

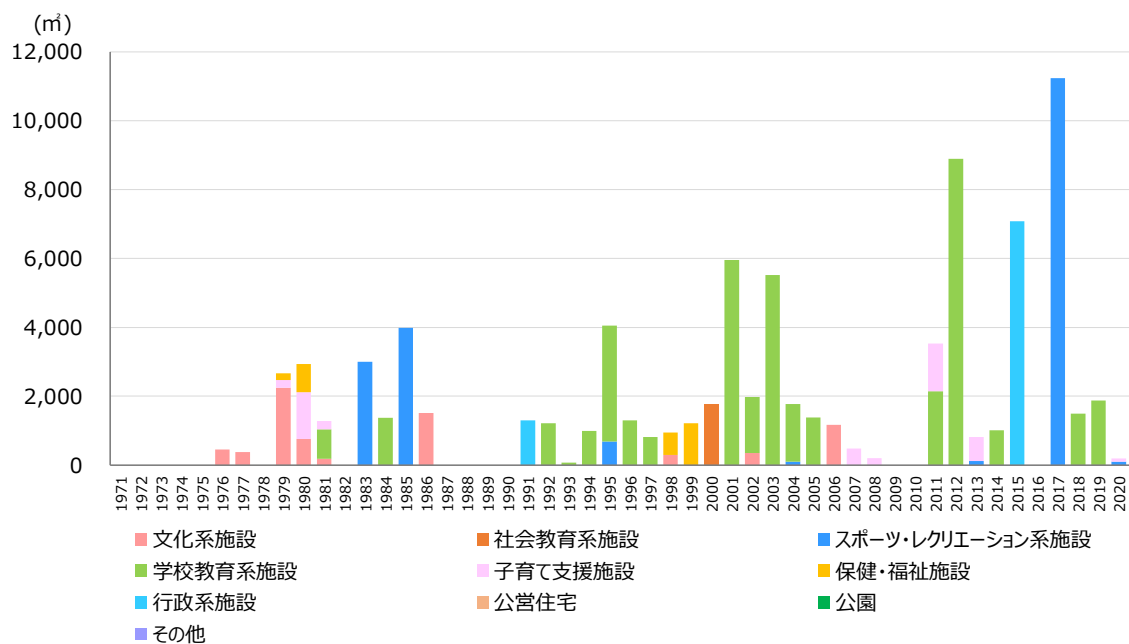
第2章 公共施設の状態等

第1節 対象施設の築年別整備状況

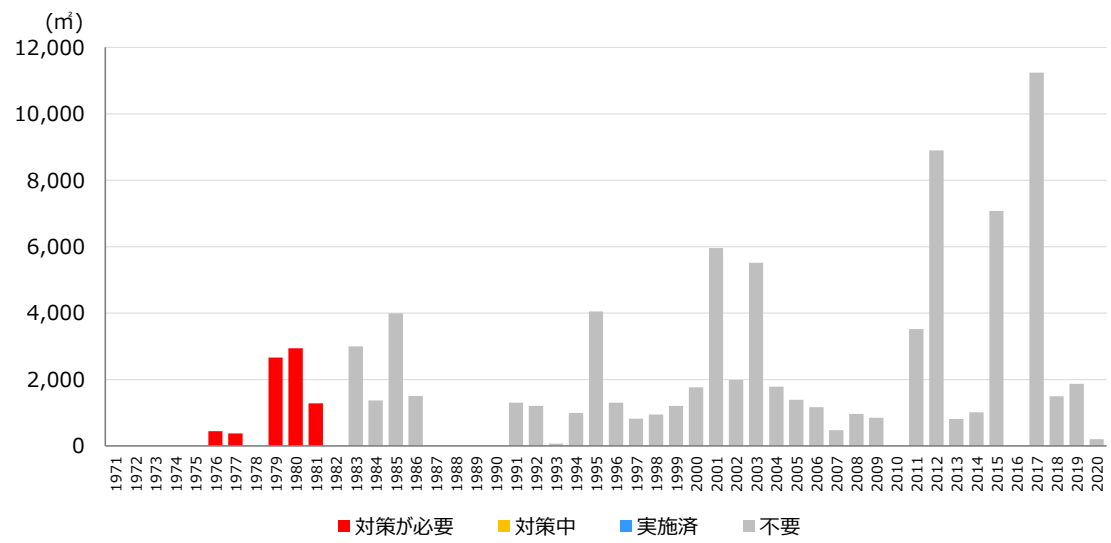
令和元年度（2019 年度）時点で本町が保有している建物は 1970 年代後半より整備されてきたもので、1980 年頃から断続的に年間 1,980 ㎡を超える公共施設を整備してきました。1970 年代後半から 1980 年代に建設された建物は築後およそ 40 年が経過しており、老朽化が進行している施設も多いことから、建替え等の対策が必要となる施設が多くなっています。また、旧耐震基準が適用されていた時期である昭和 56 年（1981 年）以前に整備された建物が 17 施設（8,005.37 ㎡）あり、延べ床面積ベースで全体の約 10%を占めています。

