

小金井市社会教育関係施設  
個別施設計画（案）

令和3年2月  
小金井市





# 目次

<b>1</b>	<b>計画策定の概要</b> .....	<b>3</b>
1.1	背景と目的.....	3
1.2	計画の位置付け .....	4
1.2.1	他の計画との関係.....	4
1.2.2	計画の考え方.....	5
1.3	計画期間 .....	5
1.4	対象施設 .....	6
<b>2</b>	<b>施設の状況</b> .....	<b>8</b>
2.1	築年数別の状況 .....	8
2.2	劣化状況の把握 .....	9
2.3	構造躯体の健全性.....	10
2.3.2	躯体以外の劣化状況の把握 .....	12
<b>3</b>	<b>維持・更新費用の適正化方針</b> .....	<b>15</b>
3.1	維持・更新の基本的な考え方を見直しについて .....	15
3.1.1	これまでの施設の維持・更新に係る基本的な考え方.....	16
3.1.2	今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方.....	19
3.2	平準化について .....	22
3.2.1	優先順位の考え方.....	22
3.2.2	平準化の結果・平準化前後の比較 .....	23

4	実施方針.....	24
4.1	現状・課題と整備方針.....	24
4.1.1	社会教育系施設 .....	24
4.1.2	博物館等 .....	30
4.1.3	スポーツ・レクリエーション系施設.....	31
4.1.4	その他建築系公共施設 .....	35
4.1.5	学校系教育施設 .....	36
4.2	ロードマップ（全体版） .....	37
5	今後の取組み方針 .....	38
5.1	計画の進行管理・見直し .....	38
5.2	今後の公共施設のあり方 .....	39

1

計画策定の概要

1.1 背景と目的

本市では、高度経済成長期の急激な人口増加を背景として、小中学校や公共下水道をはじめとする多くの公共施設等を比較的短期間のうちに整備しています。そのうち約6割以上の建築系公共施設が築30年以上を経過しているため、大規模修繕や建替え等の検討が重要な課題となっています。

平成29年3月に策定した「小金井市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」では、建築系公共施設と土木系公共施設を合算した公共施設等の将来更新費用は、年平均で約43億円になると示しています。

こうした現状や将来の見通しを踏まえ、総合管理計画では、将来の人口動向に合わせた公共施設等の総量抑制と、将来更新費用及び維持管理費の縮減に努めることを基本目標として示しています。また、施設更新への計画的な対応、適切な維持管理による安全安心の確保、資産の有効活用による市民サービスの向上を推進することを基本的な考え方として示しています。

限られた財源のなかで短期間のうちに整備された公共施設の維持・更新を行うためには、施設の耐用年数を延長する長寿命化を行うことで更新に係る費用を縮減するとともに、財政負担を平準化し単年度ごとの費用負担を軽減することが必要です。また、公共施設の機能を維持し、安心かつ安全な公共サービスを提供するためには、適切なマネジメントサイクルに基づいた維持管理の推進、予防保全型の維持管理の導入が必要です。

これらのことから、建築系公共施設の各施設の現状を踏まえた今後の計画的な維持・更新の実施体制構築に向け、個別施設計画を策定します。

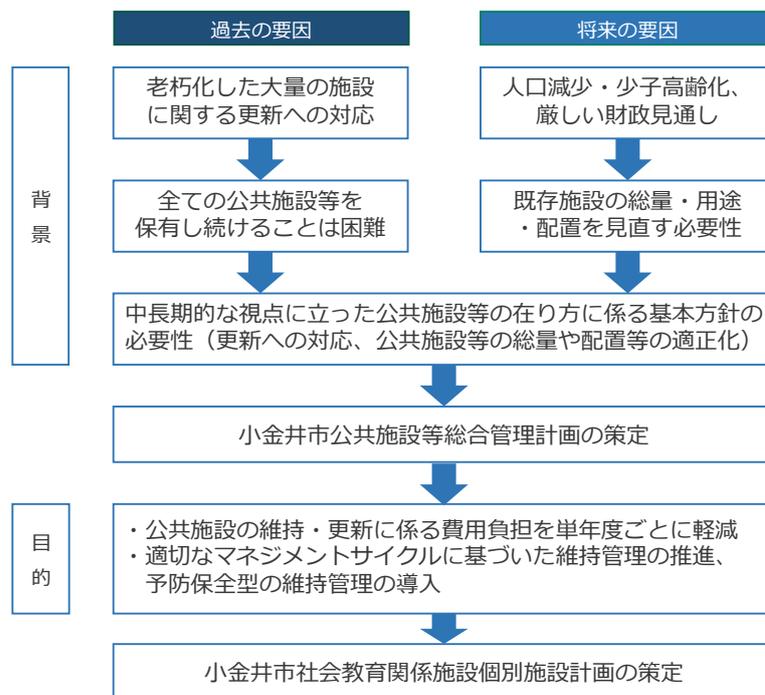


図 1 背景と目的

1 計画策定の概要

2 施設の状況

3 維持・更新費用の適正化方針

4 実施方針

5 今後の取り組み方針

## 1.2 計画の位置付け

### 1.2.1 他の計画との関係

本市では、国のインフラ長寿命化基本計画に基づき、「小金井市公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)」を策定しています。本計画は、総合管理計画に基づき策定する「個別施設毎の長寿命化計画(個別施設計画)」に位置付けられます。

また、社会教育関係施設に関係する計画として、「小金井市生涯学習推進計画」があります。この計画は、市の最上位計画である「小金井市基本構想・基本計画」の「文化と教育」部門を中心とした施策を推進するための計画となっています。本計画は、令和 3 年度から計画期間が開始する「第 4 次小金井市生涯学習推進計画」の関連計画としても位置付けるものとしします。

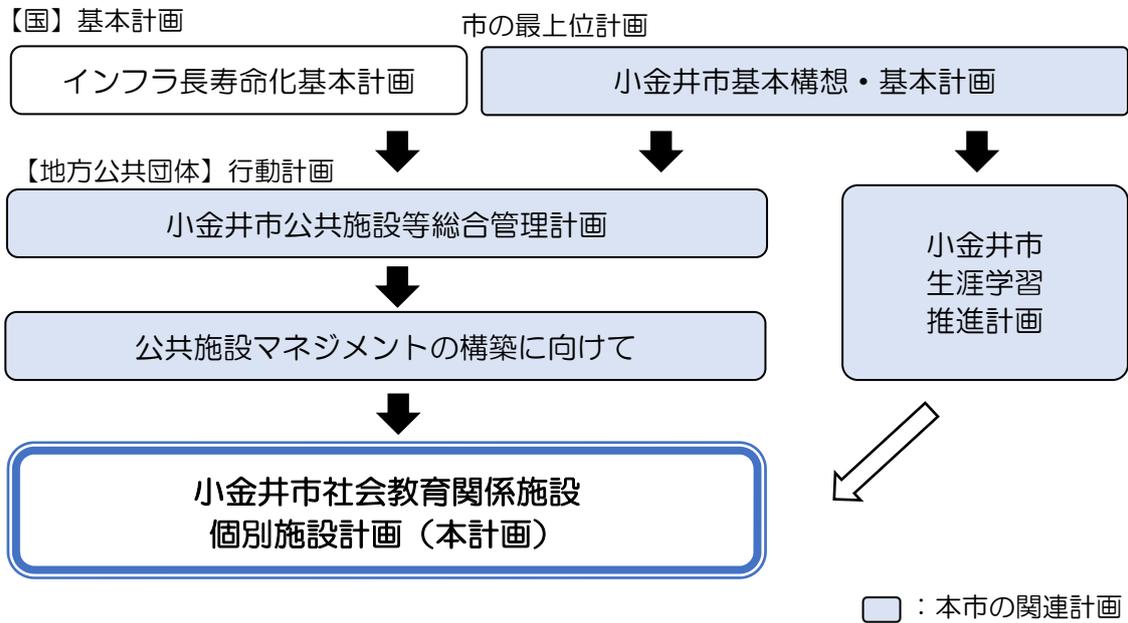


図 2 他の計画との関係

### 1.2.2 計画の考え方

総合管理計画では、基本目標として「将来の人口動向に合わせ、総量抑制に努めるとともに、将来更新費用及び維持管理費の縮減に努めます。」としています。

公共施設の「総量抑制」と「将来更新費用及び維持管理費の縮減」を実現するためには、最適化に係る方向性を定めて、集約化、複合化、廃止等を検討し、最適化を進める必要があります。

今後、多くの公共施設が改修・改築時期を迎える中で、少子高齢化の進展に伴う生産年齢人口の減少による市税収入の減少等が見込まれており、公共施設の維持に充当可能な財源は減少していくことが予想されることから、より良い市民サービスの提供のためには、これらの変化に対応していく必要があります。

財源の確保は大きな課題であり、効率的かつ効果的な施設整備が必要となります。施設の改修・改築を検討するに当たっては、現状の公共施設の維持を前提とするのではなく、利用状況や需要見通し、管理運営状況等を見据えて、今後の施設の在り方を検討し、整備実施の有無を判断します。

従いまして、本計画は、仮に市の公共施設を維持していく前提とした場合の長寿命化等の時期とコストについて示したものであり、更なる具体的な検討が必要であることを示しています。

## 1.3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度～令和12年度の10年間とします。また、維持・更新に係る中長期的な経費見込みとして、今後30年間の試算を行います。

なお、計画期間中でも社会情勢の変化や財政状況にあわせ、必要に応じて見直しを図ります。

## 1.4 対象施設

本計画の対象施設は、本市で所有する建築系公共施設のうち、表 1 に示す社会教育関係施設の 20 施設 21 棟とし、これらの総延床面積は、23,906.52 m<sup>2</sup>です。

