

第4章 教育施設整備の基本的な方針等

1. 基本的な方針及び分野別方針

上位計画の基本方針と本計画の基本方針と分野別方針を以下に示します。

[大分市公共施設等総合管理計画：基本方針]

ライフサイクルコストの縮減と財政負担の平準化

- ①点検・修繕を日常的、定期的に行う
- ②インフラ資産の効率的な維持・整備
- ③公営企業会計の健全経営の維持
- ④公共施設等の長寿命化

本計画の基本方針

- ▶点検・診断の実施による建物の維持
- ▶建物改修フローにより、施設ごとの長寿命化方針を決定
- ▶適切な維持管理、保全、長寿命化による財政負担の平準化及びライフサイクルコストの削減

施設保有量の適正化

- ①更新施設全体の総量について
延床面積 20%縮減
- ②延床面積増加に繋がる新規整備は行わない
- ③施設再編（集約化・複合化、多機能化等）の推進

- ▶人口減少に伴う周辺公共施設機能との集約化・複合化等による多目的利用について検討
- ▶社会教育施設等は、地域の実情に応じた機能の再編
- ▶小中学校、義務教育学校と幼稚園の適正規模・適正配置

社会的ニーズへの対応

- ①市民ニーズに対応した施設の活用
- ②まちづくりと連動したマネジメントの推進

- ▶学校の多目的利用・複合化により市民に身近で便利な地域コミュニティ、防災の拠点化
- ▶利用者の利便性と安全性の向上のためバリアフリー化の推進
- ▶大規模文化施設等の県及び近隣自治体、民間との連携による、施設及びサービスの提供
- ▶これまでの実績を踏まえ、民間活力の導入を含めた効果的な事業手法を検討します。

分野別方針

小中学校・義務教育学校

- ▶ 定期点検と計画的保全による施設の長寿命化(耐用年数 80 年を目指す)
- ▶ 過去の工事実績及び将来の児童生徒数見込みに基づく改修内容の検討
- ▶ 財政負担の軽減と効率的な施設維持管理の推進
- ▶ 地域の実情に応じた適正な施設配置(統廃合を含む)の検討
- ▶ グラウンド・体育館・プール等の地域開放と有効活用の推進

- ▶ 施設の状況把握や日常的な点検などについて、学校と連携・協力するとともに、連携を一層強め、施設の長寿命化の推進を図ります。
- ▶ 長寿命化改修・建替時などにおいて、小規模校や将来児童生徒数が減少する学校は、他の公共施設との機能を集約し、地域コミュニティと防災の拠点化を図ります。
- ▶ 小中学校の規模の適正化と適正配置を推進します。

幼稚園・認定こども園

- ▶ 老朽化状況や今後の教育・保育ニーズを踏まえ、工事手法や施工時期等を検討の上、整備を推進
- ▶ 「大分市立幼稚園及び保育所の在り方の方針」に基づく、市立幼稚園・保育所の再編の検討
- ▶ 公共施設や学校等の建替にあわせた、幼児教育・保育施設との一体的整備の検討

- ▶ 施設の老朽化の状況や今後の幼児教育・保育ニーズ等の状況に応じ、公共施設や学校等の建替の際の一体的な整備など工事手法や施工時期等について検討の上、整備を進めていきます。
- ▶ 施設の状況把握や日常的な点検などについて、幼稚園等と連携・協力するとともに、連携を一層強め、施設の長寿命化の推進を図ります。

給食調理場

- ▶ 老朽化が進む単独調理場は、定期点検と計画的保全で長寿命化を図る
- ▶ 更新時には、安全性・効率性・継続性を考慮し、共同調理場も含めて検討

- ▶ 安全で安心な学校給食を安定的に提供していくために運営を停止することが困難な施設です。日常の衛生管理と適切な定期点検により、現状把握を行い、計画的な維持保全による長寿命化を図ります。

公民館

- ▶ 更新・改修時は、人口動態や利用状況、周辺施設の配置を踏まえ、必要機能を検討
- ▶ 周辺施設との集約化・複合化による利便性の向上と施設総量の縮減を検討
- ▶ 改修時は、バリアフリー化・環境配慮・防災機能の導入を検討
- ▶ 定期点検と計画的保全により、長期利用と長寿命化を図る

- ▶ 施設の状況把握や日常的な点検などについて、公民館等と連携・協力するとともに、施設の長寿命化の推進を図ります。
- ▶ 老朽化している施設・利用の低い施設は、市民ニーズを把握した上で機能の見直しを図り、老朽化整備等に合わせ施設機能を向上します。
- ▶ 公民館機能は、他の公共施設との機能集約・複合化を見据えて取り組みます。

社会教育施設、その他の施設

- ▶ 定期点検と計画的保全により長寿命化を図り、社会的ニーズに応じた改修を検討
- ▶ 文化的価値のある施設は、必要に応じて適切に維持管理し、安全性を優先して改修
- ▶ 利用が低迷する施設は、期限を設けて対策し、改善が困難な場合は運営形態や廃止を検討
- ▶ 更新時は、機能・人口動態・周辺施設との整合を図り、まちづくりの方向性に沿った整備を推進
- ▶ 長寿命化改修時は、他の公共施設との複合化やバリアフリー化、環境配慮仕様を検討
- ▶ 県有・民間施設との連携を図り、相乗効果による集客力の向上を目指す

