

2. 維持管理の項目・手法等

(1) 維持管理に係る予算について

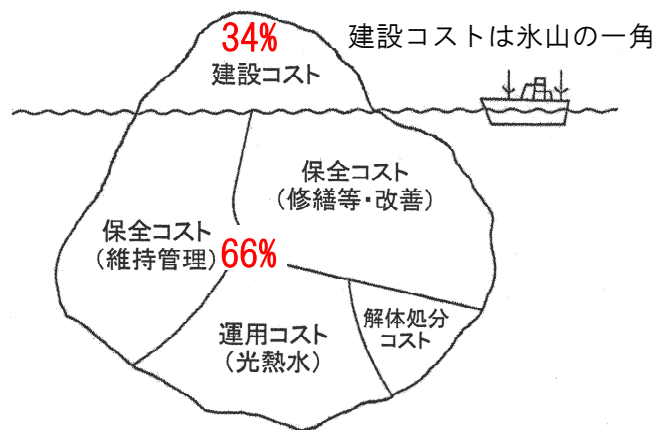
小中学校の学校施設維持に関わる予算については、以下の表のとおりです。

光熱水費や保守点検、法定点検等の経常的な歳出が多く、維持管理に伴う必要な経費となっています。施設が存在する限り、歳出し続ける項目であり、将来のライフサイクルコスト（LCC）にも影響を与えています。一般に建築のコストを考えると、その建設コストのみを評価しがちですが、次頁の図に示すように、建設コストはLCCからみれば氷山の一角に当たるもので、水面下にかくれている光熱水、維持管理、修繕、解体等に要するコストを同時に含めて考えていかなければ、本当に必要となる建築物の生涯にわたるコストを検討したことにはなりません。

区分		名称	周期	分類	対象施設
消耗品		グラウンド用混合土	毎年	小学校 中学校	小中学校 11 施設
		砂場用砂			
		清掃用消耗品			
		道路補修材			
		電球			
燃料費		灯油			
		ペレット			
光熱水費		上下水道料金			
		電気料金			
		ガス料金			
修繕料					
通信費		電話料金			
使用料及び賃借料		校庭整備用重機借り上げ	毎年	小中学校	小中学校 11 施設
		AED 使用料			
		防犯カメラ使用料			
手数料	法定点検以外	樹木伐採	毎年	小学校 中学校	小中学校 11 施設
		屋根軒先清掃			
		ペレットストーブ保守点検			
委託料	法定点検以外	プール循環装置保守点検	毎年	小学校 中学校	小中学校 11 施設
		プール開閉式屋根保守点検			
		校舎機械警備			
		樹木の手入れ			
		病害虫駆除			
		松くい虫防除			
		校舎窓ガラス清掃	1 回/3 年		
		受電盤清掃			
				遊具点検	1 回/1 年

法定点検	建築基準法	特殊建築物定期調査	1回/3年	小学校 中学校	小中学校 11 施設
		エレベーター定期点検 小荷物専用含む	1回/1年	小学校	下吉田第二小学校 明見小学校 吉田小学校 吉田西小学校
	電気事業法	電気設備保守点検	1回/1年	小学校 中学校	小中学校 11 施設
	消防法	消防設備保守点検			
	労働安全衛生法	ボイラー設備保守点検			
	水道法 学校環境衛生基準	受水槽清掃点検			
		飲料水・プール水質検査			
		簡易専用水道検査			
		シックハウス検査			
	浄化槽法	浄化槽維持管理	1回/1年	中学校	明見中学校

「平成 31 年度版 建築物のライフサイクルコスト」によると標準的な学校（校舎）の LCC に、建設コストが占める割合は 34%、それ以外の運用・保全コストは 66%となっており、今後の学校施設の計画にあたっては、建設～保全・運用～解体までのコストを考える必要があります。



