第２章　計画策定のための建物情報の整理

第2章　計画策定のための建物情報の整理

計画策定のための建物情報の整理は、本解説書付属のエクセルソフトを用いて以下の４つのステップで行うことができる。なお、本章で解説する建物の実態把握の手法は一例であり、地方公共団体において必要に応じて活用していただきたい。

ステップ1　学校施設の全体把握

調査1：対象建物の整理

① 公立学校施設台帳の棟別面積表等（以下「学校施設台帳」という。）を基に対象建物の基本情報を「建物情報一覧表」に記入する。
② 学校施設台帳と固定資産台帳で、棟番号と床面積の突合せを行う。（任意作業）
③ 築年数や工事範囲を考慮して管理する建物を整理する。（任意作業）
④ 出力データ①：築年別整備状況（建築年度別床面積の分布）のグラフが自動で作成される。
⑤ コスト算出条件として、改築条件（更新周期、改築単価）と、過去の施設関連経費を記入する。
⑥ 出力データ②：今後の維持・更新コスト（従来型）のグラフが自動で作成される。

ステップ2　老朽化状況の把握

調査2：構造躯体の健全性の把握

① 耐震診断報告書や現地調査結果を基に、今後の維持・更新コストを試算する際に長寿命化改修に適さない可能性があるため「改築」と区分する建物（以下「要調査」建物という。）を選別する。

調査3：躯体以外の劣化状況の把握

① 建築基準法 第12条に基づく定期の報告、検査等（以下「12条点検」という。）に合わせて、建物ごとに「劣化状況調査票」を作成する。
② その際、５つの部位を評価基準に照らしてA、B、C、Dの４段階で評価する。

ステップ3　今後の維持･更新コストの把握

① 出力データ③：建物情報一覧表（「劣化状況調査票」の内容は自動で転記される）が自動で作成される。
② コスト算出条件として、更新周期、各種単価を記入する。
③ 出力データ④：今後の維持・更新コスト（長寿命化型）のグラフが自動で作成される。

ステップ4　直近の整備計画の策定

① 「建物情報一覧表」を参考に個別施設の整備の優先順位を検討し、直近の整備計画を作成する。
② 出力データ⑤：直近の整備計画に係るグラフが自動で作成される。

ステップ

1 学校施設の全体把握

建物基本情報を記入するとグラフが自動で作成される

p.14～19

調査1 対象建物の整理

建物基本情報

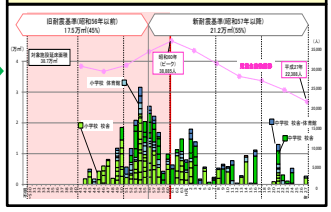
通し番号	学校調査番号	施設名	建物名	棟番号	固定資産台帳番号	用途区分 学校種別	用途区分 建物用途	構造	階数	延床面積(㎡)	建築年度 西暦	建築年度 和暦	築年数
001	1301	A小学校	校舎1	1	2203001157	小学校	校舎	RC	3	2,562	1969	S44	46
002	1301	A小学校	校舎2	5	2203001158	小学校	校舎	RC	3	1,525	1969	S44	46
003	1301	A小学校	校舎3	19-1,2	2203001159	小学校	校舎	RC	4	1,179	2002	H14	13
004	1301	A小学校	体育館	19-1,2,3	2203001160	小学校	体育館	RC	4	1,408	1970	S45	45
005	1302	B小学校	校舎1	2-1	2204001161	小学校	校舎	RC	3	1,819	1964	S39	51

（毎年度更新）

（自動）

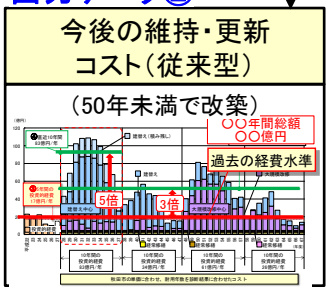
出力データ①

築年別整備状況



出力データ②

今後の維持・更新コスト（従来型）



ステップ

2 老朽化状況の把握

p.20～33

調査2 構造躯体の健全性の把握

RC造の場合、耐震診断時データ等の圧縮強度から評価し「要調査」建物を選別

簡易調査

区分 建物用途	構造	階数	延床面積(㎡)	建築年度 西暦	建築年度 和暦	築年数	構造躯体の健全性 耐震安全性 基準	診断	補強	長寿命化判定 調査年度	圧縮強度(N/㎟)	試算上の区分
校舎	RC	3	2,562	1969	S44	46	旧	済	済	H10	24.9	長寿命
校舎	RC	3	1,525	1969	S44	46	旧	済	済	H10	26.2	長寿命
校舎	RC	4	1,179	2002	H14	13	新	–	–	–	–	長寿命
体育館	RC	4	1,408	1970	S45	45	旧	済	済	H10	25.3	長寿命
校舎	RC	3	1,819	1964	S39	51	旧	済	済	H7	13.1	要調査