- ▶ 施設の状況把握や日常的な点検などについて、社会教育施設等と連携・協力するとともに、連携を一層強め、施設の長寿命化の推進を図ります。
- ▶ 大規模施設の県や民間との施設の所有形態、整備、利用、運営面での連携と重複機能の集約化によるサービスレベルの向上を図ります。
- ▶ 集会・研修機能等の学校との複合化・共用化による施設レベルと利用の向上を図ります。

2.耐用年数の設定

(1) 目標耐用年数の設定

目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、構造別に以下のように設定します。

【表：建物用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数の級】

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通の品 質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通の品 質の場合			
学校・官庁	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y60 以上
住宅・事務所・病院	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y40 以上
工場	Y40 以上	Y25 以上	Y40 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上

出典 建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

【表：級に応じた目標耐用年数の区分】

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150 年	120 ～ 200 年	120 年
Y100	100 年	80 ～ 120 年	80 年
Y60	60 年	50 ～ 80 年	50 年
Y40	40 年	30 ～ 50 年	30 年
Y25	25 年	20 ～ 30 年	20 年

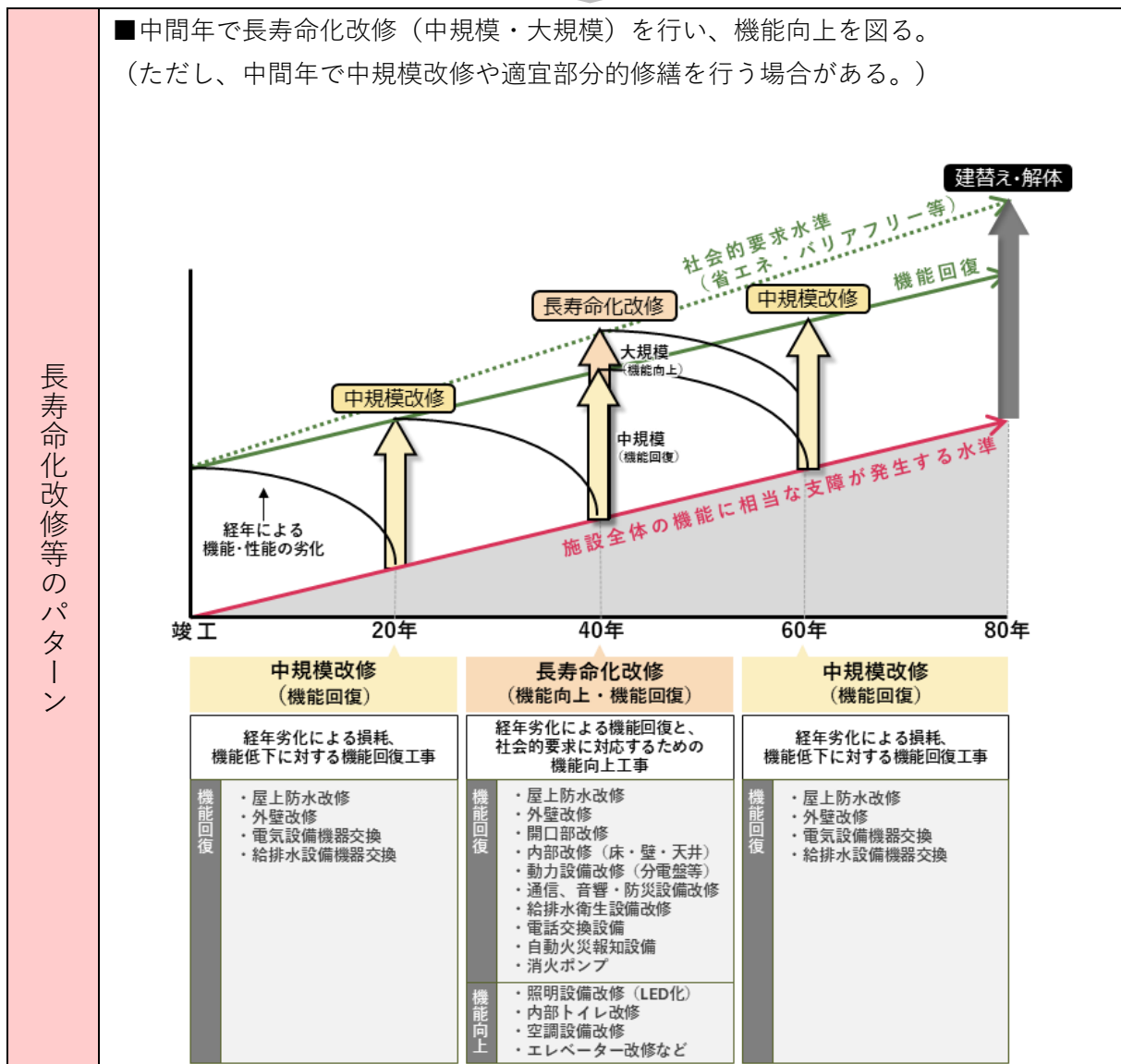
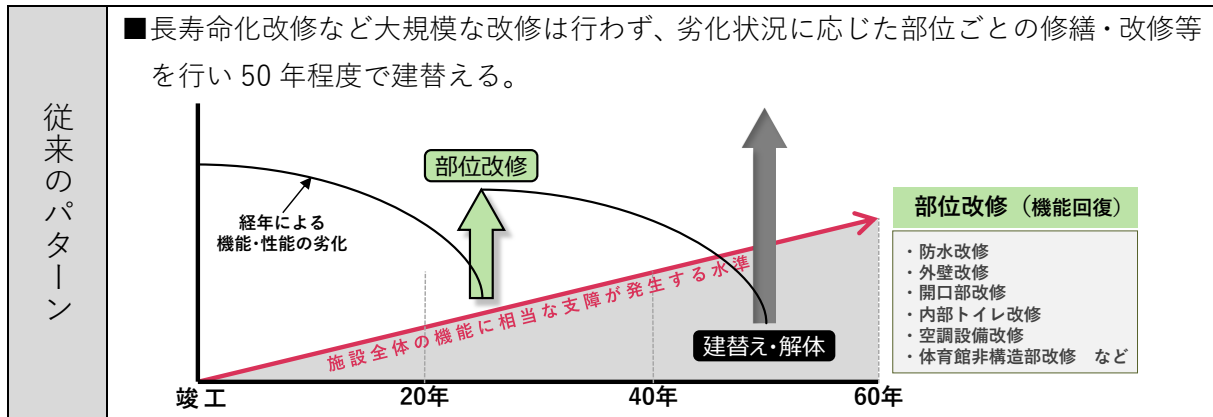
出典 建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）



