

板倉町保健・福祉施設長寿命化計画  
(個別施設計画)

令和3年3月

板倉町

福祉課 社会福祉係

# 目 次

第1章 計画の概要	
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 対象施設	2
第2章 施設の目指すべき姿	
1. 施設の目指すべき姿	4
第3章 施設の状況	
1. 運営状況等	5
2. 施設の保有状況	6
3. 施設関連経費の推移	7
4. 施設の老朽化状況	8
第4章 施設整備の基本的な方針等	
1. 長寿命化計画の基本方針	18
2. 施設の規模・配置計画等の方針	19
3. 目標使用年数、改修周期の設定	19
4. 長寿命化の方針	20
第5章 施設整備の水準等	
1. 改修等の整備水準	21
2. 維持管理の項目・手法等	22
第6章 長寿命化の実施計画	
1. 改修等の優先順位づけ	23
2. 今後の維持・更新コスト（従来型と長寿命化型）	23
3. 長寿命化の効果	28
4. 実施計画	29
第7章 長寿命化計画の継続的運用方針	
1. 情報基盤の整備と活用	30
2. 推進体制等の整備	30
3. フォローアップ	30
用語の解説	31

## [資料編]

- ・劣化状況調査票（調査票・図面・写真）

## 第1章 計画の概要

### 1. 計画の背景と目的

本町では、公共施設の多くが昭和57年までに整備され、建築から35年以上経過した施設が全体の約7割を占めています。今後、施設の老朽化に伴う大規模改修や更新費用に係る財政負担の増加が懸念されています。

国では、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、このインフラ長寿命化基本計画に基づき、本町では、保有する公共施設等の全体を把握し、長期的な視点により公共施設等の総合かつ計画的な管理を行うための指針として、平成29年3月に「板倉町公共施設等総合管理計画」を策定しました。

この板倉町公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの長寿命化等を目指した計画的な維持・更新により、施設整備に係る費用の縮減と平準化を図ることを目的として「板倉町保健・福祉施設長寿命化計画（個別施設計画）」（以降、「本計画」という。）を策定するものです。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、「板倉町公共施設等総合管理計画」を上位計画として、個別施設ごとの具体的な方策を定める計画として位置づけるものです。

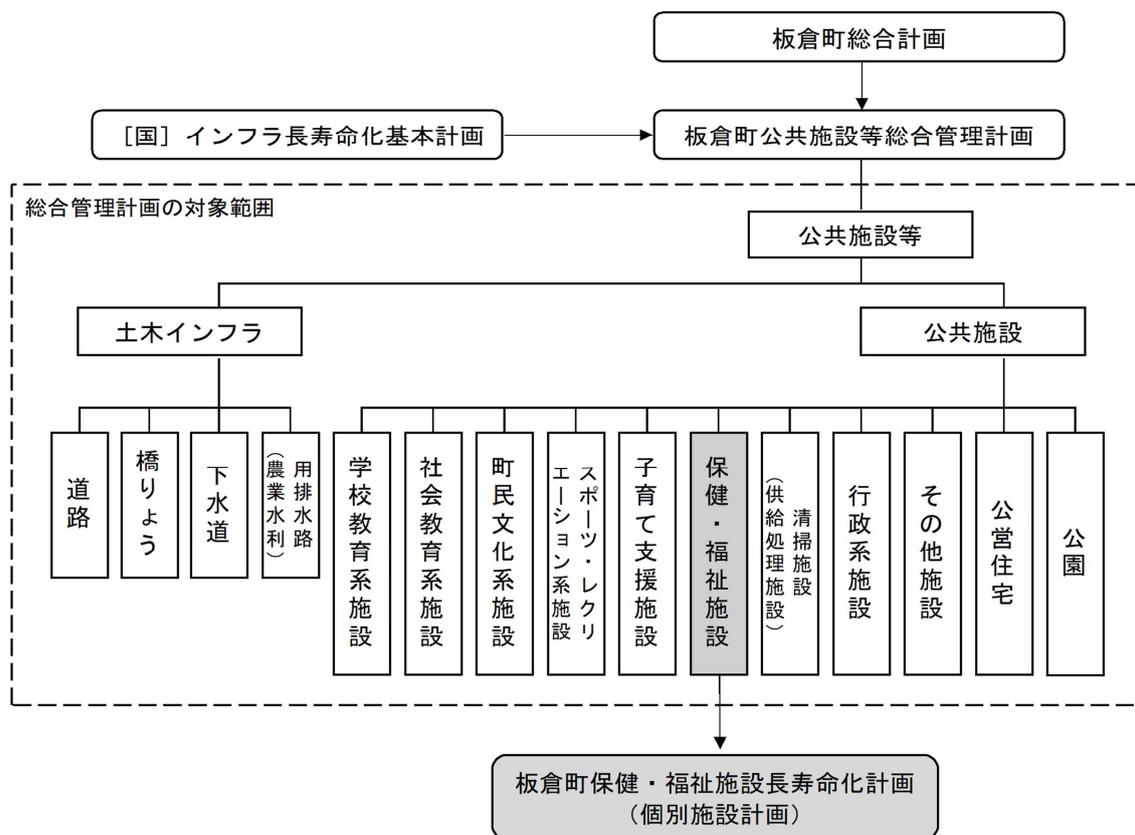


図1-1 計画の位置づけ

### 3. 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とし、施設の維持・更新コストの試算は、長期的な視点が必要になるため40年間として設定します。原則として10年ごとに計画の見直しを行います。施設の劣化状況や社会情勢の変化があった場合等は、随時見直しを行うものとします。

### 4. 対象施設

#### (1) 対象施設及び建物一覧

本計画で対象とする施設は、以下の4施設、5棟とします。

延床面積200㎡以下の小規模建物や倉庫、車庫等、施設本体以外の用途で使用している建物は、対象外とします。

■:築50年以上    □:築30年以上    基準 2020

建物基本情報														備考
通し 番号	調査 番号	施設名	建物名	棟番号	固定 資産 台帳 番号	用途区分		構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		築年 数	
						種別	用途				西暦	和暦		
1	—	板倉町総合老人福祉センター	福祉センター1	—	2127	老人福祉施設	その他	RC	1	1,107	1988	S63	32	
2	—	板倉町総合老人福祉センター	福祉センター2	—	2128	老人福祉施設	その他	RC	1	93	1993	H5	27	
3	—	板倉町地域活動支援センター	地域活動支援センター	—	2131	障害福祉施設	その他	W	1	226	1996	H8	24	
4	—	板倉町デイサービスセンター	老人福祉施設等(デイサービスセンター)	—	2129	老人福祉施設	その他	S	1	733	2002	H14	18	
5	—	板倉町保健センター	保健センター	—	2125	保健施設	事務所	RC	2	523	1983	S58	37	
合計		4施設	5棟							2,682				

表 1 - 1 対象施設及び建物一覧

(2) 施設の配置状況



(使用：「平成30年1月25日板倉町都市計画図」)

図1-2 施設配置

## 第2章 施設の目指すべき姿

---

### 1. 施設の目指すべき姿

#### (1) 安全性

施設の劣化状況を的確に把握し、計画的に修繕を行うことで事故を未然に防ぎ、安全で安心な施設を目指します。

#### (2) 快適性

バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが利用しやすい施設を目指します。また、改修の際には、部材の高断熱化や設備の省エネルギー等、環境に配慮した施設を目指します。

#### (3) 適応性

情報技術の進歩に合わせたICT環境の整備等、高度情報化社会に対応した施設を目指します。また、人口構成の変化や住民ニーズの変化に対応し、施設の集約や複合化等、施設の有効利用を図るとともに、地域の拠点として多様な活用が可能な施設を目指します。

### 第3章 施設の状況

#### 1. 運営状況等

ここでは過去5年間の保健・福祉の4施設の利用者数を示します。

##### (1) 総合老人福祉センター

平成30年度は、浴槽濾過器や空調の修繕工事のため、閉館の期間が生じ、利用者数が減少しています。令和元年度は、新型コロナ対策により閉館期間が生じ、利用者が減少しています。

##### (2) 地域活動支援センター

利用登録者が3名増加し、延べ利用者数も増加傾向です。就労支援により、週に数日の就職者が3名、1日平均11.5名の利用があります。

##### (3) 板倉町デイサービスセンター

町内に民間のデイサービスセンターが開設し、利用者数が減少したが、平成30年度からは1日25名以上の利用を維持しています。町全体の要介護認定者数の伸びが鈍化していることから、現状の維持が想定されます。

##### (4) 板倉町保健センター

健診開催会場の分散化や人間ドック利用者増による集団健診受信者の減少や少子化による母子健診対象者数減少により、利用者数は減少傾向にあります。

NO.	施設名	延べ利用者数（人）				
		H27	H28	H29	H30	R1
1	板倉町総合老人福祉センター	16,601	16,986	16,628	15,892	14,258
2	板倉町地域活動支援センター	2,577	2,659	2,808	2,764	2,772
3	板倉町デイサービスセンター	9,210	8,574	7,747	7,891	7,720
4	板倉町保健センター	4,400	4,700	4,534	4,579	4,282

表3-1 保健・福祉施設 利用者数の推移

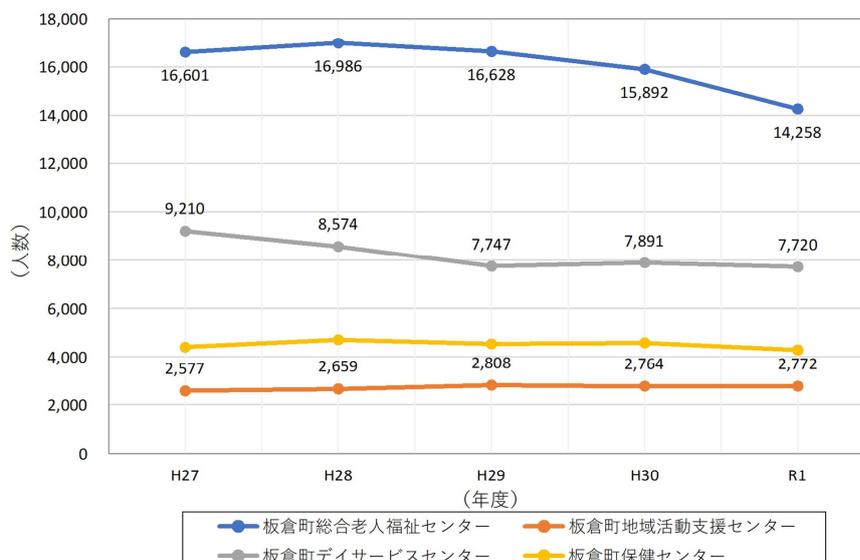


図3-1 保健・福祉施設 利用者数の推移

## 2. 施設の保有状況

対象施設の延床面積を建築年度別にみると、築30年以上の建物が61%を占めています。これには保健センター及び老人福祉センターが該当し、老朽化が進んでいますが、どちらも新耐震基準で建てられ、耐震性は確保されています。