「要調査」建物は「改築」として試算

調査3 躯体以外の劣化状況の把握

- 12条点検と合わせて専門家により3年に1回実施
- 劣化状況を部位別に4段階で評価

建築基準法 12条点検
- 外部
- 屋上・屋根
- 避難施設 等

改修履歴

＋

劣化状況調査票

屋根・屋上、外壁の目視調査（4段階評価）

内部仕上げ・設備は経過年数で評価

↔ 評価基準（写真事例）

転記

ステップ

3 今後の維持・更新コストの把握

p.34～39

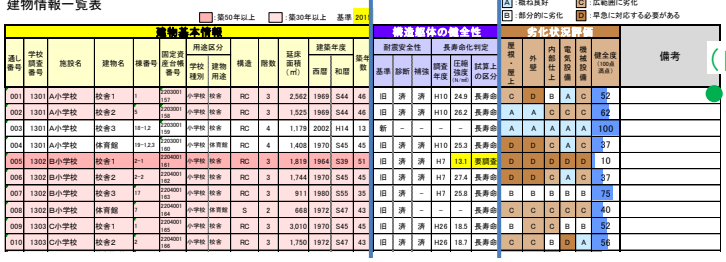
出力データ③

建物情報一覧表

ステップ1、2の結果を整理する。

←調査1→ ←2→ ←3→

建物情報一覧表



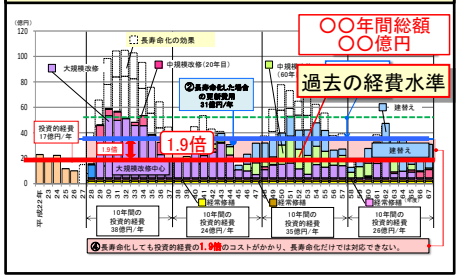
（自動）

- 対象建物の整理
- 計画策定段階における長寿命化の可否の判定
- 健全度の算定、改修の優先順位付け

出力データ④

コスト算出条件

今後の維持・更新コスト（長寿命化型）



- 複数条件によるシミュレーション（改築・改修・修繕の周期）（単価設定）（任意項目の積上げ）

ステップ

4 直近の整備計画の策定

p.40～41

出力データ⑤ 直近の整備計画

ステップ

1 学校施設の全体把握

調査1 対象建物の整理

学校施設台帳を基に、対象建物の基本情報を「建物情報一覧表」に記入する。

原則として次の建物を対象とする。

- 校舎・園舎（渡り廊下、昇降口等の機能上不可分な小規模な建物を含む）
- 体育館（武道場を含む）
- 給食室（給食センターを含む）
- 寄宿舎

小規模な建物（倉庫、部室、便所、概ね200㎡以下の建物等）は対象外としてもよい。

調査１の結果「建物情報一覧表」に基づき、エクセルソフトにより、出力データ①≪築年別整備状況≫と出力データ②≪今後の維持・更新コスト（従来型）≫が自動で作成される。なお、出力データ②の算出条件である、過去の施設関連経費や改築実施年、単価については、ステップ３で解説する。 *(p.36～37参照)*

用途区分は、築年別整備状況や今後の維持・更新コストの算定に必要となるため、記入（選択）すること。

延床面積について、学校施設台帳における「保有面積」と「保有控除面積」を足した値を延床面積とする。なお、学校施設台帳の床面積と建築基準法の延べ面積、及び固定資産台帳上の面積は、それぞれ算定基準が異なるため合致しないことがある。これらの突合方法については後述する *(p.18参照)* が、建物情報一覧表の作成にあたっては、どの面積を採用するかルールを明確にして作業すること。

プール、グラウンド及び共用設備（受変電、自家発、受水、排水）等は対象としない。これらに係る今後の維持・更新コストは必要に応じて別途、コストを算出すること。 *(ステップ３で解説 p.36～37 参照)*

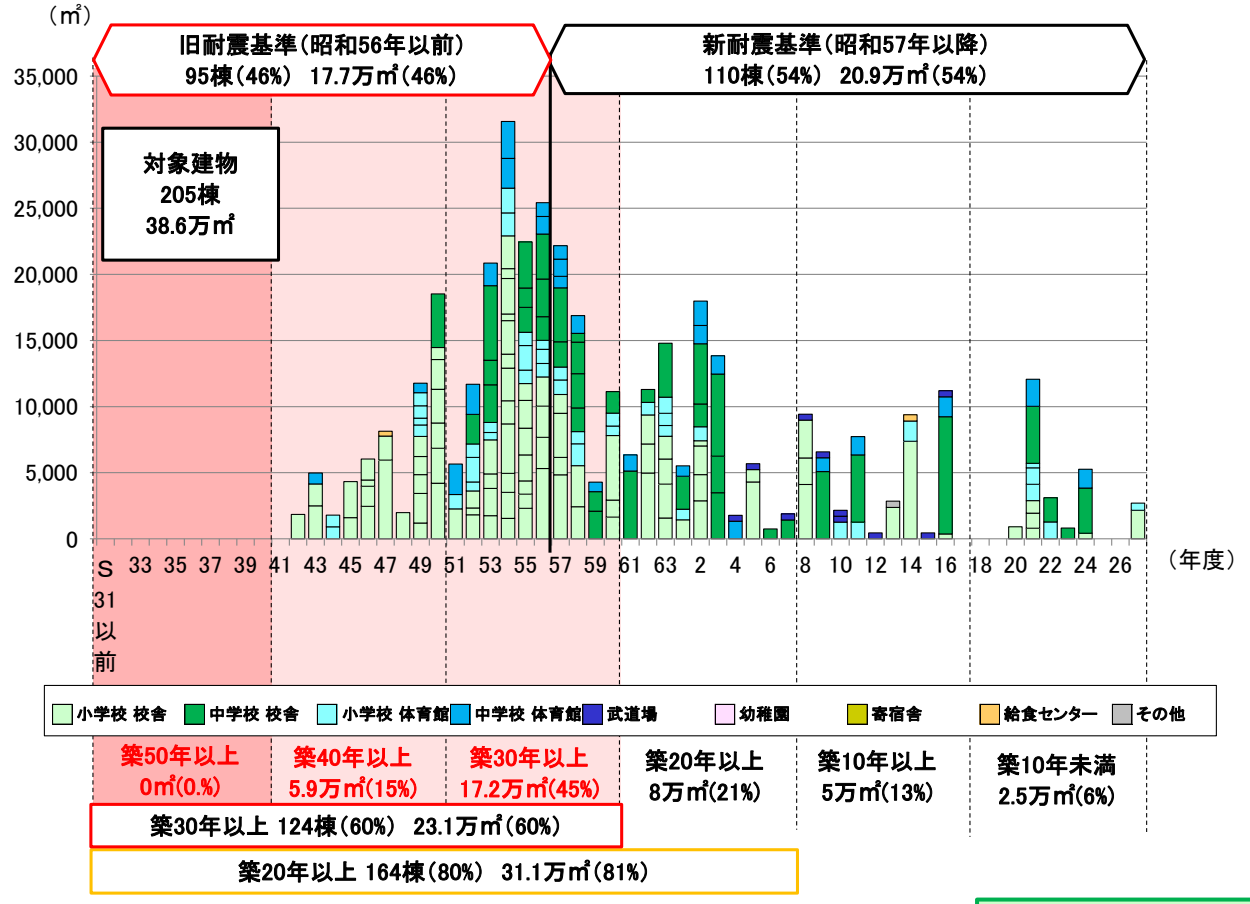
対象建物について、学校施設台帳の棟番号によらず、耐震診断時の建物区分などを参考に実態を表す区分で整理しておくと管理しやすくなる。 *(p.19参照)*