施設類型ごとでは、文化系施設は昭和 51 年度（1976 年度）から継続的に整備が進められ、学校教育系施設については、平成 22 年度（2010 年度）から平成 27 年度（2015 年度）に人口増加による校舎の増築などが行われました。行政系施設は平成 27 年（2015 年）に八重瀬町役場が完成しました。

図 2-1 築年別整備状況



耐震化の状況



第2章 公共施設の状態等

第2節 施設関連経費の推移

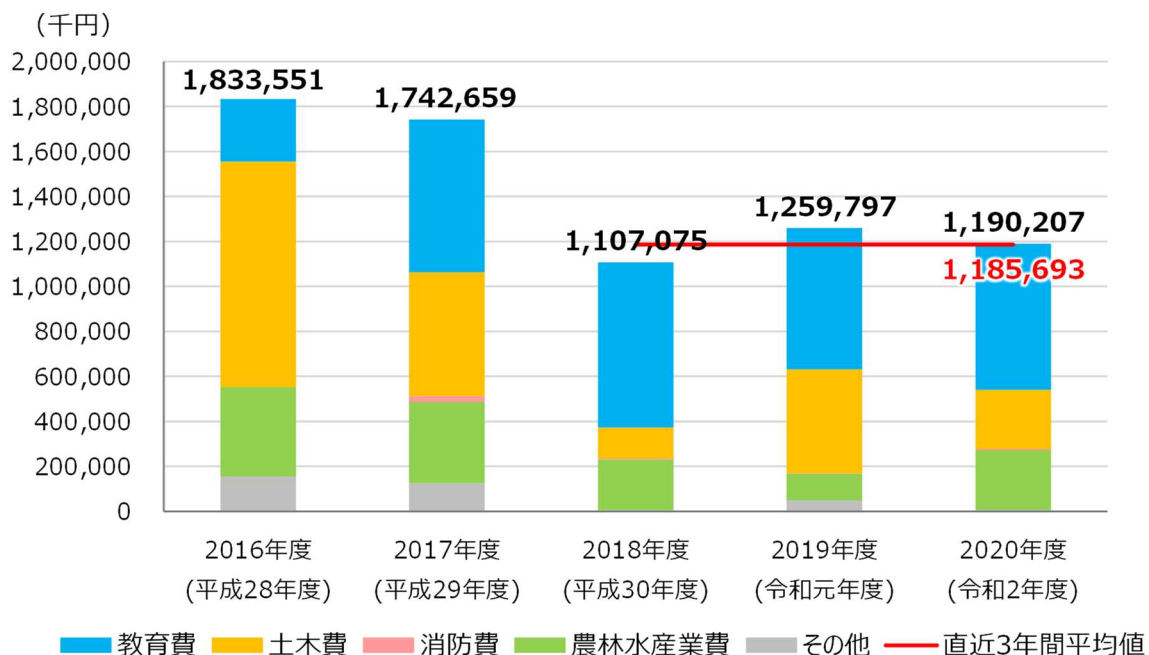
(1) 建設事業費の推移

道路等のインフラを含む公共施設の整備に充てられた建設事業費の推移を図 2-2 に示しています。平成 28 年度（2016 年度）から平成 29 年度（2017 年度）にかけては、大規模な建設事業を同時並行で実施したため、建設事業費の総額が大きくなっていますが、平成 30 年度（2018 年度）以降はほぼ同等の水準となっております。

