

第4章

平準化年次計画

第1節 平準化年次計画の位置付け

本章で提示する平準化年次計画は、「予防保全型維持管理へ転換」という公共施設等総合管理計画の実施方針に従い、計画期間（5年間）ですべての積み残しを解消し、原則として※すべての対象建築物を予防保全型維持管理へ転換させようとした場合の費用平準化と優先順位を検討したものです。したがって、計画時点ですべてを実施できるという財政的な担保があるものではありませんが、当該方針上の理想的年次計画として作成したものです。

このため、平準化年次計画と実施計画とを完全一致させることは困難と予想されますが、実施計画検討の際には改修優先順位等に基づき、可能な限り計上することで建築物単位あるいは部位単位でも予防保全型維持管理への転換を図ることとします。

なお、両公民館（府中公民館・府中南公民館）の建替え事業については、平準化年次計画の対象外とします（各個別施設計画には年次計画の記載あり）。これは、府中公民館が既に事業着手済みであることと、府中南公民館は未着手ではあるものの両公民館の地域バランス維持等の観点から、建替えは既定方針であることから、これらを含めた事業費で平準化を図れば、その他の建築物の改修に先送りや偏りが生じ、時機を逸する可能性が高くなるためです。

※ 現状で積み残し改修がある第3ステージの対象建築物は、改修（事後保全）の後に構造耐用年数を迎えてしまうため、理論的には予防保全の実施機会はありません。また、建替え予定などがあるものの改修は行いません。

第2節 平準化年次計画への割付順序

改修優先順位は、原則として改修優先順位一覧（図表 3-4）のとおりですが、学校は同一施設内に複数の要改修建築物があり、それらは学校単位で一括する方が適当と考えられるため、平準化年次計画への割付けに際しては次のとおり考慮します。

- (1) 学校単位で要改修建築物の総合評価係数の平均値を算出する。
- (2) (1)の順により学校単位の要改修建築物を一括して割付ける。なお、本則外で改修せざるを得ない建築物を含む学校から優先して割付ける。
- (3) その他の要改修建築物を建築物単位で改修優先順位を基本に割付ける。
- (4) 計画期間に基本的改修サイクルの改修年度を迎えるものは尊重しつつ、全体を見て実施年度の前後調整を行う。

なお、(1)に関する算出結果は次表（図表 4-2-1～6）のとおりです。

■ 図表 4-2-1 府中中央小学校の要改修建築物の総合評価係数平均値

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価								危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁	
1	7.744	府中中央小学校 プール附属棟 (6)	本則外改修	築51年	d+	d+	d++	d		b	d	2	3	3	
2	9.576	府中中央小学校 給食棟 (2-1, 2-2)	本則外改修	築52年	c	d++	d	b	a	d	d	2	3	3	
平均値		8.660													

■ 図表 4-2-2 府中小学校の要改修建築物の総合評価係数平均値

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価								危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁	
3	12.266	府中小学校 屋内運動場 (12)		築46年	d++	d++	d++	a		d	a	3+	3	3+	
4	13.034	府中小学校 給食棟 (13)		築46年	b	d++	d	b	a	d	d	1	3	3	
24	17.192	府中小学校 特別教室棟 (5)	本則外改修	築50年	d+	d+	d	d		b	d	2	3	3	
31	39.289	府中小学校 プール附属棟 (18)		築32年	b	d+	d	d		d	d	1	3	3	
平均値		20.445													

■ 図表 4-2-3 府中南小学校の要改修建築物の総合評価係数平均値

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価								危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁	
6	14.002	府中南小学校 校舎 (14-1, 14-2, 14-4)	本則外改修	築53年	d++	b	d++	d	a	a	d	3+	1	3+	
8	19.035	府中南小学校 校舎 (22-1, 22-2)		築44年	d+	b	d++	d		d	d	3+	1	3+	
13	28.447	府中南小学校 校舎 (14-3)		築46年	b	b	d++	d	a	a	d	1	1	3	
29	37.742	府中南小学校 プール附属棟 (25)		築34年	b	d+	d	d		d	d	1	3	3	
50	52.483	府中南小学校 特別教室棟 (23)		築30年	a	c	d	c	a	a	c	1	2	3	
平均値		30.342													

