

立川市前期施設整備計画



令和 3(2021)年
立川市

目次

第1章 施設整備計画とは	5
1. これまでの経緯	6
(1) 公共施設の概況	6
(2) 再編の取組経過	8
(3) 市民検討	10
2. 計画の目的	13
3. 計画の位置づけ	14
第2章 地域施設の再編	15
1. 第二中学校圏域	17
(1) 人口の状況	17
(2) 各施設の地域分布	18
(3) 再編方針の検討	22
① 定量的評価	22
② 定性的評価	24
③ 評価のまとめ	25
(4) 再編方針	29
(5) 整備計画	31
① 第二小学校／高松児童館／曙学童保育所複合施設	31
② 高松図書館／高松学習館複合施設	40
(6) 面積、コスト削減予測	48

2. 第三中学校圏域	50
(1) 人口の状況	50
(2) 各施設の地域分布	51
(3) 再編方針の検討	56
①定量的評価	56
②定性的評価	58
③評価のまとめ	59
(4) 再編方針	63
(5) 整備計画	65
①第三小学校／錦児童館／錦学童保育所複合施設	65
②第三中学校	74
(6) 面積、コスト削減予測	82
3. 第五中学校圏域	84
(1) 人口の状況	84
(2) 各施設の地域分布	85
(3) 再編方針の検討	89
①定量的評価	89
②定性的評価	91
③評価のまとめ	92
(4) 再編方針	97
(5) 整備計画	99
①砂川学習館／地域コミュニティ機能複合施設	99
②第五中学校	107
(6) 面積、コスト削減予測	115

第3章 全市施設の再編.....	117
1. 再編方針.....	118
(1) ドリーム学園.....	118
①施設の担う役割.....	118
②施設の状況.....	118
③施設整備に向けた課題.....	119
④再編方針.....	119
(2) 健康会館.....	120
①施設の担う役割.....	120
②施設の状況.....	120
③施設整備に向けた課題.....	121
④再編方針.....	121
(3) 歴史民俗資料館.....	122
①施設の担う役割.....	122
②施設の状況.....	122
③施設整備に向けた課題.....	123
④再編方針.....	123
(4) 練成館.....	124
①施設の担う役割.....	124
②施設の状況.....	124
③施設整備に向けた課題.....	125
④再編方針.....	125
2. 子育て／健康複合施設整備計画.....	126
(1) 整備方針.....	126
(2) 施設で展開する機能.....	128
(3) 計画敷地の概要.....	131
(4) 面積、費用の条件.....	133
①面積.....	133
②コスト予測.....	133
(5) 建物の概要.....	134
(6) 工事費概算コスト.....	137
(7) ランニングコスト.....	138

第4章 改修施設の整備.....	139
1. 改修施設の整備.....	140
第5章 今後の事業手順.....	143
1. 今後の事業手順.....	144
2. 事業手法の検討.....	145
資料編.....	147
1. 市内公共施設配置図.....	148
2. 用語集.....	151

第 1 章 施設整備計画とは

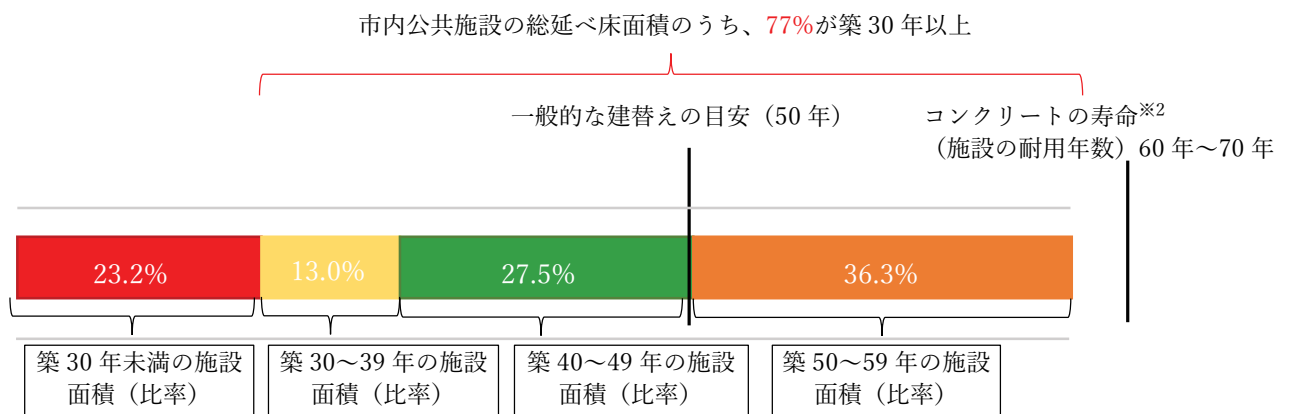
1. これまでの経緯

(1) 公共施設の概況

本市の公共施設をめぐる状況については、平成30(2018)年度策定の「公共施設再編個別計画」(以下、「再編個別計画」)などで示したとおり、現在、公共施設の多くは老朽化が進み、今後10年から30年の間には多くの施設を建替える必要があります。一方で、今後、少子高齢化がますます進み、社会の担い手が減っていくとともに、段階的に人口減少傾向に転じていくことが見込まれています。

また、すべての公共施設を改修^{※1}し続けた場合、10年後、20年後に施設の建替えを進めることとなり、現在の約1.7倍の財政負担を将来世代に残すことになるほか、現状の大きさを施設を建替えても、将来の人口構造に見合わない余剰な床面積を生み、維持コストの負担がさらに増す恐れがあります。

◎本市施設の老朽化状況

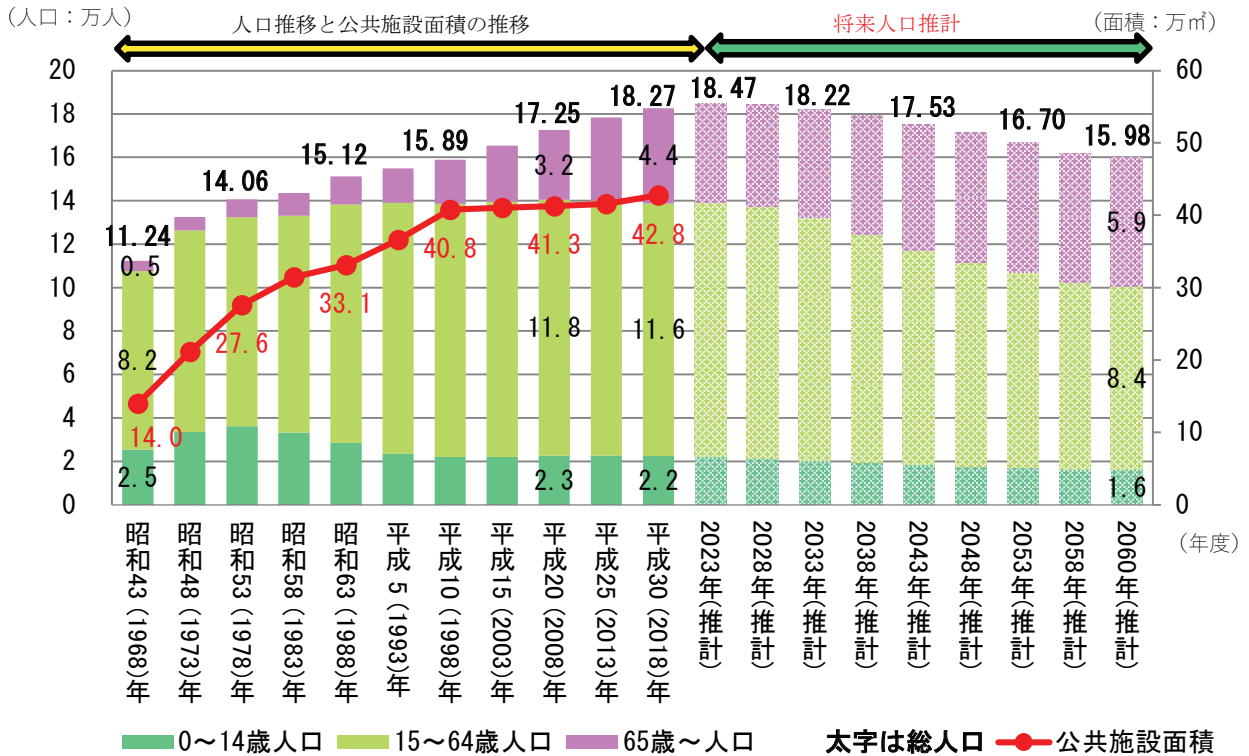


1. 立川市の公共施設の総面積のうち、築後30年以上の施設面積の合計は約77%
2. 約10年～30年後に施設の耐用年数 (=70年) (「立川市公共施設保全計画」より) に達するため、建替えが必要となる。
3. 建物施設だけではなく、橋や下水道などの都市インフラ施設^{※3}も老朽化し、今後対策が必要となる。

参考：第2次行政経営計画

◎人口減少・少子高齢化

(図) 立川市の人口の推移と将来人口推計及び公共施設面積の推移

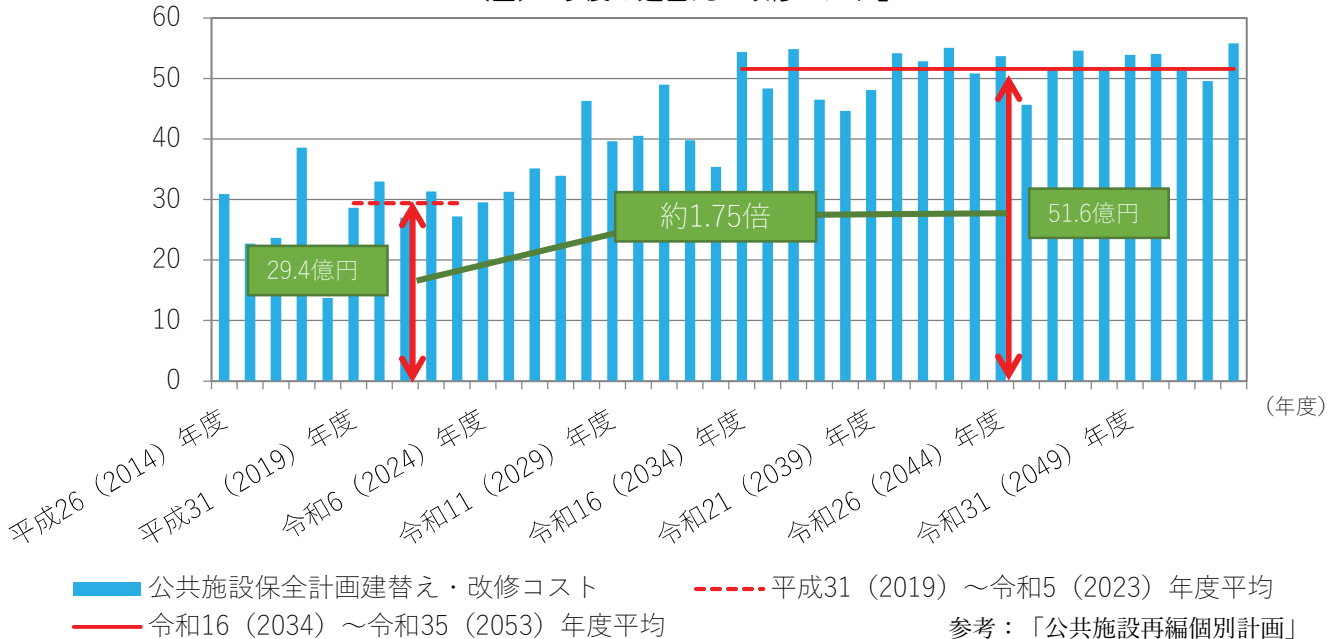


※グラフの「公共施設面積」は財産に関する調書の「行政財産」の延床面積の合計
 参考：立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査（平成30年度）
 各年度「世帯と人口」 各年度決算「財産に関する調書」

◎厳しい財政状況

(コスト：億円)

(図) 「今後の建替え・改修コスト」



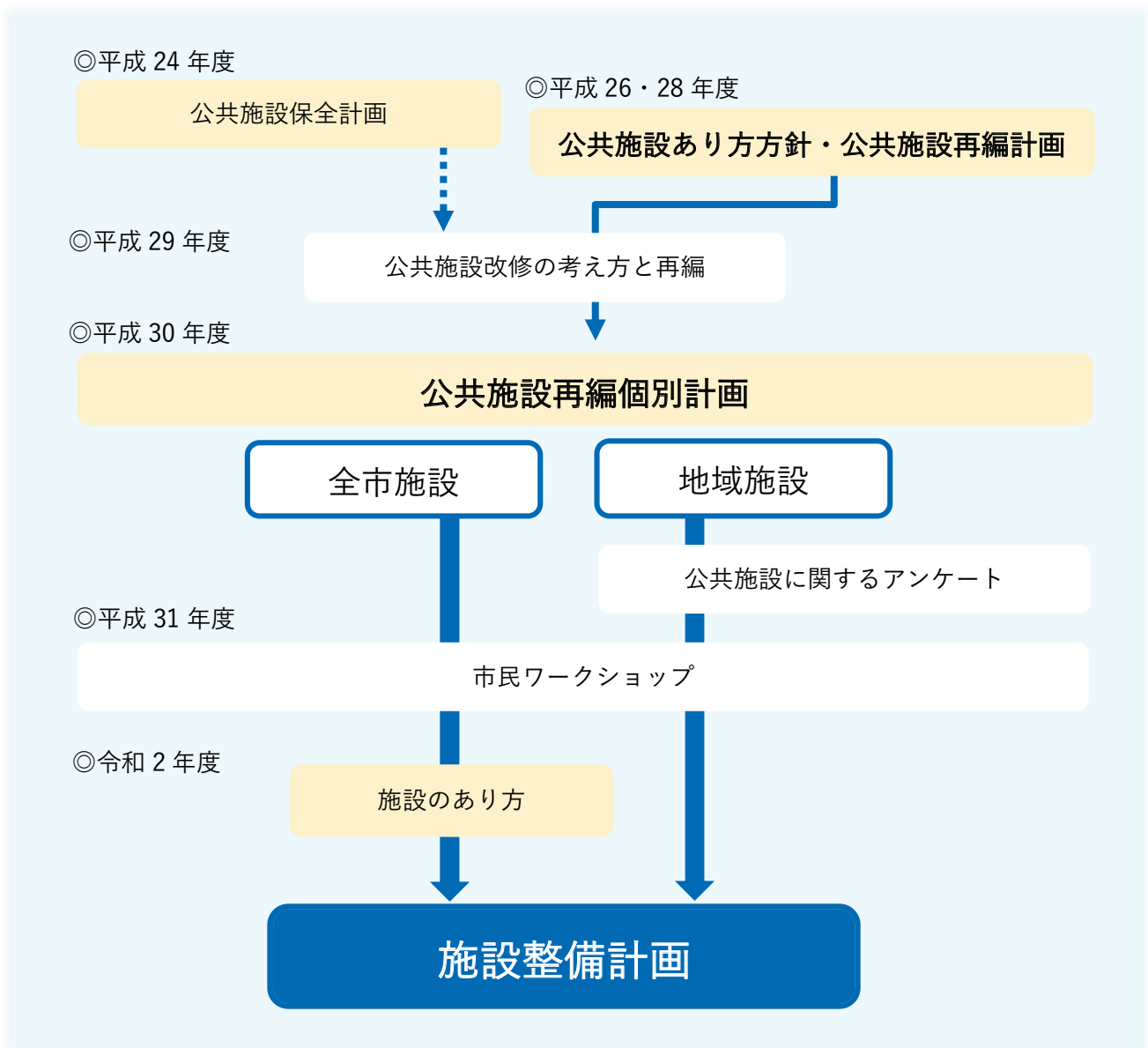
参考：「公共施設再編個別計画」

(2) 再編の取組経過

本市の公共施設の状況に鑑み、安全で持続可能な公共施設を保有し続けるため、平成 26 (2014) 年度に「公共施設あり方方針」(以下、「あり方方針」) を策定し、床面積 20%削減とともに公共施設を再編する方針を策定しました。

その後、平成 28 (2016) 年度に再編^{※4}を進めるための基本的考え方^{※5}と再編方針(分野別・地域別)^{※6}を定めた「公共施設再編計画」を策定し、平成 30 (2018) 年度には「将来世代へ施設(機能)^{※7}を引き継ぐためのルール」と「再編モデルケース」を示した「再編個別計画」を策定し、再編の取組を進めてきました。

◎取組経過

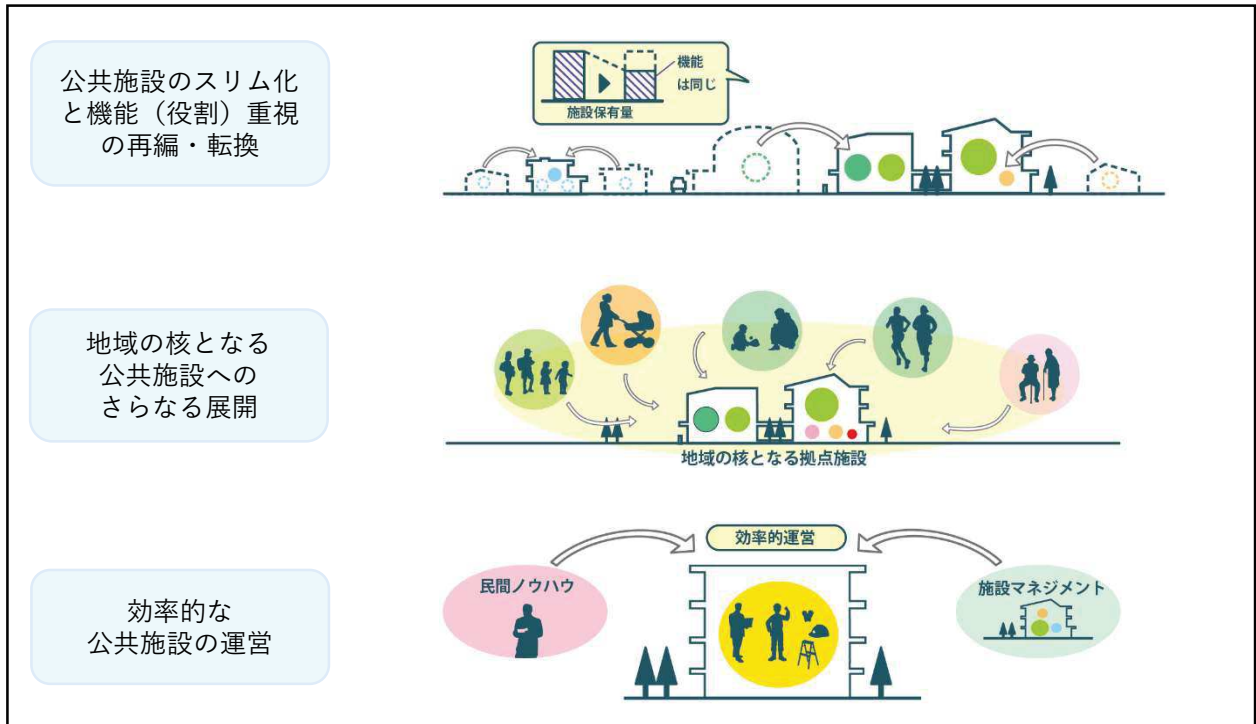


◎ 3つの大方針と、公共施設の削減目標

「あり方方針」において、公共施設はどうあるべきかという方向性について、3つの大方針と、令和35（2053）年までの公共施設の面積削減目標※8などを示しました。

また、「再編個別計画」では、将来世代へ施設を引き継ぐために、施設の建替え・改修にかかる35年間のコスト削減目標を掲げました。

《 3つの大方針 》



《 公共施設の削減目標 》

財政見通しや、将来人口推計を用いて、令和35（2053）年までの維持可能な公共施設の保有面積総量を推計し、**床面積で約20%（7万㎡）** **建替え・改修コストで約312億円** を削減目標として取り組みます。