なお、各施設の主たる棟に付属する棟（倉庫等）については、改修や改築が主たる棟と同時期に実施されるものとし、主たる棟の延床面積に含めています。

表 1 対象施設

施設類型 (大分類)	施設類型 (中分類)	施設名称	総延床 面積	構造	建築 年月日	築年数	
社会教育系施設	公民館	公民館本館	371.96	RC	S48.1.18	49	
		公民館貫井南分館	795.14	RC	S48.3.31	49	
		公民館東分館	790.01	RC	S63.4.1	33	
		公民館緑分館	1279.28	RC	H3.9.20	30	
		公民館貫井北分館	1411.32	RC	H26.2.17	8	
	図書館	図書館 本館	図書館本館(S50)	1834.35	RC	S50.8.30	46
			図書館本館(H19)	121.65	S	H19.3.26	15
		図書館東分室	214.92	RC	S63.4.1	33	
		図書館緑分室	260.9	RC	H3.9.20	30	
		図書館貫井北分室	698.55	RC	H26.2.17	8	
		図書館西之台会館図書室	55	RC	S62.2.9	35	
博物館等	文化財センター	973.8	W	H5.2.10	29		
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	小金井市総合体育館	7341.37	RC	H1.3.9	33	
		栗山公園健康運動センター	2636.03	RC	H6.6.21	27	
		上水公園運動施設	350.24	S	H18.3.1	16	
		テニスコート場	256.48	S	H3.11.12	30	
		一中クラブハウス	507.2	RC	S60.3.1	37	
	保養施設	清里山荘	3810.7	RC	H2.12.20	31	
その他建築系公共施設	その他建築系公共施設	貫井南センター山車小屋	36.82	RC	H3.5.24	30	
学校教育系施設	その他教育施設	教育相談所	90.55	RC	S49.5.1	47	
		もくせい教室	70.25	RC	S49.5.1	47	

【凡例】RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 W：木造 CB：コンクリートブロック造 H：平成 S：昭和  
 ※築年数は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に則り、2021 年度を基準に各施設の建築年度から算出しています。

《主たる棟に付帯するとみなす条件》

該当の建物が、以下の 3 点のうち、いずれかに該当した場合は主たる棟に付属するものとして一体とみなします。

- ・延床面積が 50 m<sup>2</sup>以下である。
- ・主たる棟の建築年と該当の建物の建築年の差が 5 年以内
- ・主たる棟と同一建物での増築棟

以上に該当しない棟が同施設内に複数ある場合は、それぞれの棟を主たる棟とし、棟毎の建築年により施設名称を区分しています。表 1 の (H00) は棟の建築年を示します。

1 計画策定の概要

2 施設の状況

3 維持・更新費用の適正化方針

4 実施方針

5 今後の取り組み方針

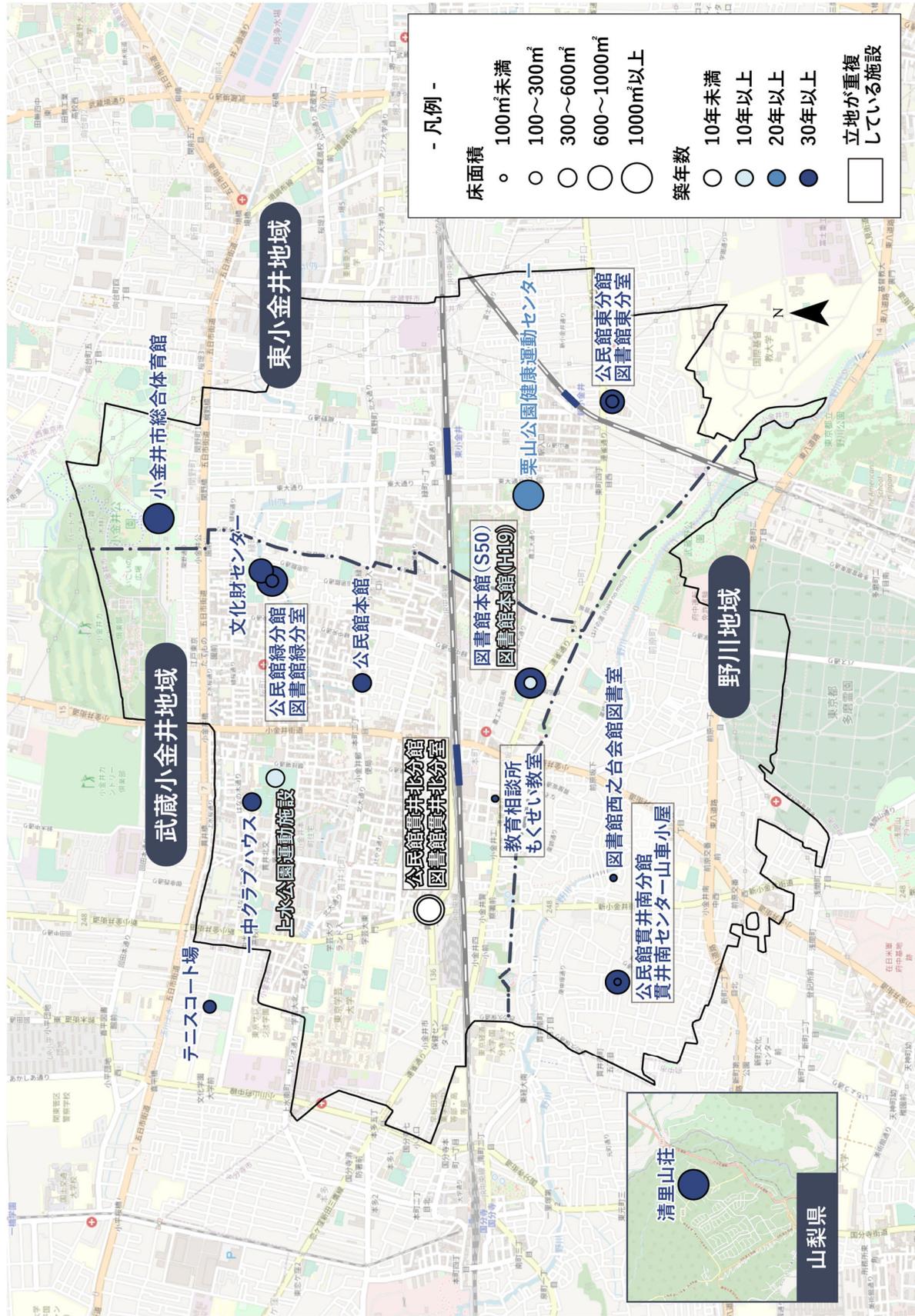


図 3 対象施設の配置状況

# 2 施設の状況

## 2.1 築年数別の状況

対象施設の築年数別の状況を図 4 に示します。

対象施設のうち、旧耐震基準（昭和 56 年以前）で整備された建物は 5 棟、新耐震基準（昭和 57 年以降）で整備された建物は 16 棟となっており、7 割以上の建物で新耐震基準が適用されています。

築 30 年以上の建物は 11 棟あります。これらの延床面積の合計は 1.6 万㎡程度であり、対象施設全体の総延床面積の 6 割以上を占めています。また、このまま施設を維持し続けた場合、10 年後に築 30 年以上の建物の数は全体の 8 割以上、そしてその面積は全体の約 9 割を占めることになります。

今後、これらの施設が一斉に改修時期をむかえた場合、施設の改修に係る費用が市の財政に与える影響は、大きくなることを見込まれます。

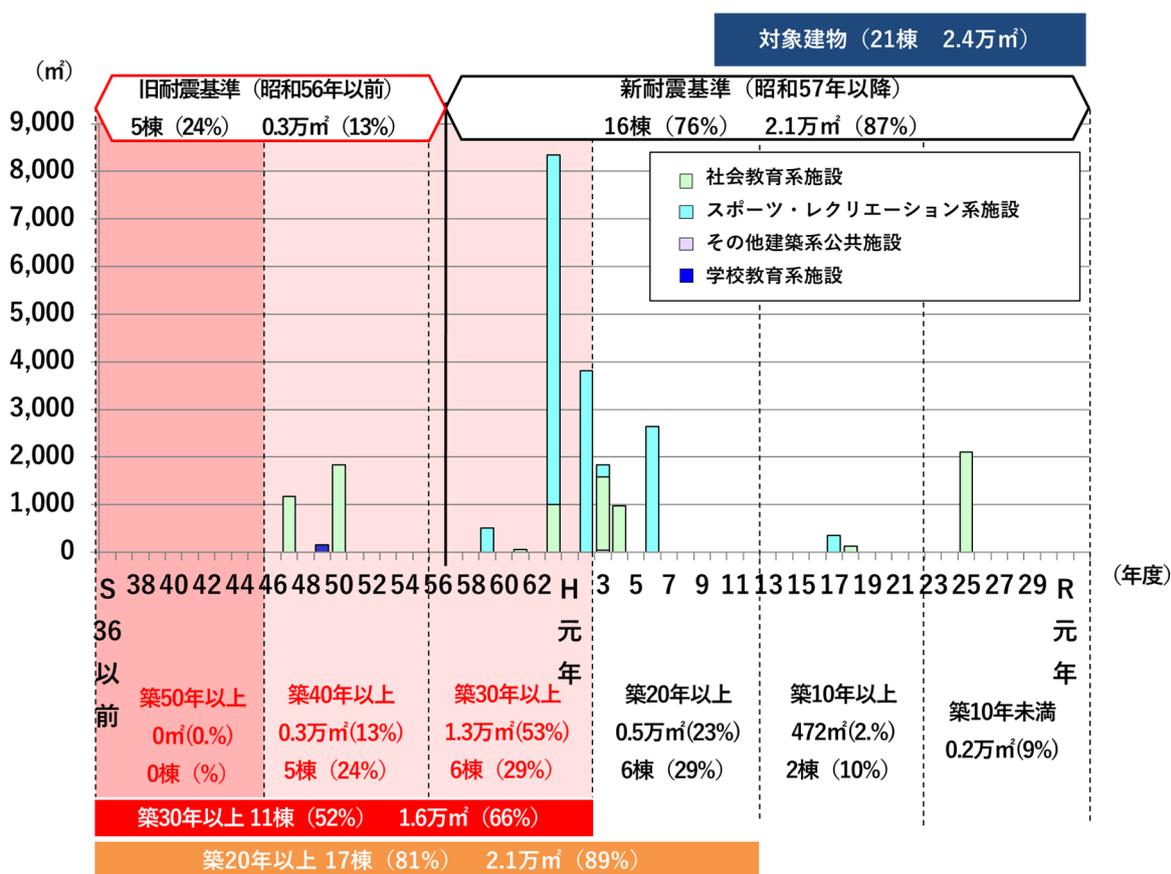


図 4 築年別整備状況

## 2.2 劣化状況の把握

対象施設の劣化状況を把握するため、簡易劣化調査を実施し、建物の劣化状況を評価します。劣化状況の把握は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（以下「解説書」という。）」（文部科学省）に則り、「構造躯体の健全性」と「躯体以外の劣化状況」の2つの視点から評価します。

### 《簡易劣化調査》

#### 構造躯体の健全性：

施設を長期間にわたり使用していくために必要な安全性を確保するためには、構造躯体が健全である必要があります。耐震基準、耐震性能及び躯体のコンクリート圧縮強度や躯体の劣化状況を基に、躯体の健全性を確認します。

