

## **第 8 章 平成 31 年度からの 5 年間の改修計画**

この章では、前章までの内容を踏まえ、今後の保全方針を定めるとともに、対象施設の今後 35 年間の保全スケジュールと保全費用、及び平成 31 年度からの 5 年間の改修計画を示します。



## 第8章 平成31年度からの5年間の改修計画

### 1. 平成31年度からの5年間の対象施設の現地調査の実施

#### (1) 総合劣化度一覧

- ▶ 今後5年間（平成31年度から35年度）の改修予定施設（平成24年計画策定時）を現地調査し、評価から総合劣化度を算出します。

※1 第七小学校、第二小学校は平成24年度計画ではそれぞれ平成29年度、30年度に実施予定でしたが、国の補助金の調整により平成31年度以降に移動となります。

総合劣化度区分

■:70以上   ■:60以上70未満   ■:50以上60未満   □:50未満

順位	建物名（施設名）	延床面積（㎡）	類型	地域	現況劣化度（平成28年度）	築後年数	総合劣化度
	第七小学校	4,507	学校	錦	32.05	43.75	75.80 ※1
	第二小学校	6,497	学校	曙	25.80	48.00	73.80 ※1
1	第五中学校	8,374	学校	上砂	31.02	44.57	75.59
2	高松保育園	374	保育園	高松	27.50	45.00	72.50
3	第三中学校	8,192	学校	羽衣	24.77	47.00	71.77
4	第十小学校	4,876	学校	柏	23.46	48.14	71.60
5	大山小学校	5,740	学校	上砂	26.84	44.75	71.59
6	特別支援教育等施設	343	教育施設	錦	23.48	46.00	69.48
7	羽衣保育園	656	保育園	羽衣	25.25	44.00	69.25
8	第三小学校	5,995	学校	錦	21.98	46.80	68.78
9	柴崎保育園	593	保育園	柴崎	23.75	45.00	68.75
10	若葉小学校	6,216	学校	若葉	23.74	44.17	67.91
11	松中小学校	6,486	学校	一番	23.76	42.80	66.56
12	第八中学校	7,894	学校	富士見	27.13	38.50	65.63
13	幸小学校	6,246	学校	幸	21.63	43.86	65.49
14	栄保育園	695	保育園	栄	25.75	39.00	64.75
15	高齢者就労生きがい支援センター	581	その他	錦	27.14	37.00	64.14
16	練成館	1,266	体育館	柴崎	20.96	43.00	63.96
17	柏小学校	6,880	学校	柏	22.78	39.00	61.78
18	柏保育園	746	保育園	柏	19.67	42.00	61.67
19	若葉児童館	616	児童館	若葉	21.61	39.00	60.61
20	歴史民俗資料館	1,786	図書館等	富士見	27.65	32.00	59.65
21	若葉図書館	1,119	図書館等	若葉	28.20	31.00	59.20
22	中砂第二学童保育所	201	学童保育所	幸	25.52	32.00	57.52
23	羽衣福祉作業所	216	福祉作業所	羽衣	19.26	38.00	57.26
24	一番福祉作業所	372	福祉作業所	一番	28.17	28.00	56.17
25	滝ノ上会館	613	図書館等	富士見	23.05	33.00	56.05
26	西砂学習館	1,581	学習館	西砂	17.42	38.00	55.42
27	栄福祉作業所	458	福祉作業所	栄	19.42	35.00	54.42
28	西砂児童館	609	児童館	一番	26.42	28.00	54.42
29	こぶし会館（幸図書館）	1,316	図書館等	幸	23.53	30.00	53.53
30	けやき台学童保育所	159	学童保育所	若葉	23.98	29.00	52.98
31	消防団第四分団	80	消防団分団	上砂	20.74	32.00	52.74
32	消防団第一分団	56	消防団分団	西砂	12.69	40.00	52.69
33	こんぴら橋会館	613	図書館等	砂川	18.48	34.00	52.48
34	消防団第二分団	65	消防団分団	西砂	14.35	37.00	51.35

(2) 保全優先度の判定

- 優先順位は総合劣化度と施設重要度による下表マトリックス表の優先度①～⑥とし、かつ、それぞれの①～⑥のグループの中で総合劣化度のポイントが高い順とします。

総合劣化度と施設重要度による保全優先度（平成31年度からの5年間の対象施設※3）

( ) は総合劣化度

		総合劣化度			
		高			低
		I (70点以上)	II (60点以上70点未満)	III (50点以上60点未満)	IV (50点未満)
施設重要度	高	第五中学校(75.59) 第三中学校(71.77) 第十小学校(71.60) 大山小学校(71.59) 第七小学校(75.80)※1 第二小学校(73.80)※1 優先度 1 (6建物)	第三小学校(68.78) 若葉小学校(67.91) 松中小学校(66.56) 第八中学校(65.63)※2 幸小学校(65.49)※2 柏小学校(61.78)※2 優先度 2 (6建物)	優先度 3 (0建物)	優先度 4 (0建物)
	中	高松保育園(72.50) 優先度 2 (1建物)	羽衣保育園(69.25) 柴崎保育園(68.75) 栄保育園(64.75) 柏保育園(61.67) 若葉児童館(60.61) 優先度 3 (5建物)	若葉図書館(59.20) 中砂第二学童保育所(57.52) 羽衣福祉作業所(57.26) 一番福祉作業所(56.17) 滝ノ上会館(56.05) 西砂学習館(55.42) 栄福祉作業所(54.42) 西砂児童館(54.42) こぶし会館(幸図書館)(53.53) けやき台学童保育所(52.98) 消防団第四分団(52.74) 消防団第一分団(52.69) こんびら橋会館(52.48) 消防団第二分団(51.35) 優先度 4 (14建物)	優先度 5 (0建物)
	低	優先度 3 (0建物)	特別支援教育等施設(69.48) 高齢者就労生きがい支援センター(64.14) 練成館(63.96) 優先度 4 (3建物)	歴史民俗資料館(59.65) 優先度 5 (1建物)	優先度 6 (0建物)
建物数		7建物	14建物	15建物	0建物
		36建物			

