

第2期葛飾区到有建築物保全工事計画
令和3年度（2021）～令和7年度（2025）

令和2年3月

—目次—

1	計画策定の趣旨.....	1
2	第1期保全工事計画の実施状況.....	2
3	第2期保全工事計画の策定の視点.....	4
3-1	計画期間.....	4
3-2	その他の計画との整合.....	4
3-3	各部位・設備の改修周期の見直し.....	5
3-4	未改修部位の解消と予防保全.....	6
3-5	第2期保全工事計画のスケジュール.....	7
4	第2期保全工事計画対象施設・部位一覧.....	8
5	将来経費の長期的な推計.....	14

1 計画策定の趣旨

葛飾区では、これまで時代や社会の要請、区民のニーズに応じて、多岐の分野にわたって公共施設を設置し、住民福祉の増進に寄与してきました。

また、社会の変化に応じ、集会所・敬老館・社会教育館から地域コミュニティ施設への再編、直営施設の民営化の推進、管理運営の民間委託化、指定管理者制度の導入などの改革を行い、区民サービスの向上と行政の効率化に努めてきました。

このような中、建設後30年以上を経過した施設の割合が増加し、不具合等が見られるようになってきました。このまま放置すると、区民サービスに支障を来すだけでなく、安全性の観点からも施設の継続利用が懸念される事態となります。一方で、全ての公共施設を更新するためには、多額の費用が必要となります。

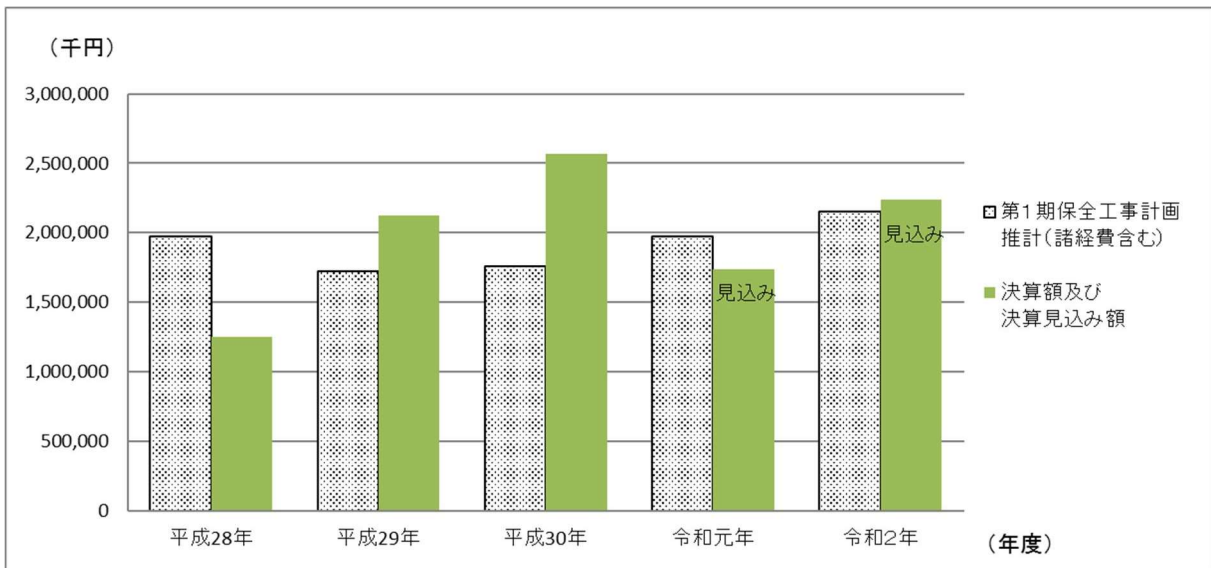
これらの問題を解決するため、基本計画において「公共施設の効果的・効率的な活用」を掲げ、区民の共通財産である区有建築物の計画的・予防的な修繕等の長寿命化に向けた取組みを進めることとしました。平成27年度に「葛飾区区有建築物保全工事計画策定方針」（以下、「保全工事計画策定方針」という。）及び「葛飾区区有建築物保全工事計画（平成28年度～平成32年度）」（以下、「第1期保全工事計画」という。）を策定し、現在推進しているところです。

