

杉並区一般施設長寿命化計画

令和3年3月



杉並区

目次

第1章 総論	1
1 背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
4 対象施設	2
5 本計画における用語の定義	3
第2章 一般施設の現状	4
1 一般施設の状況	4
2 改築・改修経費の推移	10
第3章 一般施設の長寿命化	11
1 長寿命化に向けた改築・改修の基本的な考え方	11
2 施設整備の水準等	17
3 長寿命化の効果試算	18
4 一般施設における長寿命化の取組	20
第4章 推進体制等	23

※本計画に記載の図表等については、端数処理により内訳と合計値とが一致しない場合があります。

第1章 総論

1 背景と目的

区では、昭和30年代から40年代の高度経済成長期に多く建てられた区立施設の更新時期が次々に到来することを受けて、限られた財源の中で区民共通の財産である施設をより有効に活用していく観点から、施設の安全性の確保に加え、新たな行政需要への対応を図るため、平成26年3月に「杉並区区立施設再編整備計画（第一期）」を策定し、区立施設の老朽化の課題に取り組んできました。

また、平成30年度に策定した同計画の第二次実施プランにおいては、国が「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月）」において求めている「個別施設毎の長寿命化計画（以下「施設長寿命化計画」という。）」への対応も視野に、施設の長寿命化の推進の考え方を示してきました。

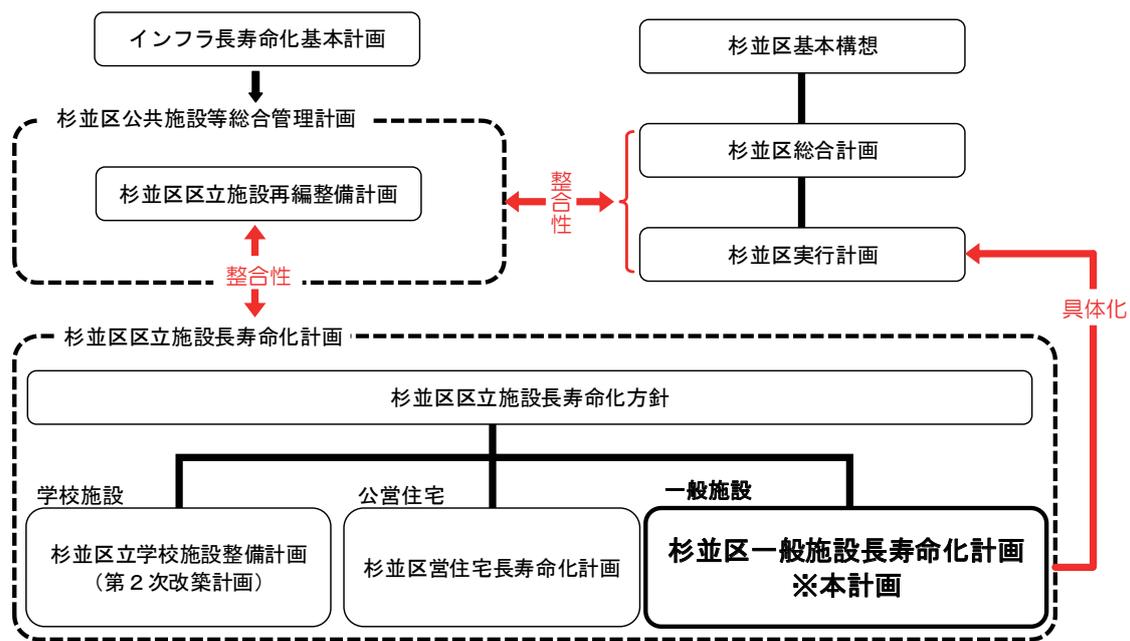
こうしたことを踏まえて、区立施設の長寿命化については、「杉並区区立施設長寿命化方針（以下「方針」という。）」において、施設を長寿命化する基本的な考え方を示し、方針の下、学校施設、公営住宅、その他の一般施設の3つの施設長寿命化計画を策定することとしました。本計画については、このうちの「その他の一般施設（以下「一般施設」という。）」に関する取組について定めるものです。

一般施設に関する施設長寿命化計画では、保育園や集会施設、スポーツ施設など、施設の分類ごとに規模や使われ方が異なる状況などを踏まえて、施設の長寿命化等を実現するため、改築・改修の周期や長寿命化の対象となる施設、施設整備の水準等を示します。これに基づき、施設の老朽化などの課題に計画的かつ的確に対応することで財政負担の軽減及び平準化を実現し、将来にわたって安全・安心な施設サービスを提供していくことを目的としています。

2 計画の位置づけ

本計画の位置づけを含め、「インフラ長寿命化基本計画」の考え方を踏まえた区における計画の体系は、次のとおりです。杉並区公共施設等総合管理計画である杉並区区立施設再編整備計画との整合性を図るとともに、杉並区実行計画等において具体化を図ります。

★図表 1-1 計画の体系図



3 計画期間

令和3年度に策定する予定である新基本構想の期間が「概ね今後10年程度」を展望したものであり、新たな総合計画や実行計画、次期区立施設再編整備計画は、その基本構想を踏まえて策定されることとなることから、本計画の計画期間は、令和3年度から令和13年度までとします。なお、本計画の策定時点においては、次期総合計画等の計画期間等が未確定であることから、それらの計画に沿って、必要に応じて本計画の見直しを行います。

4 対象施設

本計画の対象施設は、方針で示したとおり、学校施設と公営住宅を除く一般施設を対象とします（借り上げている施設は対象としません）。

5 本計画における用語の定義

用語	本計画における定義
長寿命化	一般施設においては、構造躯体の健全性が維持されていることを前提に、定期的な修繕及び長寿命化改修を実施し、物理的な耐用年数である 80 年程度まで（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造の場合）建物を使用できるようにすること。
構造躯体	建物を支える骨組みに当たる部位。区立施設の場合、鉄筋コンクリートで造られているものが多い。
修繕	建物の機能・性能を、当初の水準に向けて回復させること。
改修	建物の機能・性能を、当初の水準と同等以上に改善すること。
改築	建物を解体し、新たに整備すること。
中規模修繕	建物の機能・性能を新築時や長寿命化改修によって高められた際の水準まで戻し、機能回復を図るような修繕。
長寿命化改修	構造躯体の状態から設備等をやり直すとともに、必要に応じて用途の変更やレイアウトの見直しなどを実施する大規模な改修。建物の機能・性能を新築時の水準に戻すような修繕に加え、改修により新たな施設ニーズへの対応等、建物の機能等の向上を図る。
目標使用年数	建築してから解体するまでの建物の使用期間の目標とする年数。
新耐震基準の建物	昭和 56 年 6 月 1 日以降の新耐震設計基準を適用した建築物。一定の耐震性能を持ち、使用材料の仕様等から見ても、十分な物理的耐久性を備え、建設されている。
旧耐震基準の建物	新耐震基準以前の設計基準で作られた建物。

