



白 井 市 公 共 施 設
個 別 施 設 計 画

令 和 3 年 3 月

白 井 市 総 務 部
公共施設マネジメント課

【 目 次 】

第1章 個別施設計画について

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	2

第2章 対象施設の現状等について

1	対象施設	3
2	建物基本情報及び劣化状況評価	4

第3章 施設整備の基本的な方針等について

1	施設整備の基本的な方針	5
2	公共施設の新設の制限	5
3	維持保全工事	5
4	長寿命化工事	5
5	施設の更新等の考え方	5
6	施設整備に係るフローチャート	6
7	維持保全工事・長寿命化工事の優先順位	7
8	工事の整備スキームと各課の役割	7
9	維持管理の容易な工法等の選択	7
10	予防保全	8
11	施設管理情報の蓄積	8
12	予算管理	8
13	防災・減災等への対策	8

第4章 維持保全工事・長寿命化工事の実施時期等について

1	工事内容及び実施時期	9
2	維持保全工事・長寿命化工事に係る想定経費	9
3	個別施設計画の継続的運用方針	9

資料編

1	工事履歴	10
2	劣化状況調査方法	11

第1章 個別施設計画について

1 計画策定の背景と目的

本市では、公共施設等の現状と課題を把握し、様々な課題に適正に対応するため、長期的な視点に立った総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針として、平成29年3月に「白井市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

将来にわたり、公共施設等を適正に管理していくためには、この白井市公共施設等総合管理計画に基づく施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定し、維持管理や更新にかかる費用を縮減・平準化した上で、長期的な視点に立った対策を計画的に進めていく必要があります。

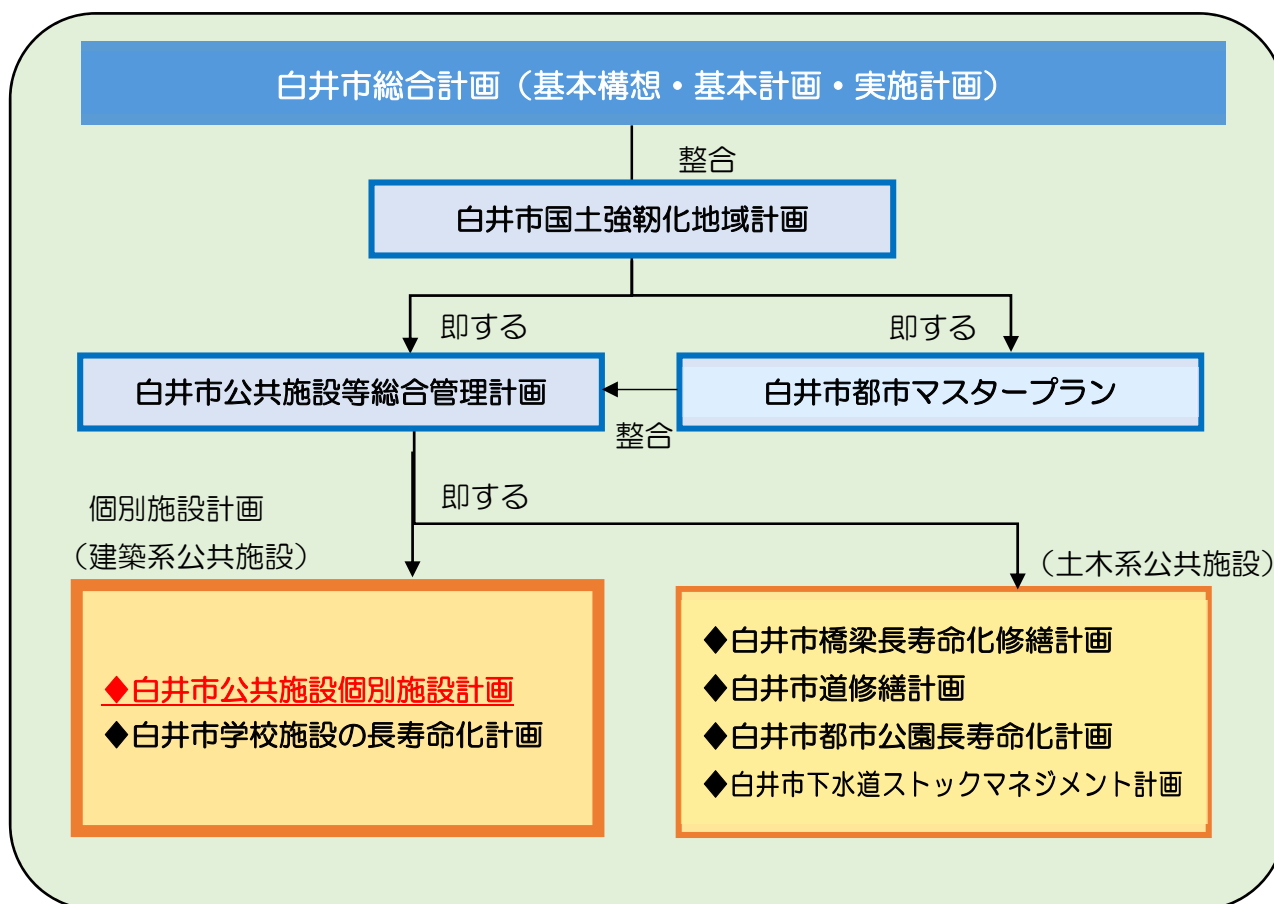
そこで、これまでの各施設の実情等を踏まえつつ、施設ごとの工事内容や実施時期等を示す「白井市公共施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