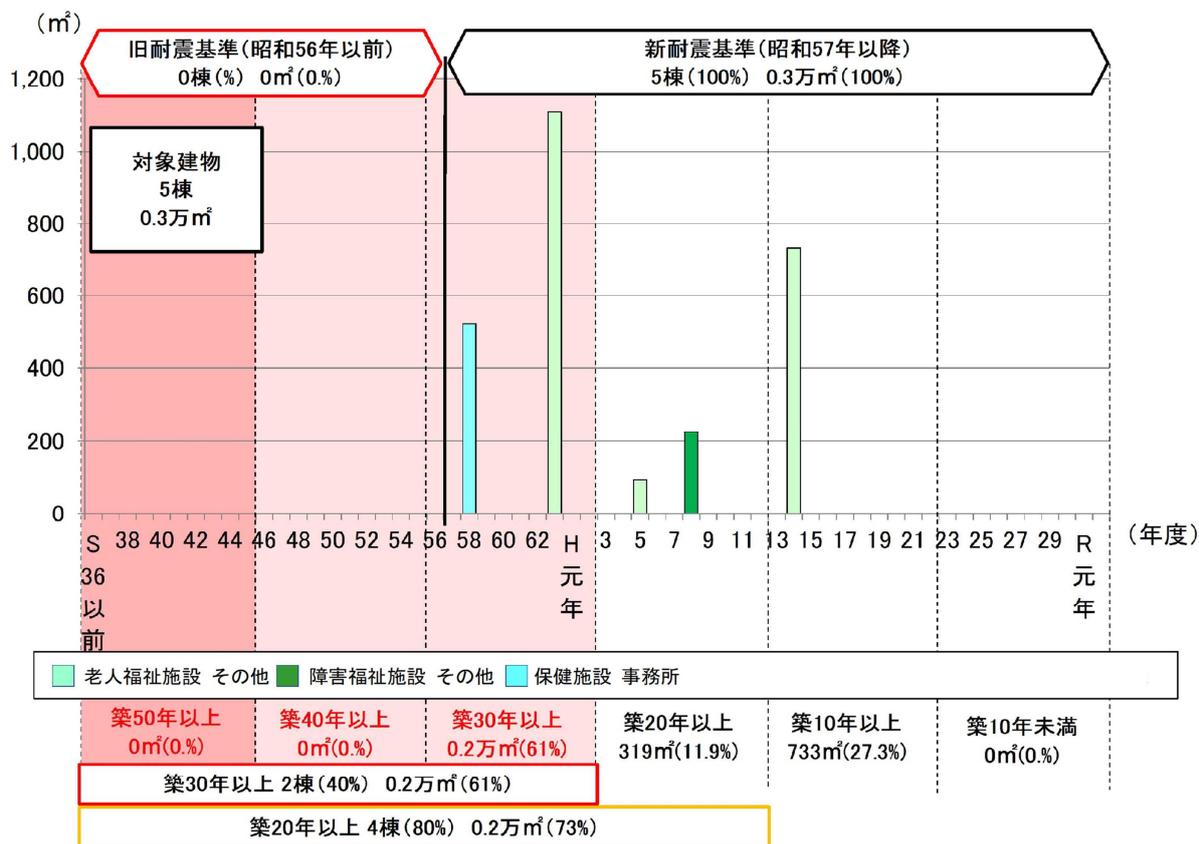


図3-2 築年度別整備状況

### 3. 施設関連経費の推移

過去5年間の施設関連経費は、合計で約1億3,650万円、年間平均は約2,730万円となります。保健・福祉施設においては、利用者の安全を考慮し、空調設備や床などの整備修繕を段階的に行っており、平成30年度は、総合老人福祉センターの空調設備の全館改修を行ったため、維持修繕費が大きくなっています。

(単位：円)

年 度	H27	H28	H29	H30	R1	合 計	5年間の平均
<b>施設整備費</b>	648,000	4,255,200	1,622,000	14,418,000	4,894,000	25,837,200	5,167,440
板倉町総合老人福祉センター	0	1,069,200	953,000	14,418,000	0	16,440,200	3,288,040
板倉町地域活動支援センター	0	0	0	0	0	0	0
板倉町デイサービスセンター	0	2,376,000	0	0	1,870,000	4,246,000	849,200
板倉町保健センター	648,000	810,000	669,000	0	3,024,000	5,151,000	1,030,200
<b>その他施設整備費</b>	82,000	0	0	0	0	82,000	16,400
板倉町総合老人福祉センター	82,000	0	0	0	0	82,000	16,400
板倉町地域活動支援センター	0	0	0	0	0	0	0
板倉町デイサービスセンター	0	0	0	0	0	0	0
板倉町保健センター	0	0	0	0	0	0	0
<b>維持修繕費</b>	14,138,936	2,824,893	1,110,643	37,183,931	431,159	55,689,562	11,137,912
板倉町総合老人福祉センター	13,620,890	2,397,568	920,128	36,565,160	292,882	53,796,628	10,759,326
板倉町地域活動支援センター	115,588	17,280	140,835	464,003	59,867	797,573	159,515
板倉町デイサービスセンター	0	0	0	0	0	0	0
板倉町保健センター	402,458	410,045	49,680	154,768	78,410	1,095,361	219,072
<b>光熱水費・委託費</b>	11,312,322	12,711,450	9,896,120	9,928,036	11,057,823	54,905,751	10,981,150
光熱水費	7,742,243	6,407,435	6,318,145	6,305,678	6,270,584	33,044,085	6,608,817
板倉町総合老人福祉センター	6,668,423	5,426,834	5,243,280	5,390,942	5,293,802	28,023,281	5,604,656
板倉町地域活動支援センター	589,367	588,284	615,104	570,891	512,925	2,876,571	575,314
板倉町デイサービスセンター	0	0	0	0	0	0	0
板倉町保健センター	484,453	392,317	459,761	343,845	463,857	2,144,233	428,847
<b>委託費</b>	3,570,079	6,304,015	3,577,975	3,622,358	4,787,239	21,861,666	4,372,333
板倉町総合老人福祉センター	2,574,161	4,549,481	2,629,803	2,624,802	3,052,515	15,430,762	3,086,152
板倉町地域活動支援センター	352,439	1,102,415	205,333	202,057	970,316	2,832,560	566,512
板倉町デイサービスセンター	0	0	0	0	0	0	0
板倉町保健センター	643,479	652,119	742,839	795,499	764,408	3,598,344	719,669
<b>合 計</b>	26,181,258	19,791,543	12,628,763	61,529,967	16,382,982	136,514,513	27,302,903

表3-2 施設関連経費の推移

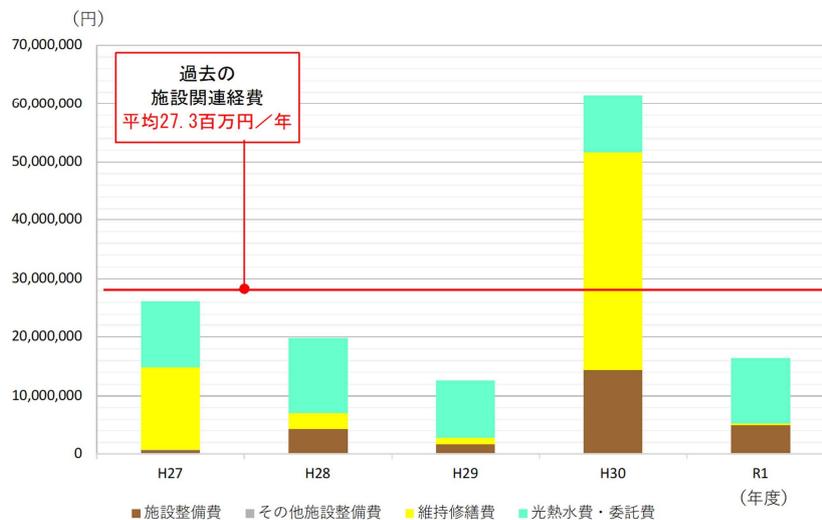


図3-3 施設関連経費の推移

#### 4. 施設の老朽化状況

施設の老朽化状況の把握にあたっては、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」に基づき、調査及び点検、評価を行います。

##### (1) 構造躯体の健全性の把握

以下の方法により、耐震性の状況を整理し、今後の維持・更新コストの試算において、改築（建替え）をするか長寿命化をするかを判定します。

### 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。

#### 計画策定段階の判定

- 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/mm<sup>2</sup>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。

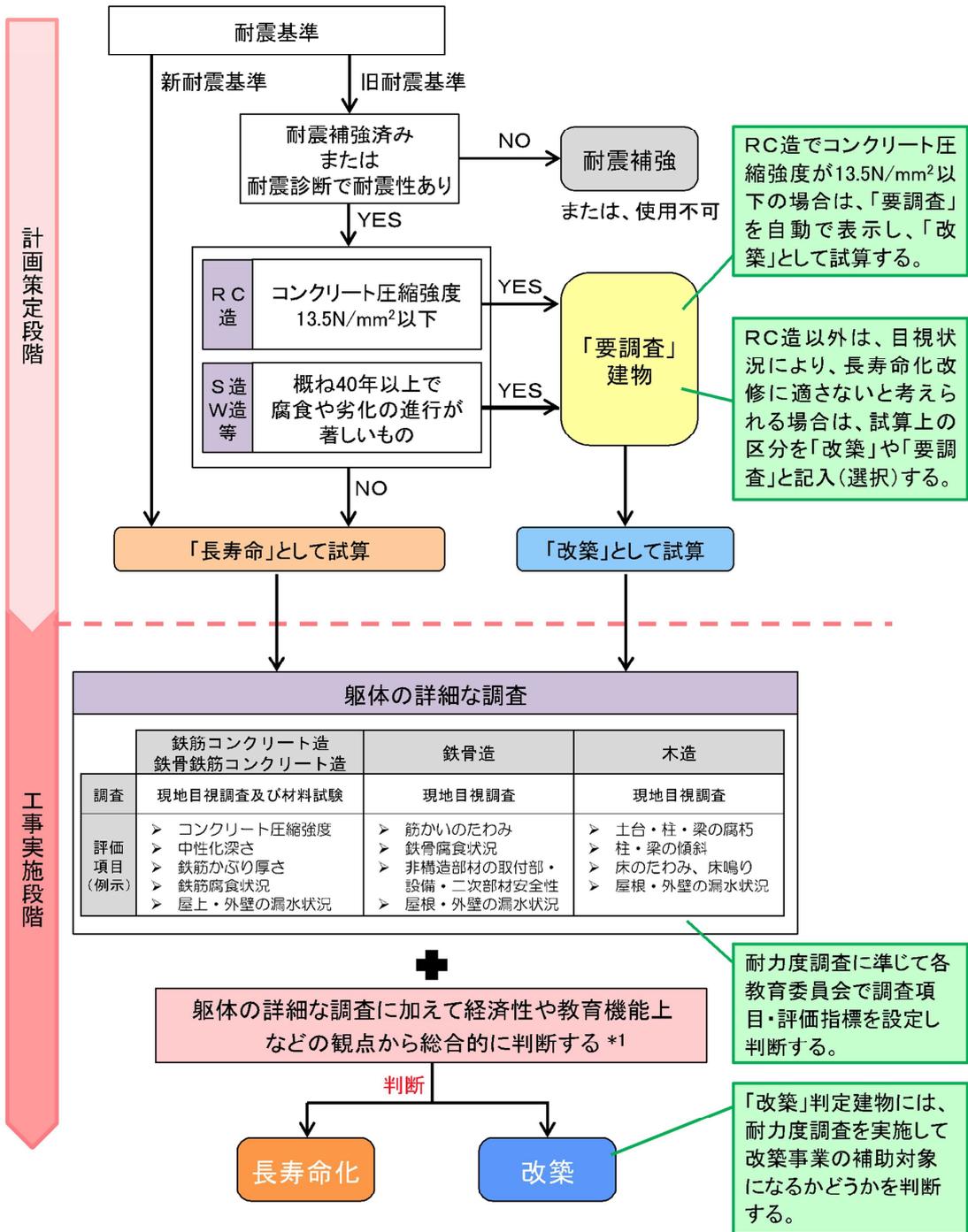
調査2では、この範囲を記入する。

#### 建物情報一覧表

建物基本情報												構造躯体の健全性					
通し番号	学校調査番号	施設名	建物名	棟番号	固定資産台帳番号	用途区分		構造	階数	延床面積(m <sup>2</sup> )	建築年度		耐震安全性			長寿命化判定	
						学校種別	建物用途				西暦	和暦	築年数	基準	診断	補強	調査年度