#### 躯体以外の劣化状況：

今後の維持・更新の実施計画を検討するためには、施設の老朽化具合を把握する必要があります。施設ごとの部位・設備等の劣化状況を把握し、建築の専門家による評価を実施します。

1

計画策定の概要

2

施設の状況

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

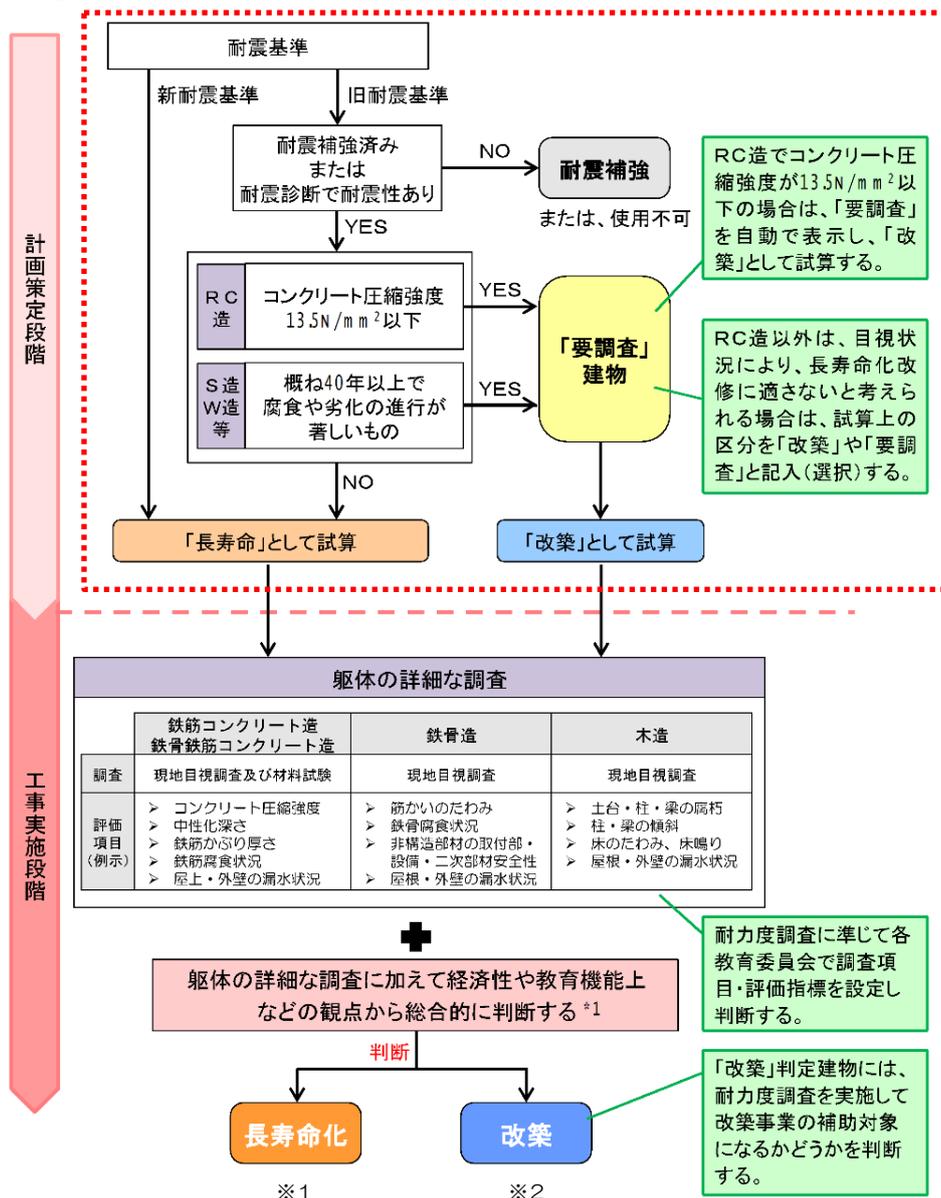
今後の取り組み方針

## 2.3 構造躯体の健全性

### (1) 目的・方法

構造躯体の健全性を把握し、対象施設の長寿命化の可否を判定します。

各施設の長寿命化可否は、解説書に記載されている図 5 のフロー（赤枠内）を参考に判定します。「長寿命化」の基本的な考え方は、3章に記載します。



\*1 例えば、時を重ねて活用され続けた木造建物等は、それ自体が文化財的価値を有することも多く、改築に際しては、こうした観点からの検討も別途行う必要がある。

(学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(文部科学省)より抜粋)

図 5 長寿命化の判定フロー

※1 長寿命化：老朽化した建物について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を施設が社会的に求められている水準まで引き上げる改修を行うことで、改築の実施時期を延伸させること。

※2 改築：従前の施設を解体し、同種・同規模の建築物を新築すること。

(2) 長寿命化可否の判定結果

判定フローに則り、対象施設の長寿命化可否を判定した結果を表 2 に示します。

対象の 21 棟のうち、長寿命化を目指す施設が 15 棟、長寿命化に適さない施設は 6 棟です。この 6 棟は、市の所有ではない建物内に設置している施設であり、長寿命化に必要な改修の実施が本市では困難なため、長寿命化に適しないと判断しています。

表 2 に示す結果に基づき、「3.1.2 今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方」にて今後の維持・更新に係る費用を試算します。

なお、本方針はあくまで判定フローに則ったものであり、建物の劣化状況や施設を取り巻く環境の変化により変更となる可能性があります。

表 2 長寿命化可否の判定結果

施設名称		方針	備考
公民館本館		設備等更新	市の所有ではない建物内に設置
公民館貫井南分館		長寿命化	貫井南児童館と複合施設、貫井南センター内に設置
公民館東分館		設備等更新	図書館東分室と複合施設、東センター（市の所有ではない建物）内に設置
公民館緑分館		長寿命化	図書館緑分室と複合施設、緑センター内に設置
公民館貫井北分館		長寿命化	図書館貫井北分室と複合施設、貫井北センター内に設置
図書館本館	図書館本館(S50)	長寿命化	
	図書館本館(H19)	長寿命化	
図書館東分室		設備等更新	公民館東分館と複合施設、東センター内（市の所有ではない建物）に設置
図書館緑分室		長寿命化	公民館緑分館と複合施設、緑センター内に設置
図書館貫井北分室		長寿命化	公民館貫井北分館と複合施設、貫井北センター内に設置
図書館西之台会館図書室		設備等更新	市の所有ではない建物内に設置
文化財センター		長寿命化	
小金井市総合体育館		長寿命化	
栗山公園健康運動センター		長寿命化	
上水公園運動施設		長寿命化	
テニスコート場		長寿命化	
一中クラブハウス※1		－	小金井第一中学校敷地内に設置
清里山荘		長寿命化	
貫井南センター山車小屋		長寿命化	貫井南センター敷地内に設置
教育相談所		設備等更新	市の所有ではない建物内に設置
もくせい教室		設備等更新	

※1 一中クラブハウスの方針については、「小金井市学校施設長寿命化計画」(令和 2 年 3 月策定予定)をご参照ください。

### 2.3.2 躯体以外の劣化状況の把握

#### (1) 目的・方法

建物の躯体以外の部分の劣化状況を調査し、建物の老朽具合を把握するとともに、今後の維持・更新の実施計画を検討する上での基礎資料とします。

#### (2) 躯体以外の劣化状況の判定

躯体以外の劣化調査項目は、解説書に則り下記の5項目とします。これらの項目を、経過年数や目視調査に基づきA～D判定に評価します。

調査項目（5項目）	評価基準（A～Dに評価）																					
躯体以外の調査項目	<b>&lt;目視による評価&gt;</b> ① 屋根・屋上 ② 外壁	<b>&lt;経過年数による評価&gt;</b> ③ 内部仕上 ④ 電気設備 ⑤ 機械設備																				
① 屋根・屋上																						
② 外壁																						
③ 内部仕上げ																						
④ 電気設備																						
⑤ 機械設備																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #a6c9ec;">A</td> <td>概ね良好</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #a6d9b3;">B</td> <td>部分的に劣化                              &gt; 安全上、機能上、問題なし</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f0e68c;">C</td> <td>広範囲に劣化                              &gt; 安全上、機能上、不具合発生の兆し</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f08080;">D</td> <td>早急に対応する必要がある                              &gt; 安全上、機能上、問題あり                              &gt; 躯体の耐久性に影響を与えている                              &gt; 設備が故障し施設運営に支障を与えている 等</td> </tr> </tbody> </table>	評価	基準	A	概ね良好	B	部分的に劣化 > 安全上、機能上、問題なし	C	広範囲に劣化 > 安全上、機能上、不具合発生の兆し	D	早急に対応する必要がある > 安全上、機能上、問題あり > 躯体の耐久性に影響を与えている > 設備が故障し施設運営に支障を与えている 等	<table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #a6c9ec;">A</td> <td>20年未満</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #a6d9b3;">B</td> <td>20～40年</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f0e68c;">C</td> <td>40年以上</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f08080;">D</td> <td>経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合</td> </tr> </tbody> </table>	評価	基準	A	20年未満	B	20～40年	C	40年以上	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合
評価	基準																					
A	概ね良好																					
B	部分的に劣化 > 安全上、機能上、問題なし																					
C	広範囲に劣化 > 安全上、機能上、不具合発生の兆し																					
D	早急に対応する必要がある > 安全上、機能上、問題あり > 躯体の耐久性に影響を与えている > 設備が故障し施設運営に支障を与えている 等																					
評価	基準																					
A	20年未満																					
B	20～40年																					
C	40年以上																					
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合																					

（学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）より抜粋）

1 計画策定の概要

2 施設の状況

3 維持・更新費用の適正化方針

4 実施方針

5 今後の取組み方針

(3) 躯体以外の劣化状況の評価結果

簡易劣化調査による評価を部位・設備ごとに分析した結果を、図 6 に示します。「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上」については、約 70%以上の建物が A または B 評価であり、機能面、安全面に大きな問題がないことが分かりました。「電気設備」「機械設備」については、C 評価以下の建物が約 60%を占めており、経年による劣化または経年に関わらず劣化が散見される状況です。また、「内部仕上」「電気設備」「機械設備」については、D 評価の建物があります。

