第４章　公共施設の老朽化状況の把握

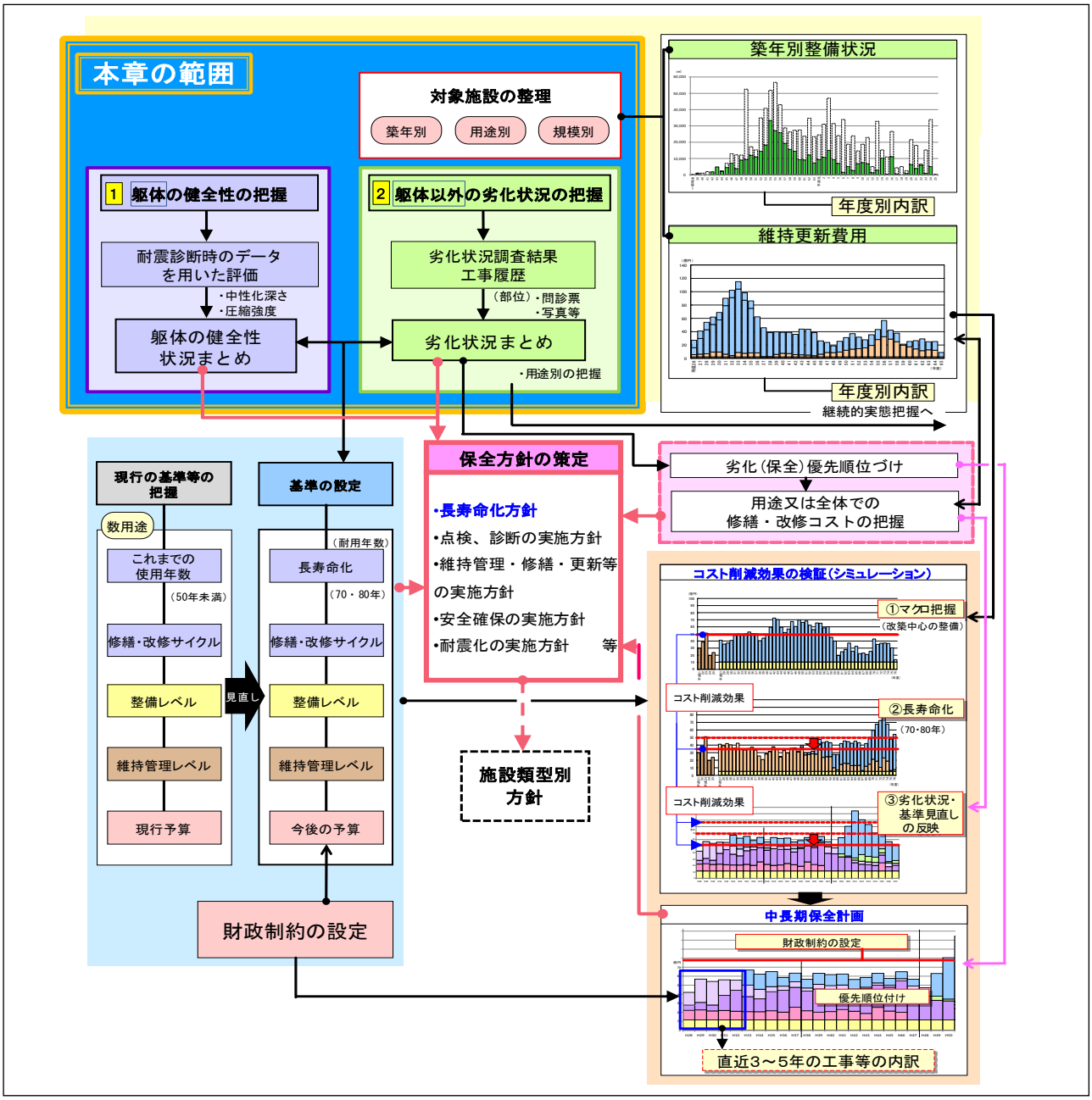
第４章　公共施設の老朽化状況の把握

本章では、公共施設の老朽化状況を把握し、課題を明らかにすることで、維持管理・修繕・更新・長寿命化といった管理に関する考え方の検討、及び中長期的な維持・更新コストの算出につなげることを目的とします。

建築物は、構造躯体が健全であってはじめて、長寿命化が可能になります。そこで、「1．構造躯体の健全性」について、耐震診断時のデータを用いて把握しました。次に、躯体以外の部位・設備機器については、劣化状況を把握し、適切に改修することが求められます。そこで、「2．躯体以外の劣化状況」について、施設管理者による問診票調査から把握しました。

今後は、これまでの使用年数や修繕改修サイクル、整備レベル、維持管理レベル、かけてきたコストなどと共に、保全に係る課題の分析につなげ、さらに、保全に係る基準等の見直しや保全方針の策定、中長期保全コストの算出といった検討につなげます。

図　老朽化状況の把握から保全方針策定及び中長期保全計画策定までの流れ



１．構造躯体の健全性把握（耐震診断時の躯体データによる評価）

（１）目的

建築物は躯体の健全性が確保されてはじめて、長期間使用することができますが、施工時の状況やその後の使用状況及び立地環境によって使用できる年数が異なってきます。築年数を相当程度経過した建築物の長寿命化の実施方針を立てる上では、施設ごとに構造躯体の健全性を評価する必要があります。構造躯体の健全性の評価は、通常、専門知識を有する技術者が現地調査や材料試験を行ったうえで評価するものですが、効率的に把握するために、過去の耐震診断時の調査結果等、既存データを活用することも有効です。

そこで、ここでは、耐震診断実施済みの建物を対象に、次に示す方法で構造躯体の健全性を評価しました。

（２）対象施設

旧耐震基準（昭和 56 年以前）の建築物（329 棟）のうち、耐震診断を行った建築物　80 棟（学校　47、その他　33）を対象とします。

※この章でいう棟は財産リスト台帳で区分された棟のため、通常使われている名称区分とは異なり、棟数は合致しない施設もあります。

（３）評価方法

耐震診断報告書における構造躯体データのうち、コンクリート中性化深さとコンクリート圧縮強度のデータを用いて下表の通り評価します。

① 圧縮強度	低強度（13.5N/mm^{2}未満）の場合は、長寿命化に適さないと判断
② 中性化深さ	調査時点で 30mm に達しているものは、長寿命化に適さないと判断
③ 中性化の進行速度	調査時点で、理論値よりも進行が早ければ、長寿命化に適さないと判断

なお、中性化の進行速度による評価によって、理論上は、構造躯体の残存耐用年数を求めることができますが、ここでは、過去の調査データを用いており、サンプル数も限られた中で、長寿命化方針を立てる根拠を求めることを目的としているため、評価結果は期待できる使用年数（築後年数）として３区分で取りまとめることにします。