■ 図表 4-2-4 府中東小学校の要改修建築物の総合評価係数平均値

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価								危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁	
5	13.284	府中東小学校 屋内運動場		築41年	d++	d+	d++	d+		d	d	3+	3	3+	
9	20.234	府中東小学校 特別教室棟		築42年	d+	b	d++	d		d	d	3+	1	3+	
10	20.448	府中東小学校 管理教室棟		築42年	d+	b	d++	d	a	d	d	3++	1	3+	
21	14.849	府中東小学校 給食棟		築42年	b	d+	d+	d	a	d	d	1	3	3	
22	15.129	府中東小学校 プール附属棟		築41年	b	d+	d+	d		d	d	1	3	3	
28	36.138	府中東小学校 普通教室棟		築31年	b	d+	d+	d		d	d	1	3	3	
平均値		20.014													

■ 図表 4-2-5 府中緑ヶ丘中学校の要改修建築物の総合評価係数平均値

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価								危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁	
11	23.948	府中緑ヶ丘中学校 校舎 (2-1,2-2)		築40年	d+	d+	d++	d	d	a	d	1	3	3	
12	25.667	府中緑ヶ丘中学校 管理教室棟 (1-1,1-2,7,8,10)		築40年	d+	d+	d++	d	a	a	d	1	3	3	
20	14.763	府中緑ヶ丘中学校 プール附属棟 (4)		築40年	b	d+	d+	d+		d	d	1	3	3	
23	15.701	府中緑ヶ丘中学校 給食棟 (3-1,3-2)		築40年	b	d+	d+	d	a	d	d	1	3	3	
45	47.866	府中緑ヶ丘中学校 更衣室 (13)		築20年	a	d	d	b			b	1	3	3	
平均値		25.589													

■ 図表 4-2-6 府中北小学校の要改修建築物の総合評価係数平均値

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価								危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁	
7	17.656	府中北小学校 校舎		築39年	d+	d++	d++	d	a	d	d	3+	3+	3+	
14	28.924	府中北小学校 給食棟		築39年	b	d++	d+	d	a	d	d	1	3	3	
15	29.346	府中北小学校 屋内運動場		築38年	b	d++	d	d		d	d	1	3	3	
27	34.478	府中北小学校 プール附属棟		築38年	b	d+	d	d		d	d	1	3	3	
平均値		27.601													

また、(3) その他の要改修建築物は次表(図表 4-2-7)から改修優先順位を基本として割付けることとなります。

■図表 4-2-7 その他の建築物(学校単位の要改修建築物として一括したものを以外)