今後は、本計画に基づき、施設の長寿命化工事等の時期を分散するなど、財政負担の平準化等を図りながら、適切な維持管理等の推進を目指します。

2 計画の位置付け

白井市公共施設等総合管理計画に基づき、施設ごとの建築時期、劣化状況や工事履歴等を考慮した維持保全工事等の実施計画とします。

【個別施設計画等の位置付け】



3 計画の期間

本計画は、施設ごとの現実的な対策内容等を示すため、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間を計画期間とし、中間期の5年目に見直しを行います。

これは、上位計画である白井市総合計画や白井市公共施設等総合管理計画の改訂等を踏まえて設定しています。

なお、公共施設の状態は経年劣化等の要因によって時々刻々と変化することから、日々の定期点検の結果等を踏まえ、適宜、本計画を見直すこととします。

【個別施設計画等の計画期間】

年度	H28－R7 (2016-2025)	R8－17 (2026-2035)	R18－27 (2036-2045)	R28－37 (2046-2055)	R38－47 (2056-2065)
総合計画 (10年ごとに改訂)					
公共施設等総合管理計画 (2017-2056年度まで。 40年間の計画期間)	策定	定期見直し	定期見直し	定期見直し	定期見直し
	前提条件の大幅な変更に合わせて、必要に応じて見直す				
個別施設計画 (2021-2030年まで。 10年間の計画期間)	策定	見直し	見直し	見直し	見直し
	定期点検の結果等を踏まえ、適宜、見直す				

第2章 対象施設の現状等について

1 対象施設

本計画の対象施設は、市民文化系施設、社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、子育て支援施設、保健・福祉施設、行政系施設のうち、居室を有する概ね延床面積200㎡以上の建築系公共施設を基本とし、以下の21施設を対象とします。

【対象施設一覧表】

(令和3年3月時点)

建物基本情報								築年数	所在地
No.	施設名	建物名	構造	階数	延床 面積(㎡)	建築年度			
						西暦	和暦		
1	白井駅前センター	白井駅前センター	RC	2F	1,140	1985	S60	35年	白井市堀込1丁目2番2号
2	西白井複合センター	西白井複合センター	RC	2F	2,409	1981	S56	39年	白井市清水口1丁目2番1号
3	西白井コミュニティプラザ	西白井コミュニティプラザ	S	1F	623	2019	H31	1年	白井市西白井2丁目16番地の1
4	桜台センター	桜台センター	RC	2F	1,584	1993	H5	27年	白井市桜台2丁目14番
5	学習等供用施設	学習等供用施設	RC	2F	1,467	1989	H元	31年	白井市富士239番地の2
6	公民センター	公民センター	RC	2F	1,994	1992	H4	28年	白井市中98番地の17
7	白井コミュニティセンター	白井コミュニティセンター	S	2F	1,239	2011	H23	9年	白井市復1458番地の1
8	白井児童館	白井児童館	RC	2F	450	1982	S57	38年	白井市復1458番地の1
9	福祉センター	福祉センター	RC	2F	2,680	1988	S63	32年	白井市清戸766番地の1
10	障害者支援センター	障害者支援センター	RC	2F	896	1981	S56	39年	白井市南山1丁目8番1号
11	農業センター	農業センター	RC	2F	403	1990	H2	30年	白井市根20番地の1
12	高齢者就労指導センター	高齢者就労指導センター	S	1F	460	1999	H11	21年	白井市清戸765番地の2
13	文化センター	文化センター	SRC	B1 4F	10,136	1993	H5	27年	白井市復1148番地の8
14	白井運動公園	運動公園管理棟	RC	3F	2,306	1997	H9	23年	白井市神々廻1728番地の1
15	白井市民プール	管理棟	RC	2F	663	1991	H3	29年	白井市神々廻1701番地の1
16	白井市役所	本庁舎	RC	4F	4,665	2017	H29	3年	白井市復1123番地
17	白井市役所	東庁舎	SRC	B1 4F	5,858	1981	S56	39年	白井市復1123番地
18	保健福祉センター	保健福祉センター	S	B1 3F	5,592	2001	H13	19年	白井市復1123番地
19	清水口保育園	清水口保育園	RC	2F	1,496	2002	H14	18年	白井市清水口2丁目8番1号
20	南山保育園	南山保育園	RC	2F	1,706	2008	H20	12年	白井市南山1丁目7番1号
21	桜台保育園	桜台保育園	RC	2F	886	1993	H5	27年	白井市桜台2丁目9番

2 建物基本情報及び劣化状況評価

本計画の対象施設のうち、計画期間内（2021年度～2030年度）に維持保全工事・長寿命化工事を予定する各施設の建物基本情報及び劣化状況評価については、下表のとおりです。

なお、現段階で下表に記載されていない（2030年度までは大規模な工事を予定していない）その他の対象施設についても、継続的に本計画を見直すことで、順次、維持保全工事等を計画していきます。

【建物基本情報及び劣化状況評価】

建物基本情報								劣化状況評価					
No.	施設名	建物名	構造	階数	延床面積(㎡)	建築年度		屋根・外壁	仕内上部	設備電気	機械設備	健全度 (100点満点)	
						西暦	和暦						
1	保健福祉センター	保健福祉センター	S	B1 3F	5,592	2001	H13	A	B	A	B	C	82
2	高齢者就労指導センター	高齢者就労指導センター	S	1F	460	1999	H11	B	B	B	B	B	75
3	白井市民プール	管理棟	RC	2F	663	1991	H3	C	D	C	B	B	40
4	白井駅前センター	白井駅前センター	RC	2F	1,140	1985	S60	D	C	C	C	C	37
5	文化センター	文化センター	SRC	B1 4F	10,136	1993	H5	D	D	C	B	B	38
6	学習等供用施設	学習等供用施設	RC	2F	1,467	1989	H元	C	C	B	B	D	62
7	桜台センター	桜台センター	RC	2F	1,584	1993	H5	D	C	B	B	D	54
8	清水口保育園	清水口保育園	RC	2F	1,496	2002	H14	D	B	A	A	C	78
9	福祉センター	福祉センター	RC	2F	2,680	1988	S63	A	A	C	C	B	67
10	西白井複合センター ※	西白井複合センター	RC	2F	2,409	1981	S56	A	A	B	B	B	84