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P20)

# 長寿命化の判定フロー



\*1 例えば、時を重ねて活用され続けた木造建物等は、それ自体が文化財的価値を有することも多く、改築に際しては、こうした観点からの検討も別途行う必要がある。

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P21)

## 《記入の仕方》

旧耐震基準の学校施設の多くは耐震診断を行い、補強が必要な場合は耐震補強を実施している。耐震診断の時にはコンクリート圧縮強度等の材料試験を行っているため、計画策定段階において長寿命化に適する建物かどうかを簡易に選別するために、これらの既存データを用いることが考えられる。

各入力欄の記入の仕方を以下に示す。

### 【耐震安全性の欄】

基準：旧耐震基準の場合は「旧」、新耐震基準の場合は「新」

診断：診断実施済みの場合は「済」、それ以外は「-」

補強：耐震補強工事済みの場合は「済」、それ以外は「-」

### 【長寿命化判定の欄】

調査年度：耐震診断等を実施した年度を記入する。

圧縮強度（単位：N/mm<sup>2</sup>）：標準偏差を考慮するなどして設定された耐震診断に採用されたコンクリート圧縮強度を記入する。階ごとに異なるなど、複数の診断強度がある場合はそれらの最低値を記入する。

試算上の区分：基準の欄が「旧」で、構造の欄が「RC」または「SRC」で、圧縮強度の欄が「13.5」以下の場合に、試算上の区分を自動で「要調査」と表示する。それら以外の場合、任意で「長寿命」「要調査」「改築」の中から記入（選択）する。

## 建物情報一覧表

通し番号	学校調査番号	施設名	建物名	棟番号	固定資産台帳番号	用途区分		構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	構造躯体の健全性					
						学校種別	建物用途				西暦	和暦		耐震安全性			長寿命化判定		
														基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )	試算上の区分
001	1301	A小学校	校舎1	1	2203001157	小学校	校舎	RC	3	2,562	1969	S44	46	旧	済	済	H10	24.9	長寿命
002	1301	A小学校	校舎2	5	2203001158	小学校	校舎	RC	3	1,525	1969	S44	46	旧	済	済	H10	26.2	長寿命
003	1301	A小学校	校舎3	18-12	2203001159	小学校	校舎	RC	4	1,179	2002	H14	13	新	-	-	-	-	長寿命
004	1301	A小学校	体育館	19-1.2.3	2203001160	小学校	体育館	RC	4	1,408	1970	S45	45	旧	済	済	H10	25.3	長寿命
005	1302	B小学校	校舎1	2-1	2204001161	小学校	校舎	RC	3	1,819	1964	S39	51	旧	済	済	H7	13.1	要調査
006	1302	B小学校	校舎2	2-2	2204001162	小学校	校舎	RC	3	1,744	1970	S45	45	旧	済	済	H7	27.4	長寿命
007	1302	B小学校	校舎3	17	2204001163	小学校	校舎	RC	3	911	1980	S55	35	旧	済	-	H7	25.8	長寿命
008	1302	B小学校	体育館	7	2204001164	小学校	体育館	S	2	668	1972	S47	43	旧	済	-	-	-	長寿命

### 重要:

旧耐震基準のRC造またはSRC造で、圧縮強度が13.5N/mm<sup>2</sup>以下の場合、試算上の区分を自動で「要調査」と表示する。「要調査」の建物は「今後の維持・更新コスト」では「改築」として試算される。上記以外の場合、任意で「改築」「要調査」「長寿命」の中から記入（選択）する。空欄のままとした建物は「改築」として試算される。

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P22)

## (2) 躯体以外の劣化状況の把握

以下の方法により、5つの部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備）について、点検及び評価を行い、健全度を算定します。

### 《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 塀 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                      → 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。                 </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)	
		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 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

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P25)

## 《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

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P26)

評価基準：屋根・屋上

目標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

《解説》

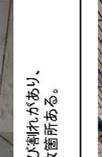
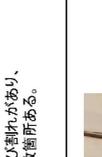
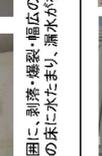
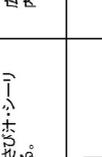
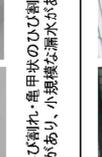
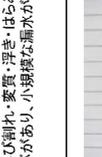
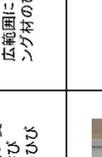
- 《点検項目》
- ✓ 最上階の天井において、降雨時やその翌日の雨漏りがないか。または、雨漏りが原因と思われるシミやカビがないか。
  - ✓ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなどがないか。
  - ✓ 金属屋根においては、錆・損傷・腐食などがないか。
  - ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

《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。
- ✓ 目だけだけでなく歩行により、浮きや水ぶくれ等がないか確認する。
- ✓ 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視させる。
- ✓ 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をしている場合を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、屋上防水は改修済み、天井ボードは既存のままとなっている学校が多く、早極める必要がある。

評価 仕様	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)	部分的に、ひび割れ、変質、排水不良、目地シーリングの損傷がある。	広範囲に、ひび割れ、変質、排水不良、土砂の堆積、雑草、目地シーリングの損傷が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、損傷、幅広いひび割れがあり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
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)	部分的に、ふくれ、しわ、変質(摩耗)、排水不良がある。	広範囲に、ひび割れ、変質(摩耗)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断、損傷、下地露出、幅広いひび割れがあり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
シート 防水	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	部分的に、ふくれ、しわ、変質(摩耗)、排水不良がある。	広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質(摩耗)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
塗膜防水	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	部分的にふくれ、しわ、変質(スポンジ状)、排水不良がある。	広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質(摩耗)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
金属板 (厚尺、折板、平置き)	良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	部分的に、塗装の剥がれ、さび、変質、シーリング材のひび、金物のさびがある。	広範囲に、塗装の剥がれ、さび、変質、シーリング材のひび、取付金物のさび、部分的な腐食・損傷があり、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、さび、はがれ、腐食、取付金物の損傷があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P28-29)

評価基準：外壁		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)		 部分的に、ひび割れ、変質・浮き・さびけがある。	 広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さびけがあり、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・さびけ・汁・シーリング材のひび割れがある。	 広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さびけ・汁・シーリング材のひび割れがある。	 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 ハナール	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割れがある。	 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・くづつき、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 ハナール	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・浮き・さび・シーリング材のひび割れがある。	 広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・さび・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・くづつき・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。

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。

《解説》

《点検項目》

- ✓ 外壁において、コンクリートが剥離し、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いないか。
- ✓ 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、扉番などの腐食、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、部分的に点検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。

(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P30-31)

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。
- ✓ 受電設備等的高圧機器は、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。

		CまたはDの事象(例)	
		該当する部位	
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 床、壁、天井</li> <li>● 内部開口部(扉、窓、防火戸)</li> <li>● 室内表示、手すり、固定家具など</li> <li>● 照明器具、衛生器具、冷暖房器具</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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度を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の教室のみの改修</li> <li>・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</li> </ul> </li> <li>● 広範囲(25%以上の面積)または箇所(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。</li> </ul>	 <p>床仕上げの剥がれ</p>  <p>床のひび割れ</p>  <p>天井材の落下、剥がれ</p>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物内の分電盤・配線・配管</li> <li>(電灯・コンセント設備) (弱電設備)</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>受電設備、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> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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度を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・受電設備の更新</li> <li>・防災設備、放送設備など、単独設備の更新 (評価例)</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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度を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的な修繕等 (評価例)</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>
機械設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>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> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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度を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的な修繕等 (評価例)</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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度を基準とし、経過年数で評価する。 (対象外の工事の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的な修繕等 (評価例)</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>

以下の様式に、点検及び評価結果を記録します。劣化状況は、状態と場所が分かるよう写真撮影及び位置を図面にプロットし整理します。

なお、建物ごとの劣化状況調査票は、資料編にまとめます。

<様式：劣化状況調査票>

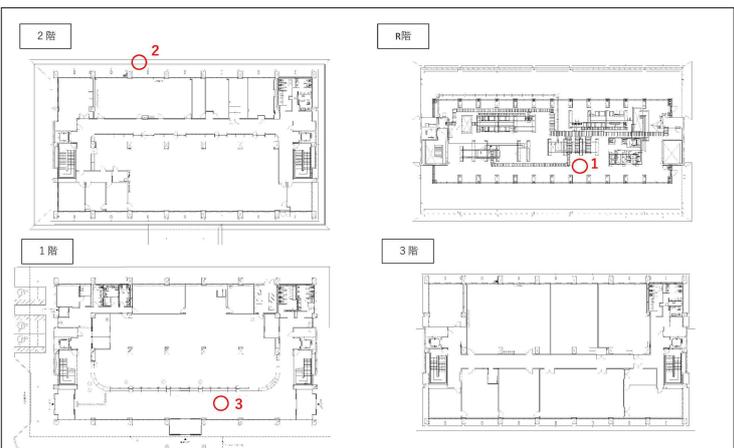
劣化状況調査票						
通し番号	1	調査年度	100	調査日	令和〇年〇月〇日	
施設名	〇〇施設	調査年度	100	記入者	△△ △△	
建物名	△△建物	調査年度	令和〇年度 (〇〇年度)	階	地上 3 階 地下 階	
構造種別	RC	延床面積	4,084 m <sup>2</sup>			
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事年度 (部位の変更)	劣化状況 (確認箇所)	箇所数	特記事項	評価
1 屋根	<input type="checkbox"/> アスファルト張防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根 (鉄尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )		<input type="checkbox"/> 降雨時に滲漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に滲漏り痕がある <input checked="" type="checkbox"/> 防水層に割れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根素材に剥・損傷がある <input type="checkbox"/> 瓦木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 種や水・汗を目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	3	・自地に損傷あり	B
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗料上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 ( ) <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input checked="" type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス		<input type="checkbox"/> 剥離が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input checked="" type="checkbox"/> 塗剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が割れている <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・腐食 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	2	・塗剥がれあり	B
部位	修繕・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換装事項)	評価		
3 内部仕上 (床・天井) (内部建具) (間仕切り等) (照明器具) (エアコン) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修 <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"/> 建物内LAN <input type="checkbox"/> 空調設置 <input type="checkbox"/> 防犯対策 <input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策 <input type="checkbox"/> 赤錆高部材の耐震対策 <input type="checkbox"/> その他、内部改修工事 <input type="checkbox"/>		・空調機の漏水あり (1箇所)	D		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修 <input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事 <input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検 <input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			A		
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修 <input type="checkbox"/> 排水配管改修 <input type="checkbox"/> 消防設備の点検 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			A		
特記事項 (改修工事内容や点検、消防点検など、各種点検等による換装事項があれば当該部位と換装内容を記載。外壁部に劣化があれば状況を記載。)				健全度		
駐車場舗装に穴あり (1箇所)				57 / 100点		

<様式：劣化状況調査票 (写真)>

劣化状況調査票 (写真)					
通し番号	1	調査年度	100	調査日	令和〇年〇月〇日
施設名	〇〇施設	調査年度	100	記入者	△△ △△
建物名	△△建物	調査年度	令和〇年度 (〇〇年度)	階	地上 3 階 地下 階
写真番号	1	部位	屋根上	評価	B
劣化状況 (劣化状況等を記入)		・防水層の自地に損傷がある。3箇所			
					
写真番号	2	部位	外壁	評価	B
劣化状況 (劣化状況等を記入)		・躯体クラックによる塗装に一部割れがある。2箇所			
					
写真番号	3	部位	空調機 (1階地下)	評価	D
劣化状況 (劣化状況等を記入)		・空調機の吹き出し口 (南側) から漏水がある。1箇所			
					

<様式：劣化状況調査票 (図面)>

劣化状況調査票 (図面)					
通し番号	1	調査年度	100	調査日	令和〇年〇月〇日
施設名	〇〇施設	調査年度	100	記入者	△△ △△
建物名	△△建物	調査年度	令和〇年度 (〇〇年度)	階	地上 3 階 地下 階
構造種別	RC	延床面積	4,084 m <sup>2</sup>		
劣化状況	Free	枚数	1/1		