改修優先順位	総合評価係数	施設・建物名称	備考	築年数	劣化度評価							危険度評価		
					躯体	屋根	外壁	内装	空調	給排水	電気	躯体	屋根	外壁
16	30.987	空城山公園 管理棟		築35年	b	d++	d+	d	a	d	d	1	3	3
17	38.019	府中町商工会事務所		築35年	b	d++	b	d	a	d	d	1	3	1
18	40.272	府中南小学校区留守家庭児童会(1)		築28年	a	d++	d+	c	c	c	c	1	3	3
19	45.559	ふれあい福祉センター		築23年	a	d++	d+	b	b	b	b	1	3	3
25	28.971	消防庁舎		築45年	b	d+	c	d	b	d	d	1	3	2
26	32.280	府中東地区センター		築38年	b	d+	d+	d	a	d	d	1	3	3
30	38.602	安芸府中商工センター 本館		築35年	b	d+	b	d	d	d	d	1	3	1
32	43.354	環境センター 管理棟		築34年	b	a	d+	d		d	d	1	1	3
33	43.564	ターナサイナス(鶴江仮住宅)		築36年	b	d+	b			d	d	1	3	1
34	45.782	南体育場		築33年	b	b	d+	d		a	d	1	1	3
35	78.178	府中南交流センター		築11年	a	b	d+	a	a	a	a	1	1	1
36	13.827	府中南小学校 給食棟(16-1, 16-2)	次回延命判断	築50年	c	b	d	c	a	d	d	2	1	3
37	15.113	府中東小学校区留守家庭児童会		築40年				d		d	d			
38	19.560	青崎東住宅 集会所		築40年	b	b	d	d		d	d	1	1	3
39	20.527	環境センター 有価物等選別場		築40年	b	d	d					1	3	3
40	23.169	府中中央小学校 屋内運動場(3)	次回延命判断	築51年	c	d	d	b		d	b	2	3	3
41	35.813	府中小学校 東棟(3-2)		築46年	b	a	a	d		d	d	1	1	1
42	38.254	福寿館		築39年	b	c	c	d	d	d	d	1	2	2
43	44.170	府中緑ヶ丘中学校 屋内体育場(5)		築40年	b	c	c	a		d	a	1	2	2
44	46.054	役場本庁舎		築37年	b	b	b	d	a	d	d	1	1	1
46	48.387	環境センター 大型ごみ・分解作業場		築33年	b	d	d					1	3	3
47	50.402	府中中央小学校区留守家庭児童会(1)		築29年	a	d	d	c	a	c	c	1	3	3
48	50.715	府中中央小学校区留守家庭児童会(2)		築19年	a	d	d	b	b	b	b	1	3	3
49	51.781	総社会館		築29年	a	c	d	c	c	c	c	1	2	3
51	61.083	環境センター リサイクル施設		築22年	a	d	d					1	3	3
52	66.243	水分峡森林公園 作業棟		築13年	a	c	d					1	2	3
53	25.561	府中中学校 管理教室棟(1-2)	(長寿命化済)	築56年	c	a	a	a	a	a	a	2	1	1
54	26.540	府中中学校 屋内体育場(5)	第4ステージ改修	築54年	c	c	b	a		a	a	2	2	1
55	52.747	青崎東住宅 1号棟		築41年	b	a	a					1	1	1
56	54.170	青崎東住宅 2号棟		築40年	b	a	a					1	1	1
57	58.014	水分峡森林公園 管理棟		築23年	b	b	a			b	b	1	1	1
58	66.807	府中緑ヶ丘中学校 多目的教室(14)		築14年	a	c	c	a	a		a	1	2	2
59	75.105	安芸府中生涯学習センターくすのきプラザ		築14年	a	c	c	a	a	a	a	1	2	2
60	76.555	府中緑ヶ丘中学校 特別支援学級(15)		築12年	a	b	b	a	a		a	1	1	1
61	80.108	揚倉山健康運動公園 管理棟		築18年	a	a	a	b	a	b	b	1	1	1
62	80.203	鶴江地区センター		築17年	a	a	a	b	b	b	b	1	1	1
63	82.162	シルバーワークプラザ		築18年	a	a	a	b	a	b	b	1	1	1
64	90.060	府中小学校 普通教室棟(20-1, 20-2)		築7年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
65	90.200	防災倉庫		築7年	a	a	a					1	1	1
66	91.485	府中中央小学校 校舎		築5年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
67	93.005	府中中学校 特別教室棟		築3年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
68	94.335	府中緑ヶ丘中学校 クラブハウス		築1年	a	a	a	a		a	a	1	1	1
69	94.673	消防団第3分団詰所		築4年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
70	94.673	府中北交流センター		築4年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
71	97.400	府中南小学校区留守家庭児童会(2)		築2年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
72	97.500	府中公民館	建設中	築1年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
73	97.500	消防団第2分団詰所	建設中	築0年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1
74	97.900	府中中学校 給食棟		築3年	a	a	a	a	a	a	a	1	1	1

第3節 平準化年次計画の概要

平準化年次計画の検討の結果、事業費は次表のとおりと見込まれます。年度平均は、すべての部位を改修する場合で約 3.9 億円、屋根・外壁・空調・エレベーターのみを改修する場合で約 3.3 億円、屋根・外壁のみを改修する場合で約 3.2 億円の規模となります。

■図表 4-3-1 平準化年次計画の事業費総括

(単位：千円)