【参照：白井市公共施設修繕計画（平成31年3月）（一部加筆修正）】

※ 西白井複合センターは昭和56年度に建築した施設ですが、平成26年度に改修を行っていることから、健全度が高くなっています。

第3章 施設整備の基本的な方針等について

1 施設整備の基本的な方針

本市の公共施設の大きな特徴として、公民館、児童館、老人憩いの家、図書室等を建築当初から単一用途の施設ではなく、複合化している施設が多いことから、施設を長く賢く使うため、適切な時期に維持保全工事や長寿命化工事を実施し、最適な維持管理を図ることを前提とします。

なお、長寿命化工事の設計段階においては、公共施設に対する市民の様々な意見を参考にし、施設の利便性、社会的ニーズ等の向上に努めます。

2 公共施設の新設の制限

白井市公共施設の最適配置等検討方針（平成31年3月）に基づき、市は、公共施設に関する新たな行政ニーズが生じない限り、新たな公共施設を原則として建設しません。

3 維持保全工事

建築から20年程度経過した公共施設について、外部改修（外部塗装、防水改修）、空調設備更新などを行い、建築当初の用途・性能・機能の維持及び回復を図るための工事を実施します。

4 長寿命化工事

建築から35～40年程度経過した公共施設について、省エネルギー化やバリアフリー化、現行法令等への適合化など、現行の公共施設に求められる水準に合わせた機能の向上を図るための工事を実施します。

また、時代の変化に合わせた用途の変更、機能の追加等の社会的ニーズへの対応を図ります。

5 施設の更新等の考え方

白井市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）では、施設の更新費用を推計するため、耐用年数の65年を満了した時点で、同種・同規模に建替えるとして試算していますが、建替えに限定せず、建築から65年程度経過した公共施設については、施設の更新等（長寿命化、複合化、用途変更、廃止等）の検討を行います。

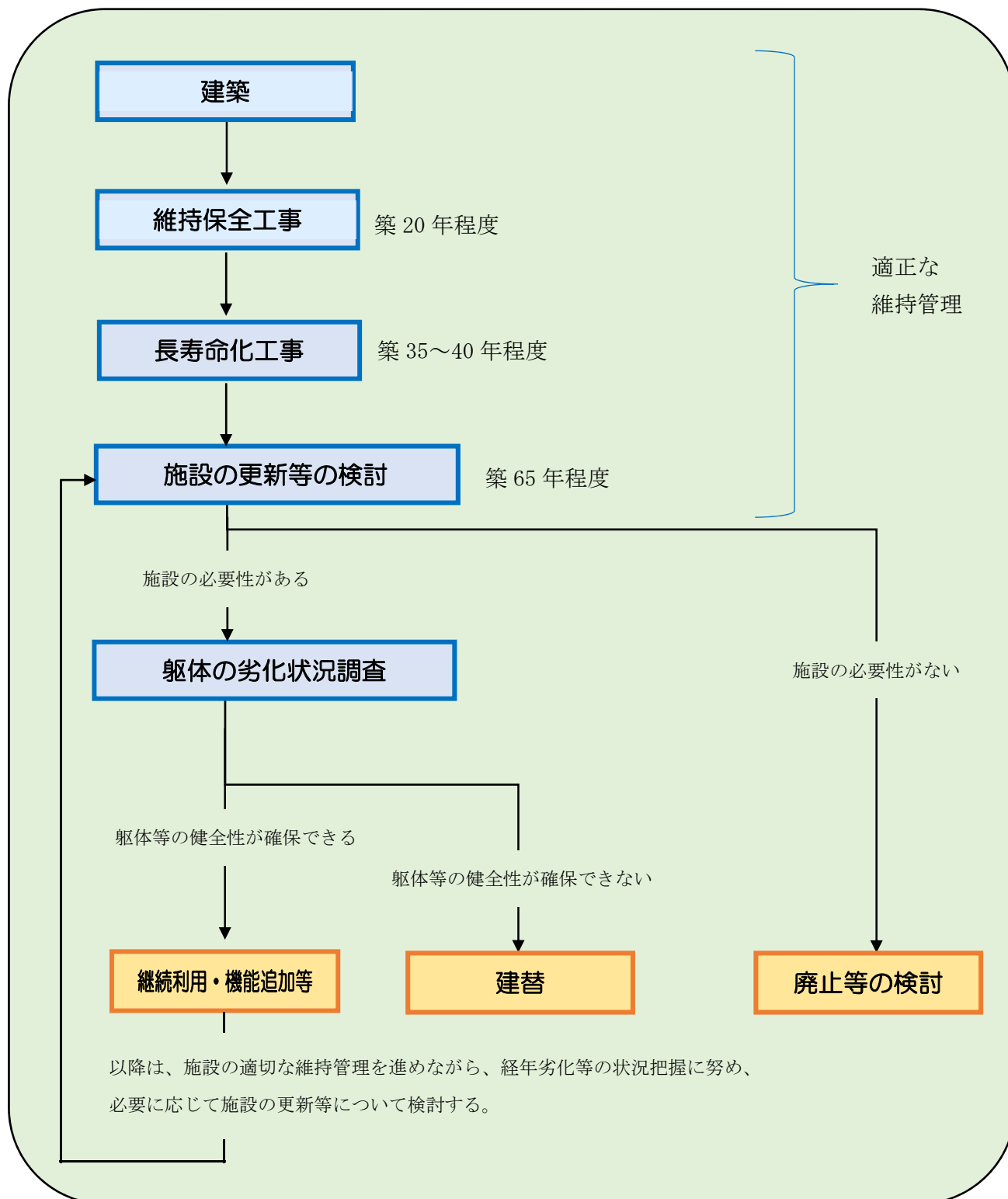
今後は、人口減少や少子高齢化等がますます進展し、公共施設に求められる役割や機能は変化していくものと考えられます。このため、老朽化対策の検討に当たっては、その時点で各施設が果たしている役割や機能を再確認した上で、その施設の必要性自体を再検討する必要があります。