LCC 図 「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト」より

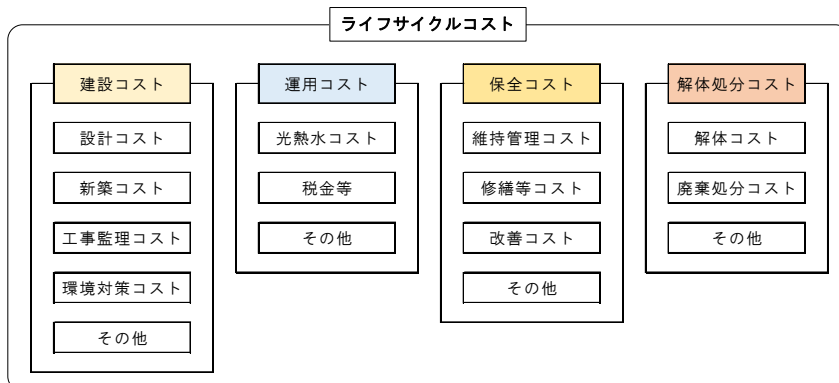


表 ライフサイクルコストの構成コスト

(2) 点検・評価結果の蓄積

各学校施設の維持管理を効率的・効果的に実施するため、躯体以外の劣化状況の点検・評価の項目を「劣化状況調査票」に設定します。

点検については、以下の劣化状況調査票を参考に、建築基準法第12条点検等、各法令の点検時期に合わせ、今後3年周期で点検を行い、新たな劣化状況の記録や改善状況記録、工事履歴、改修・点検年度等を記録、更新していくものとします。

通し番号			
学校名		学校番号	
建物名		調査日	
棟番号		記入者	
構造種別		建築年度	年度(年度)
	延床面積	m ²	階数
		地上	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"/> 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 ()	H	O 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 checked="" 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 type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input checked="" type="checkbox"/> 樋やルーフトレを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	2 3 4	ルーフトレ 廻りが特に劣化している。	C
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ <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 type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス	H	O 外壁改修	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋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"/> 塗装の剥がれ <input 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	4 3	南側の劣化が顕著である。	C

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 <input type="checkbox"/> エコ改修 <input type="checkbox"/> トイレ改修 <input type="checkbox"/> 法令適合 <input checked="" type="checkbox"/> 校内LAN <input checked="" type="checkbox"/> 空調設置 <input type="checkbox"/> 障害児等対策 <input type="checkbox"/> 防犯対策 <input checked="" type="checkbox"/> 構造体の耐震対策 <input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策 <input type="checkbox"/> その他、内部改修工事	H O LAN改修 H O 空調設置 H O 耐震補強	床塗装改修	B
4 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 分電盤改修 <input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事 <input checked="" type="checkbox"/> 昇降設備保守点検 <input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事	H O 盤改修 H O	キュービクル改修 指摘事項なし	B
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修 <input type="checkbox"/> 排水配管改修 <input checked="" type="checkbox"/> 消防設備の点検 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事	H O	受水槽・高架水槽の老朽化が顕著である。 指摘事項なし	C

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より

第6章 長寿命化の実施計画

1. 改修等の優先順位付け

学校施設においては、解体・増築が繰り返し行われており、築年数の古い校舎が、中心に取り残されているなど、棟数が比較的多く、小学校・中学校・教職員住宅を合わせると合計で93棟の建物があります。

これらを各々で優先順位を付けることは可能だが、面積が大きいものから小さいものまで様々であるのと、それぞれで改修を考えると非効率になってしまうため、施設単位で取りまとめを行い、小学校が29棟、中学校が16棟、教職員住宅が2棟の合計47棟で計画を策定します。

