

目標耐用年数経過施設建物評価表の見方

1 本マニュアルについて

本マニュアルは、「公共建築物の再編・整理に関する基本的な方針(令和7年1月)」に基づき、再編・整理検討の着手時期を迎えた公共施設の建物の一次評価(定量評価)を実施し、施設所管課が公共施設の適正な管理を行い、建物の状態を見える化することを目的とした施設建物評価表の作成方法をまとめたものです。

なお、本マニュアルでの「施設」は、公共施設カルテにおける施設名を意味し、「建物」は施設が複数棟によって構成されている場合の公共施設カルテにおける各棟の建物名称を意味します。

例) 市役所の場合は「施設:市役所」、「建物:南庁舎、北庁舎、詰所等」となります。

2 評価対象となる建物について

評価対象となる建物は、目標耐用年数を経過し、躯体の老朽化及び躯体以外の劣化状況の点検が必要となる建物となります。

3 建物評価結果の見方

(1) 総合評価

次項以降で判定する構造躯体以外の健全度を軸とし、構造躯体の健全度や予防保全の有無等の結果を含めて、総合的な評価をおこないます。備考欄には、不具合箇所や問題点等を記入してください。

(評価基準)

概ね健全	…	構造躯体以外の健全度が概ねA判定で、良好
軽微な劣化	…	構造躯体以外の健全度にC、Dが判定なく、安全上、機能上、問題がない
劣化	…	構造躯体以外の健全度にC判定があり、安全上、機能上、不具合発生の兆しがあり、数年以内に修繕または使用中止とする必要がある
使用中止	…	構造躯体以外の健全度にD判定があり、安全上、機能上、問題あり、施設を使用中止とする必要がある

(2) 構造躯体の健全度

ア 目標耐用年数進行率

目標耐用年数に対する築年数のパーセンテージ(築年数/目標耐用年数×100)で表されます。数値が大きいほど老朽化が進行していることとなります。

なお、目標耐用年数は、木造・L S造(軽量鉄骨造)は50年、木造・L S造

以外（SRC造、RC造及びS造）は80年となります。

イ 耐震性能

評価建物の耐震性能について評価します。

「新耐震基準（昭和56年）以降の建物」、「旧耐震基準だが耐震診断にて耐震性能があると判定された建物」及び「旧耐震基準かつ耐震診断にて耐震性能が無いと判定された建物で耐震補強を行ったもの」は耐震性能「有」、それ以外のものについては「無」と評価されます。

(3) 構造躯体以外の健全度

「屋根・屋上」、「外壁等」、「内部仕上げ」、「電気設備」、「機械設備」、「昇降機設備」の6つの部位をA、B、C、Dの4段階で評価し、評価結果を「健全度」として、100点満点で評価します。健全度は数値が小さいほど劣化が進行していることを示します。なお、算定方法は以下のとおりです。

<健全度の算定方法>

「①部位の評価点」、「②部位のコスト配分」をもとに③の式で健全度を算定します。

① 部位の評価点

		評価点
A	おおむね良好/20年未満	100
B	部分的に劣化/20~40年	75
C	広範囲に劣化/40年以上	40
D	早急に対応する必要がある/ 経過年数に関わらず著しい劣化がある	10

② 部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	3.8
2 外壁	16.3
3 内部仕上げ	22.3
4 電気設備	8.6
5 機械設備	14.6
6 昇降機設備	1.8
計	67.4

③ 健全度

$$\text{総和(①部位の評価点} \times \text{②部位のコスト配分)} \div 67.4$$

健全度計算例

	評価		評価点		配分		
1 屋根・屋上	C	→	40	×	3.8	=	152
2 外壁	D	→	10	×	16.3	=	163
3 内部仕上げ	B	→	75	×	22.3	=	1672.5
4 電気設備	A	→	100	×	8.6	=	860
5 機械設備	C	→	40	×	14.6	=	584
6 昇降機設備	B	→	75	×	1.8	=	135
計							3566.5
							÷ 67
健全度							53

※ 小数点以下四捨五入

(4) 予防保全措置

長寿命化改修工事（長寿命化を目的とした予防的な屋上防水層全面改修及び外壁改修工事）の実施について評価します。

直近20年以内に、屋上防水層全面改修及び外壁改修工事を実施している場合は「有」と評価されます。どちらか片方のみの実施、若しくはどちらも実施していない場合は「無」と評価されます。

(5) 社会的要求達成度

ア バリアフリー整備レベル

「建物の出入口・通路等」、「階段・エレベーター」、「多目的便所」、「駐車場」の4つの整備項目にある各評価項目の対応状況の数に応じてA、B、C、D、Eの5段階で評価し、評価結果を達成度として、100点満点で評価します。達成度は数値が大きいほどバリアフリー整備が進められていることを示します。なお、算定方法は以下のとおりです。

※ここでのバリアフリー整備レベルとは「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」及び「愛知県 人にやさしい街づくり条例（人まち条例）」の適合性を確認するものではありません。

＜達成度の算定方法＞

「①整備項目の評価点」及び「整備項目数」をもとに②の式でバリアフリー整備レベルの達成度を算定します。

① 整備項目の評価点

	評価点
A. 全ての評価項目を満たしている(100%)	100
B. ほとんどの評価項目を満たしている(75%≦評価項目数の割合<100%)	75
C. 半数近くの評価項目を満たしている(50%≦評価項目数の割合<75%)	50
D. ほとんどの評価項目を満たしていない(0%<評価項目数の割合<50%)	25
E. 全ての評価項目を満たしていない(0%)	0

② 達成度(バリアフリー整備レベル)

$$\text{総和(①整備項目の評価点)} \div \text{整備項目数} = \text{達成度}$$

達成度計算例

	評価		評価点
1 建物の出入口・廊下等	B	→	75
2 階段・エレベーター	A	→	100
3 多目的便所	C	→	50
4 駐車場	D	→	0
計			225
			÷ 4
達成度			56

※ 小数点以下四捨五入

イ その他整備レベル

「照明器具LED化」、「便器洋式化」、「アスベスト（飛散性）」、「非構造部材の耐震化」の4つ整備項目をI、II、III、IV、Vの5段階で達成状況の評価し、評価結果を「達成度」として、100点満点で評価します。達成度は数値が大きいほど、整備が進められていることを示します。なお、算定方法は以下のとおりです。

<達成度の算定方法>

「①達成度の評価点」、「②整備項目の重みづけ」をもとに③の式でその他整備レベルの達成度を算定します。

① 達成状況の評価点

	評価点
I. 未対応(0%)	0
II. 部分的に対応(25%)	25
III. 半分まで対応(50%)	50
IV. 部分的に未対応(75%)	75
V. 全て対応(100%)	100

② 整備項目の重みづけ

	重みづけ
1 照明器具LED化	1
2 大便器洋式化	1
3 アスベスト(飛散性)	1
4 非構造部材の耐震化	1

③ 達成度(その他整備レベル)

$$\text{総和(①評価点} \times \text{②重みづけ)} \div \text{合計(重みづけ)} = \text{達成度}$$

達成度計算例

	評価		評価点	×	重みづけ	=	
1 照明器具LED化	II	→	50	×	1	=	50
2 大便器洋式化	IV	→	75	×	1	=	75
3 アスベスト(飛散性)	V	→	100	×	1	=	100
4 非構造部材の耐震化	II	→	25	×	1	=	25
						計	250
						÷	4
						達成度	63

※ 小数点以下四捨五入

(6) 劣化状況写真 (劣化状況写真シート)

建物の状態等に関する構造躯体の著しい腐食や劣化が有る場合やその他判断に迷う場合の該当写真です。