### (3) 構造躯体の健全性と躯体以外の劣化状況の評価結果

対象施設は、全て新耐震基準を満たしており、長寿命化を図り、長期間使用する建物として今後の維持・更新コストを試算します。

また、劣化状況については、保健センターの外壁部に経年劣化による損傷が見られます。

■ 築50年以上   
 ■ 築30年以上 基準 2020

A

 : 概ね良好   
 

C

 : 広範囲に劣化  

B

 : 部分的に劣化   
 

D

 : 早急に対応する必要がある

通し 番号	建物基本情報							構造躯体の健全性					劣化状況評価					備考			
	施設名	建物名	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		耐震安全性			長寿命化判定		屋根・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		健全度 (100点 満点)		
						西暦	和暦	築年 数	基準	診断	補強	調査 年度								圧縮 強度 (N/㎡)	試算上 の区分
1	板倉町総合老人福祉センター	福祉センター1	RC	1	1,107	1988	S63	32	新	—	—	—	—	長寿命	A	B	B	A	A	84	
2	板倉町総合老人福祉センター	福祉センター2	RC	1	93	1993	H5	27	新	—	—	—	—	長寿命	B	B	B	A	A	81	
3	板倉町地域活動支援センター	地域活動支援センター	W	1	226	1996	H8	24	新	—	—	—	—	長寿命	A	A	B	A	A	91	
4	板倉町デイサービスセンター	老人福祉施設等(デイサービスセンター)	S	1	733	2002	H14	18	新	—	—	—	—	長寿命	B	B	B	A	A	81	
5	板倉町保健センター	保健センター	RC	2	523	1983	S58	37	新	—	—	—	—	長寿命	A	C	B	B	B	67	

表 3 - 3 劣化状況の評価結果一覧

## 第4章 施設整備の基本的な方針等

### 1. 長寿命化計画の基本方針

「板倉町公共施設等総合管理計画」の基本方針を踏まえ、本計画における基本方針を以下のとおり定めます。

#### 第4章 公共施設等総合管理計画の基本方針

.....

##### ①総資産量の適正化

公共施設は、その施設のあり方や必要性について、町民ニーズや政策適合性、費用対効果などの観点から総合的に評価します。廃止、集約化、複合化を行うことで適正な施設保有量を実現します。土木インフラは、費用対効果や経済波及効果を考慮し、新設・改修・更新を実施します。

##### ②長寿命化の推進

今後も活用していく公共施設や土木インフラについては、定期的な点検・診断を実施し、計画的な維持修繕を徹底して長寿命化を推進します。長期にわたる安心・安全なサービス提供に努めるとともに、ライフサイクルコストの縮減による財政負担の軽減と平準化を図ります。

##### ③施設の転用と除却

集約化等により不要になった施設については、ほかの老朽化した施設や新たな住民ニーズへ対応する機能を提供する施設として転用を検討します。また、老朽化により安全の確保が困難な施設については、速やかに除却し跡地の新たな活用方法を検討します。

##### ④公民連携による民間活力の導入

民間企業等の持つノウハウや資金を積極的に活用し、整備や管理における官民の役割分担の適正化により財政負担の軽減とサービス水準の向上を図るべく、公民連携の可能性について検討していきます。

.....

#### 第5章 施設類型ごとの基本方針

.....

##### ④保健・福祉施設

「高齢者福祉計画」「障害福祉計画」「健康増進計画」を推進し、利用者の安心・安全を念頭に施設管理を行います。長期的な視点に立ち、定期的な点検と計画的な修繕により施設の長寿命化を図ります。将来的には、集約化や複合化および除却の必要性についても検討し、施設設備の安全確保と必要機能の提供に努めます。

.....

(出典：「板倉町公共施設等総合管理計画（平成29年3月 企画財政課）」P32-35)

- ①定期的な点検・診断により施設の劣化状況を的確に把握し、計画的な修繕により施設の長寿命化を図り、維持・更新費用に係る財政負担の軽減と平準化を図ります。
- ②予防保全型の維持管理により事故や故障の予防措置を行い、施設の安全性を確保します。

- ③改修等にあたり、費用対効果を勘案し、施設の機能・性能の向上や利便性の向上を検討します。
- ④社会情勢の変化を勘案し、施設の集約や複合化等、施設の有効利用について検討します。

## 2. 施設の規模・配置計画等の方針

施設の重要性や必要性、利用状況、人口構成や住民ニーズの変化、費用対効果等を総合的に勘案し、施設の集約化・複合化・廃止・転用について、全庁的な検討を行い、施設保有量の適正化に努めます。

## 3. 目標使用年数、改修周期の設定

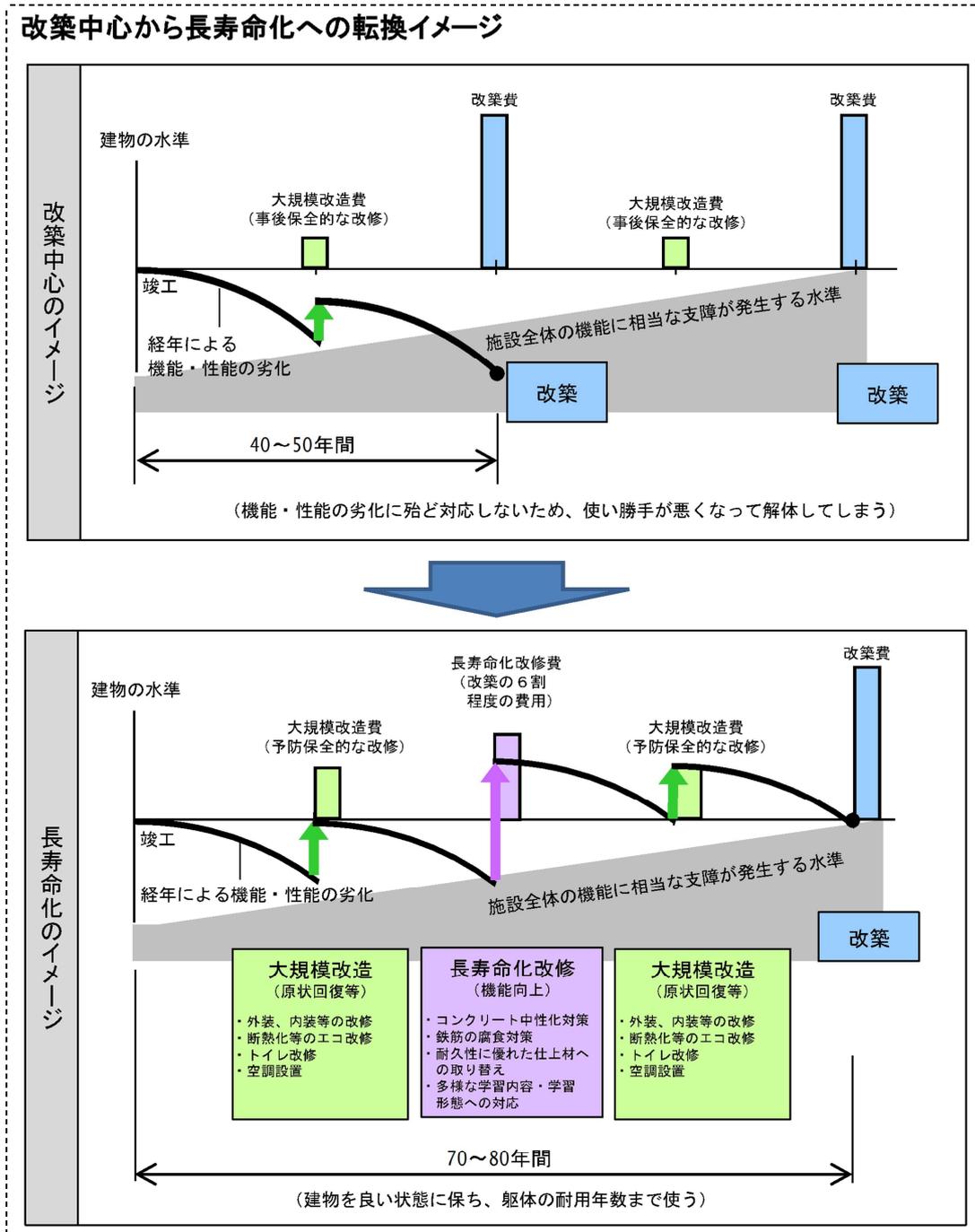
従来のように築50年未満で建て替えるのではなく、施設の長寿命化を図り、今後の維持・更新費用に係る財政負担の軽減と平準化を図る観点から、施設の目標使用年数、改修周期については、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」や「建築物の耐久計画に関する考え方（一般社団法人日本建築学会）」を参考に、以下のとおり設定します。

目標使用年数	大規模改造の周期	長寿命化改修の周期
80年	築20年／築60年	築40年

表4-1 目標使用年数と改修周期

#### 4. 長寿命化の方針

これまで、施設の安全上や機能上に不具合が生じてから修繕する「事後保全型」から、劣化や損傷が軽微な早期段階での修繕や、あるいは、部材や機器の耐用年数に応じた定期交換等の予防的な修繕を行う「予防保全型」の維持管理を行い、従来の改築中心の更新サイクルから長寿命化改修のサイクルへと転換を図ります。



(出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成 29 年 3 月 文部科学省）」 P39)

## 第5章 施設整備の水準等

### 1. 改修等の整備水準

#### (1) 部位ごとの改修周期

「予防保全型」の維持管理により長寿命化を図るには、建物を構成する主要部位の健全性を確保する必要があります。「建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」の標準耐用年数を参考に、目安として以下のとおり部位ごとの改修周期を示します。この改修周期と施設の劣化状況を勘案し、計画的な修繕を行います。

項目		標準耐用年数
建築	屋根・屋上	20～30年
	外壁	15～20年
	内装	20～30年
電気	受変電設備	25～30年
	電気設備一般	20～25年
	防災設備	20年
機械	空調・換気設備	15～30年
	給排水・衛生設備	10～30年
	消火設備	20～30年
	昇降機設備	30年

表5-1 部位ごとの標準耐用年数

#### (2) 改修等の整備水準

長寿命化改修では、単に物理的な不具合を直すのみではなく、建物の耐久性を向上させるとともに、建物の機能や性能の向上を目指すため、費用対効果を勘案しながら、適切な工法や部材、機器を検討します。

##### ① 耐久性の向上

屋根・屋上や外壁では、躯体や建物内部への漏水を発生させないよう防水性及び耐久性の高い材料等の使用を検討します。

##### ② 機能性の向上

社会情勢の変化に伴う多様性に対応するため、バリアフリーやユニバーサルデザインの導入やICT環境等の整備を検討します。

##### ③ 性能の向上

環境に配慮した省エネ効果の高い設備や外壁等への断熱性、遮熱性の高い材料等の使用を検討します。



## 第6章 長寿命化の実施計画

### 1. 改修等の優先順位づけ

改修等の優先順位の考え方については、施設が「防災上の重要施設」として位置づけられている施設、構造躯体を含む建物全体の健全性に影響を及ぼす「築年数」が古い施設、点検・診断により算出した「劣化状況評価の健全度」が低く劣化が進んでいる施設、これら優先度が同程度の場合には、建物規模の「延床面積」が大きい施設、以上4つの要素について、重要度が高いものを優先し、あわせて、財政負担の平準化も含め総合的に勘案し、改修等の優先順位を検討します。

