

第3期葛飾区到有建築物保全工事計画
令和8（2026）年度～令和12（2030）年度

令和7年3月

—目次—

1	計画策定の趣旨	1
2	第2期保全工事計画の実施状況	2
3	第3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	更なる公共施設の質の確保	4
3-4	建物の供用期間と空調設備等の改修周期の見直し	6
3-5	第3期保全工事計画のスケジュール	7
4	第3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、公共施設の集約・再編や保育園の民営化など、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40年以上を経過した施設の割合が増加し、施設の老朽化による不具合等がみられるようになりました。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、安全性の視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。

こうした公共施設の課題に対応していくため、平成27年度に策定した「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。）に基づき「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。）及び「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、公共施設の適正な保全を推進しているところです。

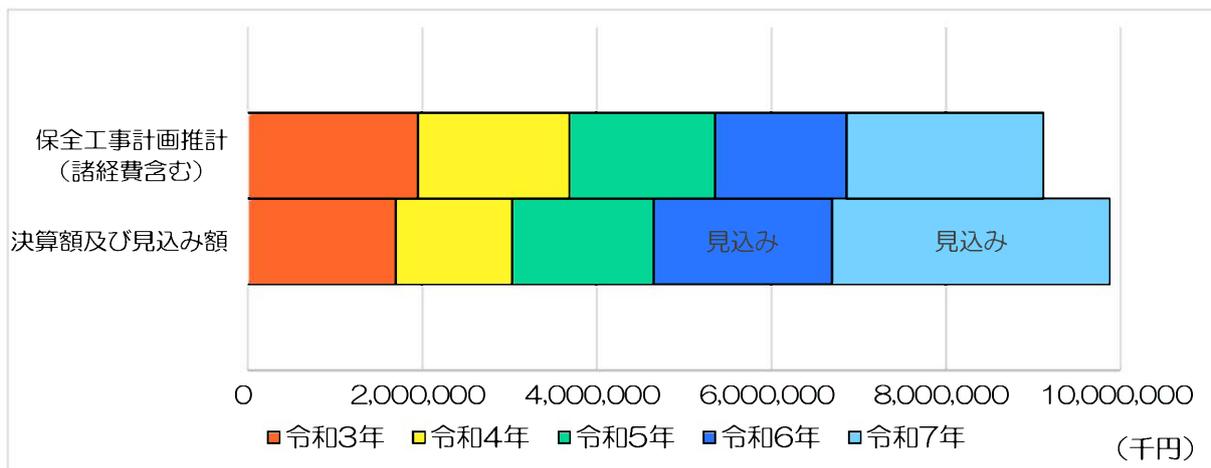
今後も、区有建築物の計画的・予防的な修繕を継続して公共施設の長寿命化を図るとともに、更新費用の財政負担の平準化を実現するため、令和8年度から令和12年度を計画期間とする「第3期葛飾区区有建築物保全工事計画（令和8年度～令和12年度）」（以下、「第3期保全工事計画」という。）を策定します。

2 第2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、公共施設を適正に保全していくため、保全工事計画策定方針及び第2期保全工事計画に基づき着実に施設の改修を進めてきました。

第2期保全工事計画では、未改修部位の解消とともに本来あるべき計画的・予防的修繕を進めるため、約66億円（直接工事費）の計画を策定しました。第2期保全工事計画の5年間の決算見込み額は約99億円で、便宜的に諸経費や税額等を引くと約72億円（直接工事費）の保全工事を実施する見込みになります。

令和3年度から令和7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。年度によって実施状況に差があるものの、5年間を通じておおむね計画どおりに推進してきました。



- 注1) このグラフは、重点的に取り組む施設の主要部位に係る改修費用を表したもの
- 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まない
- 注3) この推計には、諸経費や税額を含む

