

# 小金井市

## 公共施設 個別施設計画

令和3年3月



対象施設

市民文化系施設 / 社会教育系施設 / 産業系施設 / 子育て支援施設  
保健・福祉施設 / 行政系施設 / 公園 / その他建築系公共施設 / その他



# 小金井市公共施設個別施設計画

令和3年3月

小金井市

# 目次

<b>1 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 施設の状況</b> .....	<b>10</b>
2.1 築年数別の状況.....	10
2.2 劣化状況の把握.....	11
2.2.1 構造躯体の健全性.....	12
2.2.2 躯体以外の劣化状況の把握.....	16
<b>3 維持・更新費用の適正化方針</b> .....	<b>19</b>
3.1 維持・更新の基本的な考え方を見直しについて.....	19
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.....	20
3.1.2 今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方.....	23
3.2 平準化について.....	26
3.2.1 優先順位の考え方.....	26
3.2.2 平準化の結果・平準化前後の比較.....	27

<b>4 実施方針</b> .....	<b>28</b>
4.1 施設ごとの現状・課題と整備方針 .....	28
4.1.1 市民文化系施設.....	28
4.1.2 社会教育系施設.....	33
4.1.3 産業系施設.....	34
4.1.4 子育て支援施設.....	35
4.1.5 保健・福祉施設.....	42
4.1.6 行政系施設.....	46
4.1.7 公園（建築物） .....	51
4.1.8 その他建築系公共施設 .....	52
4.1.9 その他.....	53
4.2 ロードマップ（全体版） .....	54
<b>5 今後の取組み方針</b> .....	<b>57</b>
5.1 計画の進行管理・見直し.....	57
5.2 今後の公共施設のあり方.....	58

# 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。

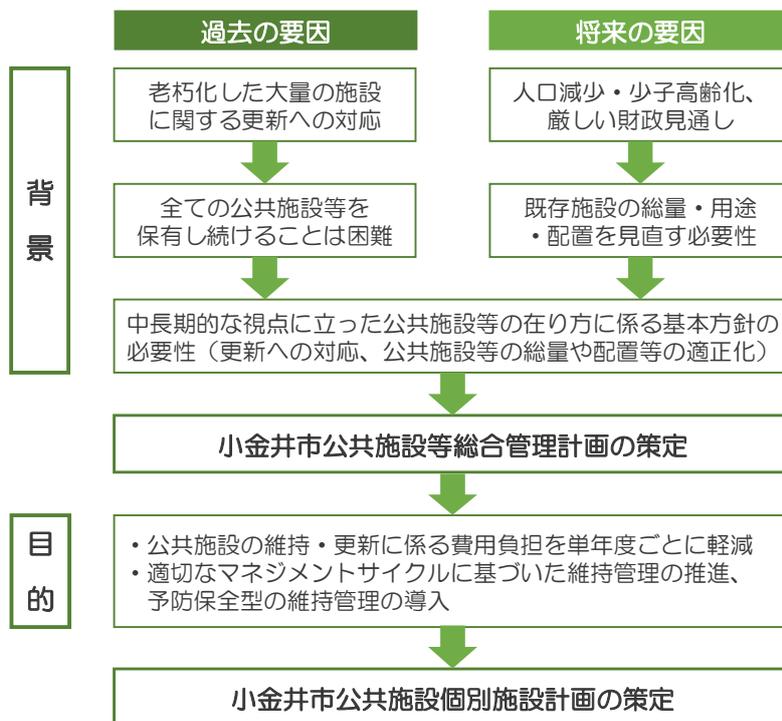


図 1 背景と目的

## 1.2 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。

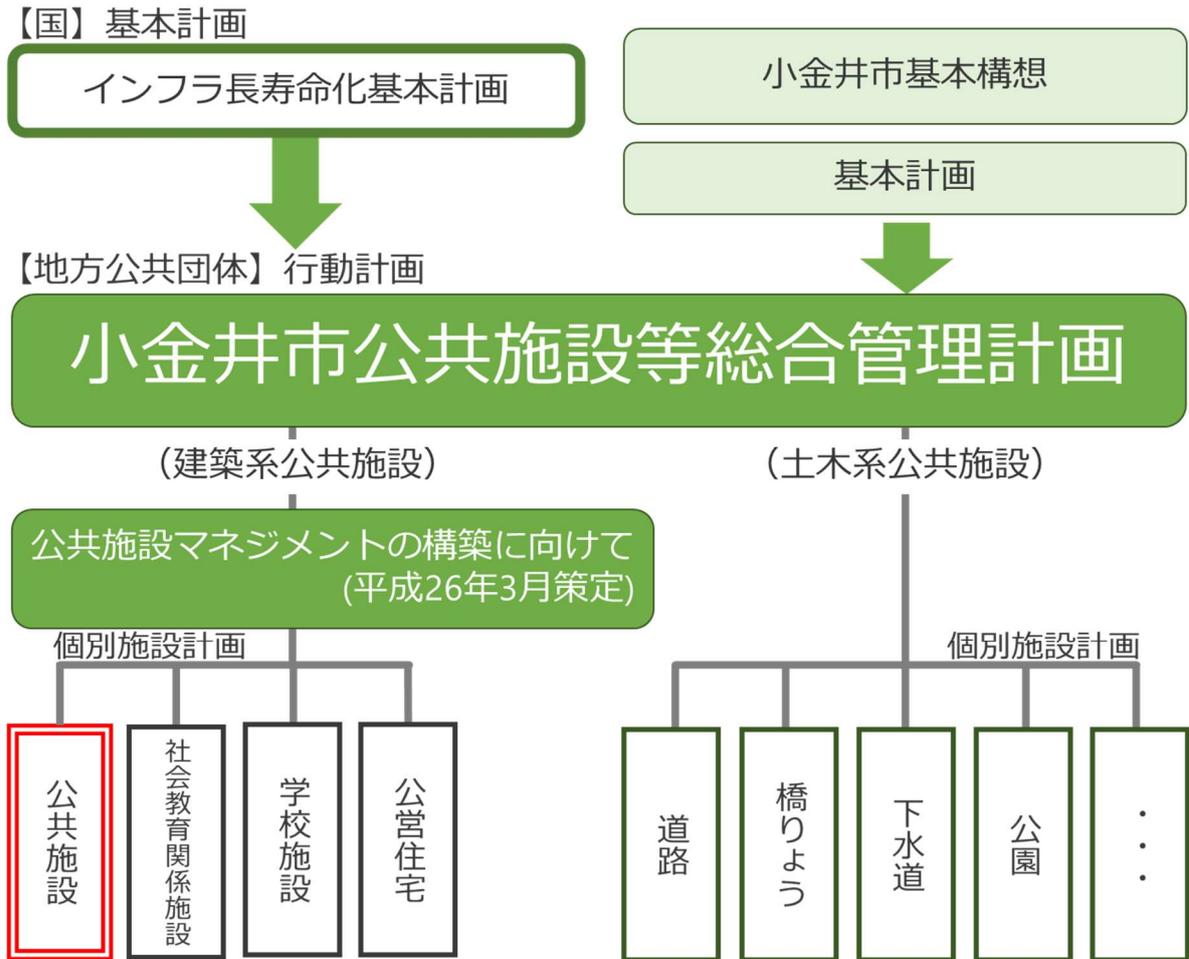


図 2 他の計画との関係

### 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、社会教育関係施設、学校施設、公営住宅、廃止予定施設を除くに示す 59 施設 63 棟とし、これらの総延床面積は、27,884.27 m<sup>2</sup>です。

なお、各施設の主たる棟に付帯する棟（倉庫等）について、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

施設分類 (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 <sup>※</sup>
市民文化系 施設	集会施設	東小金井駅開設記念会館	538.9	S	H17.9.1	16
		前原暫定集会施設	429.42	S	H18.4.1	15
		婦人会館	292.99	RC	S42.3.31	55
		貫井北町集会場	84.5	S	S47.11.9	49
		上之原会館	398.41	RC	S58.6.10	38
		貫井北町中之久保集会所	146.61	W	S59.10.23	37
		前原町丸山台集会所	203.82	W	S59.12.24	37
		桜町上水会館	521.69	RC	S62.9.1	34
		東町集会所	223.24	RC	S63.4.1	33
		貫井南町三楽集会所	199.99	W	H2.3.19	32
		東町友愛会館	196.89	W	H5.3.23	29
		貫井北五集会所	161.51	W	H9.3.21	25
		中町天神前集会所	150.59	S	H9.3.28	25
	北一会館	142.56	S	H9.3.10	25	
	文化施設	小金井市民交流センター	5809.9	RC	H22.12.14	11
社会教育系 施設	博物館等	はげの森美術館	775.1	RC	H1.4.24	32
		環境配慮住宅型研修施設	120.79	W	H23.9.16	10
産業系施設	産業系施設	東小金井事業創造センター	177.97	S	H26.3.10	8