≪記入例≫

建物情報一覧表　　基準 2015

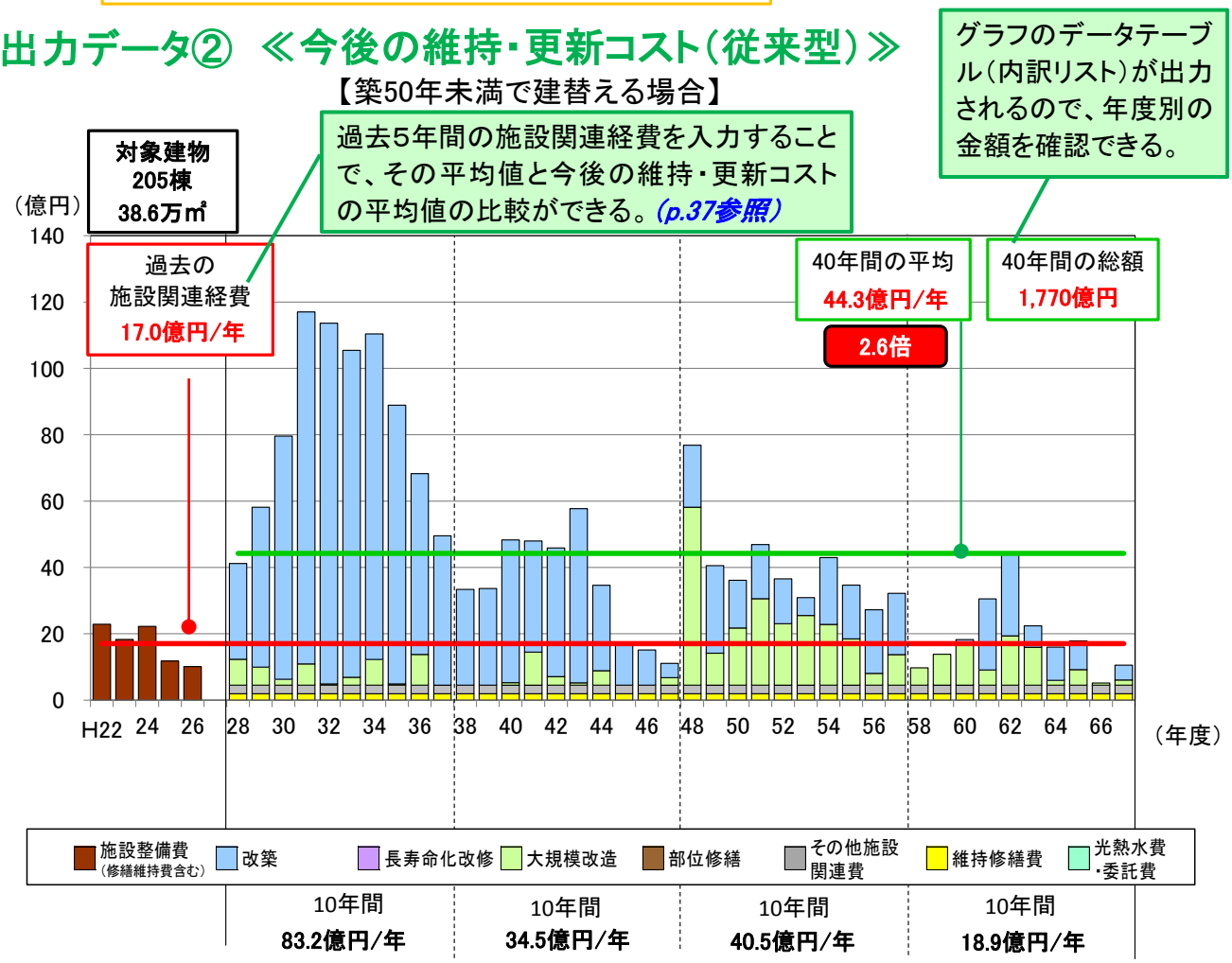
建物基本情報													
通し番号	学校調査番号	施設名	建物名	棟番号	固定資産台帳番号	用途区分		構造	階数	延床面積（㎡）	建築年度		築年数
						学校種別	建物用途				西暦	和暦	
001	1301	A小学校	校舎1	1	2203001157	小学校	校舎	RC	3	2,562	1969	S44	46
002	1301	A小学校	校舎2	5	2203001158	小学校	校舎	RC	3	1,525	1969	S44	46
003	1301	A小学校	校舎3	18-1,2	2203001159	小学校	校舎	RC	4	1,179	2002	H14	13
004	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