改修対象範囲	積み残し総額 (R2年度時点)	平準化年次計画（積み残しのうち、実施可能年限分を含む）					
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計
すべての部位	1,830,300	467,800	429,600	361,640	373,200	315,190	1,947,430
屋根・外壁・空調・EVのみ	900,880	332,000	322,900	360,340	373,200	259,940	1,648,380
屋根・外壁のみ	847,180	323,600	322,900	329,340	356,200	253,640	1,585,680

改修対象範囲の違いによる積み残し総額の差額に対して、平準化年次計画の事業費合計の差額は小さくなっていますが、これは計画期間内で第2ステージ改修（内装・設備改修）の実施可能年限を超過するものがあるためです。

各年度への割付け概要及び財源内訳については、次表（図表 4-3-2～4）のとおりです。各学校の要改修建築物を一括して割付けている関係上、当初4年間は事業費ベースで7割前後が学校施設で占められることとなります。また、その他の建築物における+付き評価は原則として令和4年度までに解消する計画としています。

このように、状態の悪いものを先に解決するという改修優先順位の考え方に基づき、年次割付けを行った結果、本来であれば令和3年度に築15年目を迎えることとなるくすのきプラザの第1ステージ改修は、高額な費用が必要であるため4年間先送りとなり、令和7年度での計画としています。

■ 図表4-3-3 平準化年次計画集計表（屋根・外壁・空調・エレベーターのみを改修対象とする場合）

R3年度		R4年度		R5年度		R6年度		R7年度	
南小学校（要改修5棟一括）	128,000	東小学校（要改修6棟一括）	178,700	緑ヶ丘中学校（要改修5棟外一括）	247,140	北小学校（要改修4棟一括）	246,200	南小学校（特別教室棟屋根のみ）	13,000
府中小学校（要改修4棟一括）	115,600	府中小学校（プール棟改築）	64,700	福寿館	77,000	府中小学校（屋内運動場）	66,000	くすのきプラザ	165,000
中央小学校（要改修2棟一括）	12,600	歴史民俗資料館	38,000	役場本庁舎	23,000	南交流センター	34,000	南体育場	34,000
府中小学校（プール棟設計）	3,500	南体育場	16,000	消防団第2分団詰所	7,300	町立体育場	27,000	環状センター	15,040
ふたあいの福祉センター	28,000	東地区センター	10,600	青島東住宅（集会所）	3,100	その他		総社会館	13,200
商工センター・商工会事務所	14,300	環状センター・管理棟	7,400	柳ヶ丘町内会集会所	2,800	その他	61,000	中央小学校区留守家庭児童会	11,800
南小学校区留守家庭児童会	12,900	ターナサナス	3,800	その他	113,200	その他		水分検森林公園	246,940
消防庁舎	11,000	旧府中商工会事務所倉庫	3,700						
空城山公園管理棟	6,100								
その他	22%								
学校	78%								

R3年度		R4年度		R5年度		R6年度		R7年度	
南小学校（要改修5棟一括）	128,000	東小学校（要改修6棟一括）	178,700	緑ヶ丘中学校（要改修5棟外一括）	247,140	北小学校（要改修4棟一括）	246,200	南小学校（特別教室棟屋根のみ）	13,000
府中小学校（要改修4棟一括）	115,600	府中小学校（プール棟改築）	64,700	福寿館	77,000	府中小学校（屋内運動場）	66,000	くすのきプラザ	165,000
中央小学校（要改修2棟一括）	12,600	歴史民俗資料館	38,000	役場本庁舎	23,000	南交流センター	34,000	南体育場	34,000
府中小学校（プール棟設計）	3,500	南体育場	16,000	消防団第2分団詰所	7,300	町立体育場	27,000	環状センター	15,040
ふたあいの福祉センター	28,000	東地区センター	10,600	青島東住宅（集会所）	3,100	その他		総社会館	13,200
商工センター・商工会事務所	14,300	環状センター・管理棟	7,400	柳ヶ丘町内会集会所	2,800	その他	61,000	中央小学校区留守家庭児童会	11,800
南小学校区留守家庭児童会	12,900	ターナサナス	3,800	その他	113,200	その他		水分検森林公園	246,940
消防庁舎	11,000	旧府中商工会事務所倉庫	3,700						
空城山公園管理棟	6,100								
その他	22%								
学校	78%								