（４）今後必要となる詳細調査・評価

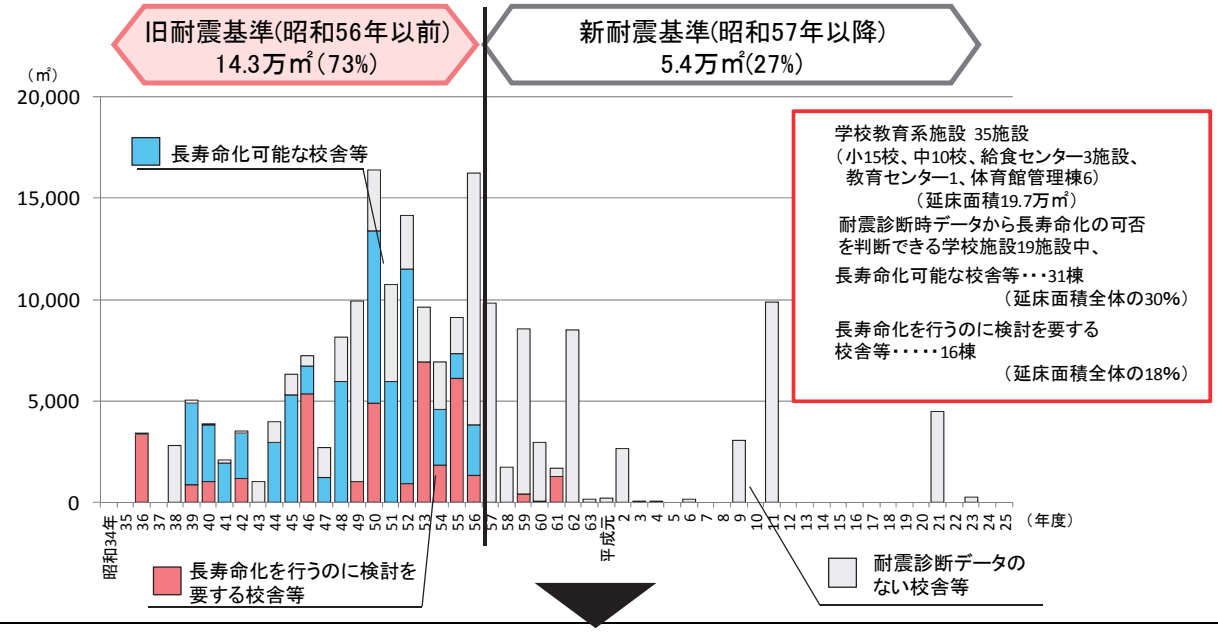
長寿命化できない可能性がある建築物、及び既存データの無い建築物や、大規模改修の時期を迎える建築物については、今後、構造躯体の健全性の調査・評価が必要になります。

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造については、コア抜き、はつり調査を実施し、鉄筋の腐食度、圧縮強度、中性化深さの測定を行い、残存耐用年数を算定・評価し、今後必要となる修繕・改修内容を検討します。また、鉄骨造や木造の建物については、材料試験を行わず、現地目視調査にて判断します。不同沈下、建物の傾き、外壁のひび割れ、構造部材のサビ・腐朽・座屈・破断等の有無について目視にて調査を行いますが、躯体については内外装仕上げにより覆われている場合が多いことから、床下又は天井点検口、PS 等からの調査を基本とします。湿気の影響を受ける水回りや地盤付近の部分等の目視調査が困難な場合は、比較的容易に取外し復旧が可能な仕上げ部分（化粧石膏ボード、サイディング等）を選定し、最小限の撤去により調査を行う方法も考えられます。

（５）評価結果

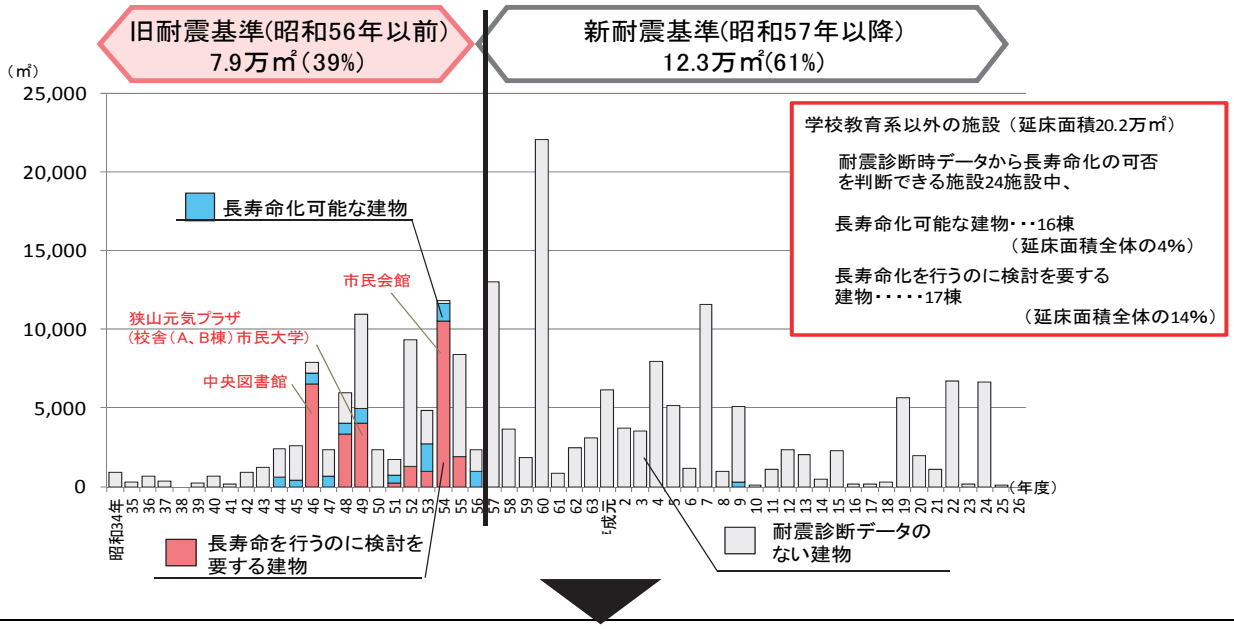
長寿命化可能な建物と長寿命化を行うのに検討を要する建物、及び耐震診断データのない建物の築年別評価結果を以下に示します。

①学校施設（築年別評価結果）



- 耐震診断データの無い建築物が約52%（延床面積）
- 約30%（延床面積）の長寿命化が可能と思われる。
- 長寿命化を行うのに検討を要する建築物が18%（延床面積）

②学校以外の施設（築年別評価結果）



- 耐震診断データの無い建築物が約82%（延床面積）
- 約4%（延床面積）の長寿命化が可能と思われる。
- 市民会館、中央図書館等の大型施設の長寿命化の方向性を検討する必要がある

■ 構造躯体の健全性把握まとめ

耐震診断データのある学校施設の延床面積は 49%あります。そのうち長寿命化可能な建物の割合は学校施設で 66%あり一定数のデータがあることから、長寿命化を図ることが可能といえます。また、学校以外の施設は耐震診断データのある建物が少ないことから、学校施設を含めて調査を行っていない建物と長寿命化できない可能性がある建物は躯体の健全性調査を行い長寿命化の可否を判断する必要があります。

耐震診断時の躯体データによる評価

① 対象施設
　鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で、耐震診断を行った建築物。(80 棟)

② 評価方法
　圧縮強度、中性化深さ、中性化の進行速度

③ 調査結果

用途分類	耐震診断データから長寿命化の可否が判断可能な棟数	期待できる使用年数			
		60 年未満	60～80 年	80 年以上	計
学校施設 全 368 棟	19 施設 47 棟 (棟数：13%) (延床面積：49%)	14 棟 29.8%	2 棟 4.3%	31 棟 66.0%	47 棟 100%
学校以外 全 314 棟	24 施設 33 棟 (棟数：11%) (延床面積：19%)	13 棟 39.4%	4 棟 12.1%	16 棟 48.5%	33 棟 100%