※1 第七小学校、第二小学校は平成24年度計画ではそれぞれ平成29年度、30年度に実施予定でしたが、国庫補助金により今後5年間計画に移動となります。

※2 平成24年度策定時において平成31年度～35年度の改修工事実施予定でしたが、国庫補助金による年1校の方針により、平成36年度以降に先送りとなりました。

※3 平成24年度策定時における平成31年度～35年度対象施設

## 2. 保全計画（改訂版）の策定方針

本計画は、立川市の公共施設を取り巻く現状と維持保全に関する課題を踏まえて、安全かつ良好な状態で使用できるように施設の適正かつ合理的な保全を実施し、出来る限り公共施設の長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とし、毎年度の施設の保全に関する予算編成の指針となるものです。

### ① 計画期間

- 計画期間は、平成26年度から平成65年度までの40年間とします。なお、計画期間内においても社会情勢の変化に対応しつつ、5年ごとに見直しを行います。

### ② 安全かつ良好な機能の維持

- 公共施設を利用する市民の安全確保を第一に、利便性や快適性など施設の機能を良好な状態に維持します。

### ③ 安定的かつ継続的に使用するための長寿命化

- 施設の機能面・運営面のトラブルを未然に防ぎ、長期にわたって安定的に使用できるよう横断的な維持保全体制を整備するとともに、定期的な検査や劣化診断を行い、予防的・計画的な改修を実施します。

### ④ 保全コストの最適化

- 計画的・効率的な保全を実施し、中長期的視点でコストの最適化を図り、工事にあたっては最適な改修方法を採用します。

### ⑤ 環境負荷の可能な限りの低減

- 省エネルギー化への対応、環境負荷を考慮した仕様・工法の採用、改修規模を必要最小限にする工法などを採用します。

### 3. コスト算出の考え方

#### (1) 改修実施の条件

- 改修のコスト算出にあたり、以下の条件で改修の有無や内容を決定します。

(a)：新築の建物は、18年目、35年目、53年目にそれぞれ改修を実施します。

(例：第一小学校)

(b)：35年目の大規模改修を実施していない場合は、積み残しの大規模改修を実施します。

(大規模改修時に55年を経過していた場合は、残り寿命が短いため中規模改修を実施します。) 大規模改修を実施した次の18年目の修繕工事が残り寿命15年以内にあたる場合は、次の中規模改修は実施せず、劣化調査でD評価(早急に対応する必要がある劣化・不具合)部位の修繕を実施します。

例：立川第二中学校は築後57年目(平成29年)で、55年を経過しているので大規模改修を行わずに中規模改修を実施します。

(c)：18年目の改修を実施していない場合は、積み残しの中規模改修を実施し、さらに改修を実施した次の17年目に大規模改修を実施します。大規模改修を実施した次の18年目の改修工事が残り寿命15年以内にあたる場合は、次の中規模改修は実施しません。

- なお、学校以外の用途の類型についても同様に考えます。

#### (2) 大規模改修及び中規模改修コストの算出条件及び方法

- 劣化状況調査の結果を短期及び長期の保全計画へ反映させ、最小の経費で効果の高い保全管理を行います。
- 施設用途ごとに類型化したそれぞれの代表モデルの現状把握から、部位別改修レベルと改修の仕様を具体的に設定しコストを算出します。
- 学校(平成26年度)・保育園(平成27年度)の大規模改修実施時のコストから単価を設定します。
- 改修にあたっては、単に老朽化した部位の改修をするだけでなく、省エネルギー化・低炭素化、防犯・防災対応、施設環境の向上等さまざまな課題に取り組む必要があります。
- 建物の基本的性能の向上を図りつつ、ライフサイクルコストを勘案し、最適な改修時の整備レベルを設定します。

a 大規模改修のコストの算出条件

● 省エネ化・低炭素化

- ・ 各用途ごとに改修レベルを設定し、部位別に省エネ化・低炭素化の性能向上を図る仕様を設定しコストを計上します。
- ・ LED 照明、節水型の衛生機器など費用対効果を考慮し、積極的に導入します。

● バリアフリー対応

エレベーター：

- ・ 学校及び市民が多く利用する施設で、現状エレベーターの設置されていない施設のみとします。（原則車椅子対応）
- ・ 軽量鉄骨造のプレハブ、木造等の小規模施設には新たに設置しません。
- ・ 外部に増築設置する場合は、別途計上が必要となります。

階段手すり：

- ・ 階段に手すりの付いていない施設は、手すりを設置します。

多目的トイレ：

- ・ 学校及び市民が多く利用する施設で、オストメイトを含めた多目的トイレを設置します。
- ・ その他のバリアフリー対応工事は、コストの範囲内で設計段階に個別に検討します。