構造別の望ましい耐用年数		
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造 (体育館や幼稚園等)	木造
80 年	80 年	50 年
80 年の長寿命化が可能と想定しますが、構造躯体の健全性の評価結果に基づき、 <u>80 年未</u> 満となる建物があります。	現時点では 80 年の長寿命化が可能と想定します。 〔柱脚や仕口の状況把握による検証は必要ですが、RC 造と同等の「築 80 年」を目標寿命として設定します。〕	小規模な建物のため、50 年で更新することとします。

(2) 長寿命化改修による耐用年数の変化と修繕・改修周期

通常の部位改修に加え、長寿命化改修を実施することで耐用年数を延ばし公共施設等の長寿命化を図ります。下に、長寿命化改修等を実施した場合の修繕・改修周期を示します。



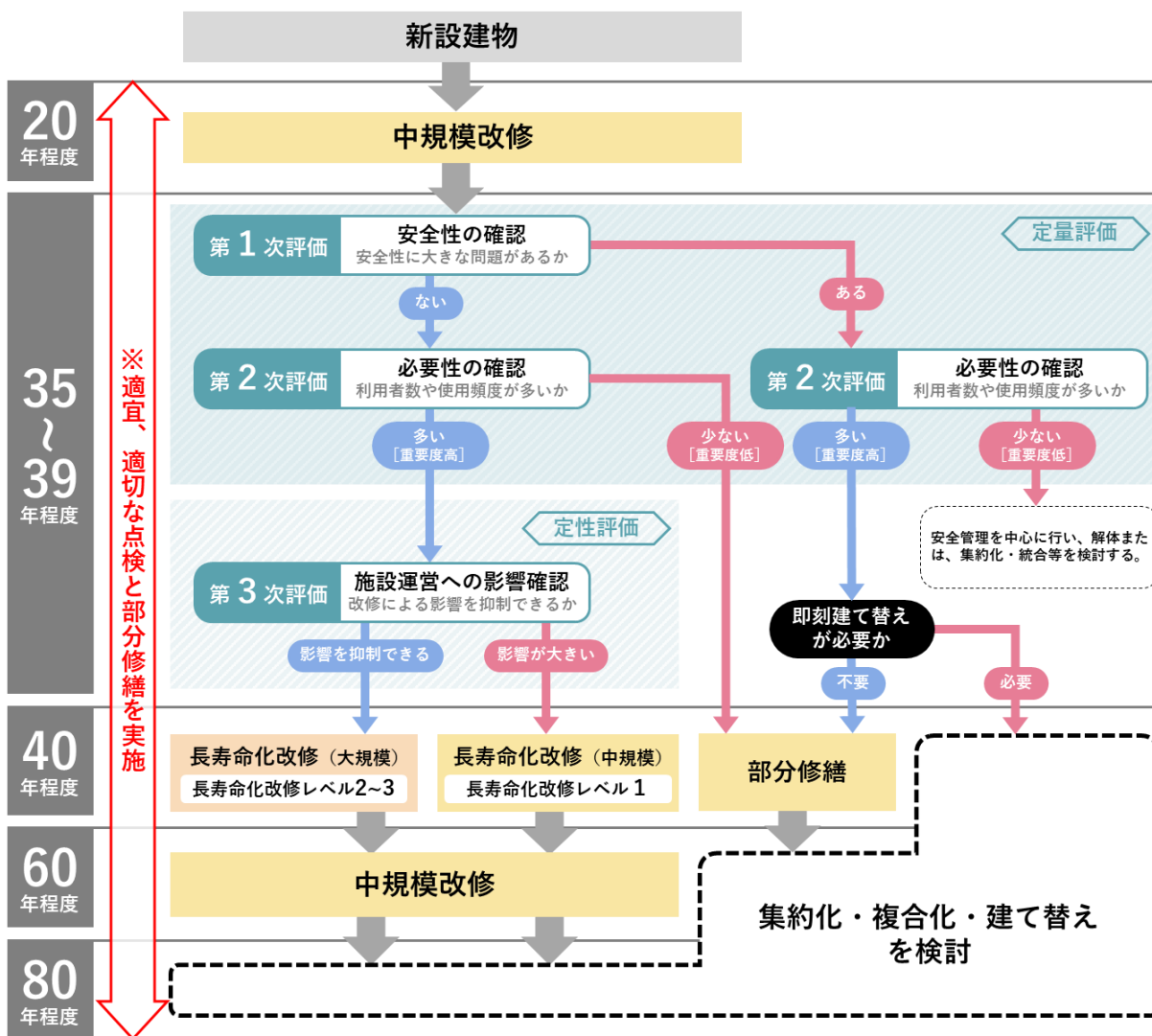
3.建物改修フローと検討方法の設定

(1) 建物改修フローの設定

建物ごとの方向性を決定づける改修フローは以下のとおりです。