7万㎡ (20%)

維持可能な面積 27万㎡ (80%)

削減目標 ≡ **約312億円**

(参考：「公共施設再編個別計画」)

◎市の取組みの経過

年度	市の取組	主な内容
平成 24 年度	公共施設保全計画	施設劣化度や保全優先度を定め、長寿命化の考えのもと、公共施設を良好な状態で保全管理するための、建替え・改修の予定などをとりまとめたもの
平成 26 年度	公共施設あり方方針	今後の公共施設はどうあるべきかという方向性について、3つの大方針と、令和 35（2053）年までの公共施設の面積削減目標などをとりまとめたもの
平成 28 年度	公共施設再編計画	「あり方方針」を受けて、施設再編についての「市の基本的考え方」と、「再編方針（分野別・地域別）」をとりまとめたもの
平成 29 年度	公共施設改修の考え方と再編	これまで進めてきた「公共施設保全計画」の改修予定を原則保留とし、今後は「公共施設再編個別計画」を進めるという考え方
平成 30 年度	公共施設再編個別計画	再編を行う圏域 ^{※9} と施設を分類・選定し、再編の進め方と「再編モデルケース」を示したもの
令和 2 年度	施設のあり方	ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館について、老朽化の状況や、今後の社会動向を踏まえた中で、施設に求められる機能や理念をまとめたもの

(3) 市民検討

公共施設は、行政の機能を果たすとともに市民活動の場でもあるため、これまで市民説明会や勉強会、公共施設に関するアンケート^{※10}（以下、「アンケート」）、市民ワークショップと様々な形で市民の意見を聞いてきました。

特に、平成 31（2019）年度は、対象となった中学校区の圏域ごとに市民ワークショップを開催し、利用者を含めた市民の方々にさまざまな視点から地域施設^{※11}の再編について活発な議論をいただき、本計画につながるご意見をいただきました。

また、市内に一つ、または二つしかない公共施設（以下、「全市施設」^{※12}）についても、全市民を対象とした機能と将来需要の視点から議論をいただき、それらの意見をもとに、令和 2（2020）年度に「施設のあり方」を策定し、今後、求められる機能と施設整備の方向性についてまとめました。

◎市民ワークショップの開催の経過

全市施設検討ワークショップ

市民ワークショップ【第1回】	
	全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館）
開催日時	令和元年11月29日（金曜日）19時30分～21時
場 所	子ども未来センター201・202 会議室
参加者	26名

市民ワークショップ【第2回】	
	全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館）
開催日時	令和2年1月20日（月曜日）19時30分～21時
場 所	立川市役所 302 会議室
参加者	24名

地域施設再編ワークショップ

市民ワークショップ【第1回】	
	第二中学校圏域・第三中学校圏域・第五中学校圏域
開催日時	令和元年8月4日（日曜日）13時30分～15時30分（合同開催）
場 所	立川市役所 302 会議室
参加者	55名（3圏域合算）

市民ワークショップ【第2回】			
	第二中学校圏域	第三中学校圏域	第五中学校圏域
開催日時	令和元年9月14日 （土曜日） 14時～16時	令和元年9月21日 （土曜日） 14時～16時	令和元年9月21日 （土曜日） 10時～12時
場 所	健康会館 集団診察室	第三小学校 家庭科室	第五中学校 プレハブ第1・第2教室
参加者	25名	17名	18名

市民ワークショップ【第3回】			
	第二中学校圏域	第三中学校圏域	第五中学校圏域
開催日時	令和元年10月26日 (土曜日) 14時45分～16時45分	令和元年10月26日 (土曜日) 9時45分～11時45分	令和元年11月2日 (土曜日) 9時45分～11時45分
場 所	曙福社会館 2階集会室(遊戯室)	羽衣中央会館 第一・第二集会室	砂川学習館 第2教室
参 加	16名	15名	16名

市民ワークショップ【第4回】			
	第二中学校圏域	第三中学校圏域	第五中学校圏域
開催日時	令和2年1月11日 (土曜日) 9時45分～11時45分	令和元年12月15日 (日曜日) 14時～16時	令和2年1月11日 (土曜日) 14時30分～16時30分
場 所	高松会館 集会室	錦学習館 視聴覚室	こんぴら橋会館 学習室
参加者	19名	17名	11名

市民ワークショップ【第5回】	
	第二中学校圏域・第三中学校圏域・第五中学校圏域
開催日時	令和2年2月16日(日曜日) 14時30分～16時30分(合同開催)
場 所	立川市役所 302会議室
参加者	53名(3圏域合算)

2. 計画の目的

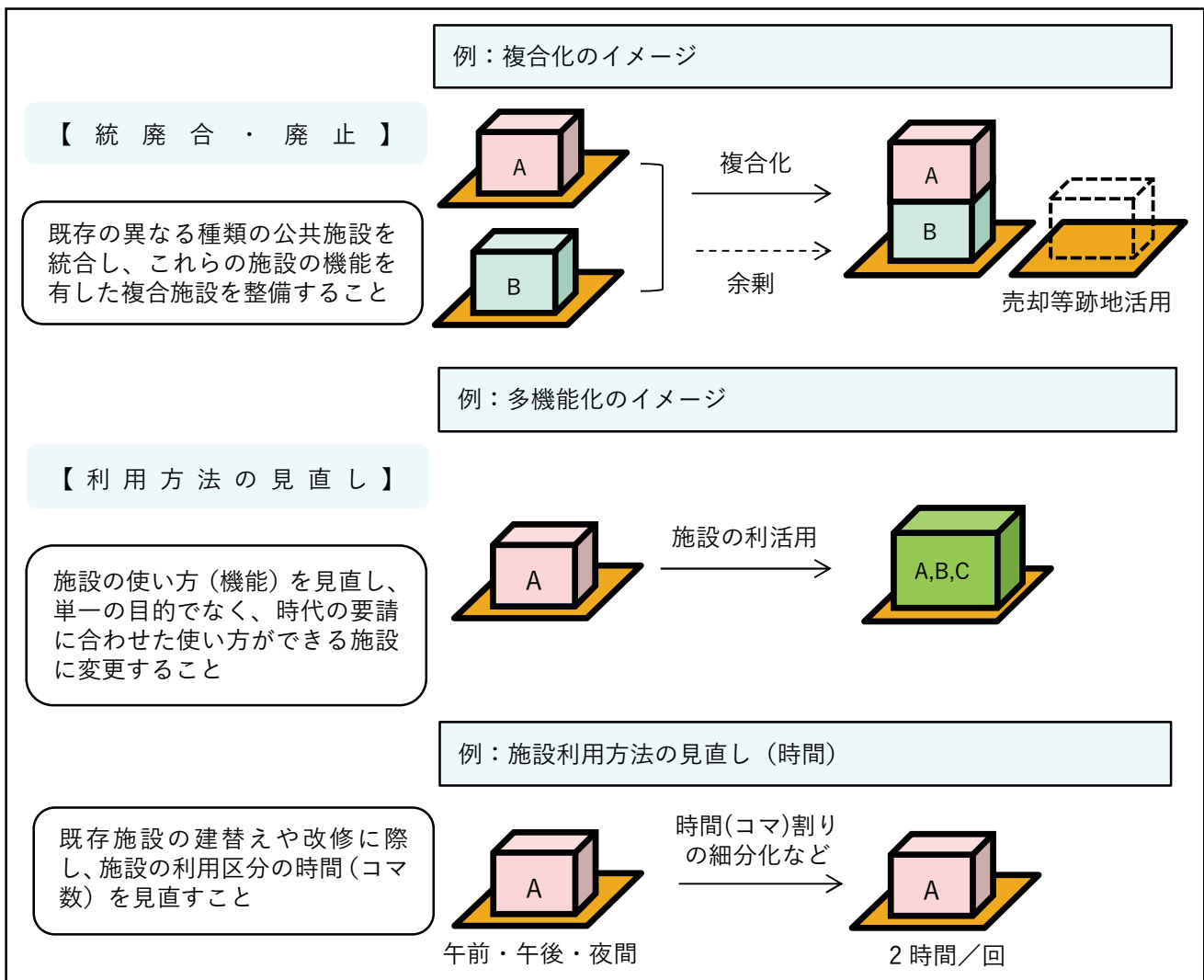
本計画は、先に行った市民検討の意見を参考に、「再編個別計画」で前期検討対象となった公共施設について、令和10（2028）年度までの建替え、改修などの方向性を示すとともに、施設ごとの整備内容を示すことを目的とします。

各圏域のそれぞれの地域施設及び4つの全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館）について、建替え、改修などの方向性（「再編方針」）を明らかにします。

また、今後、施設を整備していくにあたり、施設で展開する機能や費用面、面積、建物の概要など、施設ごとに整備内容（「整備計画」）を定めます。

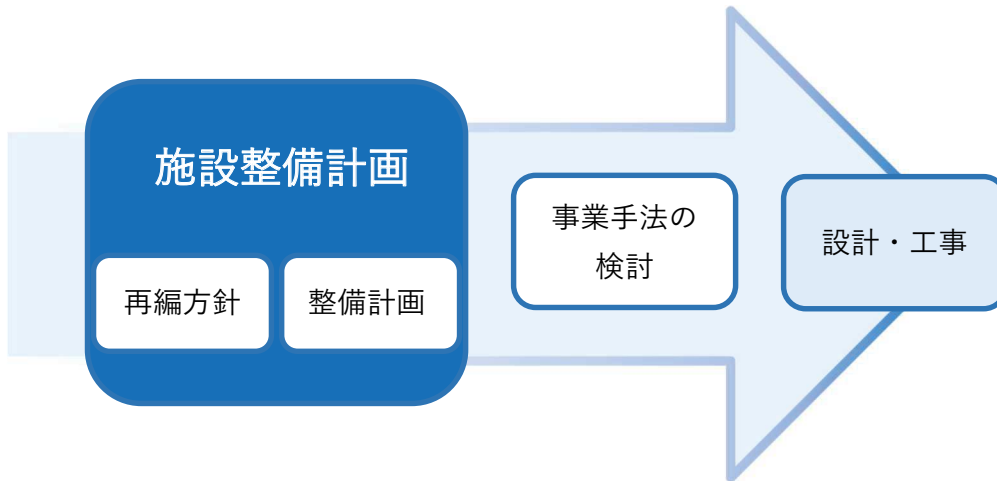
特に施設で展開する機能については、面積を減らしても維持する必要があります。そのため、一施設内に複数の公共機能を備える多機能化・複合化や同種機能を一施設へ集める集約化、また、施設利用方法の見直しなどにより、施設の有効活用を進めます。

◎主な再編手法



3. 計画の位置づけ

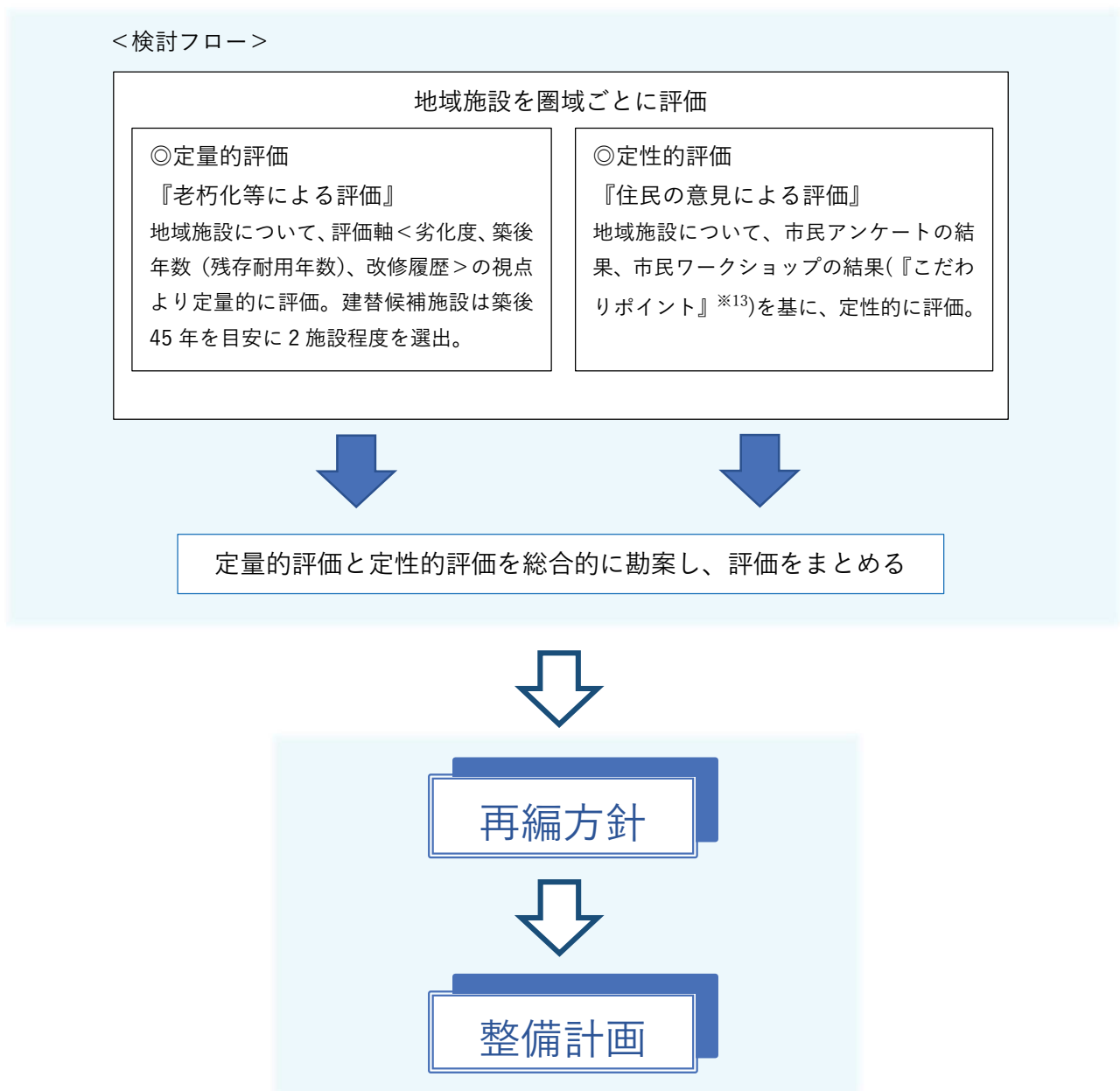
今後は、本計画で示す、「再編方針」及び「整備計画」に基づき前期対象施設の施設整備を具体的に進めていくこととします。



第 2 章 地域施設の再編

本章では、「再編個別計画」で前期検討対象となっている圏域（第二中学校/第三中学校/第五中学校）ごとに、次に示すフローに沿って、各地域施設について「再編方針」（令和10（2028）年度までの建替え、改修などの方向性）を示します。あわせて、「再編方針」をもとにした整備内容を「整備計画」として示します。

なお、整備内容は、「建替えとなる施設」について示すこととし、「改修となる施設」については、第4章で示します。

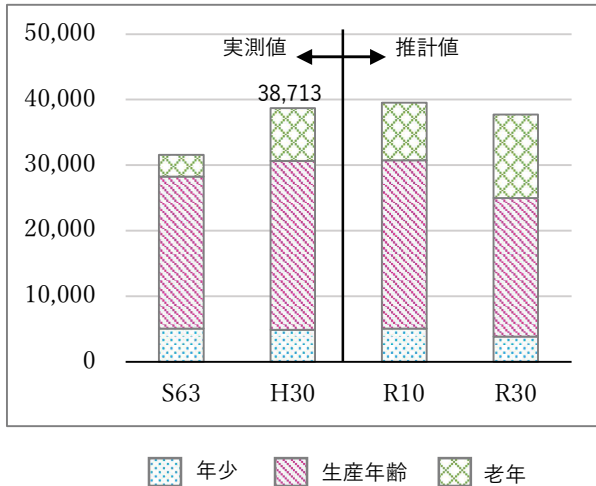


1. 第二中学校圏域

(1) 人口の状況

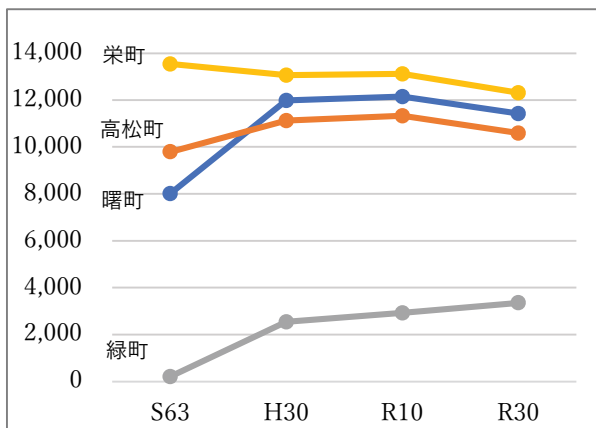
圏域に含まれる町別の人口推計では、今後10年程度は4町ともに緩やかな人口の増加が見込まれます。今後30年では合計人口は減少に転じ、緑町以外はいずれも人口が減少し、曙町と高松町は約5%、柴町は約6%と緩やかに減少することが見込まれます。

年齢3区分別人口の推移



	平成30年	令和10年	令和30年
合計	38,713人 (S63比+22.6%)	39,523人 (H30比+2.1%)	37,695人 (H30比▲2.6%)
生産年齢	25,749人 (S63比+11.1%)	25,642人 (H30比▲0.4%)	21,131人 (H30比▲17.9%)
年少	4,893人 (S63比▲3.8%)	5,073人 (H30比+3.7%)	3,826人 (H30比▲21.8%)
老年	8,071人 (S63比+143.4%)	8,808人 (H30比+9.1%)	12,737人 (H30比+57.8%)

