

## 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
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>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物内の分電盤・配線・配管 (電灯・コンセント設備) (弱電設備)</li> </ul> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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>
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> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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>



CまたはDの事象(例)	
<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</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>
<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>・受変電設備の更新</li><li>・防災設備、放送設備など、単独設備の更新</li></ul>(評価例)<ul style="list-style-type: none"><li>・視聴覚室やコンピューター室などの改修(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</li></ul>(評価例)<ul style="list-style-type: none"><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>	

文科省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より

以上の基準により評価した結果は次の表の通りとなります。

建物情報一覧表

■ 築50年以上 ■ 築30年以上 基準 2020

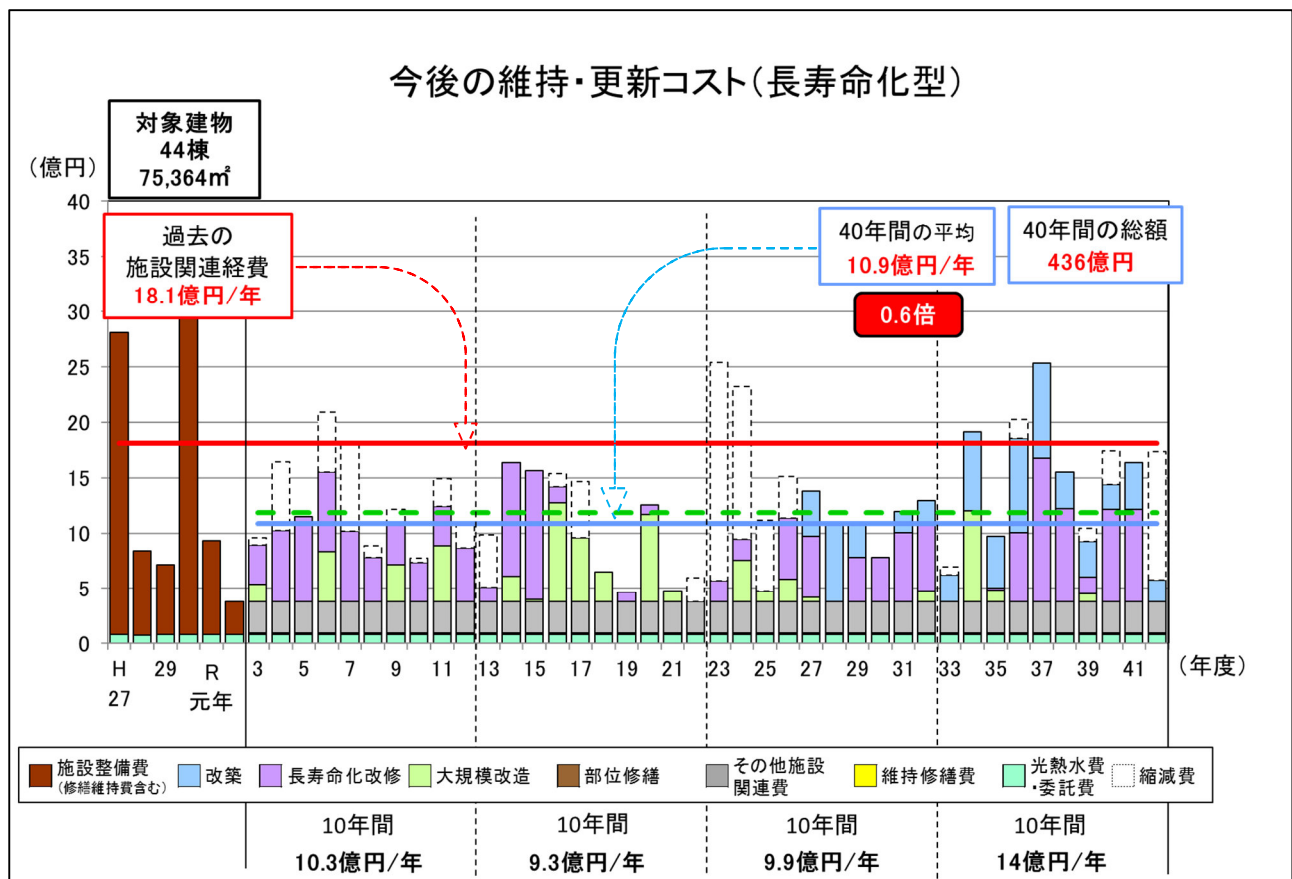
A:概ね良好 C:広範囲に劣化  
B:部分的に劣化 D:早急に対応する必要がある

