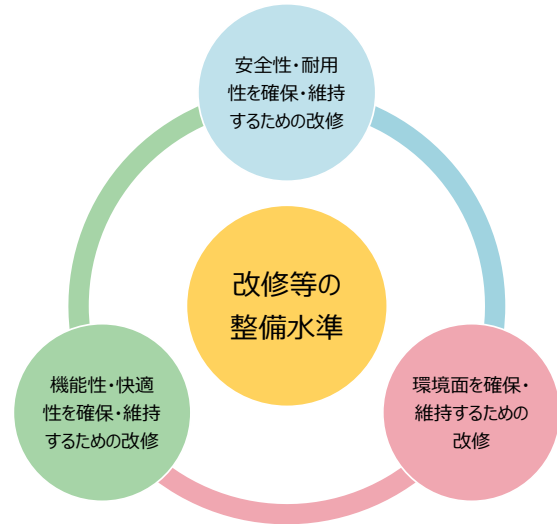


## 第4章 基本的な方針を踏まえた施設整備の水準

### 1. 改修等の整備水準

長寿命化改修にあたっては、単に建築時の状態に戻すのではなく、「安全性・耐用性」「機能性・快適性」「環境面」を確保するための改修を行います。

「安全性・耐用性」「機能性・快適性」の改修では、構造体の長寿命化やライフラインの更新等により建物の耐久性を高め、維持管理コストの縮減、計画的な支出による財政の平準化を図ります。また、「環境面」の改修では多様な学習形態による活動が可能となる環境の提供等、現代の社会的な要請に応じるための改修を行います。



