

葛飾区区有建築物保全工事計画  
平成28年度(2016)～平成32年度(2020)

平成28年3月

—目次—

1. 計画策定の趣旨.....	1
2. 老朽化への対応.....	2
2-1 未改修部位・設備への対応.....	2
2-2 対象施設.....	2
3. 保全工事計画で対象となる施設、部位・設備の抽出.....	3
3-1 工事優先度の算定.....	3
3-2 5か年度内に改修を実施すべき部位・設備の抽出（STEP1）.....	5
3-3 各年工事の実施（STEP2）.....	5
4. 保全工事計画対象施設・部位一覧.....	6

## 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。厳しい財政状況の下、今後の更新費用の増大が見込まれる公共施設については、公共施設そのものの必要性に加えて、時代の要請や区民ニーズに対応したものにしていくとともに、より一層の効果的・効率的な運営や維持管理を行っていくことが求められています。

この現状を広く区民の皆さまに知っていただくために、平成 23 年 9 月に施設白書を更新するとともに、平成 25 年から 10 年間の計画期間とする葛飾区基本計画における 11 の重要プロジェクトの一つとして「公共施設の効果的・効率的な活用」を掲げ、低利用率施設や施設の更新などを契機とした施設の見直しを進めるとともに、計画的・予防的な修繕を進め極力既存施設を維持・保全し、施設の長寿命化を進めることとしました。

「葛飾区区有建築物保全工事計画」は、その取組みの一環として、公共施設の現状と課題を把握した上で、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実現するための具体的な取組みを定めるものです。

## 2. 老朽化への対応

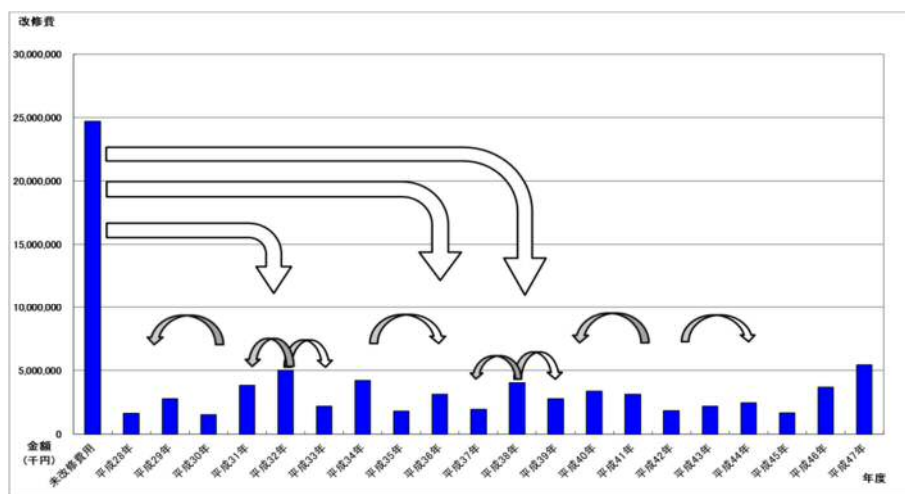
### 2-1 未改修部位・設備への対応

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、葛飾区有建築物保全工事計画策定方針を定めしました。

しかしながら、現状では策定方針で定めた部位・設備ごとの改修周期を超過し老朽化が顕著なものが多くあり、当面は既に老朽化が進んでいる施設の改修を行うことが必要です。

策定方針に示した長期的な改修経費の試算では、主要部位の更新を適切な時期に実施できていない施設が多くあり、図1のとおり膨大な未改修費用が積みあがっています。推奨される改修周期を超過した「積み残し」を大量に抱えており、これを単年度ですべて改修することは困難なことから、当面はこの改修周期を超過している部位・設備の改修を優先的に対応することが必要となります。