建物基本情報													構造躯体の健全性					劣化状況評価					備考		
通し番号	学校調査番号	施設名	建物名	棟番号	用途区分		構造	階数	延床面積(m <sup>2</sup> )	建築年度		築年数	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)
					学校種別	建物用途				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度(N/m <sup>2</sup> )	試算上の区分							
1	2211	富浦小学校	普通教室棟	9	小学校	校舎	RC	2	1,363	1971	S46	49	旧	済	済	H22	22	長寿命	C	C	A	A	A	78	
2	2211	富浦小学校	体育館	13-1-2	小学校	体育館	S	1	1,343	1993	H5	27	新	-	-	-	-	長寿命	C	C	B	B	B	62	
3	2211	富浦小学校	管理・特別教室棟	19	小学校	校舎	RC	2	1,765	2001	H13	19	新	-	-	-	-	長寿命	C	B	A	A	A	88	
4	2231	富山小学校	特別教室棟	5	小学校	校舎	RC	2	816	2014	H26	6	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
5	2231	富山小学校	体育館	6	小学校	体育館	RC	2	708	2014	H26	6	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
6	2231	富山小学校	普通教室棟	8	小学校	校舎	RC	3	2,429	2015	H27	5	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
7	2271	三芳小学校	管理・普通・特別教室棟	1-1-2	小学校	校舎	RC	3	2,585	1972	S47	48	旧	済	済	H8	17.6	長寿命	C	B	B	B	B	72	R2・3 大規模
8	2271	三芳小学校	体育館	3	小学校	体育館	RC	2	779	1974	S49	46	旧	済	済	H10	20.5	長寿命	B	B	B	B	B	75	
9	2292	白浜小学校	管理・普通・特別教室棟	8	小学校	校舎	RC	3	3,963	1974	S49	46	旧	済	済	H10	20.5	長寿命	B	C	B	B	B	65	
10	2292	白浜小学校	体育館	13-1-2	小学校	体育館	S	2	1,247	1983	S58	37	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	B	B	B	77	
11	2314	千倉小学校	体育館	15-1-2	小学校	体育館	RC	2	1,084	1984	S59	36	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	B	B	94	
12	2314	千倉小学校	管理・普通・特別教室棟	18,19,20	小学校	校舎	RC	2	3,704	2007	H19	13	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	A	A	A	93	
13	2314	千倉小学校	管理・普通・特別教室棟	24	小学校	校舎	RC	1	912	2009	H21	11	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	A	A	A	93	
14	2335	嶺南小学校	管理・普通・特別教室棟	1-1-2・3・4	小学校	校舎	RC	2	3,662	2018	H30	2	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
15	2335	嶺南小学校	体育館	2-1-2	小学校	体育館	S	1	1,845	2018	H30	2	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
16	4531	富浦中学校	管理・普通教室棟	1-1-2・3	中学校	校舎	RC	4	2,248	1965	S40	55	旧	済	済	H8	17.6	長寿命	B	A	B	B	B	82	
17	4531	富浦中学校	特別教室棟	2	中学校	校舎	RC	2	499	1966	S41	54	旧	済	済	H8	17.6	長寿命	A	A	B	B	B	84	
18	4531	富浦中学校	特別教室棟	4	中学校	校舎	S	1	308	1966	S41	54	旧	済	-	-	-	長寿命	C	B	B	B	B	72	
19	4531	富浦中学校	体育館	1-4.12	中学校	体育館	S	2	835	1966	S41	54	旧	済	済	-	-	長寿命	A	B	A	A	A	93	
20	4531	富浦中学校	部室	15	中学校	その他	S	1	255	1990	H2	30	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75	
21	4531	富浦中学校	武道場	16	中学校	武道場	S	1	964	1990	H2	30	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	B	B	B	77	