本計画では、建物改修フローに沿って、築35年以上40年未満の建物を対象に第1次～第3次までの評価を行い、今後の施設整備の方法を決定することになります。

ただし、今後の適正配置計画や財政状況等によって、適宜変更を余儀なくされることが見込まれます。各教育施設の特性を考慮しながら、定性的かつ定量的評価が可能となるように、計画的な保全の推進に努めます。



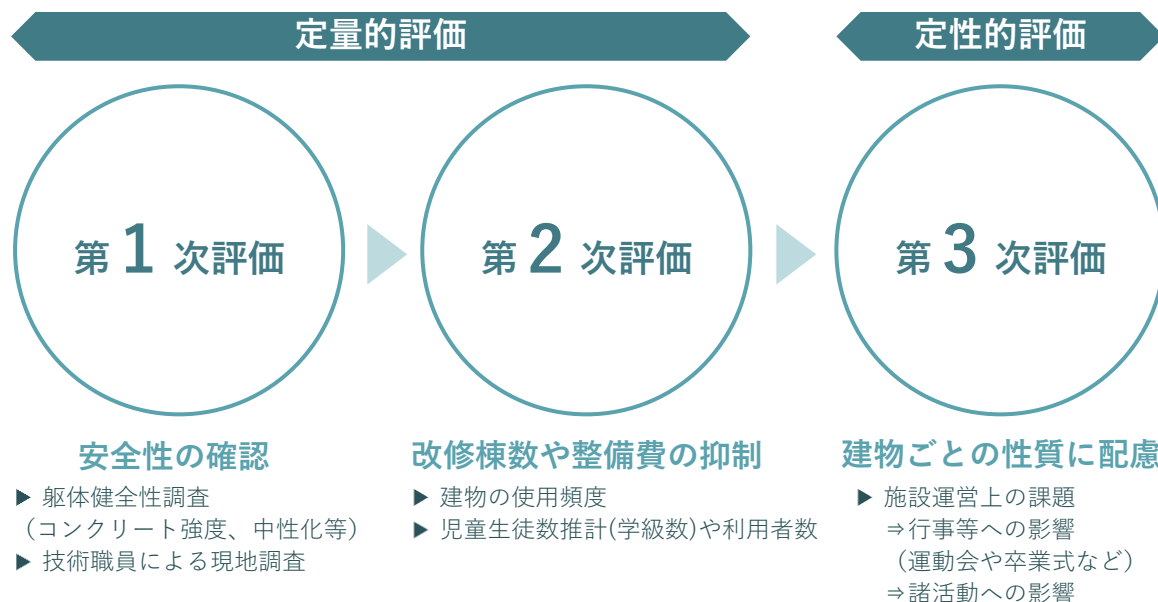
※「長寿命化改修」は一律の全面改修ではなく、部位や劣化状況に応じて最適な改修レベルを選定します。(大規模・中規模)

※「長寿命化改修」「中規模改修」以外にも適宜、部分的修繕（減築・解体を含む）を行います。

(2) 評価設定の意義

評価は以下のとおり建物ごとに第1次から第3次までの評価を行います。

これまで、建物の築年数、躯体健全性調査（コンクリート強度、中性化試験等）や目視調査により、建物の改修グループを判別してきましたが、下図のとおり、3つの評価を行うことで、定性的かつ定量的評価が可能となります。