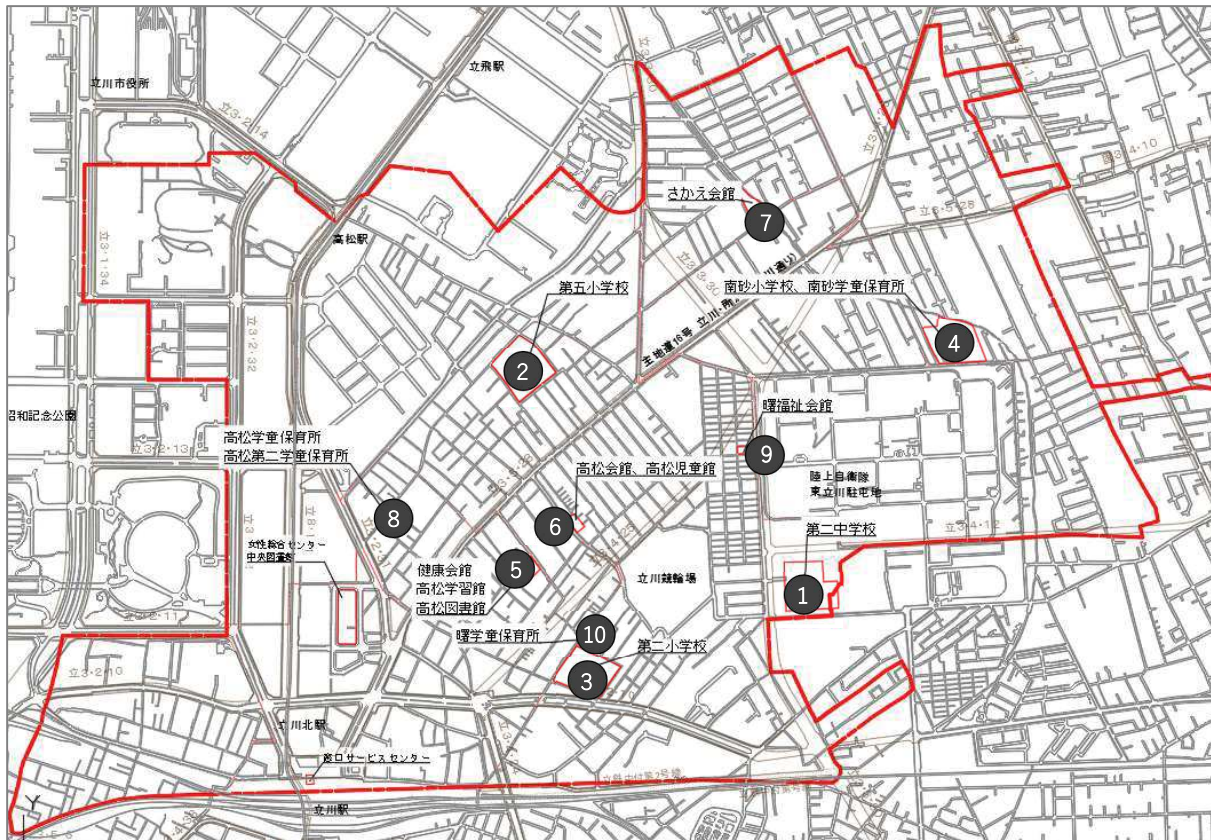
町別の人口の推移



	平成30年	令和10年	令和30年
曙町	11,982人 (S63比+49.5%)	12,153人 (H30比+1.4%)	11,428人 (H30比▲4.6%)
高松町	11,122人 (S63比+13.5%)	11,333人 (H30比+1.9%)	10,593人 (H30比▲4.8%)
緑町	2,544人 (S63比+188.8%)	2,918人 (H30比+14.7%)	3,359人 (H30比+32%)
柴町	13,065人 (S63比▲3.6%)	13,118人 (H30比+0.4%)	12,315人 (H30比▲5.7%)

参考：立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査（平成30年度）各年度「世帯と人口」

(2) 各施設の地域分布



①第二中学校

所在地	曙町3丁目29番46号 交通アクセス：立川駅より徒歩約19分	
施設までの平均距離※14	最短距離：618.2m 最長距離：1,309.1m	
施設面積	敷地面積：約25,234㎡ 延床面積：約10,015㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度※15	－（平成29（2017）年改修済）	
築後年数	61年	

②第五小学校

所在地	高松町1丁目12番25号 交通アクセス：立川駅より徒歩約15分	
施設までの平均距離	最短距離：563.6m 最長距離：1,109.1m	
施設面積	敷地面積：約15,264㎡ 延床面積：約7,078㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度	－（平成29（2017）年改修済）	
築後年数	57年	

③第二小学校

所在地	曙町3丁目23番1号 交通アクセス：立川駅より徒歩約9分	
施設までの平均距離	最短距離：481.8m 最長距離：1,209.1m	
施設面積	敷地面積：約13,150㎡ 延床面積：約7,285㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上4階	
現況劣化度	25.8	
築後年数	56年	

④南砂小学校・南砂学童保育所

所在地	栄町2丁目2番1号 交通アクセス：立川駅より徒歩約30分	
施設までの平均距離	最短距離：772.7m 最長距離：1,454.5m	
施設面積	敷地面積：約9,626㎡ 延床面積：約5,506㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上4階	
現況劣化度	－（平成30（2018）年改修済）	
築後年数	51年	

⑤高松図書館・高松学習館

所在地	高松町3丁目22番5号 交通アクセス：立川駅より徒歩約12分	
施設までの平均距離	最短距離：436.4m 最長距離：1,145.5m	
施設面積	敷地面積：約2,648㎡ 延床面積：約3,865㎡ (うち高松図書館・学習館 約1,385㎡)	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度	17.1	
築後年数	41年	

⑥高松会館・高松児童館

所在地	高松町2丁目25番26号 交通アクセス：立川駅より徒歩約14分	
施設までの平均距離	最短距離：445.5m 最長距離：1,072.7m	
施設面積	敷地面積：約607㎡ 延床面積：約715㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	14.1	
築後年数	37年	

⑦さかえ会館

所在地	栄町4丁目6番2号 交通アクセス：立川駅より徒歩約23分	
施設までの平均距離	最短距離：636.4m 最長距離：1,281.8m	
施設面積	敷地面積：約1,459㎡ 延床面積：約749㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	21.1	
築後年数	28年	

⑧高松学童保育所・高松第二学童保育所

所在地	高松町3丁目6番9号 交通アクセス：立川駅より徒歩約10分	
施設までの平均距離	最短距離：545.5m 最長距離：1,163.6m	
施設面積	敷地面積：約331㎡ 延床面積：約291㎡	
建物概要	鉄骨造 地上2階	
現況劣化度	—	
築後年数	6年	

⑨曙福社会館

所在地	曙町3丁目44番17号 交通アクセス：立川駅より徒歩約19分	
施設までの平均距離	最短距離：472.7m 最長距離：1,154.5m	
施設面積	敷地面積：約860㎡ 延床面積：約593㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	13	
築後年数	31年	

⑩曙学童保育所

所在地	曙町3丁目24番28号 交通アクセス：立川駅より徒歩約9分	
施設までの平均距離	最短距離：481.8m 最長距離：1,218.2m	
施設面積	敷地面積：約166㎡ 延床面積：約152㎡	
建物概要	鉄骨造 地上2階	
現況劣化度	19.1	
築後年数	33年	

参考：「公共施設保全計画」（平成28年度）より時点修正【築後年数】
参考：「公共施設保全計画」（平成24・28年度）【現況劣化度】

(3) 再編方針の検討

現況劣化度や築後年数などの定量的評価と市民ワークショップの意見やアンケートの結果などの定性的評価により、次の通り再編方針を検討します。

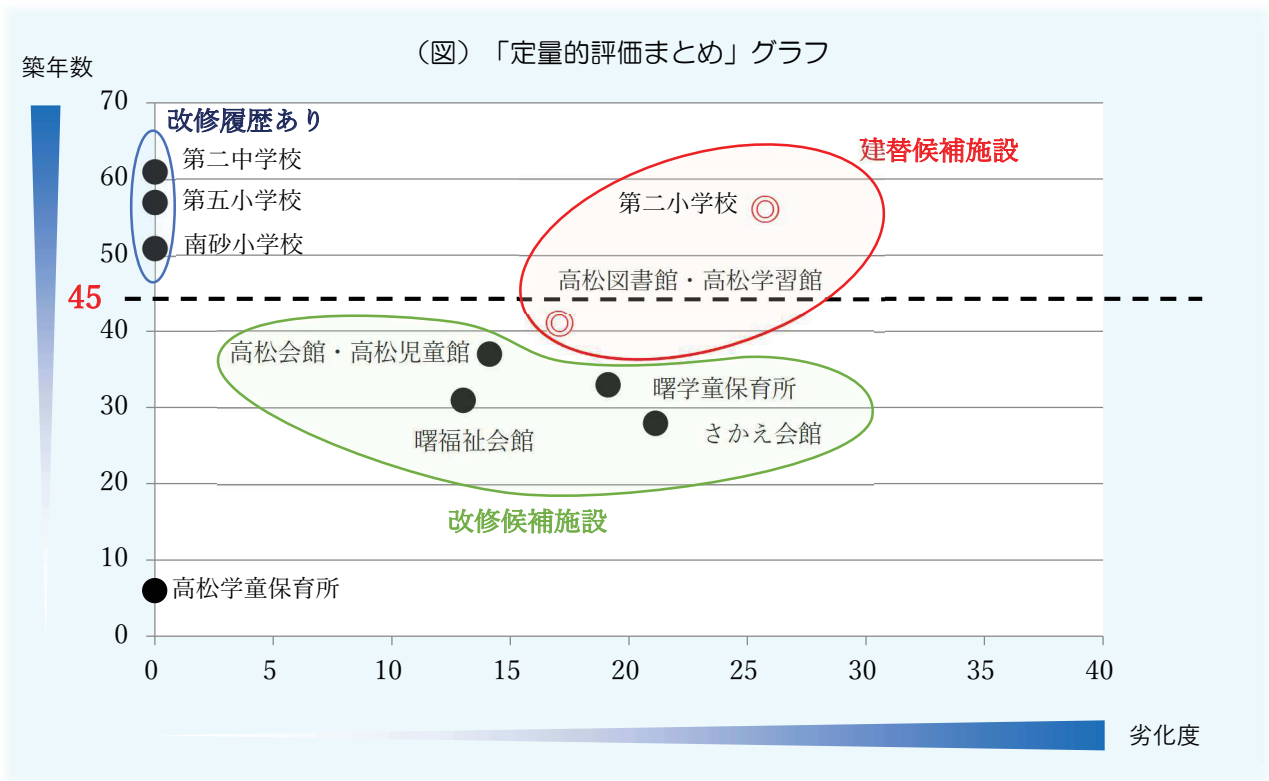
①定量的評価

施設名	延床面積 (㎡)	現況劣化度	改修履歴 (年度)	築後年数 (年)	地域の核となる施設※16
第二中学校	約 10,015	—	平成 29 (2017) 年	61	
第五小学校	約 7,078	—	平成 29 (2017) 年	57	
第二小学校	約 7,285	25.8		56	◎
南砂小学校・南砂学童保育所	約 5,506	—	平成 30 (2018) 年	51	
高松図書館・高松学習館 (健康会館)	約 3,865	17.1		41	
高松会館・高松児童館	約 715	14.1		37	
曙学童保育所	約 152	19.1		33	
曙福祉会館	約 593	13		31	
さかえ会館	約 749	21.1		28	
高松学童保育所 (高松第二学童保育所)	約 291	—		6	

※改修工事を実施した第二中学校、第五小学校、南砂小学校については、建替えまでの間、大規模な改修は実施しないため、現況劣化度の数値を削除しています。

※現況劣化度 25 以上 (劣化大)
20 以上 25 未満 (劣化中)
20 未満 (劣化小)

※築後年数 45 年以上 (経過長)
35 年以上 45 年未満 (経過中)
35 年未満 (経過短)



②定性的評価

<市民ワークショップの結果（こだわりポイント）>

市民ワークショップの結果では各グループから出された「こだわりポイント」の考えを重視します。

「こだわりポイント」の意見	施設は用途により確保／年配者と児童と仲良く楽しく生活をしていく地域／交通アクセスの確保
	耐震性、安全性、利便性／地域が仲良く暮らせる環境／継続的に地域が協力できる仕組み作り
	利用者が不便にならない距離／防災機能の充実・災害時の公共施設の充実／多世代交流よりも、子育てと高齢者世代の利用を分ける→より一体化、効率化
	高齢者のみではなく、子どもたちも主役にかかれた、小学校を中核とするコミュニティ作り／住民のアクセスのしやすさ／中心利用者を意識した各施設の配置

※（参考）「各グループの再編案」

1グループ	【第二小学校】【南砂小学校】【第五小学校】学童と高齢者の憩いの場（学習館機能含む／図書館等の充実）【競輪場】地域の避難場所／文化と福祉の拠点（将来は風呂場／駐輪場と駐車場は有料／カフェの確保／広場の活用）【その他】曙福社会館、高松会館、高松学習館、さかえ会館、学童保育は将来売却
2グループ	【第二小学校】高層ビル化して上層をマンションなどに（耐震性→避難所） 【競輪場】緊急時の市民利用
3グループ	【第二小学校】【第五小学校】複合化（児童館と学童保育所）【高松会館】残す 【高松図書館】なくす【学習館】残す【曙福社会館】風呂をなくす（長期的には学習館に統合）
4グループ	【高松図書館】図書館連携【高松学習館】民間委託して利用料公平化／子どもの居場所作りの一環として学校近隣へ移設【さかえ会館】利用料金見直し【高松児童館】各小学校敷地内に移設／土地の売却【曙福社会館】高松会館と合併。利用料。

<市民アンケートの結果>

各施設の再編の方向性についてのアンケートの結果をまとめました。

質問	アンケート結果
高松児童館を第二小学校に複合化して建替える	○
曙学童保育所を第二小学校に複合化して建替える	◎
高松学習館を第二小学校に複合化して建替える	○
高松図書館を第二小学校に複合化して建替える	○
高松児童館の移転後、高松会館を減築して建替える	○
高松学習館を減築して建替える	○
高松図書館を減築して建替える	○
高松児童館の移転後、高松会館と曙福社会館を複合化して建替える	○

※アンケート結果の中で
・賛成
・どちらかと言えば賛成
・市に任せる
の意見を集計して
80%以上で◎
50%以上で○として集計

③評価のまとめ

建替候補施設

第二小学校

定量的評価の視点

- ・第二小学校は現況劣化度が25.8となっており、築後年数が56年で「経過長」となっている。

市民ワークショップの結果
～こだわりポイント～

- ・防災機能の充実・災害時の公共施設の充実
- ・より一体化、効率化、中心利用者を意識した各施設の配置
- ・子どもたちが主役に関われた、小学校を中核とするコミュニティ作り

アンケートの結果

- ・高松児童館と第二小学校の複合化→○
- ・曙学童保育所と第二小学校の複合化→◎
- ・高松学習館を第二小学校に複合化して建替える→○
- ・高松図書館を第二小学校に複合化して建替える→○

第二小学校は老朽化の状況から建替えが望ましい施設です。その際は、子どもたちが主役となる拠点として高松児童館、曙学童保育所と複合化し、かつ防災など「地域の核となる施設」として整備していくことが望ましい施設です。

建替候補施設

高松図書館・高松学習館

定量的評価の視点

- ・高松図書館と高松学習館は現況劣化度が17.1となっており、築後年数が41年で「経過中」となっている。



市民ワークショップの結果

～こだわりポイント～

- ・利用者が不便にならない距離
- ・防災機能の充実・災害時の公共施設の充実
- ・より一体化、効率化、中心利用者を意識した各施設の配置



アンケートの結果

- ・高松学習館を第二小学校に複合化して建替える→○
- ・高松図書館を第二小学校に複合化して建替える→○
- ・高松学習館を減築して建替える→○
- ・高松図書館を減築して建替える→○

高松図書館・高松学習館は、圏域内での機能配置を考え、文化や学びの新たな拠点として、防災機能を維持しつつ、現在地で減築し、建替えが望ましい施設です。

※健康会館の移転については、第3章 全市施設の再編で示します。

改修候補施設

高松会館・高松児童館 曙学童保育所
曙福祉会館 さかえ会館

定量的評価の視点

- ・高松会館・高松児童館は現況劣化度が14.1となっており、築後年数が37年で「経過中」となっている。
- ・曙学童保育所は現況劣化度が19.1となっており、築後年数が33年で「経過短」となっている。
- ・曙福祉会館は現況劣化度が13となっており、築後年数が31で「経過短」となっている。
- ・さかえ会館は現況劣化度が21.1となっており、築後年数が28年で「経過短」となっている。

市民ワークショップの結果

～こだわりポイント～

- ・防災機能の充実・災害時の公共施設の充実
- ・子育てと高齢者世代の利用を分ける→より一体化、効率化、中心利用者を意識した各施設の配置
- ・住民のアクセスのしやすさ

アンケートの結果

- ・高松児童館と第二小学校の複合化 →○
- ・曙学童保育所と第二小学校の複合化 →◎
- ・高松児童館の移転後、高松会館を減築して建替える →○
- ・高松児童館の移転後、高松会館と曙福祉会館を複合化して建替える →○

高松会館と曙福祉会館は、効率性からは複合化が望ましいですが、さかえ会館と合わせ、圏域内での機能バランスを考え、地域コミュニティを維持しつつ、防災・災害時に対応するため、現在地で施設機能を当面維持し、改修が望ましい施設です。なお、高松児童館及び曙学童保育所は子育て環境の充実の観点から、第二小学校との複合化が望ましい施設です。