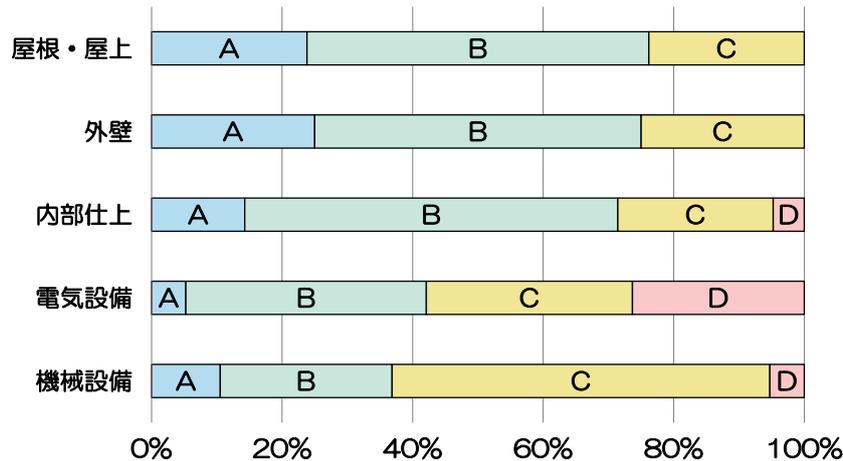


図 6 簡易劣化調査の結果分析

部位・設備ごとに築年数で評価結果を集約した結果は下記のとおりです。

① 屋根・屋上

「屋根・屋上」は、築 19 年以下の全ての建物が A または B 評価であり、機能上、安全上に大きな問題はありません。一方で、築 20 年以上の建物の約 70%~80%に C 評価以下の建物があります。

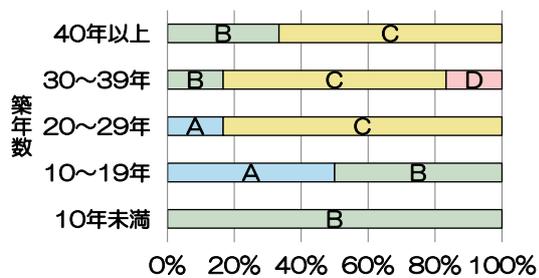


図 7 屋根・屋上の築年数別劣化状況

② 外壁

「外壁」は、築 19 年以下の全ての建物が B 評価であり、機能上、安全上に大きな問題はありません。一方で、築 20 年以上の建物の約 70%~80%に C 評価以下の建物があります。

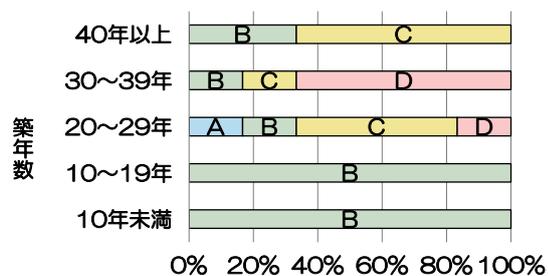


図 8 外壁の築年数別劣化状況

③ 内部仕上

「内部仕上」は、大規模改修等の実施により、築 40 年以上の建物においても B 評価が見られます。一方で、築 20 年以上の建物においては、劣化が散見され、経過年数による評価以下となる建物があります。

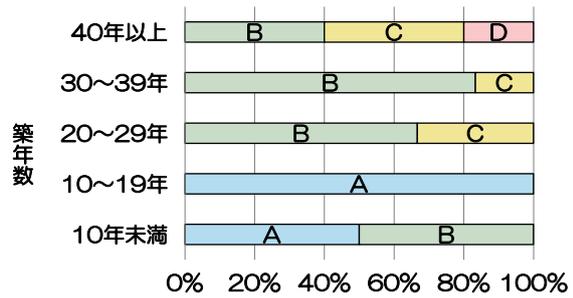


図 9 内部仕上の築年数別劣化状況

④ 電気設備

「電気設備」は、大規模改修等の実施により、築 30~39 年の建物に A 評価が見られます。また、経過年数による評価以下となる建物はなく、機能上、安全上に大きな問題はありません。

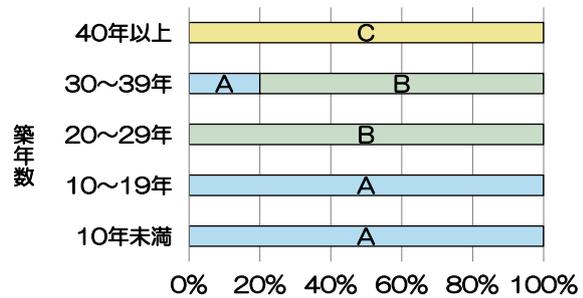


図 10 電気設備の築年数別劣化状況

⑤ 機械設備

「機械設備」は、大規模改修等の実施により、築 30~39 年の建物に A 評価が見られます。また、経過年数による評価以下となる建物はなく、機能上、安全上に大きな問題はありません。

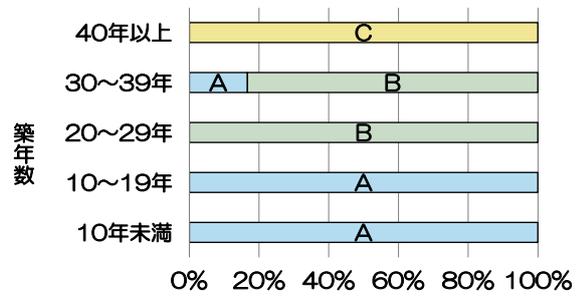


図 11 機械設備の築年数別劣化状況

## 3 維持・更新費用の適正化方針

### 3.1 維持・更新の基本的な考え方の見直しについて

施設を維持・更新していく際の基本的な考え方について示します。

多くの施設は、ある一定時期に集中して建てられ、現在経年による老朽化が進行しています。また、建物の維持・更新に係る明確な方針が整備されず、個別に対応しているのが現状でした。さらに、今後は厳しい財政状況が見込まれ、これらの施設を従来どおり維持・更新していくことは困難となります。そのため、今後の建物の維持・更新は、予防保全型に切り替え、さらに施設の長寿命化を図ることで、建物の維持・更新に係る財政負担を軽減・平準化していく必要があります。

以上を踏まえ、総合管理計画での基本的な考えと、長寿命化の基本的な考えに基づいた将来の維持・更新費用のシミュレーションを行うことで、長寿命化による効果の見通しを把握します。

1

計画策定の概要

2

施設の状態

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

### 3.1.1 これまでの施設の維持・更新に係る基本的な考え方

本市では、総合管理計画の中で施設の維持・更新に係る基本的な考え方を示しています。本項では、その基本的な考え方に基づいた場合に、今後、施設の維持・更新に係る費用を試算します。

#### (1) 基本的な考え方

総合管理計画では、施設を改築する時期の目安を築 60 年と定め、中間年にあたる築 30 年を目安に大規模修繕を 1 回実施することで建物を維持していくこととしています。

表 3 工事の概要

工事種類	実施時期の目安	概要
改築	60 年	施設を解体し、同種・同規模の建物を新築します。
大規模修繕	30 年	建物の基本性能を維持するために定期的（10～30 年ごと）に実施される修繕を指します。通常、部分的な修繕ではなく、建物の躯体や空調設備、給排水設備、屋上、壁面等について建物全体にわたる修繕を指します。

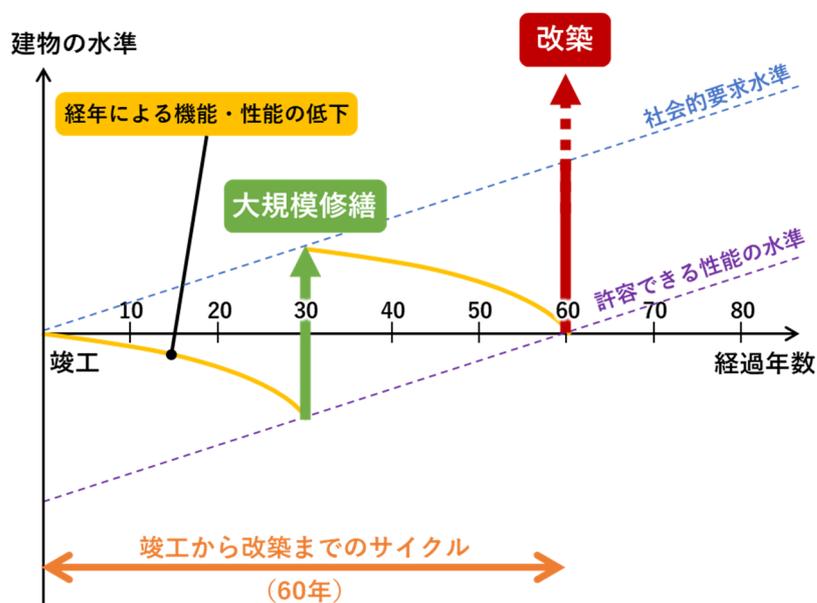


図 12 これまでの改修サイクルのイメージ

(2) 維持・更新費用の見込み

今後、対象施設を維持・更新する上で必要となる費用を、総合管理計画での改修・改築の基本的な考え方を基に試算しています。試算期間である30年後の令和32年までに、施設の維持・更新に必要となる費用は、総額107億円となり、1年間あたりでは約3.6億円という試算結果となります。

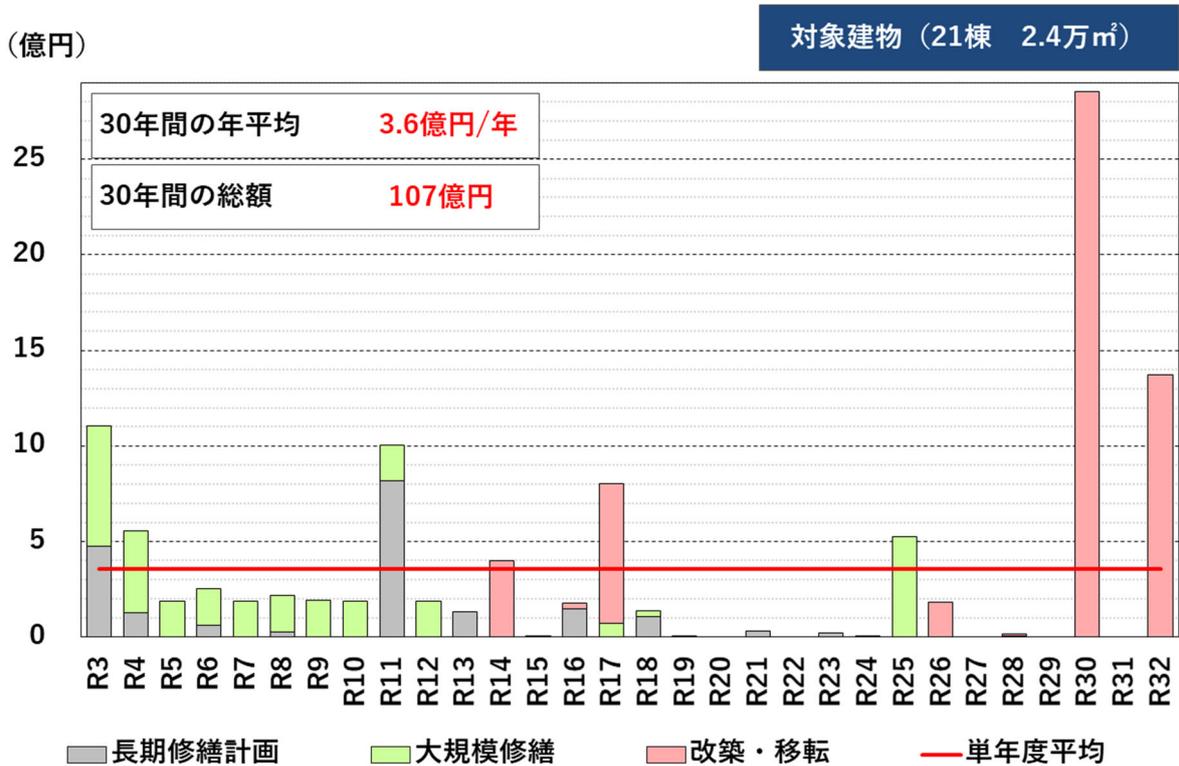


図 13 維持・更新費用の見込み (総合管理計画)