調査を行っていない建物

長寿命化できない可能性がある建物

長寿命化できる建物

今後必要となる躯体の健全性調査

① 対象施設
- 今後、大規模改修対象の時期を迎える建築物
- 簡易評価していない建築物。または、長寿命化できないと判断された建築物

② 評価方法

	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
調査	・現地目視調査及び材料試験	・現地目視調査	・現地目視調査
評価項目	・コンクリートのひび割れ ・コンクリートの中性化深さ ・コンクリート圧縮強度 ・鉄筋の腐食状況 ・鉄筋のかぶり厚さ	・鉄骨の腐食（発錆）状況 ・塗膜の劣化 ・屋根・外壁の漏水状況	・木材の腐朽・蟻害 ・接合金物の腐食 ・防腐防蟻材・塗膜の劣化 ・屋根・外壁の漏水状況

躯体の目標耐用年数の設定
（長寿命化の可否の判定）

躯体補修及び中性化対策工事による延命化を含む、
目標使用年数に応じた修繕・改修の実施

（６）今後の対応

既存データに基づく把握の結果、下表に示しています。今後 10 年以内に構造躯体の寿命を迎える可能性のある建築物については、早急に詳細な躯体の健全性調査を実施し、残存耐用年数を推定することで今後の方向性を明らかにしていく必要があります。また、今後 11 年以降に寿命を迎える可能性のある建築物についても、詳細な躯体調査の実施が必要です。

表　今後 10 年以内に躯体の寿命を迎える可能性のある建築物の一覧

用途	施設名（16）	棟名
学校施設	南小学校	南校舎、北校舎
	新狭山小学校	北校舎
	柏原小学校	南校舎
	広瀬小学校	南校舎
	東中学校	北側東校舎、北側西校舎、南側東校舎
	入間川中学校	校舎
	狭山台中学校	中央校舎
	西中学校	北側西校舎、北側東校舎、南側東校舎、北側東新校舎
幼稚園・保育園	入間川幼稚園	
	水富幼稚園	
公営住宅	水富団地	１号棟
その他	市民会館	市民会館
	狭山元気プラザ（さやま市民大学）	Ｂ棟
	中央図書館	
	入曽公民館	入曽公民館
	奥富公民館	奥富公民館

表　今後 11 年以降に躯体の寿命を迎える可能性のある建築物の一覧

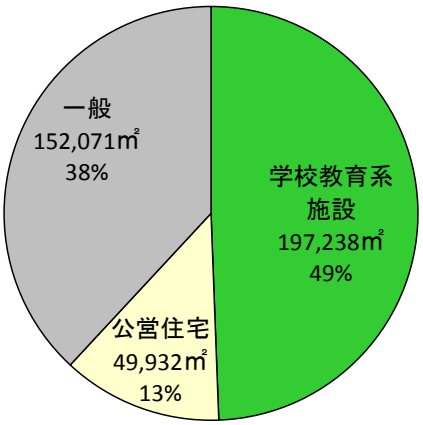
用途	施設名（12）	棟名
学校施設	入間野小学校	北校舎
	新狭山小学校	中央校舎、南校舎
	東中学校	北側中央校舎
幼稚園・保育園	柏原幼稚園	
	水野保育所	Ｂ棟
	新狭山保育所	
	笹井保育所	
公営住宅	水富団地	２号棟
その他	狭山元気プラザ（さやま市民大学）	Ａ棟、Ｃ棟
	掘兼公民館	
	コミュニティセンター	コミュニティセンター
	中央児童館	科学館、天体観測棟

２．躯体以外の劣化状況の把握

（１）対象施設の整理

本市が保有する公共施設等、延 399,241 ㎡について３分類の面積割合を見ると、学校教育系施設が約 50%を占め、公営住宅が 13%を占めています。

図　３分類の面積割



規模別の棟数及び延床面積を見ると、3,000 ㎡以上の建築物は 30 棟と４%程度ですが、延床面積では約 43%を占めます。特に、学校・住宅を除く施設のうち 3,000 ㎡以上の建築物は 11 施設（次頁に示す）あり、約 7.8 万㎡と全体の 20%を占めます。これらの施設は、多くの人が利用し、設備や外部仕上げ等のグレードが比較的高いため、点検・診断を実施し、計画的な保全をする必要があります。

一方、小規模な建築物は棟数が多いものの、全体の延床面積に占める割合は小さくなっています。特に 500 ㎡未満の建築物は、棟数は 73%を占めますが、延床面積としては 10%にすぎません。これらの建築物は、自転車置場、車庫、倉庫等の軽微な構造です。

図　規模別の棟数及び延床面積

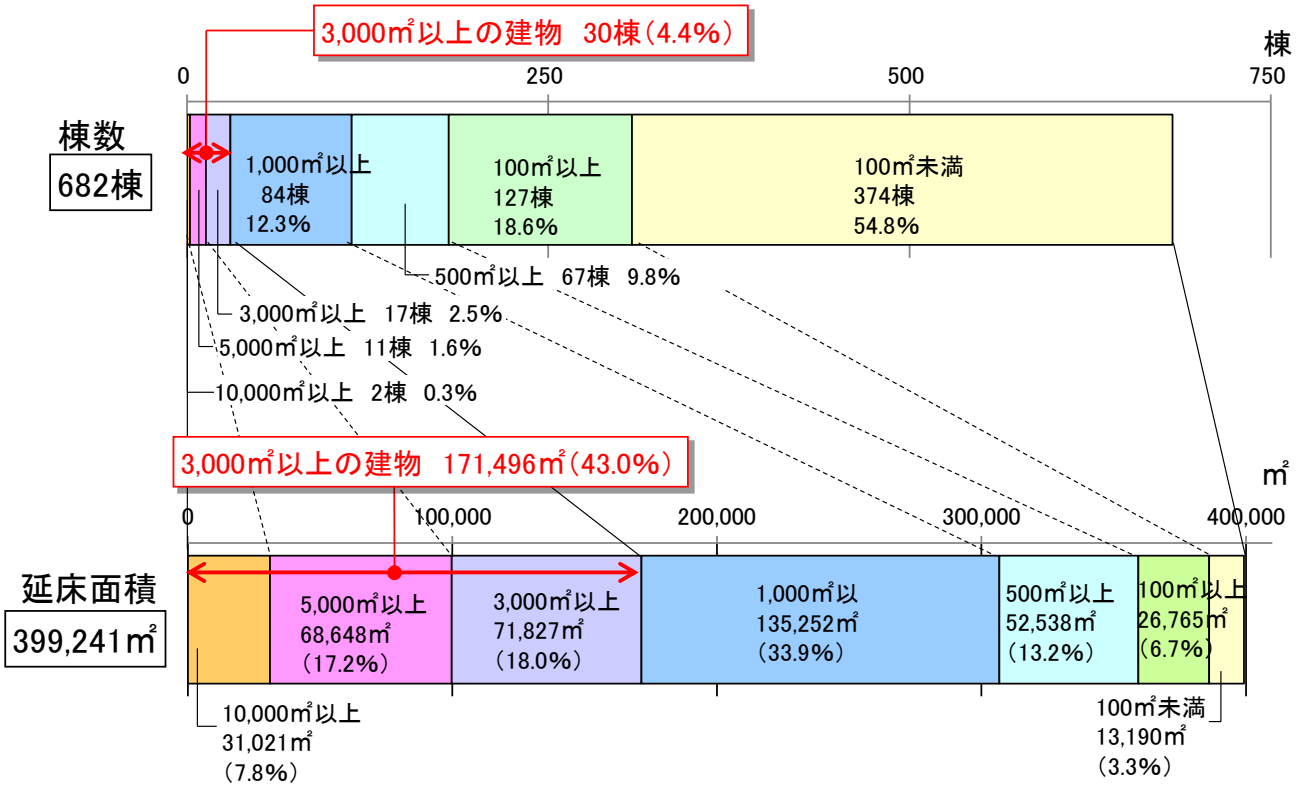


表　用途類型区分表一覧

類型分類		築30年以上		築30年未満	
		延床面積（㎡）	棟数	延床面積（㎡）	棟数
① 小学校（15）	校舎	76,871	37	7,364	2
	体育館	13,066	13		
	その他	4,471	110	3,284	37
① 中学校（10）	校舎	53,865	30	7,401	4
	体育館	9,312	8	2,250	1
	その他	5,869	95	3,782	19
①学校給食センター、教育センター等		2,783	9	6,921	3
②市営住宅		29,823	37	20,109	20
その他一般	③3,000㎡以上	47,216	5	30,529	6
	④1,000㎡以上	11,332	8	18,310	12
	⑤500㎡以上	17,621	25	4,526	6
	⑥500㎡未満	15,451	108	10,960	106