図 1 令和3年度から令和7年度までの実施状況

5年間の実施の概要は次のとおりとなります。

令和3年度	<p>決算額：1,699百万円</p> <p>施設数：学校10校、学校以外の8施設</p> <p>工事例：原田小学校外壁改修、双葉中学校外壁改修、高砂地区センター屋上防水・外壁改修など</p>
令和4年度	<p>決算額：1,332百万円</p> <p>施設数：学校14校、学校以外の14施設</p> <p>工事例：新宿小学校給排水衛生設備改修、青戸中学校高圧引込設備改修、四つ木地区センター外壁・昇降機設備改修、地域福祉・障害者センター外壁改修など</p>
令和5年度	<p>決算額：1,625百万円</p> <p>施設数：学校14校、学校以外の14施設</p> <p>工事例：亀青小学校外壁改修、水元中学校外壁改修、南綾瀬地区センター屋上防水・外壁・空調設備・高圧引込設備改修、水元小合溜水質浄化センター外壁改修など</p>
令和6年度	<p>予算額：2,040百万円</p> <p>施設数：学校14校、学校以外の13施設</p> <p>工事例：梅田小学校外壁改修、葛美中学校屋上防水改修、観光文化センター外壁改修、亀有駅南口公園下自転車駐車場高圧引込設備改修など</p>
令和7年度	<p>予定額：3,186百万円</p> <p>施設数：学校18校、学校以外の15施設</p> <p>工事例：堀切中学校外壁改修、白鳥小学校給排水衛生設備改修、柴又学び交流館給排水衛生設備改修、亀有文化ホール大規模改修など</p>

3 第3期保全工事計画の策定の視点

3-1 計画期間

第3期保全工事計画では、令和8年度から令和12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3期保全工事計画では、保全工事計画策定方針に基づき、学校など各施設の改築計画や長寿命化計画との整合を図ってまいります。

3-3 更なる公共施設の質の確保

保全工事計画策定方針では、区有建築物の保全にあたる基本方針の1つとして、公共施設の質の確保を挙げています。さらに、令和3年度には葛飾区基本構想及び葛飾区基本計画が新たに策定され、持続可能なまちづくりを目指すSDGsの推進をはじめとする新たな社会課題への対応が求められています。今後の区有建築物において、良質な行政サービスを提供する拠点である公共施設の本来の目的に沿った機能を確保していくため、保全工事のタイミングにあわせて次の視点で公共施設の質の確保に取り組んでいきます。

① 安全性の確保

区民が安全・安心して利用できるよう、防犯機能や防災機能の確保に努めます。

② 快適性・使いやすさの向上（おもてなし）

施設の利用状況や利用者のニーズを踏まえ、バリアフリー化など機能改良を実施し、快適性や機能性の向上を図ります。また、保全工事にあわせてトイレの洋式化、照明のLED化、劣化した内装の改修なども進めてまいります。

③ 環境性能の向上

環境負荷を削減するため、ZEB化などにより、施設の省エネ性能の向上を図ります。

参考：公共施設とSDGsの推進

公共施設等の効果的・効率的な活用を図りながら、将来世代に良好かつ適正に引き継いでいくことができるよう、公共施設等の経営に関する基本的な方針を定めた葛飾区公共施設等経営基本方針では、特に以下の目標達成に向けて取組を推進するとしています。

SDGsの目標		公共施設等の経営における推進方針
 <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>	エネルギーをみんなに そしてクリーンに	「葛飾区地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」（令和4年3月）に基づき、太陽光などの再生可能エネルギーを公共施設に導入するとともに、自立・分散型エネルギーとして活用します。
 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>	住み続けられる まちづくりを	「葛飾区国土強靱化地域計画」（令和4年3月）に基づき、公共施設や都市基盤施設の耐震性能の維持に努めるとともに、帰宅困難者一時滞在施設や洪水緊急避難建物の指定等の防災・減災対策を進めます。
 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	つくる責任 つかう責任	「葛飾区環境配慮指針」（平成22年3月）に基づき、道路・公園を含む全ての公共施設の整備等において、「計画・設計」「施工」「管理・運用」の各段階でエネルギー使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、生活環境の保全を図るとともに、緑化や有害物質対策などにより環境負荷をできるだけ低減し、景観、周辺環境や生態系への配慮などに取り組みます。
 <p>17 パートナーシップで 目標を達成しよう</p>	パートナーシップで 目標を達成しよう	「葛飾区基本計画」（令和3年8月）における公共施設の魅力向上プロジェクトに基づき、社会や地域の実情に合う施設のあり方について、地域と協働しながら進めます。

（出典）葛飾区公共施設等経営基本方針（令和5年3月改定）

3-4 建物の供用期間と空調設備等の改修周期の見直し

保全工事計画策定方針では、建物の供用期間は60年以上の活用を目安として考えていくものとしていました。今後は施設管理者による日常的な点検や計画的・予防的な修繕などによる施設保全の適正管理を前提に、建物の供用期間は他計画と同様に、80年の活用を目安に考えていきます。

また、改修周期につきましては、令和5年10月に改訂された国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築物のライフサイクルコスト」を参考に、今まで行ってきた保全工事の実績も踏まえ、一部の空調設備等の改修周期の見直しを行います。