検討の結果、必要性がある施設については、躯体等の健全性が確保できることを前提に、社会情勢の変化に応じた機能の追加や用途の変更、複合化などを行います。一方で、必要性がない施設については、廃止・撤去を検討するなどの取り組みを推進します。

6 施設整備に係るフローチャート

建築から施設整備（長寿命化、複合化、用途変更、廃止等）までの基本的な流れは、下記の図のとおりです。

【施設整備に係るフローチャート】



7 維持保全工事・長寿命化工事の優先順位

維持保全工事等の優先順位は、白井市公共施設修繕計画（平成31年3月）で示した健全度が低い（劣化が進行している）公共施設を優先し、さらに、財政推計の見直しと財政健全化の取組（令和2年8月）で示された財政推計等との整合性を考慮し、決定するものとします。

なお、工事の実施については、白井市公共施設修繕計画に基づき、既に一部の公共施設では工事を完了していますが、今後は、上位計画である白井市公共施設個別施設計画（本計画）に移行し、適正な公共施設の維持管理を推進します。

8 工事の整備スキームと各課の役割

はじめに、施設担当課において、施設への要求事項等を取りまとめ、基本設計に反映させます。その後、基本設計を基に公共施設マネジメント課において実施設計を作成し、工事を発注します。

基本設計・実施設計・工事は原則一年ずつで、これを基本的な整備スキームとします。

また、各課の役割と合わせた整備スキームのイメージは、下表のとおりです。

【基本的な整備スキームと各課の役割】

	基本設計	実施設計	工事
施設担当課	- 基本設計の予算管理、作成 - コンサルタント業務委託契約 - 施設への要求事項を取りまとめ、基本設計に反映	実施設計の内容確認	- 工事関係者と協議 - 完了検査等の立ち会い
公共施設 マネジメント課	基本設計の作成に際し、施設担当課へ技術的な助言、補助等	- 実施設計の予算管理、作成 - 設計関係者と協議 - 関係諸官庁への手続き	- 工事の発注 - 工事に係る予算管理 - 工事監督職員 - 工事関係者と協議 - 施設担当課へ進捗報告
	(1年)	(1年)	(1年)

9 維持管理の容易な工法等の選択

施設の維持管理に係るコストは、管理水準や採用する工法によって大きく変わります。

そのため、工事等を実施する際には、維持管理が容易かつ確実に実施可能な工法・仕様を採用するなど、コスト削減のため合理的な対策に努めます。

10 予防保全

公共施設の維持管理・更新等に係る中長期的なコストを縮減し、予算を平準化していくため、計画的に施設の維持保全等を図っていきます。

そのため、施設の設備等が故障してから修理する事後保全ではなく、あらかじめ決められた期間、決められた内容で、故障する前又は損傷が軽微である時期に機能の保全・回復を図る予防保全を推進します。

11 施設管理情報の蓄積

公共施設は、利用状況や設置された自然環境等に応じて劣化や損傷の進行は施設ごとに異なり、その状態は時々刻々と変化します。日常の施設管理の質を向上させるためには、各施設の状態を定期的な点検・診断により、正確に把握することが重要です。

そのため、点検・診断結果、修繕履歴等の情報を記録するとともに、公共施設包括管理業務委託による毎月の巡回点検や各種報告書を活用し、施設管理情報を蓄積することで、管理体制の強化を図ります。

12 予算管理

公共施設の維持保全工事や長寿命化工事を計画的に実施することで、施設の機能性や利便性等を確保しつつ、支出の抑制及び財政負担の平準化を図ります。

13 防災・減災等への対策

市内の多くの公共施設は、白井市地域防災計画により避難所に指定されています。避難所は、災害時に市民の避難施設として使用されるなど、重要な役割を果たしています。そのため、万一の災害等に備え、長寿命化工事等を実施する際には、併せて避難所としての施設の性能向上を検討します。

また、長寿命化工事等の機会を、安全性能の向上を図る一つの機会と捉え、道連れ工事を含めた、効率的・効果的な対策を推進します。

第4章 維持保全工事・長寿命化工事の実施時期等について

1 工事内容及び実施時期

各施設における工事内容及び実施時期については、施設整備の基本的な方針等に基づき、下表のとおりとします。

なお、表中の築年数は、建築した時から工事实施年度までの経過年数を示します。また、下表は本計画策定時点の情報を基に作成したものであるため、各施設における施設の更新等（長寿命化、複合化、用途変更、廃止等）の検討結果や今後の財政推計の見直し等を受けて、工事内容、実施時期は変更する場合があります。