表　3,000㎡以上の施設一覧（学校、市営住宅を除く）

施設名		築年	構造	延床面積（㎡）
1	本庁舎	1985	鉄骨鉄筋コンクリート造	20,763
2	狭山元気プラザ（さやま市民大学）	1974	鉄筋コンクリート造	3,338
3	市民会館	1979	鉄骨鉄筋コンクリート造	10,258
4	市民センター	2012	鉄骨鉄筋コンクリート造	3,297
5	狭山市駅西口駐車場	2010	鉄骨造	4,519
6	奥富環境センター	2007	鉄骨造	5,671
7	稲荷山環境センター	1995	鉄筋コンクリート造	9,198
8	ふれあい健康センター	1997	鉄筋コンクリート造	4,392
9	中央図書館	1971	鉄筋コンクリート造	4,467
10	博物館	1990	鉄筋コンクリート造	3,453
11	市民総合体育館	1982	鉄筋コンクリート造	8,390

（２）調査方法

本市が保有する公共施設のうち、付属屋などの小規模なものを除いた建築物　243 棟　延 356,583 ㎡について、以下に示す方法で劣化状況調査を実施しました。

建築物ごとに、各部の劣化状況・工事履歴・仕様等を記載するための簡易な調査票を作成し、施設管理者または所管課に配布しました。劣化状況が有る場合は、該当部分の写真も添付してもらいました。これにより、劣化が進んでいる等の問題がある建築物を抽出し、詳細な劣化調査の実施につなげます。

今後は、施設管理者がより的確に劣化状況を把握し、修繕・改修の実施につながるように、今回の調査表を基に、調査マニュアル等を整備し、継続的な点検・診断の実施につなげることが求められます。

図　調査票（劣化問診票）

［問診票］

番号	5-3				平成27年度調査
施設名	山王小学校			調査日	平成27年8月26日
所管課名	教育総務課			記入者	○○
棟名	東校舎		建築年度	昭和54　年度（　1979　年度）	
構造種別	RC	延床面積	1,399.00 ㎡	階数	地上　4　階　地下　　階

	部位	仕様（該当する場合のみ）	直近の工事履歴 年度	直近の工事履歴 工事内容	劣化状況（複数回答可）	箇所数	特記事項（劣化状況のある場所、棟名など）
建築	1 屋根 屋上	■ 保護防水（屋上に常時出られる） □ 上記以外の屋上（露出防水等） □ 勾配屋根（金属板葺き等） □ その他の屋根（　　）			□ 降雨時に雨漏りがある ■ 天井等に雨漏り痕がある ■ 防水層に膨れ等がある ■ 屋根材に錆・損傷がある □ 屋根・屋上を目視点検できない		屋上抑えコンの目地のはがれ。雨漏りのｳﾚﾀﾝでの修理。屋上手摺すべて錆発生。
建築	2 外壁	□ タイルまたは石張りがある ■ 吹付け □ その他の外壁（　　）			■ 鉄筋が見えているところがある ■ 外壁から漏水がある □ タイルや石が剥がれている ■ 大きな亀裂がある ■ 塗装の剥がれがある		吹付材破裂。鉄筋が露出しているところがある。いたるところクラック発生。
建築	3 外部 開口部	■ アルミ製サッシ ■ 鋼製サッシ ■ 二重窓及び二重サッシ、省エネガラス			□ 窓・ドアの廻りで漏水がある ■ 窓・ドアに錆が多くみられる		２重建具内窓がかなり壊れている。
建築	4 外部 その他	■ バルコニーがある □ 外部廊下、ピロティがある ■ 外階段がある			■ 鉄筋が見えているところがある ■ ｺﾝｸﾘｰﾄ等の落下の危険がある ■ 手すり等が錆・腐朽している		クラック発生。鉄筋が露出しているところがある。
建築	5 内部（室内）	□ 体育館のほかに、天井高6mを超える部屋がある			□ コンクリートの床・壁にﾋﾋﾞがある □ 天井が破損し落下の危険がある □ 床仕上材に使用上の支障がある		
建築設備	6 電気設備	■ 照明器具の改修をしたことがある □ 特殊な電気設備（高圧引き込み、蓄電池等）がある □ 自家発電設備がある	H12	学童設置	□ 機器が全面的に錆びている □ 照明器具落下の危険がある □ 機器が頻繁に故障する □ 業者や行政庁から指摘がある		
建築設備	7 給排水・衛生設備	□ 直結方式（ポンプ、水槽等が無い） ■ ポンプ、受水槽、高置水槽がある ■ 浄化槽がある			□ 水質・水量等で使用に支障がある □ ポンプで異音、漏水がある □ 衛生器具等で使用に支障がある □ 業者や行政庁から指摘がある		
建築設備	8 冷暖房・換気設備	■ 個別方式（パッケージ空調機） □ 中央方式（空調機械室または屋外に大型の機器がある）	H12	学童設置	□ 空調機等で使用に支障がある □ 機器に異音、異臭、漏水がある □ 業者や行政庁から指摘がある		
建築設備	9 その他設備	■ エレベーター等の昇降機がある □ 機械式の駐車設備がある			□ 通常の使用に支障がある □ 機器が頻繁に故障する □ 業者や行政庁から指摘がある		
	10 外構	□ 組積造・CB造の塀がある □ 擁壁がある			□ 地盤沈下による不具合がある □ 塀・擁壁に倒壊の危険がある □ 舗装に凸凹があり危険		

特記事項（12条点検、消防点検、メーカー点検等による指摘事項、自主点検の実施状況、不具合等に対する改善要望等）

本年度耐震補強を行い、耐震性の確保は行う。ただし、補強部以外の工事はなし。

※ 該当のある項目を（■）とし、（　）内及び各欄に必要事項を記入して下さい。
※ チェックリストにある代表的な劣化状況以外の不具合・劣化事象がある場合は、特記してください。

屋根・屋上、外壁等の建築と電気設備、給排水設備等の１０部位について、以下の観点で調査
- 大まかな仕様
- 直近の改修履歴
- 劣化事象
- 自由記述
  （劣化事象の加筆、設問以外の不具合、改修予定等）

