

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～

概要版

目次

	ページ
本計画の構成 -----	1
はじめに -----	2
第1章 対象施設 -----	2
第2章 構造躯体の健全性評価 -----	3
1. 調査方法 -----	3
2. 評価方法 -----	4
3. 評価結果 -----	4
第3章 公共施設の実態把握 -----	5
1. 調査方法・評価方法 -----	5
第4章 保全の基本方針 -----	6
1. 投資的経費の推移と人口動向 -----	6
2. 目標使用年数の設定 -----	6
3. 修繕・改修周期の設定 -----	7
4. 改修の整備レベルの設定 -----	8
第5章 保全優先度と保全費用について -----	9
1. 優先度評価基準の設定 -----	9
施設別の評価結果 -----	10
技術的見地による保全改修時期の指標 -----	13
50年間の保全費用（試算） -----	16

【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

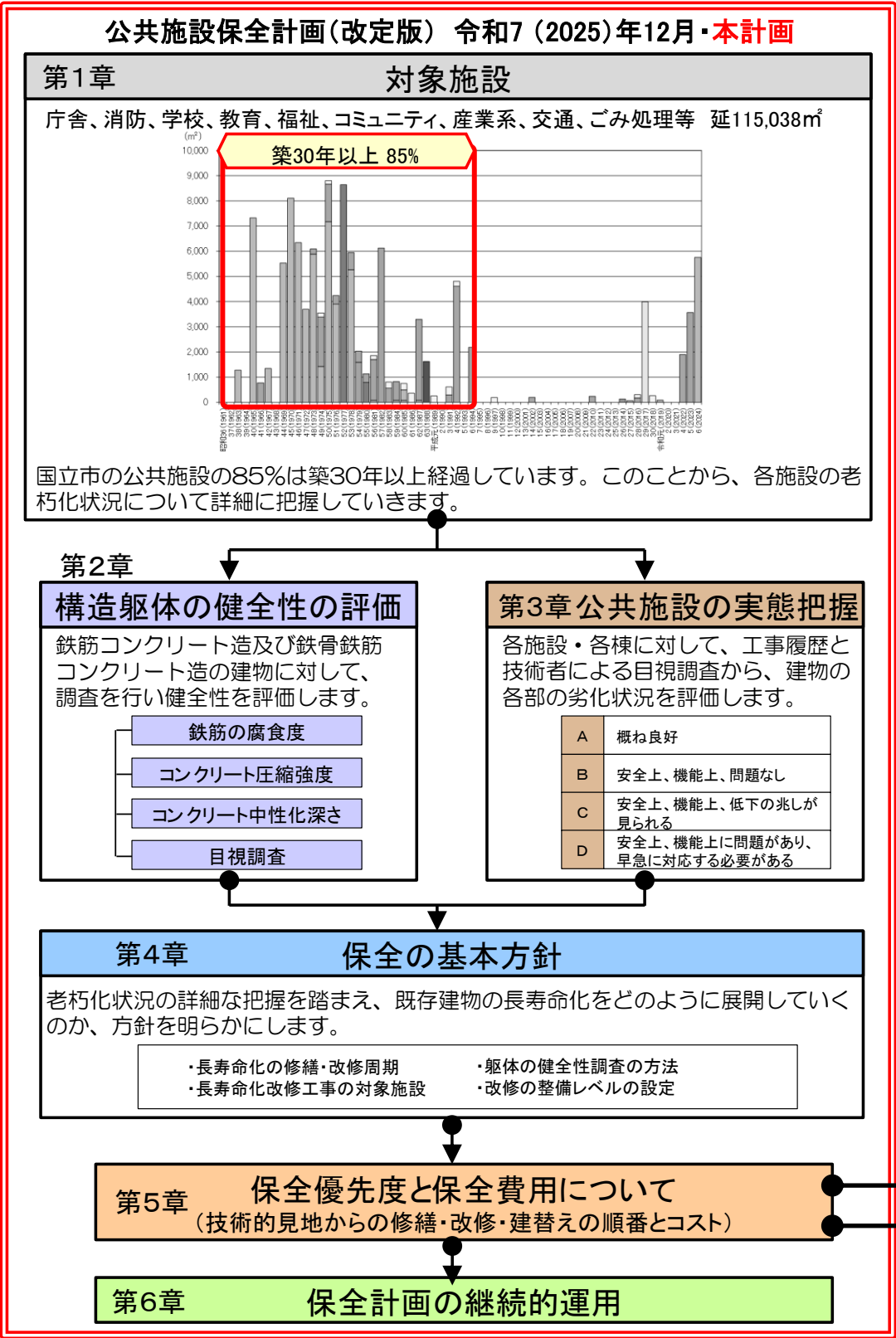
- ・社会情勢や市民サービスの変化によるもの
（例：バリアフリー化、省エネ化、デジタル化、必要面積の基準等の変更による利用形態の変化）
- ・市の財政状況