公共施設の効果的・効率的な活用をさらに推進するためには、区有建築物の計画的・予防的な修繕を継続して行う必要があり、かつ、保全工事計画策定方針において積み残しの解消を10年かけて行う計画としていることから、令和3年度から令和7年度を計画期間とする「第2期葛飾区区有建築物保全工事計画（令和3年度～令和7年度）」（以下、「第2期保全工事計画」という。）を策定します。

2 第1期保全工事計画の実施状況

公共施設の計画的・予防的な修繕を推進し、施設の長寿命化を図るとともに、更新費用の財政負担の平準化を図るため、保全工事計画策定方針及び第1期保全工事計画に基づき着実に施設の改修を進めてまいりました。

平成28年度から令和2年度までの実施状況をグラフにまとめると次のとおりとなります。



- 注1) このグラフは、重点的に取り組む施設の主要部位に係る改修費用を表したものです。
注2) 建替えや内装改修などの保全対象部位以外の工事、小規模修繕などは含んでおりません。
注3) この推計には、便宜的に諸経費や税額を含んでおります。

図 1 平成28年度から令和2年度までの実施状況

法定点検や日常点検、施設管理者へのヒアリング、現地調査の結果による施設状況の変化を考慮し、計画のローリングを行ったことにより、年度によって実施状況に差はあるものの、図1のとおり5年間をとおしておおむね順調な実施状況となっています。

5年間の実施の概要は次のとおりとなります。

平成28年度	<p>決算額：約 1,248 百万円</p> <p>施設数：学校16校、学校以外の13施設</p> <p>工事例：南綾瀬小学校外壁改修、葛美中学校外壁改修、男女平等推進センター外壁・屋上防水改修など。</p>
平成29年度	<p>決算額：約 2,124 百万円</p> <p>施設数：学校18校、学校以外の13施設</p> <p>工事例：松上小学校・新小岩中学校受変電設備改修、四つ木地区センター空調設備改修など。</p>
平成30年度	<p>決算額：約 2,568 百万円</p> <p>施設数：学校21校、学校以外の9施設</p> <p>工事例：こすげ小学校外壁改修、一之台中学校外壁・屋上防水改修、東立石地区センター外壁・屋上防水・空調設備・昇降機設備改修など。</p>
令和元年度	<p>予算額：約 1,734 百万円</p> <p>施設数：学校15校、学校以外の8施設</p> <p>工事例：白鳥小学校外壁・屋上防水改修、綾瀬中学校外壁・屋上防水改修、南綾瀬地区センター別館外壁・給排水設備改修など。</p>
令和2年度	<p>予定額：約 2,236 百万円</p> <p>予定施設数：学校18校、学校以外の9施設</p> <p>工事予定例：上平井小学校外壁・屋上防水改修、東金町中学校外壁・屋上防水改修、文化会館大規模改修など。</p>

3 第2期保全工事計画の策定の視点

3-1 計画期間

第2期保全工事計画では、令和3年度から令和7年度までを計画期間とします。

3-2 その他の計画との整合

第2期保全工事計画では、保全工事計画策定方針に基づき、重点的に取組む施設と保全対象部位に対して、次の視点で各施設の改築計画や長寿命化計画との整合を図ります。

① 改築などの計画が策定された施設（予定を含む）

現在、学校の改築が14校において計画・実施されています。

また、その他施設においても複合化、拠点改築、再開発が進められています。

それらの施設については、施設の状況を注視しながら、大規模な保全工事ではなく小規模な修繕などを行い、適切な維持管理を行います。

（例）改築することが決まった学校では、給排水設備の保全工事は行わず、部分的な給水管の小修繕にとどめる。

② ほかの長寿命化計画があり、その計画により保全するもの

保全工事単独で行うよりも、ほかの長寿命化計画工事と同時に行う方が施設利用者への負担が少なく済むなど、工事が効果的・効率的に行えるよう、工事時期や内容について、第2期保全工事計画とほかの長寿命化計画との整理・調整を行います。

（例）体育館の屋内設備の改修時期に合わせて、体育館給排水設備の保全工事を行う。

3-3 各部位・設備の改修周期の見直し

平成27年度に策定した保全工事計画策定方針では、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「平成17年度版 建築物のライフサイクルコスト」を参考に、各保全対象部位の改修周期を設定しました。その後、平成31年3月に同書籍が改訂され、部位の分類や改修周期が見直されました。