改修済施設

第二中学校 第五小学校 南砂小学校・南砂学童保育所

定量的評価の視点

- ・第二中学校は築後年数が61年
第五小学校は築後年数が57年
南砂小学校は築後年数が51年で「経過長」となっているが、いずれも改修を実施している。



市民ワークショップの結果

～こだわりポイント～

- ・利用者が不便にならない距離
- ・防災機能の充実・災害時の公共施設の充実

第二中学校、第五小学校、南砂小学校・南砂学童保育所は、改修を実施しているため、現在地で施設機能を維持し、引き続き再編を検討していくことが望ましい施設です。

(4) 再編方針

前記(3)の検討を踏まえて、次のとおり、「再編方針」を定めます。

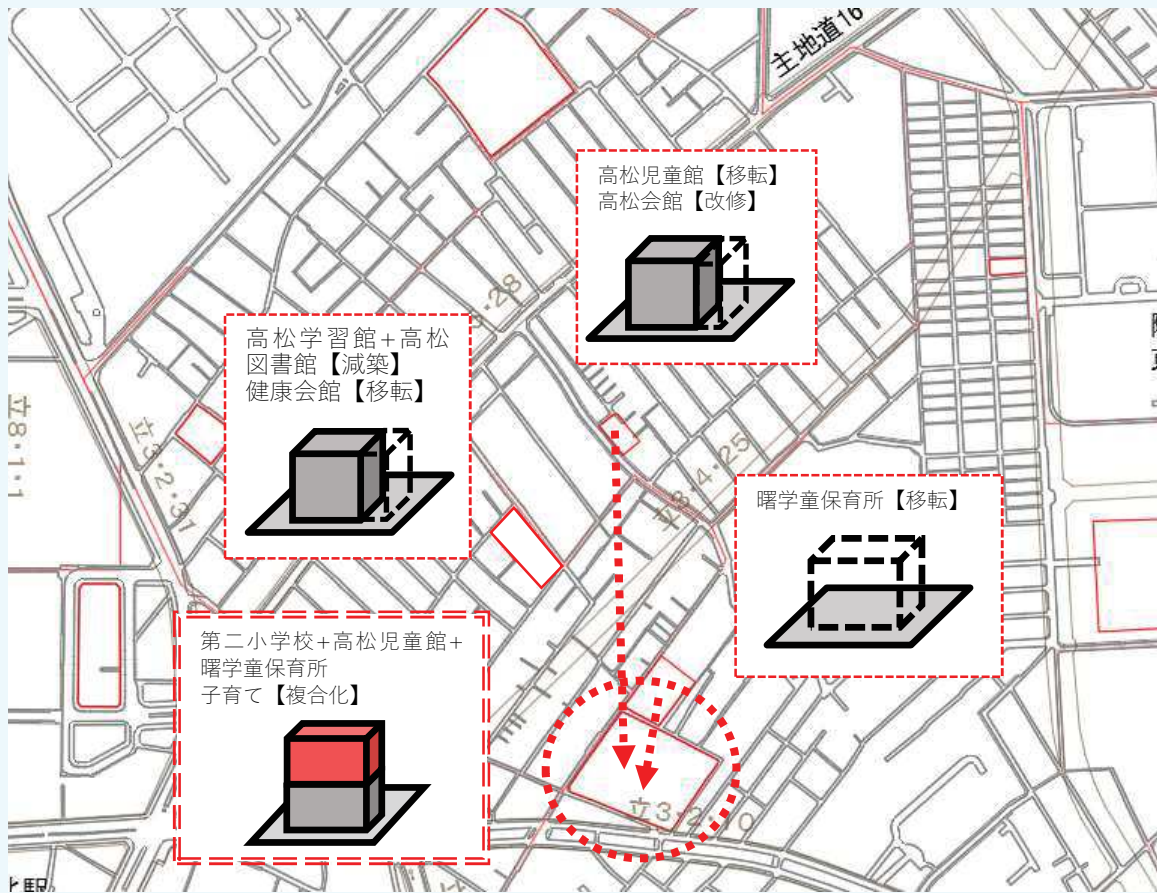
当該圏域は、老朽化が進みかつ、「地域の核」となり得る学校及び学習館を中心に建替えを進めます。その他の施設は、安全性に配慮しながら改修を行い、引き続き再編を検討していきます。

再編にあたっては子育て環境を充実させ、子どもたちが主役となる拠点を形成します。また、文化や学びの新たな賑わいの拠点を形成するとともに、圏域内での機能バランスを考え、施設を継続的に活用し、地域コミュニティを維持しつつ、防災・災害に対応した圏域を形成します。

- ◎第二小学校に高松児童館／曙学童保育所を複合化して減築して建替えます。
- ◎高松図書館／高松学習館は減築して建替えます。
- ◎高松会館と曙福社会館とさかえ会館は改修し、第2期再編個別計画で減築・複合化等を検討します。
- ◎第二中学校と第五小学校と南砂小学校・南砂学童保育所は第2期再編個別計画で減築・複合化等を検討します。

施設	方向性
第二中学校	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
第五小学校	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
第二小学校	減築して建替え
南砂小学校 南砂学童保育所	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
高松図書館 高松学習館	減築して建替え
高松会館	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
高松児童館	第二小学校との複合化
曙学童保育所	第二小学校との複合化
曙福社会館	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
さかえ会館	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
高松学童保育所 高松第二学童保育所	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で検討
健康会館	健康会館は移転してドリーム学園との複合化

再編施設



参照：図は国土地理院 HP よりダウンロードし作成

(5) 整備計画

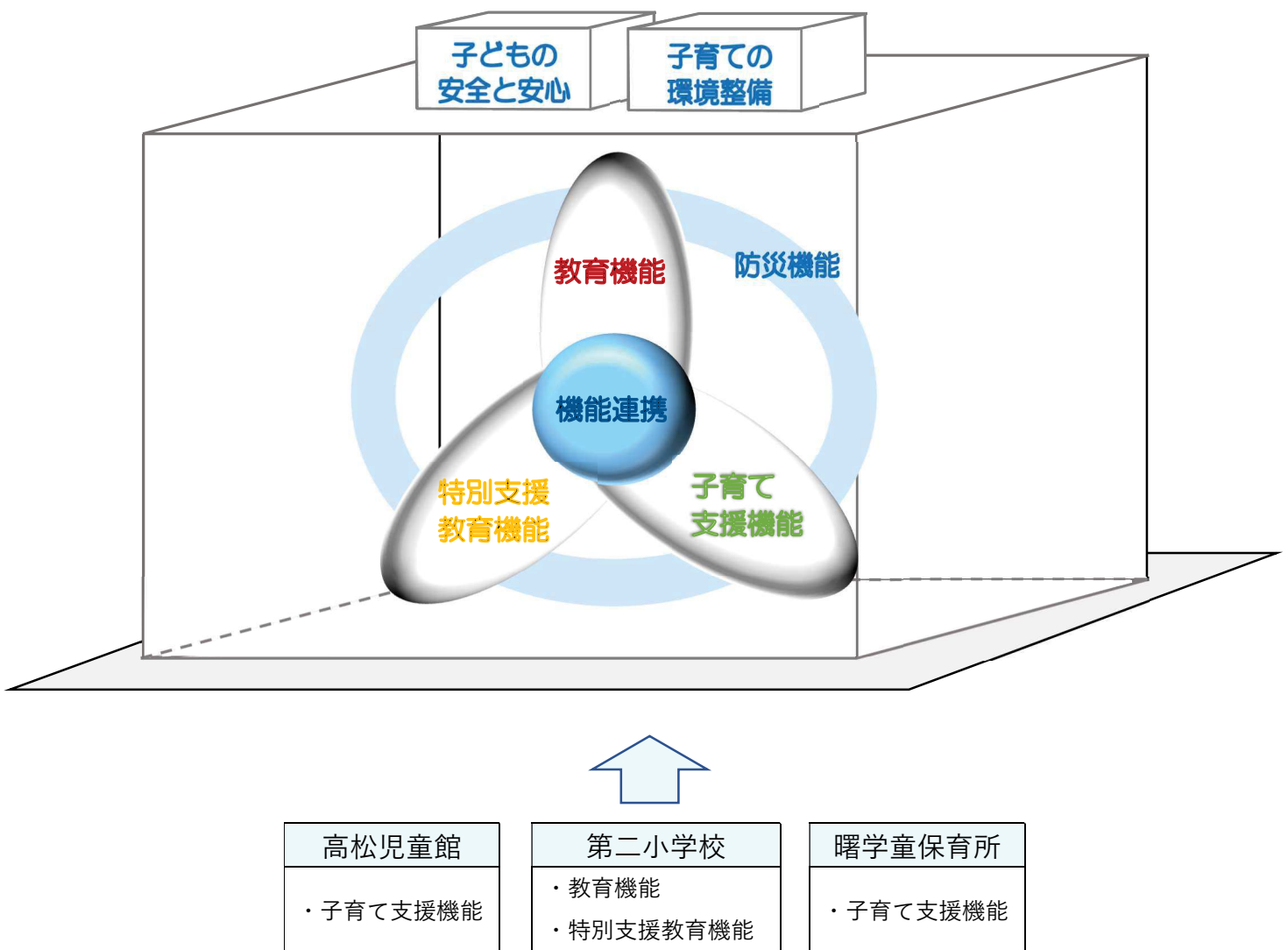
①第二小学校／高松児童館／曙学童保育所複合施設

◎整備方針

- 小学校で担う教育機能、特別支援教育機能に子育て支援機能を集約し、子どもたちが主役となる拠点として整備します。

第二小学校に高松児童館及び曙学童保育所で担っていた機能を合わせて建替えます。複合施設は教育機能を担うほか、児童館及び学童保育所が担う子どもの居場所を含めた子育て支援機能を展開し、子育て環境の充実に資する施設として整備します。また、一次避難所としても重要な機能を担っているため、防災機能の充実を見据えて整備します。

◎複合施設の機能連携イメージ



◎複合施設における機能

複合施設における機能は以下のとおりです。

機能		主な内容	主な担当部署
学校	教育機能	普段の学校教育の充実や教育環境の整備などを実施します。	指導課、学務課
	特別支援教育機能	小学校において、障害等により支援や配慮が必要な児童に対する事業や環境整備等を行います。	教育支援課
児童館	子育て支援機能	18歳未満の児童に健全な遊びを与えて健康の増進を図り、相談、見守り等の支援を実施します。	子ども育成課
学童保育所	子育て支援機能	放課後の時間帯において子どもに適切な遊び及び生活の場を提供し、支援することを通して、その子どもの健全育成を図ることを目的とする事業を実施します。	

◎防災拠点としての考え方

第二小学校は、立川市地域防災計画において一次避難所として位置づけられており、再編後の複合施設でも、一次避難所としての機能を整備する方向とします。

◎利用者の安全配慮の考え方

各施設の利用者の安全に配慮し、校内への不審者の侵入を抑制できるよう、セキュリティが明確に把握できるようにします。

◎計画敷地の概要

計画敷地について、建替えるための諸条件を次のとおり整理しました。

1) 計画敷地の利用条件

用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	準防火地域
高度地区	25m 第二種高度地区

2) 第二小学校及び周辺の環境

所在地：立川市曙町3丁目23番1号



3) 建築可能面積

敷地面積	約 13,150 m ²
建築面積	約 7,890 m ²
延床面積	約 26,300 m ²

4) 建築可能箇所等の情報

土地利用状況	小学校として利用
既存建築物	立川市立第二小学校校舎・体育館・プール 鉄筋コンクリート造4階 床面積：約7,285㎡ 建築面積：約2,470㎡
接道状況	北西側道路（建築基準法道路42条1項1号）

5) 敷地図



◎面積の条件

面積削減の予測について、今後の設計に向けた上限の目安を示します。

複合施設の面積と内訳は次の通りです。削減率は、現状の施設の延床面積との比較であり、どの程度床面積が減っているかを表しています。床面積を検討した結果、管理機能は30%、教育機能は5%、子育て支援機能は18%、特別支援教育機能は10%、共用部は11%の面積の削減となっており、全体では13%の削減となっています。

対象施設延床面積	約 6,800 m ²	13%削減 (現況との比較)
管理機能	約 1,030 m ²	30%削減
教育機能	約 3,230 m ²	5%削減
子育て支援機能	約 380 m ²	18%削減
特別支援教育機能	約 260 m ²	10%削減
共用部 (階段・廊下等)	約 1,900 m ²	11%削減

◎建物の概要

建物の建築計画は次の内容を基本としています。

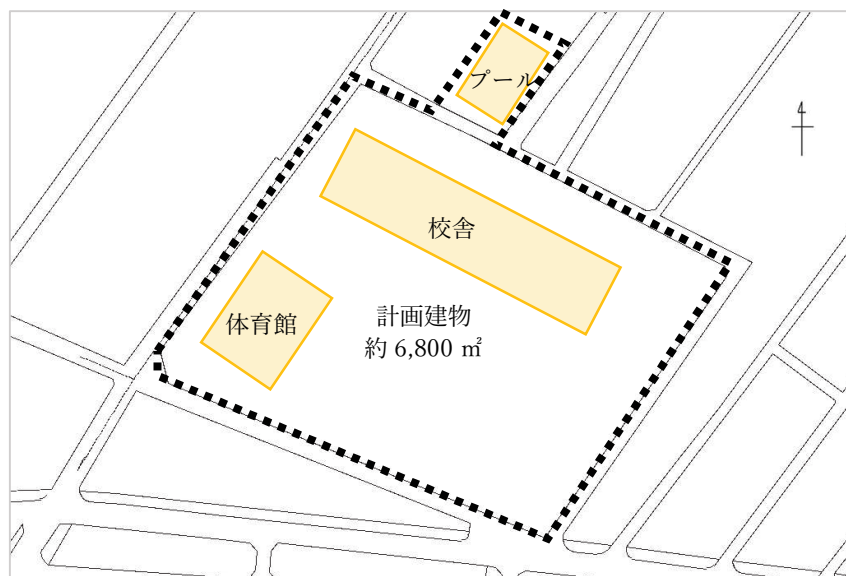
1) 建物概要

階数	地上4階建て
延べ面積	約6,800㎡

2) 機能配置と諸室の考え方

機能	諸室名	面積	概要
管理機能	職員室	約110㎡	教職員が授業以外の校務に携わるため使用します。
	事務室	約30㎡	事務職員が校務に携わるため使用します。
	校長室	約30㎡	校長室として使用します。
	更衣室	約30㎡	職員更衣室として使用します。
	保健室	約60㎡	健康診断、健康相談、保健指導、救急処置その他の保健に関する措置のため使用します。
	トイレ	約320㎡	共用使用とし、各フロアに必要面積を調整し配置します。
	配膳室	約120㎡	給食の提供のために使用します。
	管理関係諸室	約330㎡	PTAの活動、教材室等に使用します。
教育機能	普通教室	約1,150㎡	通常の授業を受けるための教室（18室程度）
	特別教室・準備室	約540㎡	教科別、用途別などに用意される教室
	体育館	約850㎡	体育の運動や集会などの学校行事のために使用します。
	その他	約690㎡	図書室、少人数教室などに使用します。
子育て支援機能	児童館	約270㎡	子どもたちの遊びを通じた健全育成を支援します。
	学童	約110㎡	保育サービスを提供します。
特別支援教育機能	職員室	約30㎡	教職員が授業以外の校務に携わるため使用します。
	教室	約130㎡	個別の教育的ニーズに対応し、より適切で効果的な指導を行うための教室
	その他	約100㎡	プレイルーム、教材室等として使用します。

3) 配置計画 (案)



4) 平面計画 (案)

各階平面図



◎工事費概算コスト

下記条件を基に試算した工事費概算コストは次のとおりです。工事費は着工時点の状況や構造、階数などによって大きく変動する可能性があります。

主 用 途	小学校
階 数	地上4階
構 造	鉄筋コンクリート造
敷地面積	約13,150 m ²
建築面積	約2,200 m ²
延べ面積	約6,800 m ²
概算工事価格	約29.4億円

2019年度に東京都の市区町村で建築された「学校教育用」の工事費予定額①と、2019年度に東京都で建築された「教育、学習支援業用建築物」で「鉄筋コンクリート造」の工事費予定額②を選定しました。※外構費・備品費用は含まれておりません。

	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (m ²)	工事費予定額 (千円)	工事金額 (千円/m ²)
①学校教育用	97	165,077	63,116,040	382
②鉄筋コンクリート造建築物	66	221,040	89,129,610	403

①と②の平均より求めたm²単価は約393千円/m²となります。

平均概算工事費	392.5千円/m ²	≒ 393千円/m ²
---------	------------------------	------------------------

上記単価に消費税(10%)を含めた費用を記します。

消費税込工事費	432.3千円/m ²	≒ 432千円/m ²
---------	------------------------	------------------------

◎ランニングコスト

下記条件を基に試算した複合施設の概算ランニングコストは次のとおりです。

延べ面積	約 6,800 m ²
階数	4 階
修繕想定期間（年単価を平準化）	30 年
概算ランニングコスト	44,908千円/年
維持管理費	19,836千円/年
光熱水費	14,069千円/年
修繕費	11,003千円/年

国土交通省が令和2年3月に発表した「国家機関の建築物等の保全の現況」を参考にランニングコストを44,908千円/年と試算しました。本概算コストには、プール等の費用は含まれておりません。

参考にプールの概算ランニングコスト6,600千円/年を含めると年間の概算ランニングコストは51,508千円/年となります。

【参考文献：東洋大学 南学（2016年3月）学校プールの共同利用と跡地活用の可能性-1学校に1プールを問い直す-】

②高松図書館／高松学習館複合施設

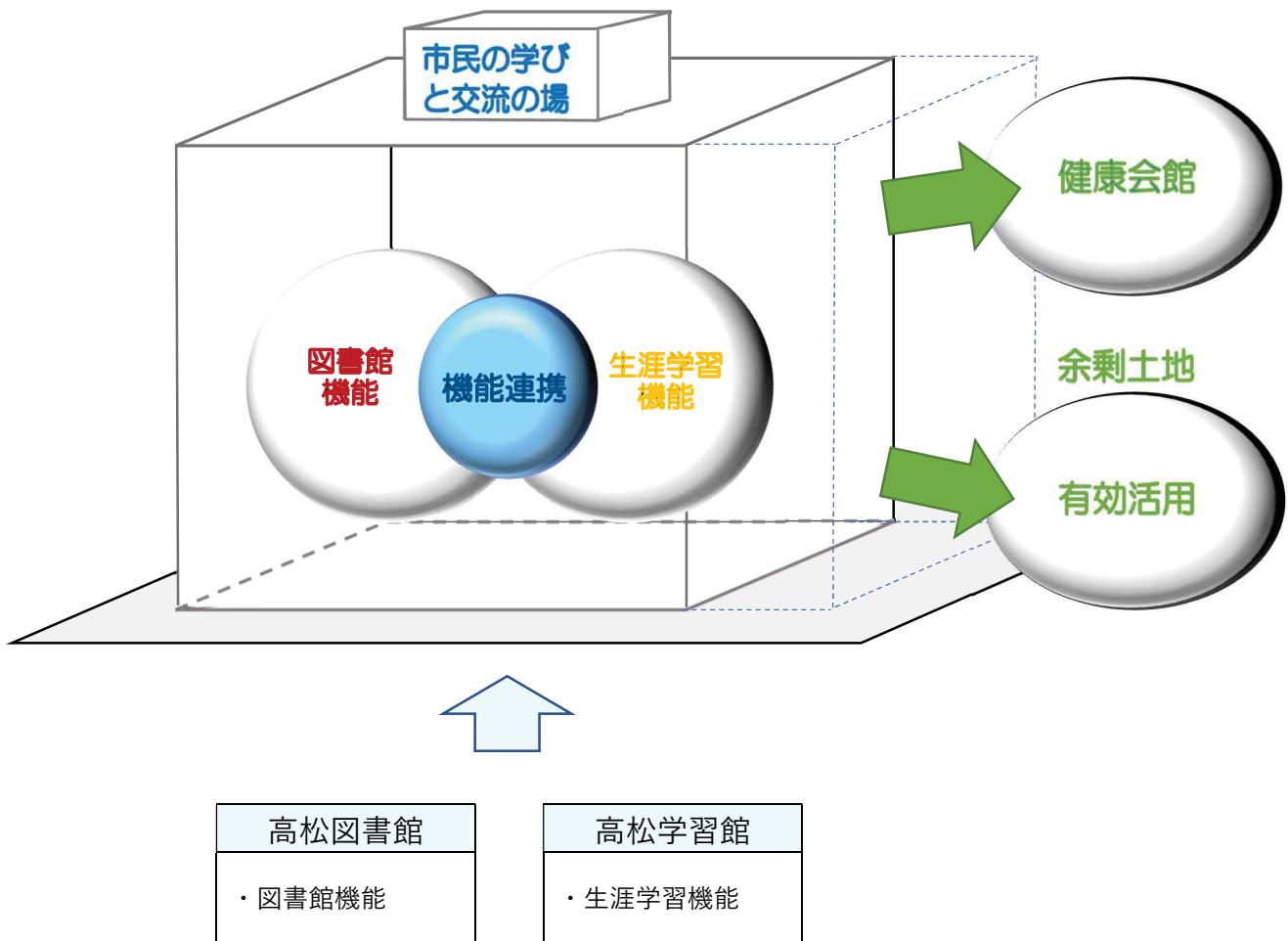
◎整備方針

➤ 図書館機能と生涯学習機能を集約した市民の学びと交流の拠点として整備します。

高松図書館／高松学習館複合施設では、引き続きそれぞれの施設で担う図書館機能と生涯学習機能を連携して展開し、効率的な管理運営と効果的な事業展開が図られるよう整備します。