［写真台帳］

部位名称
屋外階段：クラック（上端筋）

部位名称
ペントハウス天井材の雨漏りによる損傷

部位名称
屋上：雨漏り補修のためのｳﾚﾀﾝ塗布

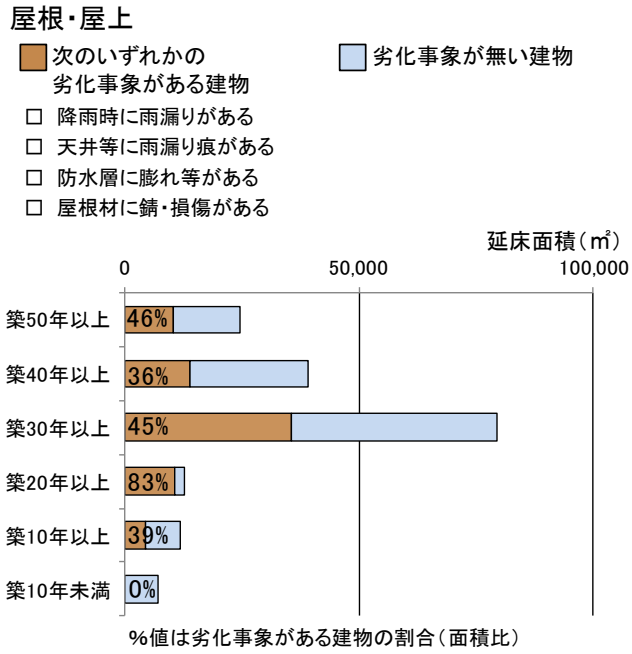
（３）用途類型別の劣化状況の実態と課題

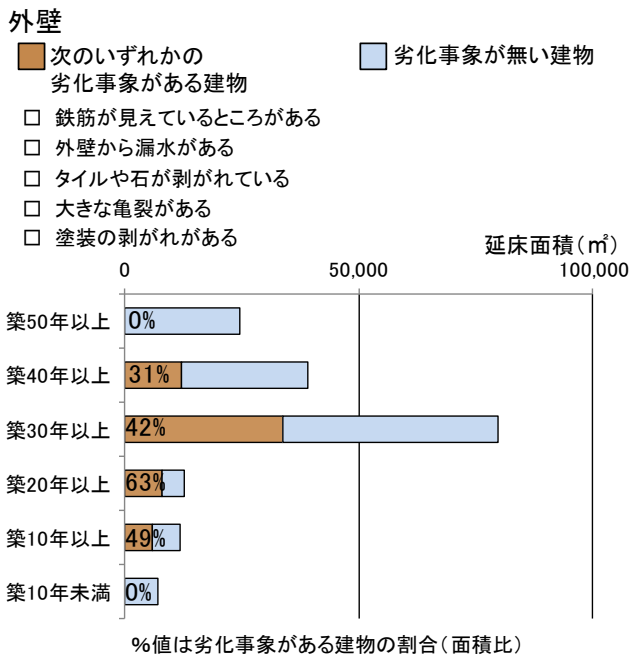
施設の類型ごとに整理し、劣化問診票調査の回答と写真から、用途別にみる建築物の特性や劣化状況、及び課題を示します。

①　学校

児童・生徒が日常生活する施設です。近年は屋内運動場の耐震補強や、基地が近い為、防音のための温度保持工事を実施しています。

用途分類		劣化状況の実態と課題
①	• 小学校（15 校） • 中学校（10 校）	• 築後 30 年以上の建物が多く、二度目の改修時期にきています。 • 築 20 年前後の建物に劣化が顕在化し、進行が見られます。 • 屋上、外部建具からの漏水があり改修の時期にきています。 • 体育館の金属屋根は改修の時期にきています。 • 壁に亀裂や鉄筋の露出、手すりの腐朽があり、タイルの剥離もあることから安全性・躯体保護の観点から早急な対応が必要です。 • 外部建具が発錆しており、再塗装が必要です。腐食まで進行している場合は取替えとなります。 • 内部天井落下の危険もあり、安全性の観点から早急な対応が必要です。 • 空調設備に劣化の兆しが見られます。中央方式から個別方式への検討が必要です。 • プールに関する不具合があり改善の検討が必要です。 • 給食用小荷物専用昇降機が老朽化により頻繁に発生する故障のため改修時期にきています。 • 擁壁に倒壊の危険があり、改善の検討が必要です。 • 柔剣道場の床は損傷が著しいため改善検討が必要です。



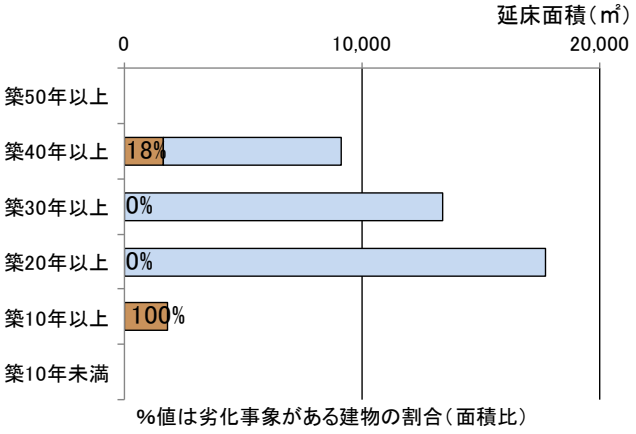


②　市営住宅

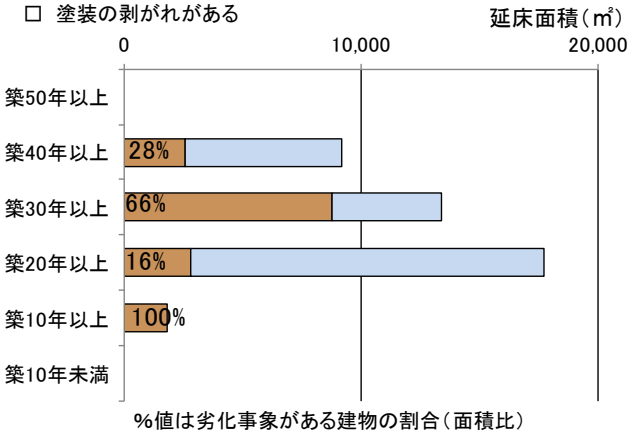
市民の住居として供している施設です。

用途分類		劣化状況の実態と課題
②	・市営住宅（18 施設）	• 屋根・屋上は良好な維持管理が行われていますが、築 10 年以上の建物は劣化が顕在化しています。 • 外壁は築 10 年以上の建物の劣化が顕在化し始めています。また、30 年以上の建物では二度目の改修時期にきています。 • 市営住宅は法定点検を実施しています。 • 外壁塗装は改修の時期にきています。 • 外壁に亀裂があり、躯体保護の観点から早急な対応が必要です。 • 外部手すり等の腐朽があり、安全性の観点から早急な対応が必要です。