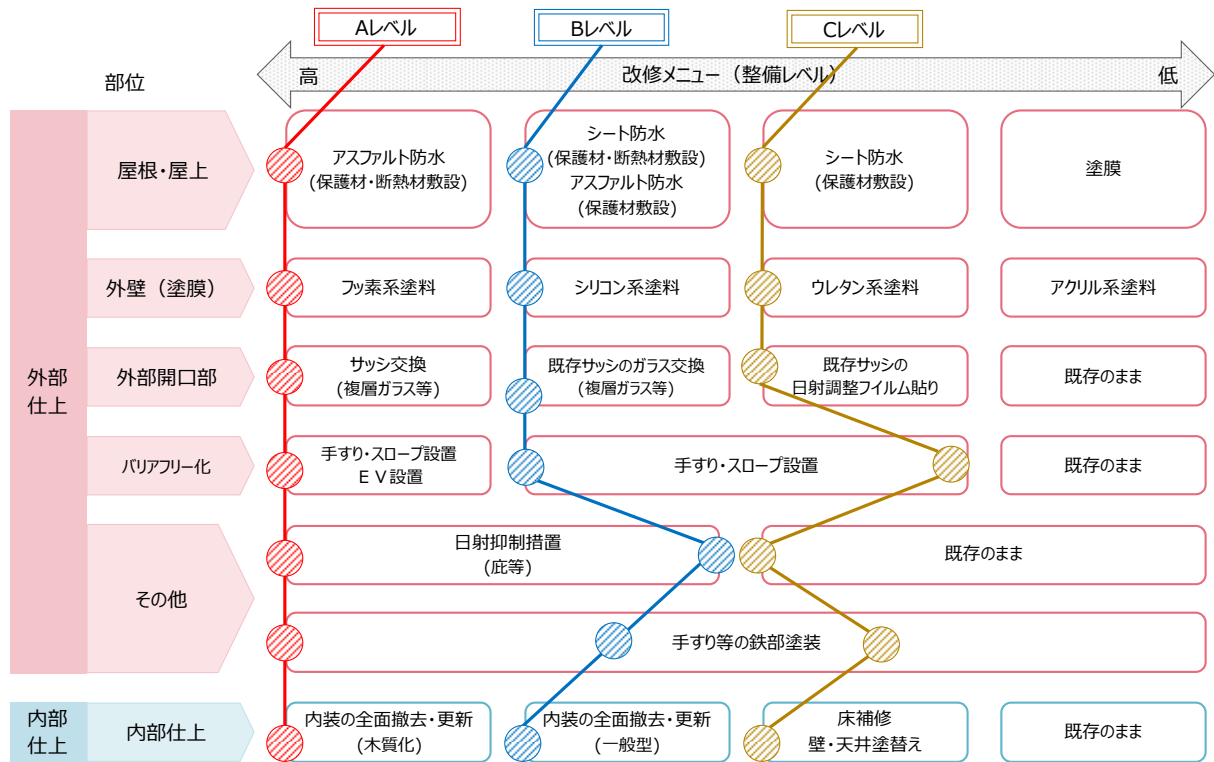
図：整備水準の考え方

表：改修工事等における整備内容例

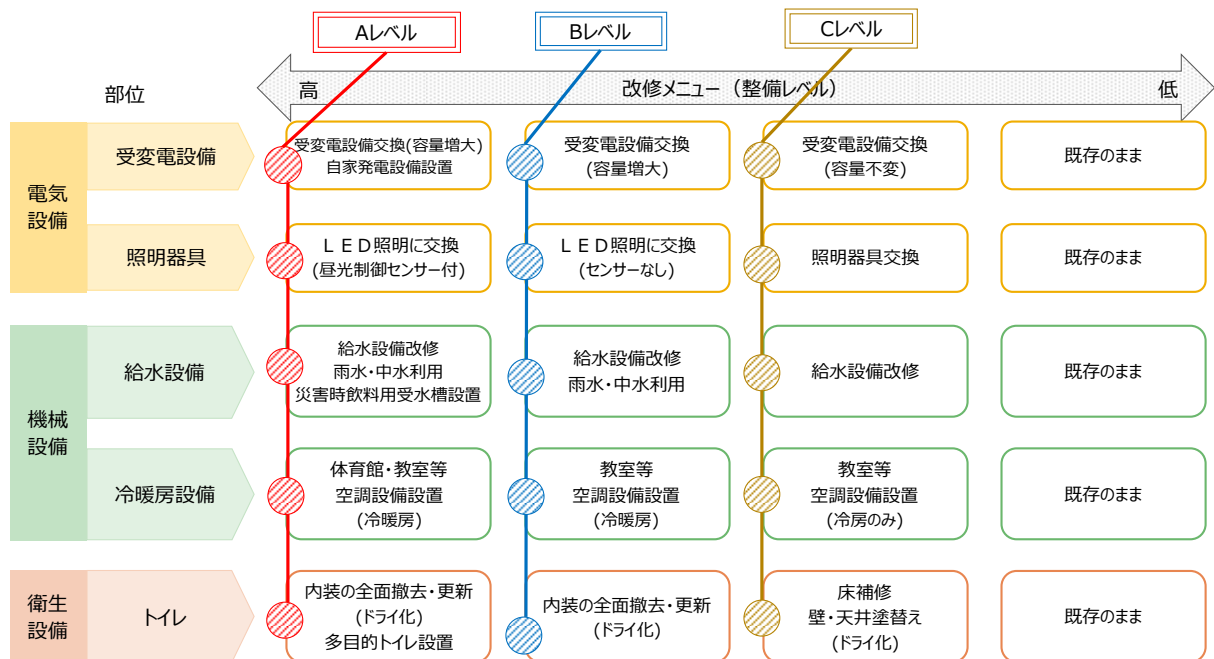
項目	整備内容
<p><b>安全性・耐用性を確保・維持するための改修</b> 構造体の長寿命化や内・外装仕上等の改修、設備更新や必要な防災・防犯機能の付加等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外装（屋上防水、外壁仕上材、躯体のクラック、鉄筋、浮き補修等）</li> <li>○ 屋上・屋根（防水改修等）</li> <li>○ 内装（床、壁、天井、間仕切り等）</li> <li>○ 非構造部材の耐震対策</li> <li>○ 防災機能</li> <li>○ 防犯対策・事故防止対策</li> </ul>
<p><b>機能性・快適性を確保・維持するための改修</b> 機能性や快適性等、学校生活の場として必要な環境の確保・維持や、必要な社会ニーズに応じた機能付加等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 受変電、照明設備等更新</li> <li>○ 設備（空調、給排水等）</li> <li>○ ICT 設備</li> <li>○ バリアフリー対応（段差の解消等）</li> <li>○ トイレ改修（洋式化、乾式化）</li> </ul>
<p><b>環境面を確保・維持するための改修</b> 断熱や遮音等による環境面の向上や省エネ化によるコスト削減等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 断熱性能の向上（壁、開口部等）</li> <li>○ 遮音性能の向上（壁、開口部等）</li> <li>○ 設備の高効率化（LED化、エアコン設置等）</li> </ul>