22	4541	富山中学校	特別教室棟	5	中学校	校舎	RC	2	694	2014	H26	6	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
23	4541	富山中学校	体育館・武道場	6-1-2	中学校	体育館	RC	2	1,311	2014	H26	6	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
24	4541	富山中学校	管理・普通教室棟	7	中学校	校舎	RC	3	2,037	2015	H27	5	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
25	4561	三芳中学校	管理・特別教室棟	1-1-2	中学校	校舎	RC	3	1,091	1969	S44	51	旧	済	済	H10	17.6	長寿命	D	C	B	B	B	59	R2・3 大規模
26	4561	三芳中学校	体育館	16	中学校	体育館	RC	2	1,821	1976	S51	44	旧	済	済	H23	24	長寿命	A	A	B	A	A	91	
27	4561	三芳中学校	普通教室棟	19-1-2	中学校	校舎	RC	3	1,309	1984	S59	36	新	-	-	-	-	長寿命	C	B	B	B	B	72	R2・3 大規模
28	4561	三芳中学校	食堂	20	中学校	その他	RC	1	426	1985	S60	35	新	-	-	-	-	長寿命	D	B	B	B	B	70	R2・3 大規模
29	4561	三芳中学校	特別教室棟	24	中学校	校舎	RC	2	829	1997	H9	23	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75	
30	4571	白浜中学校	管理・普通・特別教室棟	12-1-2	中学校	校舎	RC	2	3,721	2009	H21	11	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	A	A	A	93	
31	4571	白浜中学校	体育館	13	中学校	体育館	RC	1	1,148	2009	H21	11	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	A	A	A	93	
32	4581	千倉中学校	管理・普通・特別教室棟	29	中学校	校舎	RC	3	6,742	1991	H3	29	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75	
33	4581	千倉中学校	体育館	30-1-2・3・4	中学校	体育館	RC	3	2,767	1992	H4	28	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	B	B	B	84	
34	4591	嶺南中学校	管理・普通・特別教室棟	12-1-2	中学校	校舎	RC	2	4,005	2004	H16	16	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	A	A	A	91	
35	4591	嶺南中学校	体育館	14	中学校	体育館	RC	1	1,154	2004	H16	16	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	A	A	A	91	
36	4591	嶺南中学校	普通教室棟	17	中学校	校舎	S	1	202	2013	H25	7	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
37	7331	富浦子ども園	園舎	1	幼稚園	園舎	S	1	1,802	2015	H27	5	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
38	7341	富山子ども園	園舎	1	幼稚園	園舎	W	1	1,236	2016	H28	4	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
39	7361	三芳子ども園	園舎	11	幼稚園	園舎	S	1	1,849	2014	H26	6	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
40	7372	白浜幼稚園	園舎	5	幼稚園	園舎	RC	1	892	1978	S53	42	旧	済	-	H19	25.7	長寿命	B	C	C	C	C	43	
41	7372	白浜幼稚園	遊戯室	6	幼稚園	園舎	RC	1	202	1978	S53	42	旧	済	-	H19	25.7	長寿命	B	B	C	C	C	53	
42	7383	千倉子ども園	遊戯室	5	幼稚園	園舎	S	2	988	1979	S54	41	旧	済	済	-	-	長寿命	A	A	A	C	C	85	
43	7383	千倉子ども園	園舎	9,10,11	幼稚園	園舎	RC	3	3,779	1982	S57	38	新	済	済	H25	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
44	7405	嶺南子ども園	園舎	1,2	幼稚園	園舎	S	1	2,045	2018	H30	2	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	