《試算条件》

- ・ 築30年で大規模修繕、同60年で改築することを想定しています。
- ・ 試算時点（令和3年度）時点で築31年以上50年未満の施設については、今後直近10年以内に大規模修繕を行うものと仮定します。
- ・ 設計・工事期間は、大規模修繕、改築ともに1年とします。
- ・ 簡易劣化調査結果がCまたはD評価となる部位は、部位修繕を行うものと想定し、C評価の場合は10年以内に、D評価の場合は5年以内に行うこととしています。ただし、改築・大規模修繕を今後10年以内を実施する場合は除きます。
- ・ 改築及び大規模修繕の単価は、総合管理計画を基に施設用途別単価（円/m<sup>2</sup>）（改築）に対して各改修の割合をかけたものを設定します。

施設類型	改築単価	大規模修繕費用
公民館	400,000 円/m <sup>2</sup>	改築単価 ×60%
図書館		
博物館等	360,000 円/m <sup>2</sup>	
スポーツ施設		
保養施設		
その他建築系公共施設		
その他教育施設	330,000 円/m <sup>2</sup>	

※ 市の所有ではない建物内に設置している施設の移転単価は、内部仕上げや設備機器等の更新に係る費用のみを計上することとし、212,000円/m<sup>2</sup>（社会教育系施設）、175,000円/m<sup>2</sup>（学校教育系施設）に設定しています。

1

計画策定の概要

2

施設の状況

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

### 3.1.2 今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方

前項では、施設を改築する時期の目安を築 60 年としています。しかし、建物の劣化状況を確認すると、屋根や外壁、設備等に劣化はあるものの、躯体自体は健全と判定できる施設が多くあります。そのような施設は、計画的な改修を行うことで長寿命化を図り、建物をより長く活用していくことを目指します。

#### (1) 長寿命化の考え方

長寿命化とは、老朽化した建物について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を施設が社会的に求められている水準まで引き上げる改修を行うことで、改築の実施時期を延伸させることを指します。表 4 に示す長寿命化改修工事、大規模改造工事を行うことで、改築の目安を築 60 年から築 80 年にすることを目指します。

なお、改築の実施時期を延伸する場合には、図 5「長寿命化の判定フロー」に示す通り、各工事の実施段階で、躯体の詳細な調査を行い安全性の確保が可能かを判断した上で、経済性や機能性の観点から総合的に長寿命化の可否を判断することとします。

表 4 工事の概要

工事種類	実施時期の目安	概要
改築	80 年	施設を解体し、同種・同規模の建物を新築します。
長寿命化改修	40 年	経年劣化による物理的な不具合の回復と耐久性の向上、社会的な要求の変化に対応するための機能・性能の向上を主とした工事を実施します。
大規模改造	20 年、60 年	経年劣化による損耗や機能低下を回復することを主とした工事を実施します。

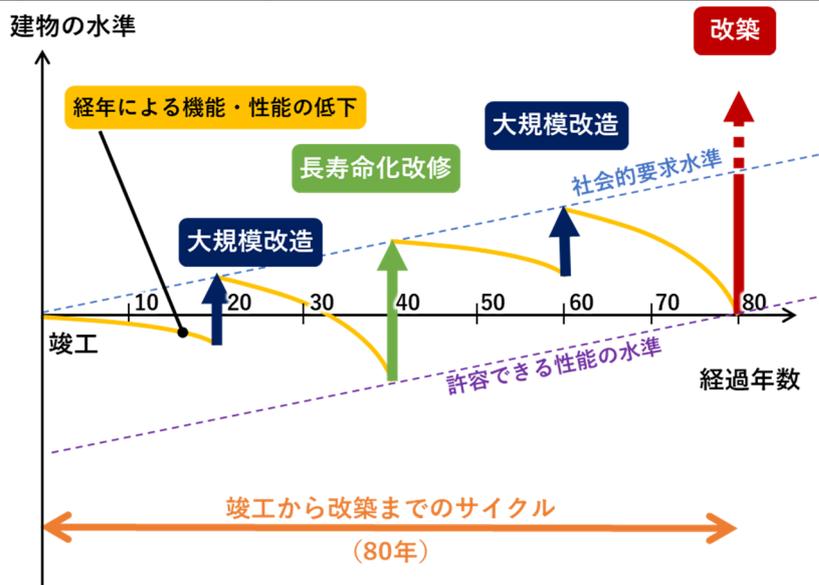


図 14 長寿命化する場合の改修サイクルのイメージ

## (2) 維持・更新費用の見込み

対象施設を長寿命化した場合に維持・更新する上で必要となる費用を試算しています。試算期間である30年後の令和32年までに、施設の維持・更新に必要な費用は、総額73億円となり、1年間あたりでは約2.4億円という試算結果となります。

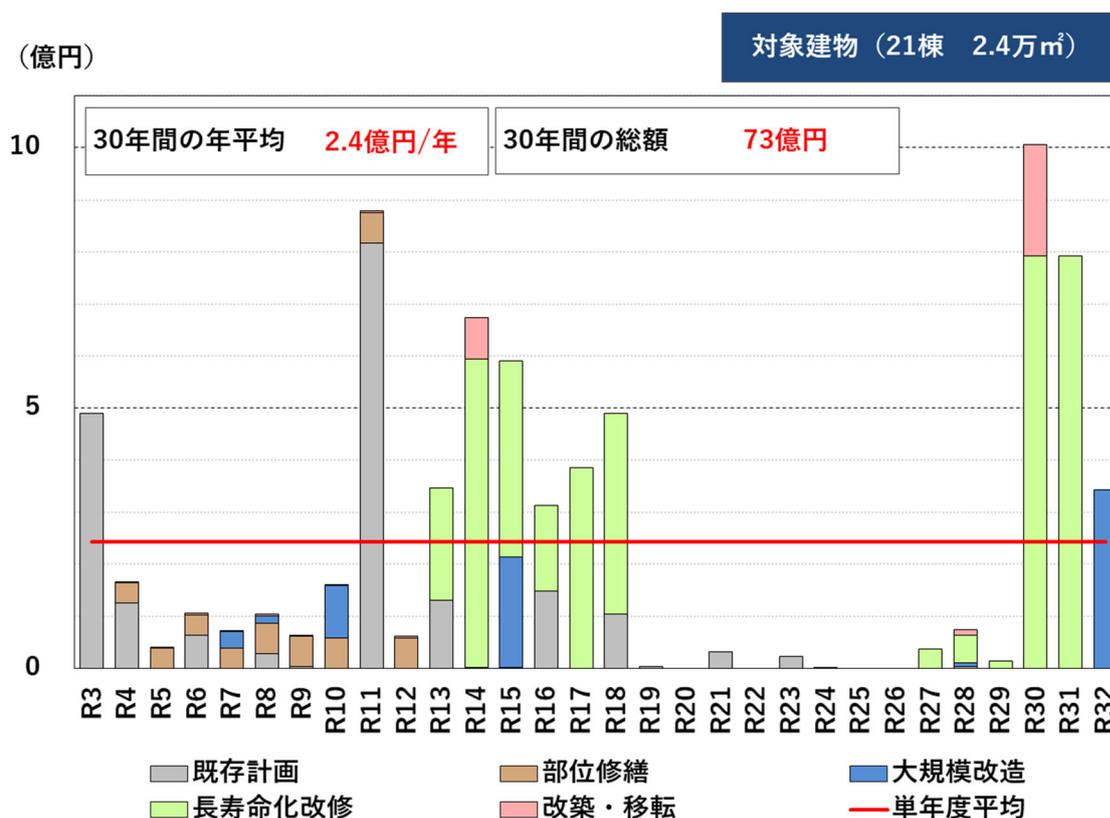


図 15 維持・更新費用の見込み（長寿命化）

1

計画策定の概要

《試算条件》

- ・ 築20年、60年で大規模改造、40年で長寿命化改修、同80年で改築することを想定しています。
- ・ 試算時点（令和3年度）で築40年以上の施設については、今後直近10年以内に長寿命化改修を行うものと仮定しました。
- ・ 設計・工事期間は、大規模改造、改築ともに2年としています。
- ・ 簡易劣化調査結果がCまたはD評価となる部位は、部位修繕を行うものと想定し、C評価の場合は10年以内に、D評価の場合は5年以内に行うこととしています。ただし、改築・長寿命化改修・大規模改造を今後10年以内を実施する場合は除きます。
- ・ 改築及び長寿命化改修、大規模改造の単価は、総合管理計画を基に施設用途別単価（円/㎡）（改築）に対して各改修の割合をかけたものを設定しました。

施設類型	改築単価	長寿命化改修費用	大規模改造費用
公民館	400,000 円/㎡	改築単価 ×60%	改築単価 ×25%
図書館			
博物館等			
スポーツ施設	360,000 円/㎡		
保養施設			
その他建築系公共施設			
その他教育施設	330,000 円/㎡		

※ 市の所有ではない建物内に設置している施設の移転単価は、内部仕上げや設備機器等の更新に係る費用のみを計上することとし、212,000円/㎡（公民館、図書館）、175,000円/㎡（その他教育施設）に設定しています。