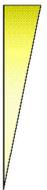
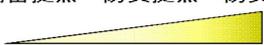
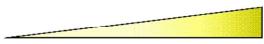
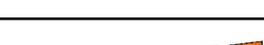
重要度	要素	優先度
高い 	防災上の重要施設への位置づけ	なし→備蓄拠点→防災拠点→防災中枢拠点 
	築年数	新しい  古い
	劣化状況評価の健全度	高い  低い
	延床面積	小さい  大きい
改修等の優先度		低  高

表6-1 改修等の優先順位の考え方

### 2. 今後の維持・更新コスト（従来型と長寿命化型）

施設に係る今後の維持・更新コストの試算は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」に基づき行います。算出については、同解説書に附属のエクセルソフトを用いて、試算期間40年間についてコスト試算します。

また、建替に係る改築単価は、「公共施設等更新費用試算ソフト（平成28年1月 一般財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）」で使用している単価を用いて、施設分類に応じた単価を使用します。長寿命化改修の単価は、改築単価の60%とし、大規模改造の単価は、改築単価の25%で設定します。

施設分類	改築単価
社会教育系施設 町民文化系施設 行政系施設	400,000 円/m <sup>2</sup>
スポーツ・レクリエーション系施設 保健・福祉施設	360,000 円/m <sup>2</sup>
学校教育系施設 子育て支援施設	330,000 円/m <sup>2</sup>
公営住宅	280,000 円/m <sup>2</sup>

表6-2 改築単価

## 《記入の仕方(コスト算出条件の入力)》

ステップ1においては、出力データ②《今後の維持・更新コスト（従来型）》を作成するため、更新周期、改築単価及び過去の施設関連経費を記入する。

ステップ3においては、出力データ④《今後の維持・更新コスト（長寿命化型）》を作成するため、改築、長寿命化改修、大規模改造の周期と単価、部位修繕の実施時期等を記入する。

出力データ④今後の維持・更新コスト（長寿命化型）は、[p.39](#)に示す長寿命化のイメージに基づくものであり、建物情報一覧表の試算上の区分（長寿命、改築）により更新周期を設定するとともに、躯体以外の劣化状況（A、B、C、D評価）を直近の修繕費に反映して算出する。

具体的には、[p.37](#)に示す周期や単価等の設定に基づいてエクセルソフトが自動で算出するため、これらのコスト算出条件を変更することにより様々な試算が可能であり、改修等の基本方針や整備水準を検討する際に活用できる。

【コスト算出の考え方の例（エクセルソフトの初期設定の考え方であり、各教育委員会で変更可能）】

- 築年数に応じた時期に、現状と同じ延床面積で改築・改修を行うものと設定
- 改築、長寿命化改修は2年に工事費を均等配分、大規模改造は単年度で計上
- 改築及び長寿命化改修の実施年数より古い建物は、今後10年以内にそれらを実施するものとし、該当コストの10分の1の金額を10年間計上
- 長寿命化改修の実施が可能かどうかを建物毎に判定し、改修周期を設定
  - ① 長寿命化可能な建物（試算上の区分が「長寿命」の建物）は、築40年に長寿命化改修、築20年、築60年に大規模改造、築80年に改築すると設定
  - ② 長寿命化可能な建物で、基準年時点で築40年を超えている建物は、今後10年以内に長寿命化改修を実施すると設定
  - ③ 長寿命化改修が実施できない建物（試算上の区分が「要調査」「改築」または未記入の建物）は、長寿命化改修を実施せずに改築（改築までは20年周期で大規模改造を実施）すると設定
- 今後5年以内にD評価の部位の修繕を、今後10年以内にC評価の部位の修繕を実施すると設定ただし、改築、長寿命化改修、大規模改造を今後10年以内に実施する場合を除く
- 今後10年間に長寿命化改修を実施する建物は、長寿命化改修費からA評価の部位修繕相当額を差し引く
- プール、グラウンド及び共用設備（受変電、自家発、受水、排水）等は、必要に応じて別途、費用を計上（「その他施設整備費」欄に記入された金額を基にグラフを作成する。）

なお、[p.38](#)に示す出力データ②《今後の維持・更新コスト（従来型）》は、築50年未満で建替えた場合のコストであり、出力データ④《今後の維持・更新コスト（長寿命化型）》は、長寿命化を図り、躯体以外の劣化状況を反映したコストを示している。また、出力データ②と出力データ④の差額を点線で示すことで、従来型から長寿命化型へ整備手法をシフトしたことによる削減効果を把握することができる。

（出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月 文部科学省）」P36）

### (1) 今後の維持・更新コスト（従来型）

従来どおり、築50年未満で建替える場合の維持・更新コスト（従来型）は、以下の条件により試算します。なお、その他施設関連費（その他施設整備費）、維持修繕費、光熱水費・委託費は、過去5年間の平均金額で試算します。

#### コスト試算条件（従来型）

<b>基準年度</b> 2020 年 試算期間: 基準年の翌年度から40年間	
<b>改築</b> 更新周期 50 年 改築単価 360,000 円/㎡	工事期間 2 年 実施年数より古い建物の改修 10 年以内に実施
<b>大規模改造</b> 実施年数 20 年周期	工事期間 1 年

表 6 - 3 コスト試算条件（従来型）

## 今後の維持・更新コスト(従来型)

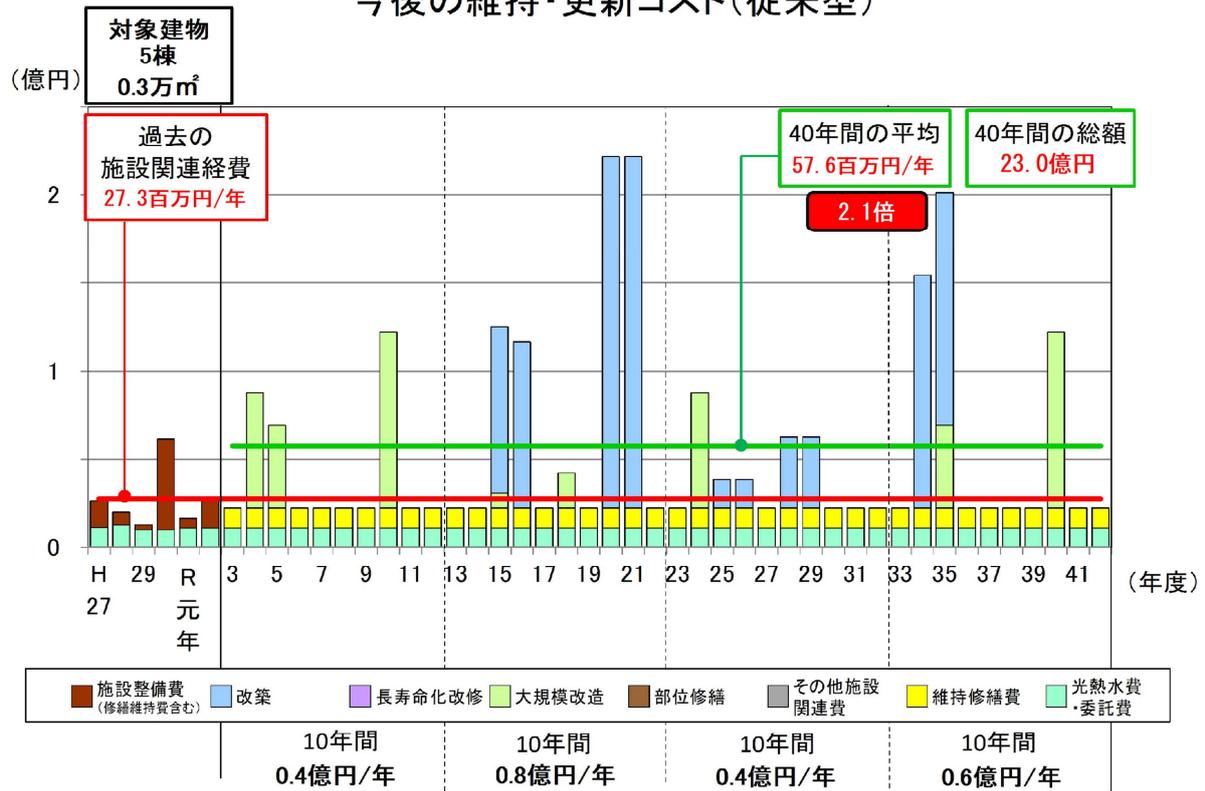


図 6 - 1 今後の維持・更新コスト (従来型)

従来型によるコスト試算は、40年間の総額が約23億円、年間平均は約5,760万円となります。従来型で施設の維持管理を続けた場合、過去の施設関連経費の年間平均約2,730万円に対して、約2.1倍の費用がかかります。

## (2) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

長寿命化改修等により、築80年まで建物を使用する場合の維持・更新コスト（長寿命化型）は、以下の条件により試算します。なお、その他施設関連費（その他施設整備費）、維持修繕費、光熱水費・委託費は、過去5年間の平均金額で試算します。

### コスト試算条件（長寿命化型）

基準年度 <input type="text" value="2020"/>		<グラフの年表示>	
試算期間: 基準年の翌年度から40年間		<input type="text" value="和暦"/>	
※1 試算上の区分(改築、長寿命)ごとに更新周期を設定する。			
改築	<改築、要調査>	<長寿命> ※1	更新周期
	<input type="text" value="50"/> 年	<input type="text" value="80"/> 年	工事期間 <input type="text" value="2"/> 年
			実施年数より古い建物の改築を <input type="text" value="10"/> 年以内に実施
長寿命化改修			
改修周期	<長寿命>		工事期間 <input type="text" value="2"/> 年
	<input type="text" value="40"/> 年		実施年数より古い建物の改修を <input type="text" value="10"/> 年以内に実施
大規模改造			
改修周期	<input type="text" value="20"/> 年周期		
	(ただし、改築、長寿命化改修の前後10年間に重なる場合は実施しない)		
※2 躯体以外の劣化状況が未記入の場合は、部位修繕は算出され			
部位修繕	※2		
D評価:	今後 <input type="text" value="5"/>	年以内に部位修繕を実施	
C評価:	今後 <input type="text" value="10"/>	年以内に部位修繕を実施	
(ただし、改築・長寿命化改修・大規模改造を今後10年以内に実施する場合を除く)			
A評価:	今後 <input type="text" value="10"/>	年以内の長寿命化改修から部位修繕相当額を差し引く	

