

国立市公共施設保全計画

第二次改定版

～技術的見地からの建築物のあるべき保全について～

【計画の位置付け】

本計画は、各種計画・方針のための 1 つの指標であり、実際の事業執行は他の要素を踏まえ、個別計画（公共施設等総合管理計画、公共施設再編計画、学校施設整備基本方針等）及び、実施計画において予算編成の中で決定していくものとします。

そのため、各事業の時期は前後することがあります。

※想定される要素の例

- ・ 社会情勢や市民サービスの変化によるもの
（例：バリアフリー化、省エネ化、デジタル化、必要面積の基準等の変更による利用形態の変化）
- ・ 市の財政状況

令和 7（2025）年 12 月
国 立 市

はじめに

【背景】

国立市の公共施設は、高度経済成長期の人口増加に伴い、昭和 40 年代から 50 年代にかけて建設されたものが多く、老朽化が進んでいるため、安全確保を最優先に維持管理を行い、必要に応じて大規模な改修を施し、また施設の有効活用などの検討を行ってきました。

国立市では、全国的にも早い平成 23（2011）年度の「公共施設白書」の作成から取組をはじめ、平成 26（2014）年度には、本計画の初版となる「公共施設保全計画」（平成 27 年 5 月）の策定に向けて、構造躯体の健全性及び各部の劣化状況の調査・評価を実施することで、技術的見地からの建築物のあるべき保全とそのために必要なコストを明らかにしました。

計画策定から 5 年が経過した令和 2（2020）年度には、改めて公共施設の状況を調査し、「公共施設保全計画」の第一次改定を行いました。

【目的】

平成 27 年 5 月の初版「公共施設保全計画」から 10 年が経過する現在、これまでの保全の取組と現在の劣化状況を再確認するとともに、環境負荷低減や近年の工事費上昇をはじめとする社会的ニーズの高まりなどにも考慮して、計画を見直していく必要があります。

具体的には、令和 5（2023）年 3 月に文部科学省が「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」を策定したことを契機として、「近年の技術的見地」と「適切な保全対策と定期調査」を新たな要素として取り入れ、各施設の目標使用年数を見直すこととします。

改定のポイント

鉄筋コンクリート造の長寿命化の判定基準及び判定フローの見直し

鉄筋コンクリートの性能を測るうえで最重要となるコンクリート圧縮強度に基づく判定基準を見直します。建物に、鉄筋腐食、中性化、ひび割れ等の変状が見られる場合は、定期観察により適切な処置を行うことで安全性を確認しながら長寿命化を図ることとします。

長寿命化に向けた定期的な調査、修繕・改修の取組方針の明確化

構造躯体の定期的な調査・改修や、中間年での長寿命化改修工事、及び目標使用年数に達する段階での構造躯体の健全性が確認できれば目標使用年数以上使い続ける方針を新たに策定します。

5 年経過したことによる各施設情報の更新

第一次改定と同様に次の情報を更新します。

- ・各施設の名称、用途区分、築年数等の基本的な情報の更新
- ・各施設の工事履歴と劣化状況評価の更新
- ・今後 50 年間の修繕・改修・建替えの順番及び必要となるコストの更新

本書の構成

公共施設白書

平成28（2016）年3月

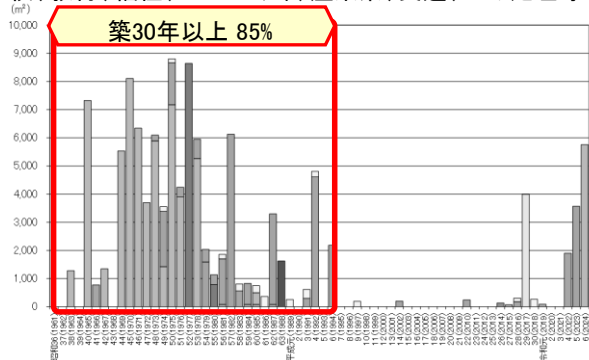
公共施設の運営に関わる基礎データを収録したもの。
平成26（2014）年度のデータを基にした第2版。

公共施設保全計画(改定版) 令和7（2025）年12月・本計画

第1章

対象施設

庁舎、消防、学校、教育、福祉、コミュニティ、産業系、交通、ごみ処理等 延115,038㎡



国立市の公共施設の85%は築30年以上経過しています。このことから、各施設の老朽化状況について詳細に把握していきます。

第2章

構造躯体の健全性の評価

鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建物に対して、調査を行い健全性を評価します。

- 鉄筋の腐食度
- コンクリート圧縮強度
- コンクリート中性化深さ
- 目視調査

第3章 公共施設の実態把握

各施設・各棟に対して、工事履歴と技術者による目視調査から、建物の各部の劣化状況を評価します。

A	概ね良好
B	安全上、機能上、問題なし
C	安全上、機能上、低下の兆しが見られる
D	安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