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

小金井市 公共施設 個別施設計画

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

施設分類 (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※	
子育て支援 施設	幼保・こども園	くりのみ 保育園	くりのみ保育園 (S43)	564.02	RC	S43.5.31	53	
			くりのみ保育園 (H3)	205.02	RC	H3.3.30	31	
		わかたけ保育園		589.48	RC	S45.3.31	52	
		小金井保育園		969.51	RC	S58.6.10	38	
		さくら保育園		719.3	RC	S48.3.31	49	
		けやき保育園		1619.57	RC	H25.8.8	8	
		幼児・児童施設		本町児童館	354.74	RC	S57.8.31	39
			東児童館	386.71	RC	S63.3.30	34	
			貫井南児童館	412.05	RC	S48.3.31	49	
			緑児童館	緑児童館 (S62)	340.47	RC	S62.3.30	35
				緑児童館 (H21)	50.78	S	H21.3.26	13
			たまむし 学童保育所	たまむし学童保育所 (S63)	235.41	RC	S63.3.30	34
				たまむし学童保育所 (H21)	61.52	S	H21.3.31	13
			あかね 学童保育所	あかね学童保育所 (H26)	489.01	W	H26.3.5	8
				あかね学童保育所 (R2)	323.86	W	R2.3.24	2
			ほんちょう学童保育所		203.38	RC	S57.8.31	39
			さくらなみ学童保育所		452.5	RC	H24.3.28	10
			さわらび学童保育所		341.6	S	H21.3.29	13
			たけとんぼ学童保育所		359.9	RC	H24.3.23	10
			まえはら学童保育所		318.52	S	H21.3.5	13
		みどり学童保育所		259.29	RC	S62.3.30	35	
		みなみ学童保育所		316.78	W	H28.3.28	6	
		子ども家庭支援センター		217.61	RC	H7.2.15	27	
保健・福祉 施設	高齢者福祉施設	本町高齢者在宅サービスセンター		748.35	RC	H10.8.31	23	
	児童福祉施設	児童発達支援センター		1078.47	RC	H25.8.8	8	

施設分類 (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*
保健・福祉 施設	障がい福祉 施設	障害者福祉センター	1368.23	RC	H5.8.31	28
		障害者地域自立生活支援センター	116	RC	H5.8.31	28
		福祉共同作業所	269.96	S	H28.6.1	5
	保健施設	保健センター	2156.24	RC	H7.2.15	27
行政系施設	消防施設	消防団第一分団詰所	123.2	SRC	H2.3.17	32
		消防団第二分団詰所	109.07	RC	H5.3.23	29
		消防団第三分団詰所	91.06	RC	S60.10.1	36
		消防団第四分団詰所	89.15	RC	S57.3.1	40
		消防団第五分団詰所	81.07	RC	S51.4.1	45
	その他行政 施設	文書倉庫	289	S	S47.11.1	49
		二小防災倉庫	29.25	RC	S47.3.1	50
		二中防災倉庫	31.68	RC	S50.3.1	47
		東町防災倉庫	40	S	H5.3.23	29
		前原町防災倉庫	20.24	RC	S57.3.1	40
		本町防災倉庫	55.88	W	S44.5.1	52
		梶野町防災倉庫	62.64	RC	S42.3.31	55
		災害対策用資機材置場等防災関係施設	239.64	RC	S41.1.1	56
公園 (建築物)	公園内建築物	滄浪泉園	176.79	RC	S54.3.31	43
その他建築 系公共施設	その他建築系 公共施設	武蔵小金井駅南口公衆トイレ	23.13	RC	H23.3.23	11
その他	自転車駐車場 関連	武蔵小金井南第7自転車駐車場	319.31	RC	H22.12.14	11

【凡例】RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 W：木造 H：平成 S：昭和 R：令和  
 ※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（令和3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㎡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、棟毎の建築年度により施設名称を区分しています。表1の(HOO)は棟の建築年度を示します。



2

施設の状況

2.1 築年数別の状況

対象施設の築年別の状況を図 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 16 棟、新耐震基準（昭和 57 年以降）で整備された建物は 47 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 33 棟あります。これらの延床面積の合計は 0.9 万㎡程度であり、棟数の割合では全体の 5 割以上を占めていますが、比較的小規模な建物が多いため、面積の割合で見ると全体の 3 割程度です。しかし、このまま施設を維持し続けた場合、10 年後には、築 30 年以上の建物の棟数は全体の 7 割程度になり、その面積は全体の 5 割以上を占めることとなります。

今後、これらの施設が一斉に改修・改築時期を迎えた場合、施設の改修・改築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。

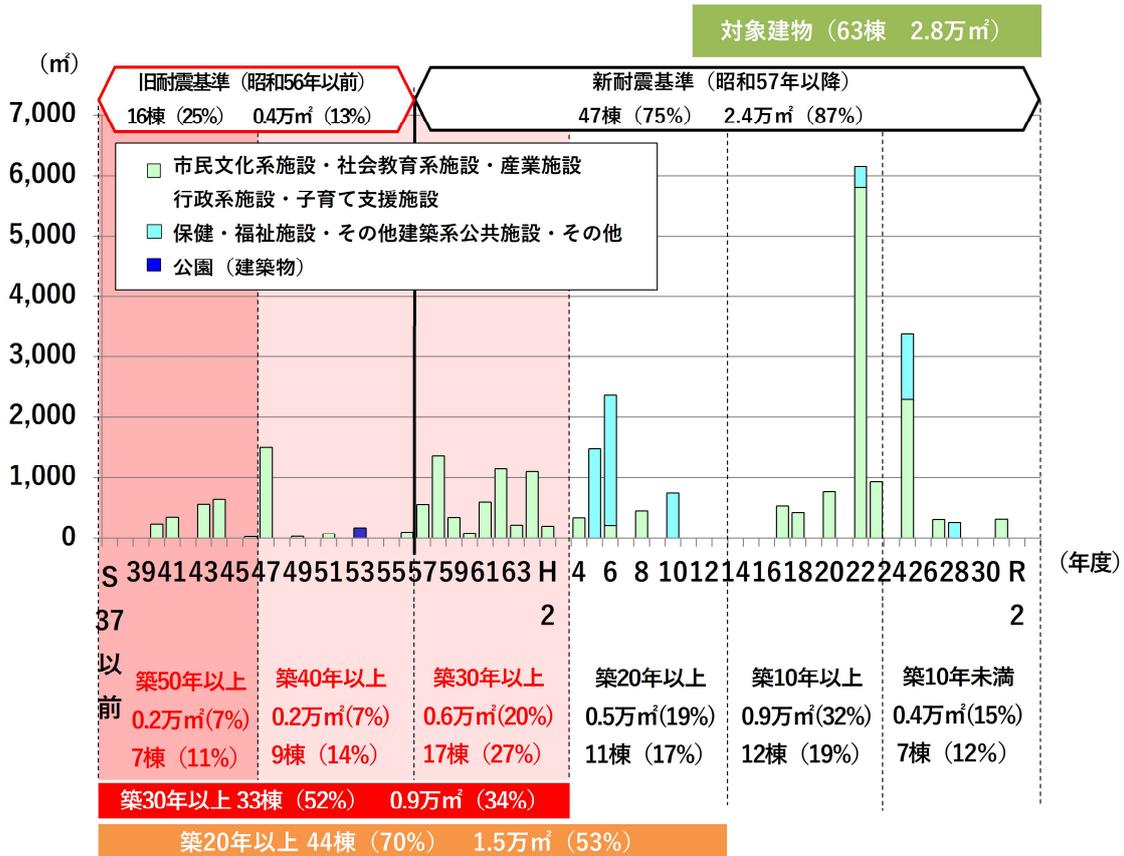


図 4 築年別整備状況

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

## 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となる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：

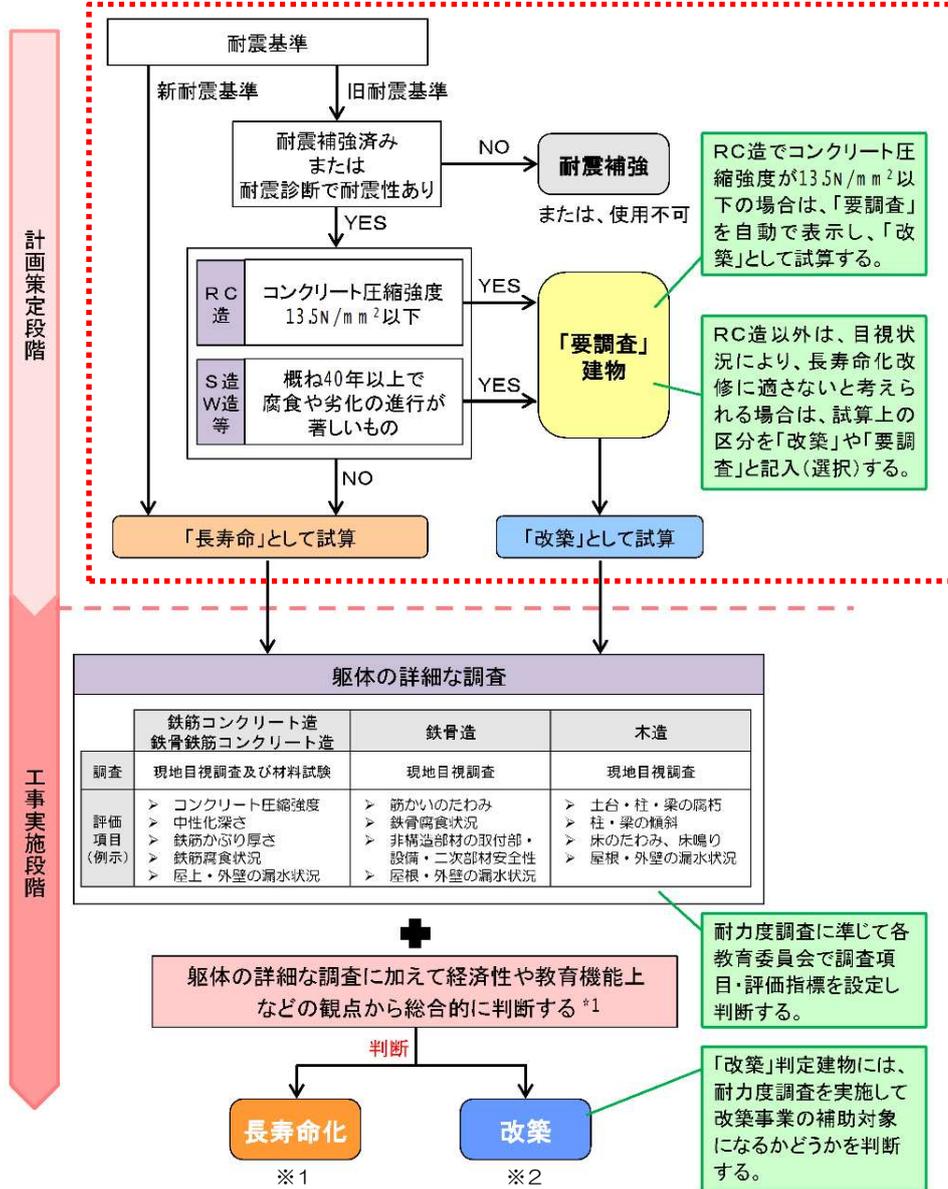
今後の維持・更新の実施計画を検討するためには、施設の老朽化具合を把握する必要があります。施設ごとの部位・設備等の劣化状況を把握し、建築の専門家による評価を実施します。