また、平成28年度から保全工事を実施してきた経験からも、改訂版の改修周期の方がより実態に即していると考えたことから、各部位・設備の改修周期の見直しを行いました。

見直しを行った項目は、次のとおりです。

予 防 保 全															
大区分	建築			電気					機械						
小区分もしくは細目	屋根仕上げ	屋上防水等	外壁	高圧引込設備	受変電設備	自家発電設備 ↓ 非常用発電設備	蓄電池設備 ↓ 直流電源装置	自動火災報知設備等	誘導灯・非常照明	給排水衛生設備等	消火設備等	空調設備等	排煙設備	ガス設備	昇降機設備
現在改修周期	コロニアル 20	ウレタン塗膜・ 露出アスファルト 20	塗装 15	25	30	30	20	20		25	30	15	25	25	30
	鋼板 30	保護アスファルト 30	タイル 40												
改修周期の改訂(案)	コロニアル 40	ウレタン塗膜 20 露出アスファルト 40	塗装 15	PAS 20 UGS 23	30	30	20	25	20	SQP-VA 等鋼管 30	30	25	25	60	30
	鋼板 40	保護アスファルト 65以上 シート防水 25	タイル 20												

※ 各部位・設備の改修周期は、本計画における工事の順位を決定する基準の一つであり、改修周期の到来により直ちに改修が必要となるものではありません。

3-4 未改修部位の解消と予防保全

平成27年度に策定した第1期保全工事計画では、これまで適切な時期に改修されてこなかった「積み残し」について、財政負担の平準化を図りながら、重点的に取り組む施設の未改修費用 約160億円（直接工事費）を10年程度で解消していくこととし、必要な改修を進めてまいりました。

「2 第1期保全工事計画の実施状況」のとおり、第1期保全工事計画を着実に進めた5年間の決算見込み額は約99億円となり、便宜的に諸経費や税額等を引くと約70億円（直接工事費）の保全工事を実施する見込みです。

「3-2 ①改築などの計画が策定された施設（予定を含む）」のとおり、平成27年度の計画策定以降、新たに学校等の改築が進んでいます。今後も学校の改築が進むことを想定すると、約36億円（直接工事費）が未改修費用から除かれます。

「3-2 ②ほかの長寿命化計画があり、その計画により保全するもの」のとおり、ほかの長寿命化計画に合わせて行うため第2期保全工事計画にのらないものが約2億円（直接工事費）あります。

「3-3 各部位・設備の改修周期の見直し」のとおり、各部位・設備の改修周期の見直しにより、未改修費としていたもののうち約24億円（直接工事費）が縮減されました。

結果、第2期保全工事計画で行う未改修費用は約28億円（直接工事費）となります。

平成27年度時点で積み上がった未改修費用	約160億円（直接工事費）
－（第1期保全工事計画5年間の実績	約70億円（直接工事費））
－（学校等の改築により除かれるもの	約36億円（直接工事費））
－（ほかの長寿命化計画に合わせて行うもの	約2億円（直接工事費））
－（改修周期の見直しにより縮減されたもの	約24億円（直接工事費））
約160億円－約70億円－約36億円－約2億円－約24億円	
＝第2期保全工事計画で行う未改修費用	約28億円（直接工事費）

第2期保全工事計画では、未改修費用が減った分、当初の計画より前倒し、平成28年度から令和2年度の間新たに積み上がってしまった保全工事など、本来あるべき計画的・予防的修繕を行ってまいります。

第2期保全工事計画で行うべき計画的・予防的な修繕については、経過年数、現地調査、日常点検チェックシートの内容などをよく精査した結果、必要な工事を約38億円（直接工事費）行う事としました。

以上のことから、第2期保全工事計画で行う未改修費用と計画的・予防的な修繕の総額を約66億円（直接工事費）で計画いたしました。

3-5 第2期保全工事計画のスケジュール

第2期保全工事計画を進めていくスケジュールのイメージは以下のとおりです。

第1期保全工事計画		第2期保全工事計画				
令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
第2期保全 工事計画 策定	調査・設計	工事				
		調査・設計	工事			
			調査・設計	工事		
				調査・設計	工事	
					調査・設計	工事