【工事内容及び実施時期】

施設名	工事内容	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030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	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
白井市役所 ※1	維持保全工事 築年数	○ —									
保健福祉センター	維持保全工事 築年数			○ 22年							
高齢者就労指導センター	維持保全工事 築年数			○ 24年							
白井市民プール	維持保全工事 築年数			○ 32年							
白井駅前センター	長寿命化工事 築年数					○ 39年					
文化センター ※2	長寿命化工事 築年数					○ 32年					
学習等供用施設	長寿命化工事 築年数						○ 37年				
桜台センター	長寿命化工事 築年数							○ 34年			
清水口保育園	長寿命化工事 築年数								○ 26年		
福祉センター	長寿命化工事 築年数									○ 41年	
西白井複合センター	長寿命化工事 築年数										○ 49年
計	維持保全工事 長寿命化工事	1		3		2	1	1	1	1	1

※1 白井市役所外構（駐車場等）の整備です。建物本体の工事ではありません。

※2 文化センターの工事内容、実施時期は、文化センターのあり方検討委員会の検討結果を受けて策定する市の方針等により決定します。

2 維持保全工事・長寿命化工事に係る想定経費

単年度に支出する工事費は、維持保全工事・長寿命化工事を合わせて年2億円と想定します。計画期間10年間分では、20億円の経費がかかるものと想定します。

3 個別施設計画の継続的運用方針

本計画の進行管理は、計画策定の担当課である総務部公共施設マネジメント課が行います。公共施設マネジメント課は、公共施設の劣化状況等の把握に努めるとともに、関係各課と連携し、本計画の進行を図っていきます。

また、事業の進捗や劣化状況など、最新の結果を反映して本計画は適宜、見直すものとします。

資料編

1 工事履歴

本計画に基づき実施した維持保全工事・長寿命化工事の履歴について示します。工事履歴は、本計画を見直した年度を基準に、過去10年間分を記載します。

【工事履歴】（本計画見直し年度：2025年度時点）

施設名	工事内容	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030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	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
白井市役所	維持保全工事 築年数										
保健福祉センター	維持保全工事 築年数										
高齢者就労指導センター	維持保全工事 築年数										
白井市民プール	維持保全工事 築年数										
白井駅前センター	長寿命化工事 築年数										
文化センター	長寿命化工事 築年数										
学習等供用施設	長寿命化工事 築年数										
桜台センター	長寿命化工事 築年数										
清水口保育園	長寿命化工事 築年数										
福祉センター	長寿命化工事 築年数										
西白井複合センター	長寿命化工事 築年数										
計	維持保全工事 長寿命化工事										

【工事履歴について】

本計画策定時点（2021年3月）では、本計画に基づき実施した工事履歴はありません。
今後の計画見直し時に、随時更新していく予定です。

2 劣化状況調査方法

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(文部科学省 平成 29 年 3 月)(以下「解説書」という。)における公共施設の老朽化状況調査方法(「構造躯体の健全性の把握」及び「躯体以外の劣化状況の把握」)を解説書から抜粋します。

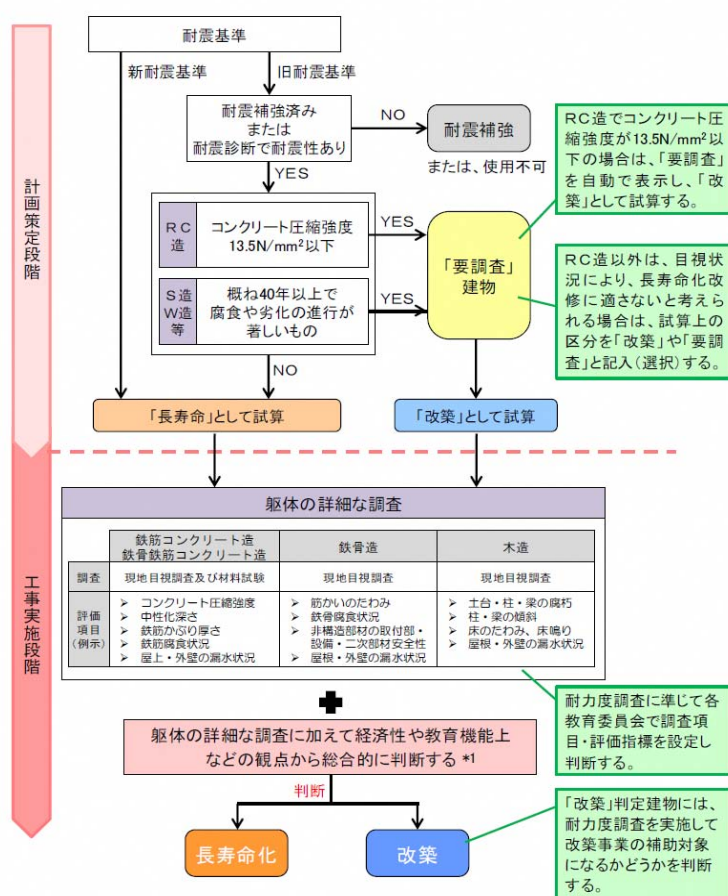
構造躯体の健全性の把握 (解説書 P. 20～P. 23)

調査2 構造躯体の健全性の把握

調査2では、今後の維持・更新コストの試算における「改築」と「長寿命」(長寿命化改修)の区分を明らかにするため、すでに実施されている耐震診断報告書等を基に、長寿命化改修に適さない可能性のある建物を簡易に選別する。工事実施段階においては、耐力度調査に準じた躯体の詳細な調査を行い、さらに経済性や教育機能上などの観点を加え、各教育委員会が個別建物ごとに長寿命化改修の可否を判断する必要がある。

従来のように築50年未満で建替えるのではなく、80年程度の長期間にわたって建物を使用するためには、構造躯体が健全でなければ必要な安全性が確保できない。このため、長寿命化改修に適さない可能性がある建物については、今後の維持・更新コストを試算する上では「改築」と区分して算定する。