※棟が分かれていても類似の用途の建物は同じ建物として扱います。

## 2) 今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）

評価結果を踏まえ、長寿命化型の今後の維持・更新コストを試算します。建て替え中心の従来型から定期的な改修を行う長寿命化型に切り替えた場合、今後40年間で必要となる維持・更新コストは、およそ436億円で、年平均10.9億円となり、今後40年間でおよそ37億円、年平均0.9億円の縮減効果に期待ができることとなります。しかしながら、令和34年度以降には、過去の施設関連経費の年平均18.1億円を上回る年度が生じる見込みです。



### 長寿命化型の試算条件

- 試算の期間：令和3年度～令和42年度までの40年間
- 改築までの周期：80年  
長寿命化改修までの周期：40年  
大規模改造迄の周期：20年、60年  
劣化状況調査でD評価の建物は今後10年以内に、C評価の建物は今後5年以内に部位修繕を実施
- 改築単価：360,000円/㎡（校舎・体育館・武道場）、400,000円/㎡（子ども園）  
長寿命化改修単価：216,000円/㎡（校舎・体育館・武道場）、240,000円/㎡（子ども園）  
大規模改造単価：90,000円/㎡（校舎）、79,200円/㎡（体育館・武道場）、100,000円/㎡（子ども園）
- 改築工事期間：2年  
長寿命化改修工事期間：2年（工事費均等配分）  
大規模改造工事期間：1年
- 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。
- 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。

## (4) 学校施設整備の基本的な方針等

### ① 学校施設の規模・配置計画等の方針

#### 1) 学校施設の長寿命化計画の基本方針

<p>●公共施設等総合管理計画の基本方針</p> <p>計画期間を平成28年度から令和12年度までの15年間とし、適正管理に関する基本方針について次のとおり定めています。</p>	
<p>① 中長期的な視点でのマネジメント</p>	<p>(ア) 公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設延床面積 平成26年度末⇒令和12年度末15%削減</li> <li>・単独から複合的な機能を有する施設整備の推進</li> <li>・重複や代替機能を有する施設の廃止・統合の推進</li> <li>・未利用施設の廃止・解体</li> <li>・施設の長寿命化の推進</li> </ul> <p>(イ) インフラ施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アセットマネジメントによる取り組みの推進</li> <li>・利用状況に応じた施設の縮減・廃止</li> <li>・長寿命化によるランニングコストの縮減</li> <li>・優先順位を考慮した適正な維持管理の実施</li> </ul>
<p>② 必要な公共サービスの再構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間との協働による公共サービスの構築の促進</li> <li>・地域情勢の変化に応じた施設の機能の見直し・再構築</li> <li>・遊休資産や余剰資産の売却</li> <li>・施設利用料の見直し</li> </ul>
<p>③ 協働の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP/PFI等、民間活力との協働による施設整備等の推進</li> <li>・市民との協働による公共施設の課題解決への取り組み</li> </ul>
<p>●公共施設等総合管理計画の施設類型別方針【学校施設】</p> <p>学校施設については「②必要な公共サービスの再構築」として、次のとおり定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の約40%を占める学校施設は、防災拠点として位置づけられていることが多いため、全体的な機能に配慮しながら、創意工夫し、再編・再構築を推進します。</li> </ul>	



<p>●学校施設の長寿命化計画の基本方針</p> <p>本市は過疎化、少子化の影響による児童生徒の減少から、「南房総市立幼稚園及び小中学校再編計画」を策定し、学校施設の再編整備を進めてきました。今後も学校施設の適正規模や地域特性に配慮し、施設の再編を踏まえた維持管理を推進します。</p> <p>学校は、児童生徒の教育のための施設であるだけでなく、防災拠点や交流の場等としての地域の中心施設であり、老朽化対策や長寿命化改修については、トータルコストの縮減のみならず、地域の実情に応じた整備を図ります。</p>
--