● 防災・防犯

非構造部材の耐震化：

- ・ 天井や落下転倒の恐れのある機器などの、非構造部材の耐震化を実施します。

防災：

- ・ 学校施設等の避難所となっている施設には、自家発電設備やポータブル発電機の設置を設計段階に個別に検討します。
- ・ 学校の給水用の受水槽は、災害時飲料用として活用できるものとします。

防犯：

- ・ 学校施設や保育所は、児童・生徒・園児等の安全を確保するための防犯カメラや、門扉からの動線等を施設管理者と連携をとり、設計段階に個別に検討します。

中規模改修においても、個々の施設の見積もり、設計時に検討します。

## b 中規模改修の工事範囲

建築は様々な部位・設備機器で構成されていますが、それぞれの耐用年数、劣化の特性、劣化した場合の影響等が異なります。

施設を長期間使い続けるためには、主要構造体を保護する屋根（屋上）や外壁を保護することが重要です。また、施設を安全かつ快適に利用してもらうためには、給排水、空調、昇降機などの設備も適正に管理していかなければなりません。

- 計画保全を効率的かつ効果的に進めるため、施設の安全性を含めた機能維持のための中規模改修で行うべき部位を以下に示します。
- ただし、大規模改修を行っていない建物については、現地の状況、施設管理者の要望等を聞き取り対応します。

表：中規模改修の工事範囲

部位・設備機器		具体例	中規模改修の範囲	劣化状況・残存年数に応じて検討	
建築	外部仕上げ	屋根・屋上	各種屋上防水、勾配屋根（金属板葺き）等	●	
		外壁	塗装、石、タイル、各種パネル類、外壁シーリング	●	
		外部開口部	屋外に面するサッシ、ガラス、ドア等	—	△
		外部（天井・床・雑）	庇、バルコニー、階段、手すり等	—	△
	内部仕上げ	床、壁、天井、建具	各室の床、壁、天井仕上げ、内装ドア等	—	△
		内部雑・中間材	窓廻りの造作、各種サイン、手すり、戸棚等	—	△
電気設備	受変電設備	高圧変電	受電盤、配電盤、変圧器、高圧ケーブル、区分開閉器等	—	△
		自家発電	エンジン、発動機、切替盤、補機類、オイルタンク等 蓄電池、整流器、無停電電源装置等	○	
	動力・電灯・コンセント	制御盤、動力盤、分電盤、配管・配線類、照明器具	—	△	
	通信設備	放送、電話、テレビ、LAN、入退出管理等	—	△	
	防災設備	非常照明、誘導灯、火災報知、防排煙、非常警報、非常放送、避雷針等	—	△	
機械設備	給排水	給水設備	給水ポンプ、受水槽、高置水槽、配管等	—	△
		衛生設備	給湯設備	給湯機器、配管等	—
	衛生設備	排水設備	汚水・雑排水ポンプ、雨水排水ポンプ、雨水貯留槽、浄化槽、配管等	—	△
		衛生器具	大便器、小便器、洗面器、手洗器、身障者用トイレ等	○ (洋式化)	△
		消火設備	消火栓、スプリンクラー、消火ポンプ、消火配管等	—	△
	空調換気	熱源機器	ボイラー、冷凍機、冷温水発生機、熱交換器、空調用ポンプ類	●	
	排煙設備	空調機器設備	ファンコイルユニット、全熱交換器、ビル用マルチ空調機	●	
		換気設備	還気ファン、換気ファン、排煙ファン	—	△
		ダクト設備	空調、換気、排煙ダクト、冷水管、冷媒管、ドレン管等	—	△
		自動制御（中央監視）	制御システム（温湿度センサー、空調機制御盤類）	○	
多目的トイレ	大便器、オストメイト、手洗い、傾斜鏡、手すり、ベビーシート、ベビーベッド等	●			
昇降機		エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機等	○		
外構		駐車場や歩道の各種舗装、門、フェンス、雨水排水溝等	—	△	

●：実施対象    ○：既設のものは実施対象    △：劣化状況・残存年数に応じて検討

c コストの算出方法

● 既存建物の整備レベルの改修単価

- ・ 学校・保育園の改修コストは平成 26 年度に実施した第九小学校、平成 27 年度、中砂保育園の改修費を参考に改修単価を算出します。
- ・ その他の施設の改修コストは、既存の建物を新たな整備レベルに合わせて新築する場合のコストを算出し、部位ごとに改修・更新、修繕等の係数及び労務費・資材費の上昇等を加味し設定して算出します。