設定のメリット

1	建物ごとの改修方針をより詳細に立案できる
2	改修棟数の精査から、整備費をさらに抑制・平準化が可能である
3	可能な限り、施設保有量の適正化が図られる
4	上位計画や社会情勢をさらに反映した計画となる

(3) 第1次評価における検討方法

建物は躯体の健全性が確保されてはじめて、長期間使用することができます。施工時の状況やその後の使用状況、立地環境によっては、使用できる年数が異なります。

そのため、第1次評価では、これまでと同様に、躯体の健全性調査（コンクリート強度や中性化試験等）や技術職員による目視調査を実施し、建物の評価を行います。

ただし、構造種別にかかわらず、調査項目が1つでも低評価であれば、長寿命化には適さないと判断するものではありません。建物を80年持たせるためには、どのような方法が望ましいかという検討も行うのであれば、技術職員の総合的評価で判断することも可能とします。

旧耐震基準の施設 (昭和56年以前建築)	新耐震基準の施設 (昭和57年以降建築)
これまでに第1次評価を実施済み	今後、 <u>長寿命化改修を行う前に第1次評価を実施</u>

第1次評価の方法については、次項のとおりです。

a. 躯体の調査・評価方法

建物の躯体は、構造の種類ごとに調査を行い、その結果に基づいて評価を実施します。

調査は、専門的な知識と経験を有する技術職員が行うことを基本とし、必要に応じて外部の専門技術者の協力を得ます。なお、評価については、技術職員が実施します。

鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造

- ▶コンクリートコアの抜き取りやはつり調査を実施し、鉄筋の腐食度、コンクリート強度、中性化深さの測定を行い、残存耐用年数を算定・評価します。

鉄骨造・木造

- ▶材料試験を行わず、目視調査にて判断します。
- ▶不同沈下、傾き、外壁のひび割れ、構造部材の錆・腐朽・座屈・破断等の有無について、目視にて調査を行いますが、躯体については内外装仕上げにより覆われている場合が多いことから、床下や天井点検口、パイプスペース等からの調査を基本とします。
- ▶湿気の影響を受ける水回りや地盤付近等で目視調査が困難な場合は、比較的容易に取外し復旧が可能な仕上げ部分（化粧石膏ボード、サイディング等）を選定し、最小限の撤去により調査を行う方法も検討します。

上述した調査・評価項目については、以下のとおりです。

【躯体の調査・評価方法】

構 造	主な調査項目	評価方法
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	コンクリートのひび割れ調査	▶技術職員による目視確認
	コンクリートの中性化深さ試験	▶調査時点で30mmに達しているものは、長寿命化に適さないと考えられる。(注) ▶調査時点で、理論値よりも進行が早ければ、長寿命化に適さないと考えられる。(注)
	コンクリートの強度試験	▶低強度(13.5N/mm ² 未満)の場合は、長寿命化に適さないと考えられる。(注)
	鉄筋の腐食状況調査	▶腐食状況の係数0.5以下は、長寿命化に適さないと考えられる。(注)
	鉄筋のかぶり厚さの調査	▶耐力壁以外の壁・床は20mm以上、耐力壁、柱、梁は30mm以上ない場合は、長寿命化に適さないと考えられる。(注)
鉄 骨 造	鉄骨の腐食（発錆等）	▶技術職員による目視確認 (鉄骨造耐力度調査を参考とする)
	塗膜の劣化	
	屋根、外壁の漏水状況の調査	
木 造	木材の腐朽、蟻害、接合金物の腐食	▶技術職員による目視確認 (木造耐力度調査を参考とする)
	防腐防蟻材、塗膜の劣化	
	屋根、外壁の漏水状況の調査	

(注)建物の必要性や使用頻度を考慮して、別途判断します。

b. 躯体以外の調査・評価方法

躯体以外の調査・評価方法については、以下のとおりとします。

調査は自主点検を含み、専門的知識を有する技術者又は技術職員等が行うものとします。

なお、評価は技術職員が実施するものとします。

- ▶ 建物の部位や設備ごとに調査・評価を行います。
- ▶ 建物の部位については、その仕様と劣化状況を目視調査にて把握し評価します。
- ▶ 設備は、目視調査だけでは評価することが困難なため、設置・更新からの経過年数を含めて評価します。