## 2) 学校施設の規模・配置計画等の方針

本市がこれまでに実施した学校施設の再編は、以下のとおりです。今後も少子化の進行により、児童・生徒・園児数の減少が懸念されることから、必要な教育環境や保有規模を状況に応じて見直すことが課題となります。また、学校施設が地域の核となることも視野に入れながら、それぞれの地域特性や実情を踏まえた適正な配置を行う必要があります。

### 小学校・幼稚園の再編状況

地区	統合前の名称	統合後の名称	統合年月日
富浦	富浦小学校 八束小学校	富浦小学校	平成 23 年 4 月 1 日
富山	岩井小学校・幼稚園 平群小学校・幼稚園	富山小学校※1・幼稚園	平成 24 年 4 月 1 日
白浜	白浜小学校・幼稚園 長尾小学校・幼稚園	白浜小学校・幼稚園	平成 23 年 4 月 1 日
千倉	七浦小学校・幼稚園 忽戸小学校・幼稚園 朝夷小学校・幼稚園 健田小学校・幼稚園	千倉小学校・幼稚園	平成 26 年 4 月 1 日
丸山・和田	南小学校・幼稚園※2 和田小学校・幼稚園 南三原小学校・幼稚園※3	嶺南小学校・幼稚園	平成 31 年 4 月 1 日

※1 富山小学校は、平成28年4月1日に富山中学校と一体化し、富山小中一貫校として開校しました。

※2 南小学校・幼稚園は、平成28年4月1日に丸小学校・幼稚園と統合しています。

※3 南三原小学校・幼稚園は、平成20年4月1日に北三原小学校・幼稚園と統合しています。

### 中学校の再編状況

地区	統合前の名称	統合後の名称	統合年月日
丸山・和田	丸山中学校・和田中学校	嶺南中学校	平成 26 年 4 月 1 日

### 幼稚園と保育所の一体化

地区	名称	一体化施設の名称	開園年月日
富浦	富浦幼稚園・富浦保育所	富浦子ども園	平成 28 年 5 月 1 日
富山	富山幼稚園・富山保育所 (旧平群保育所)	富山子ども園	平成 29 年 4 月 1 日
三芳	三芳幼稚園・三芳保育所	三芳子ども園	平成 26 年 9 月 1 日
千倉	千倉幼稚園・千倉保育所	千倉子ども園	平成 27 年 9 月 1 日
丸山・和田	嶺南幼稚園・嶺南保育所 (旧丸山保育所・旧和田保育所)	嶺南子ども園	平成 31 年 4 月 1 日

