

第 5 章

保全優先度と保全費用について

1 . 保全優先度の設定

(1) 改修の優先度設定

構造躯体の健全性評価の結果を踏まえ、長寿命化できる施設については、現在の劣化状況に応じて各部の修繕・改修を行います。限られた財源の中で保全工事を実施するために改修の優先順位づけを行い、財政負担の平準化を図ります。

優先度評価の公正性を確保するためには、築年だけではなく、総合的な評価が必要です。評価指標は柔軟に検討する必要がありますが、本計画では、築年数に劣化状況を加えた指標の「総合劣化度」と防災の観点より定める「施設重要度」を評価指標とし、改修の優先順位づけを行います。

各部の劣化状況の評価方法（現況劣化度）

劣化状況調査の結果を「現況劣化度」として定量化し、建物の劣化度を求めます。

以下に算定手順を示します。

ア) 劣化状況の評価基準と評価点

建築物の各部の劣化状況は、現地における目視調査を主体とし、下表の通り、4段階での評価基準とそれぞれの評価点を定めます。

劣化状況の評価基準と評価点

劣化状況の評価基準		評価点
A 評価	概ね良好	10 点
B 評価	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	40 点
C 評価	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	70 点
D 評価	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	100 点

イ) 部位の重要度係数

部位により建築物の安全性や機能性に及ぼす影響が異なることから、(一財)建築保全センター発行の「ライフサイクルコストデータベース(H17版)」の分類を参考とし、屋根・屋上、外壁は長寿命化に資するため、特に躯体を保護する重要な部位とし、部位ごとの重要度係数を次頁表の4段階で設定します。

部位の重要度係数

部位	重要度係数	判断基準	部位	重要度係数	判断基準
1.屋根・屋上	1.00	特に安全性に関わる	6.給水設備	0.50	計画保全が望ましい
2.外壁	1.00	特に安全性に関わる	7.排水設備	0.50	計画保全が望ましい
3.外部開口部	0.50	計画保全が望ましい	8.空調設備	0.75	計画保全にすべき
4.内部	0.25	適正維持管理	9.その他設備	0.50	計画保全が望ましい
5.電気設備	0.75	計画保全にすべき	10.外構	0.25	適正維持管理

ウ) 現況劣化度

評価をする部位ごとに、ア) で求める評価点にイ) で求める重要度係数を掛け合わせ、合計した後、評価の対象部位数 (10) で割った値を現況劣化度と定めます。

現況劣化度は次式で求められます。

$$\text{現況劣化度} = \frac{(\text{各部の劣化状況評価点} \times \text{部位の重要度係数}) \text{の総和}}{\text{部位数 (10)}}$$

エ) 総合劣化度

築年評価と現況劣化度を合わせた値を総合劣化度と定め、建築物としての劣化状況を総合的に表す指標値とします。







築年評価は築後年数とします。ただし、耐震改修を行った建築物は、築後年数から 15 年差し引いた年数を築年評価とします。

ア) ~ エ) の手順を整理すると、総合劣化度は次式で求められます。

$$\text{総合劣化度} = \text{現況劣化度} + \text{築年評価}$$

(2) 総合劣化度一覧(参考・令和 7 年度現在)

凡例

	学校施設、庁舎等の同一敷地内に複数棟あるものは 1 施設として整理する。その際代表建物の総合劣化度を優先する。		総合劣化度 65 点以上
	耐震改修を行ったため、築年数から 15 年差し引いた値を築年評価とした建物。		総合劣化度 55 点以上 65 点未満
			総合劣化度 45 点以上 55 点未満
			総合劣化度 45 点未満

下記の表は、個別の事情を排し、基本的な改修周期から機械的に当てはめたものである。

国 立 市 有 施 設 一 覧(保全対象施設)									保全優先度		
	主管課	施設名		建設年		延床面積 (㎡)	構造	(地上 / 地下) 階数	築年評価	現況劣化度	総合劣化度
				西暦	和暦						
42	しょうがいしゃ支援課	国立市障害者センター		1984	昭59	745	RC	3/0	41	45	86
28	まちの振興課	西福祉館二小複合施設へ引越し予定		1976	昭51	336	RC	2/0	49	35	84
8	教育総務課	国立第一小学校	校舎棟(北)	1965	昭40	2,793	RC	3/0	45	35	80
			校舎棟(西)	1967	昭42	1,346	RC	3/0	43	30	73
			屋内運動場	1974	昭49	633	RC一部S	2/0	36	18	54
17	教育総務課	国立第二中学校	校舎棟	1969	昭44	3,805	RC	3/0	41	35	76
			特別教室棟(渡り廊下棟含む)	1963	昭38	1,279	RC	3/0	47	23	70
			屋内運動場	1969	昭44	864	RC一部S	2/0	41	10	51
31	まちの振興課	北福祉館		1980	昭55	343	RC	2/0	45	31	76
56	まちの振興課	久保公会堂		1975	昭50	141	RC	2/0	50	26	76
33	保育幼児教育推進課	なかよし保育園		1966	昭41	775	RC	2/0	44	31	75
25	教育指導支援課	国立市総合教育センター		1974	昭49	447	RC	2/0	51	23	74
55	まちの振興課	四軒在家福祉館		1974	昭49	168	RC	2/0	51	23	74
34	保育幼児教育推進課	西保育園		1975	昭50	600	RC	2/0	50	20	70
41	しょうがいしゃ支援課	くにたち心身障害者通所訓練施設あすなろ		1975	昭50	278	RC	1/0	50	20	70
44	まちの振興課	中平地域防災センター		1981	昭56	159	RC	2/0	44	26	70
5	防災安全課	消防団第四分団器具置場		1981	昭56	76	RC	2/0	44	25	69
1	総務課	市役所庁舎	庁舎	1977	昭52	8,639	RC、一部SRC(議場)	3/1、PH1	33	35	68
			北庁舎	1980	昭55	791	RC	2/1	45	19	64
29	まちの振興課	青柳福祉センター		1975	昭50	607	RC	2/0	50	18	68
60	ごみ減量課	環境センター(管理棟)		1988	昭63	150	S	2/0	37	31	68
18	教育総務課	国立第三中学校	校舎棟	1975	昭50	4,810	RC	4/0	35	32	67
			特別教室棟(渡り廊下棟含む)	1975	昭50	1,317	RC	3/0	50	25	75
			屋内運動場	1975	昭50	1,047	RC一部S	2/0	35	14	49