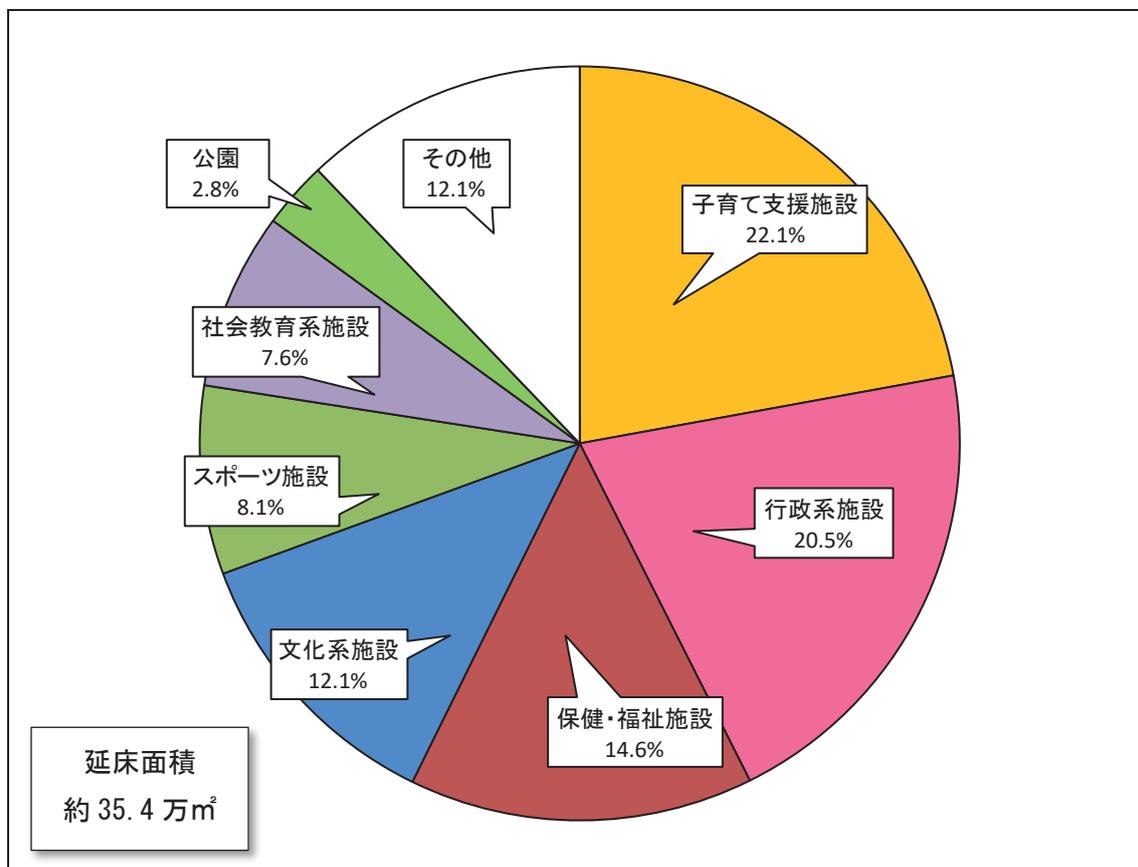
第2章 一般施設の現状

1 一般施設の状況

(1) 用途ごとの施設の延床面積

一般施設の延床面積は、約 35.4 万㎡です。保育園などの子育て支援施設が約 7.8 万㎡（約 22.1%）と最も多く、次いで区役所本庁舎を含む行政系施設が約 7.3 万㎡（約 20.5%）となっています。

★図表 2-1 用途ごとの施設の延床面積の内訳



用途の区分	延床面積	構成比	用途の区分	延床面積	構成比
子育て支援施設 (保育園、子供園、児童館等)	78,349 ㎡	22.1%	スポーツ施設 (体育館・プール等)	28,633 ㎡	8.1%
行政系施設 (庁舎、区民事務所等)	72,634 ㎡	20.5%	社会教育系施設 (図書館等)	26,880 ㎡	7.6%
保健・福祉施設 (保健センター、ゆうゆう館、障害者(児)通所施設等)	51,894 ㎡	14.6%	公園 (公園管理事務所、公園便所等)	10,080 ㎡	2.8%
文化系施設 (地域区民センター、杉並芸術会館等)	42,976 ㎡	12.1%	その他 (有料制自転車駐車場、公衆便所等)	42,872 ㎡	12.1%

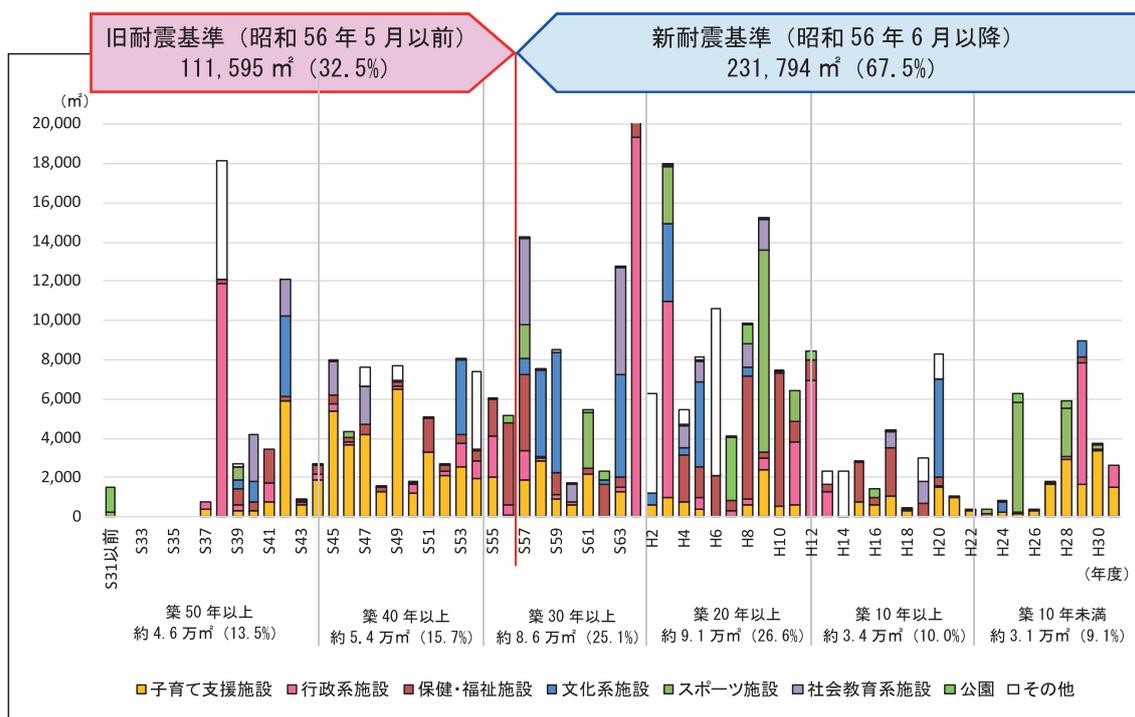
合計 354,317 ㎡ 100%

※出典：令和元年度固定資産台帳のデータを基に作成

(2) 築年別整備状況

一般施設を用途ごとに分けて、建設年度別に延床面積を積算することで施設の整備状況をみると、昭和40年代以降、保育園などの子育て支援施設の整備が、順次、進んできたことがわかります。また、本庁舎などの行政系施設や地域区民センターや杉並会館などを含む文化系施設については、比較的規模の大きい建物が多く、整備があった年の数値を押し上げる傾向にあります。