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

## 3.2 平準化について

「3.1 維持・更新の基本的な考え方の見直しについて」で示した施設の維持・更新に必要な費用は、対象施設を整備した時期が集中していることもあり、年度によって差があることが分かります。

そのため、施設の状況に応じて維持・更新の必要性に優先順位付けを行い、財政負担の平準化を図る必要があります。

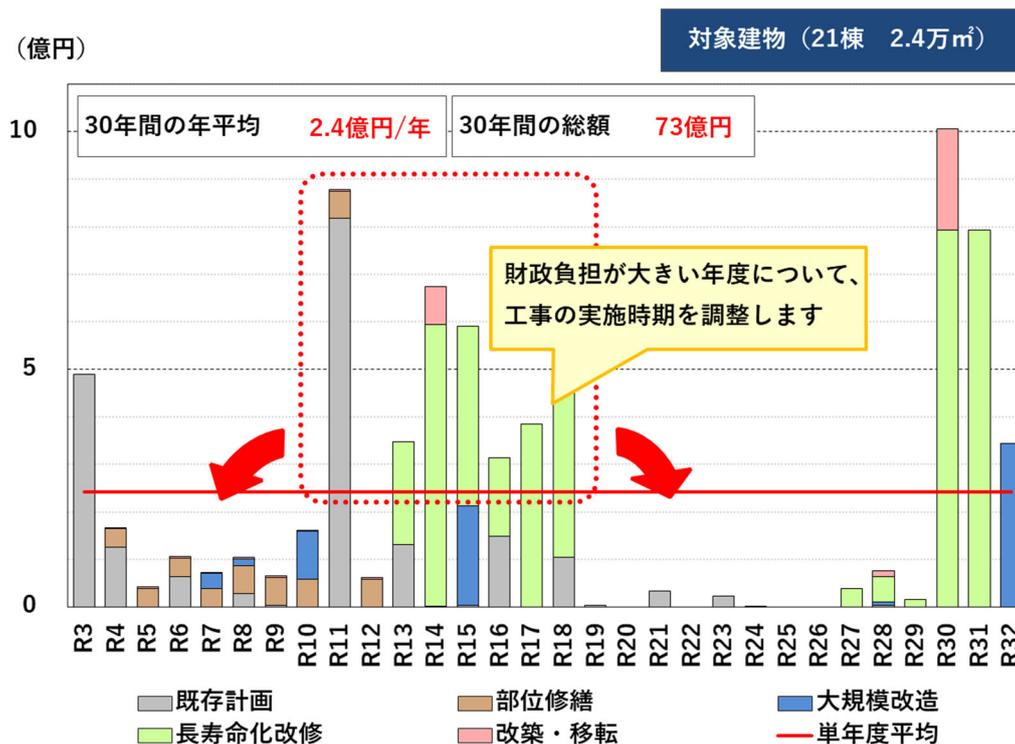


図 16 平準化のイメージ

### 3.2.1 優先順位の考え方

施設の維持・更新を実施する時期の優先順位付けは、簡易劣化調査の結果及び築年数を考慮した「劣化状況」に基づき判断することを基本とします。しかし、「劣化状況」だけでは判断がつかなかった場合には、防災性や立地性、利用状況などといった施設を取り巻くその他の指標をもとに判断することとします。

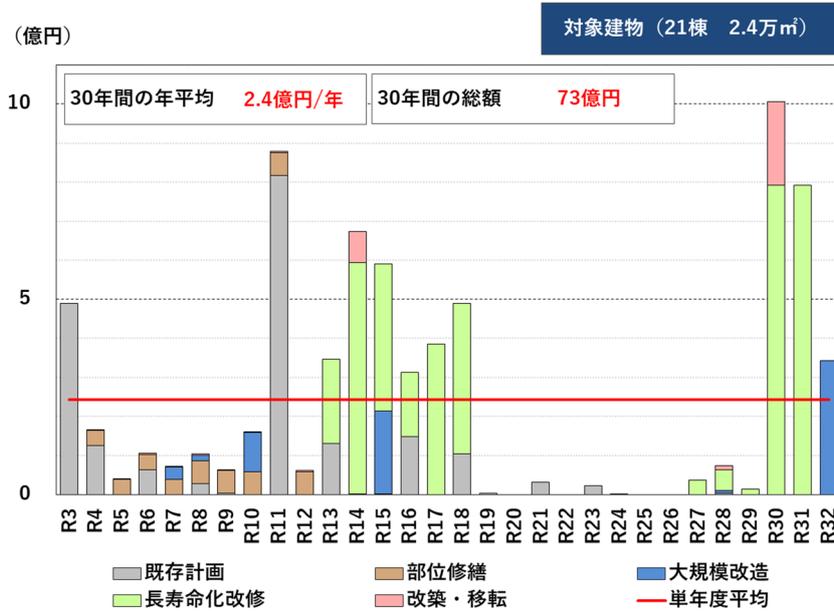


図 17 優先順位付けの判断指標

### 3.2.2 平準化の結果・平準化前後の比較

施設の維持・更新に必要な費用を平準化した結果を図 18 に示します。

【平準化前（図 15 長寿命化を含む場合の維持・更新費用の見込み）】



【平準化後】

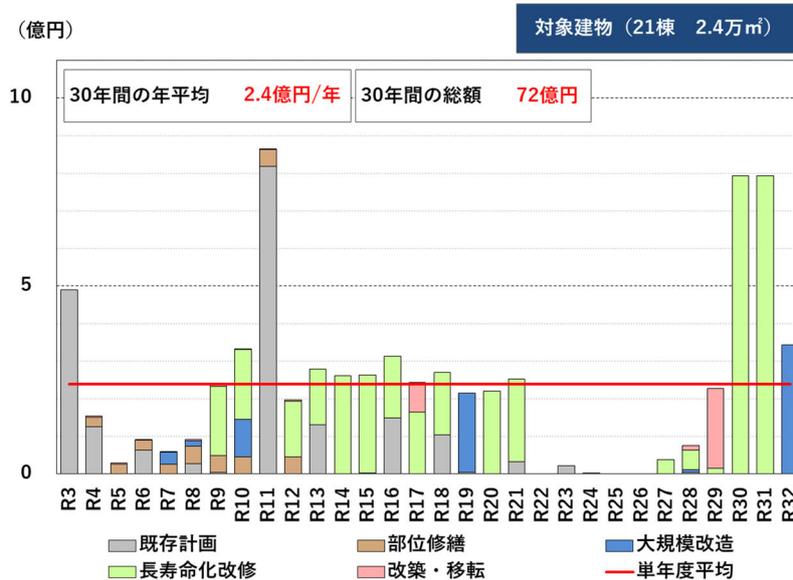


図 18 平準化の結果

30年間の総額の差異について

- 平準化によって、長寿命化改修を今後10年以内に前倒しする計画とした建物については、部位修繕は行わない試算条件としているため、30年間の総額に差異が生じます。

4

実施方針

劣化調査の結果や基本的な考え方に基づき、施設分類ごとの維持・更新の方針及び施設ごとの現状と課題と方針を示します。

4.1 現状・課題と整備方針

4.1.1 社会教育系施設

(1) 公民館

1) 全施設共通の現状・課題

公民館貫井北分館を除き、全体的に建築してから年数が経過しているため、老朽化が進んでいます。現状の施設の維持管理方法は、不具合が発生するまでは通常通り使用し、不具合が発生した時点で対応するという、いわゆる事後保全でした。そのため、予算措置が必要な場合や、交換部品が古くて手に入りづらい場合には対応が遅くなり、利用者に不便をかけることとなっています。

2) 全施設共通の維持・更新の方針

全施設共通で、躯体の健全性については概ね問題ありません。そのため、今までの事後保全から予防保全へと転換し、不具合が発生する前に適宜劣化改修を実施することで、施設の長寿命化を目指します。

今後の改修や改築の検討に当たっては、今後の利用需要の見通しを踏まえた総量抑制や市全体の維持更新費用の低減を図る観点も重視し、市民や関係各所からの幅広い意見をいただきながら検討します。

3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
公民館本館	371.96 ㎡	RC 造	S48.1.18	49 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の所有ではない建物内に設置しているため、施設の改修方法及びあり方等を検討するにあたっては、建物の所有者と協議をしていく必要があります。</li> <li>建物は旧耐震基準で建築されたものですが、平成 19 年度に実施した耐震診断の結果を受けて、平成 23 年度に耐震補強を完了しています。</li> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や防水シートの膨れ・破れなど、広範囲に劣化が見られます。外壁は、漏水や塗装の剥離など、広範囲に劣化が見られます。内部天井は、床や内部建具、照明器具に対して、広範囲に劣化が見られます。電気設備、機械設備は、経年による劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化が進行している部位について、令和 12 年度までに修繕を実施する計画です。</li> </ul>			

小金井市 社会教育関係施設 個別施設計画

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
公民館貫井南分館	795.14 m <sup>2</sup>	RC 造	S48.3.31	49 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震基準で建築されたものですが、平成 18 年度に実施した耐震診断の結果を受けて、平成 19 年度に耐震補強を完了しています。</li> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や防水シートの膨れ・破れ、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、漏水やクラック、窓・ドア廻りでの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形、外部手すり等の錆・腐朽、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は内部建具、電気設備は電配管、機械設備は ELV、ドレン配管、高架水槽、誘導灯に対して、広範囲に劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 3 年度に受水設備改修工事を予定しています。</li> <li>劣化が進行している部位について、令和 12 年度までに修繕を実施する計画です。</li> </ul>			
公民館東分館	790.01 m <sup>2</sup>	RC 造	S63.4.1	33 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の所有ではない建物内に設置しているため、施設の改修方法及びあり方等を検討するにあたっては、建物の所有者と協議をしていく必要があります。</li> <li>屋根・屋上は、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、漏水や塗装の剥離、タイル等の剥離、窓・ドアの錆・腐食・変形、外部手すり等の錆・腐朽に対して、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は壁に、電気設備は昇降設備に、機械設備はトイレ設備、換気設備、外部造作物等に部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 10 年度に大規模改造を実施する計画ですが、公民館東分室の建物は市の所有ではないため、具体の改修内容は建物の所有者と協議していきます。</li> </ul>			
公民館緑分館	1279.28 m <sup>2</sup>	RC 造	H3.9.20	30 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や屋根葺材の損傷、笠木・立上り等の損傷、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、漏水やクラック、外部手すり等の錆・腐朽、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は天井や壁、内部建具、床に対して、広範囲に劣化が見られます。電気設備は電配管 BOX に、機械設備はテレビアンテナに部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 3 年度に屋上緑化工事を予定しています。</li> <li>令和 9 年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
公民館貫井北分館	1411.32 m <sup>2</sup>	RC 造	H26.2.17	8 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、樋やルーフトレインを目視点検できないなど、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。外壁は、クラックなど、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。内部仕上は、床や内部建具、階段、視覚障害者用ブロック、自動ドアに、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備、機械設備は、概ね良好です。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画期間内に改修の予定はありません。</li> <li>日常点検等を実施しながら、建物を維持していきます。</li> </ul>			