国 立 市 有 施 設 一 覧(保全対象施設)										保全優先度		
		主管課	施設名		建設年		延床面積 (㎡)	構造	(地上／地下) 階数	築年評価	現況劣化度	総合劣化度
					西暦	和暦						
16		教育総務課	国立第一中学校	校舎棟	1971	昭46	4,749	RC	4/0	39	27	66
				屋内運動場	1969	昭44	864	RC一部S	2/0	41	11	52
				特別支援学級棟	1985	昭60	411	RC	2/0	40	15	55
24		生涯学習課	くにたち郷土文化館		1994	平6	2,182	RC、一部S	1/1	31	35	66
27		まちの振興課	くにたち立東福祉館		1973	昭48	208	RC	2/0	52	13	65
43		健康まちづくり戦略室	国立市保健センター		1981	昭56	1,623	RC	3/1	44	21	65
20		図書館	くにたち中央図書館		1974	昭49	1,511	RC	3/1	36	28	64
30		まちの振興課	東福祉館		1979	昭54	447	RC	2/0	31	33	64
14		教育総務課	国立第七小学校	校舎棟(西)	1972	昭47	3,036	RC	4/0	38	25	63
				校舎棟(東)	1976	昭51	1,906	RC	4/0	34	22	56
				屋内運動場	1973	昭48	797	RC一部S	2/0	37	18	55
35		保育幼児教育推進課	東保育園		1978	昭53	686	RC	2/0	32	31	63
22		生涯学習課	くにたち市民総合体育館		1982	昭57	6,124	RC一部屋根のみS	4/2	28	35	63
23		生涯学習課	くにたち市民芸術小ホール		1987	昭62	3,217	RC、一部S	3/1	38	25	63
50		まちの振興課	坂下集会所		1991	平3	155	RC	2/0	34	29	63
39		児童青少年課	本町学童保育所		1991	平3	159	LS	1/0	34	27	61
				増築棟	2016	平28	178	LS	1/0	9	9	18
51		まちの振興課	石神集会所		1991	平3	159	RC	2/0	34	27	61
49		まちの振興課	千丑集会所		1986	昭61	134	RC	2/0	39	22	61
2		防災安全課	消防団第一分団器具置場		1987	昭62	79	RC	2/0	38	23	61
10		教育総務課	国立第三小学校	校舎棟	1973	昭48	5,089	RC	4/0	37	23	60
				屋内運動場	1976	昭51	868	RC一部S	2/0	34	16	50
40		児童青少年課	西児童館 西学童保育所		1983	昭58	563	RC	2/0	42	18	60
26		福祉総務課	くにたち福祉会館		1992	平4	4,609	RC	5/1	33	27	60
4		防災安全課	消防団第三分団器具置場		1985	昭60	79	RC	2/0	40	19	59
60		ごみ減量課	環境センター(処理棟)		1988	昭63	1,473	S,RC	2/0	37	22	59
21		公民館	国立市公民館		1979	昭54	1,590	RC	3/1	46	13	59
3		防災安全課	消防団第二分団器具置場		1984	昭59	80	RC	2/0	41	18	59
46		まちの振興課	下谷保地域防災センター		1985	昭60	260	RC	2/0	40	18	58
11		教育総務課	国立第四小学校	校舎棟	1970	昭45	4,255	RC	3/0	40	15	55
				屋内運動場	1974	昭49	791	RC一部S	2/0	51	18	69

国 立 市 有 施 設 一 覧(保全対象施設)										保全優先度		
		主管課	施設名		建設年		延床面積 (㎡)	構造	(地上 / 地下) 階数	築年評価	現況劣化度	総合劣化度
					西暦	和暦						
13		教育総務課	国立第六小学校	校舎棟(東)	1970	昭45	3,032	RC	3/0	40	14	54
	校舎棟(西)			1972	昭47	1,788	RC	3/0	38	12	50	
	屋内運動場			1971	昭46	796	RC一部S	2/0	39	19	58	
12		教育総務課	国立第五小学校	校舎棟	1965	昭40	4,530	RC	3/0	45	9	54
	屋内運動場			1971	昭46	796	RC一部S	2/0	39	9	48	
45		まちの振興課	東地域防災センター		1983	昭58	243	RC	2/0	42	12	54
47		まちの振興課	富士見台地域防災センター		1986	昭61	230	RC	2/0	39	15	54
52		まちの振興課	谷保東集会所		1992	平4	196	RC	2/0	33	20	53
38		児童青少年課	北学童保育所		1991	平3	139	LS	1/0	34	17	51
37		児童青少年課	南学童保育所		2002	平14	200	LS	1/0	23	26	49
48		まちの振興課	中地域防災センター		1989	昭64	253	RC	2/0	36	12	48
53		まちの振興課	富士見台二丁目集会所		1997	平9	190	RC	2/0	28	15	43
15		教育総務課	国立第八小学校	校舎棟及び屋内運動場	1978	昭53	5,261	RC一部S	3/0	32	9	41
36		児童青少年課	東学童保育所		2010	平22	241	LS	1/0	15	16	31
58		南部地域まちづくり課	城山さとのいえ		2014	平26	132	W	1/0	11	7	18
54		まちの振興課	一本松公会堂		2016	平28	126	LS	2/0	9	8	17
7		防災安全課	消防団第六分団器具置場		2015	平27	68	S	1/0	10	6	16
59		道路交通課	国立駅南第1自転車駐車場		2017	平29	3,989	S	2/1	8	7	15
57		まちの振興課	国立駅前にたち・こくぶんじ市民プラザ		2018	平30	266	S	1/0	7	6	13
6		防災安全課	消防団第五分団器具置場		2019	平31	88	S	2/0	6	6	12
32		児童青少年課	くにたち未来共創拠点 矢川プラス 矢川児童館		2020	令2	1,902	S	2/0	3	6	9
19		食育推進・給食ステーション	くにたち食育推進・給食ステーション		2023	令5	3,569	SRC	2/1	2	6	8
9		教育総務課	国立第二小学校	校舎棟	2024	令6	5,754	RC	3/0	1	6	7
	屋内運動場			(建替え予定)					(建替え予定)			