表6-4 コスト試算条件（長寿命化型）

## 今後の維持・更新コスト(長寿命化型)

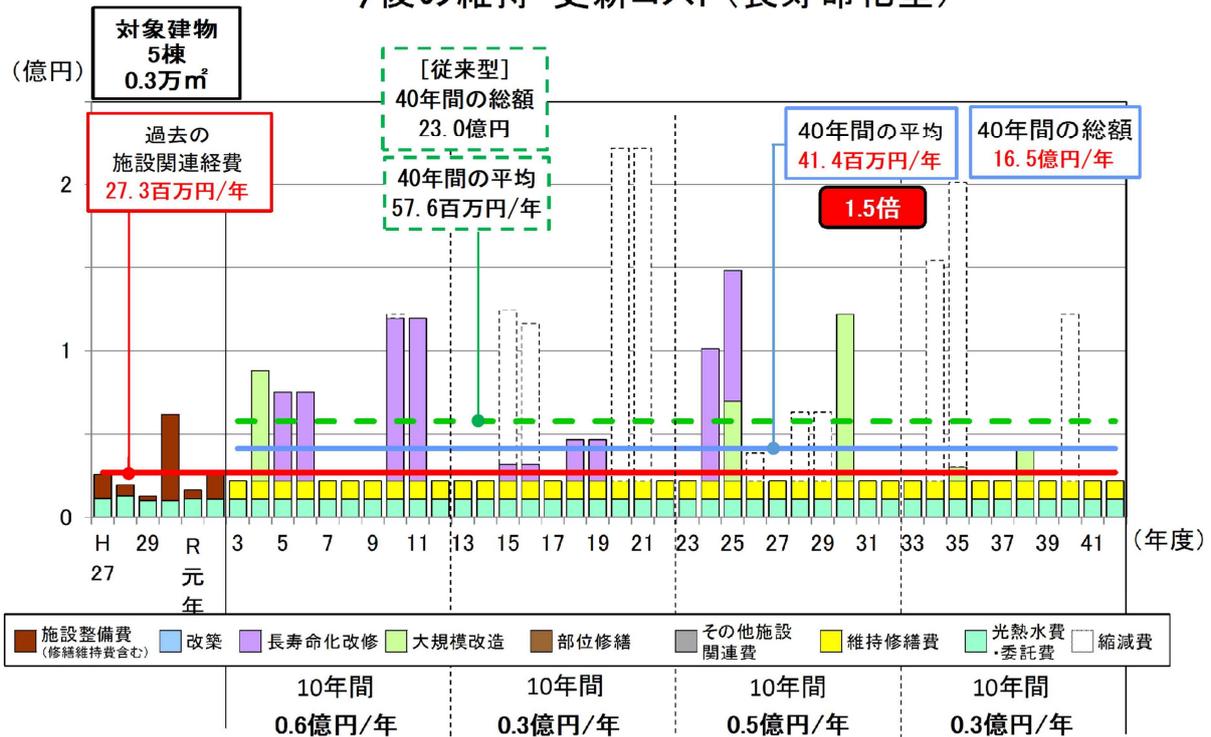


図6-2 今後の維持・更新コスト(長寿命化型)

長寿命化型によるコスト試算は、40年間の総額が約16.5億円、年間平均は約4,140万円となります。長寿命化型で施設の維持管理を行った場合、過去の施設関連経費の年間平均約2,730万円の約1.5倍となります。

### 3. 長寿命化の効果

従来の建替え中心で維持管理を行った場合、今後40年間では、総額約23億円(年間平均約5,760万円)の費用に対し、長寿命化を行った場合では、総額約16.5億円(年間平均約4,140万円)の費用となります。

長寿命化による効果として、総額で約6.5億円(年間平均約1,620万円)、約28%の財政負担の軽減と改築による突出した費用を長寿命化改修等により分散することで、財政負担を平準化することが期待されます。

また、過去の施設関連経費の年間平均約2,730万円を当該施設に掛けられる投資的経費の財政制約ラインと考えた場合、長寿命化の推進だけでは対応が困難となります。将来的には、施設の集約化や他の施設との複合化等を全庁的に検討することにより、施設数の圧縮及び延べ床面積の減少等に取り組み、施設に係る経費の削減に努めていく必要があります。

#### 4. 実施計画

今後10年間の実施計画を示します。施設の劣化状況や社会情勢の変化等により、計画は随時見直しを行います。

(単位：百万円)

施設名	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	
	事業名	事業費	事業名	事業費	事業名	事業費	事業名	事業費	事業名	事業費
板倉町総合老人福祉センター										
板倉町地域活動支援センター										
板倉町デイサービスセンター							機能訓練室系統空調機更新工事	10.0		
板倉町保健センター					給排水設備改修					
合計										

施設名	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	
	事業名	事業費	事業名	事業費	事業名	事業費	事業名	事業費	事業名	事業費
板倉町総合老人福祉センター					外壁改修(修繕)					
板倉町地域活動支援センター										
板倉町デイサービスセンター										
板倉町保健センター	受変電設備改修						屋根・屋上・外壁改修(修繕)		空調・換気設備改修	
合計										

表6-5 今後10年間の実施計画

## 第7章 長寿命化計画の継続的運用方針

---

### 1. 情報基盤の整備と活用

今後は、施設の点検結果や修繕履歴をデータベース化して蓄積し、将来の老朽化予測や改修等の検討に活用することで、効率的かつ効果的な維持管理を推進していきます。

### 2. 推進体制等の整備

財政担当課やその他の施設管理課局と横断的に連携・情報共有を図り、全庁的な体制で本計画の継続的な運用を推進していきます。

### 3. フォローアップ

本計画の推進にあたり、PDCAサイクルにより、原則として10年ごとに計画の見直しを行いますが、施設の劣化状況や社会情勢の変化等があった場合は、随時見直しを行い、着実な計画の推進を図ります。

## 用語の解説

用語	解説
長寿命化	建物を将来にわたって長く使い続けるため、耐用年数を延ばすこと。
改築	老朽化により構造上危険な状態にあったりする既存の建物を「建て替える」こと。
更新	既存の建物や設備を新しく改めること。建物の場合は、「改築」と同義。
改修	経年劣化した建物の部分又は全体を改善するため、建物の機能や性能を求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。
修繕	経年劣化した建物の部分を既存のものと概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。「補修」と同義。
長寿命化改修	長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。
大規模改造	経年劣化した建物の大部分を修繕し、原状回復を図ること。
部位修繕	「修繕」と同義。
施設関連経費	「施設整備費」「その他施設整備費」「維持修繕費」「光熱水費・委託費」を総計した費用のこと。
施設整備費	建物や設備の整備に係る費用のこと。
その他施設整備費	建物や設備以外（外構等）の整備に係る費用のこと。
維持修繕費	建物や設備、建物以外の修繕に係る費用のこと。
光熱水費・委託費	電気、ガス等（熱供給の燃料）、水道、下水道の使用料のこと。施設に係る保守管理、点検に係る費用のこと。
事後保全	老朽化による不具合が生じた後に修繕等を行う事後的な保全のこと。
予防保全	損傷が軽微である早期段階から、機能や性能の保持・回復を図るために修繕等を行う予防的な保全のこと。
耐用年数	減価償却費を算出するために、財務省令「減価償却資産の耐用年数に関する省令」で定める年数のこと。
目標使用年数	建物を新築してから改築を行うまでの、目標とする使用期間のこと。
耐震基準（旧・新）	建築基準法により定められた耐震性能の基準を指し、昭和56年6月1日（1981年）に改正建築基準法が施行され、改正以前を「旧耐震基準」、改正以降を「新耐震基準」と大別している。
P D C A サイクル	「Plan：計画」「Do：実行」「Check：評価」「Action：改善」の4つの英単語の頭文字で、4つの段階を循環的に繰り返し行うことで、業務を改善・効率化するための方法のこと。

板倉町保健・福祉施設長寿命化計画  
(個別施設計画)  
[ 資料編 ]

目 次

○劣化状況調査票（調査票・函面・写真）

- ・板倉町総合老人福祉センター
- ・板倉町地域活動支援センター
- ・板倉町デイサービスセンター
- ・板倉町保健センター

劣化状況調査票

通し番号	1				
施設名	板倉町総合老人福祉センター	固定資産台帳番号	2127	調査日	令和2年3月17日
建物名	福祉センター1			記入者	玉水 美由紀
棟番号	-		建築年度	昭和63 年度 ( 1988 年度)	
構造種別	RC	延床面積	1,107 m <sup>2</sup>	階数	地上 1 階 地下 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"/> 降雨時に雨漏りがある			A
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根 (長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		浴室・学習室 (多目的ルーム) 外壁の塗装の剥がれ  浴室外、柱のひび割れ	B
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ	2		
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input checked="" type="checkbox"/> 大きな亀裂がある	1		
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<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			

部位	修繕・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 type="checkbox"/> 老朽改修			B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> トイレ改修	H28	段差解消・洋式化	
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 建物内LAN			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設置	H30	エアコン改修	
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事		壁のひび割れ	
		畳、カーベットの張り替え (数年ごと)		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水配管改修	H30	屋外配管の漏水工事	A
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事	h30	浴槽濾過機修繕	

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有れば該当部位と指摘内容を記載。外構部に劣化あれば状況を記載。)

修繕が順次、すすんでいるため、評価が高い。

健全度  
84 / 100点

## 劣化状況調査票

通し番号	2				
施設名	板倉町総合老人福祉センター	固定資産台帳番号	2128	調査日	令和2年3月17日
建物名	福祉センター2			記入者	玉水 美由紀
棟番号	-		建築年度	平成5年度 ( 1993 年度)	
構造種別	RC	延床面積	93 m <sup>2</sup>	階数	地上 1 階 地下 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"/> 降雨時に雨漏りがある		教養娯楽室 2 の屋根下の割 れ	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根 (長尺金属板、折板)			<input checked="" type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある	2		
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフィングを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		教養娯楽室 1 の外壁にひび 割れ	B
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ	1		
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<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			

部位	修繕・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 type="checkbox"/> 老朽改修			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"/> 建物内LAN			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設置		教養娯楽室 2、エアコン (暖房) 故障中	
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			A
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

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有れば該当部位と指摘内容を記載。外構部に劣化あれば状況を記載。)

教養娯楽室の使用頻度が低く、エアコンの修理予定はない。他の暖房機で代替え可。

健全度
81
/ 100点

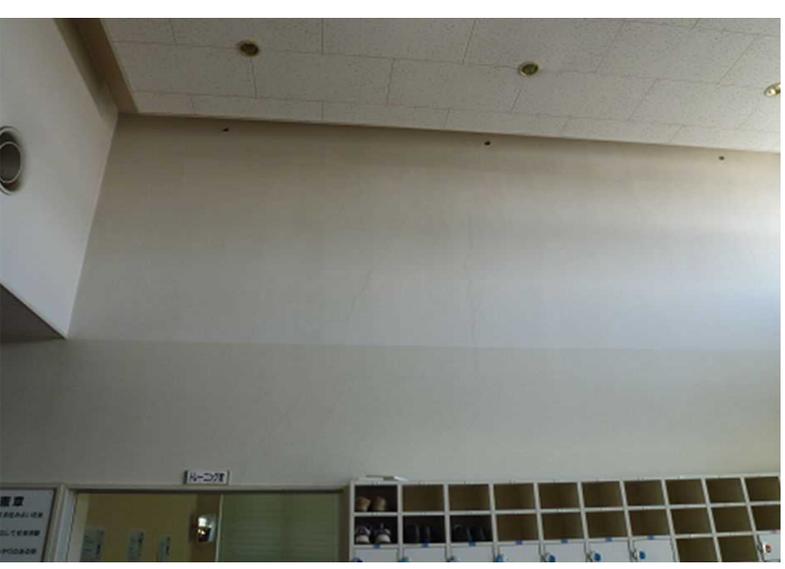


劣化状況調査票（写真）

通し番号	1	棟番号	-	固定資産台帳番号	2127	調査日	令和2年3月17日	枚数	1/4
施設名	板倉町総合老人福祉センター				建物名	福祉センター 1			
								記入者	玉水 美由紀

	写真番号	1
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 脱衣所壁のひび

	写真番号	2
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) ホール、上の壁にひび（縦に1本）

	写真番号	3
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 玄関ホール上部壁（トレーニングルーム上）ひび

劣化状況調査票（写真）

通し番号	1	棟番号	-	固定資産台帳番号	2127	調査日	令和2年3月17日	枚数	2/4
施設名	板倉町総合老人福祉センター				建物名	福祉センター1			
								記入者	玉水 美由紀



写真番号	4
部位	壁
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 多目的ルーム壁 上部にひび



写真番号	5
部位	壁
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 学習室横倉庫 壁にひび

劣化状況調査票（写真）

通し番号	1	棟番号	-	固定資産台帳番号	2127	調査日	令和2年3月17日	枚数	3/4
施設名	板倉町総合老人福祉センター				建物名	福祉センター 1			
								記入者	玉水 美由紀

	写真番号	6
	部位	外壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 福祉センター 1 北西側 柱のひび (女子浴室外側)

	写真番号	7
	部位	外壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 福祉センター 1 西側の壁塗装の剥がれ (男性浴室外側)