長寿命化の判定フロー



- 旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物については、耐震診断報告書に基づき、コンクリート圧縮強度が13.5N/mm²以下のもの、及び圧縮強度が不明のものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- 旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物については、現地調査結果を基に判断し、概ね建築後40年以上で腐食や劣化の著しいものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- 上記以外は、試算上の区分を「長寿命」とする。

構造躯体の健全性の把握（解説書 P. 24～P. 33）

調査3 躯体以外の劣化状況の把握

調査3では、劣化部位の修繕コストや改修等の優先順位付けを今後の維持・更新コストの算出に反映させるため、ステップ1で整理した対象建物ごとに、「劣化状況調査票」を作成することにより、躯体以外の劣化状況を把握する。

劣化状況調査は、12条点検と共に専門業者等の技術者に委託して実施することが考えられる。

建築基準法第12条では、外壁落下、設備機器の誤作動等による事故を防止するため、建築専門家による定期的な点検を義務付けているが、地方公共団体の別や学校施設の所在地を所管する特定行政庁が学校を点検対象に指定しているかどうかによって、義務付けられる点検の有無や内容が区分されている。しかしながら、建築基準法第8条第1項に、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」とあることから、文部科学省では、12条点検の実施義務がない地方公共団体に対しても、定期的な点検の実施を要請している。

調査3による劣化状況の把握では、建物ごとの屋根・屋上、外壁、設備機器等の劣化状況や改修時期を把握し、建築の専門家による評価を行い、当該評価を踏まえて今後の維持・更新コストを算出することを目的としている。

《建築基準法第12条に基づく定期の報告、検査等（12条点検）》

建築基準法では、建築物を適切に維持管理し安全を確保するため、建築物の所有者又は管理者に対し、損傷や腐食等の劣化状況について、定期に、一級建築士等による調査・点検を実施させなければならないとしている（建築基準法第12条）。対象施設・設備、及び調査・点検の項目・方法・判定基準は、国土交通省告示において定められている。

点検周期	点検部位	点検項目	
3年以内 ごと	建築物（敷地・構造）	敷地及び地盤 地盤 敷地 塙 擁壁 等	で囲む項目は、劣化状況調査票と連動する項目を示す。 劣化状況調査票の項目 2 外壁 1 屋根・屋上 3 内部仕上げ で囲む項目以外についても、指摘があれば特記事項に記入する。
		建築物の外壁 基礎 土台（木造に限る。） 外壁（躯体等、外装仕上げ材等、窓サッシ等、広告板等）	
		屋上及び屋根 屋上面 屋上周り 屋根 機器及び工作物	
		建築物の内部 防火区画 壁の室内に面する部分（躯体等、防火区画を構成する壁） 床（躯体等、防火区画を構成する床） 天井 照明器具・懸垂物等 石綿等を添加した建築材料	
		避難施設等 階段 排煙設備等 非常用の照明装置	
		その他 特殊な構造（膜構造建築物の膜体・取付け部材等、免震構造建築物の免震層・免震装置） 避雷設備 煙突	
1年以内 ごと	建築設備（昇降機を除く）	昇降機 エレベーター エスカレーター 小荷物専用昇降機	4 電気設備
		防火設備 防火戸 防火シャッター等駆動装置との連動	2 外壁 3 内部仕上げ
		換気設備 （居室等の）機械換気設備 （調理室等の）自然換気設備及び機械換気設備 （居室等の）防火ダンパー 等	5 機械設備
		排煙設備 排煙機 その他（機械排煙設備の排煙口・排煙風道、防火ダンパー、特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口・給気風道・給気送風機） 特殊避難階段の付室及び非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口 可動防煙壁 自家発電装置 エンジン直結の排煙機	
		非常用の照明装置 電池内蔵形の蓄電池 電源別置形の蓄電池 自家発電装置	4 電気設備
		給水設備及び排水設備 飲料用の配管及び排水配管 飲料用の給水タンク及び貯水タンク並びに給水ポンプ 排水槽 給湯設備 排水再利用配管設備 その他（衛生器具、排水管）	5 機械設備

《記入の仕方》

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価する。p.28～33で評価基準を写真事例を用いて詳細に解説する。なお、寒冷地における写真事例等を加えるなど、必要に応じて地域の状況に応じた評価基準を作成することが望ましい。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
良好 A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
劣化 D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

経過年数による評価

【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
劣化 D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

	評価	評価点	配分	
1 屋根・屋上	C	40	5.1	= 204
2 外壁	D	10	17.2	= 172
3 内部仕上げ	B	75	22.4	= 1,680
4 電気設備	A	100	8.0	= 800
5 機械設備	C	40	7.3	= 292
計				3,148
				÷ 60
				健全度 52

評価基準：屋根・屋上

目視状況を写真事例に照らしてA、B、C、Dの4段階で評価する。 良好 劣化

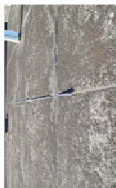
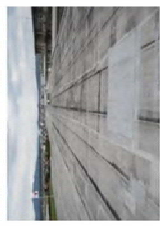
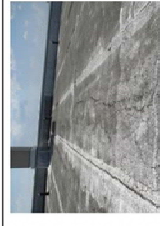
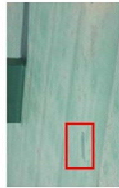
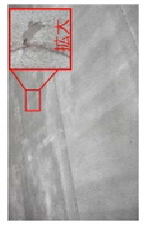
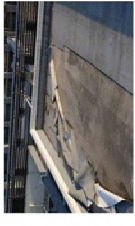
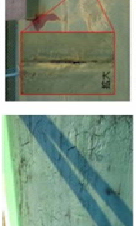
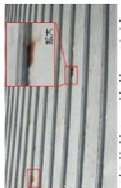
《解説》

