



白井市 公共施設個別施設計画



市ホームページ

令和3年3月
(令和8年3月改定)

白井市

【 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	計画の構成	2
4	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	施設整備に係るフローチャート	6
3	公共施設の最適配置	7
4	大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）	9
5	その他の個別工事	9
6	施設更新の考え方	9
7	大規模な保全工事等の基本的な整備スキームと各課の役割	10
8	維持管理の容易な工法等の選択	10
9	予防保全	10
10	施設管理情報の蓄積	11
11	予算管理	11
12	防災・減災等への対策	11
13	継続的運用方針	12

資料編

1	劣化状況調査方法	13
---	----------	----

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」（以下、総合管理計画）を策定し、令和8年3月に改定しました。

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、この総合管理計画に基づく施設ごとの個別施設計画を策定し、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。

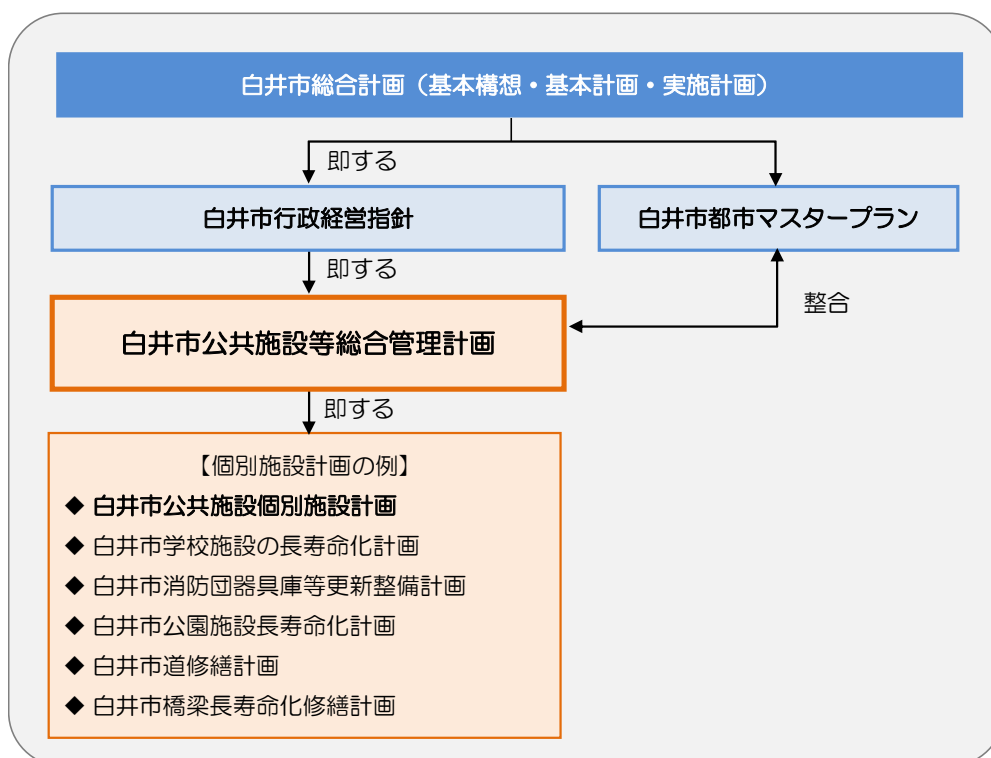
そこで、これまでの各施設の実情等を踏まえつつ、施設ごとの工事内容や実施時期等を示す計画として、令和3年3月に「白井市公共施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。今回の見直しは、総合管理計画の改定に伴い、計画内に公共施設の最適配置基本方針が位置付けられたことから、方針に沿った公共施設の維持保全と最適配置の取組を示す計画としました。

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と市民サービスの維持・向上を目的とする最適配置を推進していくことを目指します。

2 計画の位置付け

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及び施設ごとの方針に沿った最適配置の取組を示した計画とします。

【個別施設計画等の位置付け】



3 計画の構成

本計画は、計画本編と本計画に基づく取組の工程表で構成されています。

工程表では、施設ごとに、本計画における公共施設の最適配置基本方針に基づく検討やその結果を反映した取組内容を示します。

公共施設の状態は経年劣化等により時々刻々と変化し、また、公共施設の最適配置は総合計画の実施計画に基づき実施していくものであることから、工程表は別紙とし、定期点検の結果や工事の実施状況、施設方針の変更等を踏まえ、毎年度見直し・公表を行います。

4 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 8 (2026) 年度から令和 17 (2035) 年度の 10 年間で計画期間とし、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基本構想の策定や総合管理計画の改定等を踏まえて設定しています。

なお、本計画に基づく取組の工程表は毎年度見直しを行います。

【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 基本構想 (10年ごとに策定)	→				
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 (2026-2035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
	(取組の工程表) 最適配置の検討結果や、定期点検の結果、工事の実施状況等を踏まえ、毎年度、見直し・公表				

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、その他施設のうち、居室を有する概ね延床面積 200 m²以上の建築系公共施設のほか、最適配置の対象となる小規模施設を加えた 30 施設とします。