出力データ①　≪築年別整備状況≫



出力データ②　≪今後の維持・更新コスト（従来型）≫

【築50年未満で建替える場合】



≪記入の仕方≫

建物情報一覧表の建物基本情報は、下表のとおり、学校施設台帳を基に記入することができる。

学校施設台帳より記入できない以下の項目について、解説する。

通し番号：自動で設定される。

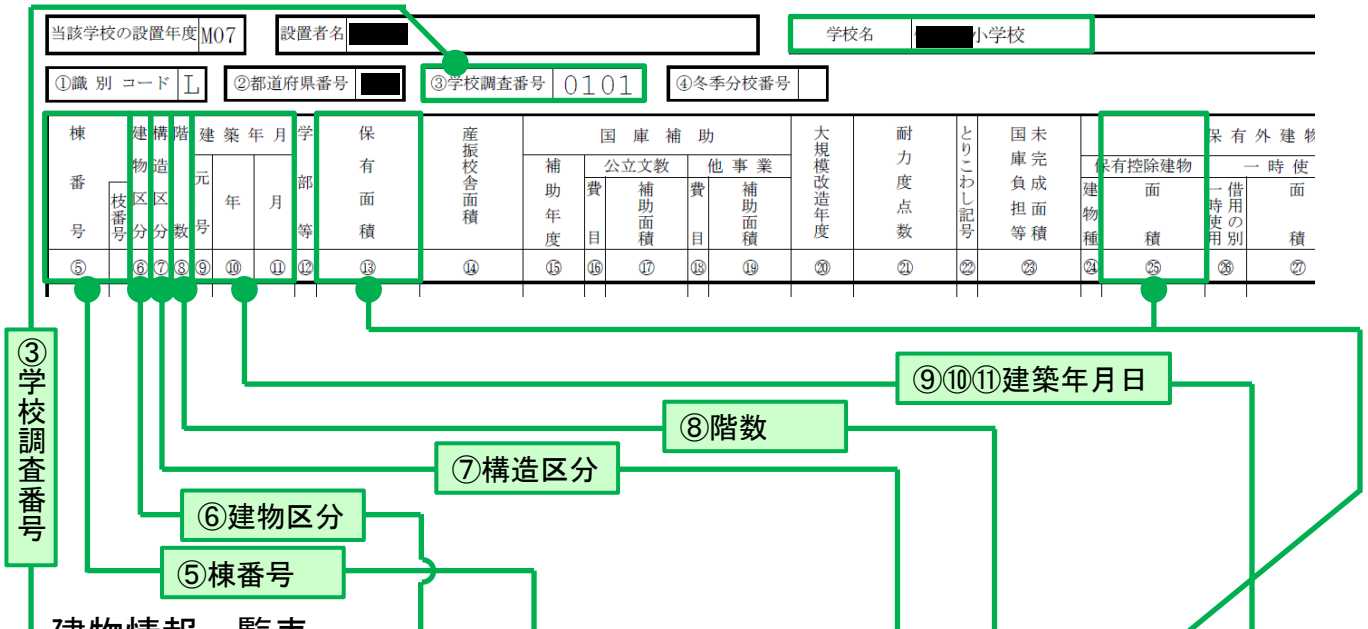
施設名：学校調査番号と学校名を照合し記入する。

固定資産台帳番号：棟番号と対応するものが複数ある場合、カンマ区切りで記入する。

用途区分：学校種別及び建物用途を「選択肢一覧」を参考に記入する。築年別整備状況のグラフ系列、今後の維持・更新コストの単価設定と関連付いている。

築年数：建築年度と基準年度より自動で計算される。

学校施設台帳の棟別面積表



③学校調査番号

⑨⑩⑪建築年月日

⑧階数

⑦構造区分

⑥建物区分

⑤棟番号

建物情報一覧表

建物基本情報												
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
						学校種別	建物用途				西暦	和暦	

用途区分の選択肢一覧

学校種別	建物用途					
幼稚園	園舎					
小学校	校舎	体育館		寄宿舎	その他	
中学校	校舎	体育館	武道場	寄宿舎	その他	
義務教育学校	校舎	体育館	武道場	寄宿舎	その他	
高等学校	校舎	体育館	武道場	寄宿舎	その他	
中等教育学校	校舎	体育館	武道場	寄宿舎	その他	
特別支援学校	校舎	体育館	武道場	寄宿舎	その他	
給食センター						給食センター

重要：
用途区分は、築年別整備状況のグラフ系列や今後の維持・更新コストの単価設定と連動している。

学校施設台帳は、下図のとおり帳票に対応したＣＳＶデータをシステムから取り出すことができる。取り出したＣＳＶデータをエクセルファイルで開いて、必要な項目を建物情報一覧表の建物基本情報の記入に用いる。

学校施設台帳の棟別面積表

当該学校の設置年度	M07	設置者名	[redacted]	学校名	[redacted]小学校

①識別コード	L	②都道府県番号	[redacted]	③学校調査番号	0101	④冬季分校番号	

棟番号	枝番号	建物区分	構造区分	階数	建築年月 元号	年	月	学部等	保有面積	産振校舎面積	国庫補助 補助年度	公立文教 費目	公立文教 補助面積	他事業 費目	他事業 補助面積	大規模改造年度	耐力度点数	とりこわし記号	未完成国庫負担等面積	保有外建物 保有控除建物 建物種	保有控除建物 面積	一時使用 借用の別	一時使用 面積
⑤		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗
008		校	W	1	S	49	07													オ	10		
011		校	S	1	H	08	10											T		カ	14		
015	1	校	R	3	H	10	04		4107		H09	改	4107	給	150					ア	165		
015	2	屋	R	1	H	11	02		3														
016		屋	S	1	H	11	02		1255		H10	併	1255										

上記帳票のCSVデータ（ファイル名の末尾が「MUNEMEN.CSV」のファイル）

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	W
1	SYORI_NENDO	TYOUSA_NO	BUNKATU_NO	MUNE_NO	MUNE_EDA	TATEMONO_KBN	KOUZOU_KBN	KAISUU	KENTIKU_DATE	KBN	HOYUU_MEN	SANSIN_MEN	KOUZYO_MEN
2	2015	101	0	8	0	1	W	1	S49.7.1	0	0	0	10
3	2015	101	0	11	0	1	S	1	H8.10.1	0	0	0	14
4	2015	101	0	15	1	1	R	3	H10.4.1	0	4107	0	165
5	2015	101	0	15	2	2	R	1	H11.2.1	0	3	0	0
6	2015	101	0	16	0	2	S	1	H11.2.1	0	1255	0	0

CSVデータと帳票項目の対応表

CSVでの系列名	帳票での項目名
TYOUSA_NO	学校調査番号
MUNE_NO	棟番号
MUNE_EDA	枝番号
TATEMONO_KBN	建物区分
KOUZOU_KBN	構造区分
KAISUU	階数
KENTIKU_DATE	建築年月
HOYUU_MEN	保有面積
KOUZYO_MEN	控除面積

学校調査番号と学校名の照合は、
「ORG_GAKKOU.CSV」を参照する必要がある。

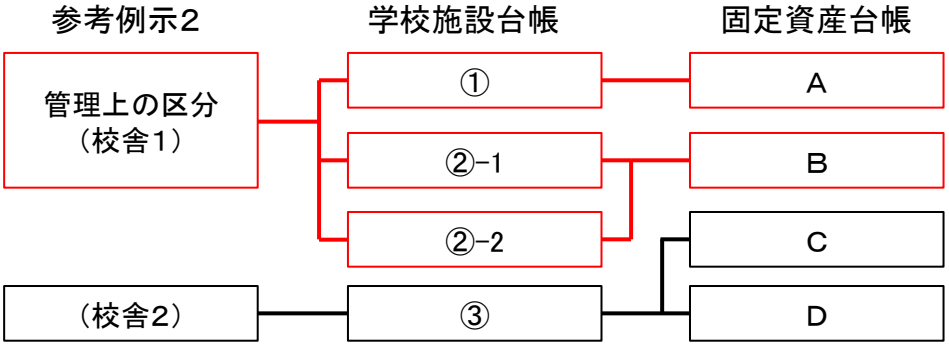
≪参考例示1：固定資産台帳との突合≫

学校施設台帳を基に対象建物を整理するにあたり、固定資産台帳との突合せをしておくことで、今後のデータ更新を効率的に行うことができる。

この際、学校施設台帳と固定資産台帳の面積の算定方法が異なることにより、数値が一致しない場合は、学校施設台帳か固定資産台帳のいずれかの面積に統一する等、ルールを明確に定めて整理することが望ましい。