広報みなみぼうそう令和2年6月号より

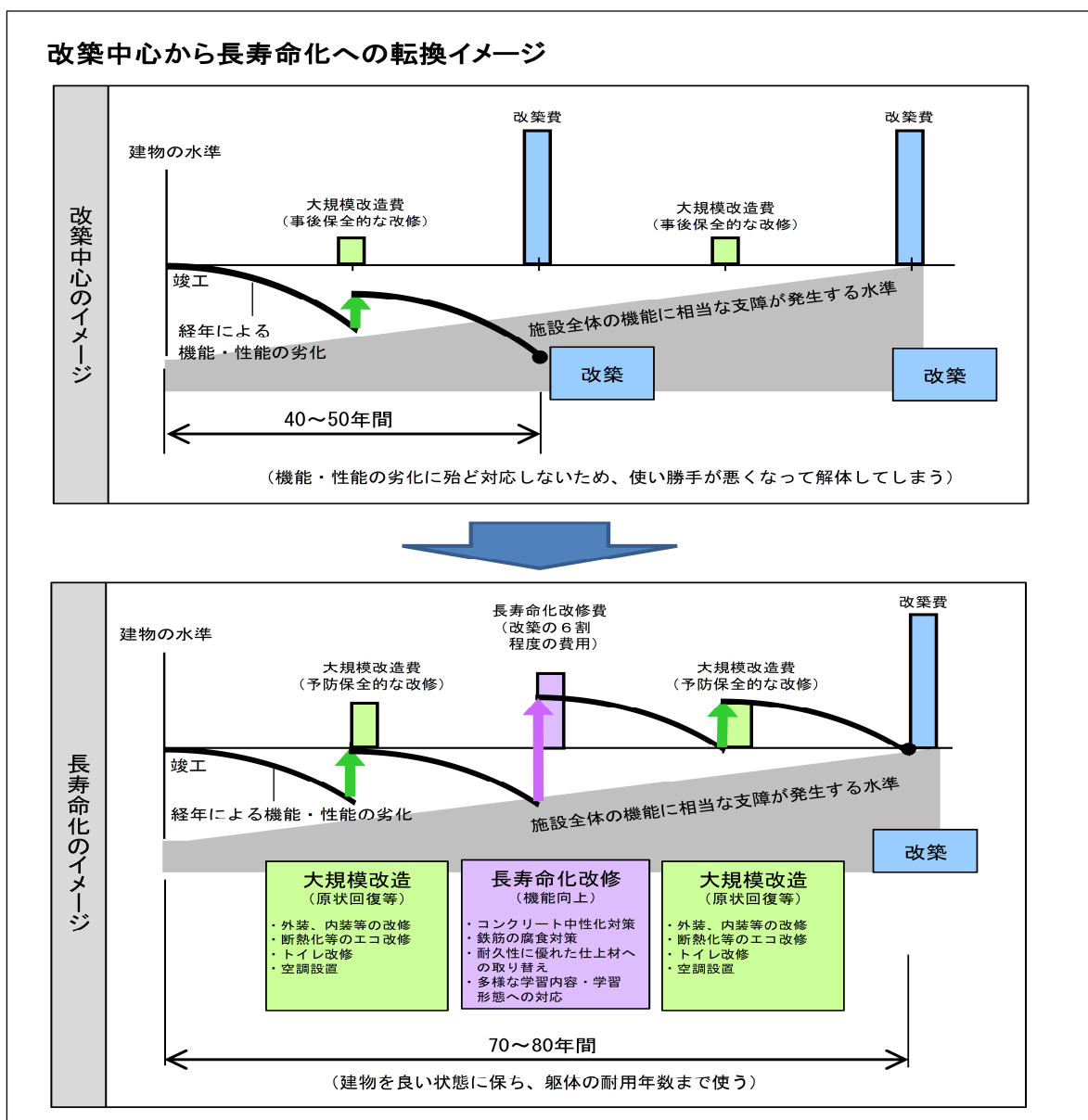
## ② 改修等の基本的な方針

### 1) 長寿命化の方針

子どもたちの安全・安心で快適な教育環境を維持するためには、学校施設を常に健全な状態に保つ必要があるため、定期的に点検を実施し、学校施設の老朽化や機能の低下が生じる前に、予防的な修繕を行うことが重要です。

建て替え中心や事後保全型の維持管理から、予防保全型による長寿命化改修を行い、建物の長寿命化（建て替え年数80年）を図ります。これにより、長期にわたり修繕・改修コストを縮減し、安全・安心な学校施設の提供が可能になります。

今後は、以下の修繕・改修サイクルを基本に施設の長寿命化を行います。



文部科学省 「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より

## 2) 目標使用年数、改修周期の設定

本計画の長寿命化における建物の目標使用年数は、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づき、80年と設定します。

また、80年の供用期間中、築後20年で原状回復のための大規模改造を、目標使用年数の中間期である築後40年で長寿命化改修を、築後60年で再度原状回復のための改修を行います。定期的に必要な改修を実施することで建物の長寿命化を図ります。

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	20年／60年	40年

鉄筋コンクリート造の学校施設の法定耐用年数は、47年とされていますが、これは税務上、減価償却費を算定するためのものです。

文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」によると、物理的な耐用年数はこれより長く、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には、70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能であり、また、あらかじめ設定した目標使用年数まで使用するためには、適切な周期で原状回復のための大規模改造を行い、目標使用年数の中間期に長寿命化改修を行うことが望ましいとされています。