このうち、区が定める重点的に取り組む施設を中心に緊急性が高いと判断される施設、部位・設備について直近の5か年で実施すべきものを抽出したものが保全工事計画です。



注1) 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。必要な場合は別途検討を行います。

注2) 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事業費が必要となります。

図 1 改修経費の平準化イメージ

### 2-2 対象施設

策定方針では、「重点的に取り組む施設」として、124 施設を計画保全の対象施設として定義しています。保全工事計画においても、これらの施設を対象とします。

### 3. 保全工事計画で対象となる施設、部位・設備の抽出

#### 3-1 工事優先度の算定

##### (1) グループニング

計画対象の124施設、部位・設備について、優先的に実施すべき工事のグループニングを行いました。ここでグループAに設定される箇所が保全工事計画における工事の対象となります。

グループA：概ね今後5年以内に工事を実施すべきもの

グループB：概ね今後10年以内に工事を実施すべきもの

グループC：概ね今後11年以降に工事を実施すべきもの

##### (2) 優先順位の算定方法

区では、計画的・予防的修繕を推進していくため、施設の台帳、工事履歴、図面、写真、施設の点検結果等の施設に係る情報を一元管理し、予防保全の基礎資料（施設カルテ）として整備する取り組みを進めています。工事優先度は、次に掲げる指標により、施設カルテ等の情報を活用して点数化します。

工事優先度

【法定点検対象の部位】

$$\text{工事優先度 } P = Q + R + K + Y$$

【上記以外の部位（空調・受変電設備など）】

$$\text{工事優先度 } P = Q + R + Y$$

リスク優先度 (R) の考え方 (例)			保全緊急度 (K)				
安全性	重大な事故につながる恐れがある。	100	劣化度調査結果 点数	4	3	2	1
	事故の危険性は低いが運営に影響がある。	50		200	100	50	0
機能性	運用に影響が大きい恐れがある。	60	時間的な評価 (Y)				
	運営に影響はあるが軽微なもの。	30	経過年数/耐用年数×100				
経済性	LCC削減効果が大きい	20	工事優先度は客観的データをもとに算出する Q：施設重要度      R：リスク優先度 K：保全緊急度      Y：時間的な評価				
	上記以外	10					
社会性	サービスや利用率の向上効果が大きい	20					
	上記以外	10					
リスクなし	-	0					

図 2 工事優先度の算定方法

### (3) 工事優先度の算定例

ここでは、個別具体の施設における優先度算定結果を示します。これを計画対象施設 124 施設においてそれぞれ算出します。優先度（得点）の高い施設が、グループ A の候補となります。

日常点検結果や築年数データおよび現地調査結果等を用いて優先度を数値化することで、客観的な判断に基づく優先度を算定します。

#### 1) 算定例：公園課庁舎 外壁

公園課庁舎は、外壁に多数のひびが発生しており、外壁材の落下による安全性低下、漏水等による著しい機能低下が懸念される状態にあり、すぐにでも改修を実施すべき状況にあると判断できます。


施設の名	P	Q	R	K	Y
公園課庁舎	647	160	160	200	127
Q	R		K		Y
1500㎡以上の施設： ：160	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁に多数のひびあり</li> <li>破損部分から錆びた鉄筋が見えるところもあり。</li> </ul> 安全性：100 機能性：60				改修周期の超過年数：19年 改修周期：15年 $19 \div 15 \times 100 \div 127$
外壁材の落下による安全性低下、漏水等による著しい機能低下が直ぐにでも起こる状況					

図 3 工事優先度算定例 1：公園課庁舎外壁

#### 2) 算定例：金町保健センター 屋上防水

金町保健センターは、屋上防水の仕上げ材に亀裂が複数あり、また、パラペット天端の欠落による安全性低下、仕上げ材の剥がれや排水不良に起因する漏水等による著しい機能低下が懸念される状態にあり、すぐにでも改修を実施すべき状況にあると判断できます。

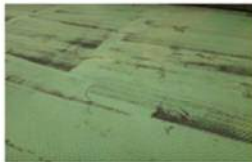
施設の名	P	Q	R	K	Y
金町保健センター	445	160	170	100	15
Q	R		K		Y
1500㎡以上の施設： ：160	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕上げ材に亀裂あり。</li> <li>劣化が進行し、トップコートが摩耗がある。</li> </ul> 安全性：100 機能性：60 経済性：10				改修周期の超過年数：3年 改修周期：20年 $3 \div 20 \times 100 \div 15$
パラペット天端の欠落による安全性低下、漏水による著しい機能低下が直ぐにでも起こる状況					