令和7（2025）年12月

国立市

■ 本計画の構成

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合的に判断し、マネジメントの方針を示したもの。

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

【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。

第1章 対象施設

本計画で対象とする施設は、一部の自転車駐車場、清掃分室、公園便所及び付属屋等を除く市有施設とします。

計画対象施設：64施設 79棟 延べ面積115,038㎡

対象施設の85%は築30年以上経過しています。特に学校施設はこれまで、ほとんどが築40年以上経過していましたが、令和6（2024）年に第二小校舎の建替えが実施されました。その他の施設は、学校施設と比べると新しい建物ですが、国立駅南第1自転車駐車場や矢川プラス、くにたち食育推進・給食ステーション等の5施設を除くと、ほとんどが築30年以上経過しています。平成6（1994）年にくにたち郷土文化館を整備して以降、近年では国立駅南第1自転車駐車場が平成29（2017）年に建てられるまで、新規の施設整備がほとんどなく、耐震補強や改修を行いながら既存の施設を利用している状況です。対象施設のうち、学校施設が11校で延べ6.3万㎡（55%）を占めます。また、学校以外の1,000㎡以上の大規模施設が12棟で延べ4.0万㎡（35%）であり、学校と合わせると90%になります。

第2章 構造躯体の健全性評価

1. 調査方法

平成26（2014）年度に実施した国立市市有施設構造体劣化調査の結果を踏まえ、構造躯体の健全性の評価を行いました。

構造体劣化調査で対象とした施設は、本計画の対象施設のうち、鉄筋コンクリート造*1の建築物です。

[調査内容]

- ・コンクリートコア調査（1棟あたり 原則 外部1か所、内部2か所）

圧縮強度試験*2、中性化試験*3

- ・鉄筋腐食度調査（1棟あたり 原則 外部2か所、内部1か所）

鉄筋かぶり厚さの計測*4、鉄筋径の計測、鉄筋腐食状況の診断

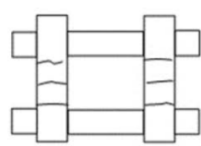
※耐震診断を過去10年以内に実施している建物は、新たにコンクリートコア調査を行わず、耐震診断時のデータを用いて評価します。

■ 構造躯体の健全性とは

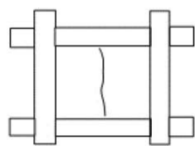
建築物の使用年数の限界は、構造躯体の物理的な劣化による時期、あるいは社会的・技術的な変化により機能・性能の相対的な価値が失われる時期が考えられます。長寿命化において、構造躯体の耐用年数まで使い続けることを目指す場合、構造躯体が健全であることを確認する必要があります。

鉄筋コンクリートに生じる劣化には、①コンクリートの変質・組織崩壊・ひび割れ・欠けなどのコンクリート自身の劣化と、②鉄筋の腐食とに大別できます。

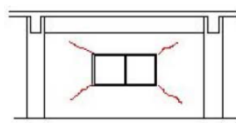
通常、これらの劣化現象は単独で発生しますが、個々の劣化現象は互いに助長しあう関係にあります。例えば、鉄筋がコンクリートの中性化や塩分の侵入によって腐食すると、コンクリートのひび割れや剥落などの劣化を招きます。また、コンクリートに組織崩壊やひび割れが生じると、鉄筋の腐食が促進されます。



柱



壁



開口部廻り

コンクリートのひび割れ



コンクリートの中性化深さ

（資料：文部科学省「学校施設の長寿命化改修の手引」平成26年1月）

*1 鉄筋コンクリート造：鉄筋の性質である容易に破断しない粘り強さ（靱性）と引張強度、セメントと骨材（砂及び砂利）を水と混ぜたコンクリートがもつ高い圧縮強度を併用した構造であり、国立市の公共施設の大半を占める。

*2 コンクリート圧縮強度：設計時に基準となる強度（設計基準強度）を決め、構造計算を行う。施工時に設計基準強度が確保できているかを検査する。1N/mm²とは1m²当り約100トンの圧力まで耐えられることを示す。一般に高強度のコンクリートほど供用期間が長く、「建築工事標準仕様書・同解説JASS 5 鉄筋コンクリート工事」（日本建築学会 2009年）において計画供用期間の級とコンクリート圧縮強度の関係が示された。

*3 コンクリート中性化：経年によりコンクリート内部のアルカリ成分が失われること。中性化の進む深さは時間の平方根に比例する。コンクリート中性化が進行すると内部の鉄筋が錆びやすい状況になる。