● 改修・更新、修繕等のコストの算出方法（学校・保育園以外の施設）

- ・ 改修・更新、修繕、撤去のみの工事費は、既存建物の整備レベルの改修費に以下の係数を乗じて算出します。

	建築	設備
改修・更新	1.0	1.1
修繕	0.2 0.1（間仕切壁）	0.1
撤去のみ	0.1	0.1

● 諸経費等のコストの算出方法（学校・保育園以外の施設）

- ・ 諸経費・仮設費、解体・処分費は、部位ごとの直接工事費に以下の係数を乗じて算出します。

諸経費・仮設費係数	解体・処分費係数
1.25	1.25

● 消費税率

- ・ 消費税は 8%とします。

①-1 大規模改修の内容と部位別の改修単価（例：学校）

➤ 学校の部位別の改修内容及び改修を実施する場合に採用する直接工事費の単価（税抜き）を以下に示します。

■ 学校（校舎の直接工事費）

大規模改修コスト 学校（校舎）				
部 位	改修内容	単 位	単 価 （円）	
建 築	1. 躯体補修	ひび割れ・欠損部の改修	m <sup>2</sup> （延床）	4,000
	2. 屋上	屋上防水のやり替え	m <sup>2</sup> （防水）	6,900
	3. 外壁	外壁塗装替え	m <sup>2</sup> （外壁）	7,900
	4. 外部開口部	アルミサッシ改修（複層ガラス）	m <sup>2</sup> （開口部）	79,900
	5. その他外部	塗装葺き替え、堅樋、屋上フェンス等の更新	m <sup>2</sup> （延床）	2,600
	6. 内部	全面更新（フローリング床は研磨・塗装）、内断熱化、便所のドライ化	m <sup>2</sup> （延床）	30,500
	7. 備品	全面更新	m <sup>2</sup> （延床）	29,000
	8. エレベーター	乗用（車椅子対応）新設 給食用は更新・改修	各1基	16,000,000
	9. 外構	フェンス・門扉改修、	m <sup>2</sup> （敷地）	1,000
	10. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	3,800

部 位	改修内容	単 位	単 価 （円）	
電 気 設 備	1. 受変電設備	受変電設備の更新、容量変更	1式	25,000,000
	2. 動力・電灯・ コンセント設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	11,900
	3. 弱電設備 （通信・カメラ等）	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	3,900
	4. 防災設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	1,500
	6. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	300

部 位	改修内容	単 位	単 価 （円）	
機 械 設 備	1. 衛生器具設備	洋式便器、省エネ機器、自動水栓	m <sup>2</sup> （延床）	3,600
	2. 給排水設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	11,700
	3. 消火設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	800
	4. 空調設備	全面改修（一部既存再利用）	m <sup>2</sup> （延床）	24,700
	5. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	300

■ 学校（体育館の直接工事費）

大規模改修コスト 学校（体育館）				
部 位	改修内容	単 位	金 額	
建 築	1. 躯体補修	ひび割れ・欠損部の改修	m <sup>2</sup> （延床）	1,300
	2. 屋上	屋上防水のやり替え、金属屋根葺き替え及び遮熱塗装	m <sup>2</sup> （防水）	24,100
	3. 外壁	外壁塗装替え	m <sup>2</sup> （外壁）	6,800
	4. 外部開口部	アルミサッシ改修	m <sup>2</sup> （開口部）	51,800
	5. その他外部	塗装葺き替え、竖樋等の更新	m <sup>2</sup> （延床）	600
	6. 内部	全面更新（フローリング床は研磨・塗装）、ライン引	m <sup>2</sup> （延床）	19,400
	7. 備品	全面更新	m <sup>2</sup> （延床）	900
	8. その他		m <sup>2</sup> （延床）	3,200
部 位	改修内容	単 位	金 額	
電 気 設 備	1. 動力・電灯・コンセント設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	3,900
	2. 弱電設備 （通信・カメラ等）	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	200
	3. 防災設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	700
	4. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	300
部 位	改修内容	単 位	金 額	
機 械 設 備	1. 衛生器具設備	洋式便器、省エネ機器、自動水栓	m <sup>2</sup> （延床）	3,900
	2. 給排水設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	1,600
	3. 空調設備	全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	600

■ 学校（プールの直接工事費）

大規模改修コスト 学校（プール）			
部 位	改修内容	単 位	金 額
建築	プールのかさ上げ、プールサイド改修	1校	20,000,000
部 位	改修内容	単 位	金 額
電気設備	全面改修	1校	1,000,000
部 位	改修内容	単 位	金 額
機械設備	ポンプ、循環ろ過機の改修	1校	9,000,000

■ 学校（その他）

- 仮設校舎
  - ・ 小中学校及び保育園は、仮設校舎（園舎）のコストを計上します。
  - ・ 小中学校の仮設校舎は、現状の校舎延べ面積の 75%、設置期間1年とします。  
(52,500 円/㎡)
- 小規模な附属棟施設
  - ・ 倉庫や機械室等の小規模な附属屋は、用途の変更を含め、延床面積の合計に 50,000 円/㎡を乗じて算出します。
- 既存不適格
  - ・ 小中学校の突き当たり教室の出入口2箇所以上（東京都建築安全条例：教室等の出入口）が1箇所しか無い場合は、設計段階に個別の状況に応じて検討します。
  - ・ 階段室等の防火区画内の有効幅不足等がある場合は、設計段階に個別の状況に応じて対応します。
  - ・ 屋上の水槽類で6面点検できない水槽については、設計段階に個別の状況に応じて対応します。

■ 学校（諸経費等の共通費）

- 共通費
  - ・ 校舎、体育館、プール、附属棟の改修にかかる共通費

部位	共通費
建築	18%
電気設備	22%
機械設備	16%

■ 学校以外の仮設建物

- 仮設園舎
  - ・ 保育園の仮設園舎は、面積基準を守るため、現状の園舎延べ面積の 100%、設置期間8ヶ月とします。(100,000 円/㎡)

①-2 中規模改修の内容と部位別の改修単価（例：学校）

- 屋上、外壁については、大規模改修と同額とします。
- プール改修はこれまで大きな改修を行っていないため大規模改修と同レベルで実施します。
- 改修の必要となる部位に、大規模改修の部位単価を採用し算出します。