図 4 工事優先度算定例 2：金町保健センター屋上防水

### 3-2 5か年度内に改修を実施すべき部位・設備の抽出（STEP1）

グルーピングは、算定された工事優先度を基に行っていきます。

ただし、グルーピングの最終確定にあたっては施設管理者（施設所管課）との調整、施設のあり方や活用方法などの個別に検討する必要があるなど、個別施設ごとの特殊事情等も考慮した上で、総合的に判断することも重要です。この過程を経ることで、数字のみでは判断できない要素についても計画へ反映させることが可能となります。

### 3-3 各年工事の実施（STEP2）

#### （1）各年工事の実施順序の確定

グループAの工事について、必要に応じて現場確認を行いつつ、安全性、機能性、経済性、社会性の4つの観点から総合的に判断し、各年工事の実施順序を検討します。年度計画の策定にあたっては、毎年度施設の状況を精査し、ローリングを図るものとします。



図 5 工事実施順序検討イメージ

#### （2）工事の組み合わせ、実施時期について

基本的考え方は次の通りです。

- ヒアリングや現地調査の結果を踏まえ、劣化が多く発生している外壁、屋上防水などの外部を優先的に改修し、雨漏りの発生などの外的な被害を先行して防止します。その後空調・電気などの内部の順に工事を行います。
- 休館を伴うものは、同時期に工事を行うことで、施設利用者への負担軽減と仮設費の削減ができるよう配慮します。
- 学校は、教育環境への影響を考慮し、できるだけ夏休みを有効活用します。そのため、内部と外部の実施時期をずらすなど夏休みでできる工事内容とします。

#### 4. 保全工事計画対象施設・部位一覧

一連の検討をふまえ、総合的な判断のもと検討を行った結果、平成28年度から平成32年度の5年間に保全工事の対象とする施設・部位は次の通りです。

なお、内部の設備や内装材に影響を与える雨漏りや漏水などの外的要因を防止する必要があることから、外壁や屋上防水などの外部を中心に先行して取り組むこととして計画を作成しました。この、本計画に見込む改修費用は、直接工事費のみで約70億円であり、未改修費用として計上される費用のうち、重点的に取り組む施設の約160億円の約44%をカバーしています。概ね10年程度を目途に未改修工事の解消を目指します。



## 保全工事計画対象施設・部位一覧

平成28年年度以降に想定している保全工事計画対象施設・部位及び改修年度は、次のとおりとなります。

この保全工事計画は、今後策定される公共施設等総合管理計画や、個別の施設の更新計画など、公共施設の効果的・効率的な活用へ向けた取り組みと連携を図ります。また、次年度以降も継続して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、改修年度や工事の実施に変更が生じることがあります。