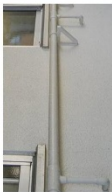
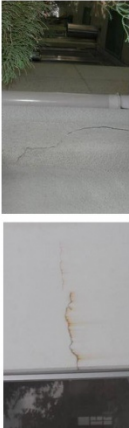
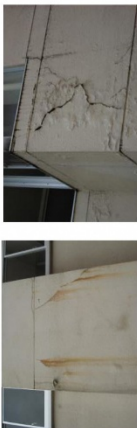
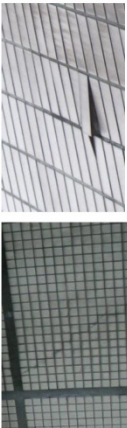
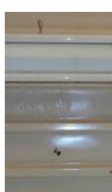
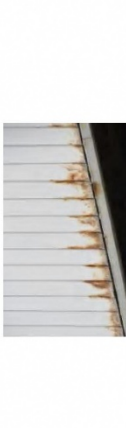
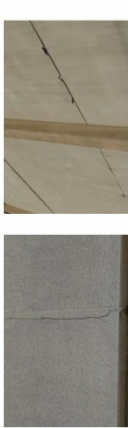
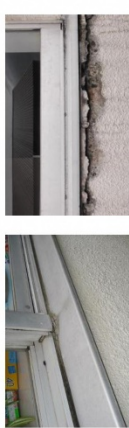
《点検項目》

- ✓ 最上階の天井において、降雨時やその翌日の雨漏りがないか。または、雨漏りが原因と思われるシミやカビがないか。
- ✓ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなどがないか。
- ✓ 金属屋根においては、錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

《点検の留意点》

- ✓ ルーフドレイン（屋上排水口）や排水溝は、緩い勾配がつけられている屋上で、最も低い部分で、土砂などが溜まりやすくなっており、ここが詰まると屋上に水溜りができてしまい、劣化が進み、漏水が発生する恐れがある。
- ✓ 目視だけでなく歩行により、浮きや水ぶくれ等がないが確認する。
- ✓ パラペット立上り部分の防水端部で、剥がれ等が無いが確認する。
- ✓ 屋内運動場の屋根は、容易に登れない場合は隣接する校舎の屋上等から観察する。
- ✓ 1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。
- ✓ 現状のまま放置すると、他の場所でも同じように劣化が進行する可能性がある場合は評価を1段階引き下げる。
- ✓ 現状として、降雨時に複数箇所雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。ただし、屋上防水は改修済でも、天井ボードは既存のままとなっている学校が多く、見極める必要がある。

仕様	評価	A	B	C	D
アスファルト保護防水	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
アスファルト露出防水	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
シート防水	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
塗膜防水	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
金属板（長尺、折板、平葺き）	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				

評価基準：外壁					良好		劣化	
目視状況を写真事例に照らしてA、B、C、Dの4段階で評価する。								
仕様	評価	A	B	C	D			
塗り 仕上げ		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび・汁がある。	 広範囲に、ひび割れ・亀甲剥のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび・汁があり、小規模な漏水がある。	 広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。			
タイル張り 石張り		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび・汁・シーリング材のひびがある。	 広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび・汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。	 広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。			
金属系 パネル		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。	 広範囲に、さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。	 広範囲に、さび・腐食・ぐらつき・取付金物の腐食があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。			
セメント系 パネル		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。	 広範囲に、ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。	 欠落・ぐらつき・取付金物の腐食・シーリング材の欠落があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。			
窓 (サッシ)		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。	 全体的に、変形・変質・さび・シーリングの硬化・ひび割れが見られる。	 全体的に腐食・損壊・開閉不良があり、漏水がある。			

《解説》

《点検項目》

✓ 外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。

✓ 外壁の室内側において、雨漏りと思われるシミ垂れや塗装の剥がれがないか。

また、降雨時や翌日に床面に水溜りができてないか。

✓ 外装材（モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材）の亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損などがないか。

✓ 建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつきなどがないか。

✓ 窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥れなどがないか。

✓ 上記のような劣化現象の箇所数を記入。

《点検の留意点》

✓ 目視によって外壁の状況を確認する。

大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。

✓ 外壁のタイル、モルタルなどに剥落やふくれ、浮きを発見した場合は、直ちに、周囲に立ち入りできないよう措置を行う。また、部分的に打診による浮きの確認をすることが望ましい。

✓ スチールサッシは、錆の影響による開閉不良・鍵の破損等について確認する必要がある。

✓ 現状として降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。

✓ 鉄筋の露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。

《解説》

《点検項目》

- ✓ 外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- ✓ 外壁の室内側において、雨漏りと思われるシミ・垂れや塗装の剥がれがないか。
- ✓ また、降雨時や翌日に床面に水溜りができてないか。
- ✓ 外装材（モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材）の亀裂・浮き・剥離、ひび割れ及び破損などがないか。
- ✓ 建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつきなどがないか。
- ✓ 窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥れなどがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

《点検の留意点》

- ✓ 目視によって外壁の状況を確認する。
- ✓ 大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。
- ✓ 外壁のタイル、モルタルなどに剥落やふくれ、浮きを発見した場合は、直ちに、周囲に立ち入りできないよう措置を行う。また、部分的に打診による浮きの確認をすることが望ましい。
- ✓ スチールサッシは、錆の影響による開閉不良・鍵の破損等について確認する必要がある。
- ✓ 現状として降雨時に複数箇所雨漏りしている場合はD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。
- ✓ 鉄筋の露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。