棟管理のイメージ

参考例示2



固定資産台帳とは、地方公会計制度において財務書類作成のための補助簿として整備される台帳で、固定資産の取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに記録・管理する台帳である。

固定資産台帳の登録単位は、基本的に「現物との照合が可能」で「取替や更新を行う」単位であり、また、実際に増築・改築等が行われた場合には増加の記録が行われることから、建物情報一覧表に記入する単位と固定資産台帳の登録単位とは一致しない可能性がある。そこで、建物情報一覧表と固定資産台帳、及び学校施設台帳との関係を整理しておくとよい。

学校施設台帳の棟番号と固定資産台帳番号の突合表の例

		学校施設台帳					固定資産台帳		
		棟番号	建物名	建物区分	延床面積（㎡）	建築年度（西暦）	固定資産台帳番号	延床面積（㎡）	建築年度（西暦）
1	A小学校	①−1	特別教室棟	校舎	1,051	1965	2050001128	1,051	1965
		①−2	管理・普通教室棟	校舎	2,224	1967	2050001165	899	1967
							2050001166	1,258	1967
							2050001167	67	1695
		⑧	普通教室棟（リース）	校舎	1,652	2003	--	-	-
		⑤	渡り廊下　機械室	校舎	257	1984	2050001206	208	1984
		④	機械室・倉庫	校舎	57	1966	2050001129	57	1966
		②	屋内運動場	屋体	2187	1984	2050001205	2,199	1984

≪参考例示2：管理上の区分の整理≫

学校施設台帳では、短期間で増築している部分や保有控除部分などが別棟として登載されているが、改築や改修を一体的に実施することが想定される棟をまとめて１つの建物として整理しておくことにより、点検・診断の実施や整備計画の策定、工事履歴の管理等、今後の管理を効率的に行うことができる。以下の手順を参考に、各教育委員会においてルールを明確に定めて整理することが望ましい。

手順①　施設配置図において、管理上の区分を整理する例

以下のようなルールで整理することが考えられる。

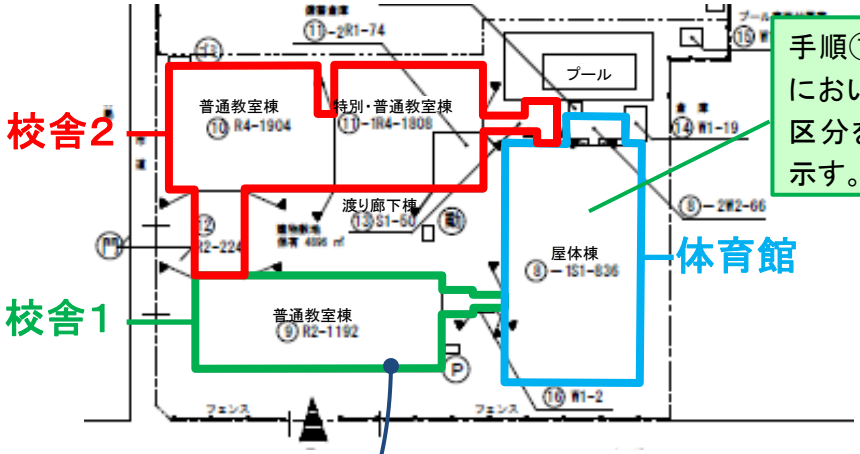
- 棟のまとめ方は、改築や改修に際して、一体的に工事すべき「かたまり」を「ひとつの棟」とし、渡り廊下、給食室、増築した教室棟などを、本体の教室棟と一体と見なす。
- 渡り廊下は、枝番号がある場合は、親番号の棟に含める。別の棟番号がある場合は、後で整備された棟に含める。
- 特別教室の上階に体育館があり、棟番号が異なる場合は、体育館・特別教室棟として一体と見なす。
- 建物としては一体でも、棟番号が異なる給食室棟やクラブハウス、エキスパンションジョイントで分割された教室棟は、建築年が５年未満の場合は「ひとつの棟」としてまとめる。

手順②　整理した区分を1つの建物として、建物情報一覧表に記入する例

整理後の建物の基本情報は以下のとおりとする。

- 建物名は、校舎1、校舎２、校舎３、体育館とし、棟の建築年度の古い順とする。
- 建築年度は、最も古い建築年度とする。
- 構造種別は、最大の床面積のものとする。
- 階数は、最大のものとする。

施設配置図



手順①　施設配置図において、管理上の区分を整理（太枠で示す。）

建物情報一覧表

学校番号	施設名	建物名	棟番号	構造	階数	延床面積（㎡）	建築年月日	建築年度		築年数
								西暦	和暦	
1301	A小学校	校舎	1	RC	3	2,562	S44.7.1	1969	S44	47
1301	A小学校	校舎	5	RC	3	1,525	S44.7.1	1969	S44	47
1301	A小学校	校舎	18-1,2	RC	4	1,179	H14.9.1	2002	H14	14