## 2.2.1 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（点線枠内）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 63 棟のうち、長寿命化が可能な施設は 58 棟、長寿命化に適さない施設は 5 棟です。この 5 棟のうち、4 棟は小規模な施設かつ管理者等が常駐する施設ではないことから、長寿命化に必要な改修を実施する効果は低いと見込まれ、残りの 1 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
東小金井駅開設記念会館	長寿命化	
前原暫定集会施設	長寿命化	
婦人会館	長寿命化	梶野町防災倉庫と複合施設
貫井北町集会場	長寿命化	
上之原会館	長寿命化	小金井保育園と複合施設
貫井北町中之久保集会所	長寿命化	
前原町丸山台集会所	長寿命化	
桜町上水会館	長寿命化	
東町集会所	設備等更新	東センター（市の所有ではない建物）内に設置
貫井南町三楽集会所	長寿命化	
東町友愛会館	長寿命化	
貫井北五集会所	長寿命化	
中町天神前集会所	長寿命化	
北一会館	長寿命化	
小金井市民交流センター	長寿命化	
はげの森美術館	長寿命化	
環境配慮住宅型研修施設	長寿命化	
東小金井事業創造センター	長寿命化	
くりのみ 保育園	くりのみ保育園（S43） くりのみ保育園（H3）	長寿命化 長寿命化
わかたけ保育園	長寿命化	
小金井保育園	長寿命化	上之原会館と複合施設

施設名称		方針	備考
さくら保育園		長寿命化	
けやき保育園		長寿命化	児童発達支援センターと複合施設
本町児童館		長寿命化	ほんちょう学童保育所と複合施設
東児童館		長寿命化	たまむし学童保育所と複合施設
貫井南児童館		長寿命化	貫井南センター内に設置
緑児童館	緑児童館 (S62)	長寿命化	みどり学童保育所と複合施設
	緑児童館 (H21)	長寿命化	
たまむし学童保育所	たまむし学童保育所 (S63)	長寿命化	東児童館と複合施設
	たまむし学童保育所 (H21)	長寿命化	
あかね学童保育所	あかね学童保育所 (H26)	長寿命化	
	あかね学童保育所 (R2)	長寿命化	
ほんちょう学童保育所		長寿命化	本町児童館と複合施設
さくらなみ学童保育所		長寿命化	
さわらび学童保育所		長寿命化	
たけとんぼ学童保育所		長寿命化	
まえはら学童保育所		長寿命化	
みどり学童保育所		長寿命化	緑児童館と複合施設
みなみ学童保育所		長寿命化	
子ども家庭支援センター		長寿命化	保健センターと複合施設
本町高齢者在宅サービスセンター		長寿命化	
児童発達支援センター		長寿命化	けやき保育園と複合施設
障害者福祉センター		長寿命化	障害者地域自立生活支援センターと複合施設
障害者地域自立生活支援センター		長寿命化	障害者福祉センターと複合施設
福祉共同作業所		長寿命化	
保健センター		長寿命化	子ども家庭支援センターと複合施設
消防団第一分団詰所		長寿命化	
消防団第二分団詰所		長寿命化	
消防団第三分団詰所		長寿命化	
消防団第四分団詰所		長寿命化	前原町防災倉庫と複合施設
消防団第五分団詰所		長寿命化	
文書倉庫		改築	
二小防災倉庫		改築	小金井第二小学校敷地内に設置

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

施設名称	方針	備考
二中防災倉庫	改築	小金井第二中学校敷地内に設置
東町防災倉庫	長寿命化	
前原町防災倉庫	長寿命化	消防団第四分団詰所と複合施設
本町防災倉庫	改築	
梶野町防災倉庫	長寿命化	婦人会館と複合施設
災害対策用資機材置場等防災関係施設	長寿命化	
滄浪泉園	長寿命化	
武蔵小金井駅南口公衆トイレ	長寿命化	
武蔵小金井南第7自転車駐車場	長寿命化	

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

## 2.2.2 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位・設備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: #c6e0b4;">B</td> <td>部分的に劣化 ➢ 安全上、機能上、問題なし</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #fff2cc;">C</td> <td>広範囲に劣化 ➢ 安全上、機能上、不具合発生の兆し</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4cccc;">D</td> <td>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</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: #c6e0b4;">B</td> <td>20～40年</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #fff2cc;">C</td> <td>40年以上</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4cccc;">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）

### (3) 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。全ての部位において、約 60%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。また、全ての部位において C 評価の建物があり、加えて「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上」については、D 評価の建物があるため、これらについては、今後適切に改修や改築、設備の更新を計画していきます。

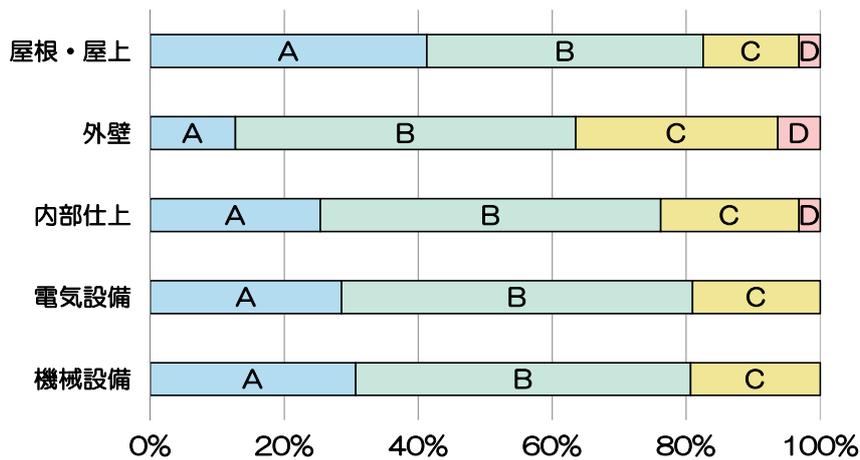


図 6 簡易劣化調査の結果分析

部位・設備ごとに築年数で集計した評価結果は、下記のとおりです。

#### ① 屋根・屋上

「屋根・屋上」は、築 50 年以上の建物を除き、約 70%以上が 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。ただし、築 50 年以上が経過している建物については D 評価があります。

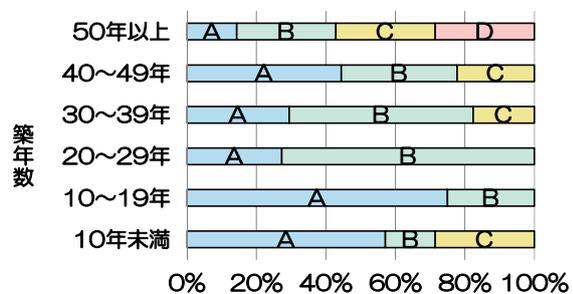


図 7 屋根・屋上の築年数別劣化状況

#### ② 外壁

「外壁」は、築年数に関わらず、半数以上の建物が 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。ただし、年数が経過するとともに、C 評価以下の建物が増加傾向にあります。

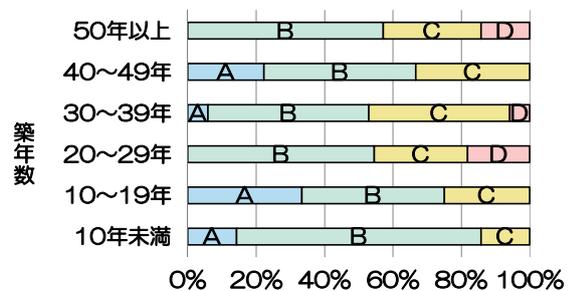


図 8 外壁の築年数別劣化状況

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 A または B 評価が見られます。一方で、築 20～29 年以外の建物においては、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、特に築 50 年以上の建物には D 評価があります。