上述した調査・評価項目については、以下のとおりです。

【躯体以外の調査・評価方法】

方法	項 目	
調査方法	躯体	▶ 基礎部分の劣化状況 ▶ 特殊な構造部の有無
	外部仕上げ	▶ 屋根や屋上の仕上げ ▶ 外壁の仕上げ ▶ 外部開口部の仕上げ（アルミサッシ、スチール、木等） ▶ 外部その他（外部階段、屋上手すり等の鉄部）
	内部仕上げ	▶ 一般に利用される各部屋、廊下、便所の床・壁・天井の仕上げ ▶ 内部開口部の仕上げ（木・鋼製建具、パーテーション等）
	電気設備	▶ 受電方式、太陽光発電 ▶ 防災設備（放送設備、自動火災報知機）
	給排水 衛生設備	▶ 給水方式（受水槽、高架水槽の有無、ポンプの有無） ▶ 排水方式（公共下水道、浄化槽） ▶ 給湯方式（中央・局所） ▶ 消火設備（消火栓、連結送水管、その他消火設備等）
	空調 換気設備	▶ 空調方式（中央、個別方式） ▶ ボイラー 等
	その他設備	▶ 昇降機（エレベーター、小荷物専用昇降機等） ▶ 給食設備 ▶ プール循環ろ過設備
	敷地	▶ アプローチ、駐車場・駐輪場、グラウンド、門、フェンス
評価方法	建築	A 概ね良好
		B 局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし
		C 随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる
		D 劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある
	設備	A 標準耐用年数に基づく更新年数以内
		B 超過年が20年以内だが、機器等に不具合がない
		C 超過年が20年を超えるが、機器等に不具合がない
		D 機器等に不具合がある

(4) 第2次評価における検討方法

第2次評価では、建物ごとにおける使用頻度や利用者数等を考慮し評価します。
これは、建物の必要性や実際の使用状況を踏まえ、総合的に判断して評価します。

評価項目	主な検討内容
使用頻度	<ul style="list-style-type: none">▶ 建物の使用状況はどの程度か (例：建物は管理棟か特別教室棟か、毎日開催行事があるか)▶ 建物が使用されている面積割合 (例：機械室や資料室、倉庫等が多い建物ではないか)
利用者数	<ul style="list-style-type: none">▶ 1日あたりの利用者数▶ 今後の利用者数の見込み (例：児童生徒数推計の減少)

(5) 第3次評価における検討方法

第3次評価では、今後も継続的に必要性がある建物に対して、長寿命化改修や大規模な修繕を行うこととなった場合に、その施設運営上における影響を評価します。

例えば、中学校の体育館について長寿命化改修(大規模)を行う場合、工事期間中は、体育の授業はもとより、入学式や卒業式といった年中行事の開催、部活動の使用もできなくなります。また、体育館は避難所に指定されていることが多く、社会体育団体の利用もあるため、常に学校や関係課等との調整が必要になります。

したがって、第3次評価についても、施設運営上のメリット・デメリットを総合的に判断する観点から、第2次評価と同様に評価します。

評価項目	主な検討内容
施設運営上の課題	<ul style="list-style-type: none">▶ 行事、諸活動等への影響はないか (年中開催行事、運動会や卒業式等)▶ 代替施設はあるか (部活動等)▶ 仮設校舎が必要か▶ 工事を行うために使用制限されるものはないか (例えば、仮設校舎を設置した場合のグラウンド利用)

4.点検の実施方針

学校施設の安全性を確保し、長寿命化改修費の縮減を図るためには、計画的な点検と、点検結果に基づく適切な修繕が不可欠です。本計画では、法令に基づく点検に加えて、日常的かつ柔軟な点検を組み合わせることで、劣化の早期発見と部分的修繕につなげ、将来的な長寿命化改修に係る財政負担の軽減を図ることを基本的な考え方とします。

(1) 点検の位置付けと基本方針

点検は、学校施設の安全性と機能性を確保し、長寿命化を進める上で不可欠な取組です。本計画では、次の方針に基づき点検を実施します。

1.安全性の確保と事故防止

建築基準法第 12 条等に基づき、建築物や建築設備の劣化状況を適切に把握し、老朽化や損傷による事故を未然に防止します。

<得られる効果>

- ▶ 重大事故やトラブルの発生防止
- ▶ 児童生徒・教職員が安心して利用できる環境の確保
- ▶ 災害時の迅速な安全確認に寄与

2.劣化の早期発見と部分的修繕の実施

日常点検や定期点検により劣化兆候を的確に把握し、軽微な段階で部分的修繕につなげることにより、劣化の進行を抑制します。
※日常点検とは点検項目による点検だけでなく、日々の活動における「違和感」を発見することを含む。

<得られる効果>

- ▶ 劣化の重度化防止
- ▶ 校舎や設備の寿命延伸
- ▶ 突発的な修繕対応の減少

3.改修費用の抑制

劣化を早期に把握し適切に修繕することで、改修の対象範囲を縮小化し、実施周期の延伸を図ります。

<得られる効果>

- ▶ 将来的な改修費用の削減
- ▶ 財政負担の平準化
- ▶ 長寿命化計画の効果最大化

4.法令遵守と維持管理の効率化

点検結果を記録・蓄積し、修繕・改修の判断材料として活用します。また、ICT ツールを活用し、点検の精度と効率性を向上させます。

<得られる効果>

- ▶ 修繕の優先順位づけが容易に
- ▶ 更新計画（長寿命化改修ほか）の合理的な判断が可能に
- ▶ 点検・修繕情報の一元管理による維持管理の効率化

(2) 点検の運用方針

点検結果を確実に管理し、長寿命化計画に適切に反映するため、次の方針に基づいて運用します。

点 検 の 運 用 方 針

- ▶ 点検で確認された不具合や劣化状況は速やかに記録し、保全計画に反映します。
- ▶ 施設管理者等と教育委員会が点検情報を共有し、必要な修繕・改修の判断を迅速に行う体制を整えます。
- ▶ 点検結果は、保全計画（長寿命化改修等）の更新時にも反映し、効果的な資産マネジメントにつなげます。
- ▶ ICT ツール（写真、GIS、点検アプリ等）の活用を進め、点検の質と効率性を高めます。