(3) 施設重要度の設定

国立市総合防災計画における防災拠点や避難所施設、また、市民利用が多い施設や子ども利用施設等の安全を考慮すべき施設を踏まえ施設重要度を設定します。

高	重要度	施設名	総合防災計画上の位置づけ	施設数
高		市役所庁舎	災害対策本部、帰宅困難者の一時滞在施設	17
		国立市立小中学校	避難所	
		くにたち市民総合体育館	災害対策本部代替施設、物資集積場所、記者会場	
		国立市保健センター	医療拠点	
		くにたち郷土文化館	帰宅困難者の一時滞在施設	
		くにたち福祉会館(中央児童館・学童含む)	災害ボランティアセンター、福祉避難所候補施設	
		国立市公民館	外国人支援センター	
		国立市障害者センター		14
		くにたち心身障害者通所訓練施設あすなる		
		なかよし保育園	応急保育の対応、帰宅困難者の一時滞在施設	
		西保育園	応急保育の対応	
		東保育園	応急保育の対応	
		くにたち市民芸術小ホール	災害対策本部代替(総合体育館の次) 職員・ボランティア等の休憩場所	
		くにたち中央図書館		
		学童保育所(東、南、北、本町)		
		児童館(西・矢川、矢川プラス含む)		
		国立市総合教育センター		
低		地域防災センター(中平、東、下谷保、富士見台、中地域)	避難所候補施設	27
		地域福祉館(立東、東、西、青柳、北)	避難所候補施設	
		久保公会堂	避難所候補施設	
		一本松公会堂	避難所候補施設	
		四軒在家福祉館	避難所候補施設	
		地域集会所(石神、坂下、富士見台二丁目、谷保東、千丑)	避難所候補施設	
		城山さとのいえ	避難所候補施設	
		消防団第1～6分団器具置場	消火活動	
		国立駅南第1自転車駐車場		
		国立駅前にたち・こくぶんじ市民プラザ		
		くにたち食育推進・給食ステーション		2
		環境センター		

(4) 保全優先度

総合劣化度と施設重要度の 2 軸によるマトリクス表を作成し、保全の優先順位付けを行います。

		総合劣化度 (劣 ← → 優)			
		(65 点以上)	(55 点以上)	(45 点以上)	(45 点未満)
施設重要度 (高 ↑ ↓ 低)		1 市役所庁舎	10 国立第三小学校	12 国立第五小学校	9 国立第二小学校
		8 国立第一小学校	11 国立第四小学校	13 国立第六小学校	15 国立第八小学校
		16 国立第一中学校	14 国立第七小学校		
		17 国立第二中学校	21 国上市公民館		
		18 国立第三中学校	22 くにたち市民総合体育館		
		24 くにたち郷土文化館	26 くにたち福祉会館		
		43 国上市保健センター			
		①	②	③	④
		25 国上市総合教育センター	20 くにたち中央図書館	37 南学童保育所	32 くにたち未来共創拠点 矢川プラ ス/矢川児童館
		33 なかよし保育園	23 くにたち市民芸術小ホール	38 北学童保育所	36 東学童保育所
		34 西保育園	35 東保育園		
		41 くにたち心身障害者通所訓練施 設あすなる	39 本町学童保育所		
		42 国上市障害者センター	40 西児童館 西学童保育所		
		②	③	④	⑤
		5 消防団第四分団器具置場	2 消防団第一分団器具置場	45 東地域防災センター	6 消防団第五分団器具置場
		28 西福祉館	3 消防団第二分団器具置場	47 富士見台地域防災センター	7 消防団第六分団器具置場
		29 青柳福祉センター	4 消防団第三分団器具置場	48 中地域防災センター	53 富士見台二丁目集会所
		27 くにたち立東福祉館	30 東福祉館	52 谷保東集会所	54 一本松公会堂
		31 北福祉館	46 下谷保地域防災センター		57 国立駅前くにたち・こくぶんじ市 民プラザ
		44 中平地域防災センター	49 千丑集会所		58 城山さとのいえ
		55 四軒在家福祉館	50 坂下集会所		59 国立駅南第 1 自転車駐車場
		56 久保公会堂 ③	51 石神集会所 ④	⑤	⑥
		60- 環境センター (管理棟) ④	60- 環境センター (処理棟) ⑤	⑥	19 くにたち食育推進・給食ステー ション ⑦

2.50年間の保全費用とスケジュール

(1) 計画期間

令和7(2025)年から2074年の50年間とします。

詳細な計画については5年ごとに見直しを行うこととします。

(2) 試算条件の整理

[注意]

この試算は個別の事情を排し基本的な改修周期から機械的に当てはめたものであるため、実際の改修時期は個別計画にて決定する。

試算期間は、令和7(2025)年から2074年(50年間)。

構造体劣化調査による目標使用年数で建替えを完了する(解体工事は除く)。目標使用年数の基準年は令和7(2025)年とする。

学校の校舎、屋内運動場は、残存耐用年数の短い校舎等に合わせて建替える。

学校施設と5,000 m²以上の施設の建替えコストは5年均等で計上し、それ以外の施設は3年均等で計上する。

以外の建物は、構造別の目標使用年数に応じて建替えを開始する(現在の建物と同じ面積で建替えをする)。

表1 構造別の目標使用年数

構造種別	目標使用年数
SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造) RC(鉄筋コンクリート造)	80年
S(鉄骨造) W(木造)	60年
LS(軽量鉄骨造)	40年

建物の目標使用年数の中間年で、長寿命化改修を行い、さらに目標使用年数に応じた修繕、改修周期を20年で設定し、単年度工事とする。

表2 構造別の改修サイクル

構造種別	20年	40年	60年	80年
SRC造、RC造				
S造、W造				
LS造(軽量鉄骨)				

工事種別 : 建替え : 長寿命化改修 : 予防改修(20年目) 予防改修(40年目) : 予防改修(60年目)

用途ごとの単価設定

- 建替え費用：「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告書（平成 24 年 3 月（財）自治総合センター）」を参考に平成 24（2012）年から令和 8（2026）年の建設費変動率（上昇率 108.84％）を考慮した単価を設定。
- 長寿命化改修費用：建替え費用の 50～60％と設定。
- 予防改修費用：建替え費用の約 25％と設定。

表 3 単価設定

用途	建替え	長寿命化改修 ¹	予防改修 ¹
本庁舎、消防施設、コミュニティ施設	840 千円/m ²	520 千円/m ²	210 千円/m ²
福祉施設、ごみ処理施設	750 千円/m ²	420 千円/m ²	190 千円/m ²
教育施設	690 千円/m ²	360 千円/m ²	170 千円/m ²
学校施設	690 千円/m ²	360 千円/m ²	170 千円/m ²
外壁改修 ²	タイル：75,600 円/m ² 吹付：40,900 円/m ²		