1

計画策定の概要

2

施設の状態

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

4) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
公民館本館		R12までに部位修繕を実施								
公民館貴井南分館	受水設備 改修工事	R12までに部位修繕を実施								
公民館東分館								大規模 改造		
公民館緑分館							長寿命化改修			
公民館貴井北分館										

1

計画策定の概要

2

施設の状況

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

1 計画策定の概要

(2) 図書館

1) 全施設共通の現状・課題

貫井北分室を除き、全体的に建築してから年数が経過しているため、老朽化が進んでいます。

2) 全施設共通の維持・更新の方針

全施設共通で、躯体の健全性については概ね問題ありません。そのため、予防保全の考えに基づき、適宜劣化改修を実施することで、当面は施設の長寿命化を目指します。

「図書館」は、市民にとって身近な公共施設の一つです。「図書館」のあり方については、施設を長寿命化するだけでなく、いずれ訪れる更新の時期に備え、引き続き検討を重ねる必要があります。検討に際しては、市民や関係各所からの幅広い意見をいただきつつ、市の公共施設全体で集約や再編といった可能性も踏まえ、検討していく必要があります。

3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
図書館本館 (S50)	1834.35 m <sup>2</sup>	RC 造	S50.8.30	46 年
図書館本館 (H19)	121.65 m <sup>2</sup>	S 造	H19.3.26	15 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 50 年度建築の棟について、旧耐震基準で建築されたものですが、平成 24 年度に実施した耐震診断の結果を受けて、問題ないことが確認されています。</li> <li>施設の老朽化が進んでおり、部位ごとの改修工事を適宜実施しています。 《直近の工事履歴》</li> <li>防災照明等改修工事（平成 28 年度）</li> <li>空調設備改修工事（平成 29 年度）</li> <li>階段室内壁等改修工事（平成 30 年度）</li> <li>外壁改修工事（令和元年度）</li> <li>施設の現状を正確に把握し、今後の計画的な修繕・改修工事に資するため、平成 30 年度に施設全般（外壁、内装、設備等）の劣化状況調査を実施しています。劣化状況調査の結果、最も劣化状況が酷く、危険度が高かった外壁部分については、令和元年度に改修工事を実施しています。</li> <li>昭和 50 年度建築の棟について、屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や既存点検等の指摘など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。外壁は、塗装の剥離や窓・ドアの錆・腐食・変形、既存点検等の指摘など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。内部仕上は、床や壁、天井に対して、広範囲に著しい劣化が見られます。電気設備は、広範囲に劣化が見られます。機械設備は、経年による劣化が見られます。また、地階の一部に雨漏り痕が見られます。</li> <li>平成 19 年度建築の棟について、屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、外部手すり等の錆・腐朽など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。内部仕上、電気設備、機械設備は、概ね良好です。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 50 年度建築の棟では、劣化が進行している部位について、令和 8 年度から令和 12 年度の期間で修繕を実施する計画です。</li> <li>平成 19 年度建築の棟では、令和 3 年度にエレベーター修繕を予定しています。また、令和 8 年度に大規模改造を実施する計画です</li> </ul>			

2 施設の状況

3 維持・更新費用の適正化方針

4 実施方針

5 今後の取組み方針

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
図書館東分室	214.92 m <sup>2</sup>	RC 造	S63.4.1	33 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の所有ではない建物である東センターに設置しているため、施設の改修方法及びあり方等を検討するにあたっては、建物の所有者と協議をしていく必要があります。</li> <li>東センターの2階に位置していますが、エレベータの設置がないため、階段の利用を困難とする方々が施設を利用することが難しい状況となっています。</li> <li>屋根・屋上は、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検等の指摘に対して、広範囲に劣化が見られます。外壁は、漏水や塗装の剥離、タイル等の剥離、窓・ドアの錆・腐食・変形、外部手すり等の錆・腐朽など、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は天井に、電気設備は昇降設備に、機械設備はトイレ設備や換気設備、外部造作物等に部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和10年度に大規模改造を実施する計画ですが、図書館東分室の建物は市の所有ではないため、具体的な改修内容は建物の所有者と協議していきます。</li> </ul>			
図書館緑分室	260.9 m <sup>2</sup>	RC 造	H3.9.20	30 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や屋根葺材の損傷、笠木・立上り等の損傷、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、漏水やクラック、外部手すり等の錆・腐朽、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は床や壁に、電気設備は電配管 BOX に、機械設備はテレビアンテナに部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和9年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
図書館貫井北分室	698.55 m <sup>2</sup>	RC 造	H26.2.17	8 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、樋やルーフトレインを目視点検できないなど、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。外壁は、クラックなど、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。内部仕上、電気設備、機械設備は、概ね良好です。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画期間内に改修の予定はありません。</li> <li>日常点検等を実施しながら、建物を維持していきます。</li> </ul>			
図書館西之台会館図書室	55 m <sup>2</sup>	RC 造	S62.2.9	35 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の所有ではない建物内に設置しているため、施設の改修方法及びあり方等を検討するにあたっては、建物の所有者と協議をしていく必要があります。</li> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や防水層の膨れ・破れなど、広範囲に劣化が見られます。外壁は、塗装の剥離など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。内部仕上は、壁に部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備は、施設内に調査対象がありません。機械設備は、経年による劣化がみられますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和8年度に大規模改造を実施する計画ですが、図書館西之台会館図書室の建物は市の所有ではないため、具体的な改修内容は建物の所有者と協議していきます。</li> </ul>			

1

計画策定の概要

2

施設の状況

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取り組み方針

4) ロードマップ

施設名称		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
図書館本館	(S50)						R8~R12 までの期間で 長寿命化改修を実施				
	(H19)	ILPA-ター 修繕					大規模 改造				
図書館東分室									大規模 改造		
図書館緑分室								長寿命化改修			
図書館貫井北分室											
図書館西之台会館図書室							大規模 改造				

1

計画策定の概要

2

施設の状態

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

### 4.1.2 博物館等

#### 1) 全施設共通の現状・課題

1 施設のため、「3) 施設ごとの現状・課題」にて記載します。

#### 2) 全施設共通の維持・更新の方針

1 施設のため、「3) 施設ごとの現状・課題」にて記載します。

#### 3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
文化財センター	973.8 m <sup>2</sup>	W造	H5.2.10	29年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設は、昭和5年に建築された浴恩館と呼ばれた建物を平成5年に改修し、資料館としたものです。資料館としての築年数は27年となりますが、当初建築時からでは築90年が経過する木造の建物です。</li> <li>施設が木造であり、収蔵物を守る観点からも、施設の防火対策に課題があります。</li> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、クラックや窓・ドアの錆・腐食・変形など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は壁や内部建具に部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備、機械設備は、経年による劣化がみられますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> <li>現状の施設では展示スペースが不足していることや、今後、文化財が増加し続けることを考慮すると、十分な保管面積及び博物館機能を有した相応の施設への移管等の可能性を含めて、施設のあり方を検討していく必要があります。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和12年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			

#### 4) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
文化財センター										長寿命化改修

### 4.1.3 スポーツ・レクリエーション系施設

#### (1) スポーツ施設

##### 1) 全施設共通の現状・課題

上水公園運動施設以外の4施設で大規模改修の時期に差し掛かっていますが、設備等の部分的な劣化改修のみの実施にとどまっております。部位によって老朽化が進行している状況です。大規模改修を実施する際に、施設を全館休館とする必要が生じる場合があるため、計画的な改修実施を検討する必要があります。

##### 2) 全施設共通の維持・更新の方針

全施設共通で、躯体の健全性については概ね問題ありません。そのため、今後は予防保全の考えに基づき、不具合が発生する前に適宜劣化改修を実施することで、施設の長寿命化を目指します。

施設の維持管理にかかる費用や、利用率、立地の状況等の課題は残っているため、今後の施設のあり方について、集約化や機能移転等を視野に入れながら、スポーツ施設全体で検討していく必要があります。

##### 3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
総合体育館	7341.37㎡	RC造	H1.3.9	33年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民（在住・在勤・在学）に限らず、近隣に在住の方の利用も多く、年間のべ32万人以上（平成30年度）の施設利用者がいます。</li> <li>令和元年度より3か年にわけて、設備を中心とした大規模改修を実施しています。令和2年度は、3か月の間、施設を全館休館にしたうえで工事を実施しています。大規模改修を実施する際、施設の長期休館が伴うことから、部位の劣化状況等を踏まえ、計画的に改修時期を検討していく必要があります。</li> <li>屋根・屋上は、雨漏りや笠木・立上り等の損傷、既存点検等の指摘など、広範囲に著しい劣化が見られます。外壁は、鉄筋の露出や漏水、タイル等の剥離、クラック、窓・ドアの廻りの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形、既存点検等の指摘など、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は、壁・天井・建具に対して、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備、機械設備は、概ね良好です。</li> <li>当面は、長寿命化を目指しますが、立地の適正さや、市の他の公共施設との集約・複合化等も可能性を含めながら、施設のあり方について検討していく必要があります。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年度にⅢ期工事、令和6年度にエレベーター等の更新を実施する計画です。</li> <li>令和9年度に建物の診断を実施し、その結果に基づいて、築40年目となる令和11年度に長寿命化に向けた大規模修繕を実施する計画です。</li> </ul>			