*4 鉄筋かぶり厚さ：コンクリートの表面から鉄筋表面までの距離のこと。耐久性及び強度を確保するために必要であり、寸法は部位により異なるが、30mm～70mmの範囲で法令等により規定されている。

耐力壁以外の壁・床：30mm以上、耐力壁・柱・梁：40mm以上、基礎：70mm以上

2. 評価方法

構造体の劣化状況調査における、コンクリート圧縮強度、コンクリート中性化、鉄筋腐食度及び目視調査の結果を基に、長寿命化の可否を4段階で判定します。評価にあたり、他市の事例や文部科学省の耐力調査等と比較検討し、次の方法としました。

① コンクリート圧縮強度

コンクリート圧縮強度は、平均値を用い、新たな調査結果と耐震診断時の結果を比較し低い方の値を用います。

② 鉄筋の腐食度

鉄筋腐食度を右表による4段階で評価します。

鉄筋の腐食度判定

グレード	基準
I	黒皮の状態、又は錆は生じているが全体的に薄い緻密な錆であり、コンクリートに錆が付着していない。
II	部分的に浮き錆はあるが、小面積の斑点状である。
III	断面欠損は目視では認められないが、鉄筋の全周辺又は全長に浮き錆が生じている。
IV	断面欠損が生じている。

出典：建築物修繕措置判定手法

③ コンクリート中性化深さ

コンクリート中性化の進行は一般に経過年数の平方根に比例し、次式で表されます。これにより中性化係数を求め、これと鉄筋かぶり厚さの最小値から目標使用年数を求め、80年未満の際は要観察と判定します。

中性化の理論式（JASS 5 2009年版）

$$C = A \cdot \sqrt{t}$$

C：中性化深さ（mm）

$$A = C \div \sqrt{t}$$

A：中性化係数

t：経過年数（年）

$$\text{目標使用年数 } T = (d \div A)^2$$

d：鉄筋かぶり厚さ（mm）の最小値

④ 目視調査

外壁等を目視により、鉄筋露出、ひび割れ等の顕著な劣化の有無を判定します。

■ 長寿命化の条件

①～④の手順を右の長寿命化判定フローに示します。整理すると、「長寿命化」として計画する建物は次の条件に当てはまるものになります。

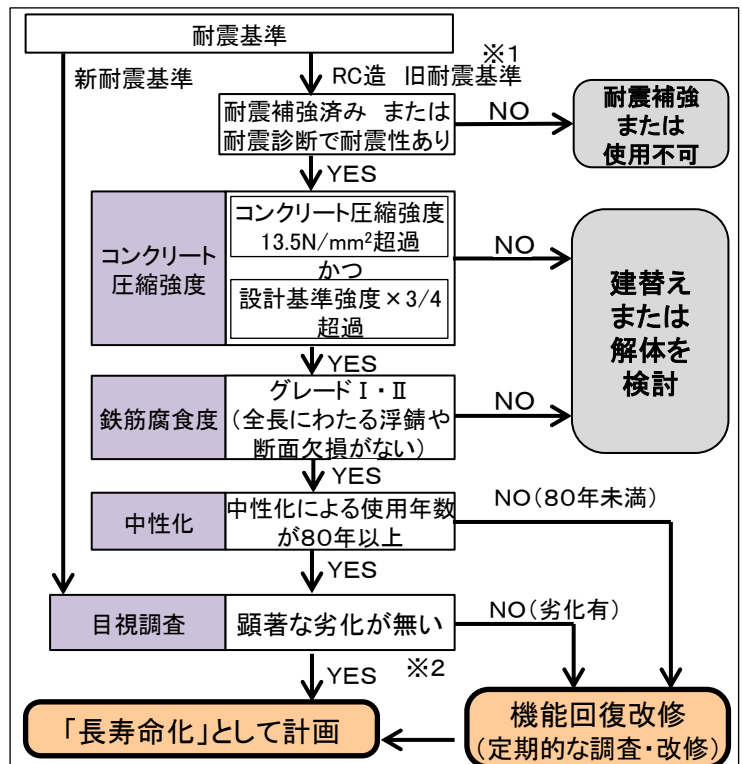
● 新耐震基準の建物

● 旧耐震基準の建物で、次の条件に全て合致する建物

- ① 耐震補強済みまたは耐震診断で耐震性があると評価された建物
- ② コンクリート圧縮強度が13.5N/mm²を超過かつ設計基準強度の4分の3を超過
- ③ 鉄筋腐食度がグレードIまたはII
- ④ 中性化による使用年数が築80年以上
- ⑤ 目視調査により顕著な劣化が認められない