■ 学校（校舎の直接工事費）

中規模改修コスト 学校（校舎）				
部 位	改修内容	単 位	単 価 (円)	
建 築	1. 躯体補修	ひび割れ・欠損部の改修	m <sup>2</sup> （延床）	2,000
	2. 屋上	屋上防水のやり替え	m <sup>2</sup> （防水）	5,600
	3. 外壁	外壁塗装替え	m <sup>2</sup> （外壁）	9,500
	4. 外部開口部	シーリング改修、調整、スチール建具の再塗装	m（開口部）	12,700
	5. その他外部	塗装葺き替え、豎樋、屋上フェンス等の更新	m <sup>2</sup> （延床）	2,600
	6. 内部	劣化状況に応じて対応 （床の研磨塗装、壁の塗装、内部建具、その他）	m <sup>2</sup> （延床）	3,700
	6-1. トイレ	多目的トイレの設置及びトイレの全面改修	m <sup>2</sup> （延床）	21,500
	7. 備品	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	3,500
	8. エレベーター	給食用は劣化状況に応じて	各1基	10,000,000
	9. 外構	劣化状況に応じて対応 （フェンス、門扉）	m <sup>2</sup> （敷地）	500
10. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	1,200	

部 位	改修内容	単 位	単 価 (円)	
電 気 設 備	1. 受変電設備	劣化状況に応じて対応 （受変電設備の更新、容量UP）	1式	25,000,000
	2. 動力・電灯・ コンセント設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	1,500
	3. 弱電設備 （通信・カメラ等）	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	500
	4. 防災設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	200
	5. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	100

部 位	改修内容	単 位	単 価 (円)	
機 械 設 備	1. 衛生器具設備	洋式便器、省エネ機器、自動水栓	m <sup>2</sup> （延床）	3,600
	2. 給排水設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	1,400
	3. 消火設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	100
	4. 空調設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	3,000
	5. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	100

■ 学校（体育館の直接工事費）

中規模改修コスト 学校（体育館）				
部 位	改修内容	単 位	金 額	
建 築	1. 躯体補修	ひび割れ・欠損部の改修	m <sup>2</sup> （延床）	700
	2. 屋上	屋上防水のやり替え、金属屋根葺き替え及び遮熱塗装	m <sup>2</sup> （防水）	24,100
	3. 外壁	外壁塗装替え	m <sup>2</sup> （外壁）	6,800
	4. 外部開口部	アルミサッシに改修	m <sup>2</sup> （開口部）	26,500
	5. その他外部	塗装葺き替え、竖樋等の更新	m <sup>2</sup> （延床）	600
	6. 内部	劣化状況に応じて対応 （フローリング床は研磨・塗装）、ライン引き	m <sup>2</sup> （延床）	7,000
	7. 備品	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	400
	8. その他	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	1,200
部 位	改修内容	単 位	金 額	
電 気 設 備	1. 動力・電灯・コンセント設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	1,500
	2. 弱電設備 （通信・カメラ等）	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	100
	3. 防災設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	300
	4. 建設副産物等 処理費		m <sup>2</sup> （延床）	200
部 位	改修内容	単 位	金 額	
機 械 設 備	1. 衛生器具設備	洋式便器、省エネ機器、自動水栓	m <sup>2</sup> （延床）	3,900
	2. 給排水設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	600
	3. 空調設備	劣化状況に応じて対応	m <sup>2</sup> （延床）	300

■ 学校（プールの直接工事費）

中規模改修コスト 学校（プール）			
部 位	改修内容	単 位	金 額
建築	プールのかさ上げ、プールサイド改修	1校	20,000,000
部 位	改修内容	単 位	金 額
電気設備	全面改修	1校	1,000,000
部 位	改修内容	単 位	金 額
機械設備	ポンプ、循環ろ過機の改修	1校	9,000,000