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
栗山公園健康運動センター	2636.03㎡	RC造	H6.6.21	27年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民（在住・在勤・在学）に限らず、近隣に在住の方の利用も多く、年間のべ12万人以上（平成30年度）の施設利用者がいます。</li> <li>屋根・屋上は、雨漏りや天井等の雨漏り痕、防水層の膨れ・破れや屋根葺材の錆・損傷、笠木・立上り等の損傷、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、鉄筋の露出や漏水、タイル等の剥離、クラック、窓・ドアの廻りの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形、既存点検等の指摘など、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は、床・壁・天井・建具に対して、広範囲に劣化が見られます。電気設備は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありませぬ。機械設備は、誘導灯に対して、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありませぬ。</li> <li>当面は、適宜改修を実施しながら長寿命化を目指し、施設のあり方についても検討していく必要があります。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度に大規模改修工事を実施する予定です。</li> <li>令和8年度にエレベーター等の更新を実施し、令和6年に経年点検、令和11年に建物診断を実施する計画です。</li> </ul>			
上水公園運動施設	350.24㎡	S造	H18.3.1	16年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>グラウンド2面とテニスコート2面を有する屋外体育施設となっており、それらを管理するための管理棟が敷地内に併設されています。</li> <li>テニスコートは、曜日を問わず高い利用率となっていますが、グラウンドは、土・日・祝日の団体利用が主となっており、曜日によって利用率に波がある状況です。</li> <li>屋根・屋上は、屋根葺材の錆・損傷、樋やルーフトレインを目視点検できないなど、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありませぬ。外壁は、クラックなど、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありませぬ。内部仕上、電気設備、機械設備は、概ね問題はありませぬ。</li> <li>本市で唯一グラウンドを有する施設であるため、今後も施設を維持し続ける必要があります。それに伴い管理棟の維持も必要になります。管理棟は、適宜劣化改修を実施しながら、長寿命化を目指します。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和7年度に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
テニスコート場	256.48㎡	S造	H3.11.12	30年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>テニスコート7面を有する屋外体育施設となっており、それらを管理するためのクラブハウスが敷地内に併設されています。</li> <li>テニスコートは、全体として70%程度の利用率となっていますが、土・日・祝日は特に利用希望が多い状況です。</li> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、窓・ドアの錆・腐食・変形など、部分的な劣化が見られますが、概ね問題はありませぬ。内部仕上は床・壁、照明器具に、部分的な劣化が見られますが、概ね問題はありませぬ。電気設備、機械設備は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありませぬ。</li> <li>利用者及び利用団体が多い施設であるため、今後も施設を維持し続ける必要があります。それに伴いクラブハウスの維持も必要になります。クラブハウスは、適宜劣化改修を実施しながら、長寿命化を目指します。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和12年から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			

1

計画策定の概要

2

施設の状況

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
一中クラブハウス	507.2 m <sup>2</sup>	RC造	S60.3.1	37年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小金井第一中学校敷地内にある体育館に併設しています。</li> <li>・ 学校教育での利用が主ではありますが、学校教育に支障のない範囲で市民開放を実施しています。</li> <li>・ 屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や笠木・立上り等の損傷、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、鉄筋の露出や漏水、クラックなど、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は床・壁に対して、部分的な劣化が見られますが、概ね問題はありません。電気設備、機械設備は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> <li>・ 建物の老朽化は進んでおりますが、体育館に併設した施設であることと、学校の授業で利用されていることから、本施設単体での改修等は難しいため、学校の状況を考慮しつつ、体育館の改修等にあわせて実施時期を調整する必要があります。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「小金井市学校施設長寿命化計画」(令和2年3月策定予定)において、改修等の実施時期を計画します。</li> </ul>			

#### 4) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
小金井市総合体育館		Ⅲ期工事		Ⅰバ-カ-等更新			建物診断		大規模修繕	
栗山公園健康運動センター	大規模改修工事			経年点検		Ⅰバ-カ-等更新			経年点検	
上水公園運動施設					大規模改造					
テニスコート場										長寿命化改修
一中クラブハウス	小金井市学校施設長寿命化計画において改修等の実施時期を計画									

(2) 保養施設

1) 全施設共通の現状・課題

1 施設のため、「3) 施設ごとの現状・課題」にて記載します。

2) 全施設共通の維持・更新の方針

1 施設のため、「3) 施設ごとの現状・課題」にて記載します。

3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
清里山荘	3810.7 m <sup>2</sup>	RC造	H2.12.20	31年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設は、青少年の健全育成のための社会教育施設及び市民等の保養施設という2つの側面を持った施設です。小学生の林間学校での利用や、市民の宿泊に活用されています。</li> <li>・ 大規模改修の実施時期をむかえていますが、大規模改修の実施計画は立っておらず、不具合が発生した部分の修繕のみで施設を維持している状況です。</li> <li>・ 屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや屋根萱材の錆・損傷、笠木・立上り等の損傷、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検等の指摘など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。外壁は、鉄筋の露出や塗装の剥離、タイル等の剥離、クラック、既存点検等の指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、床・壁、内部建具、照明器具、天井に対して、広範囲に劣化が見られます。電気設備は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。機械設備は、ガスストーブや換気扇に対して、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> <li>・ 当面は、適宜改修を実施したうえで長寿命化を目指します。</li> <li>・ 今後の施設のあり方について、運営方法や活用方法を含めた多角的な視点で検討をしていく必要があります。また、改修や改築の検討に当たっては、利用実態等を踏まえた、施設の広域化、廃止等も視野に入れた将来の在り方も検討します。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劣化が進行している部位について、令和12年度までに修繕を実施する計画です。</li> </ul>			

4) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
清里山荘										R12までに部位修繕を実施

#### 4.1.4 その他建築系公共施設

##### (1) その他建築系公共施設

###### 1) 全施設共通の現状・課題

1 施設のため、「3) 施設ごとの現状・課題」にて記載します。

###### 2) 全施設共通の維持・更新の方針

1 施設のため、「3) 施設ごとの現状・課題」にて記載します。

###### 3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
貫井南センター山車小屋	36.82 m <sup>2</sup>	RC造	H3.5.24	30年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設は、貫井南センターの敷地内にあります。</li> <li>貫井囃子保存会が、祭礼など市指定の無形民俗文化財を公開するために利用する貴重な山車の保管倉庫として利用しています。</li> <li>屋根・屋上、外壁は、概ね良好です。内部仕上は、照明器具に対して、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。機械設備は、換気用スイッチに対して、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。</li> <li>伝統文化を後世に継承していくために、本施設の維持は必要になります。適宜劣化改修を実施しながら、長寿命化を目指します。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和12年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			

###### 4) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
貫井南センター山車小屋										長寿命化改修

### 4.1.5 学校系教育施設

#### (1) その他教育施設

##### 1) 全施設共通の現状・課題

民間の賃貸物件の一室を賃借し、運営をおこなっています。

建物の老朽化が進行していますが、市の所有でない建物内に設置している施設となるため、市として改修できる範囲が限られています。

##### 2) 全施設共通の維持・更新の方針

建物の劣化状況を考慮すると、現在の建物にて運営を継続していくことは困難と考えています。施設の特性や提供すべきサービスの内容、運営体制等を総合的に見直したうえで、施設のあり方について検討する必要があるとともに、現在の建物にかわる移転先を検討していく必要があります。

##### 3) 施設ごとの現状・課題

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
教育相談所	90.55 m <sup>2</sup>	RC造	S49.5.1	47年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育相談所は、民間が所有する建物内に設置しています。</li> <li>屋根・屋上、外壁は、市が所有するものではないため調査対象ではありません。内部仕上は壁に対して、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備、機械設備は、経年による劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の建物に代わる移転先を検討していく必要があります。</li> </ul>			
もくせい教室	70.25 m <sup>2</sup>	RC造	S49.5.1	47年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>もくせい教室は、民間が所有する建物内に設置しています。</li> <li>屋根・屋上、外壁は、市が所有するものではないため調査対象ではありません。内部仕上は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題はありません。電気設備、機械設備は、経年による劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の建物に代わる移転先を検討していく必要があります。</li> </ul>			

##### 4) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
教育相談所		移転先を検討								
もくせい教室		移転先を検討								

## 4.2 ロードマップ（全体版）

前項までの長寿命化及び平準化の考え方に基づく公共施設の管理計画の推進工程を、ロードマップで示します。本ロードマップは、計画期間である直近 10 年間の実施計画を示したものになります。

なお、施設を取り巻く状況の変化や市の財政状況の変化にあわせて、適宜計画を見直すこととします。

表 5 ロードマップ

施設名	延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	建物所有者	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
					2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
公民館本館	372	1972	49	都、市		R12までに部位修繕を実施									
公民館貫井南分館	795	1972	49	市	受水設備改修工事	R12までに部位修繕を実施									
公民館東分館	790	1988	33	都、市									大規模改造		
図書館東分室	215	1988	33	都、市											
公民館緑分館	1,279	1991	30	市	屋上緑化工事							長寿命化改修			
図書館緑分室	261	1991	30	市											
公民館貫井北分館	1,411	2013	8	市											
図書館貫井北分室	699	2013	8	市											
図書館本館(S50)	1,834	1975	46	市						R8からR12までの期間で部位修繕を実施					
図書館本館(H19)	122	2006	15	市	ILV-ター修繕					大規模改造					
図書館西之台会館 図書室	55	1986	35	都						大規模改造					
文化財センター	974	1992	29	市										長寿命化改修	
小金井市総合体育館	7,341	1988	33	市		Ⅲ期工事		ILV-ター等更新			建物診断		大規模修繕		
栗山公園 健康運動センター	2,636	1994	27	市	大規模改修工事			経年点検		ILV-ター等更新			経年点検		
上水公園運動施設	350	2005	16	市					大規模改造						
テニスコート場	256	1991	30	市										長寿命化改修	
一中クラブハウス	507	1984	37	市	小金井市学校施設長寿命化計画において実施時期を計画										
清里山荘	3,811	1990	31	市	R12までに部位修繕を実施										
貫井南センター山車小屋	37	1991	30	市										長寿命化改修	
教育相談所	91	1974	47	民間	R12までに移転先を検討										
もくせい教室	70	1974	47	民間	R12までに移転先を検討										

凡例

改築：長寿命化改修：大規模改造：部位修繕：既存計画

※ 施設名の囲み

複合施設：東町集会所（公共施設）との複合施設：貫井南児童館（公共施設）との複合施設

5

今後の取組み方針

5.1 計画の進行管理・見直し

本計画は、今後 10 年間の公共施設の維持・更新についての方針を示すものであり、その後は、改めて計画を見直す必要があります。将来にわたって、適切な公共施設マネジメントを行っていくために、PLAN(計画)・DO(実施)・CHECK(評価)・ACTION(改善)を一連の流れとした PDCA サイクルによって、継続的に計画の実施状況を確認し、公共施設や市をとりまく状況を踏まえて、見直しを行っていきます。



図 19 PDCA サイクルによる推進のイメージ

1

計画策定の概要

2

施設の状況

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取組み方針

## 5.2 今後の公共施設のあり方

今後は、現在保有している公共施設をそのまま維持することを前提とするのではなく、各施設について、公共サービス提供の要否や利用状況、民間活力の導入可能性等、施設のあり方について見直していきます。

1

計画策定の概要

2

施設の状態

3

維持・更新費用の  
適正化方針

4

実施方針

5

今後の取り組み方針