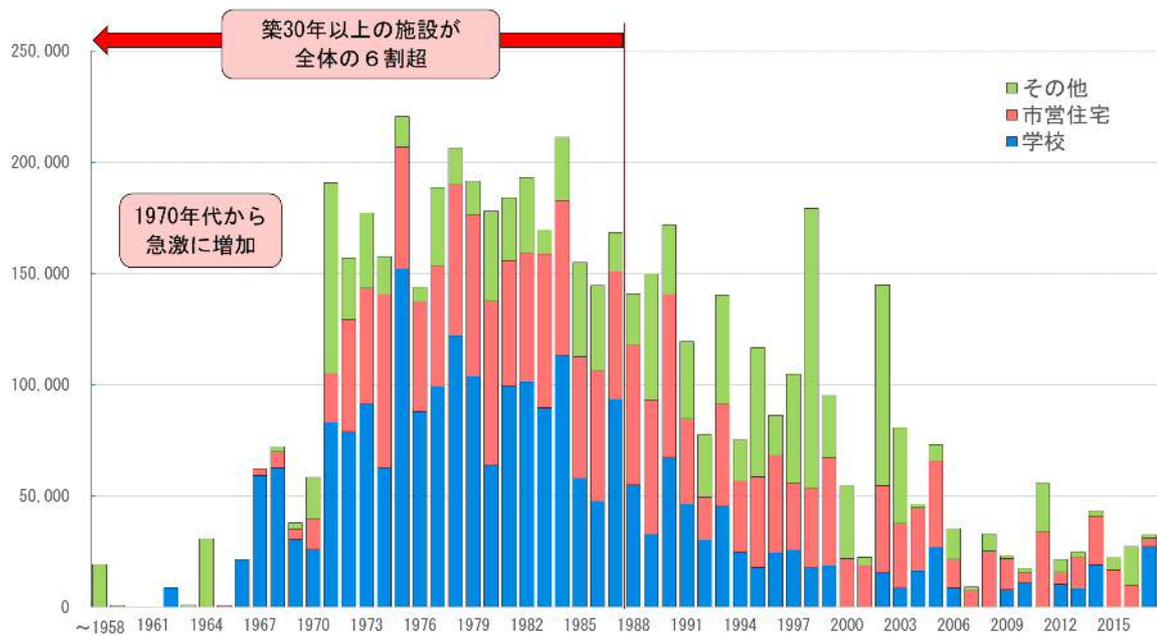
2. 1 市有建築物の現状

(1) ストックの状況

札幌市が保有する建築物（普通財産及び企業会計が所管する施設を除く）の総面積は約 555 万㎡（平成 30 年 3 月 31 日現在）であり、その内訳は、学校が最も多く 4 割強、次いで市営住宅が 3 割強と、これらの合計で施設総面積の約 4 分の 3 を占めています。

公共施設の築年別整備状況を見てみると、人口の増加に伴い、1960 年代から学校を中心に増加しており、冬季オリンピック開催や政令指定都市へ移行した 1970 年代から各種の公共施設が急激に増加しています。その後、1980 年代の終わり頃からは、学校などの都市基盤が一定程度充足してきたこと等を背景として減少に転じており、近年における公共施設の整備件数は大幅に減少しています。

また、全体の約 6 割が建築後 30 年以上経過しています。



(2) 修繕、改修と建て替えの実態

市有建築物の修繕、改修は、施設所管部ごとに実施しているため実施状況にばらつきが見られ、厳しい財政状況の中、必要な修繕、改修が十分に行われていない状況にあることも推察される。建て替えに関しては、建築後30年前後が老朽化に伴う大きな改修時期に当たり、建築物の性能水準の見直しが必要となってくることや耐震性能を考慮する必要があることから、これまで建築後30～50年程度で建て替えを行っています。

2. 2 市有建築物のストックマネジメントの方向

札幌市の人口の伸びが鈍化して公共施設がほぼ充足し、新たな市有建築物の整備がそれほど見込めなくなってくると同時に、大量のストックとして抱えている市有建築物全体の老朽化が一層進んでいきます。

これからは、将来にわたって行政が保有すべき施設を見極めたうえで、市有建築物を良質な状態で維持管理し、修繕、改修などの保全費用と建て替えにかかる経費をトータルで抑制するとともに、計画的に更新していくことが重要な政策課題となっています。

このため、次に掲げるようなストックマネジメントの方向に進むとともに、これに伴う財政負担の在り方について検討を進めていく必要があります。

(1) 計画的な保全による長寿命化

故障や事故の発生後に修繕、改修を行う事後保全から、長期的な計画に基づく適切な点検・保守や予防的な修繕、改修を行う計画的な保全を行うことで、施設の状態を適切に維持するとともに、市有建築物を長寿命化して建て替え周期の長期化を図り、解体・除却までの生涯費用（ライフサイクルコスト）を縮減します。