また、健康会館の移転に伴い発生する余剰土地に関しては、有効活用の方法を検討します。

◎複合施設の機能連携イメージ



◎複合施設における機能

複合施設における機能は以下のとおりです。

機能		主な内容	主な担当部署
学習館	生涯学習機能	生涯にわたるあらゆる分野の学習・文化活動を支援し、活動、表現、交流する場を提供する事業を実施します。	生涯学習推進センター
図書館	図書館機能	様々な出版物を収集・保存し、様々なサービスを通じてすべての人々に提供し、数多くの市民が交流できる事業を実施します。	図書館

◎防災拠点としての考え方

高松図書館／高松学習館は、立川市地域防災計画において二次避難所として位置づけられており、再編後の施設でも、二次避難所としての機能を整備する方向とします。

◎計画敷地の概要

計画敷地について、建替えるための諸条件を次のとおり整理しました。

1) 計画敷地の利用条件

用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%
防火地域	準防火地域
高度地区	30m 第三種高度地区

2) 高松図書館、高松学習館（健康会館）及び周辺の環境

所在地：立川市高松町3丁目22番5号



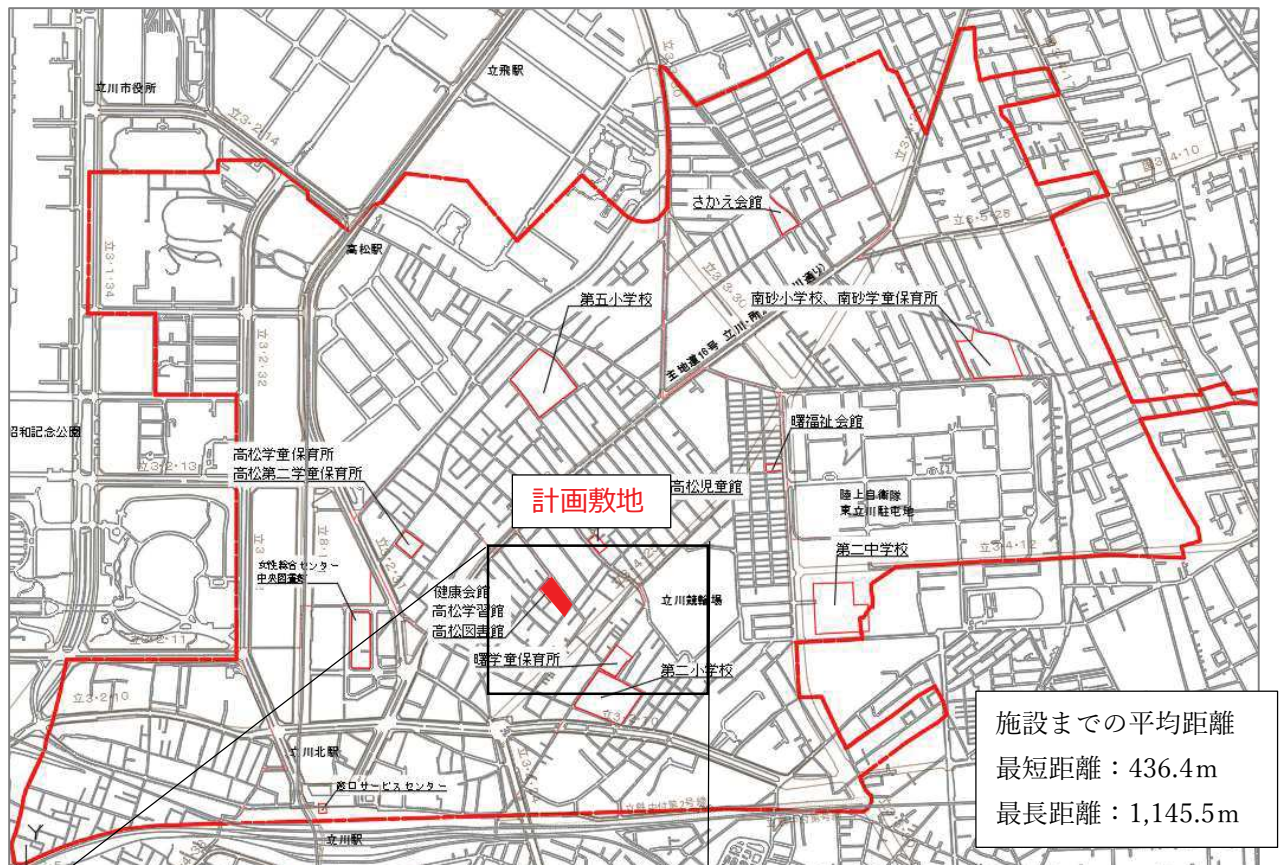
3) 建築可能面積

敷地面積	約 2,648 m ²
建築面積	約 2,118 m ²
延床面積	約 7,944 m ²

4) 建築可能箇所等の情報

土地利用状況	西側 高松図書館、高松学習館として利用 東側 健康会館として利用
既存建築物	高松図書館、高松学習館、健康会館 鉄筋コンクリート造3階 床面積：約3,865㎡ 建築面積：約1,366㎡
接道状況	北東側道路（建築基準法道路42条1項1号）

5) 敷地図



◎面積の条件

面積削減の予測について、今後の設計に向けた上限の目安を示します。

複合施設の面積と内訳は次の通りです。削減率は、現状の施設の延床面積との比較であり、どの程度床面積が減っているかを表しています。床面積を検討した結果、管理機能は21%、生涯学習機能は14%、図書館機能は18%、共用部は17%の面積の削減となっており、全体では17%の面積の削減となっています。

対象施設延床面積	約 1,150 m ²	17%削減 (現況との比較)
管理機能	約 210 m ²	21%削減
生涯学習機能	約 410 m ²	14%削減
図書館機能	約 280 m ²	18%削減
共用部 (階段・廊下等)	約 250 m ²	17%削減

◎建物の概要

建物の建築計画は次の内容を基本としています。

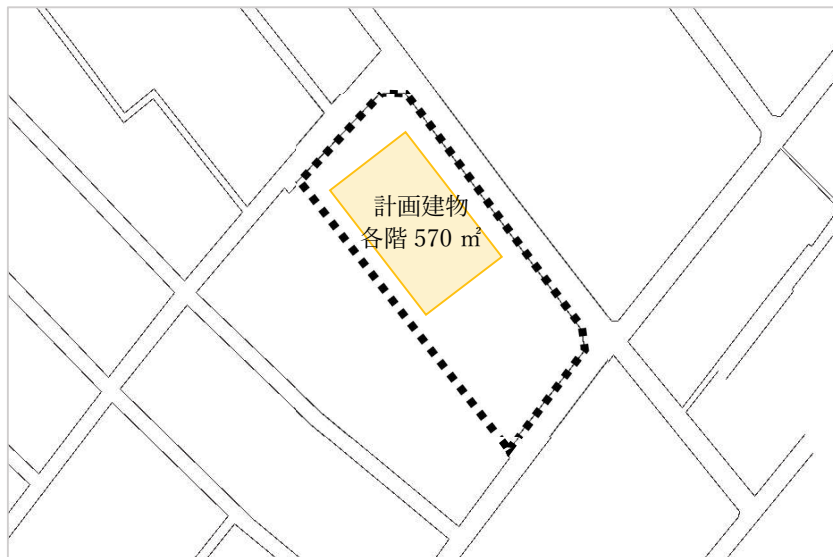
1) 建物概要

階数	地上2階建て
延べ面積	約1,150㎡

2) 機能配置と諸室の考え方

機能	諸室名	面積	概要
管理機能	事務室	約50㎡	職員の作業場所として使用します。
	更衣室	約10㎡	職員更衣室として使用します。
	給湯室	約10㎡	給湯室として使用します。
	トイレ	約20㎡	共用使用とし、各フロアに必要な面積を調整し配置します。
	管理関係諸室	約120㎡	印刷室やロビーなどに使用します。
生涯学習機能	学習室	約410㎡	実習室、教室、視聴覚室などに使用します。
図書館機能	図書室	約280㎡	図書室、対面朗読室として使用します。

3) 配置計画(案)(平面計画(案))



◎工事費概算コスト

下記条件を基に試算した工事費概算コストは次のとおりです。工事費は着工時点の状況や構造、階数などによって大きく変動する可能性があります。

※本概算コストには図書、資料費や家具等製造費用は含まれておりません。

主 用 途	図書館・学習館
階 数	地上2階
構 造	鉄筋コンクリート造
敷地面積	約 2,648 m ²
建築面積	約 570 m ²
延べ面積	約 1,150 m ²
概算工事価格	約 7 億円

2019年度に東京都の市区町村で建築された「その他の教育・学習支援業務」の工事費予定額①と、2019年度に東京都で建築された「教育、学習支援業用建築物」で「鉄筋コンクリート造」の工事費予定額②を選定しました。※外構費・備品費用は含まれておりません。

	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (m ²)	工事費予定額 (千円)	工事金額 (千円/m ²)
①学 習 支 援	6	2,565	179,132	698
②鉄筋コンクリート造建築物	66	221,040	89,129,610	403

①と②の平均より求めたm²単価は約 551 千円/m²となります。

平均概算工事費	550.5 千円/m ²	≒ 551 千円/m ²
---------	-------------------------	-------------------------

上記単価に消費税（10%）を含めた費用を記します。

消費税込工事費	606.1 千円/m ²	≒ 606 千円/m ²
---------	-------------------------	-------------------------

◎ランニングコスト

下記条件を基に試算した複合施設の概算ランニングコストは次のとおりです。

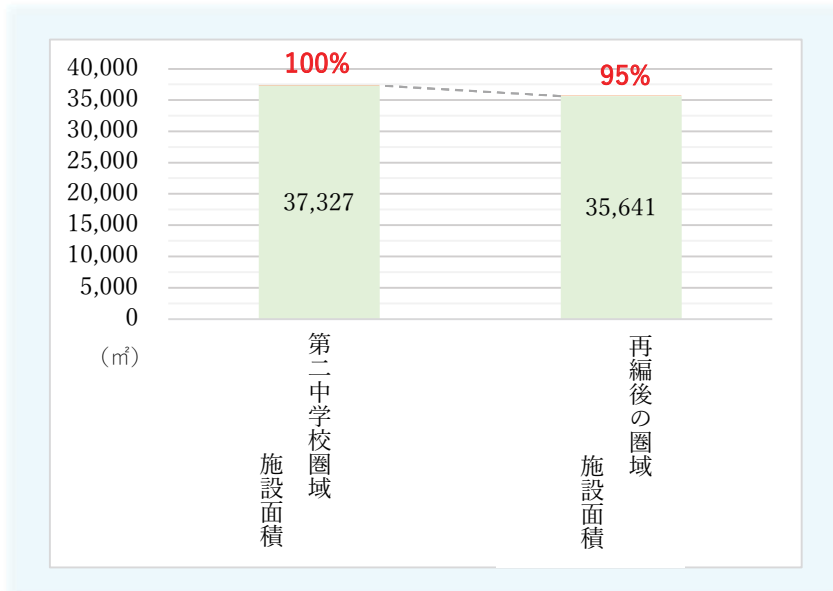
延べ面積	約1,150㎡	
階数	2階	
修繕想定期間（年単価を平準化）	30年	
概算ランニングコスト	7,595千円/年	
	維持管理費	3,355千円/年
	光熱水費	2,379千円/年
	修繕費	1,861千円/年

国土交通省が令和2年3月に発表した「国家機関の建築物等の保全の現況」を参考にランニングコストを7,595千円/年と試算しました。

(6) 面積、コスト削減予測

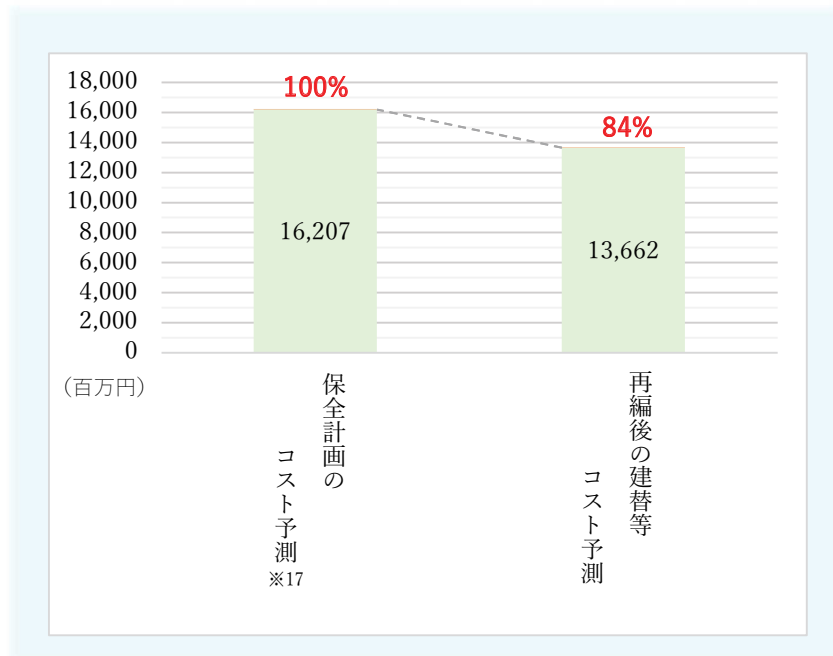
再編後の面積と平成31(2019)～令和35(2053)年度までのコストの削減予測を示します。

面積削減予測



※第二中学校圏域の施設面積は健康会館の面積(約2,480㎡)を含んで表示しています。

コスト削減予測



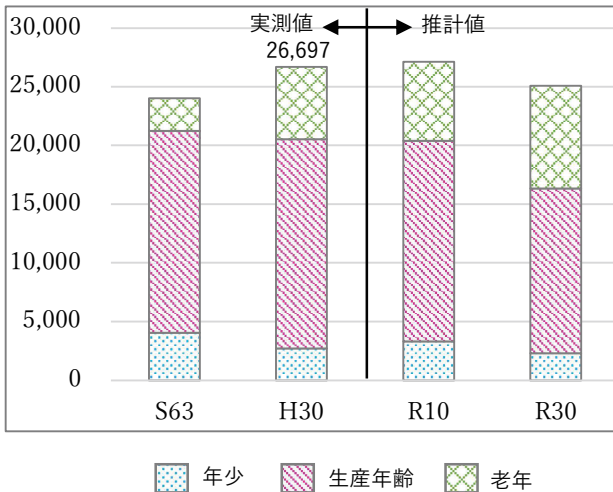
事業手法を今後検討することにより、さらなるコストの削減が見込める場合もあります。

2. 第三中学校圏域

(1) 人口の状況

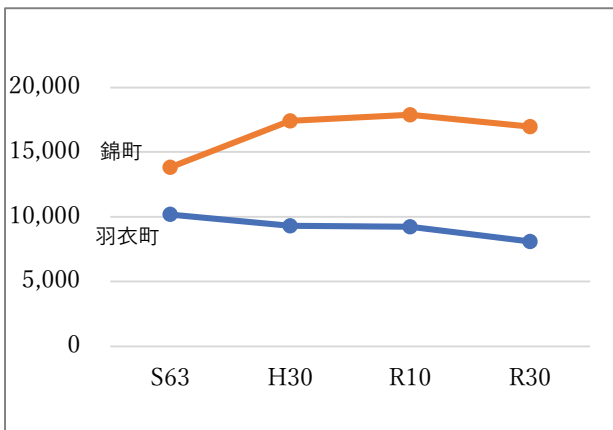
圏域に含まれる町別の人口推計では、今後10年程度の錦町の人口は増加が見込まれ、羽衣町では緩やかな減少が見込まれています。今後30年では2町ともに人口減少が進み、錦町の人口が約3%の減少であるのに対して、羽衣町では約13%と大きく人口が減少することが見込まれます。

年齢3区分別人口の推移



	平成30年	令和10年	令和30年
合計	26,697人 (S63比+11.1%)	27,121人 (H30比+1.6%)	25,071人 (H30比▲6.1%)
生産年齢	17,797人 (S63比+3.6%)	17,096人 (H30比▲3.9%)	14,026人 (H30比▲21.2%)
年少	2,721人 (S63比▲32.9%)	3,298人 (H30比+21.2%)	2,299人 (H30比▲15.5%)
老年	6,179人 (S63比+120.9%)	6,727人 (H30比+8.9%)	8,745人 (H30比+41.5%)