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	非常用発電設備	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 40	ウレタン塗膜 20 露出アスファルト	塗装 15	PAS 20 UGS 23	30	30	20	25	20	SGP-VA等 銅管 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							SUS管 80					
改修周期の改訂	コロニアル 40	ウレタン塗膜 20 露出アスファルト	塗装 15	PAS 20 UGS 23	30	30	20	25	20	SGP-VA等 銅管 30	30	中央 左 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							SUS管 80		EHP 25 GHP 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。

3-5 第3期保全工事計画のスケジュール

第3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2期保全工事計画		第3期保全工事計画				
令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
第3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3期保全工事計画のスケジュールイメージ

4 第3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8年度から令和12年度の5年間に第3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。

この保全工事計画に見込む改修費用は、物価高騰を考慮すると約86億円（直接工事費）であり、諸経費や税額を含めると約118億円を見込んでいます。保全工事の実施にあたっては、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期及び第2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3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	高砂地区センター	給排水衛生設備等	令和9年度	
		自動火災報知設備等	令和9年度	
2	四つ木地区センター	自動火災報知設備等	令和11年度	
		誘導灯・非常照明	令和11年度	
		給排水衛生設備等	令和11年度	
3	青戸地区センター	高圧引込設備	令和8年度	
		自動火災報知設備等	令和12年度	
		誘導灯・非常照明	令和12年度	
		給排水衛生設備等	令和12年度	
4	東立石地区センター	受変電設備	令和10年度	
5	新小岩地区センター	受変電設備	令和11年度	
		昇降機設備	令和11～12年度	
6	奥戸地区センター	空調設備等	令和11年度	
7	新小岩北地区センター	受変電設備	令和11年度	
8	東金町地区センター	外壁	令和12年度	
9	水元学び交流館	給排水衛生設備等	令和10年度	
		消火設備等	令和10年度	
10	柴又学び交流館	給排水衛生設備等	令和7～8年度	
		消火設備等	令和7～8年度	
11	東四つ木工場ビル	受変電設備	令和11年度	
		自動火災報知設備等	令和11年度	
		誘導灯・非常照明	令和11年度	
		消火設備等	令和11年度	
		空調設備等	令和11年度	
12	地域産業振興会館	屋上防水等	令和12年度	
		外壁	令和12年度	
		高圧引込設備	令和7～8年度	
		受変電設備	令和7～8年度	
		非常用発電設備	令和7～8年度	
13	亀有文化ホール	受変電設備	令和7～8年度	
		自動火災報知設備等	令和7～8年度	
		給排水衛生設備等	令和7～8年度	
		空調設備等	令和7～8年度	
14	観光文化センター	受変電設備	令和9年度	
		自動火災報知設備等	令和9年度	
		誘導灯・非常照明	令和9年度	
		昇降機設備	令和8～9年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
15	シニア活動支援センター	受変電設備	令和12～13年度	
		非常用発電設備	令和12～13年度	
		給排水衛生設備等	令和12年度	
		消火設備等	令和12年度	
		昇降機設備	令和8～9年度	
16	地域福祉・障害者センター	自動火災報知設備等	令和8～9年度	
		誘導灯・非常照明	令和8～9年度	
		空調設備等	令和8～9年度	
17	葛飾区保健所及び子ども総合センター	外壁	令和10年度	
		高压引込設備	令和12年度	
18	亀有南駐車場	外壁	令和10年度	
		非常用発電設備	令和10年度	
		自動火災報知設備等	令和10年度	
		誘導灯・非常照明	令和10年度	
		給排水衛生設備等	令和10年度	
		消火設備等	令和10年度	
		昇降機設備	令和9～10年度	
19	亀有駅南口公園下自転車駐車場	受変電設備	令和12年度	
20	葛飾小学校	屋根仕上げ	令和11年度	
		屋上防水等	令和11年度	
		外壁	令和11～12年度	
21	南綾瀬小学校	外壁	令和12～13年度	
		高压引込設備	令和8年度	
		受変電設備	令和9～10年度	
22	上千葉小学校	外壁	令和11～12年度	
23	堀切小学校	外壁	令和11～12年度	
		高压引込設備	令和10年度	
		自動火災報知設備等	令和12年度	
		誘導灯・非常照明	令和12年度	
		給排水衛生設備等	令和11年度	
		消火設備等	令和11年度	
24	奥戸小学校	自動火災報知設備等	令和10年度	
		誘導灯・非常照明	令和10年度	
		給排水衛生設備等	令和9年度	
		消火設備等	令和9年度	
25	上平井小学校	昇降機設備	令和8～9年度	
		自動火災報知設備等	令和12年度	
		誘導灯・非常照明	令和12年度	
		給排水衛生設備等	令和11年度	
		消火設備等	令和11年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
26	住吉小学校	屋上防水等	令和9年度	
		外壁	令和9～10年度	
27	末広小学校	高压引込設備	令和10年度	
28	鎌倉小学校	屋根仕上げ	令和9年度	
		外壁	令和9～10年度	
		受変電設備	令和10～11年度	
29	こすげ小学校	受変電設備	令和10～11年度	
		自動火災報知設備等	令和11年度	
		誘導灯・非常照明	令和11年度	
		給排水衛生設備等	令和10年度	
		消火設備等	令和10年度	
30	半田小学校	屋上防水等	令和8年度	
		受変電設備	令和12～13年度	
		自動火災報知設備等	令和9年度	
		誘導灯・非常照明	令和9年度	
		給排水衛生設備等	令和8年度	
		消火設備等	令和8年度	
31	青戸小学校	受変電設備	令和7～8年度	
32	清和小学校	屋上防水等	令和11年度	
		外壁	令和11～12年度	
		高压引込設備	令和8年度	
		自動火災報知設備等	令和11年度	
		誘導灯・非常照明	令和11年度	
		給排水衛生設備等	令和10年度	
		消火設備等	令和10年度	
33	中之台小学校	屋上防水等	令和8年度	
		外壁	令和8～9年度	
		昇降機設備	令和10～11年度	
34	川端小学校	受変電設備	令和11～12年度	
35	北野小学校	屋根仕上げ	令和10年度	
36	白鳥小学校	屋根仕上げ	令和9年度	
		自動火災報知設備等	令和8年度	
		誘導灯・非常照明	令和8年度	
37	中青戸小学校	高压引込設備	令和9年度	
38	南奥戸小学校	高压引込設備	令和11年度	
		受変電設備	令和11～12年度	
39	原田小学校	給排水衛生設備等	令和12年度	
		消火設備等	令和12年度	