(3) 点検体系と点検頻度

学校施設の長寿命化を着実に進めるためには、法令に基づく専門的な点検と、日常的な維持管理の視点から行う点検を適切に組み合わせ、施設の状態を多面的に把握することが重要です。本計画では、点検を施設管理の基盤となる取組として位置付け、互いに補完し合う2つの体系により実施します。

点検の種類	内 容	点検頻度
法定点検	<p><u>法令遵守、施設全体の安全性確保、中長期的な改修判断に活用します。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建築基準法第12条に基づく定期調査・定期検査のほか、消防法、電気設備、水道設備など、関連法令に基づく点検 ▶ 専門知識を有する技術者又は専門業者が実施 ▶ 建物全体の状態把握と改修の必要性の判断材料とする 	(建築物) 3年に1回 (設備) 毎年 ※次項参照
	<p><u>劣化兆候の早期発見により軽微修繕につなげ、大規模劣化の発生を防止します。</u>専門職員だけでは全ての点検に対応することが難しいことから、施設管理者等による日常かつ計画的な点検を位置付けます。</p>	—
自主点検	<p>(施設管理者等による)</p> <p>A.日常点検 日々の点検の中で、外壁の異常や建具の不具合、雨漏り、設備の故障兆候などに加え、建物や設備に対する違和感も見逃さずに確認します。</p>	毎日～随時
	<p>(年間計画に基づく)</p> <p>B.定期点検 各所管課が月次・年次で実施し、劣化の傾向を把握します。早期に修繕が必要な部位を抽出し、計画的な対応につなげます。</p>	月次・年次
	<p>C.災害時点検 (警戒点検) 地震・台風・豪雨等の発生後、施設の安全確保のため速やかに実施します。</p>	必要時

【 参考：建築基準法第 12 条に基づく定期の報告、検査等 】

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;"> 〇 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 〇 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)		→ 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])

5.改修ごとの整備方針

今後は、前項で示した建物改修フローをもとに整備方針を定め、計画的な保全の推進が可能となるように、効率的な改修、更新に向けて取り組みます。

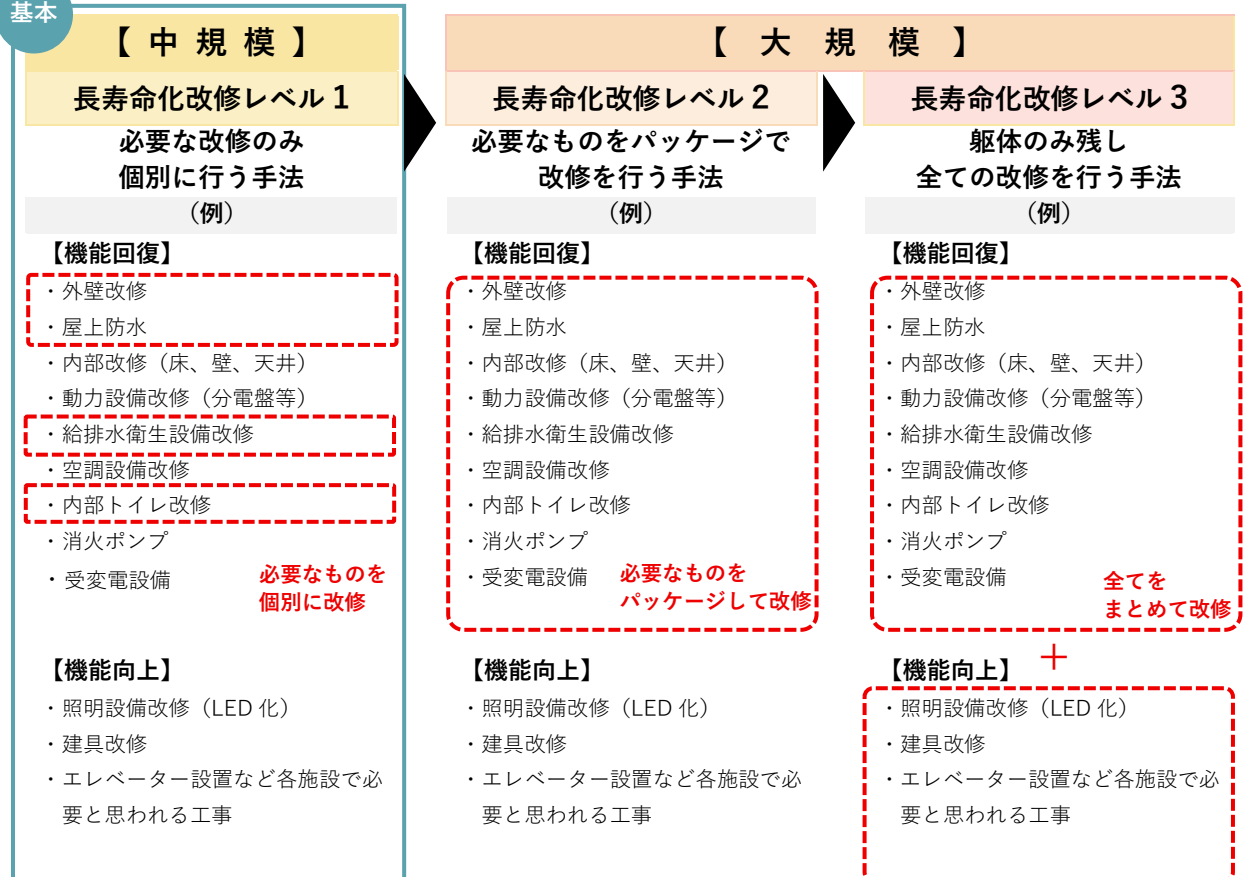
また、長寿命化改修について以下のとおり1～3のレベルを設け、建物ごとの状況を踏まえ中規模又は大規模な改修を行います。