取りまとめた結果は以下の表である。

小学校						中学校					
通し番号	施設名	建物名	延床面積 (㎡)	築年数	健全度 (100点満点)	通し番号	施設名	建物名	延床面積 (㎡)	築年数	健全度 (100点満点)
1	下一小学校	校舎	3,700	40	55.2	30	下吉田中学校	校舎1	4644	47	51.6
2	下一小学校	屋内運動場	831	36	50.8	31	下吉田中学校	校舎2	3000	36	49.7
3	下一小学校	屋内プール	707	27	59.4	32	下吉田中学校	屋内運動場	1565	35	84.3
4	下二小学校	校舎1	3,371	41	58.7	33	下吉田中学校	屋内プール	925	25	37.8
5	下二小学校	校舎2	3,131	36	67.1	34	明見中学校	校舎1	4641	46	47.3
6	下二小学校	屋内運動場	1,278	9	90.8	35	明見中学校	校舎2	283	40	53.0
7	下二小学校	屋内プール	899	23	91.5	36	明見中学校	屋内運動場	1358	36	84.3
8	下東小学校	校舎1	1,920	43	62.3	37	明見中学校	格技場	602	29	50.8
9	下東小学校	校舎2	1,980	43	55.2	38	明見中学校	屋内プール	967	22	75.0
10	下東小学校	屋内運動場	952	8	100.0	39	吉田中学校	校舎1	5959	49	63.7
11	下東小学校	屋内プール	899	22	56.4	40	吉田中学校	校舎2	315	53	50.0
12	明見小学校	校舎1	1,216	37	82.2	41	吉田中学校	屋内運動場(格)	1654	33	82.2
13	明見小学校	校舎2	1,871	45	61.3	42	吉田中学校	屋内プール	997	23	37.8
14	明見小学校	校舎3	2,714	19	71.3	43	富士見台中学校	校舎1	3018	38	65.0
15	明見小学校	屋内運動場	961	7	100.0	44	富士見台中学校	屋内運動場	870	36	84.3
16	明見小学校	屋内プール	811	24	69.5	45	富士見台中学校	屋内プール	757	21	72.0
17	吉田小学校	校舎1	1,353	34	66.8						
18	吉田小学校	校舎2	375	34	72.0						
19	吉田小学校	校舎3	3,898	31	82.6						
20	吉田小学校	屋内運動場	1,010	6	100.0						
21	吉田小学校	屋内プール	745	25	92.0						
22	吉田西小学校	校舎1	1,792	42	52.8						
23	吉田西小学校	校舎2	2,484	42	55.8						
24	吉田西小学校	校舎3	360	38	77.2						
25	吉田西小学校	屋内運動場	972	7	100.0						
26	吉田西小学校	屋内プール	786	21	35.2						
27	富士小学校	校舎1	4,263	32	66.9						
28	富士小学校	屋内運動場	868	8	100.0						
29	富士小学校	屋内プール	728	24	65.0						

教職員住宅					
通し番号	施設名	建物名	延床面積 (㎡)	築年数	健全度 (100点満点)
46	寿町教職員	住宅	948	43	10.0
47	東町教職員住宅	住宅	1556	25	77.2

この結果をもとに築年数・健全度・施設重要度・改修難易度を踏まえたうえで、整備優先順位表を次頁で示します。

整備優先順位表（小学校 校舎）						
優先順位	施設名	建物名	延床面積	築年数	健全度 100点満点	施設重要度 改修難易度
1	吉田西小学校	校舎1	1,792	42	52.8	I
2	下東小学校	校舎2	1,980	43	55.2	I
3	下一小学校	校舎	3,700	40	55.2	II
4	吉田西小学校	校舎2	2,484	42	55.8	I
5	下二小学校	校舎1	3,371	41	58.7	I
6	明見小学校	校舎2	1,871	45	61.3	I
7	下東小学校	校舎1	1,920	43	62.3	I
8	吉田小学校	校舎1	1,353	34	66.8	I
9	富士小学校	校舎1	4,263	32	66.9	II
10	下二小学校	校舎2	3,131	36	67.1	I
11	明見小学校	校舎3	2,714	19	71.3	I
12	吉田小学校	校舎2	375	34	72.0	III
13	吉田西小学校	校舎3	360	38	77.2	III
14	明見小学校	校舎1	1,216	37	82.2	I
15	吉田小学校	校舎3	3,898	31	82.6	I