【対象施設一覧表】

(令和 8 年 3 月時点)

No.	施設名	建物名	構造	階数	延床面積(m ²)	建築年度		築年数	所在地
						西暦	和暦		
						建物基本情報			
1	ひだまり館	ひだまり館	RC	1F	552	1977	S52	49年	白井市根63番地の2
2	公民センター	公民センター	RC	2F	1,995	1991	H3	35年	白井市中98番地の17
3	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	15年	白井市復1458番地の1
4	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	575	2019	H31	7年	白井市西白井2丁目16番地の1
5	文化センター	文化センター	SRC	B1 4F	10,219	1993	H5	33年	白井市復1148番地の8
6	西白井複合センター	西白井複合センター	RC	2F	2,409	1981	S56	45年	白井市清水口1丁目2番1号
7	白井駅前センター	白井駅前センター	RC	2F	1,598	1985	S60	41年	白井市堀込1丁目2番2号
8	桜台センター	桜台センター	RC	2F	1,585	1993	H5	33年	白井市桜台2丁目14番
9	学習等共用施設	学習等共用施設	RC	2F	1,468	1989	H元	37年	白井市富士239番地の2
10	福祉センター	福祉センター	RC	2F	2,681	1988	S63	38年	白井市清戸766番地の1
11	白井運動公園	運動公園管理棟	RC	3F	2,306	1997	H9	29年	白井市神々廻1728番地の1
12	白井市民プール	管理棟	RC	2F	1,114	1991	H3	35年	白井市神々廻1701番地の1
13	清水口保育園	清水口保育園	RC	2F	1,777	2002	H14	24年	白井市清水口2丁目8番1号
14	南山保育園	南山保育園	RC	2F	1,707	2008	H20	18年	白井市南山1丁目7番1号
15	桜台保育園	桜台保育園	RC	2F	887	1993	H5	33年	白井市桜台2丁目9番
16	白井児童館	白井児童館	RC	2F	451	1982	S57	44年	白井市復1458番地の1
17	高齢者就労指導センター	高齢者就労指導センター	S	1F	461	1998	H10	28年	白井市清戸765番地の2
18	障害者支援センター	障害者支援センター	RC	2F	896	1981	S56	45年	白井市南山1丁目8番1号
19	保健福祉センター	保健福祉センター	S	B1 3F	5,434	1999	H11	27年	白井市復1123番地
20	白井市役所	本庁舎	RC	4F	4,809	2017	H29	9年	白井市復1123番地
21	白井市役所	東庁舎	SRC	B1 4F	7,253	1981	S56	45年	白井市復1123番地
22	農業センター	農業センター	RC	2F	404	1994	H6	32年	白井市根20番地の1
23	西白井駅前第1駐輪場	西白井駅前第1駐輪場	S	2F	540	2010	H22	16年	白井市けやき台1丁目1057番19
24	大山口第一学童保育所	大山口第一学童保育所	軽量S	1F	193	2007	H19	19年	白井市大山口2丁目2番1号
25	大山口第二学童保育所	大山口第二学童保育所	S	1F	156	2010	H22	16年	白井市大山口2丁目2番1号
26	池の上学童保育所	池の上学童保育所	軽量S	1F	176	2015	H27	11年	白井市池の上2丁目21番
27	白井第三第一学童保育所	白井第三第一学童保育所	W	1F	92	1997	H9	29年	白井市根336番地の15
28	白井第三第二学童保育所	白井第三第二学童保育所	S	1F	140	2011	H23	15年	白井市根336番地の15
29	てのひら館	てのひら館	W	1F	72	1983	S58	43年	白井市清水口2丁目3番地1号
30	ハッピー・プラザ	ハッピー・プラザ	W	1F	86	1992	H4	34年	白井市池の上2丁目21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、居室を有する概ね延床面積 200 m²以上の施設については、令和 6 年度に劣化状況評価を行いました。劣化状況評価の結果は、下表のとおりです。