	写真番号	8
	部位	外壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 福祉センター 1 南側の壁塗装の剥がれ (多目的ルーム外)

劣化状況調査票（写真）

枚数	4 / 4
記入者	玉水 美由紀

通し番号	2	棟番号	-	固定資産台帳番号	2128	調査日	令和2年3月17日
施設名	板倉町総合老人福祉センター			建物名	福祉センター 2		



写真番号	9
部位	屋根
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 福祉センター 2 休養娯楽室 2 外壁 屋根裏側のひび割れ



写真番号	10
部位	屋根
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 福祉センター 2 休養娯楽室 1 外壁 屋根裏側のひび割れ



写真番号	11
部位	空調
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 福祉センター 2 教養娯楽室 2 エアコン（暖房）が故障

## 劣化状況調査票

通し番号	3				
施設名	板倉町地域活動支援センター	固定資産台帳番号	2131	調査日	令和2年3月17日
建物名	地域活動支援センター			記入者	玉水 美由紀
棟番号	-		建築年度	平成8年度 ( 1996 年度)	
構造種別	W	延床面積	226 m <sup>2</sup>	階数	地上 1 階 地下 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"/> 降雨時に雨漏りがある			A
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根 (長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフィングを目視点検できない			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			A
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<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			

部位	修繕・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			B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> トイレ改修		男性用トイレの和式が水漏れにより使用不可の状態	
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 建物内LAN			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設置		床暖房の故障 (修繕しない予定)	
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事		事務室壁雅味の剥がれ、廊下上壁のひび割れ		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			A
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> 消防設備の点検		毎年	
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

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有れば該当部位と指摘内容を記載。外構部に劣化あれば状況を記載。)

天井木枠の割れあり。  
男子トイレは、小便器の他、洋式便器が1個あり利用していない。  
廊下の床暖房は、廊下での作業がほとんど無いので、修理の予定はしない。

健全度
91 / 100点

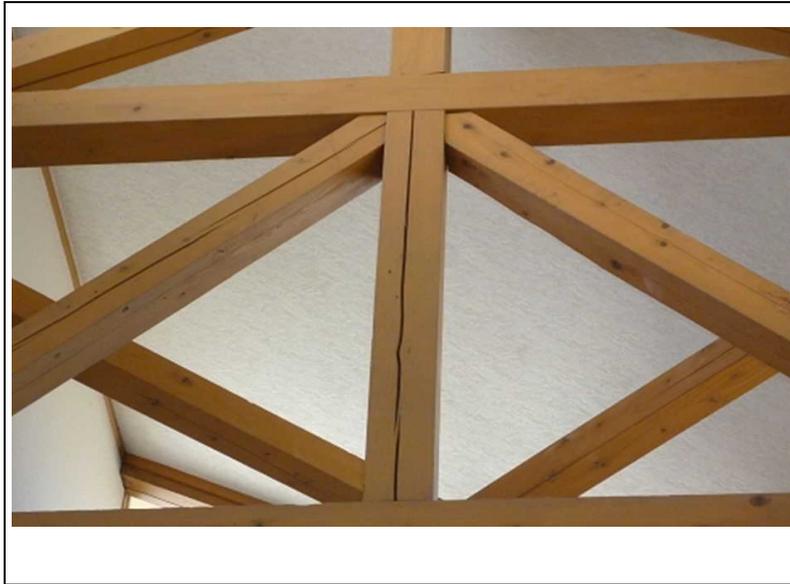


劣化状況調査票（写真）

枚数	1/2
記入者	玉水 美由紀

通し番号	3	棟番号	-	固定資産台帳番号	2131
施設名	板倉町地域活動支援センター				

調査日	令和2年3月17日
建物名	地域活動支援センター



写真番号	1
部位	天井柱
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 廊下天井 木柱のひび割れ



写真番号	2
部位	壁
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 廊下上部、壁のひび



写真番号	3
部位	壁
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 相談室、入口上側の壁のひび

劣化状況調査票（写真）

枚数	2 / 2
記入者	玉水 美由紀

通し番号	3	棟番号	-	固定資産台帳番号	2131
施設名	板倉町地域活動支援センター				

調査日	令和2年3月17日
建物名	地域活動支援センター



写真番号	4
部位	壁
評価	B
劣化状況	(劣化状況等を記入) 事務室壁紙の剥がれ



写真番号	
部位	
評価	
劣化状況	(劣化状況等を記入)



写真番号	
部位	
評価	
劣化状況	(劣化状況等を記入)

## 劣化状況調査票

通し番号	4				
施設名	板倉町デイサービスセンター	固定資産台帳番号	2129	調査日	令和2年3月17日
建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）			記入者	小野寺 昌幸
棟番号		建築年度	平成14年度（2002年度）		
構造種別	RC	延床面積	733 m <sup>2</sup>	階数	地上 1 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)		特記事項	評価
		年度	工事内容		箇所数		
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		屋根瓦に 計2か所 破損あり	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input checked="" type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（長尺金属板、折板）			<input checked="" type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある	1		
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根（スレート、瓦類）			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根（ ）			<input type="checkbox"/> 樋やルーフドレンを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			B
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル（ALC等）			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁（ ）			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<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			

部位	修繕・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 type="checkbox"/> 老朽改修			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"/> 建物内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			A
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

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有れば該当部位と指摘内容を記載。外構部に劣化あれば状況を記載。）

外壁基礎（北側、東側、南側）に複数箇所亀裂あり  
ポーチ前支柱3本に亀裂あり

健全度
81 / 100点



劣化状況調査票（写真）

枚数	1/7
記入者	小野寺 昌幸

通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129
施設名	板倉町デイサービスセンター				

調査日	令和2年3月17日	建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）
-----	-----------	-----	---------------------



写真番号	1
部位	基礎
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・外壁基礎（北側、東側、南側、西側）に複数か所亀裂あり（写真は南側）



写真番号	2
部位	基礎
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・外壁基礎（北側、東側、南側、西側）に複数か所亀裂あり（写真は北側）



写真番号	3
部位	屋根
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・屋根瓦（南側）に1か所破損あり

劣化状況調査票（写真）

通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129	調査日	令和2年3月17日	枚数	2/7
施設名	板倉町デイサービスセンター				建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）			
						記入者	小野寺 昌幸		



写真番号	4
部位	屋根
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・屋根瓦（南側）に1か所破損あり



写真番号	5
部位	ポーチ前支柱
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・ポーチ前支柱3本に亀裂あり



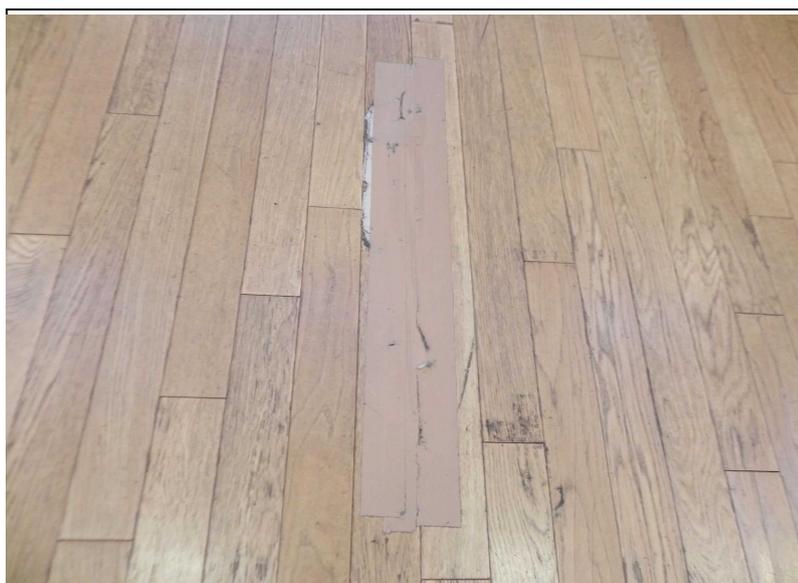
写真番号	6
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・機能訓練室の壁（東側）の亀裂あり

## 劣化状況調査票（写真）

通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129	調査日	令和2年3月17日	枚数	3/7
施設名	板倉町デイサービスセンター					建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）		
						記入者	小野寺 昌幸		



写真番号	7
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・機能訓練室（西側）の壁の亀裂あり



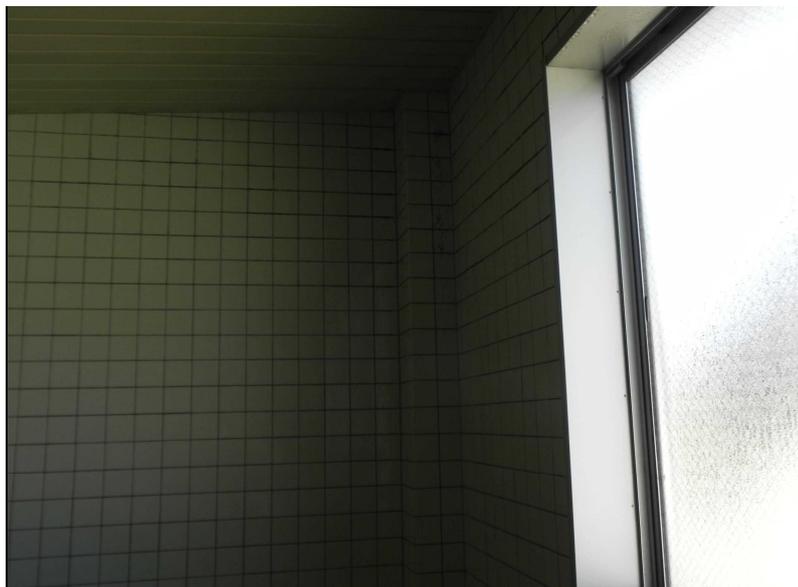
写真番号	8
部位	床
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・機能訓練室の床のはがれあり



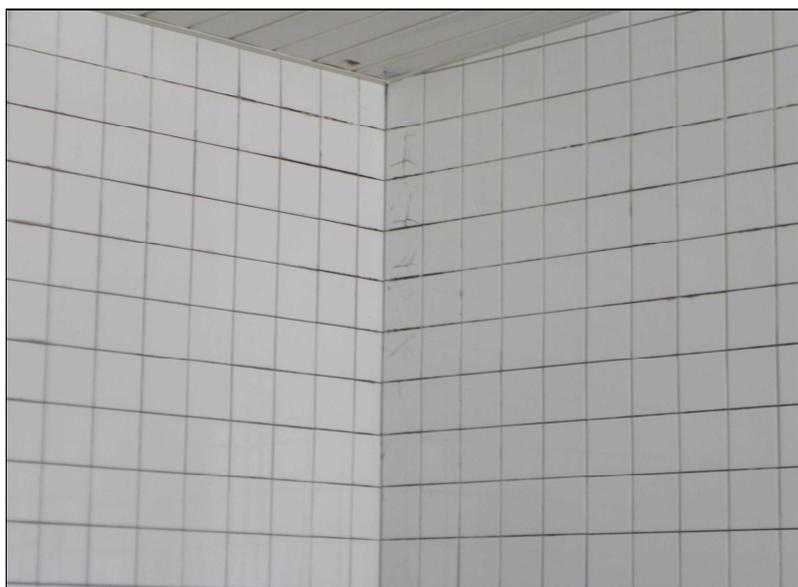
写真番号	9
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・脱衣室の壁の亀裂あり

## 劣化状況調査票（写真）

通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129	調査日	令和2年3月17日	枚数	4/7
施設名	板倉町デイサービスセンター					建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）		
							記入者	小野寺 昌幸	