	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	屋上防水等	平成28年度	
		外壁	平成28年度	
2	東立石地区センター	屋根仕上げ	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
3	四つ木地区センター	屋根仕上げ	平成29年度	
		空調設備等	平成29年度	
4	堀切地区センター	受変電設備	平成32年度	
5	南綾瀬地区センター別館	屋上防水等	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
		給排水衛生設備等	平成31年度	
6	お花茶屋地区センター	屋上防水等	平成28年度	
		外壁	平成28年度	
		空調設備等	平成28年度	
7	亀有地区センター	空調設備等	平成32年度	
8	青戸地区センター	空調設備等	平成29年度	
9	奥戸地区センター	屋上防水等	平成31年度	
		空調設備等	平成32年度	
10	柴又地区センター	給排水衛生設備等	平成32年度	
11	新宿地区センター	屋上防水等	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
		空調設備等	平成30年度	
12	金町地区センター	屋上防水等	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
		受変電設備	平成29年度	
		空調設備等	平成29年度	
13	東金町地区センター	屋上防水等	平成28年度	
		外壁	平成28年度	
14	水元地区センター	屋上防水等	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
		空調設備等	平成30年度	
15	亀有学び交流館	外壁	平成29年度	
		高圧引込設備	平成29年度	
		空調設備等	平成29年度	
16	水元学び交流館	高圧引込設備	平成29年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
17	地域産業振興会館	屋上防水等	平成28年度	
		受変電設備	平成28年度	
18	東四つ木工場ビル	屋上防水等	平成30年度	
		外壁	平成30年度	
19	勤労福祉会館	高压引込設備	平成32年度	
20	観光文化センター	外壁	平成31年度	
21	文化会館	高压引込設備	平成31年度	
22	葛飾清掃事務所奥戸分室	外壁	平成32年度	
		空調設備等	平成32年度	
23	シニア活動支援センター	高压引込設備	平成32年度	
24	福祉事務所東庁舎	屋上防水等	平成32年度	
25	金町保健センター	屋根仕上げ	平成28年度	
		屋上防水等	平成28年度	
		外壁	平成28年度	
		高压引込設備	平成28年度	
		空調設備等	平成28年度	
		給排水衛生設備等	平成28年度	
26	新小岩駅北口自転車駐車場	屋根仕上げ	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
27	公園課庁舎	外壁	平成28年度	
28	日光林間学園	外壁	平成30年度	
		空調設備等	平成30年度	
29	旧小谷野小学校	外壁	平成28年度	
30	旧松南小学校	高压引込設備	平成32年度	
31	総合教育センター	高压引込設備	平成29年度	
32	総合スポーツセンター	外壁	平成29年度	陸上競技場観覧席棟
			平成31年度	エイトホール
			平成31年度	野球場スタンド
		高压引込設備	平成31年度	体育館
		空調設備等	平成29年度	陸上競技場観覧席棟
			平成31年度	野球場スタンド
33	お花茶屋図書館	外壁	平成28年度	
		高压引込設備	平成28年度	
		屋上防水等	平成30年度	
		給排水衛生設備等	平成30年度	
34	水元図書館	屋上防水等	平成30年度	
		外壁	平成30年度	
		給排水衛生設備等	平成32年度	
35	鎌倉図書館	空調設備等	平成29年度	

保全工事計画対象施設・部位一覧

No.	名称(代表施設の名称)	部位名称	想定改修年度	備考
1	本田小学校	屋上防水等	平成30年度	
2	葛飾小学校	屋根仕上げ	平成31年度	
		高压引込設備	平成31年度	
3	南綾瀬小学校	外壁	平成28年度	
4	上千葉小学校	屋上防水等	平成29年度	
5	堀切小学校	屋上防水等	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
6	奥戸小学校	屋上防水等	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
7	上平井小学校	外壁	平成31年度	
8	二上小学校	高压引込設備	平成30年度	
		給排水衛生設備等	平成30年度	
9	小松南小学校	受変電設備	平成29年度	
10	新宿小学校	屋上防水等	平成30年度	
		給排水衛生設備等	平成32年度	
11	住吉小学校	高压引込設備	平成31年度	
		給排水衛生設備等	平成31年度	
12	亀青小学校	屋上防水等	平成31年度	
		高压引込設備	平成32年度	
		給排水衛生設備等	平成32年度	
13	道上小学校	高压引込設備	平成28年度	
14	金町小学校	屋上防水等	平成32年度	
		受変電設備	平成32年度	
		給排水衛生設備等	平成32年度	
15	末広小学校	屋上防水等	平成32年度	
		外壁	平成32年度	
16	柴又小学校	屋上防水等	平成31年度	
17	水元小学校	給排水衛生設備等	平成29年度	
18	こすげ小学校	高压引込設備	平成28年度	
		外壁	平成31年度	
19	宝木塚小学校	高压引込設備	平成28年度	
		屋根仕上げ	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
		屋上防水等	平成31年度	
20	青戸小学校	屋上防水等	平成30年度	
		高压引込設備	平成30年度	
21	木根川小学校	屋根仕上げ	平成32年度	
22	綾南小学校	外壁	平成30年度	
23	川端小学校	高压引込設備	平成28年度	
		屋上防水等	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
24	北野小学校	屋上防水等	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
		高压引込設備	平成31年度	
25	白鳥小学校	屋上防水等	平成32年度	