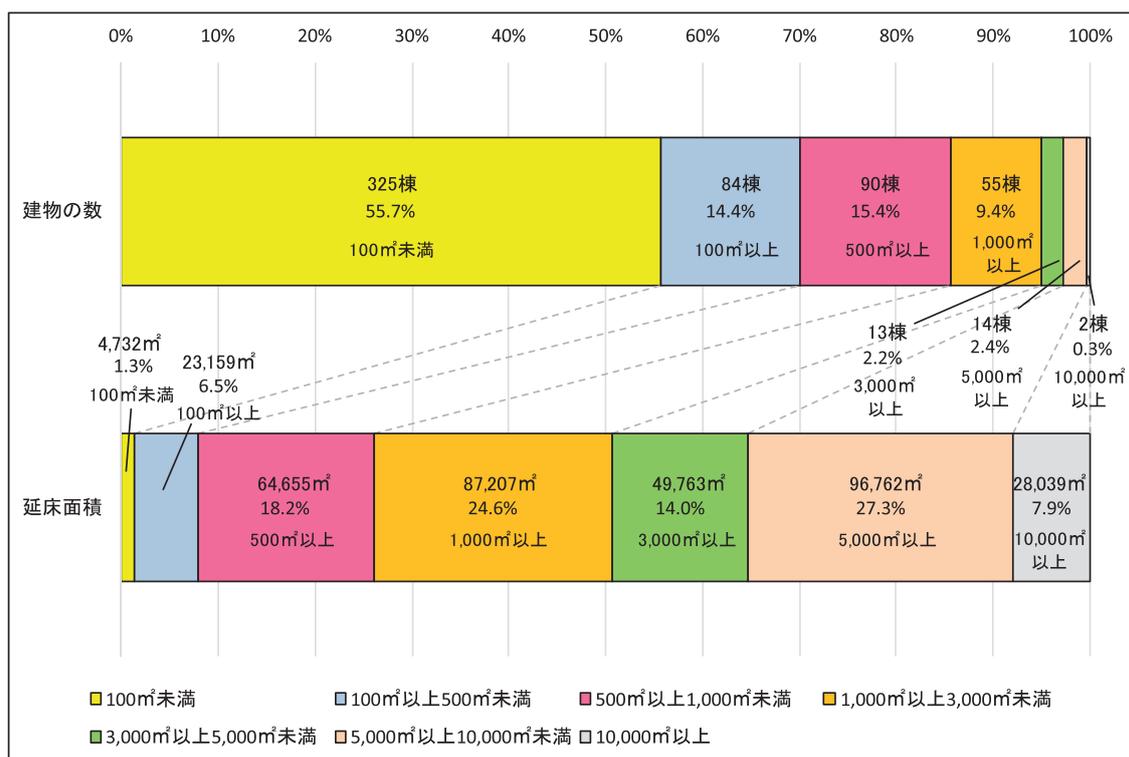
★図表 2-2 築年別延床面積の積算（築年度で表しており、月日は考慮していません）



(3) 規模別の建物の数と延床面積の状況

建物を延床面積の規模で分類して、建物の数と延床面積の合計について、それぞれ割合を集計しました。規模の大きい建物の方が、数は少なくなる一方、全体に占める延床面積の割合は大きくなっていることがわかります。

★図表 2-3 規模別の建物の数と延床面積の割合



1 棟当たりの建物の面積	建物の数		延床面積	
	数	割合	面積	割合
100 ㎡未満	325 棟	55.7%	4,732 ㎡	1.3%
100 ㎡以上 500 ㎡未満	84 棟	14.4%	23,159 ㎡	6.5%
500 ㎡以上 1,000 ㎡未満	90 棟	15.4%	64,655 ㎡	18.2%
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	55 棟	9.4%	87,207 ㎡	24.6%
3,000 ㎡以上 5,000 ㎡未満	13 棟	2.2%	49,763 ㎡	14.0%
5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	14 棟	2.4%	96,762 ㎡	27.3%
10,000 ㎡以上	2 棟	0.3%	28,039 ㎡	7.9%
合 計	583 棟	100.0%	354,317 ㎡	100.0%

※建物の数は、固定資産台帳に記載されている施設・建築物の内、同一の建物については1つのものとし、施設に付随する自転車置場や倉庫等については、建物として分かれている場合には別のものとして計上した。

(4) 建物の状況

区では、本計画の策定に先立ち、平成 30 年度及び令和元年度に一定規模以上の一般施設※¹ を対象として劣化状況の調査を実施しました。この調査では、改修工事中、あるいは工事予定のある建物等を除く 210 棟について、現地調査を行うとともに、既存の耐震診断データや新たに実施したコンクリート圧縮強度等調査の結果などを活用し、「構造躯体」と「建物部位別」の状況を整理しました。

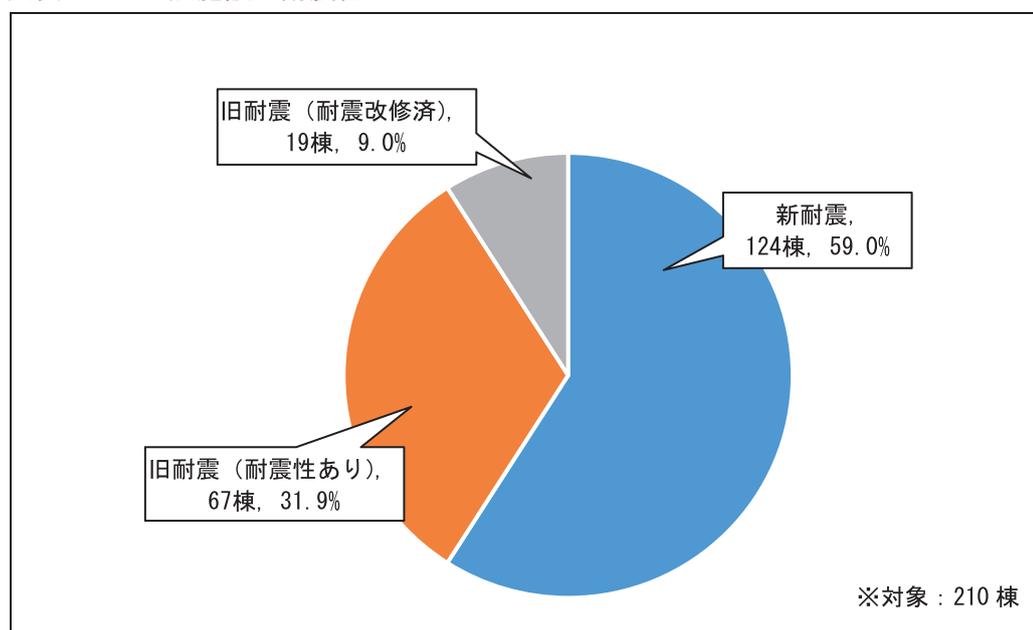
① 構造躯体の状況

ア 耐震性

○全体の約 59.0%(124 棟)が新耐震基準による建物で、残りの約 40.9%(86 棟)が旧耐震基準による建物となっています。

○旧耐震基準による建物のうち、67 棟は耐震診断により耐震性のあることが確認されており、残りの 19 棟についても耐震改修済となっていることから、全ての建物について、耐震性は確保されている状況となっています。

★図表 2-4 一般施設の耐震性

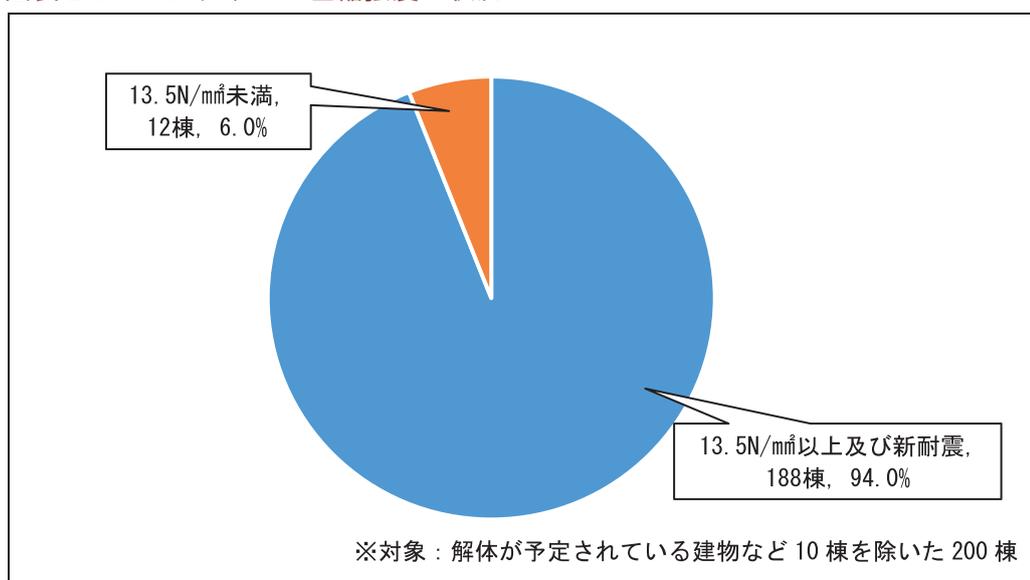


※1 杉並区において、建築基準法第 12 条に基づく建築物等の定期点検の対象としている次の①又は②に該当する規模の建物（平成 30 年度末時点）
①特殊建築物（その用途に供する床面積の合計が 100 m²を超えるもの）
②階数が 2 以上、または延べ面積 200 m²を超えるもの