屋根・屋上



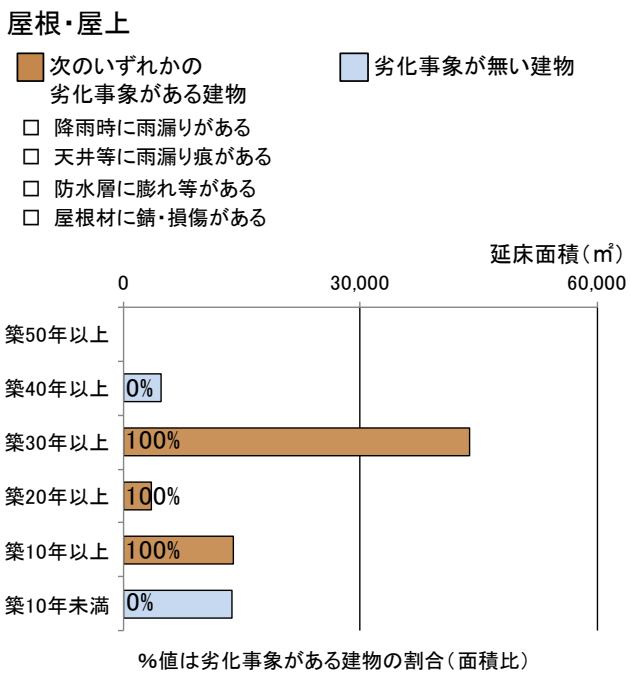
外壁

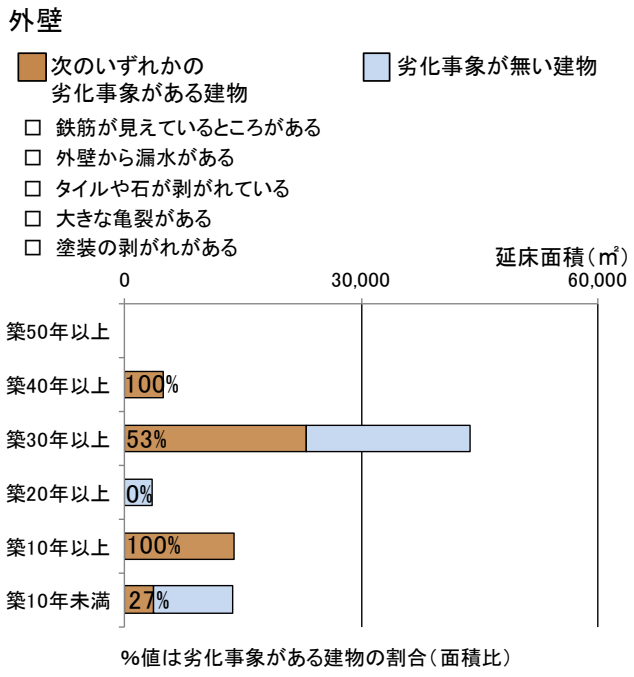


③　その他一般（3,000 ㎡以上）

市内外の不特定多数の人が利用する文化活動や市民活動等の集客施設、及び市の拠点施設となる本庁舎です。規模の大きな施設は他の施設に見られない特殊な設備があり、市民会館等の集客施設は、外壁のカーテンウォールなど重厚なデザイン性に富んだ仕様のため老朽化に対応した工事には多額の費用がかかることが予想されます。

用途（施設名）		劣化状況の実態と課題
③	• 市民会館 • 市民センター • 狭山元気プラザ （さやま市民大学） • 本庁舎 • 産業労働センター • 中央図書館 • 博物館 • 市民総合体育館	• 築 30 年以上の建物の劣化が進行しています。 • 築 20 年前後の建物に劣化が顕在化し、進行しています。 • 屋上防水、外壁塗装は改修の時期にきています。 • 金属屋根の施設は発錆しています。再塗装、葺き替えの検討が必要です。 • 壁に鉄筋の露出、外部開口、外部手すり等の腐朽があり、安全性・躯体保護の観点から早急な対応が必要です。 • 内部天井落下の危険もあり、安全性の観点から早急な対応が必要です。 • 給排水、空調設備に不具合が多く見られます。 • 舞台装置等は建設時の機器が多く部品調達が困難な状況です。 • エレベーター設備の区画等の既存不適格があり、安全性の観点から改善の検討が必要です。 • 総合体育館アリーナの床については、劣化が顕著で、床板のささくれが利用者に危害を及ぼす可能性があります。安全性の観点から早急な対応が必要です。





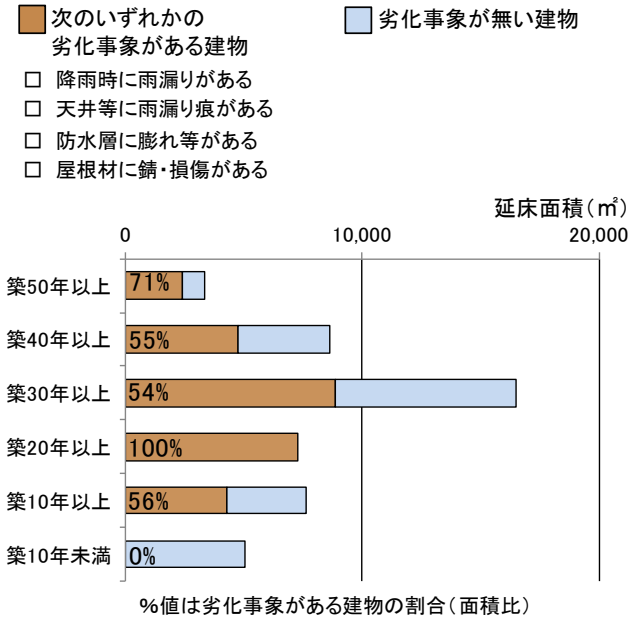
④　その他一般（500 ㎡以上）

不特定多数の人が利用する文化活動や市民活動等の施設です。

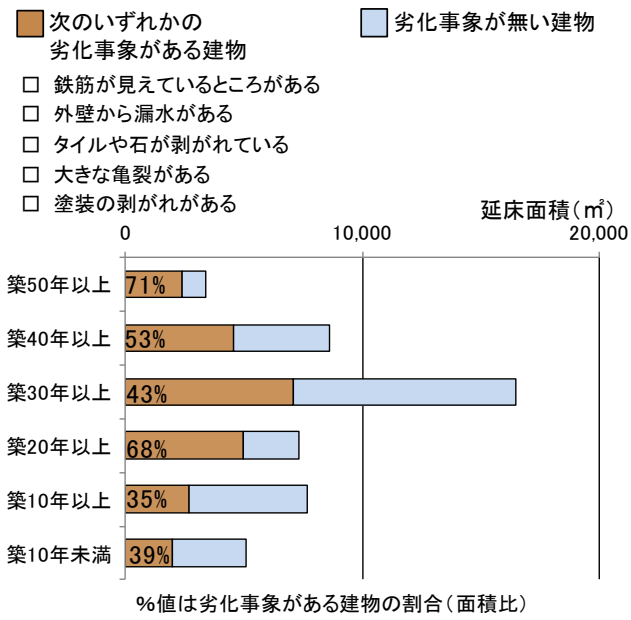
幼稚園・保育所は園児が日常生活する施設です。基地が近い為、防音のための温度保持工事、及び大規模改修を実施しています。

用途分類		劣化状況の実態と課題
④	• 市民活動施設 • 公民館 • 図書館 • 博物館等 • スポーツ施設（屋内） • 観光・保養施設 • 産業・労働施設 • その他教育施設 • 幼稚園・保育所 • 児童館 • 老人福祉センター • 保健・福祉施設 等	• 修繕・改修が進んでいないため、劣化が進行しています。 • 屋上漏水、外壁からの漏水があるため早急な対応が必要です。 • 屋上防水、外壁塗装は改修の時期にきています。 • 外壁に亀裂や鉄筋の露出があり、安全性・躯体保護の観点から早急な対応が必要です。 • 外部手すり等の腐朽があり、安全性の観点から早急な対応が必要です。 • 内部天井落下の危険もあり、安全性の観点から早急な対応が必要です。 • 設備機器には劣化の兆しが見られます。 • 幼稚園・保育所は内部の老朽化が進行しており、白蟻が出ている施設もあります。また、床の老朽化もあり、木質床のささいなささくれでも、園児がケガをする恐れがあるため、子どもの目線で注意する必要があります。 • 園庭の水はけが悪く改良が求められています。 • 老人福祉センターは床仕上げに不具合があり、高齢者がつまづく等の事故の可能性があり安全性の観点から早急な対応が必要です。