■ 学校（その他）

- プール改修は大規模改修と同レベルで設定

■ 学校（諸経費等の共通費）

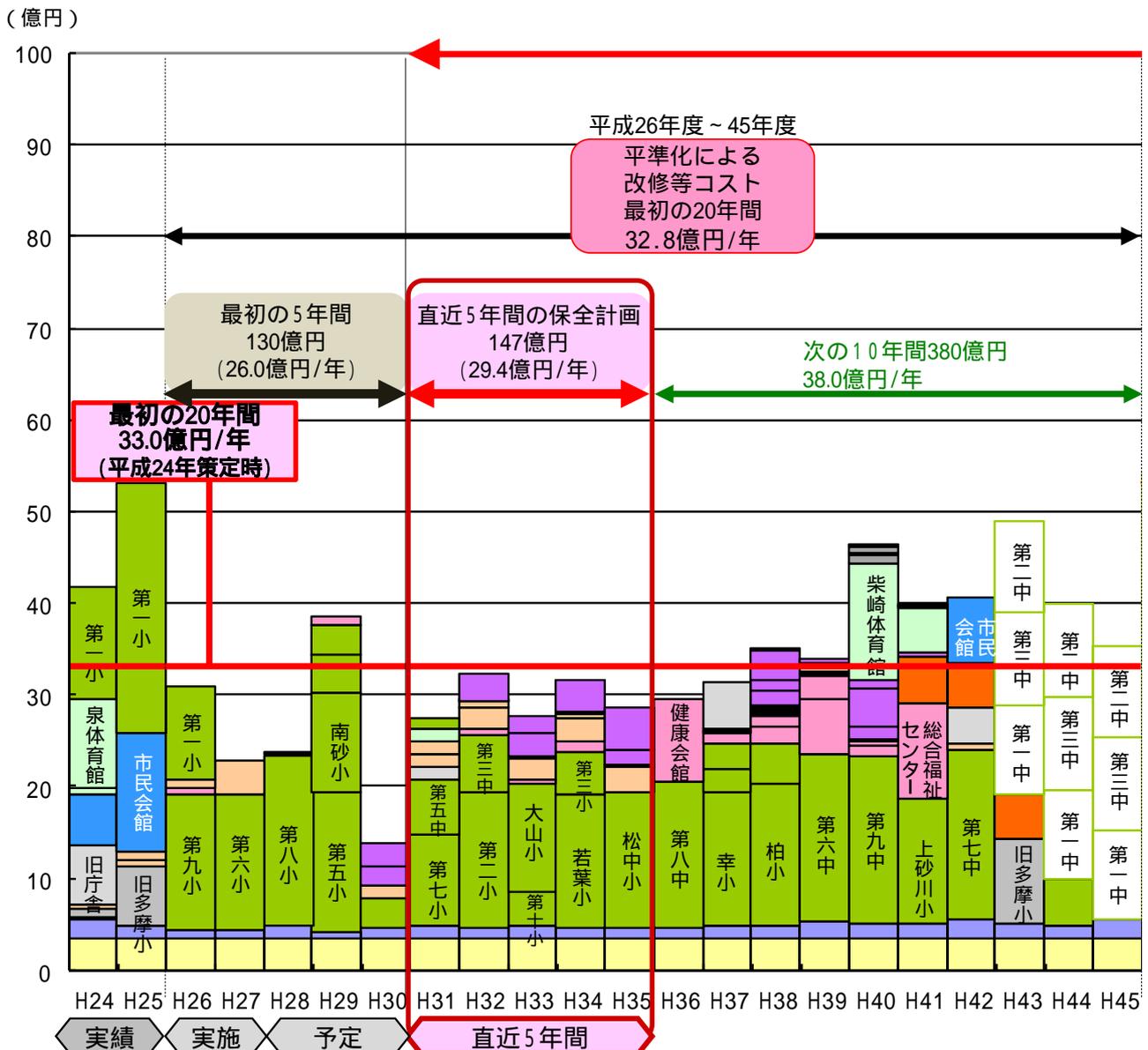
- 共通費
  - ・ 校舎、体育館、プール、附属棟の改修にかかる共通費

部位	共通費
建築	18%
電気設備	22%
機械設備	16%

#### 4. 平成31年度からの35年間の保全計画

(実績、H24計画、直近5年)

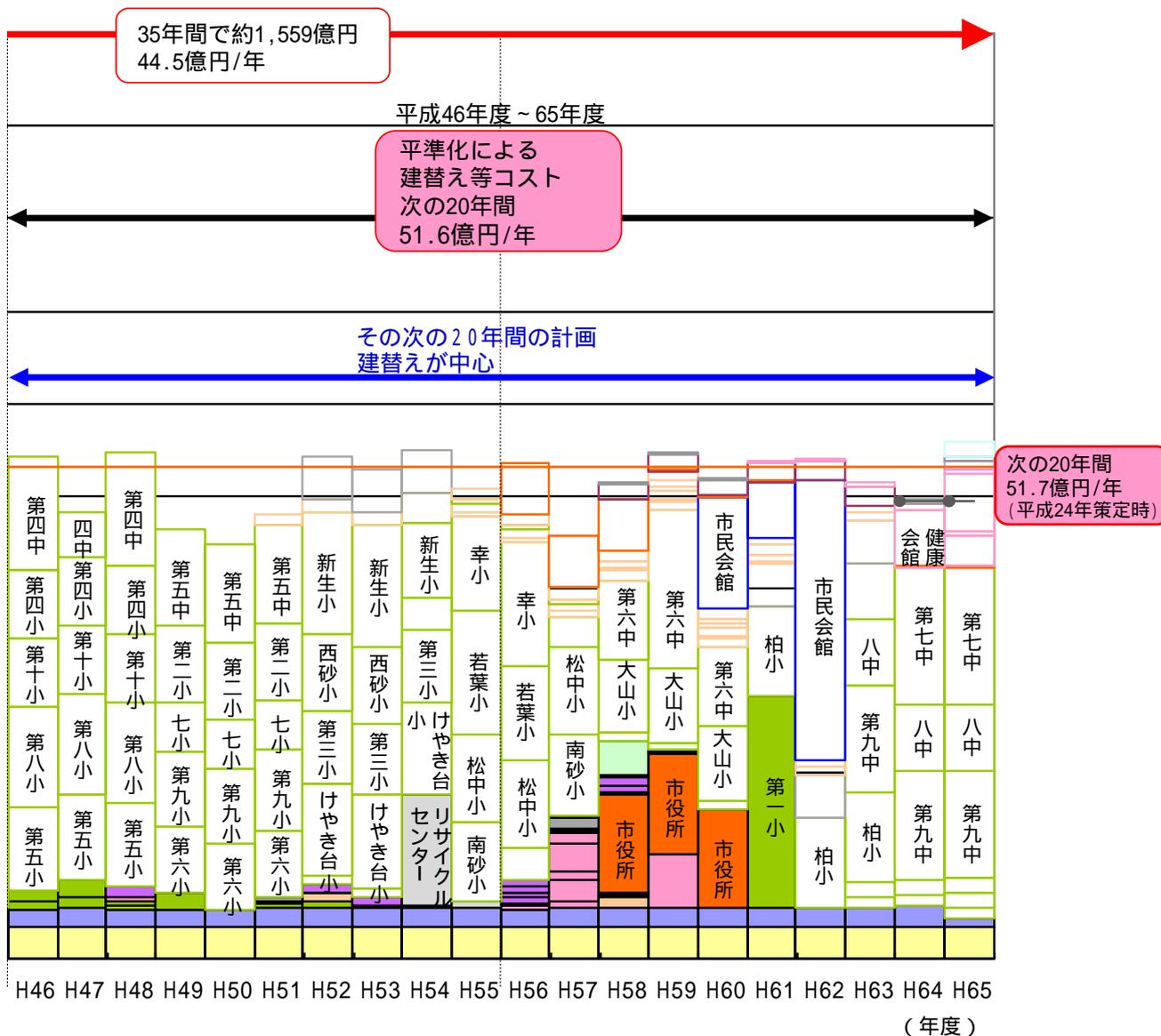
- 本計画は現在の公共施設を適切かつ良好に維持・運営していくために、施設を安全・良好な状態で提供する保安全管理のあり方をとりまとめた計画であり、今後の公共施設の再編の影響は考慮していません。
- 築後35年目までに大規模改修を実施する場合、ほとんどの建物がこれまで大規模改修を行っていないため、直近に改修が集中してしまい、改修にかかるコストが突出することになります。
- 一度に多くの建物を整備することは、財政的、施行体制上も困難です。そのため、保全優先度に従い、毎年コストの平準化を図り実施しています。
- 平成26・27年度までの実績を検証し、課題を整理した上で新たな平準化のルールを加えます。
- 国の補助金制度等の活用や、地域配分を考慮し平準化します。
- 財政状況、社会情勢の変化によっては計画変更が生じる場合があります。
- 本計画は建物の劣化度に応じた計画であり、学校の統合計画、保育園の民営化計画など他の計画の策定状況によっては、計画の変更が生じる場合があります。