イ コンクリート圧縮強度

- 鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の建物の場合、構造躯体の状況を評価する項目の1つとして、コンクリート圧縮強度があげられます。本調査では、旧耐震基準による建物 86 棟のうち、解体が予定されている建物など 10 棟を除いた 76 棟を対象にデータを整理しました。
- その結果、一般的に判断の目安とされている数値である 13.5N/mm^2 を基準値^{※2}とした場合、対象とした 76 棟のうち、約 84.2%の 64 棟について、基準値以上であることが確認されました。
- 全体では、210 棟から本調査の対象外とした 10 棟を除いた 200 棟のうち、本調査で基準値以上であった 64 棟に新耐震基準による建物 124 棟を加えた 188 棟 (94.0%) が、基準値以上のコンクリート圧縮強度を有することになります。

★図表 2-5 コンクリート圧縮強度の状況



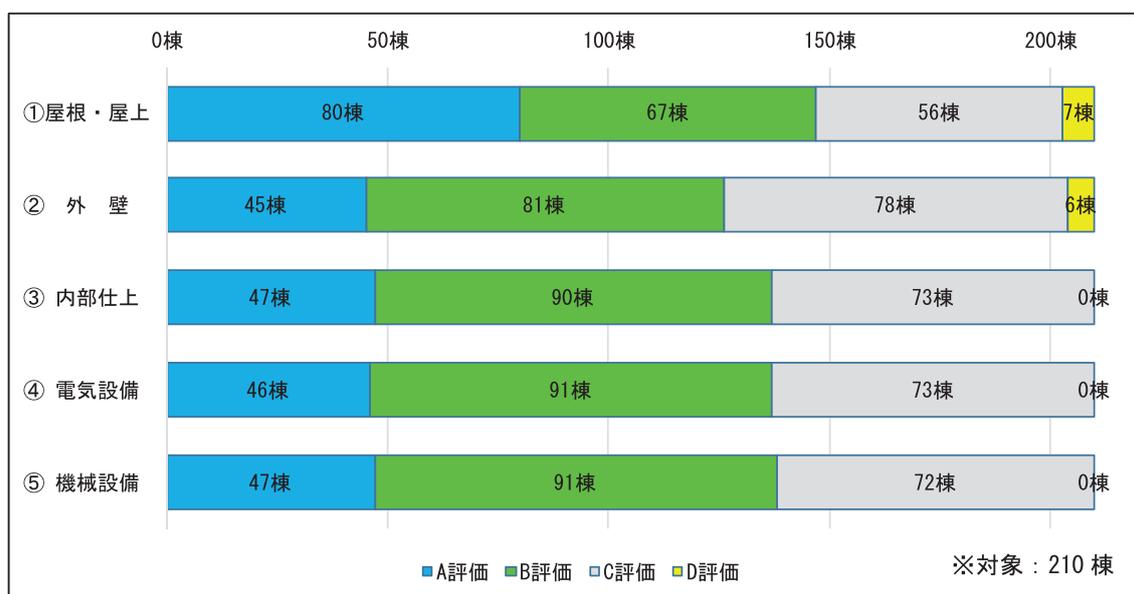
※2 耐震診断基準として一般的に使われている「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」(日本建築防災協会)によると、同基準によって耐震性能が適切に評価できるのは、コンクリート圧縮強度試験の平均値が 13.5N/mm^2 以上のものとされている。

② 建築部位別の状況

建物の劣化状況について、①屋根・屋上、②外壁、③内部仕上、④電気設備、⑤機械設備の5つの部位に分けて、A、B、C、Dの4段階で評価しました。その結果、各部位ともに、概ね6割以上の建物について、安全上、機能上、特に問題がない状況（A又はB評価）となっていますが、一定数については、劣化の進行が認められる状況となっています。

★図表 2-6 一般施設の構造躯体以外の状況及び評価基準

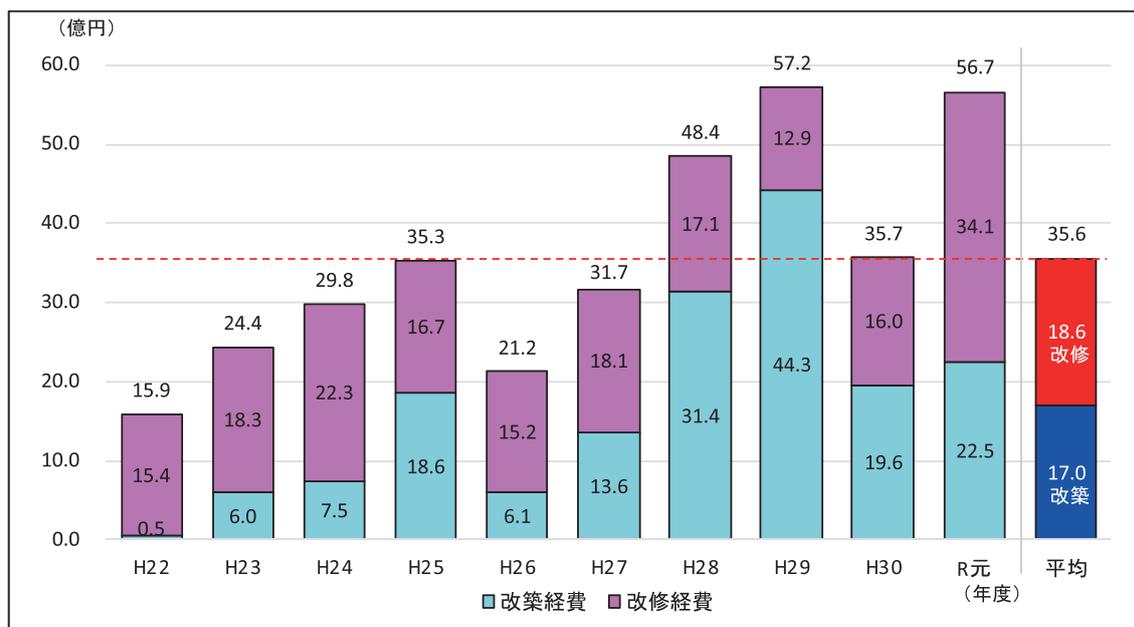
評価	良好 劣化			
	A	B	C	D
①②の評価基準（目視）	概ね良好	部分的に劣化（安全上、機能上問題なし）	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	広範囲に劣化の進行が認められ、漏水等の不具合が発生
①屋根・屋上	80棟	67棟	56棟	7棟
②外壁	45棟	81棟	78棟	6棟
③④⑤の評価基準（経過年数）	20年未満	20～40年	40年以上	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合
③内部仕上	47棟	90棟	73棟	0棟
④電気設備	46棟	91棟	73棟	0棟
⑤機械設備	47棟	91棟	72棟	0棟



2 改築・改修経費の推移

平成 22 年度から令和元年度までの 10 年間で、一般施設の改築・改修にかかった経費は、約 356.2 億円となっています。1 年当たりの平均値は、改築経費が約 18.4 億円、改修経費が約 17.3 億円になります。

★図表 2-7 一般施設改築・改修経費 (H22～R 元)



■主な施設の改築に関する工事費 (解体費や環境整備費等は含まず)

施設名	建設時期	延床面積	工事費
下高井戸保育園	H26～27 年度	1,080.23 m ²	387,426 千円
阿佐谷北保育園	H29～30 年度	997.86 m ²	521,411 千円
妙正寺体育館	H26～28 年度	2,448.61 m ²	1,615,377 千円
馬橋区民集会所・ゆうゆう馬橋館 (複合施設)	H28～29 年度	520.80 m ²	317,808 千円
ウェルファーム杉並	H28～29 年度	7,402.14 m ²	3,345,196 千円

■主な施設の大規模改修に関する工事費

施設名	改修時期	主な改修内容	工事費
高井戸地域区民センター等改修	H22～24 年度	外壁、屋上防水、内装改修のほか、一部諸室の配置変更等	2,298,975 千円