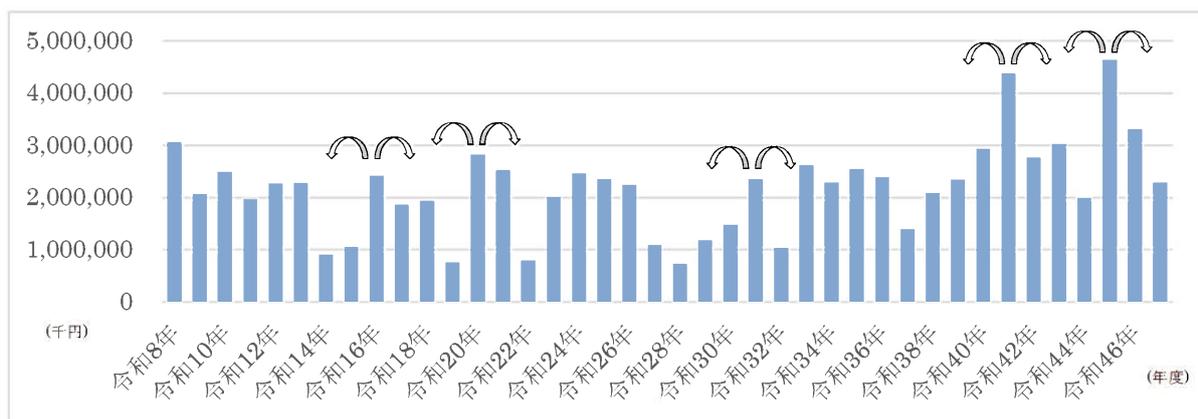
	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
40	飯塚小学校	屋根仕上げ	令和10年度	
		外壁	令和10～11年度	
41	西亀有小学校	受変電設備	令和12～13年度	
42	上小松小学校	受変電設備	令和8～9年度	
43	幸田小学校	屋上防水等	令和11年度	
44	細田小学校	外壁	令和9～10年度	
45	東水元小学校	外壁	令和8～9年度	
		受変電設備	令和7～8年度	
46	水元中学校	屋上防水等	令和12年度	
		自動火災報知設備等	令和8年度	
		誘導灯・非常照明	令和8年度	
47	新宿中学校	屋根仕上げ	令和12年度	
		外壁	令和12～13年度	
48	奥戸中学校	外壁	令和12～13年度	
		高圧引込設備	令和8年度	
49	双葉中学校	受変電設備	令和10～11年度	
50	亀有中学校	屋根仕上げ	令和8年度	
		屋上防水等	令和8年度	
		外壁	令和8～9年度	
51	立石中学校	外壁	令和10～11年度	
		受変電設備	令和9～10年度	
52	一之台中学校	屋上防水等	令和9年度	
		自動火災報知設備等	令和10年度	
		誘導灯・非常照明	令和10年度	
		高圧引込設備	令和8年度	
		給排水衛生設備等	令和9年度	
		消火設備等	令和9年度	
53	青戸中学校	自動火災報知設備等	令和9年度	
		誘導灯・非常照明	令和9年度	
		給排水衛生設備等	令和8年度	
		消火設備等	令和8年度	
54	青葉中学校	屋上防水等	令和8年度	
		外壁	令和8～9年度	
		高圧引込設備	令和9年度	
55	葛美中学校	外壁	令和12～13年度	
56	保田しおさい学校	自動火災報知設備等	令和12年度	
		誘導灯・非常照明	令和12年度	
		給排水衛生設備等	令和12年度	
57	旧東堀切小学校体育館	外壁	令和9年度	