整備優先順位表（小学校 屋内運動場）						
優先順位	施設名	建物名	延床面積	築年数	健全度 100点満点	施設重要度 改修難易度
1	下一小学校	屋内運動場	831	36	50.8	II
2	下二小学校	屋内運動場	1,278	9	90.8	I
3	下東小学校	屋内運動場	952	8	100.0	I
4	富士小学校	屋内運動場	868	8	100.0	I
5	明見小学校	屋内運動場	961	7	100.0	I
6	吉田西小学校	屋内運動場	972	7	100.0	I
7	吉田小学校	屋内運動場	1,010	6	100.0	I

整備優先順位表（小学校 屋内プール）						
優先順位	施設名	建物名	延床面積	築年数	健全度 100点満点	施設重要度 改修難易度
1	吉田西小学校	屋内プール	786	21	35.2	Ⅲ
2	下東小学校	屋内プール	899	22	56.4	Ⅲ
3	下一小学校	屋内プール	707	27	59.4	Ⅲ
4	富士小学校	屋内プール	728	24	65.0	Ⅲ
5	明見小学校	屋内プール	811	24	69.5	Ⅲ
6	下二小学校	屋内プール	899	23	91.5	Ⅲ
7	吉田小学校	屋内プール	745	25	92.0	Ⅲ

整備優先順位表（中学校 校舎）						
優先順位	施設名	建物名	延床面積	築年数	健全度 100点満点	施設重要度 改修難易度
1	明見中学校	校舎1	4,641	46	47.3	I
2	下吉田中学校	校舎2	3,000	36	49.7	I
3	吉田中学校	校舎2	315	53	50.0	Ⅲ
4	下吉田中学校	校舎1	4,644	47	51.6	I
5	明見中学校	校舎2	283	40	53.0	Ⅲ
6	吉田中学校	校舎1	5,959	49	63.7	I
7	富士見台中学校	校舎1	3,018	38	65.0	Ⅱ

整備優先順位表（中学校 屋内運動場）						
優先順位	施設名	建物名	延床面積	築年数	健全度 100点満点	施設重要度 改修難易度
1	明見中学校	格技場	602	29	50.8	Ⅱ
2	吉田中学校	屋内運動場(格)	1,654	33	82.2	I
3	明見中学校	屋内運動場	1,358	36	84.3	I
4	富士見台中学校	屋内運動場	870	36	84.3	I
5	下吉田中学校	屋内運動場	1,565	35	84.3	I

整備優先順位表（中学校 屋内プール）						
優先順位	施設名	建物名	延床面積	築年数	健全度 100点満点	施設重要度 改修難易度
1	下吉田中学校	屋内プール	925	25	37.8	Ⅲ
2	吉田中学校	屋内プール	997	23	37.8	Ⅲ
3	富士見台中学校	屋内プール	757	21	72.0	Ⅲ
4	明見中学校	屋内プール	967	22	75.0	Ⅲ

小学校の総合優先順位表

		健全度							
		I	II	III	IV				
		50点未満	50点以上60点未満	60点以上80点未満	80点以上				
施設重要度・改修難易度	高	I	吉田西小 校舎 1 (52.8) 下東小 校舎 2 (55.2) 吉田西小 校舎 2 (55.8) 下二小 校舎 1 (58.7)	明見小 校舎 2 (61.3) 下東小 校舎 1 (62.3) 吉田小 校舎 1 (66.8) 下二小 校舎 1 (67.1) 明見小 校舎 3 (71.3)	明見小 校舎 1 (82.2) 吉田小 校舎 3 (82.6) 下二小 屋運 (90.8) 下東小 屋運 (100) 富士小 屋運 (100) 明見小 屋運 (100) 吉田西小 屋運 (100) 吉田小 屋運 (100)	優先度 ①	優先度 ②	優先度 ③	優先度 ④
	II	下一小 校舎 1 (55.2) 下一小 屋運 (50.8)	富士小 校舎 1 (66.9)			優先度 ②	優先度 ③	優先度 ④	優先度 ⑤
	III	吉田西小 プール (35.2)	下東小 プール (56.4) 下一小 プール (59.4)	吉田小 校舎 2 (72.0) 吉田西小 校舎 3 (77.2) 富士小 プール (65.0) 明見小 プール (69.5)	下二小 プール (91.5) 吉田小 プール (92.0)	優先度 ③	優先度 ④	優先度 ⑤	優先度 ⑥
	低								