図 2 第2期保全工事計画のスケジュールイメージ

4 第2期保全工事計画対象施設・部位一覧

一連の検討をふまえ、総合的な判断を行った結果、令和3年度から令和7年度の5年間に第2期保全工事計画の対象とする施設・部位は次のとおりです。

なお、受変電設備や消火設備などについては、恒常的な機能維持が重要な設備のため、部分的な修繕や部品の交換で対応している部位が多くあり、設定した改修周期だけでなく、法定点検や日常点検などの日々の状態を注視しながら適切な時期に改修を行ってまいります。

この保全工事計画は、今後策定される各施設の個別計画など、公共施設の効果的・効率的な活用へ向けた取組みと連携を図ります。

また、第1期同様に、施設点検や各種調査を実施し、その結果の分析を行い保全工事計画を更新していきます。そのため、本表の保全工事計画対象施設・部位及び改修年度に変更が生じることがあります。

第2期保全工事計画対象施設・部位一覧

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
1	男女平等推進センター	高圧引込設備	令和3年度	
		受変電設備	令和5年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和5年度	
		給排水衛生設備等	令和5年度	
		消火設備等	令和5年度	
		昇降機設備	令和5年度	
2	福祉事務所東庁舎	誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和5年度	
		給排水衛生設備等	令和5年度	
3	亀有文化ホール	誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和7年度	
		給排水衛生設備等	令和7年度	
		空調設備等	令和7年度	
		排煙設備	令和7年度	
		昇降機設備	令和7年度	
4	地域産業振興会館	受変電設備	令和7年度	
		非常用発電設備	令和7年度	
5	観光文化センター	外壁	令和3年度	
		直流電源装置	令和3年度	
6	東四つ木工場ビル	高圧引込設備	令和3年度	
7	南綾瀬地区センター	外壁	令和4年度	
		高圧引込設備	令和5年度	
8	新小岩北地区センター	誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和4年度	
		高圧引込設備	令和6年度	
		空調設備等	令和6年度	
9	高砂地区センター	屋上防水等	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
		受変電設備	令和3年度	
10	堀切地区センター	誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和4年度	
		給排水衛生設備等	令和4年度	
11	新小岩地区センター	高圧引込設備	令和4年度	
		外壁	令和6年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和6年度	
		空調設備等	令和6年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
12	四つ木地区センター	外壁	令和4年度	
		昇降機設備	令和4年度	
13	青戸地区センター	外壁	令和6年度	
		昇降機設備	令和6年度	
14	東四つ木地区センター	外壁	令和5年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和5年度	
		空調設備等	令和5年度	
		昇降機設備	令和5年度	
15	水元学び交流館	屋上防水等	令和3年度	
16	柴又学び交流館	外壁	令和7年度	
		給排水衛生設備等	令和7年度	
		消火設備等	令和7年度	
17	水元小合溜水質浄化センター	屋上防水等	令和4年度	
		外壁	令和4年度	
18	シニア活動支援センター	外壁	令和3年度	
19	葛飾区地域福祉・障害者センター	外壁	令和4年度	
		高圧引込設備	令和7年度	
20	亀有駅南口公園下自転車駐車場	高圧引込設備	令和5年度	
21	本田小学校	外壁	令和4年度	
		給排水衛生設備等	令和5年度	
		消火設備等	令和5年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和6年度	
22	葛飾小学校	外壁	令和7年度	
23	梅田小学校	屋上防水等	令和6年度	
		外壁	令和6年度	
24	渋江小学校	給排水衛生設備等	令和3年度	
		消火設備等	令和3年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和4年度	
		屋上防水等	令和5年度	
25	南綾瀬小学校	屋上防水等	令和3年度	
26	奥戸小学校	屋上防水等	令和4年度	
		給排水衛生設備等	令和7年度	
		消火設備等	令和7年度	
27	上平井小学校	外壁	令和6年度	
28	小松南小学校	外壁	令和7年度	
29	新宿小学校	給排水衛生設備等	令和3年度	
		消火設備等	令和3年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
30	亀青小学校	屋上防水等	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
31	金町小学校	屋根仕上げ	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
		受変電設備	令和3年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和3年度	
32	鎌倉小学校	屋根仕上げ	令和3年度	
33	こすげ小学校	屋上防水等	令和5年度	
34	半田小学校	屋根仕上げ	令和5年度	
		外壁	令和5年度	
		給排水衛生設備等	令和6年度	
		消火設備等	令和6年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和7年度	
35	青戸小学校	外壁	令和4年度	
36	清和小学校	受変電設備	令和3年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和3年度	
37	中之台小学校	外壁	令和6年度	
38	白鳥小学校	受変電設備	令和3年度	
		給排水衛生設備等	令和4年度	
		消火設備等	令和4年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和5年度	
39	松上小学校	屋上防水等	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
40	柴原小学校	屋上防水等	令和3年度	
41	原田小学校	屋根仕上げ	令和3年度	
		屋上防水等	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
42	東柴又小学校	屋根仕上げ	令和7年度	
		屋上防水等	令和7年度	
43	花の木小学校	外壁	令和5年度	
44	上小松小学校	屋根仕上げ	令和4年度	
		屋上防水等	令和4年度	
		高压引込設備	令和7年度	
45	幸田小学校	屋根仕上げ	令和6年度	
		外壁	令和6年度	
46	細田小学校	高压引込設備	令和5年度	
47	東水元小学校	外壁	令和6年度	
48	木根川小学校	屋根仕上げ	令和4年度	