注 サービスを継続しながら建替えを実施するためには、仮設校舎等の計画が必要であり、別途費用が発生します。

1 改修内容は p 180 を参照。

2 外壁面積を想定し、躯体補修費を見込んだ単価に建設費変動率を考慮。

(3) 施設別の評価結果

構造躯体の健全性評価、各部の劣化状況をまとめ、必要な修繕・改修時期の目安を示します。

国 立 市 有 施 設 一 覧 (保全対象施設)										構造体調査結果及び評価(第2章参照)													
		施設名	所在地	建設年		延床面積 (㎡)	構造	(地上/地下) 階数	耐震				コンクリート 圧縮強度 (N/mm2)		鉄筋腐食 度		コンクリート中性化深さ				目視調査	目標 使用年 数	
				西暦	和暦				耐震基準	耐震診断	補強の有無	判定	設計基準強度	圧縮強度の 平均値	鉄筋の腐食 判定	鉄筋の腐食 判定	調査年	中性化深さ	かぶり厚さ	判定			
1		市役所庁舎	富士見台2-47-1	1977	昭52	8,639	RC、一部SRC(講堂)	3/1、PH1	旧	済	有		20.6	20.0 (N/mm2)	○			2007	3.54 (mm)	41.0 (mm)		80年	
		市役所北庁舎		1980	昭55	791	RC	2/1	旧	済	無		20.6	39.0				2009	2.53	30.0		80年	
2		消防団第一分団器具置場	青柳2-8-60	1987	昭62	79	RC	2/0	新				20.7	48.3				2014	2.80	60.0		80年	
3		消防団第二分団器具置場	谷保6208-3	1984	昭59	80	RC	2/0	新				20.6	43.6				2014	5.30	39.0		80年	
4		消防団第三分団器具置場	谷保5913-1	1985	昭60	79	RC	2/0	新				20.6	36.3				2014	9.40	57.0		80年	
5		消防団第四分団器具置場	谷保5112-4	1981	昭56	76	RC	2/0	旧	済	無		20.6	38.0				2013	15.60	47.0		80年	
6		消防団第五分団器具置場	東3-7-1	2019	平31	88	S	2/0	新		-											60年	
7		消防団第六分団器具置場	北2-38-6	2015	平27	68	S	1/0	新		-											60年	
8	国立第一小学校	校舎棟(北)	谷保6026	1965	昭40	2,793	RC	3/0	旧	済	有		18.0	26.4				2014	4.70	14.0		80年	
		校舎棟(西)		1967	昭42	1,346	RC	3/0	旧	済	有		18.0	26.4				2014	4.70	26.0		80年	
		屋内運動場		1974	昭49	633	RC一部S	2/0	旧	済	有		17.7	29.0				2006	9.38	42.0		80年	
9	国立第二小学校	校舎棟	西2-13	2024	令6	5,754	RC	3/0	新													80年	
		屋内運動場 建替予定		1970	昭45	818	RC一部S	2/0	旧	済	有		17.7	32.4				2006	8.40	35.0		80年	
10	国立第三小学校	校舎棟	東4-24-1	1973	昭48	5,089	RC	4/0	旧	済	有		17.6	17.8				2014	10.90	43.0		爆裂 躯体修繕の上80年	
		屋内運動場		1976	昭51	868	RC一部S	2/0	旧	済	有		20.6	30.3				2005	8.87	10.0	要観察	躯体修繕の上80年	
11	国立第四小学校	校舎棟	北2-29	1970	昭45	4,255	RC	3/0	旧	済	有		17.6	22.8				2014	0.90	45.0		80年	
		屋内運動場		1974	昭49	791	RC一部S	2/0	旧	済	無		17.6	20.7				1996	10.20	21.0		80年	
12	国立第五小学校	校舎棟	富士見台2-47-2	1965	昭40	4,530	RC	3/0	旧	済	有		17.6	27.7				2022	2.50	38.6		80年	
		屋内運動場		1971	昭46	796	RC一部S	2/0	旧	済	有		17.7	24.4				2006	8.50	60.0		80年	
13	国立第六小学校	校舎棟(東)	谷保6600	1970	昭45	3,032	RC	3/0	旧	済	有		17.6	14.5				2003	20.11	13.0	要観察	躯体修繕の上80年	
		校舎棟(西)		1972	昭47	1,788	RC	3/0	旧	済	有		18.0	18.7				2014	15.66	40.0		80年	
		屋内運動場		1971	昭46	796	RC一部S	2/0	旧	済	有		17.7	23.1				2006	7.70	11.0	要観察	躯体修繕の上80年	
14	国立第七小学校	校舎棟(西)	富士見台1-47-7	1972	昭47	3,036	RC	4/0	旧	済	有		20.6	19.5				2001	21.73	19.0	要観察 錆汁	躯体修繕の上80年	
		校舎棟(東)		1976	昭51	1,906	RC	4/0	旧	済	有		20.6	45.8				2014	0.10	15.0		80年	
		屋内運動場		1973	昭48	797	RC一部S	2/0	旧	済	有		17.6	32.5				2013	15.80	20.0	要観察	躯体修繕の上80年	
15	国立第八小学校	校舎棟及び屋内運動場	中1-3-1	1978	昭53	5,261	RC一部S	3/0	旧	済	有		20.6	31.7				2014	1.50	35.0		80年	