年度	金額	割合
R3年度	332,000	78%
R4年度	322,900	75%
R5年度	360,340	69%
R6年度	373,200	84%
R7年度	259,940	95%

財源内訳集計表 (単位：千円)

事業費及び財源内訳	平準化年次計画				
	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
事業費	332,000	322,900	360,340	373,200	259,940
国費	8,600	2,400	0	7,800	18,800
地方債	254,300	247,600	282,000	291,100	1,296,900
一般財源	69,100	72,900	78,340	82,100	332,680
合計 (割合)				1,648,380	

■図表4-3-4 平準化年次計画集計表（屋根・外壁のみを改修対象とする場合）

R3年度		R4年度		R5年度		R6年度		R7年度	
南小学校（改修5棟一括）	128,000	東小学校（改修6棟一括）	178,700	緑ヶ丘中学校（改修5棟外一）	247,140	北小学校（改修4棟一括）	229,200	南小学校（特別教室棟屋根のみ）	13,000
府中中学校（改修4棟一括）	115,600	府中中学校（プール棟改築）	64,700	福寿館	46,000	府中中学校（屋内運動場）	66,000	くすのきプラザ	165,000
中央小学校（改修2棟一括）	12,600	歴史民俗資料館	38,000	役場本庁舎	23,000	南交流センター	34,000	南体育場	34,000
府中中学校（プール棟設計）	3,500	南体育場	16,000	消防団第2分団詰所	7,300	町立体育場	27,000	環境センター	15,040
ふたねい福社センター	28,000	東地区センター	10,600	青崎集住宅（集会所）	3,100	その他	61,000	中央小学校区留守家庭児童会	10,500
消防庁舎	11,000	環境センター	7,400	柳ヶ丘町内会集会所	2,800	その他	82,200	中央小学校区留守家庭児童会	8,200
南小学校区留守家庭児童会	10,200	ターナメイス	3,800	その他		その他		総社会館	7,900
南センター・商工会事務所	8,600	旧府中町商工会事務所倉庫	3,700					水分橋森林公園	
空城山公園管理棟	6,100								
その他	20%	その他	25%	その他	25%	その他	17%	その他	95%
南小学校（改修5棟一括）	128,000	東小学校（改修6棟一括）	178,700	緑ヶ丘中学校（改修5棟外一）	247,140	北小学校（改修4棟一括）	229,200	南小学校（特別教室棟屋根のみ）	13,000
府中中学校（改修4棟一括）	115,600	府中中学校（プール棟改築）	64,700	福寿館	46,000	府中中学校（屋内運動場）	66,000	くすのきプラザ	165,000
中央小学校（改修2棟一括）	12,600	歴史民俗資料館	38,000	役場本庁舎	23,000	南交流センター	34,000	南体育場	34,000
府中中学校（プール棟設計）	3,500	南体育場	16,000	消防団第2分団詰所	7,300	町立体育場	27,000	環境センター	15,040
ふたねい福社センター	28,000	東地区センター	10,600	青崎集住宅（集会所）	3,100	その他	61,000	中央小学校区留守家庭児童会	10,500
消防庁舎	11,000	環境センター	7,400	柳ヶ丘町内会集会所	2,800	その他	82,200	中央小学校区留守家庭児童会	8,200
南小学校区留守家庭児童会	10,200	ターナメイス	3,800	その他		その他		総社会館	7,900
南センター・商工会事務所	8,600	旧府中町商工会事務所倉庫	3,700					水分橋森林公園	
空城山公園管理棟	6,100								
その他	20%	その他	25%	その他	25%	その他	17%	その他	95%

財源内訳集計表（単位：千円）

平準化年次計画							
事業費及び財源内訳		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計（割合）
事業費		323,600	322,900	329,340	356,200	253,640	1,585,680
（財源内訳）		国費	6,800	2,400	0	6,900	16,100 (0.8%)
		地方債	248,500	247,600	254,100	278,300	1,245,600 (64.0%)
		一般財源	68,300	72,900	75,240	77,900	323,980 (16.6%)