(2) 建て替え費用の平準化

市有建築物を長寿命化することを基本にしつつ、財政支出の平準化の観点から、一時期に集中して整備した建築物の建て替え時期を分散し、市有建築物全体の建て替え費用を平準化します。

(3) スtock規模の適正化

市有建築物を長寿命化し建て替え費用の平準化を図ったとしても、札幌市の財政状況を勘案すると、現状のストックをこのまま維持、更新していくことは非常に困難です。

このため、社会情勢の変化や公民の役割分担の観点から、既存施設の必要性、規模・施設数等の評価などを早期に実施して、市有建築物のストック規模の適正化を進めます。

(4) 不用財産の処分の促進

事業目的が終了し用途転用や将来の活用が望めない土地・建築物はもとより、施設の更新に当たっても、類似事業の統合や施設の複合化により市有建築物の集約、市有地の高度利用を図り、不用となる財産の整理、売却処分を促進することで財源の確保に努めます。

2. 3 スtockマネジメント推進のための方策

建築物の長寿命化を実現するためには、計画的かつ適切な保全を行う必要があり、施設の基本情報や維持管理、修繕、改修等に関する保全情報を共有化し的確に管理することが不可欠であります。このことから、点検・診断等の履歴を集積・蓄積し、維持管理・修繕・更新を含む老朽化対策等に活かすためにネットワーク化した保全情報システムを利用します。

第3 市有建築物の長寿命化に向けた取組

3. 1 長寿命化の対象建築物

市有建築物の長寿命化を図ることしますが、施設の特長や規模・構造、耐震性能の向上、劣化状況などを勘案して、長期的な利用や大規模改修等による延命化が望めない建築物は長寿命化の対象外とします。

なお、PPP/PFI等の民間資金を活用した施設整備や指定管理者制度による施設管理においても、本基本方針の考え方を最大限尊重します。

3. 2 建築物の保全と整備の考え方

(1) 目標使用年数の設定と見直し

建築物ごとに目標使用年数を設定する。目標使用年数は、原則として「3.3 建築物の基本性能」に掲げる構造体の目標耐用年数とするが、施設の特長に応じて適切な年数を設定します。

また、目標使用年数は、大規模改修、機能改善（リノベーション）の際の設備機器等の耐用年数や、別途実施する市有建築物全体の建て替え費用の平準化の検討、事業の将来見通しなどを踏まえて、適宜見直しを行います。

(2) 計画的な保全による長寿命化の実現

建築物ごとに、目標使用年限までの計画的な保全計画を作成し、これに基づいた適切な点検・保守や予防的な修繕、改修を実施することにより、長寿命化を実現します。

(3) 機能改善による建築物の性能水準の向上

建築物に求められる性能水準は、社会情勢の変化に伴い建築当初の水準より徐々に高くなっていきます。建築物を長期にわたって使用し続けるため、投資効果を十分勘案したうえで、使用者・利用者のニーズ、社会情勢に見合った機能改善（リノベーション）を的確に行い、建築物の性能水準を需要の変化に対応させていきます。

(4) 環境負荷低減への取組

経年により低下していく気密性能、断熱性能の復元や設備のエネルギー消費効率の向上など、設備機器等の更新や大規模改修の際には、ライフサイクルコスト削減の観点からも環境負荷低減のための改修方法や機能改善（リノベーション）を検討します。また、省エネルギーや新エネルギーについても投資効果

を勘案しながら採用します。

3. 3 建築物の基本性能

(1) 構造体の目標耐用年数

建築物の使用年数の目安となる構造体の目標耐用年数は、構造種別と既存、新築の区分に応じて原則として次表に掲げる数値を標準とします。

なお、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造等で新築する場合は、原則として目標耐用年数を 80 年とするが、大規模な施設で、かつ、用途転用の可能性も含めて将来にわたって長期的な利用が確実に見込まれる建築物については、最大 100 年を目標耐用年数として設定します。

また、既存建築物については、構造体の健全度、維持管理の状況、施設の機能などを総合的に勘案しながら 80 年の使用を目指します。

| 構造種別 | 標準目標耐用年数 | |
|------------|----------|-----------|
| | 既存 | 新築 |
| RC、SRC、S 等 | 60 (～80) | 80 (～100) |
| W、LS、CB 等 | 45 | |

凡例 RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：重量鉄骨造
W：木造、LS：軽量鉄骨造、CB：コンクリートブロック造

(2) 建築物の安全水準

地震、台風、火災等の災害に対する安全性を確保するため、災害対策のための建築物の性能を維持するとともに、法令改正等によってこれらの要求水準が引き上げられた際には、十分な検討を行い適切に対応します。