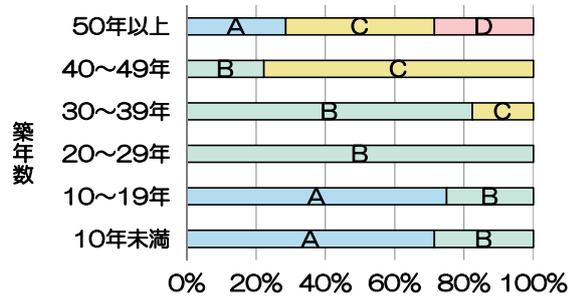


図 9 内部仕上の築年数別劣化状況

④ 電気設備

「電気設備」は、大規模改修等の実施により、築 40 年以上の建物においても A または B 評価が見られます。一方で、築 19 年以下の建物においては、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。

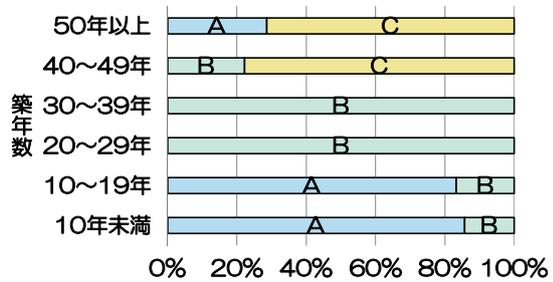


図 10 電気設備の築年数別劣化状況

⑤ 機械設備

「機械設備」は、大規模改修等の実施により、築 40 年以上の建物においても A または B 評価が見られます。一方で、築 10 年未満の建物においては、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。

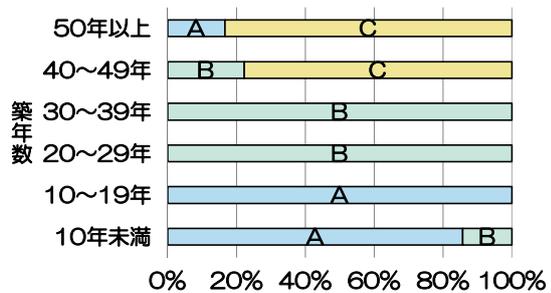


図 11 機械設備の築年数別劣化状況

## 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を見直しについて

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・更新については、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。

### 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。

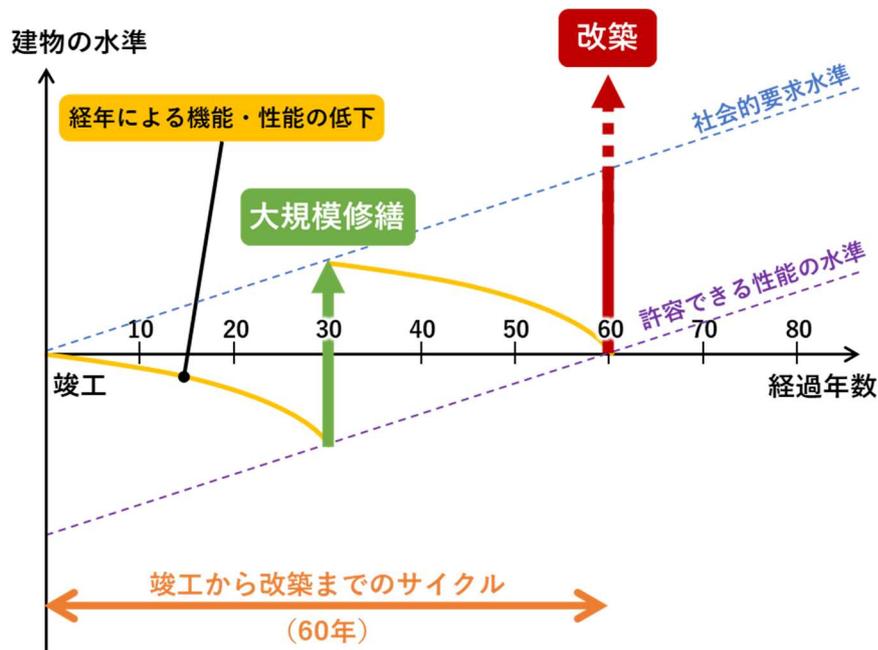


図 12 これまでの改修サイクルのイメージ

(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、総合管理計画の基本的な考え方を基に試算しています。計画期間である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100億円となり、1年間あたりでは約3.3億円という試算結果となります。

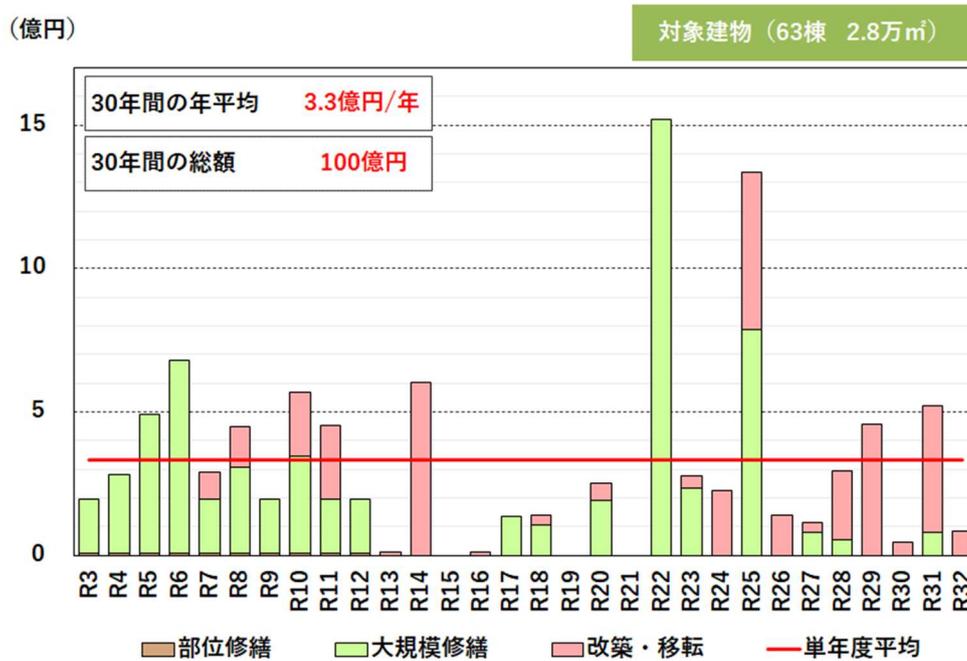


図 13 維持・更新費用の見込み (総合管理計画)

《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）で築31年以上50年未満の施設については、令和12年度までに大規模修繕を行うと仮定して、修繕費用を令和4年度から令和12年度の9年間で均等に計上しました。
- ・ 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又は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年以内に実施する場合は除きます。
- ・ 改築及び大規模修繕の単価は、総合管理計画に定める施設用途別単価（円/㎡）を設定します。

施設類型	改築単価	大規模修繕費用
集会施設	400,000 円/㎡	250,000 円/㎡
文化施設		
博物館等		
産業系施設		
幼保・こども園		
幼児・児童施設		
消防施設等		
その他行政施設	360,000 円/㎡	200,000 円/㎡
高齢者福祉施設		
児童福祉施設		
障がい福祉施設		
保健施設		
その他建築系公共施設		
自転車駐車場		
公園内建築物	330,000 円/㎡	170,000 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/㎡に設定しています。

### 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、建物の長寿命化を目指す場合には、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。

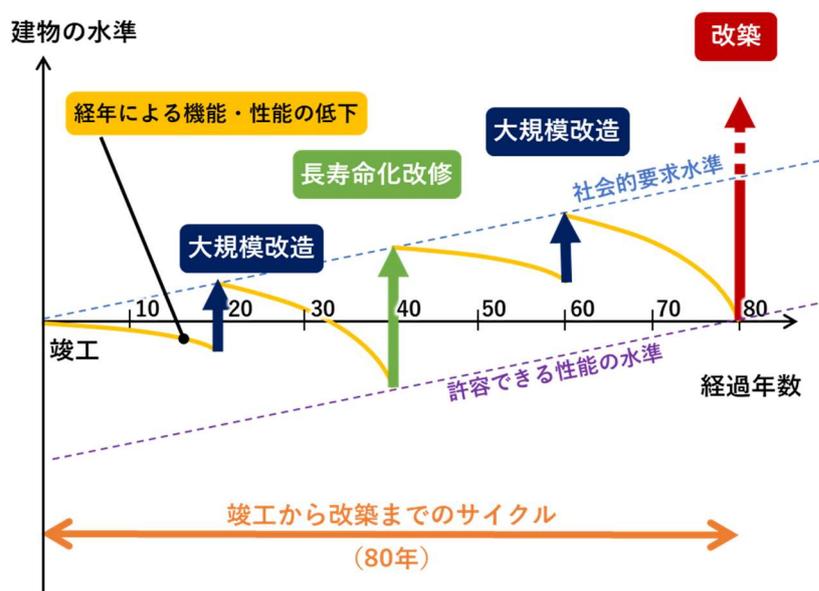


図 14 長寿命化する場合の改修サイクルのイメージ

(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。

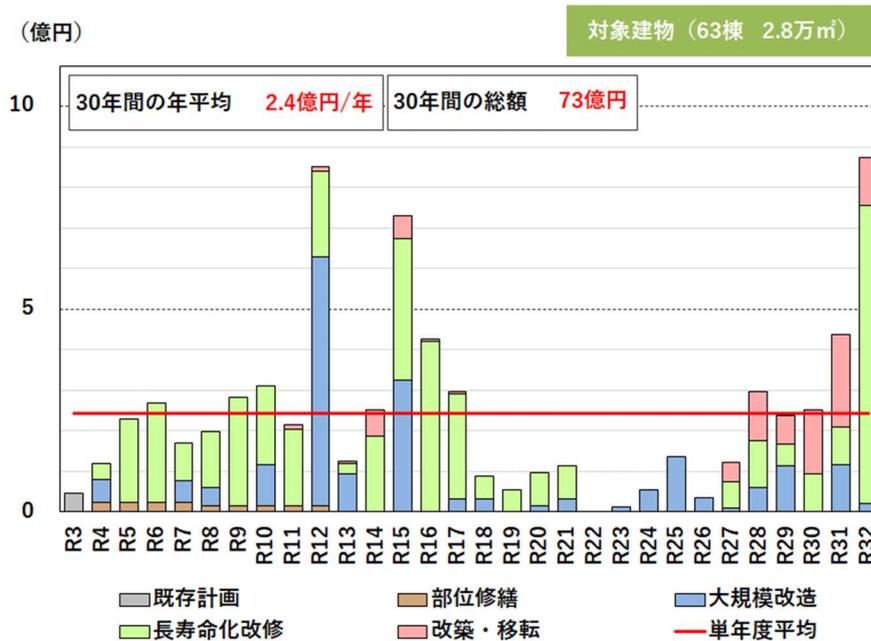


図 15 維持・更新費用の見込み (長寿命化)