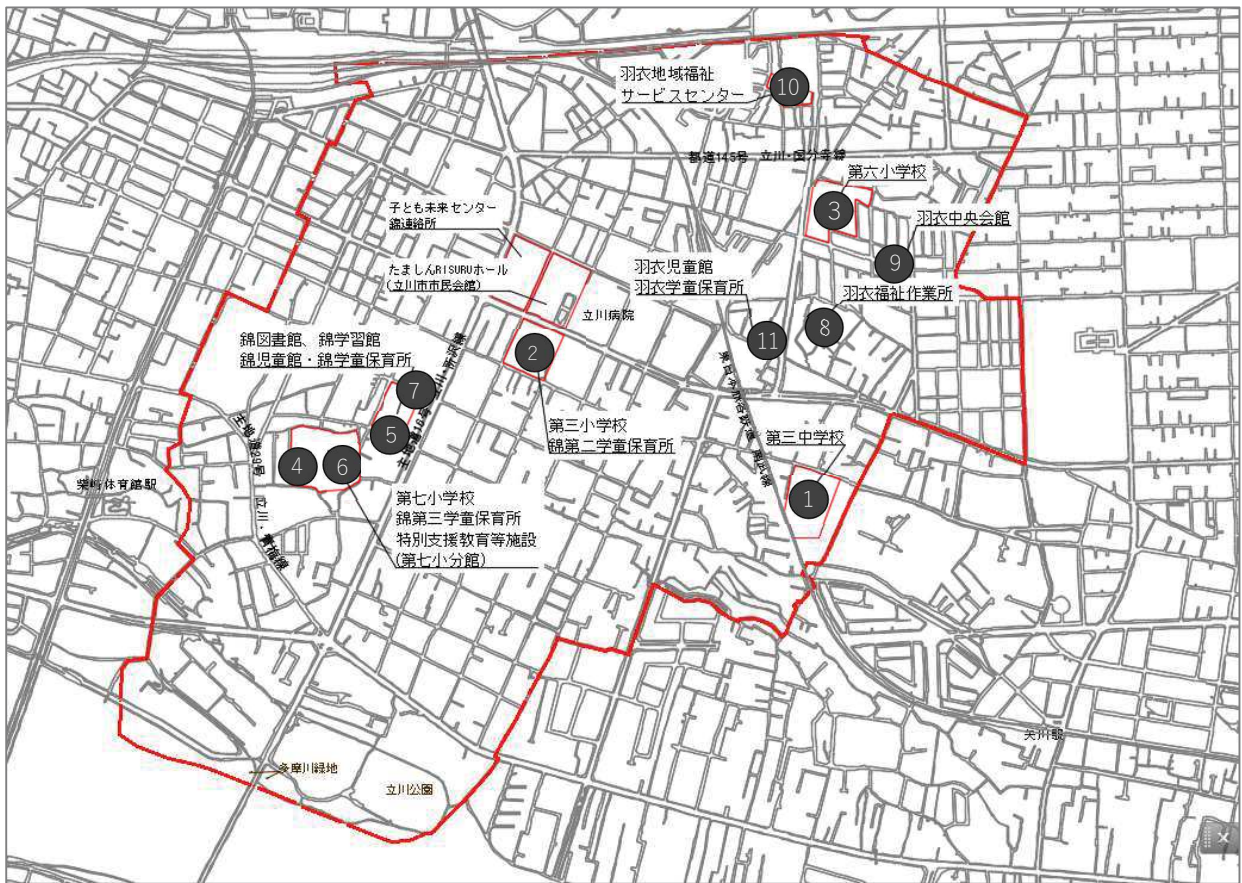
町別の人口の推移



	平成30年	令和10年	令和30年
錦町	17,403人 (S63比+25.8%)	17,880人 (H30比+2.7%)	16,969人 (H30比▲2.5%)
羽衣町	9,294人 (S63比▲8.8%)	9,242人 (H30比▲0.6%)	8,102人 (H30比▲12.8%)

参考：立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査（平成30年度）各年度「世帯と人口」


(2) 各施設の地域分布



①第三中学校

所在地	羽衣町3丁目25番6号 交通アクセス：西国立駅より徒歩約9分	
施設までの平均距離	最短距離：466.7m 最長距離：1,055.6m	
施設面積	敷地面積：約17,975㎡ 延床面積：約9,447㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度	24.8	
築後年数	61年	

②第三小学校・錦第二学童保育所

所在地	錦町3丁目4番1号 交通アクセス:西国立駅より徒歩約9分	
施設までの平均距離	最短距離:244.4m 最長距離:811.1m	
施設面積	敷地面積:約11,808㎡ 延床面積:約6,646㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度	22	
築後年数	55年	

③第六小学校

所在地	羽衣町2丁目29番1号 交通アクセス:西国立駅より徒歩約4分	
施設までの平均距離	最短距離:444.4m 最長距離:1,122.2m	
施設面積	敷地面積:約11,137㎡ 延床面積:約6,265㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上4階	
現況劣化度	— (平成27(2015)年改修済)	
築後年数	55年	

④第七小学校・錦第三学童保育所

所在地	錦町5丁目6番43号 交通アクセス:立川駅より徒歩約13分	
施設までの平均距離	最短距離:400m 最長距離:1,011.1m	
施設面積	敷地面積:約15,179㎡ 延床面積:約4,916㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度	— (平成31(2019)年改修済)	
築後年数	56年	

⑤錦学習館・錦図書館

所在地	錦町3丁目12番25号 交通アクセス：立川駅より徒歩約13分	
施設までの平均距離	最短距離：300m 最長距離：900m	
施設面積	敷地面積：約1,977㎡ 延床面積：約1,965㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	30.6	
築後年数	36年	

⑥旧特別支援教育等施設（第七小分館）

所在地	錦町5丁目6番43号 交通アクセス：立川駅より徒歩約13分	
施設までの平均距離	最短距離：400m 最長距離：1,011.1m	
施設面積	敷地面積：約933㎡ 延床面積：約343㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	23.5	
築後年数	49年	

⑦錦児童館・錦学童保育所

所在地	錦町3丁目12番1号 交通アクセス：立川駅より徒歩約12分	
施設までの平均距離	最短距離：300m 最長距離：900m	
施設面積	敷地面積：約901㎡ 延床面積：約670㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	17.8	
築後年数	23年	

⑧羽衣福祉作業所

所在地	羽衣町2丁目50番2号 交通アクセス:西国立駅より徒歩約6分	
施設までの平均距離	最短距離:466.7m 最長距離:1,133.3m	
施設面積	敷地面積:約307㎡ 延床面積:約222㎡	
建物概要	鉄骨造 地上2階	
現況劣化度	19.3	
築後年数	42年	

⑨羽衣中央会館

所在地	羽衣町2丁目26番7号 交通アクセス:西国立駅より徒歩約7分	
施設までの平均距離	最短距離:544.4m 最長距離:1,200m	
施設面積	敷地面積:約409㎡ 延床面積:約813㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上3階	
現況劣化度	15.3	
築後年数	32年	

⑩羽衣地域福祉サービスセンター

所在地	羽衣町1丁目12番地28号 交通アクセス:西国立駅より徒歩約7分	
施設までの平均距離	最短距離:544.4m 最長距離:1,188.9m	
施設面積	敷地面積:約2,448㎡ 延床面積:約1,614㎡	
建物概要	鉄骨造 地上2階	
現況劣化度	15.3	
築後年数	23年	

⑪羽衣児童館・羽衣学童保育所

所在地	羽衣町2丁目44番地16号 交通アクセス:西国立駅より徒歩約3分	
施設までの平均距離	最短距離:266.7m 最長距離:922.2m	
施設面積	敷地面積:約830㎡ 延床面積:約566㎡	
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階	
現況劣化度	－(平成25(2013)年改修済)	
築後年数	47年	

参考:「公共施設保全計画」(平成28年度)より時点修正【築後年数】
参考:「公共施設保全計画」(平成24・28年度)【現況劣化度】

(3) 再編方針の検討

現況劣化度や築後年数などの定量的評価と市民ワークショップの意見やアンケートの結果などの定性的評価により、次の通り再編方針を検討します。

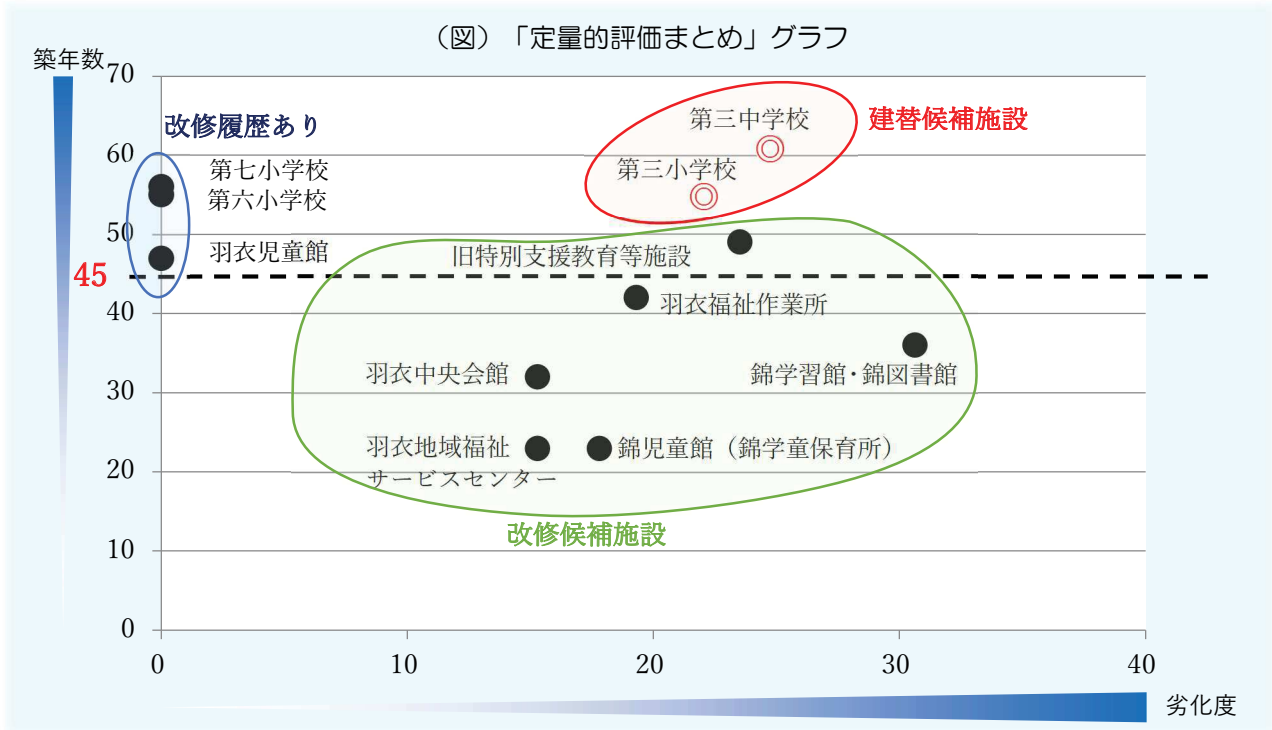
①定量的評価

施設名	延床面積 (㎡)	現況劣化度	改修履歴 (年度)	築後年数 (年)	地域の核となる施設
第三中学校	約 9,447	24.8		61	◎
第七小学校 錦第三学童保育所	約 4,916	—	平成 31 (2019) 年	56	
第三小学校 錦第二学童保育所	約 6,646	22		55	◎
第六小学校	約 6,265	—	平成 27 (2015) 年	55	
旧特別支援教育等施設	約 343	23.5		49	
羽衣児童館・羽衣学童保育所	約 566	—	平成 25 (2013) 年	47	
羽衣福祉作業所	約 222	19.3		42	
錦学習館・錦図書館	約 1,965	30.6		36	
羽衣中央会館	約 813	15.3		32	
錦児童館・錦学童保育所	約 670	17.8		23	
羽衣地域福祉サービスセンター	約 1,614	15.3		23	

※改修工事を実施した第七小学校、第六小学校、羽衣児童館については、建替えまでの間、大規模な改修は実施しないため、現況劣化度の数値を削除しています。

※現況劣化度 25 以上 (劣化大)
20 以上 25 未満 (劣化中)
20 未満 (劣化小)

※築後年数 45 年以上 (経過長)
35 年以上 45 年未満 (経過中)
35 年未満 (経過短)



②定性的評価

<市民ワークショップの結果（こだわりポイント）>

市民ワークショップの結果では各グループから出された「こだわりポイント」の考えを重視します。

「こだわりポイント」の意見	地域の住民、利用者の立場からみた、偏りのない施設
	今ある機能と場所を有効活用／あらゆる世代が交流できる施設／安全安心の中心
	民間活力の導入／皆で楽しめる／いざという時に集まれる
	第三中学校の減築に伴う防災機能の充実／第六小学校と羽衣児童館を時間差による再編 羽衣地区に図書館機能(窓口)導入

※（参考）「各グループの再編案」

1 グループ	【錦児童館／錦学童保育所／錦図書館／錦学習館】の統合 【羽衣中央会館／羽衣児童館／羽衣学童保育所】羽衣中央会館への統合 【特別教育支援施設】三小への統合【その他】移転後の跡地の売却収益の活用
2 グループ	【錦児童館／錦学童保育所／錦図書館／錦学習館／錦児童館前の公園】 一体化して建替え／利用料金／家賃収入
3 グループ	【錦学習館】集会施設／民間に貸出し（コンビニ／アルコール） 【子ども未来センター】多機能（学童／図書館）／民間活力の利用
4 グループ	【第三中学校】防災機能の充実【第六小学校】羽衣児童館との時間差による再編 【その他】図書館機能の導入／子ども未来センターの地域での活用

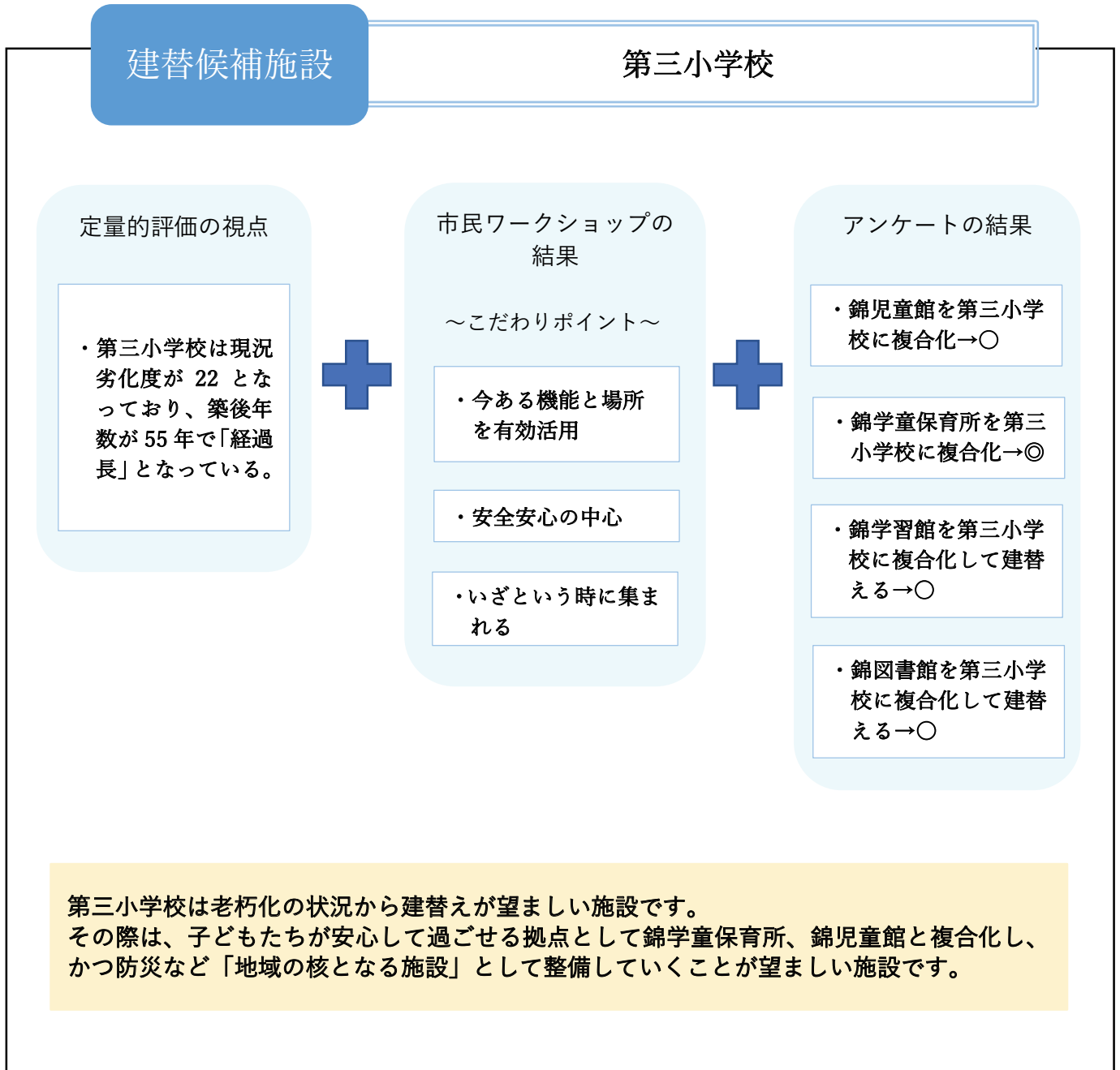
<市民アンケートの結果>

各施設の再編の方向性についてのアンケートの結果をまとめました。

質問	アンケート結果
錦児童館を第三小学校に複合化して建替えること	○
錦学童保育所を第三小学校に複合化して建替えること	◎
第三中学校を減築して建替えること	◎
羽衣児童館を羽衣中央会館に複合化して建替えること	○
羽衣学童保育所を羽衣中央会館に複合化して建替えること	○
旧特別支援教育等施設を第七小学校に複合化して大規模改修すること	◎
錦学習館を第三小学校に複合化して建替えること	○
錦図書館を第三小学校に複合化して建替えること	○

※アンケート結果の中で
・賛成
・どちらかと言えば賛成
・市に任せる
の意見を集計して
80%以上で◎
50%以上で○として集計

③評価のまとめ



建替候補施設

第三中学校

定量的評価の視点

- ・第三中学校は現況劣化度が 24.8 となっており、築後年数が 61 年で「経過長」となっている。



市民ワークショップの結果

～こだわりポイント～

- ・今ある機能と場所を有効活用
- ・いざという時に集まれる
- ・第三中学校の減築に伴う防災機能の充実



アンケートの結果

- ・第三中学校を減築して建替える→◎

第三中学校は老朽化の状況から建替えが望ましい施設です。その際は、圏域内での配置を考え教育機能を維持しつつ、防災など「地域の核となる施設」として減築し、整備していくことが望ましい施設です。

改修候補施設

羽衣福祉作業所 錦学習館・錦図書館
 羽衣中央会館 錦児童館・錦学童保育所
 羽衣地域福祉サービスセンター

定量的評価の視点

- ・羽衣福祉作業所は現況劣化度が 19.3 となっており、築後年数が 42 年で「経過中」となっている。
- ・錦学習館・錦図書館は現況劣化度が 30.6 となっており、築後年数が 36 年で「経過中」となっている。
- ・羽衣中央会館は現況劣化度が 15.3 となっており、築後年数が 32 年で「経過短」となっている。
- ・錦児童館・錦学童保育所は現況劣化度が 17.8 となっており、築後年数が 23 年と「経過短」となっている。
- ・羽衣地域福祉サービスセンターは現況劣化度が 15.3 となっており、築後年数が 23 年と「経過短」となっている。

市民ワークショップの結果

～こだわりポイント～

- ・地域の住民、利用者の立場からみた、偏りのない施設
- ・今ある機能と場所を有効活用
- ・第六小学校と羽衣児童館を時間差による再編

アンケートの結果

- ・錦児童館を第三小学校に複合化→○
- ・錦学童保育所を第三小学校に複合化→◎
- ・錦学習館を第三小学校に複合化して建替える→○
- ・錦図書館を第三小学校に複合化して建替える→○

羽衣福祉作業所、錦学習館・錦図書館、羽衣中央会館、羽衣地域サービスセンターは、圏域内での機能バランスを考え、地域コミュニティを維持しつつ、防災・災害時に対応するため、現在地で施設機能を当面維持し、改修が望ましい施設です。
 なお、錦児童館及び錦学童保育所は、子育て環境の充実の観点から、第三小学校との複合化が望ましい施設です。