写真番号	10
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・一般浴室のタイルの亀裂あり



写真番号	10
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・一般浴室のタイルの亀裂あり



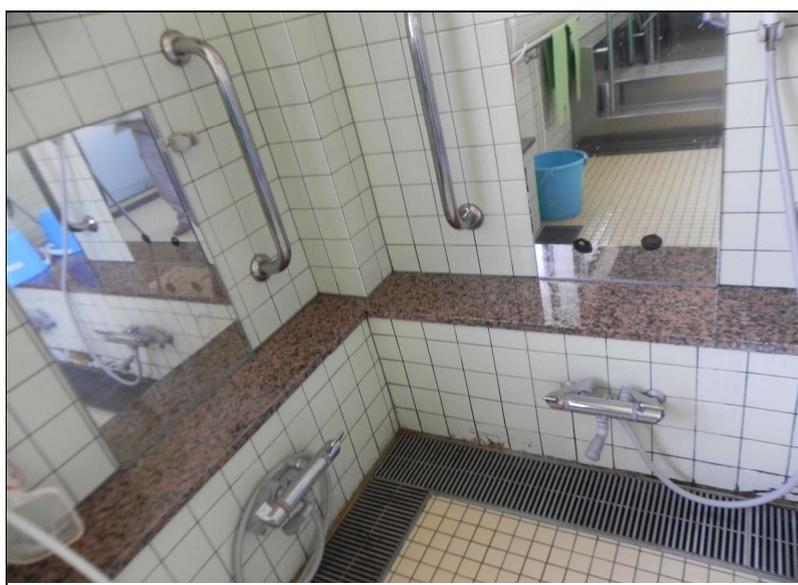
写真番号	11
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・一般浴室のタイルのはがれあり

劣化状況調査票（写真）

通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129	調査日	令和2年3月17日	枚数	5/7
施設名	板倉町デイサービスセンター				建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）			
						記入者	小野寺 昌幸		



写真番号	11
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・一般浴室のタイルのはがれあり



写真番号	11
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・一般浴室のタイルのはがれあり



写真番号	12
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・休養室（西側）の壁の亀裂あり

劣化状況調査票（写真）

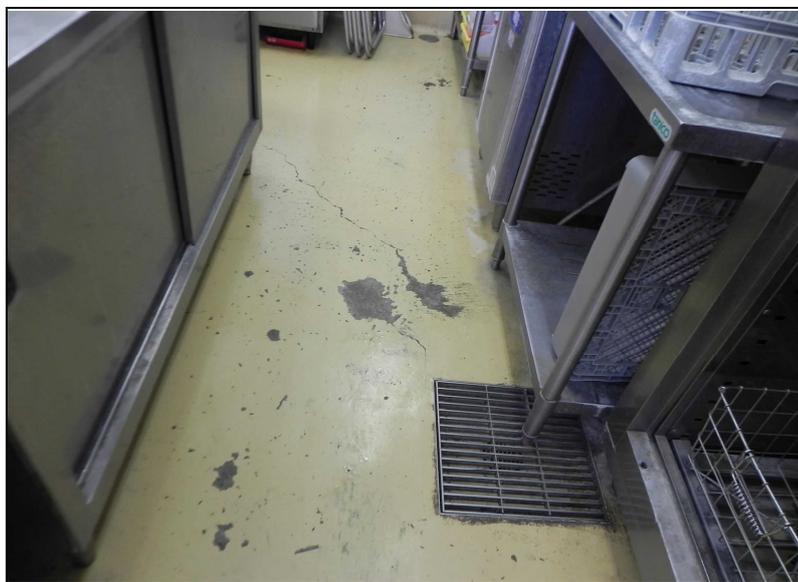
通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129	調査日	令和2年3月17日	枚数	6/7
施設名	板倉町デイサービスセンター				建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）			
						記入者	小野寺 昌幸		



写真番号	13
部位	壁
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・通路（南側）の壁の亀裂あり



写真番号	14
部位	床
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・搬入口の床塗装のはがれあり



写真番号	15
部位	床
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・厨房の床塗装のはがれあり

劣化状況調査票（写真）

枚数	7/7
記入者	小野寺 昌幸

通し番号	4	棟番号	-	固定資産台帳番号	2129
施設名	板倉町デイサービスセンター				

調査日	令和2年3月17日	建物名	老人福祉施設等（デイサービスセンター）
-----	-----------	-----	---------------------



写真番号	15
部位	床
評価	B
劣化状況	（劣化状況等を記入） ・厨房の床塗装のはがれあり



写真番号	
部位	
評価	
劣化状況	（劣化状況等を記入）



写真番号	
部位	
評価	
劣化状況	（劣化状況等を記入）

# 劣化状況調査票

通し番号	5				
施設名	板倉町保健センター	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日
建物名	保健センター			記入者	山岸 章子
棟番号		建築年度	昭和58年度 ( 1983 年度)		
構造種別	RC	延床面積	523 m <sup>2</sup>	階数	地上 2 階 地下 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"/> 降雨時に雨漏りがある			A
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水、 <u>塗膜防水</u>			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根 (長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根 ( <u>スレート</u> 、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		・ 出窓の窓枠 付近  ・ アーチ状屋根の窓周り3 か所	C
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input checked="" type="checkbox"/> 外壁から漏水がある	1		
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある	3		
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<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			

部位	修繕・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 type="checkbox"/> 老朽改修			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"/> 建物内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			B
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			B
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水配管改修		小便器排水不良	
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事		換気扇異常音	

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有れば該当部位と指摘内容を記載。外構部に劣化あれば状況を記載。)

降雨時、風向きにより玄関に雨水が吹き込んでしまう。

健全度

67

／ 100点



劣化状況調査票（写真）

通し番号	5	棟番号	-	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日	枚数	1/6
施設名	板倉町保健センター				建物名	保健センター			
								記入者	山岸章子

	写真番号	1
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	（劣化状況等を記入） 栄養指導室事務室側ドアの上部壁にひび割れがある

	写真番号	2
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	（劣化状況等を記入） ・1階西側上部（明かり取り窓下・南）壁を伝う雨漏りの痕跡がある。数箇所

	写真番号	3
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	（劣化状況等を記入） ・1階西側上部（明かり取り窓下・北）壁を伝う雨漏りの痕跡がある。数箇所

劣化状況調査票（写真）

通し番号	5	棟番号	-	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日	枚数	2/6
施設名	板倉町保健センター				建物名	保健センター			
								記入者	山岸章子

	写真番号	4
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) ・玄関ホール上部（北）壁を伝う雨漏りの痕跡がある。数箇所

	写真番号	5
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 1階廊下、壁に窓枠からのひび割れがある。雨漏りによる床カーペットの汚れがある。

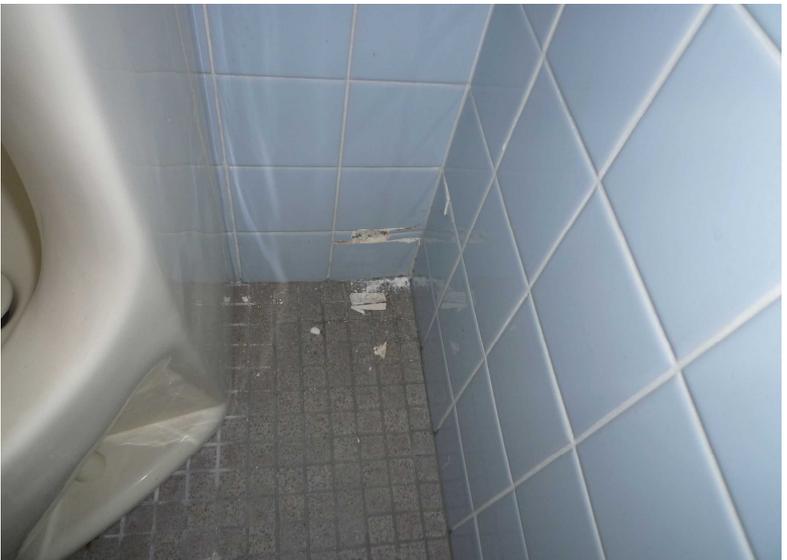
	写真番号	6
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 1階廊下、壁に窓枠からのひび割れがある。

## 劣化状況調査票（写真）

通し番号	5	棟番号	-	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日	枚数	3/6
施設名	板倉町保健センター					建物名	保健センター	記入者	山岸章子

	写真番号	7
	部位	換気扇(2階男性トイレ)
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 換気扇の異常音がある。

	写真番号	8
	部位	排水配管 (2階男性トイレ)
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 右側小便器の排水不良

	写真番号	9
	部位	タイル割れ (2階男性トイレ)
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) タイル割れがある

劣化状況調査票（写真）

通し番号	5	棟番号	-	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日	枚数	4/6
施設名	板倉町保健センター				建物名	保健センター			
								記入者	山岸章子

	写真番号	10
	部位	壁
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 2階集団指導室、入口上部の壁にひび割れがある。

	写真番号	11
	部位	天井
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入) 2階集団指導室、天井のはがれがある

	写真番号	12
	部位	外壁
	評価	C
	劣化状況	(劣化状況等を記入) アーチ状の屋根の窓下部、外壁の汚れがある。（東西2か所）

劣化状況調査票（写真）

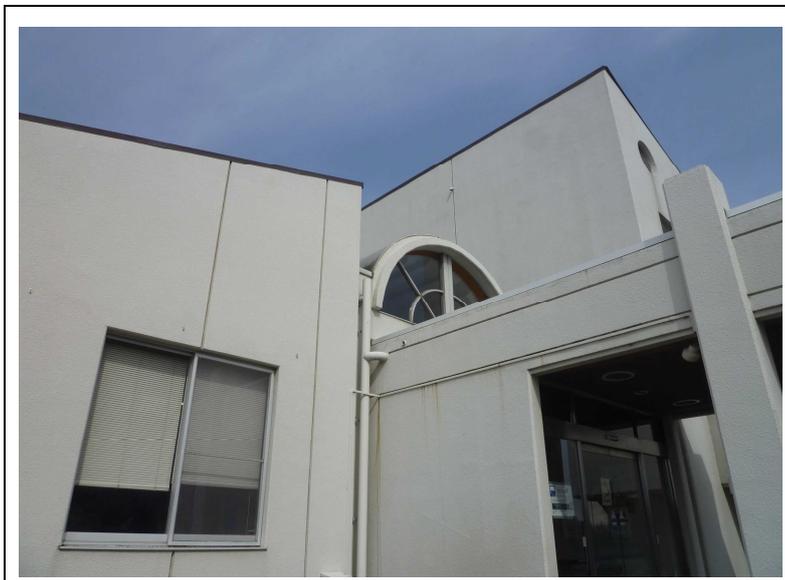
通し番号	5	棟番号	-	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日	枚数	5/6
施設名	板倉町保健センター				建物名	保健センター			
記入者	山岸章子								



写真番号	13
部位	外壁
評価	C
劣化状況	(劣化状況等を記入) アーチ状の屋根の窓下部、汚れ、雨漏りがある



写真番号	14
部位	外壁
評価	C
劣化状況	(劣化状況等を記入) 1階西側出窓 窓周りから雨漏りがある。複数箇所。



写真番号	15
部位	外壁
評価	C
劣化状況	(劣化状況等を記入) アーチ状の屋根の窓周りで雨漏りがある。

劣化状況調査票（写真）

通し番号	5	棟番号	-	固定資産台帳番号	2125	調査日	令和2年3月13日	枚数	6/6
施設名	板倉町保健センター				建物名	保健センター			
								記入者	山岸章子

	写真番号	16
	部位	玄関
	評価	B
	劣化状況	(劣化状況等を記入)
	自動ドア2か所を越え、雨が玄関フロアまで吹き込むことがある。	

<p>写 真</p>	写真番号	
	部位	
	評価	
	劣化状況	(劣化状況等を記入)

<p>写 真</p>	写真番号	
	部位	
	評価	
	劣化状況	(劣化状況等を記入)