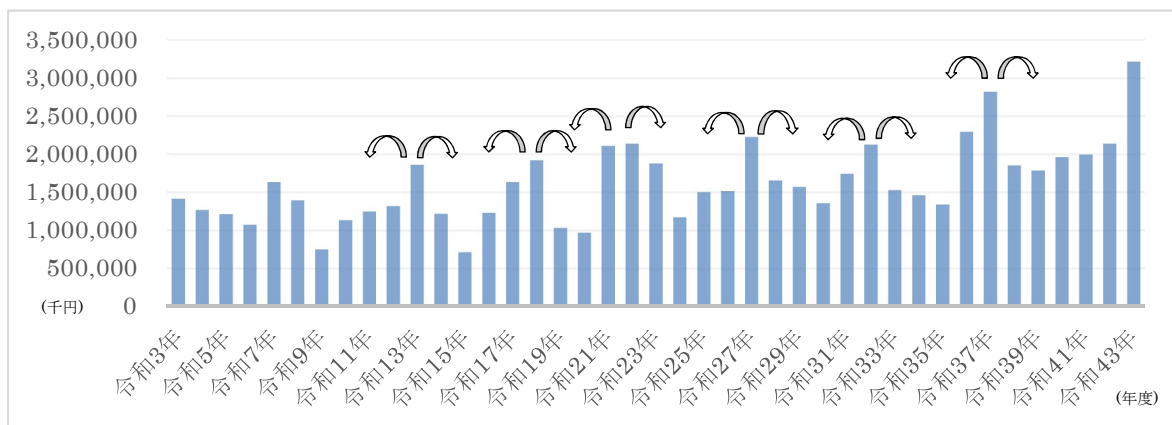
	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
49	金町中学校	高压引込設備	令和4年度	
		屋根仕上げ	令和7年度	
		屋上防水等	令和7年度	
		外壁	令和7年度	
50	水元中学校	外壁	令和4年度	
		給排水衛生設備等	令和5年度	
		消火設備等	令和5年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和6年度	
51	新宿中学校	屋根仕上げ	令和6年度	
		屋上防水等	令和6年度	
52	中川中学校	外壁	令和5年度	
		給排水衛生設備等	令和6年度	
		消火設備等	令和6年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和7年度	
53	桜道中学校	屋上防水等	令和4年度	
		外壁	令和4年度	
54	堀切中学校	屋根仕上げ	令和7年度	
		外壁	令和7年度	
55	双葉中学校	屋根仕上げ	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
		給排水衛生設備等	令和4年度	
		消火設備等	令和4年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和5年度	
56	大道中学校	外壁	令和7年度	
57	四ツ木中学校	屋上防水等	令和6年度	
58	亀有中学校	屋根仕上げ	令和4年度	
		屋上防水等	令和4年度	
59	立石中学校	屋根仕上げ	令和3年度	
		屋上防水等	令和3年度	
		外壁	令和3年度	
60	青戸中学校	高压引込設備	令和5年度	
		給排水衛生設備等	令和7年度	
		消火設備等	令和7年度	
61	青葉中学校	屋上防水等	令和7年度	
		外壁	令和7年度	
62	葛美中学校	屋上防水等	令和5年度	
		外壁	令和5年度	
63	新小岩中学校	屋上防水等	令和7年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
64	旧東堀切小学校体育館	外壁	令和7年度	
65	旧小谷野小学校	高圧引込設備	令和3年度	
66	旧松南小学校	屋根仕上げ	令和4年度	
		外壁	令和4年度	
67	お花茶屋図書館	受変電設備	令和3年度	
		給排水衛生設備等	令和3年度	
68	水元図書館	給排水衛生設備等	令和3年度	
		消火設備等	令和3年度	
69	保田しおさい学校	外壁	令和6年度	
70	郷土と天文の博物館	外壁	令和5年度	
		非常用発電設備	令和5年度	
		誘導灯・非常照明・自動火災報知設備等	令和5年度	
		消火設備等	令和5年度	
		排煙設備	令和5年度	
		昇降機設備	令和5年度	
71	奥戸総合スポーツセンター	外壁	令和7年度	