(3) 景観と長寿命化に配慮した建築デザイン

市有建築物を長期にわたって良好に保持していくため、周辺の環境、景観に配慮した普遍的な外観デザインを有しているとともに、ライフサイクルコストを考慮した日常の維持管理、大規模改修、機能改善（リノベーション）、用途転用などが容易となる建築デザインを基本とします。

(4) 寒冷地に適した設計仕様

本市は、世界的にみても屈指の多雪・寒冷の大都市である。冬期間の結露問題の解消や省エネルギー性能、建物の長寿命化のための構造躯体の保護など、寒冷地に適した設計仕様とします。

(5) ユニバーサルデザイン

市有建築物の新築や改修、機能改善（リノベーション）に当たっては、高齢

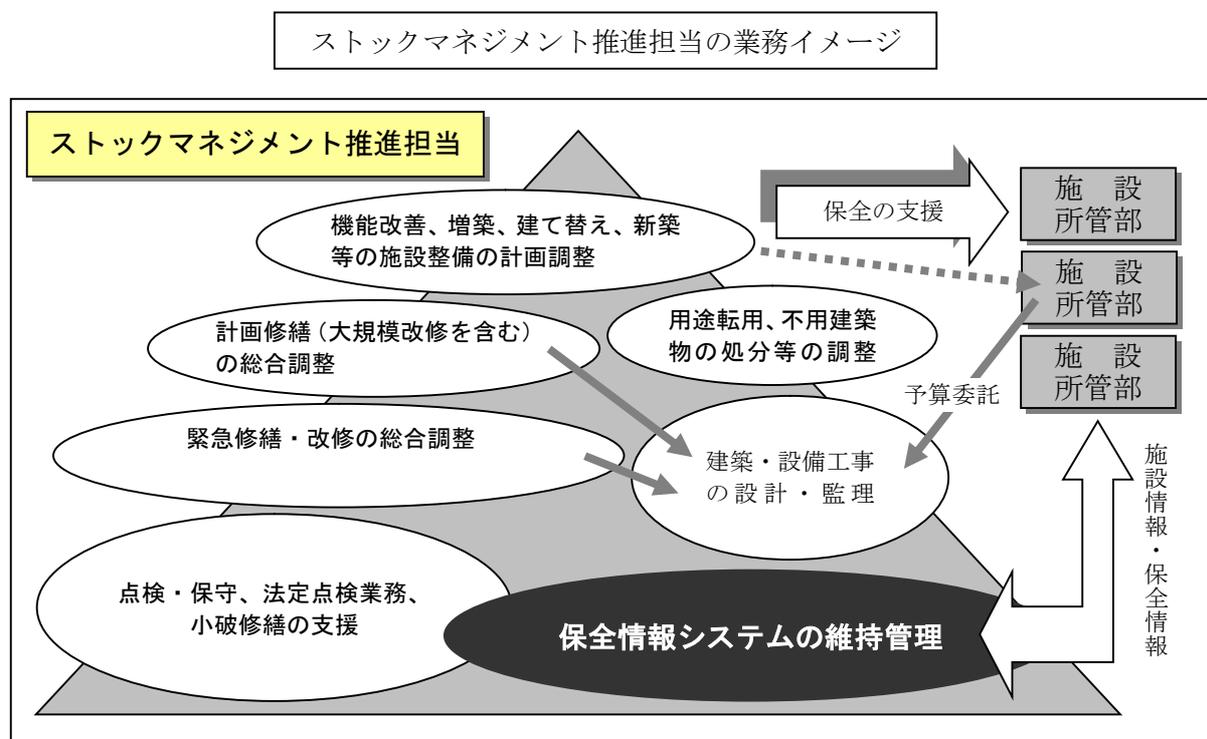
者、障がい者はもとより子どもや外国人など誰もが使いやすい建築仕様（ユニバーサルデザイン）を採用します。

第4 スtockマネジメント推進のための方策

4. 1 組織体制

それぞれの施設所管部が管理している市有建築物の施設情報、保全情報を集約し、保全に関する総合調整と施設所管部への支援を行うとともに、機能改善（リノベーション）、建て替え、新築などの施設整備に関する技術面、資産管理面からの計画調整、さらには用途転用、不用建築物の処分等の調整など、市有建築物の総合的なマネジメントを推進する部署（以下「ストックマネジメント推進担当」という）を設置します（「ストックマネジメント推進担当の業務イメージ」参照）。