【建物基本情報及び劣化状況評価（令和 6 年度実施）】

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(m ²)	建築年度		屋根・	外壁	仕内上部	設電備気	設機備械	健全度(100点満点)
						西暦	和暦						
1	ひだまり館	ひだまり館	RC	1F	552	1977	S52	D	D	C	C	C	31
2	公民センター	公民センター	RC	2F	1,995	1991	H3	B	B	B	B	B	75
3	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	A	A	B	A	A	92
4	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	575	2019	H31	A	A	B	A	A	92
5	文化センター	文化センター	SRC	B1 4F	10,219	1993	H5	D	D	C	C	C	31
6	西白井複合センター	西白井複合センター	RC	2F	2,409	1981	S56	B	B	B	B	B	75
7	白井駅前センター	白井駅前センター	RC	2F	1,598	1985	S60	D	C	C	C	C	38
8	桜台センター	桜台センター	RC	2F	1,585	1993	H5	D	C	B	B	B	63
9	学習等共用施設	学習等共用施設	RC	2F	1,468	1989	H元	C	B	B	B	B	73
10	福祉センター	福祉センター	RC	2F	2,681	1988	S63	B	B	B	C	C	61
11	白井運動公園	運動公園管理棟	RC	3F	2,306	1997	H9	B	C	C	C	B	51
12	白井市民プール	管理棟	RC	2F	1,114	1991	H3	C	D	C	B	B	47
13	清水口保育園	清水口保育園	RC	2F	1,777	2002	H14	C	C	A	A	C	68
14	南山保育園	南山保育園	RC	2F	1,707	2008	H20	D	C	B	A	A	73
15	桜台保育園	桜台保育園	RC	2F	887	1993	H5	A	A	B	A	A	92
16	白井児童館	白井児童館	RC	2F	451	1982	S57	B	A	B	A	A	90
17	高齢者就労指導センター	高齢者就労指導センター	S	1F	461	1998	H10	A	A	B	A	B	86
18	障害者支援センター	障害者支援センター	RC	2F	896	1981	S56	A	B	B	A	A	86
19	保健福祉センター	保健福祉センター	S	B1 3F	5,434	1999	H11	A	A	A	A	A	100
20	白井市役所	本庁舎	RC	4F	4,809	2017	H29	A	A	A	A	A	100
21	白井市役所	東庁舎	SRC	B1 4F	7,253	1981	S56	A	A	A	A	A	100
22	農業センター	農業センター	RC	2F	404	1994	H6	B	B	B	B	B	75

※劣化状況評価は、大規模な保全工事の優先順位の基礎となるため、長寿命化の対象とならない小規模施設については、日常点検を実施し維持管理を行っていますが、劣化状況評価は今回実施していません。

※劣化状況評価は、「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」（文部科学省令和 5 年 3 月）に基づき実施しています。（資料編参照）

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

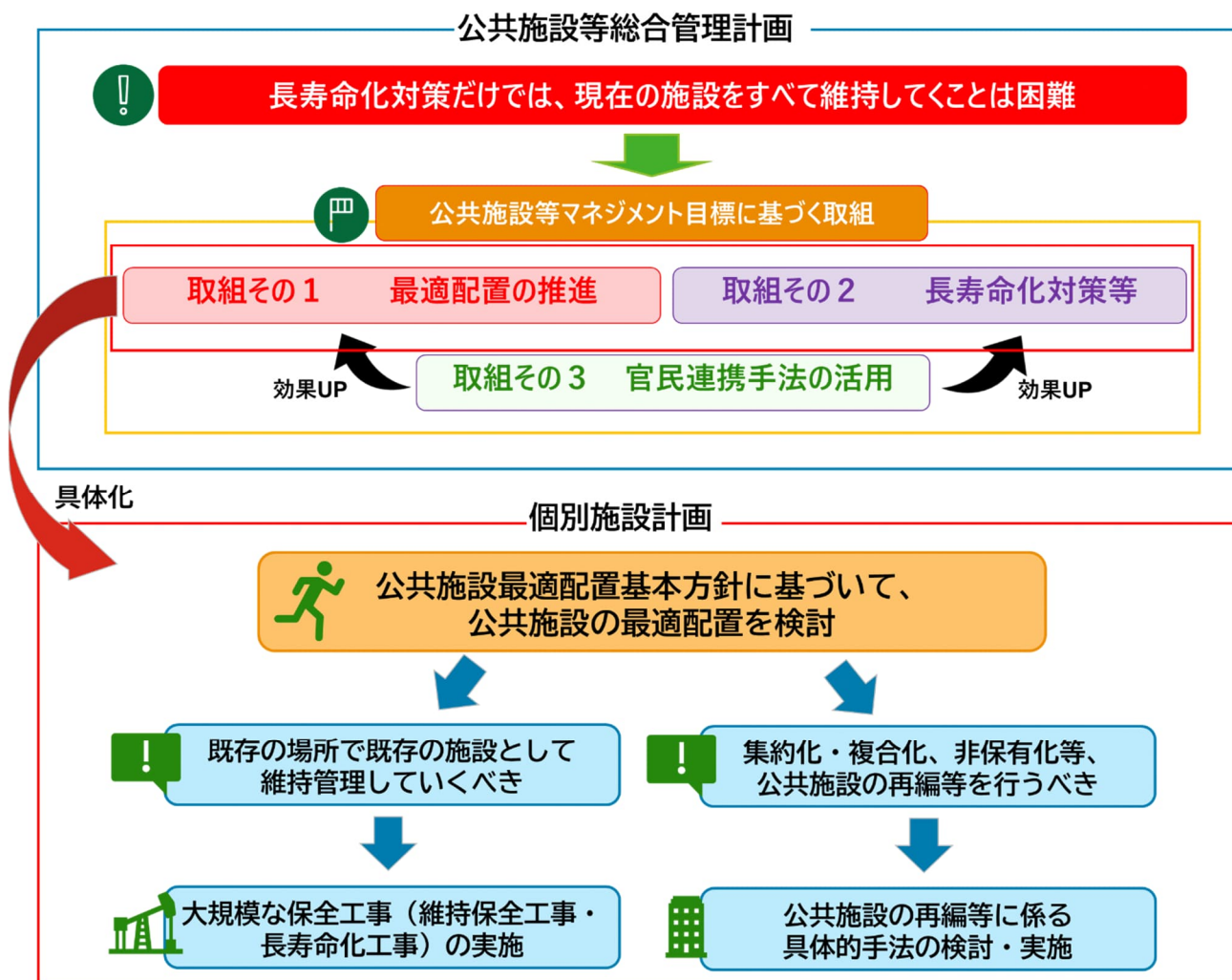
令和8年3月に改定した総合管理計画では、既存の公共施設すべてに長寿命化対策を行って今後も維持していくと仮定した場合、40年間で約633億円（年間約16億円）の財源不足が生じる見込みと試算しました。そのため、長寿命化対策だけでは、既存の公共施設すべてを維持していくことは困難です。