※上記④⑤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。

長寿命化判定フロー



※1 鉄骨造及び木造の建物においても耐震基準を適用する

※2 鉄骨造及び木造の建物の場合は目視調査を主体に判定する

3. 評価結果

調査に基づいて設定した各施設の目標使用年数をP10～12に記載してあります。

なお、ここに示すのは、公共施設の構造体の老朽化状況を把握するために行った調査・評価であるため、実際の修繕・改修にあたっては適宜追加調査する場合があります。

第3章 公共施設の実態把握

1. 調査方法・評価方法

現地調査を行い、建物の性能や機能を維持していくうえで把握しておくべき部位・設備機器について、その仕様と劣化状況を把握します。劣化状況は目視により、調査マニュアルに記載されている判断基準に照らし、4段階で評価します。また、法令に基づく点検などの指摘事項や現況写真を記録し、施設詳細カルテとしてとりまとめました。

評価基準

評価	基準
A	概ね良好
B	局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし
C	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
D	劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

部位ごとの現地調査内容

部位	主な調査項目
躯体	<ul style="list-style-type: none"> 基礎・壁・天井・床・梁・柱
外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> 屋根・屋上の仕上げ 外壁の仕上げ 外部開口部の仕上げ（アルミサッシ・スチール・木等） 外部その他（外部階段の有無、屋上手すり等の鉄部）
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> 一般に利用される各部屋、廊下、便所の床・壁・天井の仕上げ 内部開口部の仕上げ（木・パーテーション・鋼製）
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> 自家発電等特殊電源・受変電機器 放送設備（一般放送・非常用のみ） 防災設備（避雷針、非常コンセント等）
給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> 給水設備（受水槽、高架水槽、ポンプ） 給湯設備（中央・局所） ガス設備 消火設備（消火栓、スプリンクラー、連結送水管、その他消火設備等）
空調換気排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> 冷暖房設備（中央方式・個別エアコン等） 換気設備
その他設備	<ul style="list-style-type: none"> 昇降機（エレベーター、小荷物専用昇降機等）
敷地	<ul style="list-style-type: none"> アプローチ、駐車場・駐輪場、グラウンド、門、フェンス

■ 代表的な劣化事象と今後の対策

スレート屋根の破損



全体に摩耗しており、破損している。

屋根の耐用年数を超過しており、屋根の葺き替えが必要。

屋上露出防水の劣化



経年による防水層の摩耗。雨漏りの原因となる。

露出防水は保護防水より耐用年数が短い。定期的な更新が必要。

外壁コンクリートの劣化



鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートが爆裂している。剥落の危険あり。

耐久性の高い外壁塗材を採用することで、ある程度防止できる。

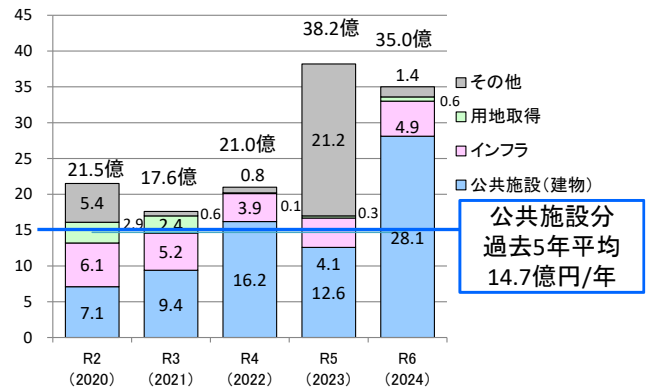
第4章 保全の基本方針

1. 投資的経費の推移と人口動向

国立市の過去5年間の普通建設事業費は、平均で26.7億円で、うち公共施設分は14.7億円です。

また、この10年間で市全体の人口は7.4万人から7.6万人と横ばい傾向となっていますが、今後は75歳以上の高齢者が2050年に33%と大きく増加する一方で、年少人口は約1%減少すると予測されています。少子高齢化を踏まえると今後確保できる投資的経費は減少すると考えられます。

表 過去の普通建設事業費の推移 (億円)



2. 目標使用年数の設定

国立市では、鉄筋コンクリート造の場合は、高品質の場合の下限値、普通品質の場合の上限値である80年を採用します。重量鉄骨造は、「普通品質の場合」を適用し、60年とします。軽量鉄骨造と木造はそれぞれの代表値から40年、60年とします。ブロック造・れんが造は対象施設にありません。

なお、目標使用年数の時点で必ずしも建物を取り壊さなければならないわけではありません。躯体の健全性が確認できれば、さらに長く建物を使っていくことも可能です。

[鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造] 80年

[鉄骨造] 重量鉄骨造：60年 軽量鉄骨造：40年 [木造]：60年

表 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の場合			
学校・官庁	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上
住宅・事務所・病院	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
店舗・旅館・ホテル	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
工場	Y40以上	Y25以上	Y40以上	Y25以上	Y25以上	Y25以上	Y25以上