- 直近5年間にかかるコストは147億円(年平均29.4億円)となります。
- 次の10年間は年平均38.0億円が見込まれており、当初計画の33億円から5億円(13.2%)の増加となります。
- その次の20年間は年平均51.7億円となります。
- 平成31年度からの35年間にかかるトータルコストは1,559億円となり、年平均44.5億円になります。

(億円)

	平成31～35年度		平成36～45年度		平成46～65年度		35年間合計	年平均
	合計	年平均	合計	年平均	合計	年平均		
建替え	0.00	0.00	89.67	8.97	816.60	40.83	906.27	25.89
改修・修繕	124.45	24.89	241.33	24.13	108.59	5.43	474.37	13.55
修繕	16.90	3.38	33.80	3.38	67.60	3.38	118.30	3.38
調査設計費	5.69	1.14	15.56	1.56	38.43	1.92	59.68	1.71
合計	147.04	29.41	380.36	38.04	1,031.22	51.56	1,558.62	44.53



## 5. 直近5年間の保全計画

- 直近5年間の計画は現地での劣化状況を調査し、保全優先度の高い順から並べ、学校の大規模改修は、国の補助金を考慮し、年1校とします。
- 施行体制からも、年当たりのコストや工事の件数が偏らないよう配慮します。
- 財政状況、社会情勢の変化によっては計画変更が生じる場合があります。
- 本計画は建物の劣化度に応じた計画であり、学校の統合計画、保育園の民営化計画など他の計画の策定状況によっては、計画の変更が生じる場合があります。

	平成31年度		平成32年度		平成33年度	
建替						
計						
大規模改修	第七小学校 [錦]	995,825	第二小学校 [曙]	1,496,440	大山小学校 [上砂]	1,171,194
	高松保育園 [高松]	143,320	羽衣保育園 [羽衣]	232,511	柴崎保育園 [柴崎]	215,385
	若葉図書館 [若葉]	282,587	若葉児童館 [若葉]	129,088	こぶし会館 [幸]	336,472
	滝ノ上会館 [富士見]	172,622	西砂学習館 [西砂]	258,433	けやき台学童保育 所 [若葉]	35,448
	中砂第二学童 保育所 [幸]	50,997	特別支援教育等施 設 [錦]	134,076	消防団第四分団 [上砂]	18,742
計	1,645,351	2,250,548	1,777,241			
中規模改修	第五中学校 [上砂]	612,432	第三中学校 [羽衣]	622,066	第十小学校 [柏]	391,937
	練成館 [柴崎]	136,261			一番福祉作業所 [一番]	50,005
計	748,693	622,066	441,942			
修繕費 計	338,000	338,000	338,000			
工事費合計	2,732,044	3,210,614	2,557,183			
調査設計費	128,425	102,287	121,125			
合計	2,860,469	3,312,901	2,678,308			

(千円)

平成34年度		平成35年度		合 計
若葉小学校 [若葉]	1,454,354	松中小学校 [一番]	1,487,394	
栄保育園 [栄]	246,985	柏保育園 [柏]	272,403	
歴史民俗資料館 [富士見]	445,071	こんぴら橋会館 [砂川]	172,292	
羽衣福祉作業所 [羽衣]	68,273	栄福祉作業所 [栄]	117,507	
消防団第一分団 [西砂]	12,726	消防団第二分団 [西砂]	15,602	
		高齢者就労生きがい 支援センター[錦]	136,188	
	2,227,409		2,201,386	10,101,935
第三小学校 [錦]	462,714	西砂児童館 [一番]	68,140	
	462,714		68,140	2,343,555
	338,000		338,000	1,690,000
	3,028,123		2,607,526	14,135,490
	104,301		113,218	569,356
	3,132,424		2,720,744	14,704,846