	名称(代表施設の名称)	部位名称	改修年度(想定)	備考
58	総合教育センター	屋根仕上げ	令和12年度	
		外壁	令和12～13年度	
59	日光林間学園	外壁	令和12年度	
		受変電設備	令和12年度	
		直流電源装置	令和12年度	
		自動火災報知設備等	令和12年度	
		誘導灯・非常照明	令和12年度	
		給排水衛生設備等	令和12年度	
		消火設備等	令和12年度	
		昇降機設備	令和8～9年度	
60	奥戸総合スポーツセンター	外壁	令和9年度	
		高圧引込設備	令和11年度	
		受変電設備	令和7～8年度	
61	水元総合スポーツセンター	外壁	令和11年度	
62	中央図書館	直流電源装置	令和11年度	
		自動火災報知設備等	令和11年度	
		誘導灯・非常照明	令和11年度	
63	立石図書館	外壁	令和10年度	
		直流電源装置	令和12年度	
		自動火災報知設備等	令和12年度	
		誘導灯・非常照明	令和12年度	
64	お花茶屋図書館	受変電設備	令和7～8年度	
		給排水衛生設備等	令和7～8年度	
65	水元図書館	受変電設備	令和8年度	
		給排水衛生設備等	令和8年度	
		消火設備等	令和8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、「3-4 建物の供用期間と空調設備等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

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まない

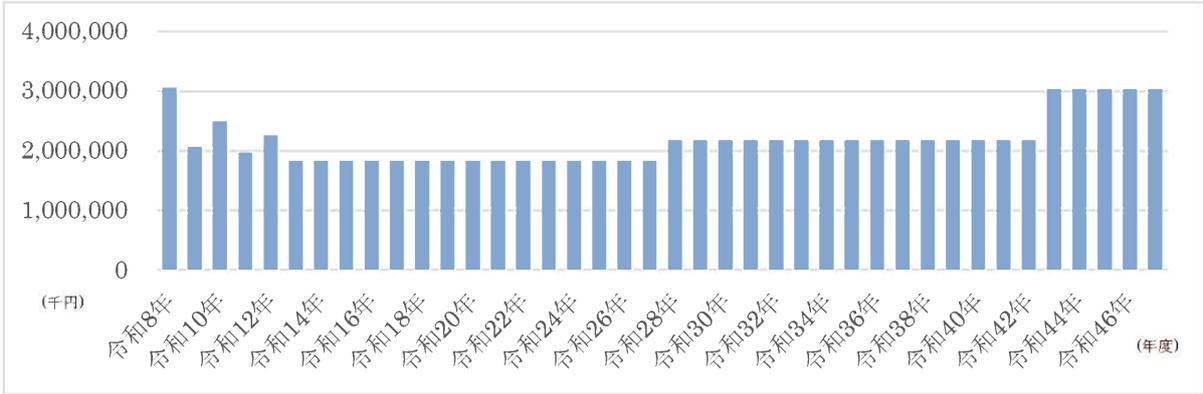
注3) この推計では、諸経費や税額を含む

注4) この推計では、物価高騰に伴う工事費増を考慮した

図3 将来経費の推計

単純に改修周期のみ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、経費に山ができてしまいます。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精査し、図4のように計画のローリングを図りながら必要な工事を適正な時期に実施していきます。

直近では保全工事にかかる経費に大きな変化はありませんが、今後は築15年を経過した学校などから保全工事が始まり、徐々に増えていきます。



- 注1) このグラフは、重点的に取り組む施設の主要部位を改修した際に係る改修費用を試算したもの
- 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まない
- 注3) この推計では、諸経費や税額を含む
- 注4) この推計では、物価高騰に伴う工事費増を考慮した

図 4 計画のローリングを図った改修費用のイメージ