No.	名称(代表施設の名称)	部位名称	想定改修年度	備考
26	松上小学校	高压引込設備	平成29年度	
		受変電設備	平成29年度	
27	柴原小学校	外壁	平成28年度	
		屋上防水等	平成32年度	
28	南奥戸小学校	屋上防水等	平成30年度	
29	東綾瀬小学校	外壁	平成28年度	
		屋上防水等	平成32年度	
30	原田小学校	外壁	平成28年度	
		受変電設備	平成29年度	
		屋上防水等	平成32年度	
31	東柴又小学校	外壁	平成32年度	
		受変電設備	平成32年度	
32	飯塚小学校	屋上防水等	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
		受変電設備	平成30年度	
33	西亀有小学校	屋上防水等	平成29年度	
		外壁	平成29年度	
		高压引込設備	平成31年度	
34	花の木小学校	屋根仕上げ	平成31年度	
		高压引込設備	平成32年度	
		給排水衛生設備等	平成32年度	
35	上小松小学校	外壁	平成28年度	
36	幸田小学校	高压引込設備	平成28年度	
		給排水衛生設備等	平成28年度	
37	細田小学校	屋上防水等	平成32年度	
38	東水元小学校	屋上防水等	平成30年度	
39	よつぎ小学校	受変電設備	平成30年度	
		外壁	平成31年度	
40	新宿中学校	高压引込設備	平成31年度	
41	奥戸中学校	外壁	平成30年度	
42	綾瀬中学校	屋上防水等	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
		高压引込設備	平成32年度	
43	上平井中学校	外壁	平成31年度	
44	中川中学校	屋上防水等	平成30年度	
45	桜道中学校	受変電設備	平成32年度	
46	堀切中学校	高压引込設備	平成30年度	
47	双葉中学校	外壁	平成32年度	
48	大道中学校	高压引込設備	平成30年度	
		受変電設備	平成30年度	
49	四ツ木中学校	屋根仕上げ	平成30年度	
		受変電設備	平成30年度	
50	亀有中学校	受変電設備	平成31年度	
51	立石中学校	給排水衛生設備等	平成29年度	
		屋根仕上げ	平成32年度	
		屋上防水等	平成32年度	

No.	名称(代表施設の名称)	部位名称	想定改修年度	備考
52	常盤中学校	屋上防水等	平成32年度	
		外壁	平成32年度	
53	一之台中学校	屋上防水等	平成30年度	
		外壁	平成30年度	
54	青戸中学校	屋上防水等	平成30年度	
		外壁	平成30年度	
55	青葉中学校	給排水衛生設備等	平成30年度	
		屋上防水等	平成31年度	
		外壁	平成31年度	
56	東金町中学校	屋上防水等	平成32年度	
		外壁	平成32年度	
57	葛美中学校	外壁	平成28年度	
		高圧引込設備	平成29年度	
58	新小岩中学校	外壁	平成28年度	
		高圧引込設備	平成29年度	
		受変電設備	平成29年度	
		屋上防水等	平成32年度	

**\* 保全工事に合わせた機能向上策等の実施について**

保全工事計画は、施設の機能回復を図るうえで必要な部位・設備を計画化するものです。ただし、保全工事に基づく施設の長寿命化に向けた取り組みとして、機能の陳腐化や社会ニーズへの対応が必要な場合には、施設の休館を伴うような大規模改修工事を実施する時点で、改良保全(機能強化・機能向上)もあわせて実施し、時代に合わせた使いやすい施設への転換を目指します。

なお、機能向上策等については、年度計画実施段階で各施設所管課等と協議を行い、施設利用者の声を踏まえて、可能な限り快適性・機能性の向上を図ります。

**【想定される改良保全の例】**

- ・ユニバーサルデザインやバリアフリーの観点からトイレの洋式化・多機能化、スロープ設置による段差解消など
- ・劣化した内装の改修
- ・和室の洋室化等による利用率の向上
- ・ニーズに合わせた諸室のレイアウト変更
- ・省エネルギー化による環境負荷の低減
- ・災害に備えた施設機能の確保