新耐震基準の建物は「長寿命化」として計画する。旧耐震基準の建物は、次の条件に合致する場合に「長寿命化」として計画する。

耐震補強済または耐震診断で耐震性があること。

コンクリート圧縮強度が13.5N/mm²を超過かつコンクリート圧縮強度が設計基準強度の4分の3を超過

鉄筋腐食度がグレード または (全長にわたる浮錆や断面欠損がない建物) 中性化による使用年数が80年以上

目視調査で顕著な劣化が見られないこと

上記 の条件に合致しない場合は、定期的な調査に基づき適切な機能回復改修を行い長寿命化として計画する。

国 立 市 有 施 設 一 覧 (保全対象施設)										構造体調査結果及び評価(第2章参照)														
		施設名	所在地	建設年		延床面積 (㎡)	構造	(地上/地下) 階数	耐震				コンクリート 圧縮強度 (N/mm2)		鉄筋腐食度		コンクリート中性化深さ				目視調査	目標 使用年 数		
				西 暦	和 暦				耐震基準	耐震診断	補強の有無	判定	設計基準強度	圧縮強度の 平均値	鉄筋の腐食度 判定	判定	調査年	中性化深さ	かぶり厚さ	判定				
16		校舎棟	東4-24-1	1971	昭46	4,749	RC	4/0	旧	済	有		17.6	20.4				1999	25.30	37.0	要観察	躯体修繕の上80年		
	国立第一中学校	屋内運動場		1969	昭44	864	RC一部S	2/0	旧	済	有		18.0	35.8				2006	10.30	10.0	要観察	躯体修繕の上80年		
		特別支援学級棟		1985	昭60	411	RC	2/0	新				20.6	33.4				2014	6.80	33.0		80年		
17		校舎棟	富士見台3-30	1969	昭44	3,805	RC	3/0	旧	済	有		17.7	19.9				2008	21.60	27.0	要観察	躯体修繕の上80年		
	国立第二中学校	特別教室棟(渡り廊下棟含む)		1963	昭38	1,279	RC	3/0	旧	済	有		17.7	20.0				2006	13.54	32.0		80年		
		屋内運動場		1969	昭44	864	RC一部S	2/0	旧	済	有		17.7	18.8				2006	6.60	32.0		80年		
18		校舎棟	谷保1348-1	1975	昭50	4,810	RC	4/0	旧	済	有		20.6	28.5				2014	2.00	46.0	錆計	躯体修繕の上80年		
	国立第三中学校	特別教室棟(渡り廊下棟含む)		1975	昭50	1,317	RC	3/0	旧	済	無		20.6	28.5				2014	2.00	46.0		80年		
		屋内運動場		1975	昭50	1,047	RC一部S	2/0	旧	済	有		20.6	24.3				2003	6.60	65.0		80年		
19		くになち食育推進・給食ステーション	泉1-3-6	2023	令5	3,569	SRC	2/1	新							-					80年			
20		くになち中央図書館	富士見台2-34	1974	昭49	1,511	RC	3/1	旧	済	有		20.6	22.0				2011	2.30	24.0		80年		
21		国立市公民館	中1-15-1	1979	昭54	1,590	RC	3/1	旧	済	無		20.6	25.7				2011	3.60	16.0		80年		
22		くになち市民総合体育館	富士見台2-48-1	1982	昭57	6,124	RC一部 屋根のみ	4/2	新	済	有		20.6	34.2				2012	20.30	17.0	要観察	躯体修繕の上80年		
23		くになち市民芸術小ホール	富士見台2-48-1	1987	昭62	3,217	RC、一部S	3/1	新				20.6	29.3				2014	10.00	52.0		80年		
24		くになち郷土文化館	谷保6231	1994	平6	2,182	RC、一部S	1/1	新				20.6	33.2				2014	23.40	20.0	要観察	躯体修繕の上80年		
25		国立市総合教育センター	富士見台3-21-1	1974	昭49	447	RC	2/0	旧	済	無		20.6	20.9				2010	6.65	22.0		80年		
26		くになち福祉会館	富士見台2-38-5	1992	平4	4,609	RC	5/1	新				20.6	26.1				2014	17.70	57.0		80年		
		中央学童保育所 中央児童館 (くになち福祉会館内)	富士見台2-38-5	1992	平4		福祉会館 を含む	RC	5/1	新						-								
27		くになち立東福祉館	北3-23-1	1973	昭48	208	RC	2/0	旧	済	無		20.6	26.6				2012	5.05	53.0		80年		
28		西福祉館 二小複合施設へ引越し予定	西2-17-32	1976	昭51	336	RC	2/0	旧	済	無		20.6	32.2				2011	3.72	31.0		80年		
29		青柳福祉センター	青柳2-8-60	1975	昭50	607	RC	2/0	旧	済	無		20.6	25.5				2011	8.30	57.0		80年		
30		東福祉館	東3-18-32	1979	昭54	447	RC	2/0	旧	済	有		20.6	33.9				2013	9.00	51.0	錆計	躯体修繕の上80年		
31		北福祉館	北2-19-1	1980	昭55	343	RC	2/0	旧	済	無		20.6	31.8				2013	7.50	58.0		80年		
32		くになち未来共創拠点 矢川プラス 矢川児童館	富士見台4-17-65	2022	令4	1,902	S	2/0	新								-				60年			
33		なかよし保育園	富士見台2-46	1966	昭41	775	RC	2/0	旧	済	有		18.0	32.4				2009	5.85	18.0		80年		
34		西保育園	富士見台3-45-1	1975	昭50	600	RC	2/0	旧	済	無		20.6	19.0				2008	6.10	22.0		80年		
35		東保育園	富士見台1-45-17	1978	昭53	686	RC	2/0	旧	済	有		20.6	41.3				2008	4.00	31.0		80年		
36		東学童保育所	東4-28	2010	平22	241	LS	1/0	新		-						-				40年			

新耐震基準の建物は「長寿命化」として計画する。旧耐震基準の建物は、次の条件に合致する場合に「長寿命化」として計画する。
 耐震補強済みまたは耐震診断で耐震性があること。
 コンクリート圧縮強度が13.5N/mm²を超過かつコンクリート圧縮強度が設計基準強度の4分の3を超過
 鉄筋腐食度がグレード または (全長にわたる浮錆や断面欠損がない建物) 中性化による使用年数が80年以上
 目視調査で顕著な劣化が見られないこと

上記 の条件に合致しない場合は、定期的な調査に基づき適切な機能回復改修を行い長寿命化として計画する。

設備工事

- ・長寿命化判定フローにより長寿命化が可能と判断する場合は目標使用年数を延長することができる
- ・「躯体修繕の上80年」とは中性化深さの判定が「要観察」または目視調査で顕著な劣化が見られた場合とする。