長寿命化改修では、整備水準を高めるほどコストは高くなりますが、建物性能の向上により建物寿命が延びたり、設備機能の向上により光熱水費の縮減につながります。

以下に示す整備水準において、Aレベルは省エネ型で整備水準が最も高く、Cレベルは従来の整備水準にほぼ相当します。整備水準のBレベルを基本レベルとして設定しますが、現在の仕様、建物の劣化状況、改修内容等により整備水準を柔軟に変更します。また、ライフサイクルにおけるコストの試算を行い、予算の見通しを踏まえた整備水準の設定を行います。



図：校舎・体育館等の整備水準



図：主要な設備の整備水準

## 2. 維持管理の項目・手法等

---

### (1) 維持管理の必要性

学校施設は、児童・生徒の学習・生活の場であるとともに、非常災害時には避難所として地域住民の避難生活の拠点としての役割も担うものであるため、平常時だけでなく災害時においても十分な安全性・機能性を有することが求められます。

しかし、建築当初には確保されているこれらの性能も、経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっているおそれがあることから、学校施設等の管理者においては、当該施設が常に健全な状態を維持できるよう、法令等（建築基準法、消防法等）に基づいて定期的に点検を行い、必要な修理・修繕等を速やかに実施し、適切に維持管理を行っていくことが必要です。

また、学校施設を適切に維持管理するためには、施設の管理者と学校の教職員がそれぞれの立場に応じて点検等を行うことが重要です。

## (2) 維持管理の項目

施設の維持管理については、関係者が日常的に点検を行い、建物の劣化状況等を早い段階で把握できるようにするとともに、建築基準法等に基づいて、「定期的な点検の実施」と「点検結果に基づく必要な修繕等」を行うことが義務付けられています。

「定期的な点検の実施」は、建築基準法や消防法に基づき定められた点検項目等について、専門的な知識を持った有資格者に、一定の期間ごとに点検を実施させることとなります。

表：建築基準法に基づく法定点検

点検する項目		点検内容	点検する項目		点検内容
A. 敷地及び地盤			D. 建築物の内部		
地盤		不陸、傾斜等	天井		劣化・損傷
敷地		排水	防火設備		劣化・損傷
敷地内通路		通路の確保、支障物	照明器具、懸垂物等		劣化・損傷
塀		劣化・損傷	居室の採光及び換気		劣化・損傷、作動
擁壁		劣化・損傷	E. 避難施設等		
B. 建築物の外部			居室から地上への通路		基準適合性
基礎・土台		劣化・損傷、沈下	廊下、出入口		物品放置
外壁	躯体等	劣化・損傷	避難上有効なバルコニー		劣化・損傷
	外装仕上材	劣化・損傷	階段		劣化・損傷
	窓サッシ等	劣化・損傷	排煙設備等	防煙壁	劣化・損傷
C. 屋上及び屋根				非煙設備	作動、排煙口
屋上面、屋上周り		劣化・損傷	非常時の設備等	進入口等	維持保全
機器及び工作物		劣化・損傷		照明装置	劣化・損傷
D. 建築物の内部			F. その他		
防火区画		劣化・損傷	特殊構造等（免震構造等）		劣化・損傷
内壁		劣化・損傷	避雷設備		劣化・損傷
床		劣化・損傷	煙突		劣化・損傷