平成 28 年度（2016 年度）の土木費が大きくなっているのは八重瀬町観光拠点施設の整備によるものです。

平成 29 年度（2017 年度）より教育費が大きくなっているのは学校施設の建設実施によるものです。人口増加による校舎の増築や老朽化が進行している校舎等の建替え工事を順次実施しているためです。平成 29 年度（2017 年度）から白川小学校、新城小学校の建替え工事等を実施しました。

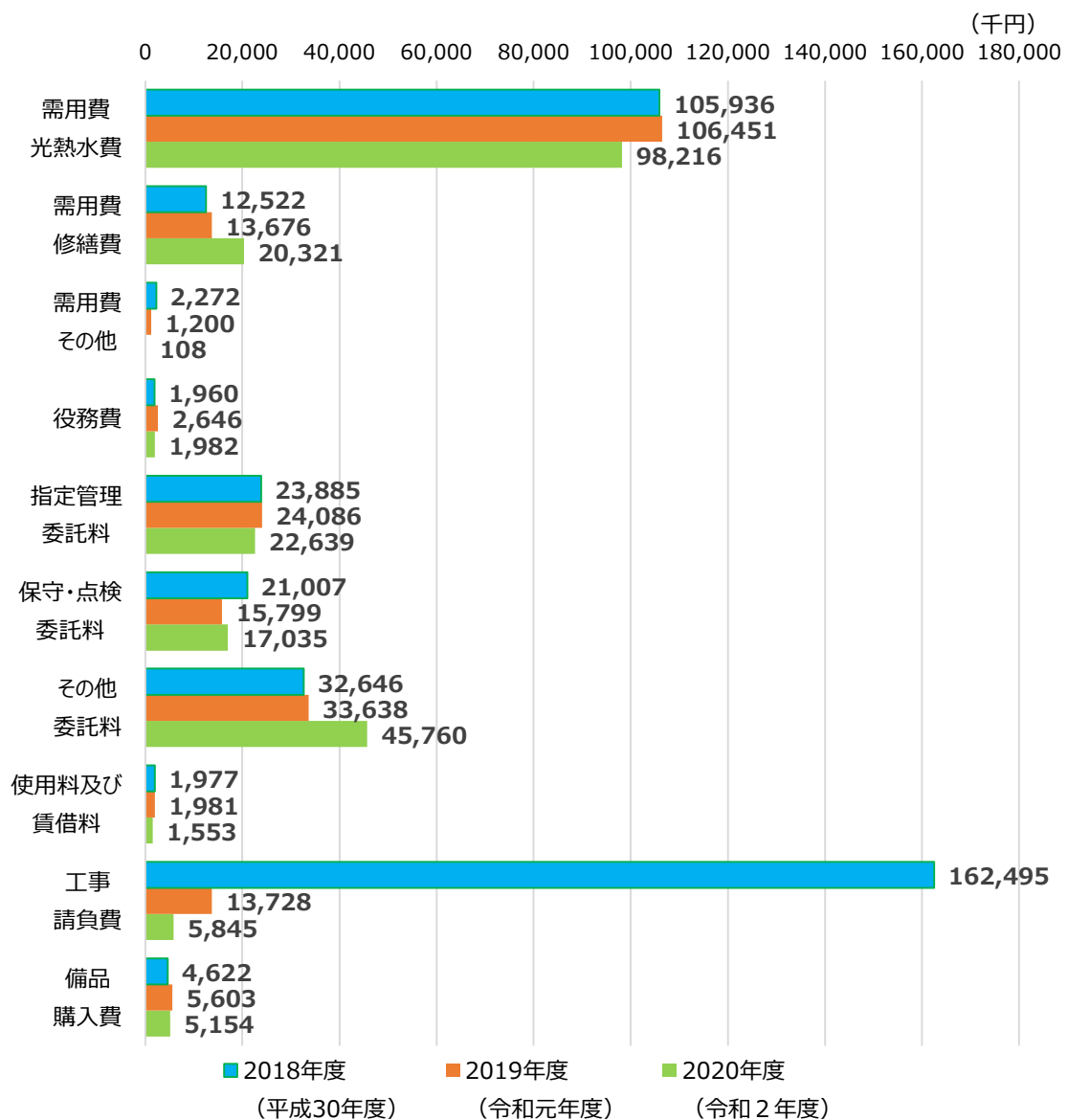
図 2-2 過去 5 年間の建設事業費の推移



(2) 維持管理コストの推移

2018年度（平成30年度）から2020年度（令和2年度）にかけての施設の維持管理に要するコストを集計しました。各年ともに需要費の光熱水費が最も多く、概ね1億円/年の費用がかかっていることから、今後も同程度のコストが継続するものと考えられます。また、需要費の修繕費は老朽化している施設の部分的な修繕を実施している費用で、増加傾向を示す中、今後も増加することが見込まれます。なお、工事請負費の2018年（平成30年）が特化しているのは、西部団地の浄化槽・屋上改修や東風平中学校の空調設備設置等の工事によるものです。

図 2-3 過去3年間の維持管理コストの推移



第2章 公共施設の状態等

第3節 建物の劣化状況調査

(1) 劣化状況調査

各建物の劣化状況等の把握については、原則として劣化状況調査表（表 2-1）を用いて建物ごとに現地調査を実施しました。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を参考に、建物を「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上げ」、「電気設備」、「機械設備」の5つの部位に区分しています。屋根・屋上、外壁については、原則として目視によるひび割れや損傷の有無、雨漏りの有無などの状況を調査し、その劣化の状況に応じて A～D の4段階で評価を行いました。内部仕上げ、電気設備、機械設備については、経過年数による評価を基本とし、経年劣化以上の劣化が認められる施設については、経過年数による評価から1段階下げる等の調整をしています。経過年数による評価については、調査を実施した令和3年度（2021年度）基準年として判定しています。築20年未満の比較的新しい建物や、延床面積が50㎡未満の小規模な建物については基本的に現地調査を実施せず、経過年数等を参考にして A～D の4段階での評価を行いました。

目視による評価ならびに経過年数による評価それぞれについて、A～D の評価基準を図 2-4 に示しています。

図 2-4 劣化状況調査の評価基準

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】		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	評価	基準
良好	A 概ね良好	A 20年未満	
	B 部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	B 20～40年	
	C 広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	C 40年以上	
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	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

建物ごとの劣化状況は評価ごとの配点と部位ごとのコスト配分に基づき、健全度（100点満点）で示しています。健全度が高い施設ほど、良好な状態となっており、健全度が低い施設は施設各部の劣化が進行している施設となっています。評価ごとの配点ならびに部位ごとのコスト配分、健全度の計算方法について、図 2-5 に示しています。