5 将来経費の長期的な推計

今後も、施設を適切に維持管理していくためには、施設の状況に応じて計画的に適切な内容の改修を行うことが重要です。

図3では、「3-3 各部位・設備の改修周期の見直し」で定めた改修周期で保全工事を進めた場合の将来経費の長期的な推計を行いました。



注1) このグラフは、重点的に取り組む施設の主要部位を改修した際に係る改修費用を試算したものです。

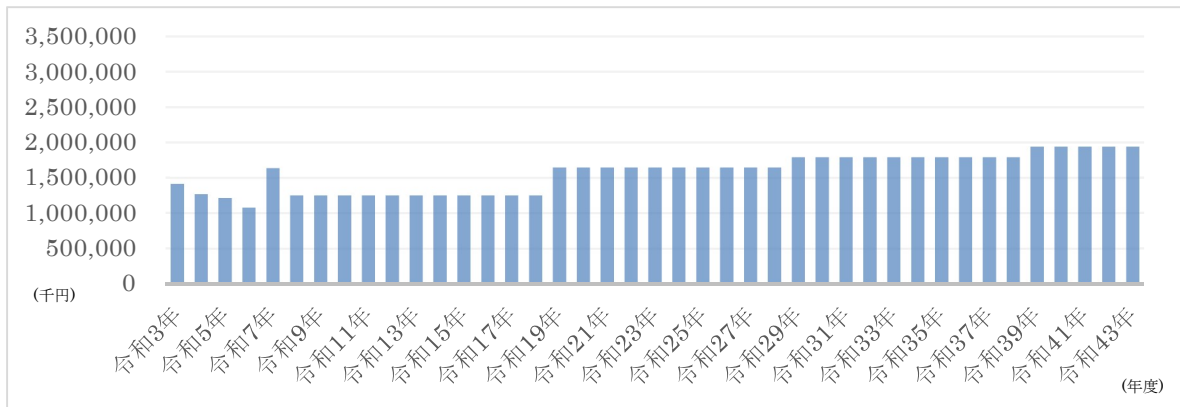
注2) 建替えや内装改修などの保全対象部位以外の工事、小規模修繕などの経費は含んでおりません。

注3) この推計には、諸経費や税額が含まれていません。実際の事業経費は工事の内容・規模に応じた諸経費に消費税を加算した額が必要となります。

図3 将来経費の推計

改修周期で保全工事計画を進めただけでは工事時期が重なるため、経費に山が出来てしまいます。今後は、これらの山が新たな積み残しにならないよう、引き続き日常点検や法定点検、技術職員による現地調査、所管課へのヒアリングなど施設の状況をよく精査し、計画のローリングを図りながら改修費用の平準化を目指します。

また、令和18年度ごろまで保全工事にかかる経費に大きな変化はありませんが、令和19年度ごろから徐々に増えていきます。これは、現在学校などの改築を進めているため、令和18年度ごろまでは保全工事にかかる経費が増えませんが、令和19年度ごろから改築した学校などの保全工事が始まってくるためです。



- 注1) このグラフは、重点的に取り組む施設の主要部位を改修した際に係る改修費用を試算したものです。
- 注2) 建替えや内装改修などの保全対象部位以外の工事、小規模修繕などの経費は含んでおりません。
- 注3) この推計には、諸経費や税額が含まれていません。実際の事業経費は工事の内容・規模に応じた諸経費に消費税を加算した額が必要となります。

図 4 改修費用平準化のイメージ