屋根・屋上



外壁

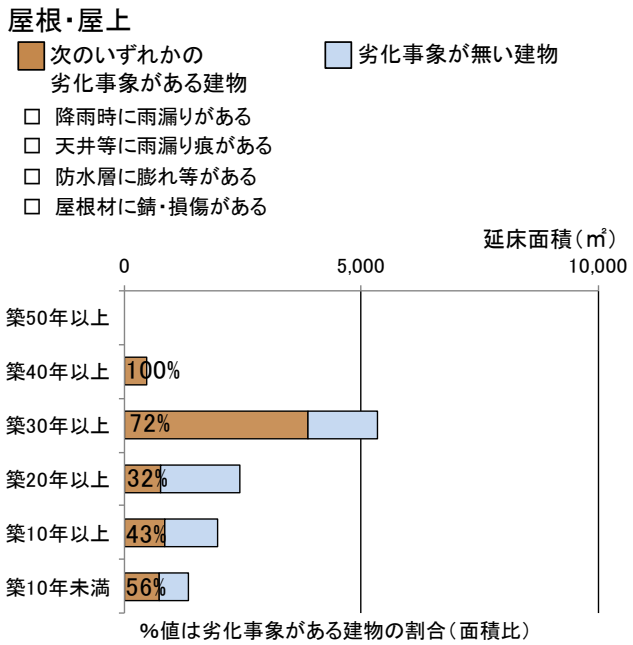


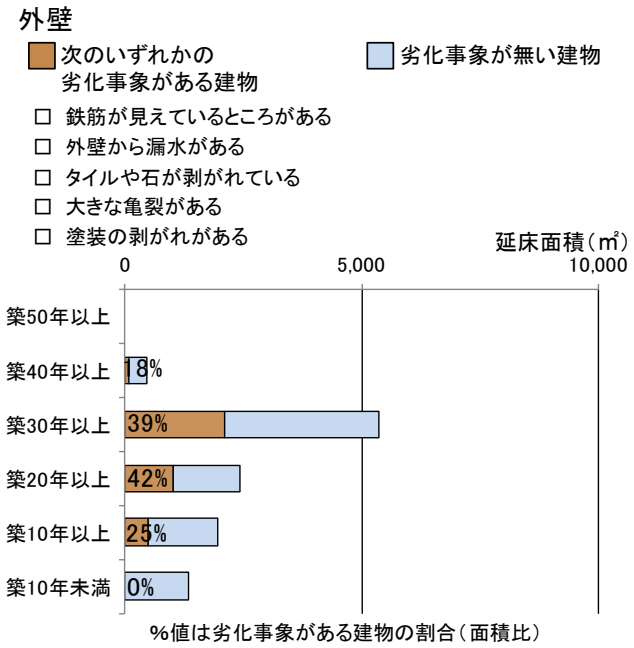
⑤　その他一般（500 ㎡未満）

学童保育室は児童が放課後に利用する施設です。

消防・防災施設は消防団の特殊車両車庫や備蓄倉庫です。

用途分類		劣化状況の実態と課題
B	• 集会所 • 博物館等 • スポーツ施設（屋外） • 総合子育て支援センター • 学童保育室 • 障害者福祉施設 • 消防・防災施設 • 医療施設 • 地区センター、市民サービスコーナー 等	• 修繕・改修が進んでいないため、劣化が進行しています。 • 屋上防水、外壁塗装は改修の時期にきています。 • 壁に鉄筋の露出、外部手すり等の腐朽があり、安全性・躯体保護の観点から早急な対応が必要です。 • 内部天井落下の危険もあり、安全性の観点から早急な対応が必要です。 • 設備機器も一様に老朽化が進行しています。 • 老朽化が進んでいると思われることから専門家による現地調査が必要です。 • 学童保育室は特に劣化は見られません。 • 空調設備は個別方式に改修を行っています。





（５）早急に対応する必要のある主な劣化事象

本市の部位別の主な劣化状況写真から、特に早急に対応すべき劣化事象を以下に示します。

調査の結果、一部の建物においては修繕や改修が適切に実施され、良好な状態にあるものの、多くの施設では劣化による修繕や改修が必要な箇所が見られます。

長寿命化に資するため躯体を保護する必要があります。そのため、屋根・屋上、外壁、外部開口部の改修が求められます。また、施設の運営上、設備の改修も求められます。

１）屋根・屋上

■防水層の劣化

写真１　柏原中学校　露出防水
全体的に塗装が剥離しており、破けている。

■屋根の劣化

写真１　狭山台中学校　金属屋根
台風等の豪雨時に棟部分から漏水している。

２）外壁

■ 欠損

写真１　堀兼中学校　バルコニー
爆裂があり鉄筋が露出している。

写真２　稲荷山環境センター（工場棟）
セメント系のスラグタイルが剥落している。

■ 亀裂

写真１　入間川小学校
ひび割れが見られる。

写真２　市民健康文化センター
錆汁を伴なったひび割れが見られる。

■漏水

写真１　御狩場小学校
外部開口部下部にひび割れ漏水による塗装剥離が見られる。

■手すり等の腐食

写真１　堀兼小学校
手摺に腐食が見られ断裂している。

３）内部仕上げ

■ 欠損

写真１　狭山台中学校
柔剣道場の床が摩耗しささくれている。

■　現地調査が必要な施設

劣化問診票調査で劣化事象が多い施設は、今後、早い時期に修繕・改修が必要となる施設と考えられ、今後の対応を検討する必要があります。そのような建築技術者による現地調査が必要な施設を以下に示します。

施設名	棟名	主な劣化部位
市民会館	会館	屋根・屋上、外壁、その他設備
狭山元気プラザ（さやま市民大学）	Ａ・Ｂ棟、Ｃ棟、体育館等	屋根・屋上、外壁、外部開口部、外部その他、内部仕上げ、電気設備、給排水設備
産業労働センター	産業労働センター	外壁、内部仕上げ、その他設備
ふれあい健康センター	会館	屋根・屋上、外壁、外部建具、内部仕上げ、電気設備、給排水設備、空調設備
中央図書館	図書館	屋根・屋上、外壁、外部建具、その他設備
市民総合体育館	体育館	屋根・屋上、外壁、外部建具、内部仕上げ、給排水設備、空調設備、その他設備
農村環境改善センター	会館	屋根・屋上、外壁、外部その他、内部仕上げ
社会福祉会館	会館	屋根・屋上、外壁、外部建具、外部その他、内部仕上げ、空調設備、その他設備
保健センター	事務所	屋根・屋上、外壁、空調設備、外構
市民健康文化センター	会館	屋根・屋上、外壁、外部その他、内部仕上げ、空調設備、その他設備
富士見公民館	公民館	屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、給排水設備
入曽公民館	公民館	屋根・屋上、外壁、外部その他、給排水設備、空調設備
水野公民館	公民館	屋根・屋上、外部その他、内部仕上げ、外構
堀兼公民館	公民館	屋根・屋上、外壁、外部その他、内部仕上げ、空調設備
狭山台公民館	公民館	外部開口部、外部その他、電気設備、給排水設備、外構
柏原公民館	公民館	屋根・屋上、外部開口部、外部その他
奥富地区センター（分室含む）	別室	屋根・屋上、外壁、外部その他、内部仕上げ、給排水設備
富士見集会所	集会所	屋根・屋上、外壁、外部その他、空調設備
地域スポーツ施設	体育館	屋根・屋上、外壁、給排水設備、空調設備、その他設備、外構
入間川小学校	北校舎	屋根・屋上、空調設備、外構
入間川東小学校	北校舎	屋根・屋上、外部開口部、内部仕上げ
南小学校	南・北校舎	屋根・屋上、給排水設備、その他設備、
山王小学校	東校舎	屋根・屋上、外壁、外部建具、外部その他
入間野小学校	南・北校舎、体育館	屋根・屋上、外壁、外部建具、外部その他、外構