表 2-1 劣化状況調査票

劣化状況調査票

施設名		財産番号		調査日	
建物名		整理番号		記入者	
構造種別		延床面積	m ²	建築年月日	

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新) 工事内容	劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	☐ アスファルト保護防水		☐ 降雨時に雨漏りがある			
	☐ アスファルト露出防水		☐ 天井等に雨漏り跡がある			
	☐ シート防水、塗膜防水		☐ 防水層に膨れ・破れがある			
	☐ 勾配屋根(長尺金属板、折板)		☐ 屋根葺材に錆・損傷がある			
	☐ 勾配屋根(スレート、瓦類)		☐ 笠木・立上り等に損傷がある			
	☐ その他の屋根()		☐ 樋やルーフラインを目視点検できない			
	最終工事年度(西暦)		☐ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	☐ 塗仕上げ		☐ 鉄筋が見えているところがある			
	☐ タイル張り、石張り		☐ 外壁から漏水がある			
	☐ 金属系パネル		☐ 塗装の剥がれ			
	☐ コンクリート系パネル(ALC等)		☐ タイルや石が剥がれている			
	☐ その他の外壁()		☐ 大きな亀裂がある			
	☐ アルミ製サッシ		☐ 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	☐ 鋼製サッシ		☐ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	☐ 断熱サッシ、省エネガラス		☐ 外部手すり等の錆・腐朽			
	最終工事年度(西暦)		☐ 既存点検等で指摘がある			

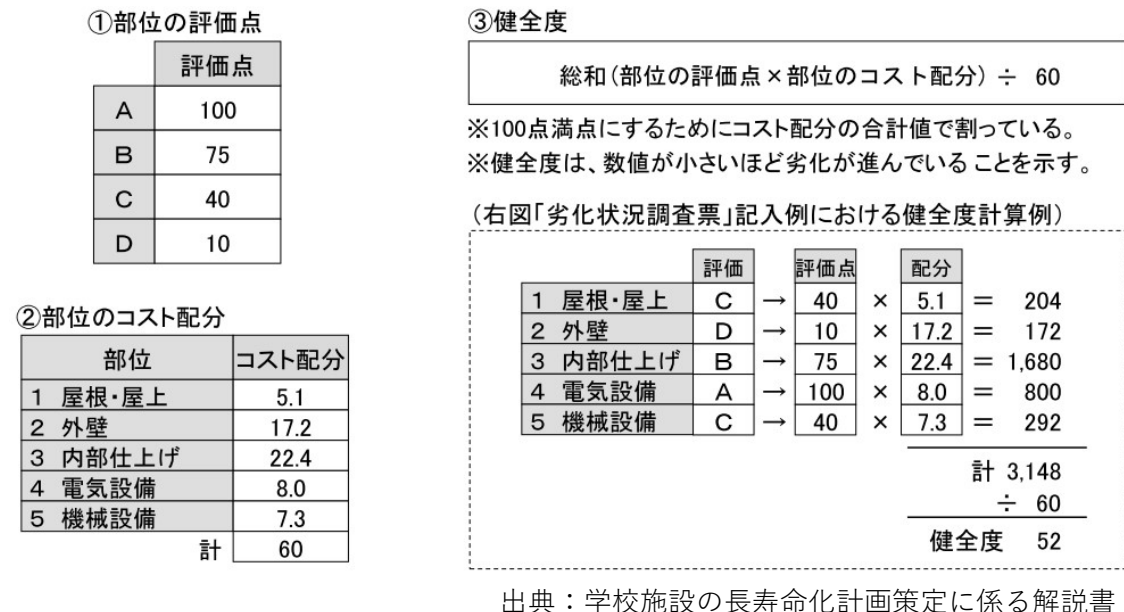
部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	☐ 老朽改修			
	☐ エコ改修			
	☐ トイレ改修			
	☐ 法令適合			
	☐ LAN			
	☐ 空調設置			
	☐ バリアフリー対策			
	☐ 防犯対策			
	☐ 構造体の耐震対策			
	☐ 非構造部材の耐震対策			
	☐ その他、内部改修工事			
4 電気設備	☐ 分電盤改修			
	☐ 配線等の敷設工事			
	☐ 昇降設備保守点検			
	☐ その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	☐ 給水配管改修			
	☐ 排水配管改修			
	☐ 消防設備の点検			
	☐ 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あれば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
10
100点
自動算定

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 2-5 配点と健全度の計算方法



(2) 調査結果

評価の対象とした5つの部位ごとに、評価結果を集計しました(図 2-6)。いずれの部位でも D 判定となっている建物は 7 棟(9%)となっていますが、常に雨風にさらされる屋根・屋上及び外壁については、C 判定となっている建物がそれぞれ約 14%、約 9%を占めています。また、経過年数による評価を基本とする内部仕上げ、電気設備、機械設備については、C 判定となっている建物がそれぞれ約 10%、約 10%、約 8%となっています。