(参考) 年度別・施設別の保全計画【改訂版】

- 大規模改修：整備レベルに基づく改修
- 中規模修繕：屋上、外壁等の修繕や設備の更新など施設の機能維持のための修繕
- D評価（早期に対応が必要）修繕：劣化調査のD評価の部位を修繕費の範囲の中で改善
- その他緊急修繕：早急な対応を要する故障、不具合への対応

■ 平成26年度から30年度

		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		合計
大規模改修	第九小学校	1,345,900	第六小学校	1,255,817	第八小学校	1,850,471	第五小学校	1,539,641	砂川学習館	199,193		
			中砂保育園	238,807			南砂小学校	1,084,932	總学習館	257,307		
									西立川保育園	151,037		
									ドリーム学園	101,411		
計	1,345,900	1,494,624	1,850,471	2,624,573	708,948	8,024,516						
中規模改修							第二中学校	321,112	第四小学校	317,562		
							第一中学校	420,140				
	計	0	0	0	741,252	317,562	1,058,814					
(早期に対応が必要)修繕	第三中学校	7,353	松中小学校	63,277	第九中学校	1,214	第八中学校	23,438	歴史民俗資料館	13,562		
	大山小学校	10,143	柏小学校	26,090	けやき台学童保育所	562	上砂川小学校	21,332	羽衣中央会館	187		
	南口立体有料自転車駐車場	389	第五中学校	168	一番福祉作業所	3,397	総合リサイクルセンター	47,568	羽衣地域福祉サービスセンター	1,557		
	第三小学校	15,173	中砂学童保育所	94	幸学習館	6,801	第七中学校	9,491	総合福祉センター	6,221		
	幸小学校	8,156	滝ノ上会館	1,034	曙福祉会館	1,350	南口第二立体駐車場	511	八ヶ岳山荘	4,221		
	栄保育園	539	北口第一駐車場	13,623	天王橋会館	2,616	栄福祉作業所	94				
	若葉小学校	26,123	健康会館	7,082	南口第一立体駐車場	661						
	第十小学校	597										
	計	68,473	111,368	16,601	102,435	25,748	324,625					
	その他緊急修繕計	269,527	226,632	321,399	235,565	312,252	1,365,375					
工事費合計	1,683,900	1,832,624	2,188,471	3,703,825	1,364,510	10,773,330						
調査設計費	73,305	87,539	148,153	158,737	123,207	590,941						
合計	1,757,205	1,920,163	2,336,624	3,862,562	1,487,717	11,364,271						

※ 平成24年度計画を基に学校施設と中砂保育園の計画を補正したものです。

■ 平成36年度から45年度（平成24年度策定を基に追記）

		平成36年度～40年度（5年間）				平成41年度～45年度（5年間）			
建替					第一中学校	2,877,762			
					第二中学校	2,988,546			
					第三中学校	3,100,491			
					上砂川小学校	1,364,038			
大規模改修	第八中学校	1,722,135	さかえ会館	144,730	第七中学校	1,869,984			
	幸小学校	1,443,962	柴崎会館	167,651	幸児童館	71,571			
	柏小学校	1,555,746	天王橋会館	121,283	高松会館	59,260			
	第六中学校	1,825,327	消防団第三分団	13,751	総合福祉センター	1,047,706			
	第九中学校	1,827,995	羽衣中央会館	155,077					
	健康会館	901,449	消防団第七分団	13,801					
	斎場	94,744	曙福祉会館	134,677					
	中里地区集会所	24,626	柴崎福祉会館	608,520					
	柏町汚水ポンプ	24,370	柏学童	26,950					
	幸学習館	170,304	大山学童	27,027					
	消防団第十分団	13,668	幸福社会館	254,214					
	消防団第九分団	15,335	幸学童	27,051					
	曙学童保育所	23,475	南口第一立体駐車場	81,738					
	柴崎体育館	1,288,342	南口第二立体駐車場	62,566					
	一番福祉会館	168,073	八ヶ岳山荘	426,047					
	消防団第五分団	13,683	川越道緑地古民家園	82,957					
中規模改修	西砂小学校	256,571	西砂学童	7,337	市役所	1,505,366	富士見児童館	32,787	
	新生小学校	297,250	南砂学童	8,098	第一小学校	518,280	羽衣児童館	34,182	
	第四中学校	447,746	消防団第六分団	4,410	泉体育館	483,113	ファーマーズセンターみのり立川	26,216	
	南口立体自転車	9,401	富士見連絡所	6,376	子ども未来センター	378,402	富士見福祉作業所	10,016	
	総合リサイクル	501,407	羽衣地域サービス	126,596	南口第一タワー自転車	12,750	高松学童保育所	13,469	
	柏町ポンプ	28,619	北口第三自転車	7,498	南口第二タワー自転車	1,970			
	消防団第八分団	4,314	柴崎シルバーワーク	46,935	市民会館	701,302			
	錦児童館	40,608	商店街活性化	6,016	旧多摩川小学校	916,074			
	西砂会館	46,288							