表 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150年	120 ~ 200年	120年
Y100	100年	80 ~ 120年	80年
Y60	60年	50 ~ 80年	50年
Y40	40年	30 ~ 50年	30年
Y25	25年	20 ~ 30年	20年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

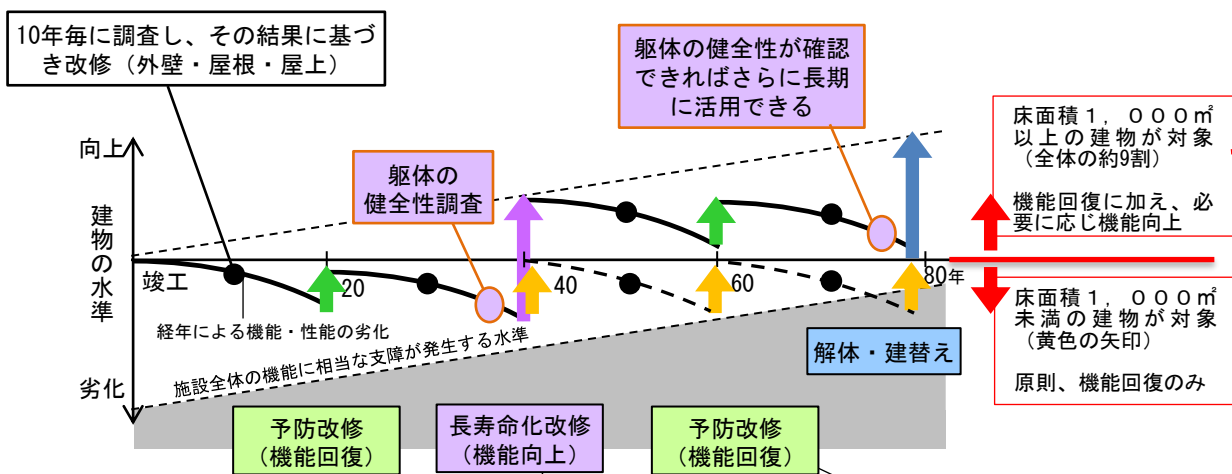
3. 修繕・改修周期の設定

建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的または機能的な観点から建替えや解体されることがあります。長寿命化とは、物理的な耐用年数まで建物を使用することです。建築物は屋根や外壁など多くの部位・設備機器によって構成され、その耐用年数はそれぞれ異なります。国立市では、このうち最長である構造躯体の耐用年数を建築物の目標使用年数と設定します。

一方で、構造躯体は、施工時の状況や竣工後の使用状況、環境によって使用できる年数が異なってきます。第2章で行った構造躯体の健全性評価の結果、長寿命化が可能と判断された建物は、機能や利用状況など施設の特性に応じた適切な周期にて修繕・改修内容を行っていくことで構造躯体の健全性を維持し、目標使用年数を超えた使用も可能と考えられます。その際は、屋根・屋上や外壁などを定期的に修繕・改修するとともに、省エネ性能やバリアフリーなどの社会的要求の高まりへの対応など施設機能や環境の維持向上も図ります。

施設別に、目標使用年数に応じた修繕・改修及び建替えの時期を整理します。

長寿命化のための標準的な修繕・改修周期（目安）



参考：工事内容

築20年目 予防改修（中規模改修） （機能回復）	
機能回復	<ul style="list-style-type: none"> 防水改修 外壁改修 外部開口部調整 内部仕上げ補修 電気設備機器交換 給排水設備機器交換 空調機器交換 等

築40年目 長寿命化改修（大規模改修） （機能回復＋機能向上）	
機能回復	<ul style="list-style-type: none"> 防水改修 外壁改修 電気設備機器交換 給排水設備機器交換 空調機器交換
機能向上	<ul style="list-style-type: none"> 開口部改修（サッシ交換） 内部改修（床・壁・天井・家具等下地共） 電気設備（配線・配管類含む更新） 給排水設備（配線・配管類含む更新） 躯体補修（中性化対策、鉄筋腐食対策等）

築60年目 予防改修（中規模改修） （機能回復）	
機能回復	<ul style="list-style-type: none"> 防水改修 外壁改修 外部開口部調整 内部仕上げ補修 電気設備機器交換 給排水設備機器交換 空調機器交換 等

※目安：床面積1000㎡以上
庁舎、総合体育館、学校、
福祉会館、芸術小ホール、
給食ステーション、
郷土文化館、矢川プラス、
保健センター、公民館、
図書館、ごみ処理施設
国立駅南第一自転車駐車場