《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、令和12年度までに長寿命化改修を行うと仮定して、改修費用を令和4年度から令和12年度の9年間で均等に計上しました。
- ・ 設計・工事期間は、長寿命化改修及び改築は2年、大規模改造は1年としています。
- ・ 簡易劣化調査結果がC又は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、総合管理計画に定める施設用途別単価（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
集会施設	400,000 円/㎡	改築単価 ×60%	改築単価 ×25%
文化施設			
博物館等			
産業系施設			
幼保・こども園			
幼児・児童施設			
消防施設等			
その他行政施設	360,000 円/㎡	改築単価 ×60%	改築単価 ×25%
高齢者福祉施設			
児童福祉施設			
障がい福祉施設			
保健施設			
その他建築系公共施設			
自転車駐車場	330,000 円/㎡	改築単価 ×60%	改築単価 ×25%
公園内建築物			

※ 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/㎡に設定しています。

## 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・更新を実施する時期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。

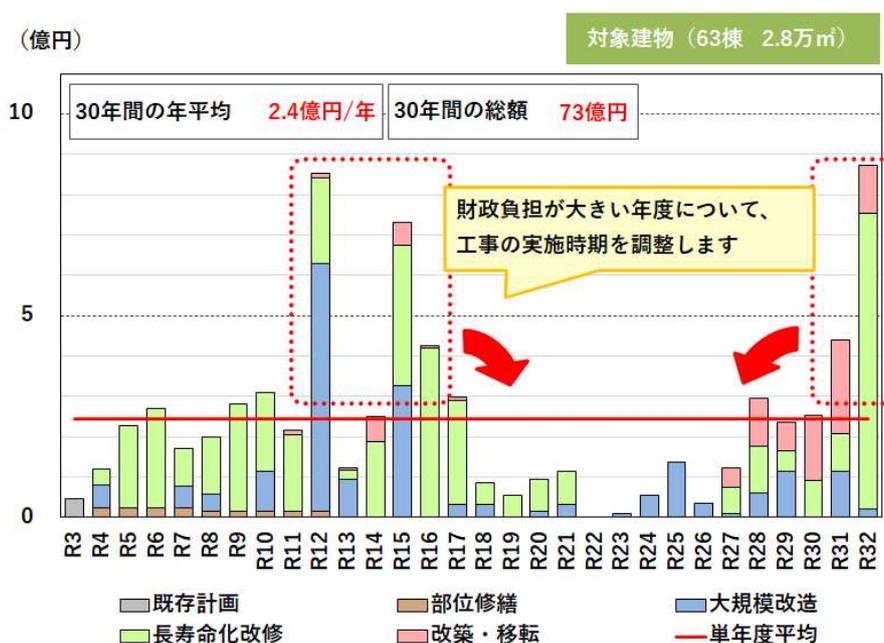


図 16 平準化のイメージ

### 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。

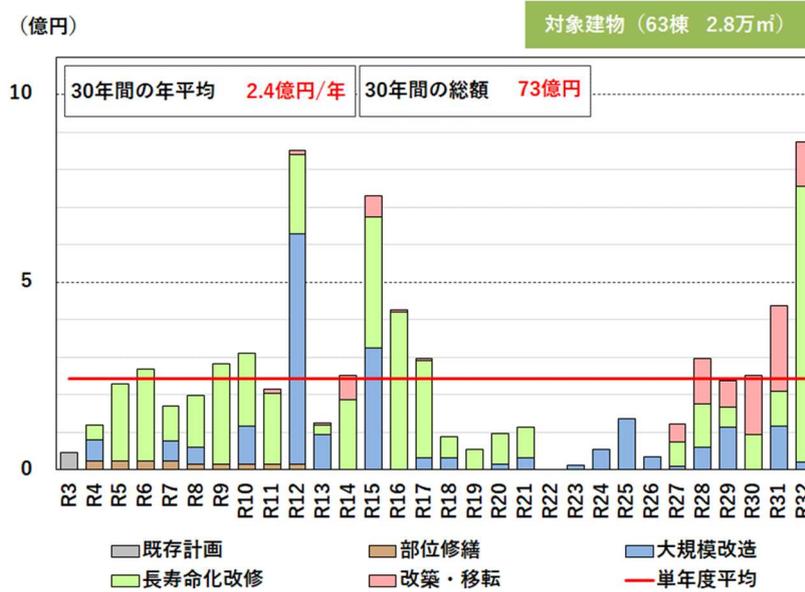


図 17 優先順位付けの判断指標

### 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】

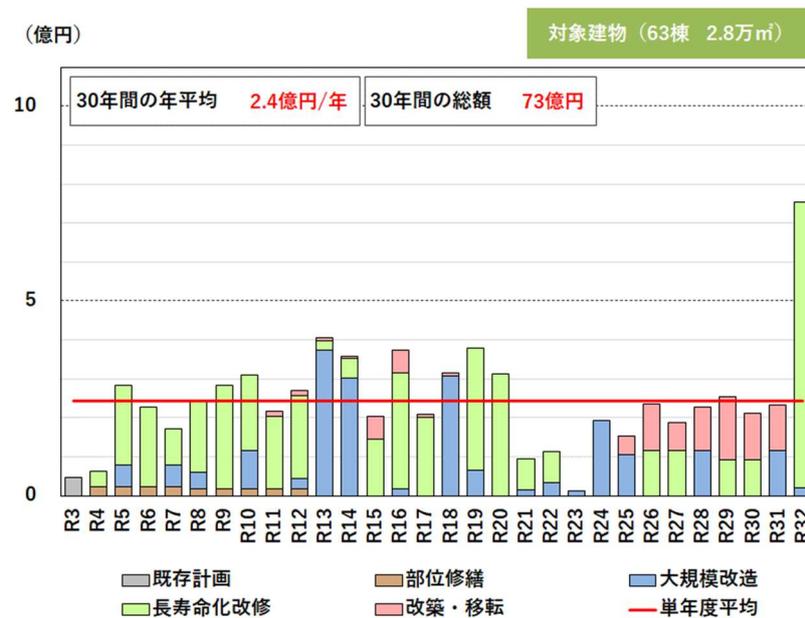


図 18 平準化の結果

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、方針を示します。

4.1 施設ごとの現状・課題と整備方針

4.1.1 市民文化系施設

(1) 集会施設

1) 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。計画的に改修を実施することにより、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、将来人口を見据えた施設需要の見通しや老朽化状況を踏まえた総量抑制と適正配置の両立を図る観点から、学校教育系施設や同種類似施設との集約化、複合化、移設や既存施設の用途変更等の各種方策の導入を検討します。

2) 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
東小金井駅開設記念会館	538.9 m <sup>2</sup>	S造	H17.9.1	16年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、外壁からの漏水や塗装の剥離、クラック、外部手すり等の錆・腐朽など、広範囲に劣化が見られます。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>令和7年度に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
前原暫定集会施設	429.42 m <sup>2</sup>	S造	H18.4.1	15年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。内部仕上は、壁や床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>令和8年度に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
婦人会館	292.99 m <sup>2</sup>	RC造	S42.3.31	55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28年に実施した耐震診断の結果を受けて、平成30～31年に耐震補強を完了しています。</li> <li>屋根・屋上は、笠木・立上り等の損傷など、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、クラックや窓・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、既存点検などの指摘があるなど、広範囲に劣化が見られます。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>令和3年度に外壁等改修工事を予定しています。</li> <li>令和8年度から12年度の期間で長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			