第3章 一般施設の長寿命化

1 長寿命化に向けた改築・改修の基本的な考え方

(1) 方針に基づく一般施設の長寿命化の考え方

方針では、区立施設の目標使用年数を、目安として建築から80年程度と設定しています。一般施設においては、方針で示したこの80年を目標使用年数として設定します。

(2) 長寿命化の進め方

目標使用年数まで建物を長寿命化し使用するためには、構造躯体が健全であるとともに、経年により劣化していく設備等について適切に保全していくことが必要です。また、建物に求められる機能は時代とともに変化していきます。このため、施設を長寿命化していくためには、単に物理的な不具合を直すのみではなく、新たなニーズへの対応など建物の機能や性能の向上を図る改修（長寿命化改修）を実施していくことが必要です。これらにより、老朽化した施設を、将来にわたって長く使い続けることができます。

一般施設において、長寿命化改修は、建物を解体し新築する改築と異なり、建物の構造躯体を再利用し、用途の変更やレイアウトの見直しなどを含め、建物全体を改修するものとします。建物の建設費については、文部科学省の「学校施設の長寿命化改修の手引（平成26年1月）」によると、一般的に構造が3割、設備が3割、仕上げが3割、その他諸経費が1割で構成されるとしています。長寿命化改修では、構造躯体の新築工事がないうえ、改築と比べると解体量が大幅に削減され、工期も短縮されるため、全体で4割程度のコストダウンにつながることを期待できるとともに、施設の休園・休館期間なども改築と比較すると短縮されることから、利用者への負担や環境負荷も軽減されます。

このように、予防保全や機能の更新等の観点に立ち、次頁の図を目安として、適切な時期に中規模修繕や長寿命化改修を実施し、一般施設の長寿命化を進めます。

★図表 3-1 長寿命化改修のメリット

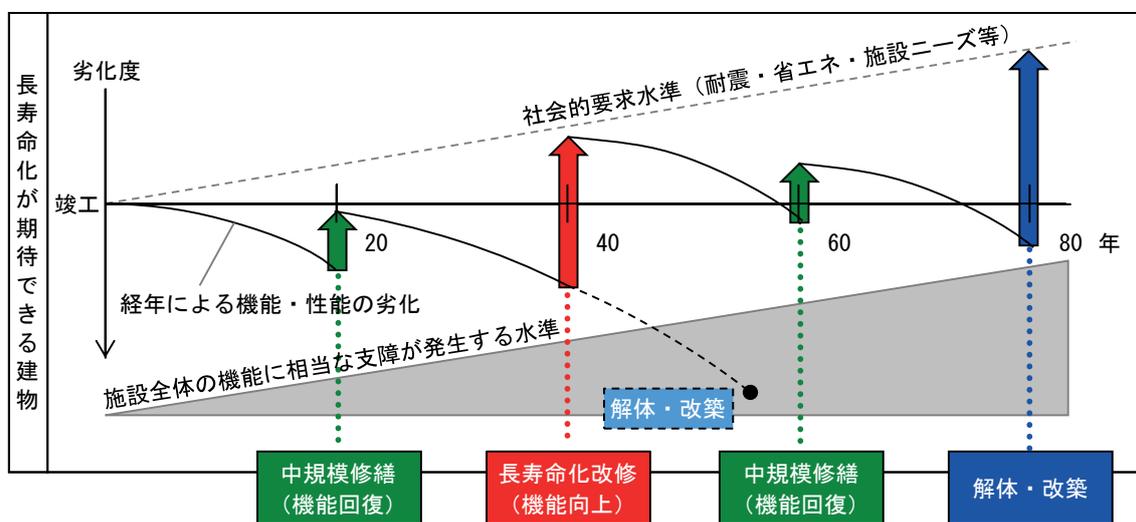
①工事費用縮減、工期短縮 ・工期の短縮、工事費削減 ・休館等期間の短縮による利用者への負担の軽減	②廃棄物の量の削減 ・環境負荷の低減 ・廃棄物処理のコスト削減	③改築と同等の性能水準の確保 ・設備や仕上げ、機能を一新 ・用途やレイアウトの変更も可能
--	---------------------------------------	--

(3) 長寿命化に向けた具体的な取組

一般施設を長寿命化するための具体的な取組としては、建築後、20、40、60年目を目安に、原状回復を目的とした修繕を実施します。また、築40年目の修繕に合わせて、寿命を迎える設備の更新など大規模な修繕の実施に加え、施設における環境性能の向上や新たな使用用途への対応など、その時々様々なニーズに応じた機能向上を実現し、社会的要求水準を満たすなど、長寿命化改修を実施します。

一般施設を長寿命化する場合には、建物の安全性・快適性を確保しつつ新たなニーズに応え、目標使用年数程度まで建物を使用していくこととします。

★図表 3-2 施設を長寿命化するための取組



(4) 長寿命化する建物の選定

長寿命化改修を実施する建物についても、最終的に改築する段階では、長寿命化改修を実施したか否かに関わらず、それまでの間にかかる維持管理費も含め、多額の経費がかかることとなります。

建築時期が集中した一般施設は、当然のことながら改築時期も集中して訪れます。この時、改築ではなく長寿命化改修を実施する場合、改築よりも経費は少なく抑えられますが、ライフサイクルコストを踏まえて今後の財政負担を考えることも必要です。そのため、改築時期が集中し経費が多額にかかる時期を中心に、区立施設全体の改築時期の分布も考慮し、適切に長寿命化する建物を選定することが望ましいと言えます。

本計画においては、こうした視点も念頭に置きつつ、一般施設の老朽化の課題に効果的に対応できるよう、長寿命化する建物を選定していきます。

(5) 長寿命化に必要な構造躯体の健全性の確認

長寿命化の取組を進めるための前提として、構造躯体の健全性が維持されていることが求められます。

これを判断するに当たり、昭和 56 年 6 月以降の新耐震設計基準を適用した建物については、一定の耐震性能を有し、使用材料の仕様等から見ても、十分な物理的耐久性を備えて建設されていることから、基本的に健全性が保たれているものと考えます。

一方、新耐震設計基準が適用されるよりも前に建設された旧耐震基準の建物については、耐震補強が済んでいる又は耐震診断で耐震性があると診断されていることに加え、例えば鉄筋コンクリート造の建物の場合には、コンクリート圧縮強度などが一定の基準以上であることを調査・評価することにより、構造躯体の健全性が保たれていることを確認する必要があります。

このとき、評価が一定の基準に達していない建物についても、物理的には長寿命化改修を実施することはできますが、構造躯体の補修等には多くの費用を要する可能性があるため、費用対効果の観点から長寿命化の対象とすることは適切ではないと考えられます。

なお、第 2 章において示した施設の劣化状況調査の結果から、現段階では多くの一般施設が躯体の健全性を有するものと確認しています。

★図表 3-3 長寿命化判断のための構造躯体の詳細調査の評価項目（例示）

	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
調査	現地目視調査及び材料試験	現地目視調査
評価項目 (例示)	<ul style="list-style-type: none">・コンクリート圧縮強度・中性化深さ・鉄筋かぶり厚さ・鉄筋腐食状況・屋上・外壁の漏水状況	<ul style="list-style-type: none">・筋かいのたわみ・鉄骨腐食状況・非構造部材の取付部・設備・二次部材安全性・屋根・外壁の漏水状況

(6) 長寿命化の取組の対象から除く施設

これまでに実施した施設の劣化状況調査の結果などから、一般施設には物理的に長寿命化の対象とすることができる施設が数多くあることが明らかになっています。しかし、構造躯体の状況とは別に、以下のように施設の長寿命化の取組ができない、または不向きとなる建物があります。このような長寿命化の取組の対象外とする施設については、施設の状況に応じて適切な時期に修繕を実施することで、改築の時期まで安全・快適に施設を利用できるようにしていくことを基本として施設を維持管理していきます。