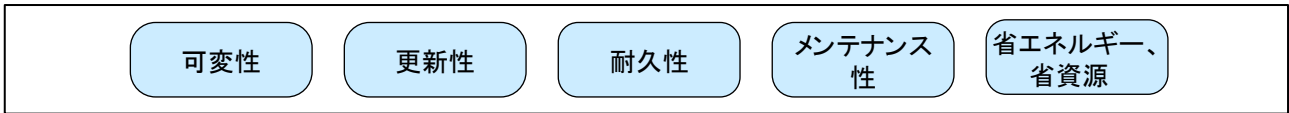
※状況に応じて予防改修に変更あり

参考：学校施設等の整備・管理に係る部局横断的な実行計画の解説書，令和4年3月，文部科学省，p77

4. 改修の整備レベルの設定

長寿命化において配慮すべき性能に対して、各部の整備レベルを設定し、さらにコストに関連付けておくことで、建替え・長寿命化改修の工事内容を検討する際に活用できます。これにより、建物を長期間に使用するために必要な改修内容の検討、将来の社会的要求水準の高まりへの対応、類似用途・規模の建物での整備レベルの統一を図る際に使用します。

長寿命化において配慮すべき項目



整備レベルの設定例

		A 案 各部の機能を最大限向上する改修	B 案 内部改修と同時に実施し機能向上を図る改修	C 案 長寿命化に資する部位を中心に改修	D 案 躯体補修と外部仕上の修繕
部位		改修メニュー(整備レベル)			
		高			低
構造躯体		RC造:コンクリートの中性化対策、鉄筋の腐食対策、鉄筋のかぶり厚さの確保 S造:鋼材の錆対策 木造:木材の腐朽対策			
外部仕上げ	屋根・屋上	外断熱保護防水(断熱材40mm)(既存撤去)	外断熱シート防水(断熱材40mm)(既存の上)		浮き部補修 クラック補修程度
	外壁	外断熱パネル	外壁塗装(防水型複層塗材) 内断熱	断熱なし	浮き部補修 クラック補修程度
	外部開口部	サッシ交換(カバー工法)(複層ガラス等)	既存サッシのガラス交換(複層ガラス等)		シーリング打替え 開閉調整程度
	その他外部	日射抑制措置(ライドシェルまたは庇)	庇等を設置しない		
			手すり等の鉄部塗装		
内部仕上げ	内部仕上げ(教室等)	内装の全面撤去・更新(木質化)		床補修 壁・天井塗替え(70%以上の範囲)	既存のまま
	便所	内装の全面撤去・更新 ドライ化 節水型便器に交換		床補修 壁・天井塗替え	既存のまま 既存便器のまま
電気設備	受変電設備		受変電設備交換(容量UP)		
	照明器具	自家発電設備	LED照明に交換(人感センサー、照度センサー付)		
機械設備	給水設備	雨水・中水利用	給水設備改修(加圧給水方式に変更)		
	空調設備	中央方式	パッケージ(GHP/EHP) 全熱交換器	換気扇交換	

第5章 保全優先度と保全費用について

1. 優先度評価基準の設定

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。

① 総合劣化度

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	安全上、機能上、問題なし	40点
C評価	安全上、機能上、低下の兆しが見られる	70点
D評価	安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある	100点

部位の重要度係数

屋上・屋根	:1.00
外壁	:1.00
外部開口部	:0.50
内部	:0.25
電気設備	:0.75
給水設備	:0.50
排水設備	:0.50
空調設備	:0.75
その他設備	:0.50
外構	:0.25

各部の劣化状況を4段階評価します。部位により安全性、機能性に及ぼす影響度が異なるため部位の重要度係数を設定し、劣化状況評価点と部位の重要度係数の加重平均を算出し、それに築年評価を足したものが総合劣化度です。総合劣化度は値が大きいほど劣化が進んでいることを示す指標です。