これを受けて、本市では公共施設等マネジメント目標に基づく取組として、公共施設の最適配置基本方針を策定し、市民サービスの維持・向上と更新・維持管理費用の削減の両立を実現することを目標としました。

そのため、今後の公共施設のあり方を考えるに当たっては、既存の公共施設ありきではなく、公共施設最適配置基本方針に基づいた検討を進めます。その結果、今後も既存の場所で既存の施設として維持管理していくべきと判断した公共施設については、長く賢く使うため、適切な時期に大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）を実施し、最適な維持管理を図ります。

なお、最適配置の検討に当たっては、市民の意見を十分に聞いて進めるものとします。

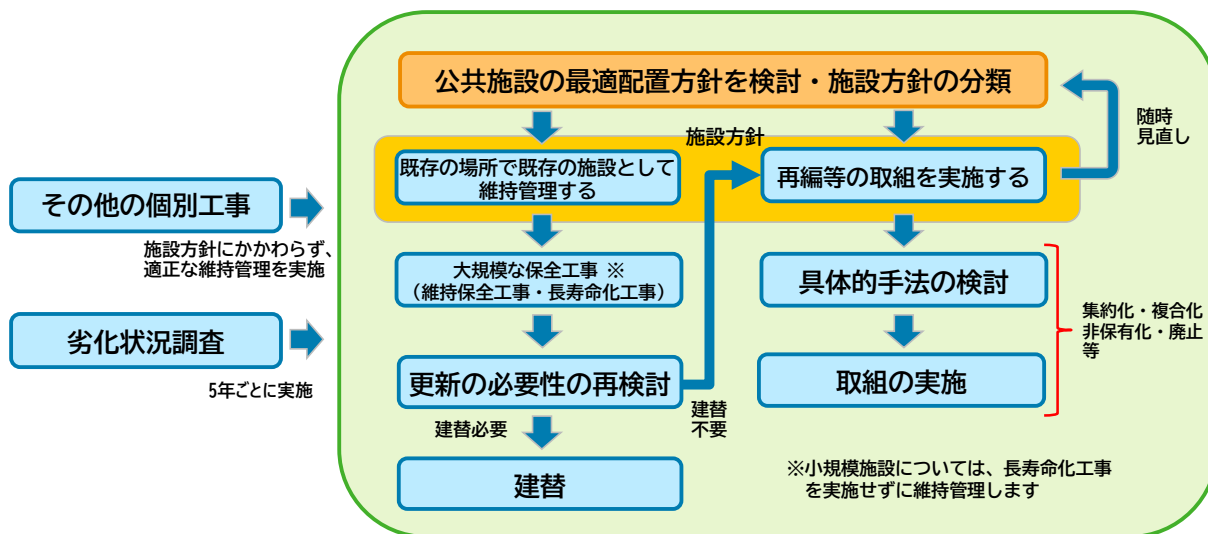
【計画の全体像】



2 施設整備に係るフローチャート

施設整備の基本的な流れは、以下のとおりです。

【施設整備に係るフローチャート】



まず、本計画の対象施設を、公共施設の最適配置基本方針に基づいて、「既存の場所で既存の施設として維持管理する」公共施設と「再編等の取組を実施する」公共施設に分類します。具体的な施設方針の分類は以下のとおりです。

【施設方針の分類】

施設方針		内容
最適配置方針を検討中の施設	最適配置検討	公共施設の最適配置基本方針に基づいて、施設の今後のあり方を検討している施設を指します。
既存の場所で既存の施設として維持管理する施設	長寿命化①	最適配置検討の結果、長寿命化工事を実施し、維持管理していく方針の施設を指します。
	長寿命化②	最適配置の検討が未着手の施設については、暫定的に「長寿命化②」に分類します。
	維持管理	長寿命化工事を実施せず、維持管理していく方針の施設を指します。※
再編等の取組を実施する施設	※具体的な手法を記載	最適配置を検討した結果、再編等の取組を実施する施設と判断し、具体的な手法（移転、民営化、廃止等）が決定した施設については、当該手法を記載します。