手順②　整理した区分を1つの建物として、建物情報一覧表に記入

ステップ

2 老朽化状況の把握

学校施設の老朽化状況の把握は、調査２「構造躯体の健全性の把握」と調査３「躯体以外の劣化状況の把握」に分けて行う。

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

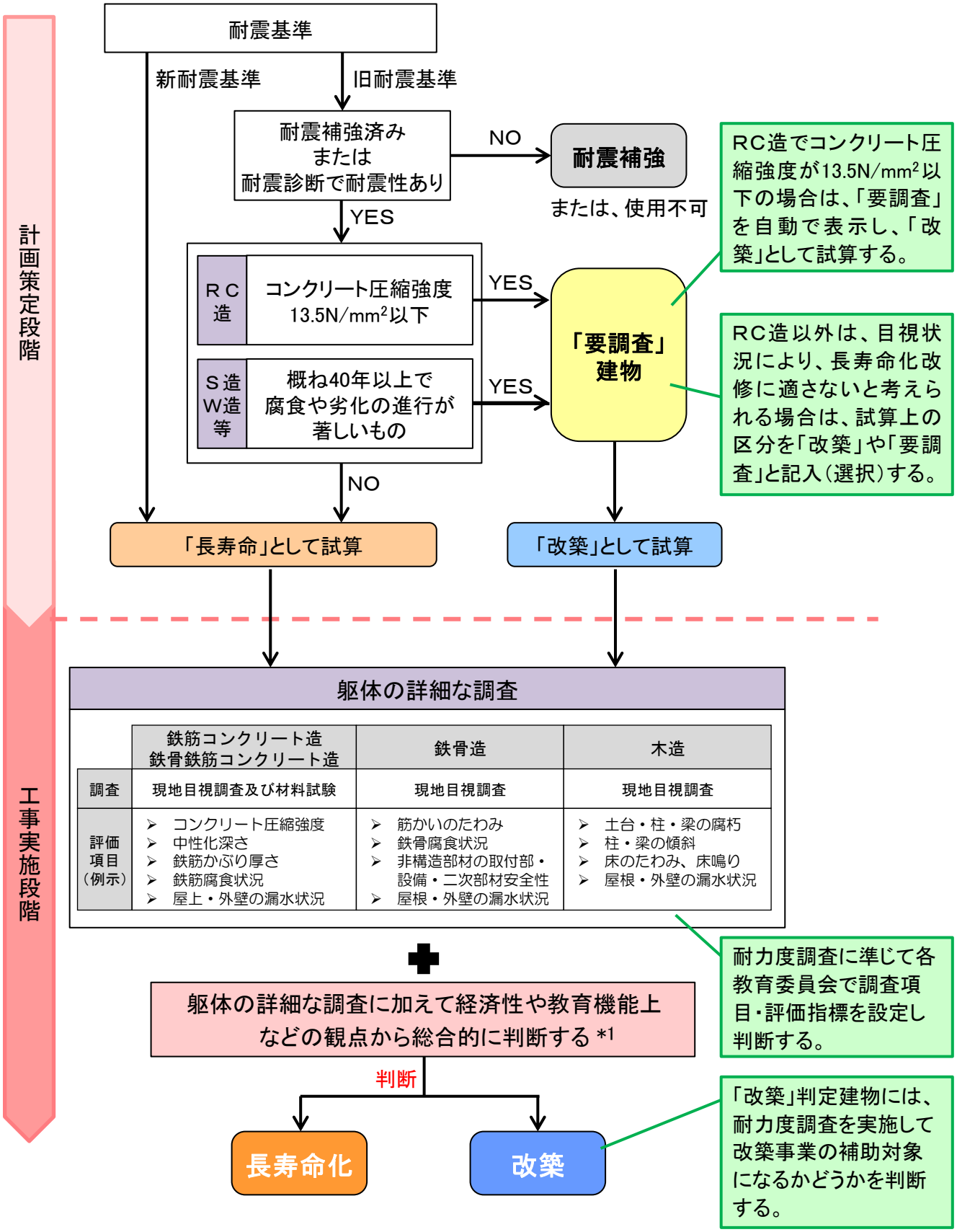
- 旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物については、耐震診断報告書に基づき、コンクリート圧縮強度が13.5N/mm²以下のもの、及び圧縮強度が不明のものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- 旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物については、現地調査結果を基に判断し、概ね建築後40年以上で腐食や劣化の著しいものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- 上記以外は、試算上の区分を「長寿命」とする。

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（㎡）	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定		
						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/㎟）	試算上の区分

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。

≪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/mm²）：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。それら以外の場合は、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

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（㎡）	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定		
						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/㎟）	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	18-1,2	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