小金井市 公共施設 個別施設計画

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
貫井北町集会場	84.5 m <sup>2</sup>	S 造	S47.11.9	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 28 年に実施した耐震診断の結果を受けて、耐震性能に問題ないことが確認されました。</li> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、塗装の剥離やクラックなど、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、遮熱材に対して、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。機械設備は、排水ドレンに対して、広範囲に劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	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。			
上之原会館	398.41 m <sup>2</sup>	RC 造	S58.6.10	38 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れ、既存点検などの指摘など、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、クラック、窓・ドアの廻りで漏水、窓・ドアに錆・腐朽、既存点検などで指摘があるなど、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は天井や床に、電気設備は非常灯に、機械設備はドレン配管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	令和 5 年度から長寿命化改修を実施する計画です。			
貫井北町中之久保集会所	146.61 m <sup>2</sup>	W 造	S59.10.23	37 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、塗装の剥離、クラックなど、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、壁に対して、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が、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	令和 7 年度から長寿命化改修を実施する計画です。			
前原町丸山台集会所	203.82 m <sup>2</sup>	W 造	S59.12.24	37 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・ドア廻りでの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形など、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・天井に、電気設備は非常灯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。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> </ul>			
施設の方針	令和 7 年度から長寿命化改修を実施する計画です。			
桜町上水会館	521.69 m <sup>2</sup>	RC 造	S62.9.1	34 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、降雨時の雨漏りや天井等の雨漏り痕、防水層の膨れ・破れ、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、外壁からの漏水や塗装の剥離、タイル等の剥離、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・腐朽など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、天井や天窓、壁、床、階段に対して、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が、安全上、機能上の問題はありません。</li> </ul>			
施設の方針	令和 9 年度から長寿命化改修を実施する計画です。			

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

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
東町集会所	223.24 m <sup>2</sup>	RC 造	S63.4.1	33 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、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、外壁からの漏水や塗装の剥離、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、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、トイレ設備や換気設備、外部造作物等に対して、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> </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。</li> </ul>			
貫井南町三楽集会所	199.99 m <sup>2</sup>	W 造	H2.3.19	32 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、塗装の剥離やクラックなど、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。内部仕上は建具に、電気設備は非常灯に、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す。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す。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 11 年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
東町友愛会館	196.89 m <sup>2</sup>	W 造	H5.3.23	29 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、窓・ドアの錆・腐食・変形や外部手すり等の錆・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す。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す。電気設備は非常灯に、機械設備は雨どい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>			
貫井北五集会所	161.51 m <sup>2</sup>	W 造	H9.3.21	25 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、塗装の剥離やクラックなど、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す。内部仕上、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す。機械設備は、外気孔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>			
中町天神前集会所	150.59 m <sup>2</sup>	S 造	H9.3.28	25 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、屋根葺材の損傷など、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す。外壁は、クラックや窓・ドア廻りでの漏水、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す。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>			

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

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
北一会館	142.56 m <sup>2</sup>	S造	H9.3.10	25年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、屋根葺材の損傷など、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、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、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、雨どいに、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>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>			

### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
東小金井駅 開設記念会館					大規模 改造					
前原暫定集会施設						大規模 改造				
婦人会館	外壁等 改修工事					R8～R12までの期間で 長寿命化改修を実施				
貫井北町集会場		R12までに部位修繕を実施								
上之原会館			長寿命化改修							
貫井北町 中之久保集会所					長寿命化改修					
前原町 丸山台集会所					長寿命化改修					
桜町上水会館							長寿命化改修			
東町集会所								大規模 改造		
貫井南町 三楽集会所									長寿命化改修	
東町友愛会館										
貫井北五集会所										
中町天神前集会所		R12までに部位修繕を実施								
北一会館										

(2) 文化施設

1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。区分所有に関する関係法令に基づき、計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

2) 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
小金井市民交流センター	5809.9 m <sup>2</sup>	RC造	H22.12.14	11年
現状と課題	・ 屋根・屋上は、笠木・立上り等の損傷や既存点検などの指摘など、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、クラックや窓・ドアの錆・腐食・変形、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。			
施設の方針	・ 令和3年度に空調設備（熱源機器）修繕を予定しています。			

3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
小金井市民交流センター	空調設備 修繕									

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

### 4.1.2 社会教育系施設

#### (1) 博物館等

##### 1) 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。計画的に改修を実施することにより、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、施設の利用実態等を踏まえて、将来の在り方等を検討します。

##### 2) 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
はけの森美術館	775.1 m <sup>2</sup>	RC造	H1.4.24	32年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや屋根葺材の損傷など、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、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が、安全上、機能上の問題はありません。</li> <li>施設周辺外構部は、全体的に東側への沈下が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和11年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
環境配慮住宅型研修施設	120.79 m <sup>2</sup>	W造	H23.9.16	10年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上、外壁、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>			

##### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
はけの森美術館									長寿命化改修	
環境配慮住宅型研修施設										

### 4.1.3 産業系施設

#### (1) 産業系施設

##### 1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性に問題ありません。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

##### 2) 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
東小金井事業創造センター	177.97 m <sup>2</sup>	S造	H26.3.10	8年
現状と課題	・ 屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備は、概ね良好です。			
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>			

##### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
東小金井事業創造センター										

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

#### 4.1.4 子育て支援施設

##### (1) 幼保・こども園

###### 1) 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。しかし、一部の施設で設備面での老朽化が進行しており、抜本的な対策が必要です。

今後の改修や改築時期を踏まえ、将来の人口動向による施設への需要見通し、民設事業者の運営状況等を踏まえ、各施設の将来の在り方を検討します。

###### 2) 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
くりのみ保育園 (S43)	564.02 m <sup>2</sup>	RC 造	S43.5.31	53 年
くりのみ保育園 (H3)	205.02 m <sup>2</sup>	RC 造	H3.3.30	31 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 43 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、耐震診断の実施を受け、耐震補強を実施しています。</li> <li>昭和 43 年度建築の棟について、屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや屋根葺材の損傷、既存点検などの指摘など、部分的な劣化が見られます。外壁は、鉄筋の露出やクラック、窓・ドアの錆・腐食・変形、外部手すり等の錆・腐朽、既存点検などの指摘など、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は、壁や天井に対して、広範囲に著しい劣化が見られます。電気設備は配線モールに、機械設備は換気扇に対して、広範囲に劣化が見られます。</li> <li>平成 3 年度建築の棟について、屋根・屋上、外壁は、概ね良好です。内部仕上は、天井に部分的な劣化が見られます。電気設備、機械設備は、経年による劣化が見られますが、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>昭和 43 年度建築の棟について、早期に抜本的な対策を講じる必要があります。</li> <li>平成 3 年度建築の棟について、併設する園舎との関係性を考慮し、令和 12 年度から長寿命化改修の適否を判断する必要があります。</li> </ul>			
わかたけ保育園	589.48 m <sup>2</sup>	RC 造	S45.3.31	52 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、耐震診断の実施を受け、耐震補強を実施しています。</li> <li>屋根・屋上は、降雨時の雨漏りや天井等の雨漏り痕、防水層の膨れ・破れ、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、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、クラックや外部手すり等の錆・腐朽など、部分的な劣化が見られます。内部仕上は、壁や窓枠、床、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、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>令和 3 年度に給水設備改修工事を予定しています。</li> <li>令和 12 年度までに長寿命化改修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
小金井保育園	969.51 m <sup>2</sup>	RC 造	S58.6.10	38 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや既存点検などの指摘など、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、塗装の剥離やクラック、窓・ドア廻りでの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、床に、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、経年による劣化が見られます。機械設備は、空調ダクトに、部分的な劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和5年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
さくら保育園	719.3 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、耐震診断の実施を受け、耐震補強を実施しています。</li> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れなど、部分的な劣化が見られます。外壁は、塗装の剥離やタイル等の剥離、外部手すり等の錆・腐朽など、部分的な劣化が見られます。内部仕上、電気設備は、経年による劣化が見られます。機械設備は、換気扇に対して、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>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>			
けやき保育園	1619.57 m <sup>2</sup>	RC 造	H25.8.8	8 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防水層の膨れ・破れ、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、塗装の剥離やクラックなど、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>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>			

### 3) ロードマップ

施設名称		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
くりのみ 保育園	(S43)	R12 までに抜本的な対策を検討									
	(H3)										長寿命 化改修
わかたけ保育園	給水設備 改修工事	R12 までに長寿命化改修を実施									
小金井保育園			長寿命化改修								
さくら保育園		R12 までに部位修繕を実施									
けやき保育園		R12 までに部位修繕を実施									

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

## (2) 幼児・児童施設

### 1) 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。計画的に改修を実施することにより、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、将来の人口動向による施設への需要見通し、立地条件、各施設の老朽化状況を踏まえ、将来の在り方を検討します。

### 2) 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
本町児童館	354.74 m <sup>2</sup>	RC造	S57.8.31	39年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや笠木・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、塗装の剥離やタイル等の剥離、クラック、窓・ドアの錆・腐食・変形、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。内部仕上は、扉や床、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、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、水道排水管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年度にトイレの改修を予定しています。</li> <li>令和5年に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
東児童館	386.71 m <sup>2</sup>	RC造	S63.3.30	34年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。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、壁や床、照明器具、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ん。機械設備は、誘導灯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>			
貫井南児童館	412.05 m <sup>2</sup>	RC造	S48.3.31	49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防水層の膨れ・破れ、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、外壁からの漏水やクラック、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、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は壁に、電気設備は電気配管に、機械設備はELVやドレン配管、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>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>			