※小規模施設については、「維持管理」に分類します。

「既存の場所で既存の施設として維持管理」する公共施設については、大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）を実施し、維持管理を行います。なお、更新（建替）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こととします。

一方で、「再編等の取組を実施する」公共施設については、集約化・複合化・非保有化・廃止等の具体的な手法を検討したうえで、取組を実施します。

3 公共施設の最適配置

(1) 公共施設の最適配置基本方針

公共施設の最適配置とは、市民や地域に必要な施設の機能と地域特性を考慮した施設配置の再検討を進めることで、市民サービスの維持・向上と更新・維持管理費用の削減の両立を図る取組です。複数の公共施設を1つにまとめる集約化や複合化、別の場所に移転、用途の変更等を伴う公共施設の最適配置を推進することで、施設の量を減らすことが可能となり、更新・維持管理費用の削減につながります。

なお、公共施設の最適配置は単に費用削減だけでなく、市民サービスの維持・向上も目的としています。

公共施設の最適配置基本方針では、以下の5つの基本的な方向性を掲げています。

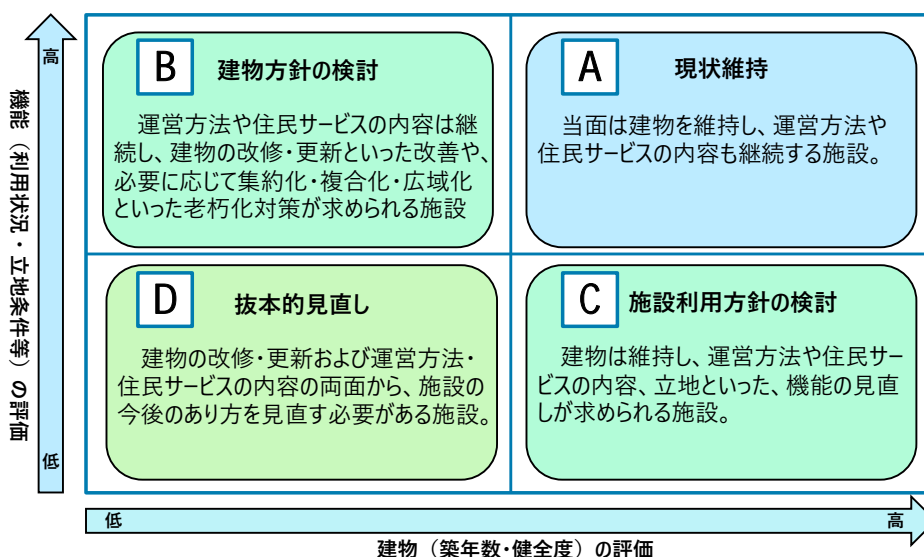
【公共施設の最適配置基本方針における基本的な方向性】

1. 新たな公共施設は原則として建設しません ※移転や集約により新たに整備する場合は除きます
2. 施設の機能と建物等を切り離し、二軸での評価を行い、今後の方向性について検討します
3. 効率的かつ効果的な機能の配置により、市民サービスの向上を目指します
4. 官民連携手法を積極的に活用します
5. 学校教育施設を活用します

(2) 二軸評価

公共施設の最適配置基本方針に基づいた検討をする際には、施設の機能と建物等を切り離し、二軸での評価を行い、今後の方向性について検討します。

【二軸評価（公共施設の最適配置基本方針より抜粋）】



① 建物（築年数・健全度）の評価

建物等の建築年数や健全度等から建物（ハード面）を評価し、建物の管理や利活用について検討します。評価基準は、「耐用年数評価」と「劣化状況評価」に基づいて設定します。

ア 劣化状況評価

劣化状況調査では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。

したがって、劣化状況評価を行っている施設については、健全度に応じたランク付けを行います。

イ 耐用年数評価

劣化状況評価を実施していない施設は、主に耐用年数等の経過に応じたランク付けを行います。

② 機能（利用状況・立地状況等）の評価

当初設置した目的や目的を達成するための手法が、現在や将来のニーズに適しているかなどを評価するとともに、利用状況や代替性、立地条件などからも機能（ソフト面）を評価し、あり方について検討します。また費用対効果を検討するため、公共施設を市が保有する場合のコストや官民連携を行う場合の各手法のコストの比較検討を行います。

（3）最適配置の検討・取組の実施

最適配置は、横断的検討・推進体制がプロジェクト等による検討・推進体制と連携し、進捗管理及び具体的な検討を行うものとします。

公共施設の最適配置の検討の結果、今後も既存の場所で既存の施設として維持管理していくべきと判断した公共施設については、適切な時期に大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）を実施することとします。

一方で、集約化・複合化、非保有化等、公共施設の再編を行うべきと判断した公共施設については、公共施設の再編等に係る具体的手法を検討し、取組を実施します。

最適配置の実施に伴う取組の具体的な内容・時期が確定した場合は、別紙の工程表に反映するものとします。

（4）市民参加

公共施設の最適配置は、総合計画の「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」や、「特色を活かした憩いの場整備事業」など、エリア価値の向上を目指す取組との連携により、市民の意見を聞くほか、それ以外の取組においても、小中学校、コミュニティ施設のように地域に密着した公共施設において、集約や複合化、移転、大幅な用途変更など、市民生活への影響が大きい変更を行う場合は、当方針に基づいた市の考えを示したうえで市民の意見を聞きながら検討します。