第4章

保全の基本方針

老朽化状況の詳細な把握を踏まえ、既存建物の長寿命化をどのように展開していくのか、方針を明らかにします。

- ・長寿命化の修繕・改修周期
- ・躯体の健全性調査の方法
- ・長寿命化改修工事の対象施設
- ・改修の整備レベルの設定

第5章

保全優先度と保全費用について

（技術的見地からの修繕・改修・建替えの順番とコスト）

第6章

保全計画の継続的運用

公共施設等 総合管理計画 【改訂版】

令和6(2024)年
3月

主に人口・財政の面から超長期視点で行政運営に影響を及ぼす状況を総体的に判断し、マネジメントの方針を示したものの。

公共施設 再編計画

令和3(2021)年
3月

総合管理計画に基づき、中期における事業の各事務実施時期や方針、計画の具体的検討内容を示すもの。

実施計画

- 公共施設等総合管理計画をはじめ、各種計画・方針のための1つの指標として活用します。
- 実際の事業執行は、実施計画において予算編成の中で決定していくものとします。

はじめに

第1章 対象施設	1
1. 保有状況	2
(1) 築年別保有状況	2
(2) 構造別保有状況	3
(3) 規模別保有状況	3
2. 配置状況	5
3. 対象施設リスト	6
4. 対象施設の特性	10
第2章 構造躯体の健全性の評価	11
1. 調査方法	12
(1) 調査内容	12
2. 評価方法	13
(1) 他市等の事例	13
(2) 評価方法	15
3. 判定基準	16
(1) 長寿命化の判定基準	16
(2) 既存建物の目標使用年数	18
コラム 鉄筋コンクリートの劣化メカニズム	19
コラム コンクリートの圧縮強度と中性化について	20
第3章 公共施設の実態把握（施設概要、劣化状況、整備水準、維持管理状況等）	21
1. 実態把握の進め方	22
(1) 調査方法、評価方法	22
2. 施設類型ごとの実態把握	23
(1) 庁舎等	24
(2) 消防施設	30
(3) 学校施設	37
・ 国立第一小学校	37
・ 国立第二小学校	43
・ 国立第三小学校	48
・ 国立第四小学校	53
・ 国立第五小学校	58
・ 国立第六小学校	63
・ 国立第七小学校	69
・ 国立第八小学校	75
・ 国立第一中学校	78
・ 国立第二中学校	84

• 国立第三中学校-----	90
(4) 教育施設 -----	96
• くにたち食育推進・給食ステーション-----	96
• 中央図書館-----	98
• 公民館-----	101
• くにたち市民総合体育館-----	104
• くにたち市民芸術小ホール-----	107
• 郷土文化館-----	110
• 総合教育センター-----	113
(5) 福祉施設 -----	115
• くにたち福祉会館-----	115
• 地域福祉館-----	118
• くにたち未来共創拠点 矢川プラス-----	126
• 保育園・学童保育所・児童館-----	128
• 障害者福祉施設（心身障害者通所訓練施設あすなる・障害者センター）----	142
• 保健センター-----	145
(6) コミュニティ施設（地域防災センター・集会所・公会堂）-----	148
(7) 産業施設（城山さとのいえ）-----	165
(8) 交通施設（国立駅南第1自転車駐車場）-----	167
(9) ごみ処理施設 -----	169
[参考] その他（清掃分室・環境センター不燃ゴミストックヤード）-----	173

第4章 保全の基本方針 -----	177
1．投資的経費の推移と人口動向 -----	178
2．長寿命化方針 -----	179
(1) 長寿命化の修繕・改修周期 -----	179
(2) 長寿命化改修工事の対象建物 -----	181
(3) 躯体の健全性調査の方法 -----	181
3．改修の整備レベルの設定 -----	182
コラム 長寿命化改修とは -----	183

第5章 保全優先度と保全費用について -----	187
1．保全優先度の設定 -----	188
(1) 改修の優先度設定 -----	188
(2) 総合劣化度一覧 -----	191
(3) 施設重要度の設定 -----	194
(4) 保全優先度 -----	195
2．50年間の保全費用とスケジュール -----	196
(1) 計画期間 -----	196
(2) 試算条件の整理 -----	196

(3) 施設別の評価結果 -----	198
● 技術的見地による保全改修時期の指標 -----	204
● 50 年間の保全費用（試算） -----	210
第6章 保全計画の継続的運用 -----	213
1. 実態把握とコスト試算の手法 -----	214
(1) 実態把握の進め方 -----	214
(2) コスト算出の手法 -----	215
2. 施設管理者への指導及び支援 -----	216
保全計画改定版策定の経緯 -----	218

＜注意事項＞

- 1 (1) 本計画における建築面積および築年数は、令和 7（2025）年 3 月 31 日時点の数値です。
- (2) 上記以外の数値につきましては、特記によります。

2 用語の定義

「建物（数）」とは、実在する棟数を示します（例：学校は、同一敷地に校舎棟や屋内運動場など複数の建物が存在します）。

「施設（数）」とは、建物用途により分類した数を示します（例：学校は、同一敷地に存在する校舎棟や屋内運動場をまとめ、1 施設として数えます）。

本計画より、前回改定時まで「大規模改修」としていたものを「長寿命化改修」とし、「中規模改修」としていたものを「予防改修」と示します（p180 参照）。