国立市の既存建物の目標使用年数

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造：80年

重量鉄骨造：60年または80年 軽量鉄骨造：40年 木造：60年

201

国 立 市 有 施 設 一 覧 (保全対象施設)								構造体調査結果及び評価(第2章参照)													
	施設名	所在地	建設年		延床面積 (㎡)	構造	(地上/地下) 階数	耐震				コンクリート 圧縮強度 (N/mm ²)		鉄筋腐食 度		コンクリート中性化深さ				目視調査	目標使用年数
			西暦	和暦				耐震基準	耐震診断	補強の有無	判定	設計基準強度	圧縮強度の 平均値	鉄筋の腐食 判定	判定	調査年	中性化深さ	かぶり厚さ	判定		
37	南学童保育所	富士見台1-47-7	2002	平14	200	LS	1/0	新		-				-							40年
38	北学童保育所	北2-29	1991	平3	139	LS	1/0	新		-				-							40年
39	本町学童保育所	谷保6017	1991	平3	159	LS	1/0	新		-				-							40年
	本町学童保育所増築棟	谷保6017	2016	平28	178	LS	1/0	新		-				-							40年
40	西児童館 西学童保育所	西1-12-26	1983	昭58	563	RC	2/0	新				20.6 (N/mm ²)	35.3			2014	9.10 (mm)	36.0 (mm)			80年
41	くになち心身障害者通所 訓練施設あすなろ	富士見台1-44-1	1975	昭50	278	RC	1/0	旧	済	無		17.6	18.9			2010	31.40	26.0	要観 察		躯体修繕の 上80年
42	国立市障害者センター	富士見台2-1-32	1984	昭59	745	RC	3/0	新				20.6	31.5			2014	15.90	55.0	漏水,鉄 筋錆計		躯体修繕の 上80年
43	国立市保健センター	富士見台3-16-5	1981	昭56	1,623	RC	3/1	旧	済	無		20.6	31.9			2010	5.95	17.0			80年
44	中平地域防災センター	谷保6087-1	1981	昭56	159	RC	2/0	旧	済	無		20.6	43.1			2013	6.60	29.0			80年
45	東地域防災センター	東1-13-13	1983	昭58	243	RC	2/0	新				20.6	31.3			2014	6.40	18.0			80年
46	下谷保地域防災センター	谷保5066	1985	昭60	260	RC	2/0	新				20.6	29.9			2014	1.60	34.0			80年
47	富士見台地域防災セン ター	富士見台3-13-5	1986	昭61	230	RC	2/0	新				20.6	28.7			2014	3.70	40.0			80年
48	中地域防災センター	中2-10-7	1989	昭64	253	RC	2/0	新				20.6	22.2			2014	14.40	34.0			80年
49	千丑集会所	谷保7190-4	1986	昭61	134	RC	2/0	新				20.6	38.9			2014	2.60	32.0			80年
50	坂下集会所	谷保749-2	1991	平3	155	RC	2/0	新				20.6	36.8			2014	6.70	42.0			80年
51	石神集会所	谷保7103-2	1991	平3	159	RC	2/0	新				20.6	36.5			2014	13.90	19.0	要観 察	爆裂(小)	躯体修繕の 上80年
52	谷保東集会所	谷保7-17-1	1992	平4	196	RC	2/0	新				20.6	27.5			2014	10.00	36.0			80年
53	富士見台二丁目集会所	富士見台2-32-1	1997	平9	190	RC	2/0	新				20.6	30.9			2014	9.40	18.0	要観 察		躯体修繕の 上80年
54	一本松公会堂	谷保4130	2016	平28	126	LS	2/0	新	済	無	-			-							40年
55	四軒在家福祉館	谷保6775	1974	昭49	168	RC	2/0	旧	済	無		20.6	22.1			2013	4.10	17.0			80年
56	久保公会堂	谷保6256-8	1975	昭50	141	RC	2/0	旧	済	無		20.6	38.4			2013	2.10	21.0			80年
57	国立駅前にたちこくぶん じ市民プラザ	北1-14-1	2018	平30	266	S	1/0	新		-				-							60年
58	城山さとのいえ	泉5-21-20	2014	平26	132	W	1/0	新		-				-							60年
59	国立駅南第1自転車駐車 場	中1-1-46	2017	平29	3,989	S	2/1	新		-				-							60年
60	環境センター(処理棟)	谷保6-26-17	1988	昭63	1,473	S、一部 RC	2/0	新		-				-							60年
	環境センター(管理棟)	泉5-27-5	1988	昭63	150	S	2/0	新		-				-							60年

新耐震基準の建物は「長寿命化」として計画する。旧耐震基準の建物は、次の条件に合致する場合に「長寿命化」として計画する。
 耐震補強済みまたは耐震診断で耐震性があること。
 コンクリート圧縮強度が13.5N/mm²を超過かつコンクリート圧縮強度が設計基準強度の4分の3を超過
 鉄筋腐食度がグレード または (全長にわたる浮錆や断面欠損がない建物) 中性化による使用年数が80年以上
 目視調査で顕著な劣化が見られないこと

上記 の条件に合致しない場合は、定期的な調査に基づき適切な機能回復改修を行い長寿命化として計画する。

設備工事

・長寿命化判定フローにより長寿命化が可能と判断する場合は目標使用年数を延長することができる
・「躯体修繕の上80年」とは中性化深さの判定が「要観察」または目視調査で顕著な劣化が見られた場合とする。

国立市の既存建物の目標使用年数

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造：80年
重量鉄骨造：60年または80年 軽量鉄骨造：40年 木造：60年

203

技術的見地による保全改修時期の指標

下記の表は、個別の事情を排し、基本的な改修周期から機械的に当てはめたものであるため、実際の改修時期は個別計画にて決定する。

学校施設においては場合により、校舎と屋内運動場を一体ではなく、個別に建替えることも想定される。
なお、学校施設と大規模施設は建替え工期を 5 年、その他の施設は 3 年と規定する。