4 大規模な保全工事(維持保全工事・長寿命化工事)

(1) 大規模な保全工事の実施方針

最適配置を検討した結果、「既存の場所で既存の施設として維持管理する」と判断した公共施設については、維持保全工事と長寿命化工事を実施します。

① 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。

② 長寿命化工事

建築から 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。

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、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。

(2) 優先順位

長寿命化する施設の大規模な保全工事の優先順位は、劣化状況調査における健全度が低い順位を基礎とします。ただし、最適配置の検討結果によっては、戦略的な観点から、大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）を優先的に実施する場合があります。

5 その他の個別工事

(1) その他の個別工事の実施方針

周期的に実施する大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）のほかに、必要に応じて個別に当初の用途・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。

(2) 優先順位

その他の個別工事の実施については、利用者と施設管理者の安全性に係わるものや法的な義務があるもの（消防法、建築基準法など）、施設運営に大きな支障を及ぼすもの等を優先し、限られた財源の中で、効果的かつ効率的に実施します。

なお、最適配置検討中の施設や、最適配置を検討した結果、公共施設の再編等の取組を行うべきと判断した施設についても、その他の個別工事を実施する場合があります。

6 施設更新の考え方

公共施設の更新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。

そのため、今後は建替えを前提とせず、公共施設の最適配置検討方針に基づいて施設の更新等（長寿命化、複合化、用途変更、廃止等）の検討を行い、公共施設の集約化・複合化や官民連携による非保有化の方策などを推進します。特に、小規模施設については、積極

的に複合化等を検討していきます。

7 大規模な保全工事等の基本的な整備スキームと各課の役割

大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）を行う場合、基本設計又は実施設計を実施する前年度までに最適配置の検討を行い、その時点において、今後も既存の場所で既存の施設として維持管理していくべきである施設であることを決定した上で、基本的な整備スキームに沿って実施します。

長寿命化工事を行う場合は、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等マネジメント部門において実施設計を実施し、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。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
施設所管課 (実施部門)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計の内容確認 	<ul style="list-style-type: none"> 工事関係者と協議 完了検査等の立ち会い
公共施設等 マネジメント部門 (統括部門)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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)
	長寿命化工事のスキーム		
	維持保全工事のスキーム		
	その他の個別工事のスキーム		

8 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。

9 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。

10 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。

11 予算管理

最適配置の検討をしたうえで、大規模な保全工事を計画的に実施するため、財政部門と連携しながら、財政負担の平準化を図ります。

大規模な保全工事は、公共施設等マネジメント部門を統括部門とした、横断的検討・推進体制で進行管理を行うものとします。進行管理は、別紙の工程表に基づいて実施し、当該表は各設計・工事の進捗や劣化状況等の最新の結果、施設方針の変更等を反映して毎年見直します。大規模な保全工事の予算管理については、7 大規模な保全工事等の基本的な整備スキームと各課の役割（P10）に基づき、基本設計は各施設所管課、実施設計及び工事は公共施設等マネジメント部門が行うものとします。

その他の個別工事は、定期点検の結果を踏まえた各施設所管課からの要望により、毎年度、優先順位を検討し、公共施設等マネジメント部門が財政課と連携しながら予算に反映します。

【予算要求への反映】

類型		フロー	
政策的判断が必要な事項		<ul style="list-style-type: none"> ・横断的検討・推進体制とプロジェクト等による検討・推進体制の連携により進行管理・最適配置の具体的検討 ・取組等の具体的な内容・時期が確定した場合は、本計画別紙の工程表に反映し、予算要求 	別紙工程表 記載対象
政策的判断が不要な事項	大規模な保全工事（維持保全工事・長寿命化工事）	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等マネジメント部門を統括部門とする横断的検討・推進体制において、統括部門を中心とした進行管理 ・本計画別紙の工程表に基づき、予算要求 	
	その他の個別工事	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の結果を踏まえた各施設所管課からの要望により、公共施設等マネジメント部門で予算要求 	
	軽微な修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・施設所管課で予算要求 	

12 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指定避難所に指定されています。指定避難所は、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、大規模な保全工事等を実施する際には、併せて指定避難所としての施設の性能向上を検討します。