①長期間の休園・休館ができない施設

長寿命化改修を実施する際には、長期間にわたる施設の休園・休館や、それができない場合には代替運営をするための場所の確保が必要となることが一般的です。そのため、保育園や子供園、本庁舎など、施設の性質上、長期的な休園・休館等を行うことができず、住宅地が多くを占める区内において代替運営場所を確保することも困難な施設については、併設する施設がある場合はその施設も含め、長寿命化の取組の対象とすることは困難です。

②今後の再編整備の対象としている施設

区立施設再編整備計画において、今後、施設の再編整備の対象となり、用途の変更などが示されている施設については、現在の用途と同様の使用方を前提に長寿命化改修を実施することは適当でないことから、原則として長寿命化の取組の対象から除外します。

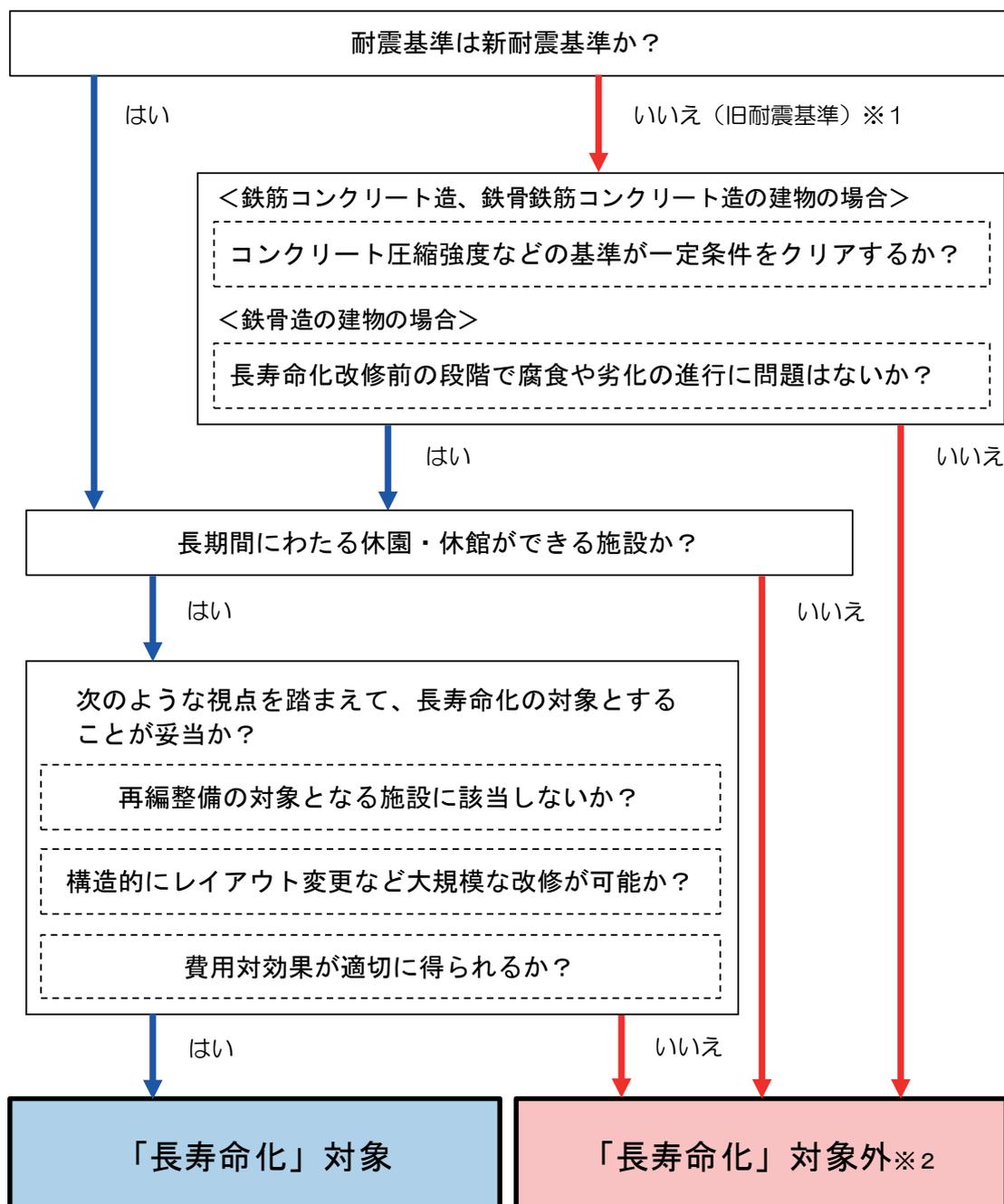
③比較的小規模な施設

倉庫や公衆便所等の小規模な施設や歴史的建造物などについては、長寿命化になじまないため長寿命化の取組の対象から除外します。また、長寿命化改修によるレイアウト変更等に対応しづらい、施設規模が小さいと経費の単価が上昇するため費用対効果が得にくくなるなどの理由により、延床面積 1,000 m²を目安に、これに満たないような比較的小規模な施設については、原則として除外します。なお、第2章で示した規模別の建物の数と延床面積の状況によって、延床面積が 1,000 m²以上の建物については、建物の数は 84 棟で全体（583 棟）の約 14.4%であるのに対して、これに該当する建物の延床面積を合計すると 261,771 m²となり、全体（354,317 m²）の約 73.9%を占めています。これらのことから、一定程度以上の規模の施設を長寿命化の対象とすることで、効率的・効果的な取組とすることができます。

(7) 長寿命化の取組の適否に関するフローによる整理

ここまでの(1)～(6)を踏まえて、一般施設を長寿命化するための取組の対象とすることが適当であるか否かの判定について、下図のとおり、フロー図として整理しました。なお、実際に長寿命化をする施設を選定する際には、フロー図の流れに従い、総合的に判定することとなります。

★図表 3-4 長寿命化判定フロー



※1 旧耐震基準の建物でも、一般施設は、すべて耐震性を有することを確認しています。

※2 施設の劣化状況等に応じて、改築の時期を判断します。

(8) 取組の優先順位の考え方

施設を長寿命化するための取組や改築を進めるに当たっては、限られた財源の中で、対象とする施設の優先順位をつけて進めることが求められます。そのような中、一般施設における取組の優先順位については、構造躯体・設備の劣化状況や、防災機能の有無等施設の重要性、区民ニーズ、施設の利用状況などを踏まえて判断することとなります。

一方、「方針」で示したとおり、区においては学校施設が最も延床面積が大きく、老朽化も進んでいることから、一般施設だけの範囲で優先順位や対策時期を設定することは適切ではありません。また、区立施設再編整備計画においては、単独の施設の改築等だけではなく、周辺施設を俯瞰して見た場合や施設の用途に応じた再編整備の取組を進めていることから、こうした取組との整合性を図ることも必要となります。そのため、実際の取組については、上記を踏まえて、杉並区実行計画等で具体化を図ることとします。

なお、目標使用年数に到来していない場合でも、新たな行政需要への対応や費用対効果の観点などから、改築をする方が合理的であると判断できる場合には、状況に応じて戦略的に改築を進めることも視野に入れて取組を進めます。

2 施設整備の水準等

建物は、建築してから年数が経過するにつれて経年的な劣化が生じるとともに、例えば環境性能の向上やバリアフリー化の促進など、建物に求められる社会的な要求水準については、時代の変化とともにその時々に見合った水準が上がることから、建築当初の整備の水準から比べると相対的に低下します。このような、建物の機能的・社会的劣化に対応するため、建物の長寿命化に向けた修繕・改修等の実施時期に応じた工事等の内容を、以下のとおり整備水準として設定することで、施設ニーズに応えていきます。