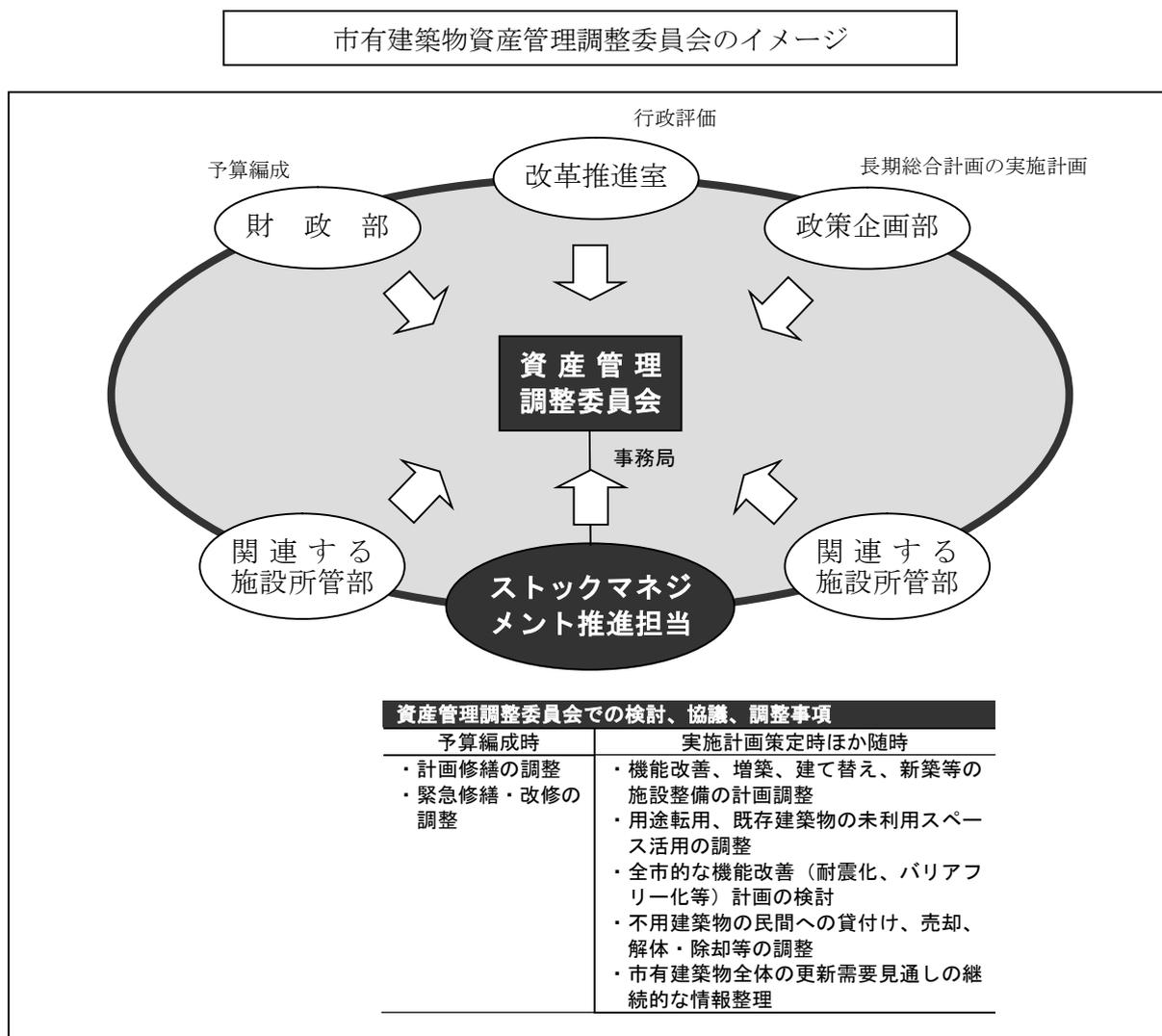
なお、ストックマネジメント推進担当の体制構築に当たっては、公有財産の管理、処分を所管する管財部と市有建築物の保全、工事を所管する建築部の機能連携を図る必要があります。また、市営住宅、学校施設、廃棄物処理施設、スポーツ施



設等、施設特性や利用上の特殊性などからこれらの施設の計画修繕等について、市有建築物資産管理調整委員会において全体の調整を図っていくこととします。

4. 2 総合的な調整

点検保守業務や計画修繕、機能改善（リノベーション）から建て替え、新築等の施設整備に至るまで、市有建築物の保全、整備にかかるすべての費用を効果的かつ効率的に執行してコストの縮減を図るため、ストックマネジメント推進担当が中心となって行います。



4. 3 保全に関する規程類の整備

市有建築物の保全に関する内部規程を制定し、ストックマネジメント推進担当と施設所管部の役割を明確化する。

また、市有建築物の長寿命化と計画的な保全体制への移行を踏まえて、既存の基準、要領を見直すとともに、日常的な点検・保守などの維持管理を強化するための基準、要領を整備して施設管理者を支援する。