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
緑児童館 (S62)	340.47 m <sup>2</sup>	RC 造	S62.3.30	35 年
緑児童館 (H21)	50.78 m <sup>2</sup>	S 造	H21.3.26	13 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕改修計画があり、平成 30 年度に完了しています。</li> <li>・ 昭和 62 年建築の棟について、屋根・屋上は、樋やルーフトレインを目視点検できない、既存点検などの指摘など、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、外壁からの漏水や塗装の剥離、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、既存点検などの指摘など、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、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、雨どい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> <li>・ 平成 21 年建築の棟について、屋根・屋上、外壁、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 62 年建築の棟について、令和 8 年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> <li>・ 平成 21 年建築の棟について、令和 10 年度に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
たまむし学童保育所 (S63)	235.41 m <sup>2</sup>	RC 造	S63.3.30	34 年
たまむし学童保育所 (H21)	61.52 m <sup>2</sup>	S 造	H21.3.31	13 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和 63 年建築の棟について、屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や防水層の膨れ・破れ、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、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、鉄筋の露出や外壁からの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、壁や床、照明器具、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ん。機械設備は、誘導灯に、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> <li>・ 平成 21 年建築の棟について、屋根・屋上、外壁、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 63 年建築の棟について、令和 9 年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> <li>・ 平成 21 年建築の棟について、令和 10 年度に大規模改造を実施する計画です。</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

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
あかね学童保育所 (H26)	489.01 m <sup>2</sup>	W造	H26.3.5	8年
あかね学童保育所 (R2)	323.86 m <sup>2</sup>	W造	R2.3.24	2年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年建築の棟について、屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕や樋やルーフトレインを目視点検できないなど、広範囲に劣化が見られます。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。内部仕上は床や天井、建具に、電気設備はコンセントに、機械設備は空調に、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> <li>令和2年建築の棟について、屋根・屋上は、概ね良好です。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、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>平成26年建築の棟は、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> <li>令和2年建築の棟について、計画期間内に改修の予定はありません。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>			
ほんちょう学童保育所	203.38 m <sup>2</sup>	RC造	S57.8.31	39年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや笠木・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、塗装の剥離やタイル等の剥離、クラック、窓・ドアの錆・腐食・変形、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。内部仕上は、扉や天井、照明器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、誘導灯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5年度に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
さくらなみ学童保育所	452.5 m <sup>2</sup>	RC造	H24.3.28	10年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、笠木・立上り等の損傷など、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、塗装の剥離やクラック、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。内部仕上は、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、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>			
さわらび学童保育所	341.6 m <sup>2</sup>	S造	H21.3.29	13年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。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、安全上、機能上の問題はありません。内部仕上は、概ね良好です。電気設備は、非常灯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。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>令和10年度に大規模改造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
たけとんぼ学童保育所	359.9㎡	RC造	H24.3.23	10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、既存点検などの指摘など、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、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、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、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>			
まえはら学童保育所	318.52㎡	S造	H21.3.5	13年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、窓・ドア廻りでの漏水や外部手すり等の錆・腐朽など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、概ね良好です。電気設備は、非常灯に、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。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>令和3年度に昇降機の修繕を予定しています。</li> <li>令和10年度に大規模改造を実施する計画です。</li> </ul>			
みどり学童保育所	259.29㎡	RC造	S62.3.30	35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、既存点検などの指摘など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。外壁は、外壁からの漏水や塗装の剥離、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、既存点検などの指摘など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、天井や壁に、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。電気設備は、経年による劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。機械設備は、雨どいに、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和8年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
みなみ学童保育所	316.78㎡	W造	H28.3.28	6年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。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>			
子ども家庭支援センター	217.61㎡	RC造	H7.2.15	27年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや笠木・立上り等の損傷、既存点検などの指摘など、部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。外壁は、鉄筋の露出や外壁からの漏水、タイル等の剥離、クラック、窓・ドア廻りでの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形など、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は天井に、電気設備は非常灯に、機械設備は誘導灯に部分的な劣化が見られますが、安全上、機能上の問題ははありません。</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7年度までに修繕を実施する計画です。</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

3) ロードマップ

施設名称		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
本町児童館		トイレ 改修工事		大規模 改造							
東児童館								長寿命化改修			
貫井南児童館		R12 までに部位修繕を実施									
緑児童館	(S62)						長寿命化改修				
	(H21)							大規模 改造			
たまむし 学童保育所	(S63)							長寿命化改修			
	(H21)							大規模 改造			
あかね 学童保育所	(H26)	R12 までに部位修繕を実施									
	(R2)										
ほんちょう学童保育所				大規模 改造							
さくらなみ学童保育所											
さわらび学童保育所									大規模 改造		
たけとんぼ学童保育所											
まえはら学童保育所		昇降機 修繕							大規模 改造		
みどり学童保育所								長寿命化改修			
みなみ学童保育所											
子ども家庭支援センター		R7 までに部位修繕を実施									

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

### 4.1.5 保健・福祉施設

#### (1) 高齢福祉施設

##### 1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。計画的に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、管理運営状況を踏まえながら、将来の在り方を検討します。

##### 2) 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
本町高齢者在宅サービスセンター	748.35 m <sup>2</sup>	RC造	H10.8.31	23年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れなど、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、外壁からの漏水、西側外壁高所部のタイルの剥離・浮き、クラック、窓・ドア廻りでの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形など、部分的な劣化が見られます。内部仕上、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、排水管（ドレン）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>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>			

##### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
本町高齢者在宅サービスセンター										

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

(2) 児童福祉施設

1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

2) 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
児童発達支援センター	1078.47㎡	RC造	H25.8.8	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、既存点検などの指摘など、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、外壁からの漏水やクラック、窓・ドア廻りでの漏水など、広範囲に劣化が見られます。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す。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>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>			

3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
児童発達支援センター		R12までに部位修繕を実施								

### (3) 障がい福祉施設

#### 1) 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。計画的に改修を実施することにより、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、管理運営状況を踏まえながら、将来の在り方を検討します。

#### 2) 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
障害者福祉センター	1368.23㎡	RC造	H5.8.31	28年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れなど、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、塗装の剥離やクラック、窓・ドア廻りの漏水、外部手すり等の錆・腐朽など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は壁・床・建具に、電気設備はキュービクル・バッテリーに、機械設備はガス配管・レンジフードに対して、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> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度に入浴施設を更新予定です。</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>			
障害者地域自立生活支援センター	116㎡	RC造	H5.8.31	28年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れ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、塗装の剥離やクラック、窓・ドア廻りの漏水、外部手すり等の錆・腐朽など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上、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> </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>			
福祉共同作業所	269.96㎡	S造	H28.6.1	5年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。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>			

#### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
障害者福祉センター	入浴設備(更新)	R12までに部位修繕を実施								
障害者地域自立生活支援センター		R12までに部位修繕を実施								
福祉共同作業所										

### (4) 保健施設

#### 1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

改修や改築に当たっては、今後の用途変更等も踏まえ、実施内容等を検討します。

#### 2) 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
保健センター	215624㎡	RC造	H7.2.15	27年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや笠木・立上り等の損傷、既存点検などの指摘があるなど、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、鉄筋の露出や漏水、タイル等の剥離、クラック、窓・ドア廻りの漏水、窓・ドアの錆・腐食・変形など、広範囲に著しい劣化が見られます。内部仕上は天井に、電気設備は非常灯に、機械設備は誘導灯に対して、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> </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7年度までに修繕を実施する計画です。</li> </ul>			

#### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
保健センター					R7までに部位修繕を実施					

## 4.1.6 行政系施設

### (1) 消防施設

#### 1) 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。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

各詰所の老朽化状況及び消防団員の環境面等を踏まえ、他の施設の改築に合わせ、必要に応じて集約化、移設及び複合化を含めた将来の在り方を検討します。

#### 2) 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
消防団第一分団詰所	123.2 ㎡	SRC 造	H2.3.17	32 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、漏水やクラックなど、広範囲に劣化が見られます。内部仕上、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> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 11 年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
消防団第二分団詰所	109.07 ㎡	RC 造	H5.3.23	29 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、クラックや窓・ドアの錆・腐食・変形など、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。機械設備は、ホース干場に対して、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> </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>			
消防団第三分団詰所	91.06 ㎡	RC 造	S60.10.1	36 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れや樋・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、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、ホース干場に対して、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> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 7 年度から長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
消防団第四分団詰所	89.15 ㎡	RC 造	S57.3.1	40 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れなどに、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。外壁は、漏水や窓・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、経年による劣化がみられますが、安全上、機能上の問題はありません。機械設備は、ホース干場に対して、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> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 12 年度までに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
消防団第五分団詰所	81.07 m <sup>2</sup>	RC 造	S51.4.1	45 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 23 年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ました。</li> <li>屋根・屋上、外壁は、概ね良好です。内部仕上は、壁に対して広範囲に劣化が見られます。電気設備は、経年による劣化がみられます。機械設備は、ホース干場や換気扇に対して、広範囲に劣化が見られます。</li> </ul>			
施設の方針	令和 12 年度までに長寿命化改修を実施する計画です。			

### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
消防団第一分団詰所									長寿命化改修	
消防団第二分団詰所										
消防団第三分団詰所					長寿命化改修					
消防団第四分団詰所		R 12 までに長寿命化改修を実施								
消防団第五分団詰所		R 12 までに長寿命化改修を実施								

(2) その他行政系施設

1) 全施設共通の維持・更新の方針

東町防災倉庫、前原町防災倉庫、梶野町防災倉庫、災害対策用資機材置場等防災関係施設については、計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。文書倉庫、二小防災倉庫、二中防災倉庫、本町防災倉庫については、長寿命化可否の判定結果に基づき、長寿命化に適さない施設であることから、長寿命化は行わないこととします。