改修済施設

第七小学校・錦第三学童保育所 第六小学校
羽衣児童館・羽衣学童保育所

定量的評価の視点

- ・第七小学校・錦第三学童保育所は築後年数が56年、第六小学校は築後年数が55年、羽衣児童館・羽衣学童保育所は築後年数が47年で「経過長」となっているが、いずれも改修を実施している。



市民ワークショップの結果

～こだわりポイント～

- ・地域の住民、利用者の立場からみた、偏りのない施設
- ・今ある機能と場所を有効活用



アンケートの結果

- ・羽衣児童館を羽衣中央会館に複合化して建替える→○
- ・旧特別支援教育等施設を第七小学校に複合化して大規模改修する→○

第七小学校・錦第三学童保育所は、改修を実施しているため、現在地で施設機能を維持し、引き続き再編を検討していくことが望ましい施設です。
羽衣児童館・羽衣学童保育所は子育て環境の充実の観点からは第六小学校との複合化が望ましいですが、いずれも改修済み施設であり、当面は現在地で機能を維持し、引き続き再編を検討していくことが望ましい施設です。

(4) 再編方針

前記(3)の検討を踏まえて、次のとおり、「再編方針」を定めます。

当該圏域は、老朽化が進みかつ、「地域の核」となり得る学校を中心に建替えを進めます。その他の施設は、安全性に配慮しながら改修を行い、引き続き再編を検討していきます。

再編にあたっては子育て環境を充実させ、子どもたちが安心して過ごせる、子育て・子育ての拠点を形成します。また、文化や学びの機能は、偏りのない施設配置により、誰もが交流できる地域コミュニティを維持し、防災・災害に対応した圏域を形成します。

◎第三小学校に錦児童館・錦学童保育所を複合化して減築して建替えます。

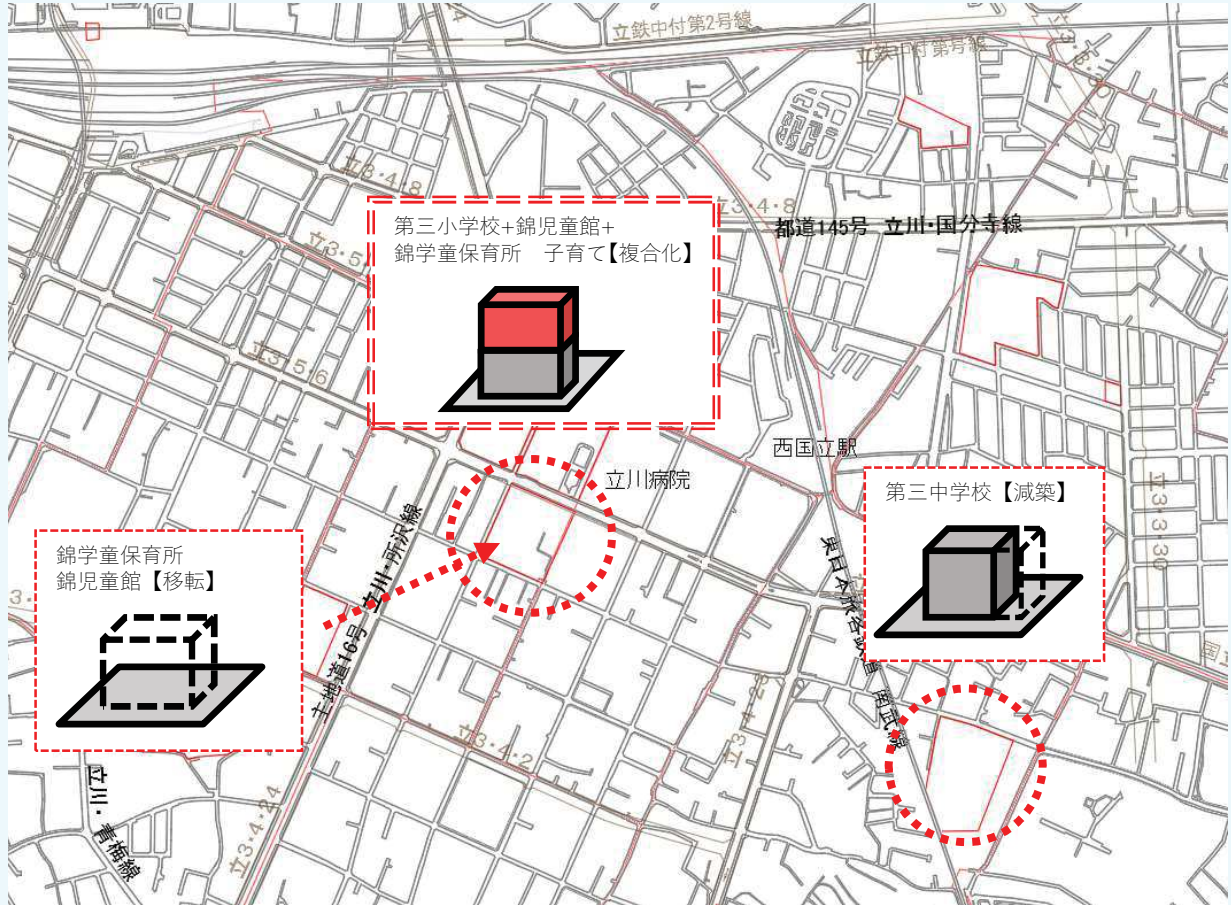
◎第三中学校は減築して建替えます。

◎羽衣福祉作業所、錦学習館・錦図書館、羽衣中央会館、羽衣地域福祉サービスセンターは改修し、第2期再編個別計画で減築・複合化等を検討します。

◎第七小学校、第六小学校、羽衣児童館・羽衣学童保育所は第2期再編個別計画で減築・複合化等を検討します。

施設	方向性
第三中学校	減築して建替え
第七小学校・錦第三学童保育所	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
第三小学校・錦第二学童保育所	減築して建替え
第六小学校	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
羽衣児童館・羽衣学童保育所	令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
羽衣福祉作業所	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
錦学習館・錦図書館	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
羽衣中央会館	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討
錦児童館・錦学童保育所	第三小学校との複合化
旧特別支援教育等施設(第七小分館)	第七小学校に機能統合
羽衣地域福祉サービスセンター	改修、令和11(2029)年以降、第2期再編個別計画で減築・複合化等の検討

再編施設



参照：図は国土地理院 HP よりダウンロードし作成

(5) 整備計画

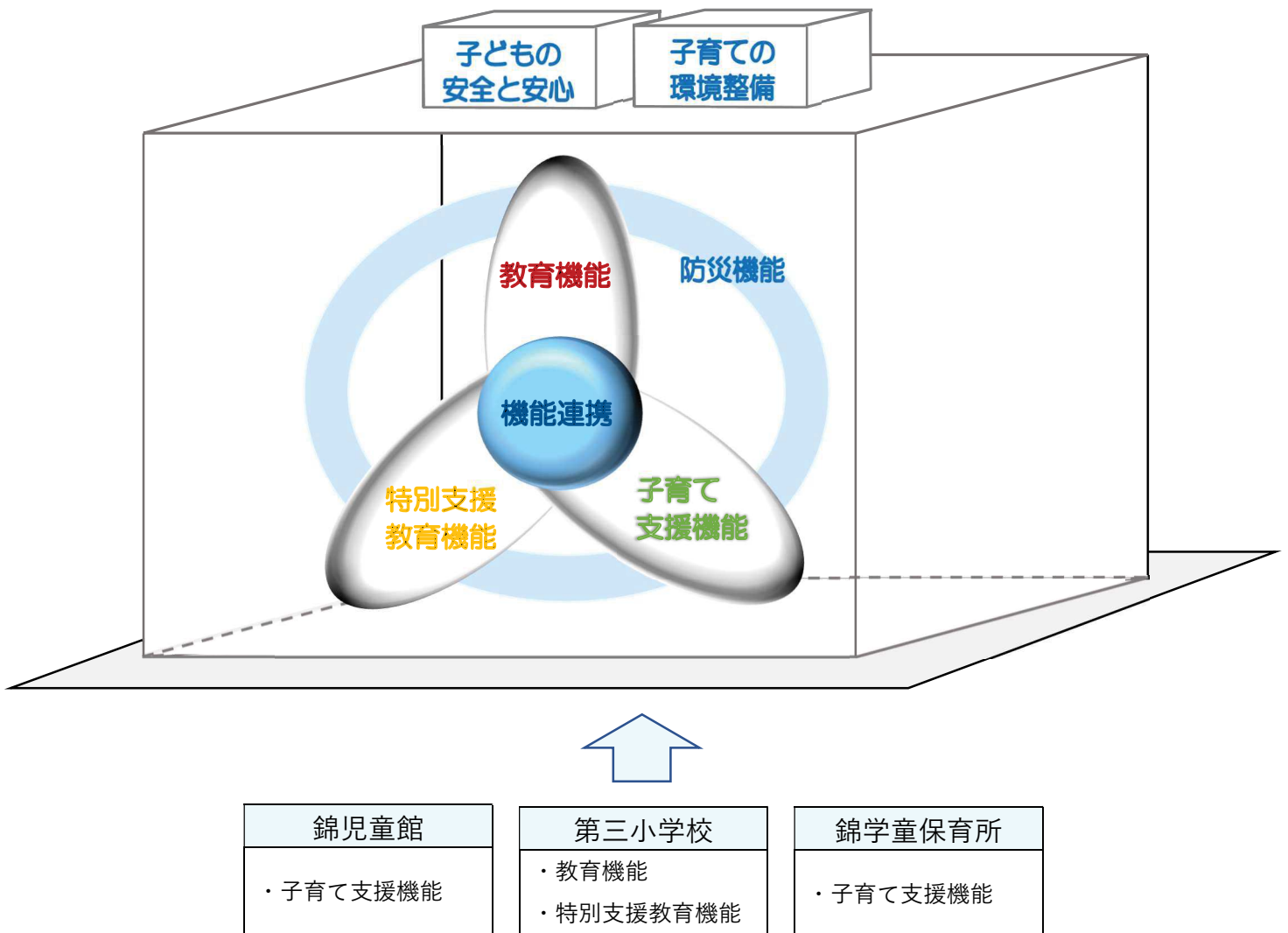
①第三小学校／錦児童館／錦学童保育所複合施設

◎整備方針

- 小学校で担う教育機能、特別支援教育機能に子育て支援機能を集約し、子育て・子育ての拠点として整備します。

第三小学校に錦児童館及び錦学童保育所で担っていた機能を合わせて建替えます。複合施設は教育機能を担うほか、児童館や学童保育所が担う子どもの居場所を含めた子育て支援機能を展開し、子育て環境の充実に資する施設として整備します。また、一次避難所としても重要な機能を担っているため、防災機能の充実を見据えて整備します。

◎複合施設の機能連携イメージ



◎複合施設における機能

複合施設における機能は以下のとおりです。

機能		主な内容	主な担当部署
学校	教育機能	普段の学校教育の充実や教育環境の整備などを実施します。	指導課、学務課
	特別支援教育機能	小学校において、障害等により支援や配慮が必要な児童に対する事業や環境整備等を行います。	教育支援課
児童館	子育て支援機能	18歳未満の児童に健全な遊びを与えて健康の増進を図り、相談、見守り等の支援を実施します。	子ども育成課
学童保育所	子育て支援機能	放課後の時間帯において子どもに適切な遊び及び生活の場を提供し、支援することを通して、その子どもの健全育成を図ることを目的とする事業を実施します。	

◎防災拠点としての考え方

第三小学校は、立川市地域防災計画において一次避難所として位置づけられており、再編後の複合施設でも、一次避難所としての機能を整備する方向とします。

◎利用者の安全配慮の考え方

各施設の利用者の安全に配慮し、校内への不審者の侵入を抑制できるよう、セキュリティが明確に把握できるようにします。

◎計画敷地の概要

計画敷地について、建替えるための諸条件を次のとおり整理しました。

1) 計画敷地の利用条件

用途地域	第二種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	準防火地域
高度地区	25m 第二種高度地区

2) 第三小学校及び周辺の環境

所在地：立川市錦町3丁目4番1号



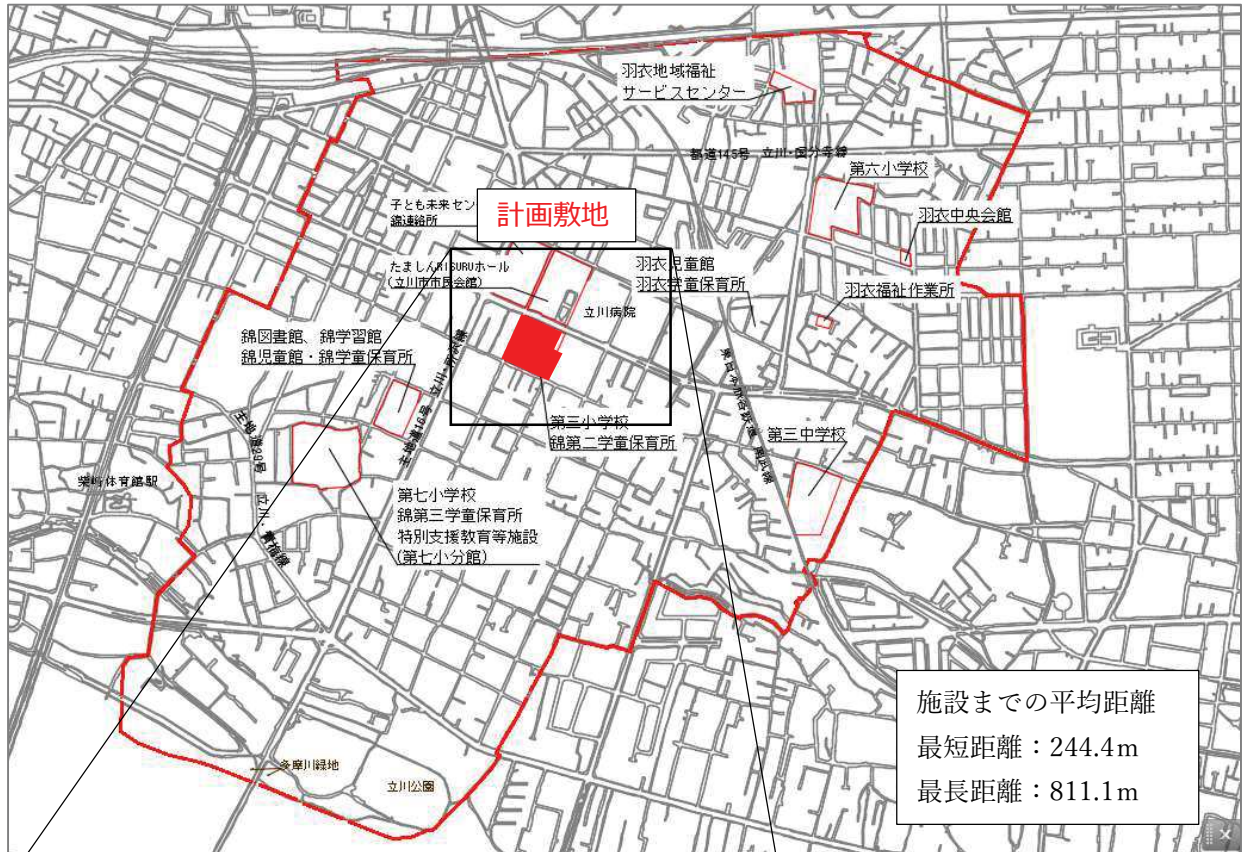
3) 建築可能面積

敷地面積	約 11,808 m ²
建築面積	約 7,084 m ²
延床面積	約 23,616 m ²

4) 建築可能箇所等の情報

土地利用状況	小学校として利用
既存建築物	立川市立第三小学校校舎・体育館・プール 鉄筋コンクリート造3階 床面積：約 6,646 m ² 建築面積：約 3,761 m ²
接道状況	北側道路（建築基準法道路 42 条 1 項 1 号）

5) 敷地図



◎面積の条件

面積削減の予測について、今後の設計に向けた上限の目安を示します。

複合施設の面積と内訳は次の通りです。削減率は、現状の施設の延床面積との比較であり、どの程度床面積が減っているかを表しています。床面積を検討した結果、管理機能は24%、教育機能は7%、子育て支援機能は19%、共用部は9%の面積の削減、特別支援教育機能は8%の面積の増加となっており、全体では11%の削減となっています。

対象施設延床面積	約 6,500 m ²	11%削減 (現況との比較)
管理機能	約 930 m ²	24%削減
教育機能	約 3,190 m ²	7%削減
子育て支援機能	約 520 m ²	19%削減
特別支援教育機能	約 130 m ²	8%増加
共用部 (階段・廊下等)	約 1,730 m ²	9%削減