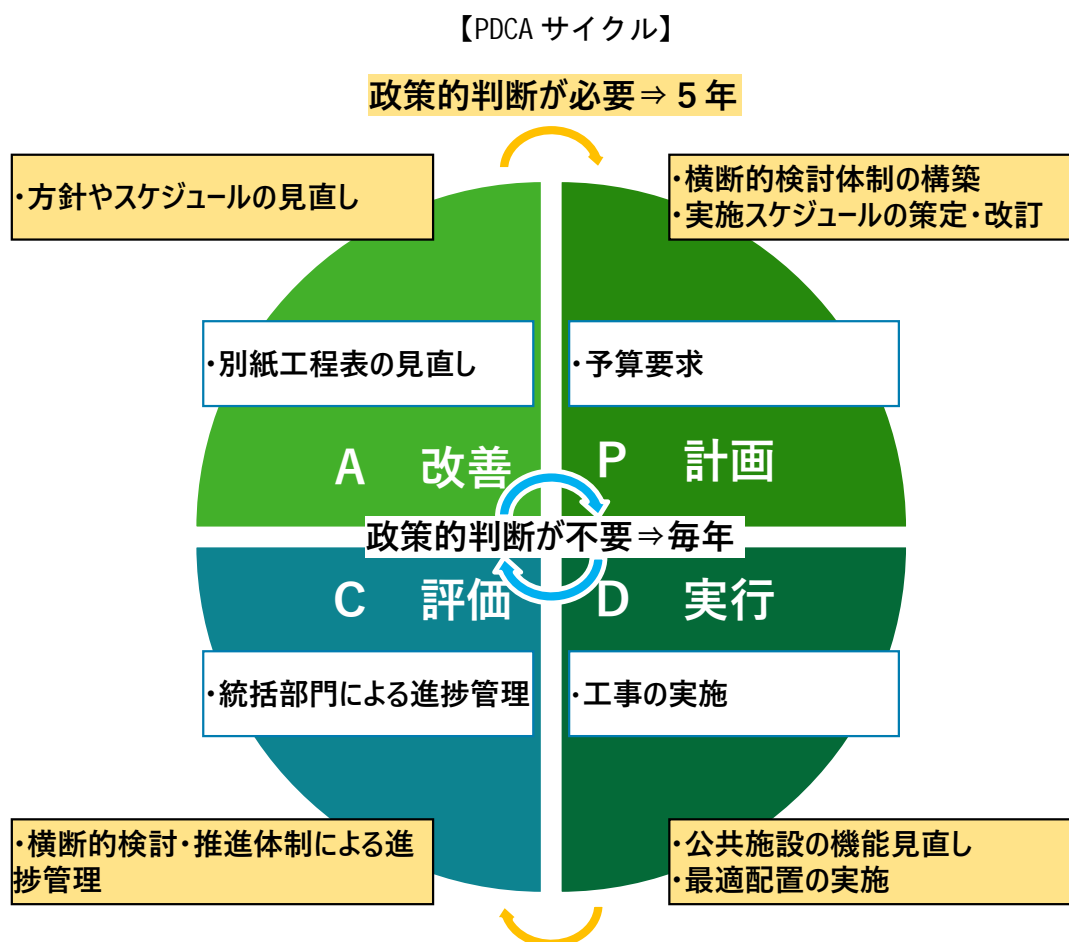
また、長寿命化工事等の機会を、安全性能の向上を図る一つの機会と捉え、道連れ工事を含めた、効率的・効果的な対策を推進します。

13 継続的運用方針

最適配置の検討に基づいた取組等の政策的判断が必要な事項は、総合計画が前期・後期の各5年周期で実施されることを踏まえ、総合計画との連携を図るため、5年の周期でPDCAサイクルを実施し、別紙の工程表の見直しに反映させます。

政策的判断が必要でない事項は、定期点検の結果や工事の実施状況等を踏まえ、毎年度PDCAサイクルを実施し、別紙の工程表の見直しに反映させます。

別紙の工程表は、見直しに合わせて公表するものとします。



資料編

1 劣化状況調査方法

「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」(文部科学省令和5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。

なお、構造躯体の調査は、平成30年度に実施しました。前回調査からの経過年数が短く、状況に大きな変化は生じていないと見込まれることから、本計画改定に当たって構造躯体の調査は実施していません。

構造躯体以外の健全性の把握 (解説書 P. 22～P. 31)

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・更新コストの算定に反映させるため、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、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・更新コストを算定することを目的としている。12条点検と調査3による劣化状況の把握については、専門家による現地での点検箇所について、その多くが重複しているため、12条点検の業務委託に含めて、建物ごとの「劣化状況調査票」の作成を委託することが考えられる。

なお、「劣化状況調査票」の項目(5つの部位)は、必要最小限の項目となる。近年、各教育委員会においては、計画の実施段階に入ったことにより、より詳細かつ具体的な計画の検討が求められている。このため、本付属エクセルソフトでは、各教育委員会において調査項目を10項目まで増やすことが可能である。項目追加の方法は後述する (p.58参照)。

手順

- ① 12条点検の結果を建物ごとに整理し、部位ごとの劣化状況をA, B, C, Dの4段階で評価し、「劣化状況調査票」の評価欄に記入する。
- ② 「劣化状況調査票」はエクセルソフトにて「①建物情報入力表」シートに転記される。