改修レベルは、施設の機能や利用状況、劣化の進行状況等を踏まえ、効率的かつ計画的に改修を実施するための基準として設定します。改修レベルを段階的に設定することで、各施設の特性に応じた合理的かつ効果的な保全を推進します。

改修レベルの標準

- ▶施設の利用頻度や重要度、規模等を総合的に評価し、基本は「レベル1」とします。
ただし、施設の必要性が高く、施設運営の影響を抑制できる場合は、「レベル2」又は「レベル3」を適用します。
- ▶建物本体に加え、造り付けの造作や設備も対象とします。
これらは、劣化状況を把握し、必要に応じて修繕や部分的な更新を行うことを基本とします。
- ▶更新時期は、使用状況や劣化の程度に応じて計画的に進めるものとします。

基本



次項より、建替え、長寿命化改修(大規模・中規模)、中規模改修並びに部分修繕を行う場合の考え方を示します。

(1) 建替えの場合

建替えを行う場合、莫大な整備費用がかかることから、関連部局と十分に連携を図りながら、今後の方針を検討します。また、その方針には、社会的ニーズや他施設との集約化・複合化を考慮しながら検討を進めます。

例えば、学校教育施設では、建替えを行う建物だけを考慮するのではなく、敷地全体はもとより地域全体の公共施設の状況を見通した方針を掲げ、より計画的な保全の推進が可能となるように取り組みます。

(2) 長寿命化改修（大規模）を行う場合

長寿命化改修（大規模）は、築40年目を目途に行う、建物を80年持たせるための予防保全を踏まえた改修であり、有効な改修となります。

長寿命化改修（大規模）は、主に長寿命化レベル2及び長寿命化レベル3の考え方を適用しますが、部位や劣化状況に応じて最適な改修レベルを選定します。（機能回復・機能向上など）

長寿命化改修 レベル2

（機能向上をせず、重要部位のみ改修）
機能向上を必須とせず、建物の寿命を延ばすために重要となる部位（防水、主要配管等）の老朽化箇所を重点的に改修する場合に適用します。

長寿命化改修 レベル3

（機能向上まで行う全面改修）
躯体を残し、スケルトンにして、機能向上（最新設備への更新、性能改善等）まで行う改修が必要と判断される場合に適用します。

(3) 長寿命化改修（中規模）を行う場合

長寿命化改修（中規模）は、築40年目を目途に行う建物の長寿命化改修（大規模）と同様に、予防保全改修でありながら、各施設の劣化状況や運営状況によって、工事内容が異なります。

長寿命化改修においては、この長寿命化改修（中規模）を基本とし、レベル1の考え方を適用します。

個々の施設の劣化状況や運営状況によって、中規模及び大規模のどちらを選択するか、また工事内容が異なることが想定されますので、十分に改修程度を見極めながら事業を進めます。

長寿命化 レベル1

（悪いところを改修する中規模改修）
劣化が進行している緊急性の高い箇所や、建物の安全・機能に最低限必要な箇所の改修に限定する場合に適用します。

(4) 中規模改修を行う場合

中規模改修は、築後おおむね 20 年目又は 60 年目を目途に、予防保全の観点から行われます。ただし、各施設の劣化状況や運営状況に応じて工事内容が異なるため、改修の程度を十分に見極めた上で事業を進める必要があります。

(5) 部分修繕を行う場合

部分修繕は、利用者数の減少等により中規模・大規模改修を実施しない場合であっても、事故防止や安全性確保の観点から、損傷・劣化が認められる箇所など必要最低限の部分修繕を実施します。この部分修繕には、日常的・定期的な点検で把握された軽微な劣化への対応も含まれます。

また、機械・電気設備等の付帯設備についても、一定の周期に基づき計画的な改修を行うことで、機能維持および安全性の確保を図ります。