この整備水準を基本として、費用対効果などを踏まえて、施設の状況に応じた具体的な実施内容を決めていきます。

なお、長寿命化の対象外となる建物については、中規模修繕を20年ごとに実施し、目安として築50～60年程度、建物を使用していくことを基本とします。

★図表 3-5 長寿命化における整備水準

長寿命化における整備周期・水準	周 期		概ね 20 年目及び 60 年目	概ね 40 年目
	水 準		中規模修繕	長寿命化改修
			(機能回復) 経年劣化による損傷、機能低下への対応	(機能向上) 経年劣化による損傷、機能低下への対応に加え、性能向上や利便性向上等の社会的な要求レベルへの対応
主な部位・部材等	外部仕上		○屋上防水 ○外壁	○屋上防水 ○外壁
	内部仕上		○天井・壁・床等で劣化の著しい箇所	○天井・壁・床等（下地共）の大部分又は全体
	電気設備		○受変電設備 ○昇降機設備 ○照明設備	○受変電設備 ○昇降機設備 ○照明設備 ○その他建物内部の大部分又は全体
	機械設備		○空調設備 ○給排水（ポンプ類）設備	○空調設備 ○給排水（ポンプ類）設備 ○その他建物内部の大部分又は全体
	その他		○劣化の著しい部位・部材等	○新たな施設需要等への対応に必要な部位・部材等

3 長寿命化の効果試算

この章で示してきた長寿命化判定フローや取組の優先順位の考え方をを用いて長寿命化の取組を実施した場合の効果を確認するため、築 60 年で改築をする場合の試算とともに、今後 40 年間における改築・改修経費を試算しました。

その結果、築 60 年で改築をする場合には、40 年間で約 2,447.5 億円（約 61.2 億円／年）の経費がかかるのに対し、長寿命化を想定することができる施設を築 80 年で改築する場合には、約 2,311.2 億円（約 57.8 億円／年）の経費となりました。また、築 60 年で改築をする場合には、改築・改修経費が 1 年当たりで 90 億円以上の年度が 5 か年ほど生じるのに対し、築 80 年で改築する場合の試算では 90 億円以上の年度が生じていないなど、経費の偏りが緩和されていることがわかります。

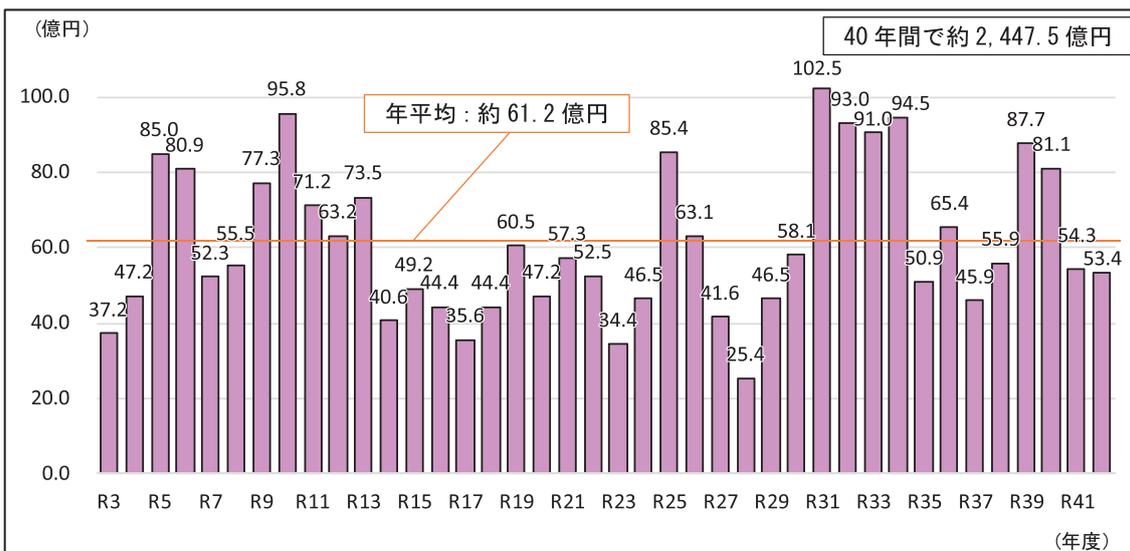
この試算では、長寿命化の取組による改築・改修にかかる経費削減や、財政負担の平準化への寄与について確認することができました。

★図表 3-6 築 60 年で改築をする場合の試算

■試算条件

改築	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて築 60 年で改築すると仮定した。 ・該当の築年数を経過している建物は、直近の 10 年間のどこかで改築を行うと仮定し、10 年間で均等に経費を配分した。
中規模修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・築後、20 年ごとに実施することとし、該当の築年数を経過している建物は、直近の 10 年間で均等に修繕を行うと仮定した。

■試算結果

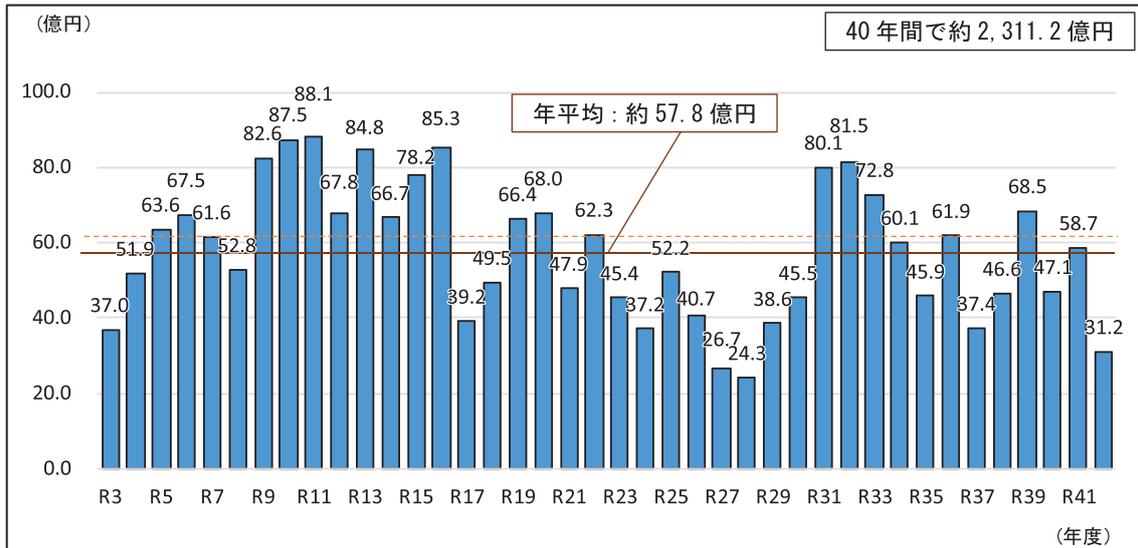


★図表 3-7 長寿命化改修の実施を想定する建物を築 80 年で改築をする場合の試算

■試算条件

改築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の①～③のいずれにも該当しない建物は、築 80 年で改築すると仮定した。また、これら以外は築 60 年で改築すると仮定した。 <ul style="list-style-type: none"> ①延床面積が 1,000 ㎡未満である ②再編整備の取組対象となっている（ゆうゆう館、児童館など） ③長期間にわたる休園・休館ができない施設を含む建物である ・ 該当の築年数を経過している建物は、直近の 10 年間のどこかで改築を行うと仮定し、10 年間で均等に経費を配分した。
中規模修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築後、20 年ごとに実施することとし、該当の築年数を経過している建物は、直近の 10 年間で均等に修繕を行うと仮定した。
長寿命化改修	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築 40 年目で実施することとし、該当の築年数を経過している建物は、直近の 10 年間で均等に改修等を行うと仮定した。

■試算結果



4 一般施設における長寿命化の取組

(1) 施設分類別の長寿命化の適否

15 頁に示した長寿命化判定フロー図に基づき、長期的な休園・休館の可否、施設の規模などの実態に着目して、一般施設を主な施設分類ごとに分けて長寿命化の適否について整理しました。