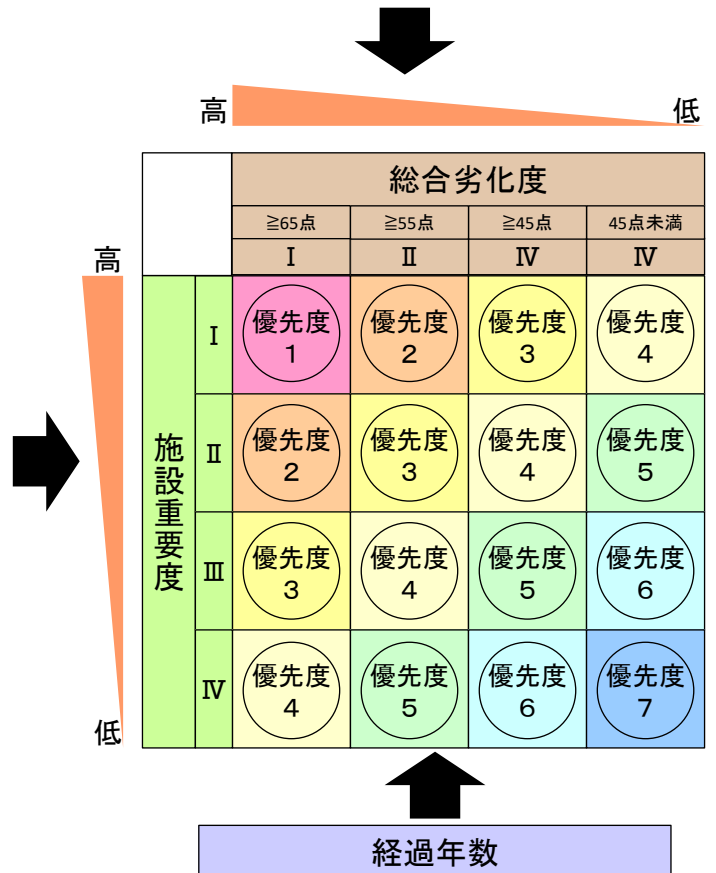
$$\text{総合劣化度} = \frac{\text{総和(各部の劣化状況評価点} \times \text{部位の重要度係数)}}{\text{評価の対象部位数}} + \text{築年評価}^*$$

* 耐震改修履歴がある場合は築年数から15ポイント減じる。

② 施設重要度

下記の総合防災計画上の位置付けを参考に優先順位を設定します。

I	市役所庁舎 市役所北庁舎 国立市立小中学校 くにたち市民総合体育館 国立市保健センター くにたち郷土文化館 くにたち福祉会館(中央児童館含む) 国立市公民館
II	国立市障害者センター くにたち心身障害者通所訓練施設あすなろ なかよし保育園 西保育園 東保育園 くにたち市民芸術小ホール くにたち中央図書館 学童保育所(東、南、北、本町) 西児童館・矢川プラス 総合教育センター
III	地域防災センター(中平、東、下谷保、富士見台、中地域) 地域福祉館(立東、東、西、青柳、北) 久保公会堂 四軒在家福祉館 地域集会所(石神、坂下、富士見台二丁目、谷保東、千丑) 城山さとのいえ 消防団第1～6分団器具置場 国立駅南第1自転車駐車場 国立駅前くにたち・こくぶんじ市民プラザ
IV	給食ステーション 環境センター



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す。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きます。そのため、各事業の時期は前後することがあります。

【想定される要素例】・市の財政状況 ・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、必要面積の基準等変更による利用形態の変化）

※ 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、学校施設と庁舎、総合体育館は建替え工期を5年、その他の施設は3年と規定する。

 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

国立市有施設一覧 (保全対象施設)			保全優先度		年次計画(上段:年数 中断:西暦 下段:和暦)																																																															
					R7-R16												R17-R26												R27-R36												R37-R46												R47-R56															
					R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	R47	R48	R49	R50	R51	R52	R53	R54	R55	R56														
No.	施設名	建設年	経過年数	築年詳細	現状劣化度	総合劣化度	施設重要度																																																													
		西暦	和暦																																																																	
37	南学童保育所	2002	平14	23	23	26	49	II	■ 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	II													工事 解体外構																								△																							
①	本町学童保育所	1991	平3	34	34	27	61	II													工事 解体外構																								△																							
②	本町学童保育所増築棟	2016	平28	9	9	9	18	II													△												工事 解体外構																																			
①	西児童館	1983	昭58	42	42	18	60	II													○																								工事 解体外構																							
②	西学童保育所	1983	昭58	42	42	18	60	II													○																								工事 解体外構																							
41	くくたち心身障害者通所訓練施設あすなろ	1975	昭50	50	50	20	70	II													○												工事												△																							
42	国立市障害者センター	1984	昭59	41	41	45	86	II	■ 外壁等改修																								○												工事 解体外構																							
43	国立市保健センター	1981	昭56	44	44	21	65	I													○																								工事 解体外構																							
44	中平地域防災センター	1981	昭56	44	44	26	70	III	■ 外壁改修																								○												工事 解体外構																							
45	東地域防災センター	1983	昭58	42	42	12	54	III													○																								工事 解体外構																							
46	下谷保地域防災センター	1985	昭60	40	40	18	58	III	▲																								○												工事 解体外構																							
47	富士見台地域防災センター	1986	昭61	39	39	15	54	III	▲																								○												工事 解体外構																							
48	中地域防災センター	1989	昭64	36	36	12	48	III													▲																								○												工事 解体外構											
49	千丑集会所	1986	昭61	39	39	22	61	III	▲																								○												工事 解体外構																							
50	坂下集会所	1991	平3	34	34	29	63	III													▲																								○												工事 解体外構											
51	石神集会所	1991	平3	34	34	27	61	III													▲																								○												工事 解体外構											
52	谷保東集会所	1992	平4	33	33	20	53	III													▲																								○												工事 解体外構											
53	富士見台二丁目集会所	1997	平9	28	28	15	43	III													▲																								○												工事 解体外構											
54	一本松公会堂	2016	平28	9	9	8	17	III													△																								工事 解体外構																							
55	四軒在家福祉館	1974	昭49	51	51	23	74	III													○																								工事 解体外構																							
56	久保公会堂	1975	昭50	50	50	26	76	III													○																								工事 解体外構																							
57	国立駅前くくたち・こくぶんじ市民プラザ	2018	平30	7	7	6	13	III													△																								▲																							
58	城山さとのいえ	2014	平26	11	11	7	18	III	△																																				▲												工事											
59	国立駅南第1自転車駐車場	2017	平29	8	8	7	15	III													△																								●																							
①	環境センター(処理棟)	1988	昭63	37	37	22	59	IV													●																								工事 解体外構												△											
②	環境センター(管理棟)	1988	昭63	37	37	31	68	IV													●																								工事 解体外構												△											