《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 堀 擁壁等	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> □ 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 □ で囲む項目以外にも、指摘があれば特記事項に記入する。 </div>	
		建築物の外部 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)		→ 2 外壁
		屋上及び屋根 屋上面 屋上周り 屋根 機器及び工作物		→ 1 屋根・屋上
		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		→ 3 内部仕上げ
		避難施設等 避難上有効なバルコニー 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 自家用発電装置 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 自家用発電装置	→ 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.26～31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、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設定することが考えられる。下表は、同算定表における外装と建具（外部）を合わせて外壁とし、内装と建具（内部）を合わせて内部仕上げとし、機械設備に昇降機を含め、「長寿命化」の改修比率を屋根・屋上と外壁に按分している。（下記例では6%を案分している。）

部位を追加・変更する場合は、適宜コスト配分を設定し直す必要がある（p.58参照）。

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(例)

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	4.2
2 外壁	14.9
3 内部仕上げ	21.3
4 電気設備	9.0
5 機械設備	16.6
計	66

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 66$$

※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	× 4.2	=	168
2 外壁	D	10	× 14.9	=	149
3 内部仕上げ	B	75	× 21.3	=	1,598
4 電気設備	A	100	× 9.0	=	900
5 機械設備	C	40	× 16.6	=	664
				計	3,479
					÷ 66
				健全度	53

《記入例》

劣化状況調査票

調査日、記入者を記入する。

通し番号	xxxx-xx-x		
学校名	A学校	学校番号	1301
建物名	校舎	調査日	令和4年9月28日
棟番号	1	記入者	〇〇
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積	2,562 m ²
		建築年度	昭和44 年度 (1969 年度)
		階数	地上 3 階 地下 0 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ()	H7	防水改修	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input checked="" type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	2	EXP.J金物に脱落がある	C
		H3 H10	外壁改修 耐震補強	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input checked="" type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input checked="" type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	5 多数	北側の劣化	

p.26~29
参照

部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修	H5	大規模改造	B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
4 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 分電盤改修	H22		A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降設備保守点検	H18	指摘無し	
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			C
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> 漏防設備の点検	H27	指摘への対応済み	
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

p.30~31
参照

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項があれば、該当部位と指摘内容を記載)
外壁の劣化が進んでいます。ひび割れ剥がれが多数見られます。舗装面に段差があり危険な状況です。

健全度

52 / 100点

p.24
参照

履歴がある項目に■チェックし、実施年度及び特記事項を記入する。

12条点検等で4段階の劣化状況評価に影響を及ぼすような指摘事項がある場合は特記事項欄に記入する。

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、剥れ・割れ・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かを確認する。
- ✓ パラペット立上り部分の防水端部で、剥がれ等がないか確認する。
- ✓ 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、降雨時に複数箇所が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現況0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

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

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)				
タイル張り 石張り	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
金属系 パネル	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
セメント系 パネル	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				
窓 (サッシ)	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)				

《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。

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》

- ✓ 内部においては、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、機器や梁台に錆・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	<ul style="list-style-type: none"> ● 床、壁、天井 ● 内部開口部(扉、窓、防火戸) ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 内部仕上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) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ● 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。 	 <p>天井材の落下・剥がれ</p>  <p>床のひび割れ</p>  <p>床仕上げの剥がれ</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物内の分電盤・配線・配管 (電灯・コンセント設備) (弱電設備) <p style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(評価例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) <ul style="list-style-type: none"> ・部分的な修繕等 <p>(評価例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 <p style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) <ul style="list-style-type: none"> ・部分的な修繕等 <p>(評価例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 <p style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) <ul style="list-style-type: none"> ・部分的な修繕等 <p>(評価例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

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

A 建物基本情報							B 劣化状況評価						
No.	施設名	建物名	構造	階数	延床面積(m ²)	建築年度		屋根・屋上	外壁	仕内上部	設電備気	設機備械	健全度 (100点満点)
						西暦	和暦						
2	公民センター	公民センター	RC	2F	1,995	1991	H3	B	B	B	B	B	75
3	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	A	A	B	A	A	92

A 建物基本情報

公有財産台帳をもとに入力しています。

B 劣化状況評価

構造躯体以外の調査は、建物ごとに「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上げ」、「電気設備」及び「機械設備」の部位ごとに劣化状況を評価した「劣化状況調査票」を作成します。本計画の改定に際して、令和6年度に実施しました。

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 軽S：軽量鉄骨造）・階数・延床面積を記入しています。

③ **建築年度**

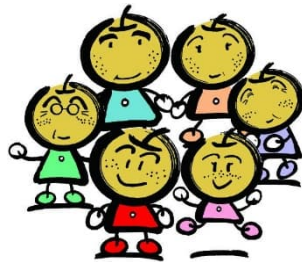
建物の建築年度を記入しています。和暦のSは昭和、Hは平成、Rは令和を指します。

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)**

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。



白井市マスコットキャラクター
「なし坊ファミリー」

白井市 公共施設個別施設計画
令和3年3月
(令和8年3月改定)

〒270-1492
千葉県白井市復1123
白井市 総務部公共施設マネジメント課

TEL 047-492-1111
FAX 047-491-3510
E-mail public-fm@city.shiroi.chiba.jp