なお、実際の長寿命化改修の実施に当たっては、必要に応じて構造躯体の調査を実施するなど改めて構造躯体の健全性を確認する必要があるとともに、周辺施設の再編整備と整合性を図りながら効率的・効果的な施設整備を行う必要があるため、個別の施設に関する長寿命化の適否にかかる判定が、下表とは異なる場合もあります。

★図表 3-8 長寿命化の取組に関する主な施設分類ごとの整理

施設分類	長寿命化の適否	考え方
庁舎等	不適當	長期的な休館をすることができないことから、長寿命化の対象とすることは困難。基本的には、概ね 20 年ごとに機能回復のための修繕を繰り返すことで、築 50～60 年を目安に、できるだけ長きにわたり建物を使う。なお、代替運営場所が確保できるなど、長寿命化改修の実施が可能な場合は長寿化の取組を行う。
集会施設	規模等による	集会施設は基本的に休館対応が可能である。地域区民センターのように 3,000 m ² を超えるような規模の施設については、長寿命化改修による機能向上の効果も高いことから長寿命化に適する。一方、区民集会所や区民会館については、1,000 m ² 未満であるとともに、区立施設再編整備計画により、今後、新たな地域コミュニティ施設である「コミュニティふらっと」への再編整備の方向性が示されていることから、現在の用途と同様の使われ方を前提とした長寿命化改修の実施には適さない。なお、他の用途への転用時に、長寿命化改修等を実施することも考えられる。
文化・教育施設	適當	図書館や座・高円寺など 1,000 m ² を超えるような施設が多く、基本的に休館対応も可能である。長寿命化改修による機能向上の効果も高いことから長寿命化に適する。
ゆうゆう館	不適當	施設の規模が小さいことや、区立施設再編整備計画により、今後、新たな地域コミュニティ施設である「コミュニティふらっと」への再編整備の方向性が示されていることから、現在の用途と同様の使われ方を前提とした長寿命化改修の実施には適さない。

スポーツ施設	適当	大規模な施設が多く、休館対応も可能である。また、長寿命化改修による機能向上の効果も高いことから長寿命化に適する。
児童館	不適當	区立施設再編整備計画により、今後、児童館機能を小学校内等に移転し、機能移転後の施設は「子ども・子育てプラザ」や「コミュニティふらっと」への転用など再編整備の方向性が示されていることから、児童館施設のまま長寿命化改修を実施することは適当でない。なお、他の用途への転用時に、長寿命化改修等を実施することも考えられる。
保育園・子供園	不適當	長期的な休園をすることができないことから、長寿命化の対象とすることは困難。基本的には、概ね 20 年ごとに機能回復のための修繕を繰り返すことで、築 50～60 年を目安に、できるだけ長きにわたり建物を使う。
障害者施設	不適當	通所施設については、長期的な休園をすることができないことから、長寿命化の対象とすることは困難。基本的には、概ね 20 年ごとに機能回復のための修繕を繰り返すことで、築 50～60 年を目安に、できるだけ長きにわたり建物を使う。
倉庫・便所等	不適當	小規模な施設であり、長寿命化になじまないことから適さない。概ね 20 年ごとに機能回復のための修繕を繰り返すことで、築 50～60 年を目安に、できるだけ長きにわたり建物を使う。

(2) 計画期間中に修繕・改修等の対象となる主な候補施設

前項では、主な施設分類ごとに長寿命化の適否を整理しました。これを踏まえ、計画期間中（令和3～13年度）に、中規模修繕や長寿命化改修、改築の対象となる主な候補施設を、建築年度を基に抽出しました。

なお、下表に示す年次ごとの取組内容を具体化する際には、構造躯体の健全性や施設の再編整備の取組等を踏まえる必要があるため、区立施設再編整備計画や実行計画等で決定していきます。

★図表 3-9 中規模修繕、長寿命化改修、改築に係る主な候補施設（令和3～13年度）

年次・取組内容	主な候補施設名
築20年目 中規模修繕	杉並福祉事務所高円寺事務所、杉並芸術会館、方南図書館、今川図書館、高円寺南保育園、桃井原っぱ公園管理棟、職員成田防災住宅など
築40年目 長寿命化改修	高円寺地域区民センター、永福和泉地域区民センター、西荻図書館、荻窪体育館、永福体育館、郷土博物館、障害者福祉会館、済美教育センター、旧杉並第四小学校など
築40年目 中規模修繕	上井草保健センター、高円寺子ども家庭支援センター、四宮区民集会所、西荻南区民集会所、梅里区民集会所、高円寺北区民集会所、上高井戸区民集会所、方南区民集会所、下高井戸区民集会所、高円寺中央会議室、成田会議室、久我山会館、方南会館、成田図書館、ゆうゆう堀ノ内松ノ木館、ゆうゆう高円寺北館、ゆうゆう永福館、天沼児童館、高井戸児童館、善福寺北児童館、四宮森児童館、和田中央児童館、方南児童館、馬橋児童館、子ども・子育てプラザ和泉、子ども・子育てプラザ成田西、井荻保育園、荻窪東保育園、すぎのき生活園、あけぼの作業所、蚕糸の森公園事務所、大田黒公園事務所、塚山公園事務所、馬橋公園事務所、本庁舎（西棟・中棟）、分庁舎など
築60年目 改築	杉並清掃事務所、高井戸保健センター、産業商工会館、杉並会館、ゆうゆう桃井館、ゆうゆう和田館、旧永福図書館、和田堀公園プール、宮前児童館、西荻北児童館、高円寺東児童館、阿佐谷児童館、阿佐谷南児童館、大宮前保育園、四宮保育園、高円寺北保育園、天沼保育園、和泉保育園、成田保育園、本天沼保育園、宮前保育園、杉並児童交通公園管理事務所、本庁舎（東棟）など
築60年目 中規模修繕	柿木図書館

※施設名に示した施設に併設施設がある場合には、それを含む。

※計画期間中（令和3～13年度）に築20年目、40年目、60年目を迎える施設を抽出して作成。

※本庁舎（東棟）の改築時期については別途検討。

第4章 推進体制等

1 継続的な運用方針

(1) 取組の具体化

本計画では、一般施設における施設の長寿命化の取組について記載してきましたが、施設の長寿命化を進めるに当たっては、区立施設の再編整備の取組等と整合性を取りながら進めていく必要があります。そこで、それぞれの施設における長寿命化の取組は、規模の適正化の検討と合わせて、区立施設再編整備計画や実行計画等において具体化を図っていきます。

(2) 施設情報の適切な把握

施設の長寿命化を進めるに当たっては、施設に関する情報を適切に把握することが必要です。そのため、建物に関する基礎的な情報の一元管理を目指すとともに、利用状況やコストの情報のほか、図面や各種点検記録などの情報を適切に管理・更新することで、今後の適切な施設の維持管理や長寿命化、再編整備の取組につなげていきます。

2 実施体制

建物に対して適切な維持・保全を実施し、一般施設の長寿命化を推進するため、施設所管課、営繕課、施設再編・整備担当が、それぞれ次のような役割を担うこととし、取組を進めていきます。

★図表 4-1 長寿命化の取組の実施体制

施設所管課	施設を長期にわたり安全で快適な状態に維持するため、日頃から建物や設備の状態を正確に把握し、適切な維持・保全を実現するために必要な点検等を実施し、記録します。
営繕課	効率的な維持・保全や計画的な改築・改修工事を行うため、施設の状態や点検結果、改修履歴などの保全情報を管理します。
施設再編・整備担当	施設の長寿命化の具体化に向けて、施設再編に係る総合調整や施設所管課への支援を行うとともに、取組の進捗管理や個別の取組に関する円滑な庁内調整を図ります。また、建物の基本情報、利用状況、年間コストなどの情報を取りまとめて管理します。

杉並区一般施設長寿命化計画

登録印刷物番号

02-0117

令和2年度
令和3年3月発行

頒価 300円

編集・発行 杉並区政策経営部企画課施設再編・整備担当
〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号
TEL (03) 3312-2111(代表)

☆杉並区のホームページでご覧になれます。

<https://www.city.suginami.tokyo.jp/>