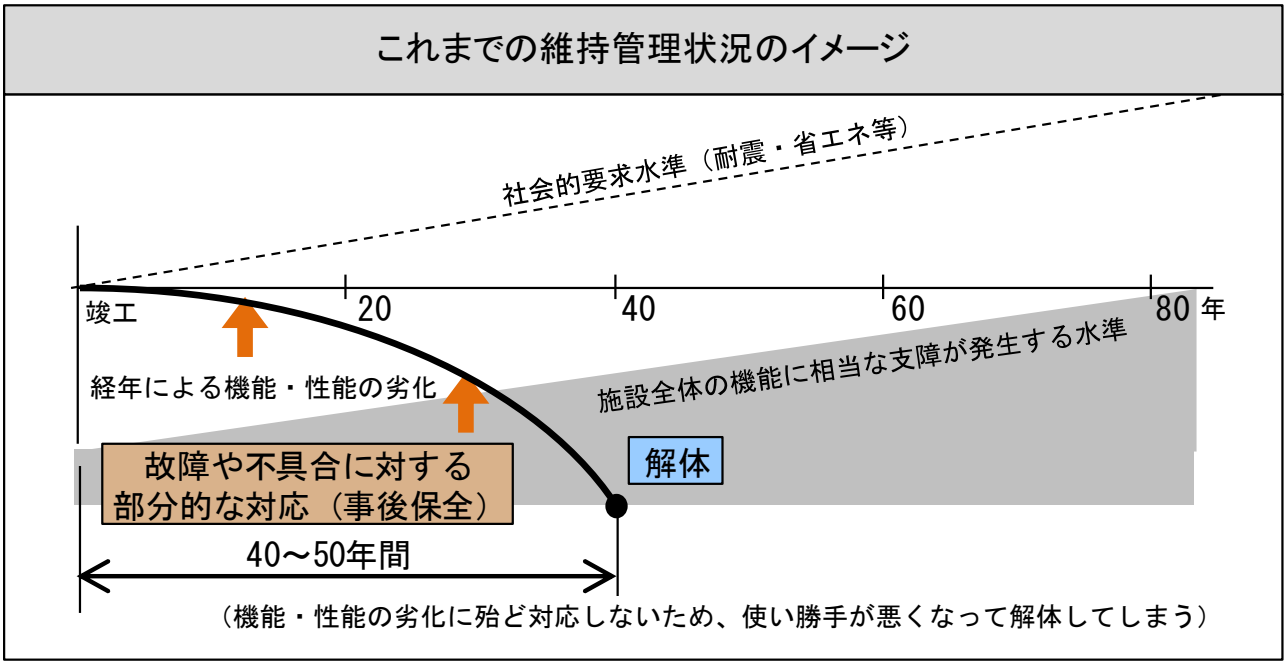
施設名	棟名	主な劣化部位
御狩場小学校	校舎、体育館	屋根・屋上、外壁、電気設備、外構
堀兼小学校	東・西・南校舎	屋根・屋上、外壁、外部建具、外部その他、内部仕上げ、空調設備
狭山台小学校	東・南校舎、西校舎大機械室、体育館	屋根・屋上、外壁、内部仕上げ
奥富小学校	東・西校舎	屋根・屋上、外部建具、内部仕上げ、外構
水富小学校	西・東・南校舎	屋根・屋上、内部仕上げ
広瀬小学校	北・中央校舎	外壁、内部仕上げ、給排水設備
中央小学校	校舎・体育館	屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、空調設備
山王中学校	北・中央・南・北側新校舎、柔剣道場	屋根・屋上、外壁、外部建具、内部仕上げ
入間野中学校	校舎、体育館	屋根・屋上、外壁、外部建具
堀兼中学校	西校舎	外壁
狭山台中学校	柔剣道場	屋根・屋上、内部仕上げ
柏原中学校	東校舎	根・屋上、外壁
笹井保育所	保育室	屋根・屋上、外壁、外部その他、内部仕上げ、給排水設備
水野保育所	保育室	外壁、内部仕上げ、給排水設備、空調設備
中央児童館	科学館	屋根・屋上、外壁、外部その他、給排水設備
中央児童館事業用施設	事務所	屋根・屋上、外壁、外部開口部、電気設備、給排水設備、外構
狭山台児童館	児童館	屋根・屋上、外部その他
広瀬児童館	児童館	屋根・屋上、外部建具
老人福祉センター不老荘	会館	屋根・屋上、内部仕上げ、電気設備、給排水設備、空調設備
老人福祉センター宝荘	会館	屋根・屋上、外部開口部
老人福祉センター寿荘	会館	屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、給排水設備、空調設備
青い実学園	校舎	屋根・屋上、外壁、外部開口部、電気設備
急患センター	会館	屋根・屋上、外壁、外部その他
教育センター	教育センター	屋根・屋上、内部仕上げ

３．これまでの維持管理のあり方

これまでは、人口の増加とともに、施設を整備し続けていく中で、老朽化等により建替えを行っている施設は概ね築 40 年となっています。

また、保全については雨漏り等の事故や故障に対する、対症療法による事後保全となっています。

今後は、個々の施設の方向性を定め、重要な部位は耐用年数に応じた改修・更新を行うなど、維持管理の見直しが必要です。



■ 建替え周期

施設名	使用期間	使用年数
入間川小学校（校舎）	1963 ～ 1999 （S38）～（H11）	36 年
新狭山公民館	1974 ～ 2015 （S49）～（H27）	41 年

第４章のまとめ

● 保有状況について

- 築 30 年以上の公共施設は 28.5 万㎡（約 71％）です。
- 改修や建替え工事計画に大きく影響のある 1 万㎡以上の施設が 2 施設（本庁舎、市民会館）あります。3,000 ㎡以上の施設は 11 施設です。これらは、改修や建替え時に多額のコストがかかるため、コストの平準化を検討する必要があります。

● 躯体の健全性について

- 耐震診断時のデータによる簡易評価で、学校施設は約 70％の割合で長寿命化が期待できます。
- 市民会館、中央図書館、狭山元気プラザ（さやま市民大学）などの大型施設の中性化が早く、長寿命化に適さないと考えられます。10 年以内に躯体の寿命を迎える可能性のある建物が 22 棟あり、早急に構造躯体の詳細調査を行い、今後の方向性を明らかにする必要があります。

● 躯体以外の老朽化状況について

- 大規模改修の実績は少なく、近年は耐震改修工事、空調改修等の部位別改修を実施しています。屋根・屋上、外壁は改修の時期を迎えていますが、漏水等の事故が起きてからの事後保全を行っています。
- 築 20 年以上の施設で不具合が顕在化し、劣化が進行しています。用途別では、市民が利用する公民館、学校、保育所等の劣化が進行しています。

● これまでの保全のあり方について

- 建築基準法 12 条により、用途及び規模による要件を満たす施設は、法定点検を実施しています。
- 小・中学校及び幼稚園の耐震改修は、平成 27 年度末に完了します。
- 旧入間川小学校、新狭山公民館の建築物の建替えまでの経過年数は約 40 年となっていますが、改修等の維持管理は所管ごとに行われているため、今後は公共施設マネジメントの観点から庁内一元化の必要があります。
- また、築 40 年以上の公共施設は 11.6 万㎡（29％）が現存しており、今後 40 年を迎える施設も多く、今後の方向性を確定し、維持管理・整備等のレベルなどの保全に関する統一基準を策定する必要があります。