◎建物の概要

建物の建築計画は次の内容を基本としています。

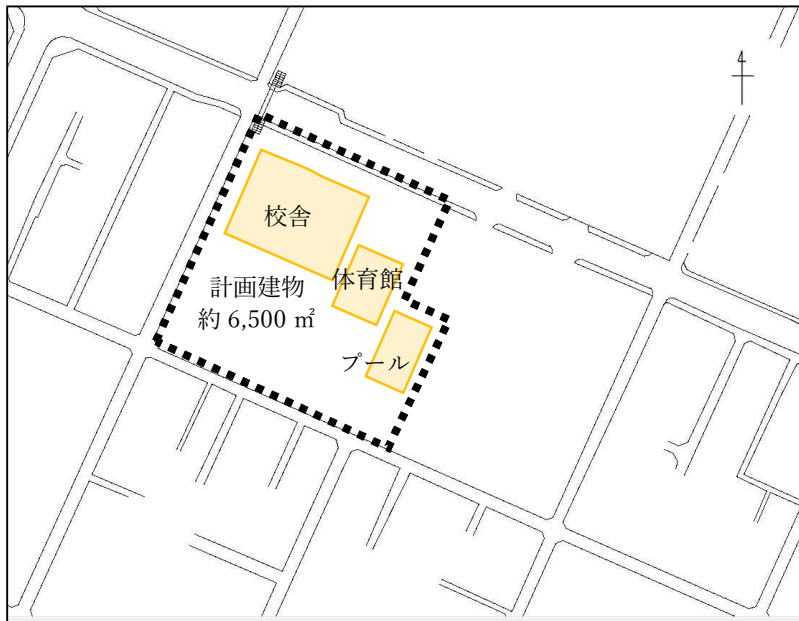
1) 建物概要

階数	地上3階建て
延べ面積	約6,500㎡

2) 機能配置と諸室の考え方

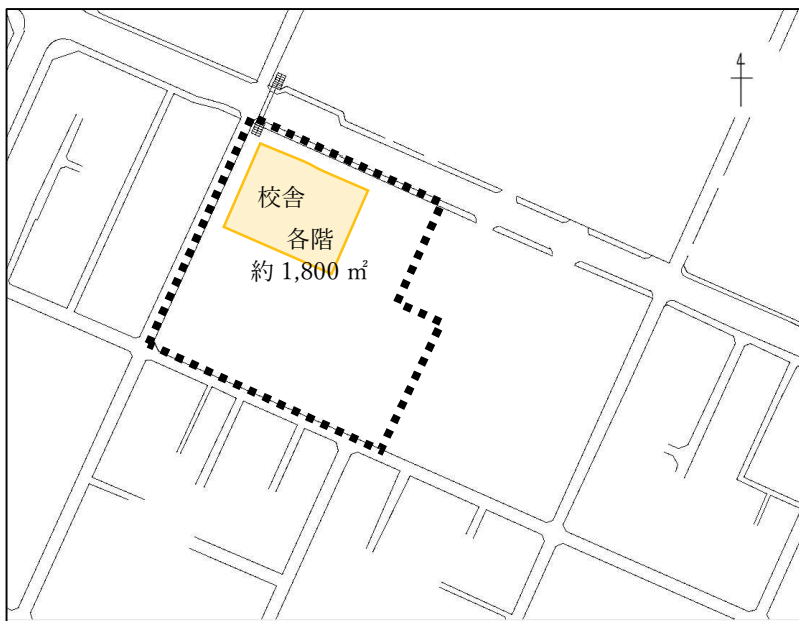
機能	諸室名	面積	概要
管理機能	職員室	約110㎡	職員が授業以外の校務に携わるため使用します。
	事務室	約30㎡	事務職員が校務に携わるため使用します。
	校長室	約30㎡	校長室として使用します。
	更衣室	約30㎡	職員更衣室として使用します。
	保健室	約60㎡	健康診断、健康相談、保健指導、救急処置その他の保健に関する措置のため使用します。
	トイレ	約270㎡	共用使用とし、各フロアに必要面積を調整し配置します。
	配膳室	約80㎡	給食の提供のために使用します。
	管理関係諸室	約320㎡	PTAの活動、教材室等に使用します。
教育機能	普通教室	約1,150㎡	通常の授業を受けるための教室（18室程度）
	特別教室・準備室	約540㎡	教科別、用途別などに用意される教室
	体育館	約960㎡	体育の運動や集会などの学校行事のために使用します。
	その他	約540㎡	図書館、少人数教室などに使用します。
子育て支援機能	児童館	約260㎡	子どもたちの遊びを通じた健全育成を支援します。
	学童	約260㎡	保育サービスを提供します。
特別支援教育機能	特別支援教室	約130㎡	個別の教育的ニーズに対応し、より適切で効果的な指導を行うための教室

3) 配置計画 (案)



4) 平面計画 (案)

各階平面図



◎工事費概算コスト

下記条件を基に試算した工事費概算コストは次のとおりです。工事費は着工時点の状況や構造、階数などによって大きく変動する可能性があります。

主 用 途	小学校
階 数	地上3階
構 造	鉄筋コンクリート造
敷 地 面 積	約 11,808 m ²
建 築 面 積	約 2,760 m ²
延 べ 面 積	約 6,500 m ²
概算工事価格	約 28.1 億円

2019年度に東京都の市区町村で建築された「学校教育用」の工事費予定額①と、2019年度に東京都で建築された「教育、学習支援業用建築物」で「鉄筋コンクリート造」の工事費予定額②を選定しました。※外構費・備品費用は含まれておりません。

	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (m ²)	工事費予定額 (千円)	工事金額 (千円/m ²)
①学校教育用	97	165,077	63,116,040	382
②鉄筋コンクリート造建築物	66	221,040	89,129,610	403

①と②の平均より求めたm²単価は約393千円/m²となります。

平均概算工事費	392.5 千円/m ²	≒ 393 千円/m ²
---------	-------------------------	-------------------------

上記単価に消費税（10%）を含めた費用を記します。

消費税込工事費	432.3 千円/m ²	≒ 432 千円/m ²
---------	-------------------------	-------------------------

◎ランニングコスト

下記条件を基に試算した複合施設の概算ランニングコストは次のとおりです。

延べ面積	約 6,500 m ²
階数	3 階
修繕想定期間（年単価を平準化）	30 年
概算ランニングコスト	42,928千円/年
維持管理費	18,961千円/年
光熱水費	13,449千円/年
修繕費	10,518千円/年

国土交通省が令和2年3月に発表した「国家機関の建築物等の保全の現況」を参考にランニングコストを42,928千円/年と試算しました。本概算コストには、プール等の費用は含まれておりません。

参考にプールの概算ランニングコスト6,600千円/年を含めると年間の概算ランニングコストは49,528千円/年となります。

【参考文献：東洋大学 南学（2016年3月）学校プールの共同利用と跡地活用の可能性-1 学校に1 プールを問い直す-】

②第三中学校

◎整備方針

➤ 中学校で担う教育機能、特別支援教育機能を持続的に展開する拠点として整備します。

第三中学校は普通教室面積を拡充しますが、全体では減築して建替えます。中学校は教育機能を担うほか、一次避難所としても重要な機能を担っているため、防災機能の充実を見据えて整備します。

◎施設における機能

建替施設における機能は以下のとおりです。

機能		主な内容	主な担当部署
学校	教育機能	普段の学校教育の充実や教育環境の整備などを実施します。	指導課、学務課
	特別支援教育機能	中学校において、障害等により支援や配慮が必要な生徒に対する事業や環境整備等を行います。	教育支援課

◎防災拠点としての考え方

第三中学校は、立川市地域防災計画において一次避難所として位置づけられており、建替え後も、一次避難所としての機能を整備する方向とします。

◎利用者の安全配慮の考え方

各施設の利用者の安全に配慮し、校内への不審者の侵入を抑制できるよう、セキュリティが明確に把握できるようにします。

◎計画敷地の概要

計画敷地について、建替えるための諸条件を次のとおり整理しました。

1) 計画敷地の利用条件

用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	40%
容積率	80%
防火地域	指定なし
高度地区	第一種高度地区 12m

2) 第三中学校の周辺の環境

所在地：立川市羽衣町3丁目25番6号



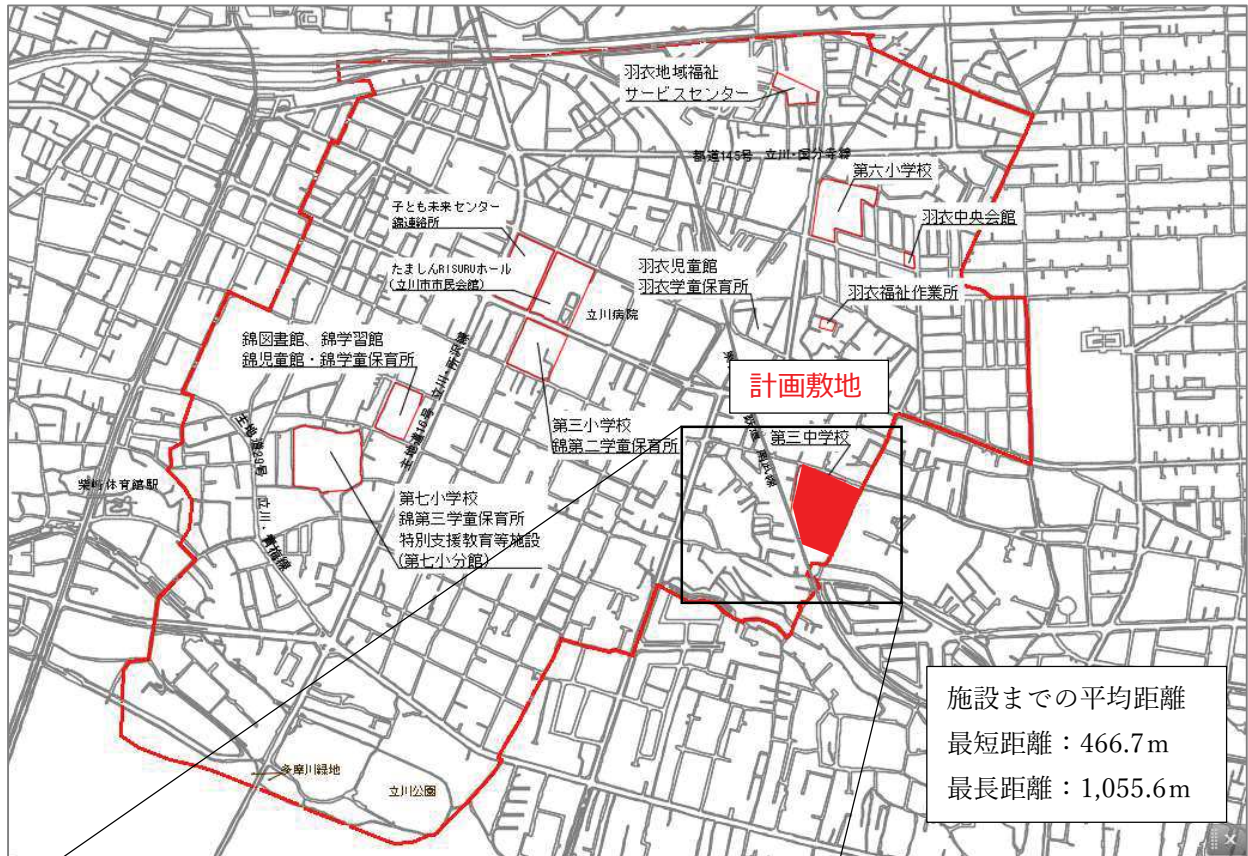
3) 建築可能面積

敷地面積	約 17,975 m ²
建築面積	約 7,190 m ²
延床面積	約 14,380 m ²

4) 建築可能箇所等の情報

土地利用状況	中学校として利用
既存建築物	第三中学校校舎・体育館・プール 鉄筋コンクリート造3階 床面積：約9,447㎡ 建築面積：約4,514㎡
接道状況	北・東側道路（建築基準法道路42条1項1号）

5) 敷地図



◎面積の条件

面積削減の予測について、今後の設計に向けた上限の目安を示します。

第三中学校の面積と内訳は次の通りです。削減率は、現状の施設の延床面積との比較であり、どの程度床面積が減っているかを表しています。床面積を検討した結果、管理機能は17%、教育機能は3%、共用部は12%の面積の削減、特別支援教育機能は13%の面積の増加となっており、全体では8%の削減となっています。

対象施設延床面積	約 8,700 m ²	8%削減 (現況との比較)
管理機能	約 1,330 m ²	17%削減
教育機能	約 4,800 m ²	3%削減
特別支援教育機能	約 150 m ²	13%増加
共用部（階段・廊下等）	約 2,420 m ²	12%削減

◎建物の概要

建物の建築計画は次の内容を基本としています。

1) 建物概要

階数	地上3階建て
延べ面積	約8,700㎡

2) 機能配置と諸室の考え方

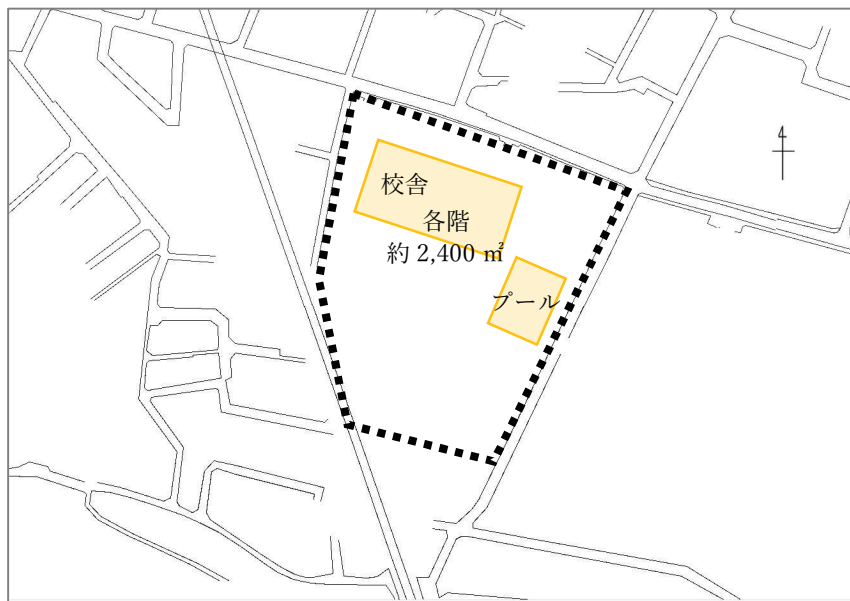
機能	諸室名	面積	概要
管理機能	職員室	約120㎡	教職員が授業以外の校務に携わるため使用します。
	事務室	約30㎡	事務職員が校務に携わるため使用します。
	校長室	約30㎡	校長室として使用します。
	更衣室	約30㎡	職員更衣室として使用します。
	保健室	約70㎡	健康診断、健康相談、保健指導、救急処置その他の保健に関する措置のため使用します。
	トイレ	約330㎡	共用使用とし、各フロアに必要な面積を調整し配置します。
	配膳室	約90㎡	給食の提供のために使用します。
	管理関係諸室	約630㎡	PTAの活動、教材室等に使用します。
教育機能	普通教室	約910㎡	通常の授業を受けるための教室（13室程度）
	特別教室・準備室	約1,580㎡	教科別、用途別などに用意される教室
	体育館	約1,510㎡	体育の運動や集会などの学校行事のために使用します。
	その他	約800㎡	図書室、少人数教室などに使用します。
特別支援教育機能	職員室	約40㎡	教職員が授業以外の校務に携わるため使用します。
	教室	約110㎡	個別の教育的ニーズに対応し、より適切で効果的な指導を行うための教室

3) 配置計画 (案)



4) 平面計画 (案)

各階平面図



◎工事費概算コスト

下記条件を基に試算した工事費概算コストは次のとおりです。工事費は着工時点の状況や構造、階数などによって大きく変動する可能性があります。

主 用 途	中学校
階 数	地上3階
構 造	鉄筋コンクリート造
敷 地 面 積	約 17,975 m ²
建 築 面 積	約 3,910 m ²
延 べ 面 積	約 8,700 m ²
概算工事価格	約 37.6 億円

2019年度に東京都の市区町村で建築された「学校教育用」の工事費予定額①と、2019年度に東京都で建築された「教育、学習支援業用建築物」で「鉄筋コンクリート造」の工事費予定額②を選定しました。※外構費・備品費用は含まれておりません。

	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (m ²)	工事費予定額 (千円)	工事金額 (千円/m ²)
①学校教育用	97	165,077	63,116,040	382
②鉄筋コンクリート造建築物	66	221,040	89,129,610	403

①と②の平均より求めたm²単価は約393千円/m²となります。

平均概算工事費	392.5 千円/m ²	≒ 393 千円/m ²
---------	-------------------------	-------------------------

上記単価に消費税（10%）を含めた費用を記します。

消費税込工事費	432.3 千円/m ²	≒ 432 千円/m ²
---------	-------------------------	-------------------------

◎ランニングコスト

下記条件を基に試算した複合施設の概算ランニングコストは次のとおりです。

延べ面積	約 8,700 m ²
階数	3 階
修繕想定期間（年単価を平準化）	30 年
概算ランニングコスト	57,456千円/年
維持管理費	25,378千円/年
光熱水費	18,000千円/年
修繕費	14,078千円/年

国土交通省が令和2年3月に発表した「国家機関の建築物等の保全の現況」を参考にランニングコストを57,456千円/年と試算しました。本概算コストには、プール等の費用は含まれておりません。

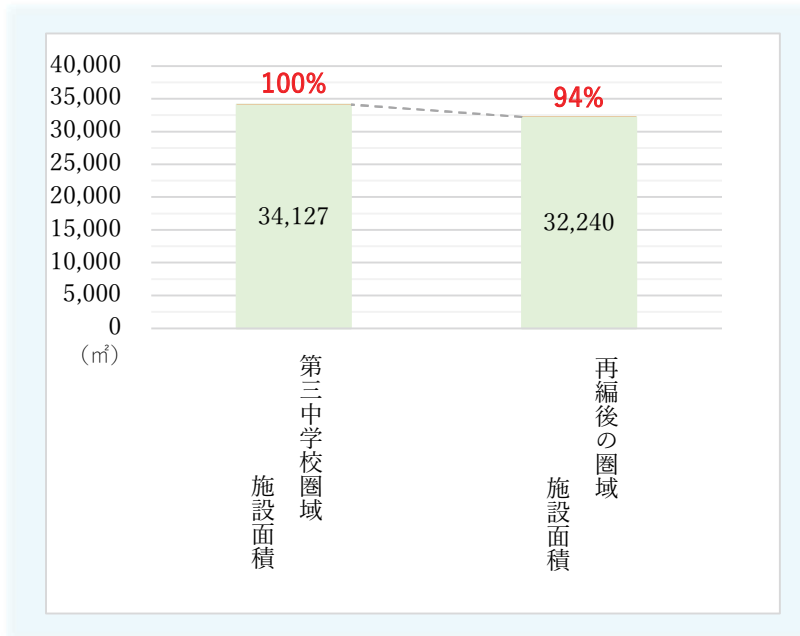
参考にプールの概算ランニングコスト6,600千円/年を含めると年間の概算ランニングコストは64,056千円/年となります。

【参考文献：東洋大学 南学（2016年3月）学校プールの共同利用と跡地活用の可能性-1 学校に1 プールを問い直す-】

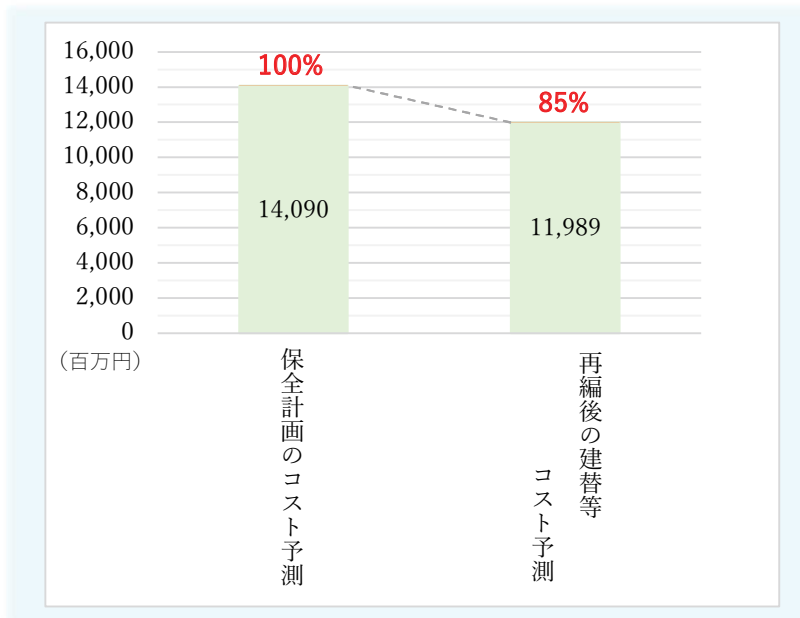
(6) 面積、コスト削減予測

再編後の面積と平成 31 (2019) ～令和 35 (2053) 年度までのコストの削減予測を示します。

面積削減予測



コスト削減予測



事業手法を今後検討することにより、さらなるコストの削減が見込める場合もあります。