中学校の総合優先順位表

		健全度			
		低 高			
		I	II	III	IV
		50点未満	50点以上60点未満	60点以上80点未満	80点以上
施設重要度・改修難易度	高	明見中 校舎 1 (47.3) 下吉中 校舎 2 (49.7) 優先度 ①	下吉中 校舎 1 (51.6) 優先度 ②	吉田中 校舎 1 (63.7) 優先度 ③	吉田中 屋運 (82.2) 明見中 屋運 (82.2) 富台中 屋運 (84.3) 富台中 屋運 (84.3) 下吉中 屋運 (84.3) 優先度 ④
	I	優先度 ②	明見中 格技場 (50.8) 優先度 ③	富台中 校舎 1 (65.0) 優先度 ④	優先度 ⑤
	II	下吉中 プール (37.8) 吉田中 プール (37.8) 優先度 ③	吉田中 校舎 3 (50.0) 明見中 校舎 2 (53.0) 優先度 ④	富台中 プール (72.0) 明見中 プール (75.0) 優先度 ⑤	優先度 ⑥
低	III				

2. 実施計画の策定

改修順位付けの基本的な考え方を踏まえた、今後5年間の実施計画は以下のとおりです。

スケジュール					
	2025	2026	2027	2028	2029
	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
	学校名	学校名	学校名	学校名	学校名
施設 関連 経費	新增築事業				
	改築事業				
	耐震化事業				
	長寿命化改修	明見中(長寿命化) 継続費 (R5~R7)			
	大規模改造	西小体育館 (LED) 富士小体育館 (LED)	下一小体育館 (LED) 下中体育館 (LED)	明見小体育館 (LED)	
	防災関連事業		下中体育館		
	トイレ整備				
	空調設備	西小体育館 (空調) 富士小体育館 (空調)	下一小体育館 (空調) 下中体育館 (空調)	明見小体育館 (空調)	
	障害児等対策				
	特別支援学校の整備				
	部位修繕				
	解体事業				
	その他施設整備費		明見中 (建築付帯)		
	施設整備関連委託 (設計・監理等)	下中体育館 空調設置他実施設計			

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

学校施設の点検・診断の結果は、今後の維持管理していくための基礎資料となる重要なデータであるため、把握した現状データの蓄積を行う必要があります。

施設の状態や過去の改修・修繕履歴、事故・故障の発生状況等をデータベースに蓄積するとともに、12条点検等の法定点検の結果等、継続的な点検・調査の結果に基づいて、適切に更新を行っていきます。

2. 推進体制等の整備

本計画策定後も、学校施設の老朽化は進行し、学校施設に求められる機能や水準もライフスタイルの変化とともに変わっていくことが考えられます。

これらの学校施設の状況を適切に把握するためには、学校や教育委員会、点検等実施業者との連携が重要です。また、これからの少子高齢化に伴う諸問題の課題解決に向け、企画課・財政課・建築住宅課などとの連携も欠かせません。

3. フォローアップ

本計画の見直しについては、5年を目途としていますが、指針との整合性を図り、上位計画の変更や、社会情勢の変化などの状況に応じて、適宜見直しを行います。

また、本計画の効率的な推進に向け、次のPDCAサイクルを実行し、無駄のない事業推進を目指します。

- ① <Plan> 施設の状態を把握した上で、それを踏まえた整備計画を策定（本計画）
- ② <Do> 計画に基づく日常的な維持管理や適切な改修を実施
- ③ <Check> 整備による効果を検証し、整備手法の改善点などを整理
- ④ <Action> 次期計画に反映

進捗状況に関する評価の結果、その他状況の変化があった場合には、その時点における問題や新たな課題を検証し、今後の方向性を検討した上で、適切な見直し・修正を行います。