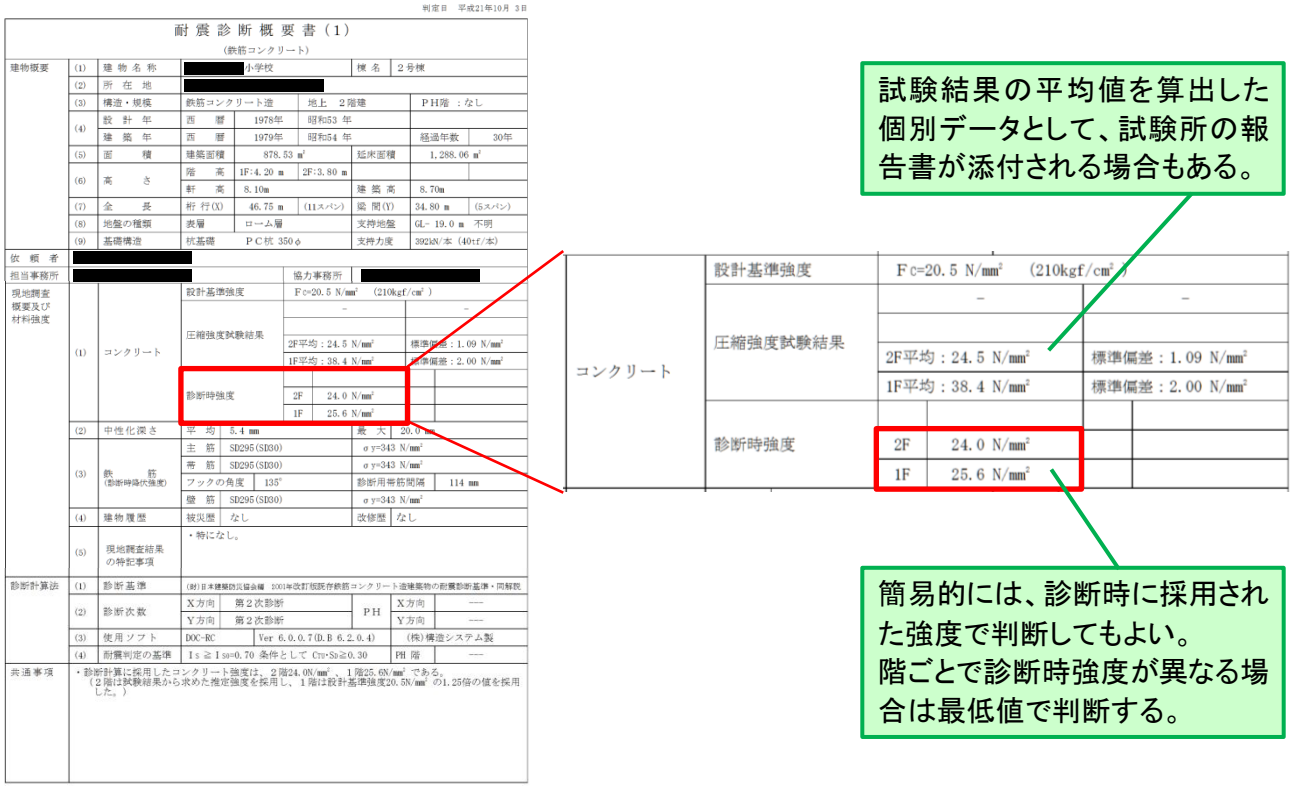
重要：

旧耐震基準のRC造またはSRC造で、圧縮強度が13.5N/mm²以下の場合は、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。

上記以外の場合は、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。

≪耐震診断報告書の構造躯体データ≫

耐震診断報告書は様々な様式で作成されている。多くは下図のような概要書や総括表等があるためそれらを参照し、診断時強度を把握する。概要書等が無い場合は、コア抜き箇所ごとの実測データが添付されているのでそれらを参照する。



≪参考例示:コンクリート試験結果表≫

鉄筋コンクリートの材料試験データは、様々な様式で施設ごとに異なっている場合があるため、データを同じ様式で一元管理しておくとよい。（下表に、既存データの整理例を示す。）

整理番号	施設名	棟名	構造	建築年度	調査年度	階	コア番号	部位	筒元			
									屋内／屋外	仕上種類	中性化深さ(mm)	
											最大値	平均値
xxxx	○○学校	A棟	RC	1979			C-1	壁	屋内	モルタルペイント	5	3.4
xxxx	○○学校	A棟	RC	1979			C-2	壁	屋内	モルタルペイント	5	3
xxxx	○○学校	A棟	RC	1979			C-3	壁	屋内	モルタルペイント	5	3.6

（圧縮強度は、どちらかの単位で記入）

筒先				圧縮強度	
屋内／屋外	仕上種類	中性化深さ(mm)			
		最大値	平均値	N/mm2	kgf/cm2
屋内	打ち放し	38	36.8	16.6	
屋内	打ち放し	34	29.6	23.2	
屋内	打ち放し	39	36.2	13.5	

調査3　躯体以外の劣化状況の把握

調査３では、劣化部位の修繕コストや改修等の優先順位付けを今後の維持・更新コストの算出に反映させるため、ステップ１で整理した対象建物ごとに、「劣化状況調査票」を作成することにより、躯体以外の劣化状況を把握する。

劣化状況調査は、12条点検と共に専門業者等の技術者に委託して実施することが考えられる。

建築基準法第12条では、外壁落下、設備機器の誤作動等による事故を防止するため、建築専門家による定期的な点検を義務付けているが、地方公共団体の別や学校施設の所在地を所管する特定行政庁が学校を点検対象に指定しているかどうかによって、義務付けられる点検の有無や内容が区分されている。しかしながら、建築基準法第８条第１項に、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」とあることから、文部科学省では、12条点検の実施義務がない地方公共団体に対しても、定期的な点検の実施を要請している。

調査３による劣化状況の把握では、建物ごとの屋根・屋上、外壁、設備機器等の劣化状況や改修時期を把握し、建築の専門家による評価を行い、当該評価を踏まえて今後の維持・更新コストを算出することを目的としている。12条点検と調査３による劣化状況の把握については、専門家による現地での点検箇所について、その多くが重複しているため、12条点検の業務委託に含めて、建物ごとの「劣化状況調査票」の作成を委託することが考えられる。

なお、劣化状況調査の項目（５つの部位）は、必要最小限の項目であり、各教育委員会において調査項目を増やす等の対応をしてもよい。

手順

① 12条点検の結果を建物ごとに整理し、部位ごとの劣化状況をＡ，Ｂ，Ｃ，Ｄの４段階で評価し、「劣化状況調査票」の評価欄に記入する。

② 「劣化状況調査票」はエクセルソフトにて「建物情報一覧表」に転記される。

③ 調査１、２、３の結果により出力データ③≪建物情報一覧表≫が完成する。

≪参考例示：劣化状況調査の委託仕様書≫

劣化状況調査を12条点検と合わせて委託する場合は、仕様書に下記のように記載することが考えられる。

■ 劣化状況調査

対象建物ごとに、「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）」に基づき調査を行い、劣化状況の写真を撮影し整理するとともに、劣化状況調査票を記入すること。

≪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	劣化状況調査票の項目
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	
		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	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
	建築設備（昇降機を除く）	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 自家用発電装置 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 自家用発電装置	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

□で囲む項目は、劣化状況調査票と連動する項目を示す。

□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。

≪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】

良好 ↓ 劣化

評価	基準
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）
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】

良好 ↓ 劣化

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
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

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷　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