図 2-6 部位ごとの劣化状況調査結果

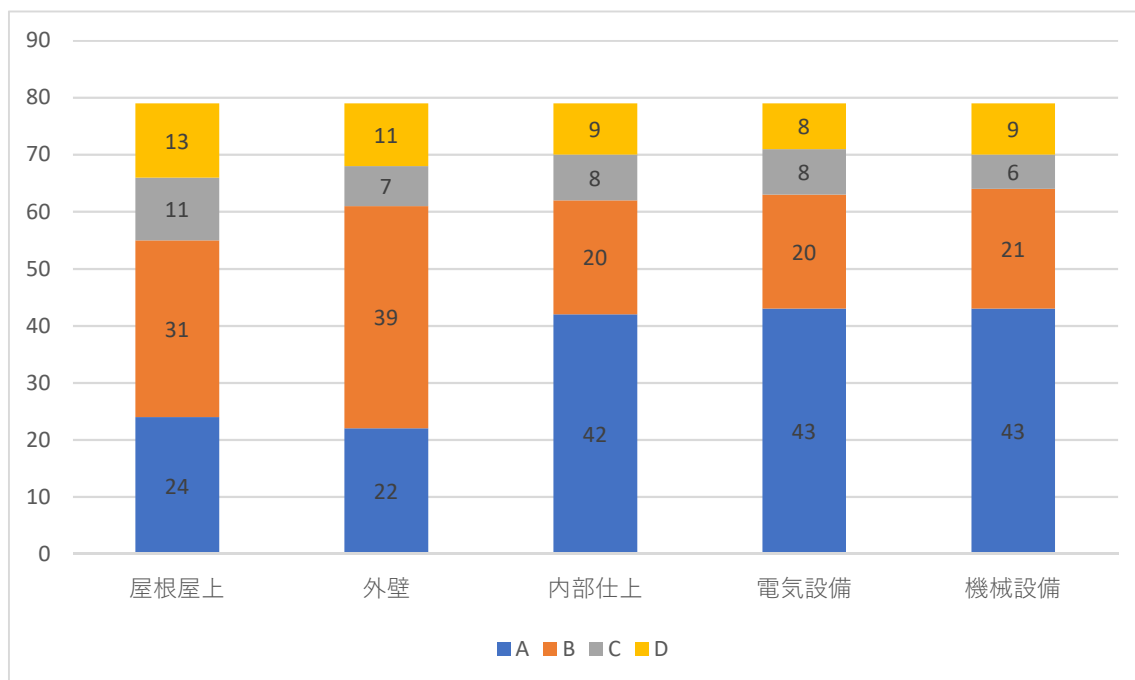


表 2-2 躯体の健全性の詳細調査項目の例

構造	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
調査	現地目視調査及び材料試験	現地目視調査
評価項目 (例示)	○コンクリート圧縮強度 ○中性化深さ ○鉄筋かぶり厚さ ○鉄筋腐食状況 ○屋上・外壁の漏水対策	○筋かいのたわみ ○鉄骨腐食状況 ○非構造部材の取付部・設備・二次部材安全性 ○屋根・外壁の漏水状況

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

また、「予防保全」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「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、下表のとおり部位別改修周期を設定します。

表 2-3 部位別改修周期

部位項目		標準耐用年数
建築	外壁	20～30 年
	屋上防水	20～30 年
電気	受変電設備	30 年
	電灯設備	20 年
機械	空調設備	20 年
	給水設備	20～30 年
	エレベーター	30 年

※資料：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）参照

各部位の劣化状況については、3～5年の周期で簡易劣化調査を実施します。調査の結果、C、D評価の部位は、修繕・改修が必要と判断し、D評価の部位は5年以内、C評価の部位は、10年以内を目途に部位修繕を実施します。（ただし、建替え、長寿命化改修、大規模修繕を部位修繕期間内に実施する場合を除く）