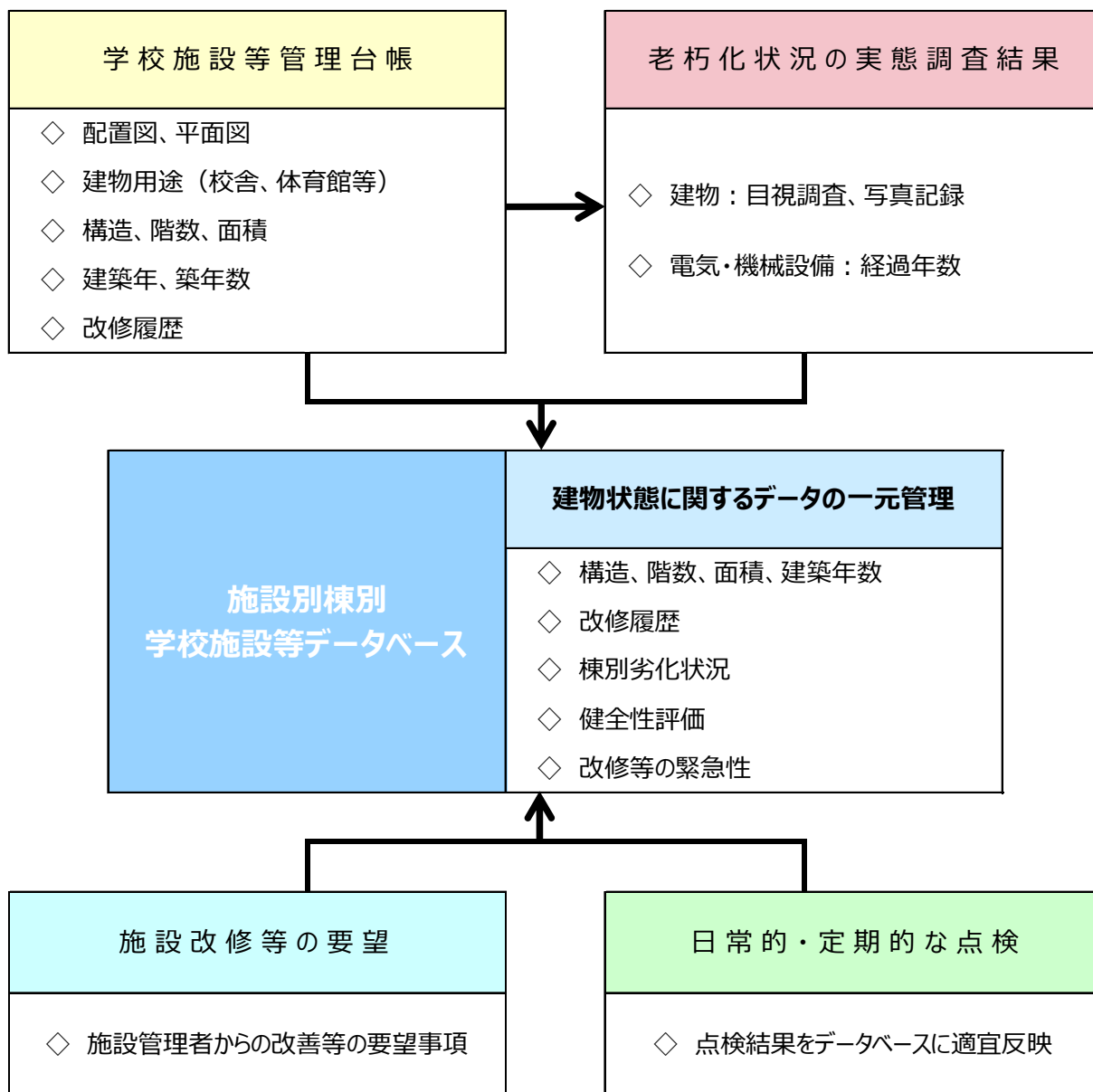
また、日常的に維持管理を行うことで、建物の劣化状況を詳細に把握できるとともに、より早く異常に気付くことができるため、施設の状況に応じた維持、予防保全による改修の内容や時期の検討が早期に可能となります。

表：維持管理のための点検

点検分野	項目	内容	期間	点検者
日常的な維持管理のための点検	清掃	○ 汚れを除去すること及び汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境に保つための作業	毎日	各学校
	保守	○ 点検の結果に基づき、建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の交換、注油、塗装、その他これらに類する軽微な作業	毎日	各学校
	日常点検	○ 目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検 ○ 機器及び設備について、異常の有無、兆候を発見	毎月	各学校
定期的な維持管理のための点検	自主点検	○ 機器及び設備の破損、腐食状況を把握し、修理・修繕等の保全計画の作成	1年	教育委員会
	法定点検	○ 自主点検では確認できない箇所や、法的に定められた箇所に関して、専門業者により点検 ○ 当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門知識を有する者が定期的に行う点検	建築物 3年 設備等 1年	教育委員会
臨時的な維持管理のための点検	臨時点検	○ 日常、定期点検以外に行う臨時的な点検 ○ 建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭、その他の異常の有無を調査し、保守又はその他の措置が必要か否か判断	随時	各学校

### (3) 点検・評価結果の蓄積

施設の予防保全管理に日常的に取り組む上で、建物の定期的な点検により老朽化の状況を把握し、改修履歴を含めた施設の情報データベース化し、随時更新していくことにより、長寿命化を図るための大規模改修を計画的かつ円滑に行うように努めます。



図：点検・評価結果のデータベース化（イメージ）