国 立 市 有 施 設 一 覧 (保全対象施設)				保全優先度				R 7 - R 16												R 17 - R 26											
	施設名	建設年		経過年数	築年評価	現況劣化度	総合劣化度	施設重要度	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20	R 21	R 22	R 23	R 24	R 25	R 26		
		西暦	和暦						2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
1	市役所庁舎	1977	昭52	48	33	35	68			トイレ・EV・空調 (トイレ・空調は2か年)																					
	市役所北庁舎	1980	昭55	45	45	19	64																								
2	消防団第一分団器具置場	1987	昭62	38	38	23	61																								
3	消防団第二分団器具置場	1984	昭59	41	41	18	59																								
4	消防団第三分団器具置場	1985	昭60	40	40	19	59																								
5	消防団第四分団器具置場	1981	昭56	44	44	25	69			外壁改修																					
6	消防団第五分団器具置場	2019	平31	6	6	6	12																								
7	消防団第六分団器具置場	2015	平27	10	10	6	16																								
8	国立第一小学校	校舎棟 (北)	1965	昭40	60	45	35	80																							
		校舎棟 (西)	1967	昭42	58	43	30	73																							
		屋内運動場	1974	昭49	51	36	18	54																							
9	国立第二小学校	校舎棟	2024	令6	1	1	6	7																							
		屋内運動場	1970	昭45	55	40	12	52																							
10	国立第三小学校	校舎棟	1973	昭48	52	37	23	60																							
		屋内運動場	1976	昭51	49	34	16	50																							
11	国立第四小学校	校舎棟	1970	昭45	55	40	15	55																							
		屋内運動場	1974	昭49	51	51	18	69																							
12	国立第五小学校	校舎棟	1965	昭40	60	45	9	54																							
		屋内運動場	1971	昭46	54	39	9	48																							
13	国立第六小学校	校舎棟 (東)	1970	昭45	55	40	14	54																							
		校舎棟 (西)	1972	昭47	53	38	12	50																							
		屋内運動場	1971	昭46	54	39	19	58																							
14	国立第七小学校	校舎棟 (西)	1972	昭47	53	38	25	63																							
		校舎棟 (東)	1976	昭51	49	34	22	56																							
		屋内運動場	1973	昭48	52	37	18	55																							
15	国立第八小学校	校舎棟及び屋内運動場	1978	昭53	47	32	9	41																							



目標使用年数

■ 予防改修
(20年目)

■ 長寿命化
(40年目)

■ 予防改修
(40年目)

■ 予防改修
(60年目)

■ 建替え

■ 実施計画

年次計画(上段:年数 中断:西暦 下段:和暦)

技術的見地による保全改修時期の指標

下記の表は、個別の事情を排し、基本的な改修周期から機械的に当てはめたものであるため、実際の改修時期は個別計画にて決定する。

学校施設においては場合により、校舎と屋内運動場を一体ではなく、個別に建替えることも想定される。
なお、学校施設と大規模施設は建替え工期を 5 年、その他の施設は 3 年と規定する。

国 立 市 有 施 設 一 覧（保全対象施設）				保全優先度				R 7 - R 16																R 17 - R 26											
施設名	建設年	西暦	和暦	経過 年数	築年 評価	現況劣 化度	総合劣 化度	施設重 要度	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20	R 21	R 22	R 23	R 24	R 25	R 26							
									2002	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026					
16	国立第一 中学校	校舎棟	1971	昭46	54	39	27	66																											
		屋内運動場	1969	昭44	56	41	11	52																											
		特別支援学級棟	1985	昭60	40	40	15	55																											
17	国立第二 中学校	校舎棟	1969	昭44	56	41	35	76																											
		特別教室棟（渡り廊下棟含む）	1963	昭38	62	47	23	70																											
		屋内運動場	1969	昭44	56	41	10	51																											
18	国立第三 中学校	校舎棟	1975	昭50	50	35	32	67																											
		特別教室棟（渡り廊下棟含む）	1975	昭50	50	50	25	75																											
		屋内運動場	1975	昭50	50	35	14	49																											
19	くになち食育推進・給食ステーション	2023	令5	2	2	6	8																												
20	くになち中央図書館	1974	昭49	51	36	28	64																												
21	国立市公民館	1979	昭54	46	46	13	59																												
22	くになち市民総合体育館	1982	昭57	43	28	35	63																												
23	くになち市民芸術小ホール	1987	昭62	38	38	25	63																												
24	くになち郷土文化館	1994	平6	31	31	35	66																												
25	国立市総合教育センター	1974	昭49	51	51	23	74																												
26	くになち福祉会館	1992	平4	33	33	27	60																												
	中央学童保育所 中央児童館 （くになち福祉会館内）	1992	平4	33	33	13	46																												
27	くになち立東福祉館	1973	昭48	52	52	13	65																												
28	西福祉館	1976	昭51	49	49	35	84																												
29	青柳福祉センター	1975	昭50	50	50	18	68																												
30	東福祉館	1979	昭54	46	31	33	64																												
31	北福祉館	1980	昭55	45	45	31	76																												
32	くになち未来共創拠点 矢川プラス 矢川児童館	2022	令4	3	3	6	9																												
33	なかよし保育園	1966	昭41	59	44	31	75																												
34	西保育園	1975	昭50	50	50	20	70																												
35	東保育園	1978	昭53	47	32	31	63																												
36	東学童保育所	2010	平22	15	15	16	31																												

 目標使用年数
 予防改修 (20年目)
 長寿命化改修 (40年目)
 予防改修 (40年目)
 予防改修 (60年目)
 建替え
 実施計画

[illegible]

技術的見地による保全改修時期の指標

下記の表は、個別の事情を排し、基本的な改修周期から機械的に当てはめたものであるため、実際の改修時期は個別計画にて決定する。

学校施設においては場合により、校舎と屋内運動場を一体ではなく、個別に建替えることも想定される。
なお、学校施設と大規模施設は建替え工期を 5 年、その他の施設は 3 年と規定する。

国 立 市 有 施 設 一 覧 (保全対象施設)				保全優先度				R 7 - R 16												R 17 - R 26											
	施設名	建設年		経過 年数	築 年 評 価	現 況 劣 化 度	総合劣 化 度	施設重 要 度	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20	R 21	R 22	R 23	R 24	R 25	R 26			
		西暦	和暦						2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
37	南学童保育所	2002	平14	23	23	26	49		外壁等改修																工事	解体 外構					
38	北学童保育所	1991	平3	34	34	17	51							工事	解体 外構																
39	本町学童保育所	1991	平3	34	34	27	61							工事	解体 外構																
	本町学童保育所増築棟	2016	平28	9	9	9	18																								
40	西児童館 西学童保育所	1983	昭58	42	42	18	60																								
41	くにたち心身障害者通所訓練 施設あすなる	1975	昭50	50	50	20	70																								
42	国立市障害者センター	1984	昭59	41	41	45	86			外壁等改修																					
43	国立市保健センター	1981	昭56	44	44	21	65																								
44	中平地域防災センター	1981	昭56	44	44	26	70		外壁改修																						
45	東地域防災センター	1983	昭58	42	42	12	54																								
46	下谷保地域防災センター	1985	昭60	40	40	18	58																								
47	富士見台地域防災センター	1986	昭61	39	39	15	54																								
48	中地域防災センター	1989	昭64	36	36	12	48																								
49	千丑集会所	1986	昭61	39	39	22	61																								
50	坂下集会所	1991	平3	34	34	29	63																								
51	石神集会所	1991	平3	34	34	27	61																								
52	谷保東集会所	1992	平4	33	33	20	53																								
53	富士見台二丁目集会所	1997	平9	28	28	15	43																								
54	一本松公会堂	2016	平28	9	9	8	17																								
55	四軒在家福祉館	1974	昭49	51	51	23	74																								
56	久保公会堂	1975	昭50	50	50	26	76																								
57	国立駅前にたち・こくぶんじ 市民プラザ	2018	平30	7	7	6	13																								
58	城山さとのいえ	2014	平26	11	11	7	18																								
59	国立駅南第1自転車駐車場	2017	平29	8	8	7	15																								
60	環境センター(処理棟)	1988	昭63	37	37	22	59																								
	環境センター(管理棟)	1988	昭63	37	37	31	68																								