今後の改修や改築に当たっては、複合化又は併設されている施設の将来の在り方に関する検討も踏まえ、計画的な配置の見直し、集約化等を検討します。

2) 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
文書倉庫	289㎡	S造	S47.11.1	49年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、クラックや窓・ドアの錆・腐食・変形など、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、経年による劣化がみられます。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度にブロック塀改修工事を予定しています。</li> </ul>			
二小防災倉庫	29.25㎡	RC造	S47.3.1	50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防水層の膨れ・破れ、笠木・立上り等の損傷など、広範囲に著しい劣化が見られます。外壁は、塗装の剥離やクラック、窓・ドアの錆・腐食・変形など、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、天井・壁に対して、広範囲に劣化が見られます。電気設備、機械設備は、経年による劣化がみられます。</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>			
二中防災倉庫	31.68㎡	RC造	S50.3.1	47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防水層の膨れ・破れ、笠木・立上り等の損傷など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、塗装の剥離やクラック、窓・ドアの錆・腐食・変形など、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、天井に対して、広範囲に劣化が見られます。電気設備、機械設備は、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>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

施設名	総延床面積	構造	建築年月日	築年数
東町防災倉庫	40 m <sup>2</sup>	S 造	H5.3.23	29 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、クラックや外部手すり等の錆・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。内部仕上は床に、電気設備は動力制御に、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。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>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>			
前原町防災倉庫	20.24 m <sup>2</sup>	RC 造	S57.3.1	40 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、防水層の膨れ・破れなど、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、概ね良好です。内部仕上は、壁や床に対して、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、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 12 年度までに長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
本町防災倉庫	55.88 m <sup>2</sup>	W 造	S44.5.1	52 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、塗装の剥離やクラック、外部階段の腐食・欠損など、部分的な劣化が見られます。内部仕上、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>令和 11 年度から改築を実施する計画です。</li> </ul>			
梶野町防災倉庫	62.64 m <sup>2</sup>	RC 造	S42.3.31	55 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、天井等の雨漏り痕など、広範囲に劣化が見られます。外壁は、外部手すり等の錆・腐朽や既存点検などの指摘など、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、電気設備は、概ね良好です。機械設備は、施設内に調査対象がありません。</li> </ul>			
施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 8 年度から 12 年度の期間で長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			
災害対策用資機材置場等防災関係施設	239.64 m <sup>2</sup>	RC 造	S41.1.1	56 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、降雨時の雨漏りや天井等の雨漏り痕、防水層の膨れ・破れ、笠木・立上り等の損傷など、広範囲に著しい劣化が見られます。外壁は、鉄筋の露出や外壁からの漏水、塗装の剥離、クラック、窓・ドアの錆・腐食・変形、外部手すり等の錆・腐朽など、広範囲に劣化が見られます。内部仕上は、天井に対して、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>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> <li>庁舎の移転を考慮し、改修等の適否を検討する必要があります。</li> </ul>			

3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
文書倉庫	ﾌﾞﾛｯｸ塀改修工事									
二小防災倉庫										
二中防災倉庫										
東町防災倉庫										
前原町防災倉庫		R12 までに長寿命化改修を実施								
本町防災倉庫									改築	
梶野町防災倉庫						R8～R12 までの期間で長寿命化改修を実施				
災害対策用資機材置場等 防災関係施設										

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

### 4.1.7 公園（建築物）

#### （1）公園内建築物

##### 1）全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

##### 2）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
滄浪泉園	176.79 m <sup>2</sup>	RC 造	S54.3.31	43 年
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、鉄筋の露出やタイル等の剥離、クラックなど、広範囲に劣化が見られます。内部仕上、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>令和 12 年度までに長寿命化改修を実施する計画です。</li> </ul>			

##### 3）ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
滄浪泉園		R12 までに長寿命化改修を実施								

### 4.1.8 その他建築系公共施設

#### (1) その他建築系公共施設

##### 1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

##### 2) 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
武蔵小金井駅南口公衆トイレ	23.13 m <sup>2</sup>	RC造	H23.3.23	11年
現状と課題	・ 屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備は、概ね良好です。			
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>			

##### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
武蔵小金井駅南口 公衆トイレ										

### 4.1.9 その他

#### (1) 自転車駐車場関連

##### 1) 全施設共通の維持・更新の方針

躯体の健全性については概ね問題ありません。計画的に改修を実施することにより、施設の長寿命化を目指します。

##### 2) 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
武蔵小金井南第7自転車駐車場	319.31 m <sup>2</sup>	RC造	H22.12.14	11年
現状と課題	・ 屋根・屋上は、概ね良好です。外壁は、漏水や塗装の剥がれなど、広範囲に劣化が見られます。内部仕上、電気設備、機械設備は、概ね良好です。			
施設の方針	・ 令和12年度に大規模改造を実施する計画です。			

##### 3) ロードマップ

施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
武蔵小金井南第7自転車駐車場										大規模改造

## 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

	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
東小金井駅開設記念会館	539	2005	16	市					大規模 改造					
前原暫定集会施設	429	2006	15	市						大規模 改造				
婦人会館	293	1966	55	市	外壁等 改修工事					R8からR12までの期間で 長寿命化改修を実施				
梶野町防災倉庫	63	1966	55	市										
貫井北町集会場	85	1972	49	市	R12までに部位修繕を実施									
上之原会館	398	1983	38	市			長寿命化 改修							
小金井保育園	970	1983	38	市										
貫井北町中之久保集会所	147	1984	37	市					長寿命化 改修					
前原町丸山台集会所	204	1984	37	市					長寿命化 改修					
桜町上水会館	522	1987	34	市						長寿命化 改修				
東町集会所	223	1988	33	都、市								大規模 改造		
貫井南町三楽集会所	200	1989	32	市									長寿命化 改修	
東町友愛会館	197	1992	29	市										
貫井北五集会所	162	1996	25	市										
中町天神前集会所	151	1996	25	市	R12までに部位修繕を実施									
北一会館	143	1996	25	市										
小金井市民交流センター	5,810	2010	11	市	空調設備 修繕									
はけの森美術館	775	1989	32	市									長寿命化 改修	
環境配慮住宅型研修施設	121	2011	10	市										
東小金井事業創造センター	178	2013	8	市										
くりのみ保育園(S43)	564	1968	53	市	R12までに抜本的な対策を検討									
くりのみ保育園(H3)	205	1990	31	市										長寿命化 改修

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

小金井市 公共施設 個別施設計画

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

	延床面積 (㎡)	建築 年度	築年数	建物 所有者	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
わかたけ保育園	589	1969	52	市	給水設備 改修工事	R12までに長寿命化改修を実施								
さくら保育園	719	1972	49	市		R12までに部位修繕を実施								
けやき保育園	1,620	2013	8	市		R12までに部位修繕を実施								
児童発達支援センター	1,078	2013	8	市										
本町児童館	355	1982	39	市										
ほんちょう学童保育所	203	1982	39	市		大規模 改造								
東児童館	387	1987	34	市							長寿命化 改修			
たまむし学童保育所(S63)	235	1987	34	市										
たまむし学童保育所(H21)	62	2008	13	市								大規模 改造		
貫井南児童館	412	1972	49	市		R12までに部位修繕を実施								
緑児童館(S62)	340	1986	35	市						長寿命化 改修				
みどり学童保育所	259	1986	35	市										
緑児童館(H21)	51	2008	13	市								大規模 改造		
あかね学童保育所(H26)	489	2013	8	市		R12までに部位修繕を実施								
あかね学童保育所(R2)	324	2019	2	市										
さくらなみ学童保育所	453	2011	10	市										
さわらび学童保育所	342	2008	13	市								大規模 改造		
たけとんぼ学童保育所	360	2011	10	市										
まえはら学童保育所	319	2008	13	市	昇降機 修繕							大規模 改造		
みなみ学童保育所	317	2015	6	市										
子ども家庭支援センター	218	1994	27	市		R7までに 部位修繕を実施								
保健センター	2,156	1994	27	市										
本町高齢者 在宅サービスセンター	748	1998	23	市										
障害者福祉センター	1,368	1993	28	市	入浴設備 (更新)	R12までに部位修繕を実施								
障害者地域自立 生活支援センター	116	1993	28	市										
福祉共同作業所	270	2016	5	市										

	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
消防団第一分団詰所	123	1989	32	市										長寿命化 改修
消防団第二分団詰所	109	1992	29	市										
消防団第三分団詰所	91	1985	36	市					長寿命化 改修					
消防団第四分団詰所	89	1981	40	市	R12までに長寿命化改修を実施									
前原町防災倉庫	20	1981	40	市										
消防団第五分団詰所	81	1976	45	市	R12までに長寿命化改修を実施									
文書倉庫	289	1972	49	市	アロカ 改修工事									
二小防災倉庫	29	1971	50	市										
二中防災倉庫	32	1974	47	市										
東町防災倉庫	40	1992	29	市										
本町防災倉庫	56	1969	52	市										改築
災害対策用資機材置場等 防災関係施設	240	1965	56	市										
滄浪泉園	177	1978	43	市	R12までに長寿命化改修を実施									
武蔵小金井駅南口 公衆トイレ	23	2010	11	市										
武蔵小金井南第7 自転車駐車場	319	2010	11	市										大規模 改造

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

  : 公民館東分館・図書館東分室（社会教育関係施設）との複合施設

  : 公民館貫井南分館（社会教育関係施設）との複合施設

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

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

## 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





# 小金井市公共施設個別施設計画

令和3年3月発行

編集・発行：

小金井市企画財政部 企画政策課

〒184-8504 小金井市本町六丁目6番3号

TEL：042-387-9800