≪記入例≫

劣化状況調査票

調査日、記入者を記入する。

通し番号	xxxx-xx-x				
学校名	A学校	学校番号	1301	調査日	平成28年9月20日
建物名	校舎			記入者	○○
棟番号	1			建築年度	昭和44 年度（ 1969 年度）
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積	2,562 ㎡	階数	地上 3 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） 年度	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	H7	防水改修	□ 降雨時に雨漏りがある		EXP.J金物に脱落がある	C
	□ アスファルト露出防水			■ 天井等に雨漏り痕がある	2		
	■ シート防水、塗膜防水			□ 防水層に膨れ・破れ等がある			
	□ 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 （ ）			□ 樋やﾙｰﾌﾄﾞﾚﾝを目視点検できない			
				□ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	■ 塗仕上げ	H3	外壁改修	■ 鉄筋が見えているところがある	5	北側の劣化	D
	■ タイル張り、石張り	H10	耐震補強	■ 外壁から漏水がある			
	□ 金属系パネル			■ 塗装の剥がれ	多数		
	□ 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			
				□ 既存点検等で指摘がある			

p.28～31 参照

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	H5	大規模改造	B
	□ エコ改修			
	□ トイレ改修			
	□ 法令適合			
	□ 校内LAN			
	□ 空調設置			
	□ 障害児等対策			
	□ 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	H22		A
	□ 配線等の敷設工事			
	■ 昇降設備保守点検	H18	指摘無し	
	□ その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	□ 給水配管改修			C
	□ 排水配管改修			
	■ 消防設備の点検	H27	指摘への対応済み	
	□ その他、機械設備改修工事			

p.32～33 参照

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）

外壁の劣化が進んでいます。ひび割れ剥がれが多数見られます。 舗装面に段差があり危険な状況です。

健全度
52／100点

p.26 参照

履歴がある項目に■チェックし、実施年度及び特記事項を記入する。

12条点検等で4段階の劣化状況評価に影響を及ぼすような指摘事項がある場合は特記事項欄に記入する。

評価基準：屋根・屋上

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。　　良好

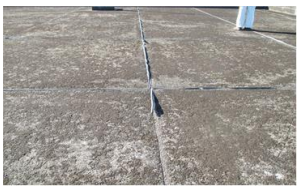
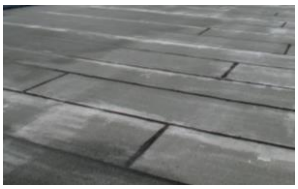
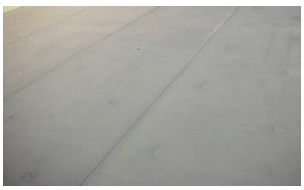
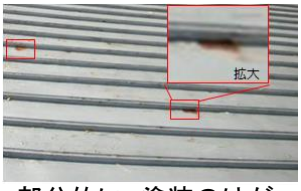
≪解説≫

≪点検項目≫

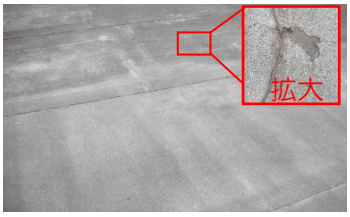
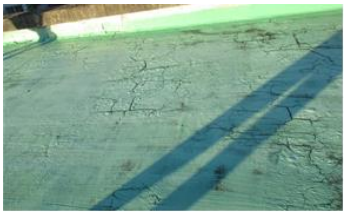
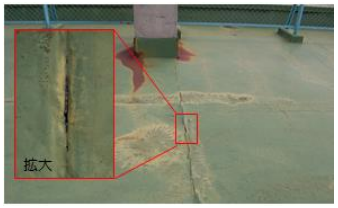
- ✓ 最上階の天井において、降雨時やその翌日の雨漏りがないか。または、雨漏りが原因と思われるシミやカビがないか。
- ✓ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなどがないか。
- ✓ 金属屋根においては、錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

≪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。
- ✓ 目視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、剥がれ等が無いか確認する。
- ✓ 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踏まえる。
- ✓ 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、降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合を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、屋上防水は改修済でも、天井ボードは既存のままとなっている学校が多く、見極める必要がある。

仕様＼評価	A	B
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。
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、変質（摩耗）、排水不良がある。
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。
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。
金属板（長尺、折板、平葺き）	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、金物のさびがある。

劣化

C	D
 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、損壊、幅広のひび割れ、排水不良があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
 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、損壊、下地露出、幅広のひび割れがあり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
 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
 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。
 広範囲に、塗装のはがれ、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・損壊があり、最上階天井に漏水痕がある。	 広範囲に、さび、はがれ、腐食、取付金物の損壊があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。

評価基準：外壁

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。　　良好

≪解説≫

≪点検項目≫

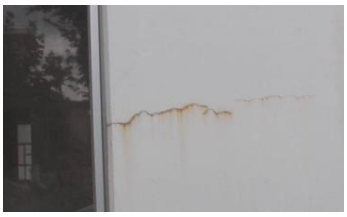
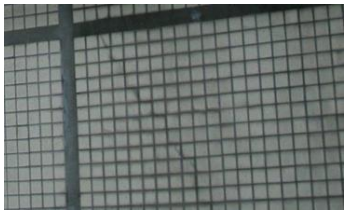
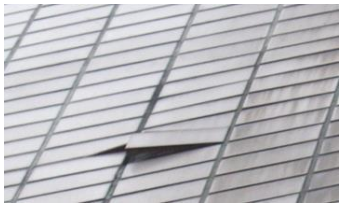
- ✓ 外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- ✓ 外壁の室内側において、雨漏りと思われるシミ垂れや塗装の剥がれがないか。また、降雨時や翌日に床面に水溜りができてないか。
- ✓ 外装材（モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材）の亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損などがないか。
- ✓ 建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつきなどがないか。
- ✓ 窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥れなどがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

≪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、部分的に打診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で雨漏りしている場合を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。
- ✓ 鉄筋の露出は、概ね５箇所以上をD評価とする。

仕様＼評価	A	B
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・さび汁がある。
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・さび汁・シーリング材のひびがある。
金属系パネル	 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がある。
セメント系パネル	 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・欠損・シーリング材のひびがある。
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。

劣化

C	D
 広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、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。
  広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、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。
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・ぐらつき・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。
広範囲に、ひび割れ・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。	欠落・ぐらつき・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。
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。

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	● 床、壁、天井 ● 内部開口部（扉、窓、防火戸） ● 室内表示、手すり、固定家具など ● 照明器具、衛生器具、冷暖房器具
電気設備	● 建物内の分電盤・配線・配管 （電灯・コンセント設備） （弱電設備） 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。
機械設備	● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 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。

CまたはDの事象（例）

- 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）

  ・特定の教室のみの改修

  ・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

- 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。

床仕上げの剥がれ

床のひび割れ

天井材の落下・剥がれ

- 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）

  ・受変電設備の更新

  ・防災設備、放送設備など、単独設備の更新

  （評価例）

  ・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

- 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）

  ・部分的な修繕等

  （評価例）

  ・給水配管の更新済みで、排水配管は40年以上経過してる場合は、C評価

  ・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