[illegible]

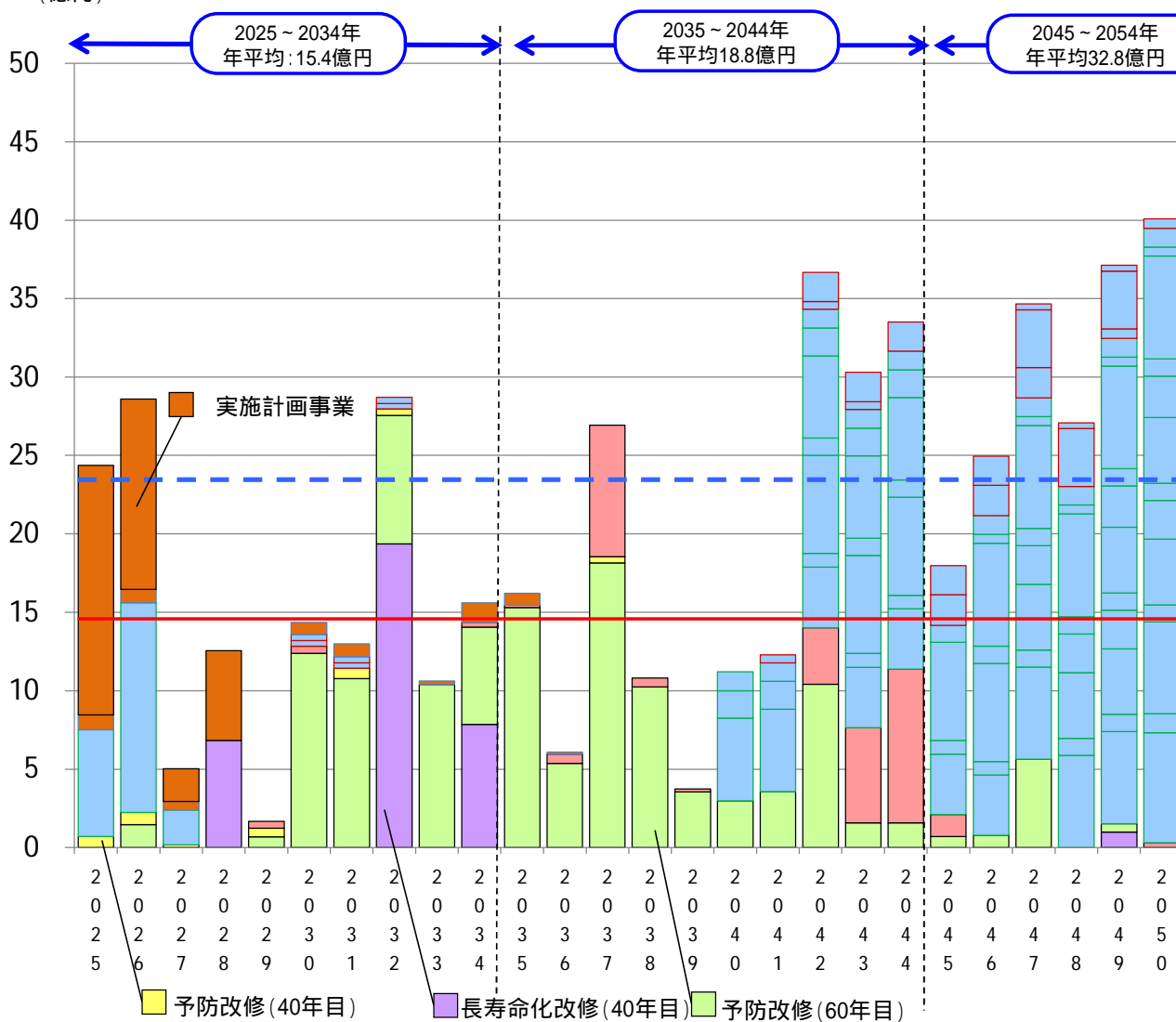
50 年間の保全費用（試算）

計画対象施設 64施設 79棟 延べ面積115,038㎡

【注意】この試算は、個別の事情を排し、基本的な改修周期から機械的に当てはめたものであるため、実際の改修時期は、個別計画にて決定する。また、試算は建設変動率を考慮した2026（R8）年時の単価とし、将来的な建設費の上昇は見込んでいない。

- ・試算期間は2025（R7）年～2074年（50年間）
- ・学校施設は目標使用年数の短い校舎とサイクルを合わせる。
- ・学校施設、庁舎、総合体育館の建替え工期は5年、それ以外は3年で計上する。
サービスを継続しながら建替えを実施するためには、仮設校舎等の計画が必要であり、別途費用が発生します。

(億円)



構造別目標使用年数

構造種別	構造別目標使用年数
RC造・SRC造	80年
S造(重量鉄骨)	60年
W造	60年
LS造(軽量鉄骨)	40年

構造別の改修・建替えサイクル(想定)

構造種別	20年	40年	60年	80年
SRC造、RC造				
S造、W造				
LS造(軽量鉄骨)				

単価設定

用途	建替え	長寿命化改修	予防改修
本庁舎、消防施設、コミュニティ施設	840千円/㎡	520千円/㎡	210千円/㎡
福祉施設、ごみ処理施設	750千円/㎡	420千円/㎡	190千円/㎡
教育施設	690千円/㎡	360千円/㎡	170千円/㎡
学校施設	690千円/㎡	360千円/㎡	170千円/㎡

出典:「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告書」

平成24年3月(財)自治総合センター

建替えは上記を参考にH24～R8の建設費変動率を考慮した単価とし、
長寿命化改修は建替えの50～60%、予防改修は25%で設定