評価基準：内部仕上、電気設備、機械設備

部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価する。

《解説》

内部仕上と設備は修繕・改修や点検の履歴を基に、経過年数により4段階で評価することを基本とする。ただし、現地目視により、右頁にあるような事象があれば、それらも加味して総合的に評価すること。

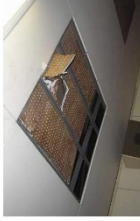
対象となる部位、及びC/D評価に該当する事象例を右表に示す。

《点検項目》

- ✓ 内部において、床・壁・天井のコンクリートの亀裂やボード類の浮きや損傷などがないか。
- ✓ 天井ボードの落下や床シートの剥がれなどにより安全性が損なわれているところがないか。
- ✓ 設備機器においては、機器や架台に錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 設備機器に漏水・漏油などがないか。
- ✓ 給水設備においては、使用水に赤水や異臭がないか。
- ✓ 機器から異音はしていないか。
- ✓ 保守点検や消防の査察などで是正措置等の指摘がないか。

《点検の留意点》

- ✓ 目視によって状況を確認する。大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。
- ✓ 受変電設備等の高圧機器は、フェンスの外から目視により確認する。
- ✓ 施設管理者からのヒアリングも有効。
- ✓ 目視で評価する場合、複数台あるうち、1台の機器の劣化事象だけで判断するのではなく、設備全体として評価する。

該当する部位		CまたはDの事象(例)	
内部仕上	● 床、壁、天井	● 内部仕上げと設備機器について、該当建物の概ね半分以上の部屋(床面積)にわたって行った改修工事の実施年数を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) ・特定の教室のみの改修 ・天井張替え、壁の塗り替え、照明器具交換など、部位、機器のみの改修工事	 天井材の落下、剥がれ  床のひび割れ  床仕上げの剥がれ
	● 内部開口部(扉、窓、防火戸)	● 広範囲(25%以上の面積)または随所(5か所以上)に劣化事象がみられる場合は、評価を1段階下げることを目安とする。	
	● 室内表示、手すり、固定家具など		
	● 照明器具、衛生器具、冷暖房器具		
電気設備	● 建物内の分電盤・配線・配管 (電灯・コンセント設備) (弱電設備)	● 建物内の分電盤・配線・配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋(床面積)にわたって行った改修工事の実施年数を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) ・受変電設備の更新 ・防災設備、放送設備など、単独設備の更新 (評価例) ・視聴覚室やコンピュータ室などの改修(整備)はしているが、他の部分は40年以上経過している場合は、C評価	受変電設備、自家発電設備、幹線設備は、学校施設の共用設備のため対象外とする。
	● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管	● 建物内の給水配管・配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋(床面積)にわたって行った改修工事の実施年数を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) ・部分的な修繕等 (評価例) ・給水配管の更新済みで、排水配管は40年以上経過している場合は、C評価 ・給排水配管を一度も更新せず、40年以上経過している場合は、D評価	
機械設備	● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管	● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋(床面積)にわたって行った改修工事の実施年数を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) ・部分的な修繕等 (評価例) ・給水配管の更新済みで、排水配管は40年以上経過している場合は、C評価 ・給排水配管を一度も更新せず、40年以上経過している場合は、D評価	受水槽、高置水槽、浄化槽、各種ポンプ、屋外配管は、共用設備のため対象外とする。

建物基本情報及び劣化状況評価（本計画 4 ページ目）の表の見方

建物基本情報 A								劣化状況評価 B					
No.	施設名 ①	建物名	構造 ②	階数	延床面積(m ²)	建築年度 ③		屋根・ 屋上	外壁 ④	仕内 部上	設電 備気	機 械 設 備	健全度 (100点 満点) ⑤
						西暦	和暦						
1	保健福祉センター	保健福祉センター	S	B1 3F	5,592	2001	H13	A	B	A	B	C	82
2	高齢者就労指導センター	高齢者就労指導センター	S	1F	460	1999	H11	B	B	B	B	B	75

A 建物基本情報

学校施設台帳や公有財産台帳をもとに入力しています。

B 劣化状況評価

公共施設劣化状況調査 PT（プロジェクトチーム）が、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に基づいて調査した結果を入力しています。

① 施設名・建物名

施設の名称を記入しています。建物が複数ある時は建物名称を入力しています。

② 構造・階数・延床面積

建物の構造(S:鉄骨造 RC:鉄筋コンクリート造 SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造 W:木造 LGS:軽量鉄骨造)・階数・延床面積を記入しています。

③ 建築年度

建物の建築年度を記入しています。和暦のSは昭和、Hは平成を指します。

④ 劣化状況評価(屋根・屋上/外壁/内部仕上/電気設備/機械設備)

劣化状況調査 PT による、調査結果を部位ごとに4段階(A:概ね良好 B:部分的に劣化 C:広範囲に劣化 D:早急に対応する必要)で評価した結果を入力しています。文部科学省の基準では、評価結果がC又はD評価の部位は、修繕・改修が必要としています。

⑤ 健全度

5つの部位の劣化状況の評価を建物ごとに集計することで、現時点での当該建物の健全度を相対的に示しています。健全度が低いほど建物が劣化していることを示しています。文部科学省の基準では、健全度が40未満の場合は、優先的に長寿命化対策を行うことが望ましいとしています。

白井市公共施設個別施設計画

発行日： 令和3年3月

発 行： 白井市

編 集： 白井市総務部公共施設マネジメント課
〒270-1492 千葉県白井市復 1123
TEL:047-492-1111(代)
TEL:047-401-5438(直通)
FAX:047-491-3510
E-mail:public-fm@city.shiroi.chiba.jp