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

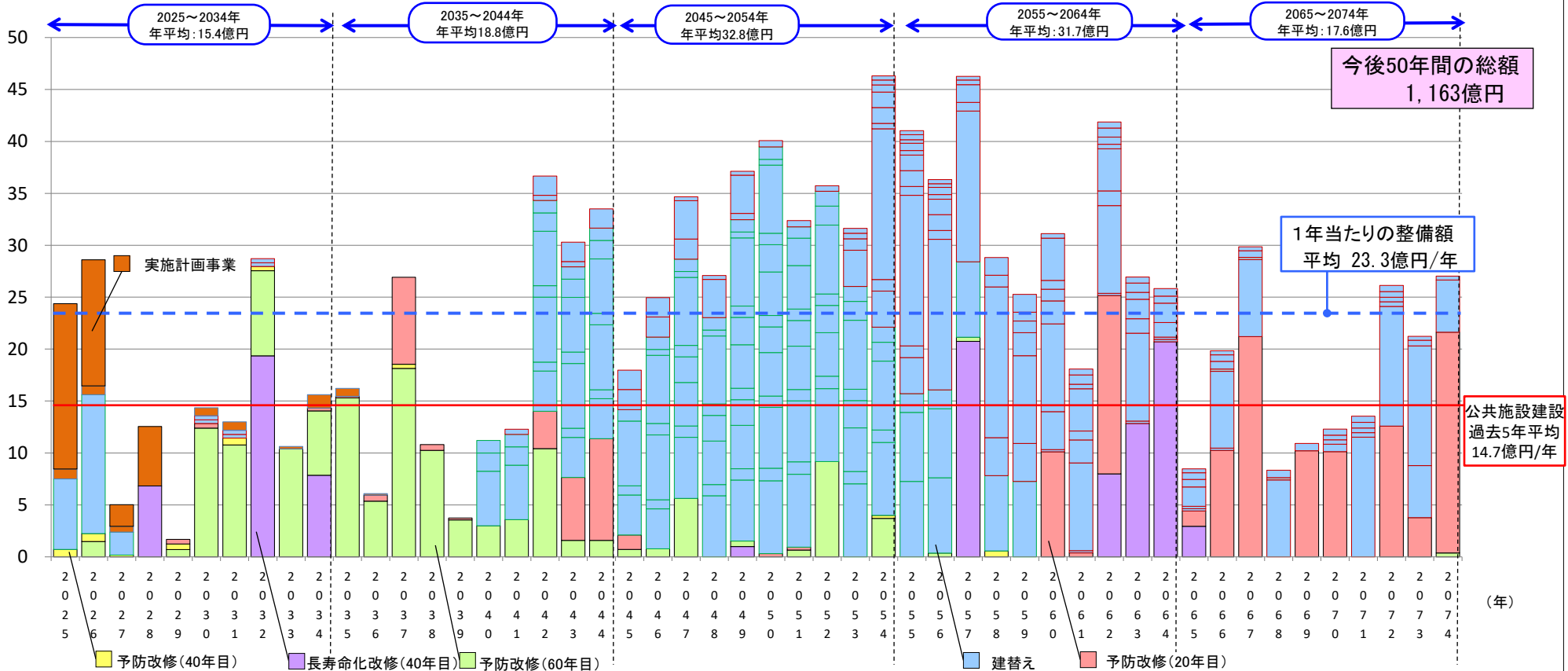
構造別の改修・建替えサイクル（想定）

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



国立市公共施設保全計画 第二次改定版 概要版
～技術的見地からの建築物のあるべき保全について～

令和7（2025）年12月 国立市 行政管理部 建築営繕課