

**市区町村における廃校施設の有効活用  
に関する調査研究**

**平成 27 年 3 月**

**一般財団法人 地方自治研究機構**



# 目次

序章 調査研究の概要.....	3
1 調査研究の背景.....	3
2 調査研究の目的・視点.....	4
3 調査研究の項目.....	5
4 調査研究の体制.....	7
第1章 廃校施設の動向.....	11
1 廃校施設の状況.....	11
2 廃校施設に対する国の取組動向.....	16
第2章 廃校施設の有効活用に係る課題、具体的手法.....	23
1 市区町村アンケート調査.....	23
2 廃校施設活用団体アンケート調査.....	33
第3章 廃校施設の現状把握に係る手法.....	49
1 廃校施設の現状把握について.....	49
2 廃校活用団体における調査・評価等の実施状況.....	52
3 学校施設の簡易調査・診断.....	54
第4章 住民ニーズの把握、合意形成に係る手法.....	99
1 市区町村における取組.....	99
2 廃校活用団体における取組.....	101
3 市区町村の基本方針・計画等の策定状況.....	106
第5章 個別廃校施設の有効活用に係るプロセス.....	109
1 廃校施設活用団体における有効活用に係るプロセス.....	109
2 ステップ1（閉校から基本的な方針（指針）づくりの過程）.....	112
3 ステップ2（基本的な方針（指針）に基づいて、具体的な事業計画を策定する過程）.....	117
4 ステップ3（具体的な事業計画に基づいて、活用事業を推進する過程）.....	122
5 各ステップにおける問題点と対応.....	127
6 ケーススタディ調査.....	147
第6章 ステップ毎にみた廃校施設活用のポイント.....	167
1 「廃校施設の有効活用（再生等）」に向けた基本的なポイント.....	167
2 「閉校までのステップ」におけるポイント.....	168
3 「活用検討のステップ」におけるポイント.....	169
4 「事業化のステップ」におけるポイント.....	170
資料編.....	175
研究会名簿.....	191



## 序章 調査研究の概要



# 序章 調査研究の概要

## 1 調査研究の背景

一般財団法人地方自治研究機構では、平成 16 年度から行政学、行政法学、社会学などの学識者で組織する「地域の自主性・自立性の向上に関する研究会」を設置し（研究会名称が平成 22 年度まで「地域づくり・まちづくり研究会」、平成 23 年度から上記名称に変更）、地域づくり・まちづくりや公共政策などに係る調査研究事業を実施している。

平成 26 年度は、「市区町村における廃校施設の有効活用」を調査研究テーマとして取り上げた。

国（文部科学省）の調査では、平成 26 年 5 月現在、全国の廃校数は 5,801 校に上る。廃校数は、少子化による児童生徒数の減少などにより増加しており、毎年 400～500 校の廃校が全国で発生している。廃校の約 88%は校舎、屋内運動場（体育館）などの建物が取壊しなどされずにそのまま現存しているが、約 3 割程度では施設が活用されないままの状態にある。

人口減少、少子高齢社会の進展により、今後も廃校の発生が見込まれており、廃校施設の有効活用が全国的な課題となっている。

小学校・中学校を始めとする学校施設は、他の公共施設と比較すると、敷地や建物の面積規模が大きく、特別教室（音楽室、調理室等）、体育施設（屋内運動場、武道館等）といった多様な施設・機能を保有している。また、電気・ガス・上下水道を始め、通信設備（電話、インターネット B B 回線）、保安設備なども標準化されており、耐震化やバリアフリー化などの安全面についても多くの施設が一定の基準を満たしている。このように、学校施設は今後の地域のまちづくりや活性化に利活用できる貴重な資源・資産としての条件を備えており、施設の有効利活用を通じて、地域コミュニティの機能の強化や再生、新たなまちづくりや地域活性化が期待できることから、全国の廃校施設において、施設の有効利活用の取組が活発化しつつある。

しかし、都市部を中心に資産性、活用性が高い廃校では一定の施設活用が進展しているものの、中山間地などでは、具体的な手法が確保されていないため、廃校活用が停滞する状況にある。人口減少、少子高齢社会の進展により、全国で未活用廃校のより一層の増加が懸念されており、貴重な地域資源である廃校施設の有効活用が市区町村共通の政策課題として顕在化してきている。

廃校施設の有効活用を通じ、地域活性化や公共施設の再編などが期待できることから、廃校施設の効果的な活用を進めるため、手法・ノウハウなどを確保することが重要となっている。

## 2 調査研究の目的・視点

### (1) 調査研究の目的

市区町村の廃校施設の有効活用に係る具体的手法について検証を行うこととし、(1)廃校施設の現状把握手法(施設評価等)、(2)住民(社会)ニーズの把握手法及び住民などとの合意形成に係る手法、(3)基本指針・計画の策定手法などについて取り上げるとともに、廃校活用の具体的な取組を把握するため、ケーススタディ調査を実施した。

### (2) 調査研究の視点

調査研究では、次の3つの視点に基づいて調査研究を行った。

#### ア 計画的な廃校施設活用スキームの検討

廃校施設の計画的な活用が十分に実施できていない市区町村も少なくない現状にあるため、廃校施設の活用に係る基本方針の策定、閉校から活用までの計画的・段階的な活用スキームの在り方について検討した。

#### イ 活用に向けた具体的な手法・ツールの検討

先進事例地などの取組から、廃校施設の活用に係る情報収集・分析を行うとともに、廃校活用に係る方針・計画の策定の状況などの具体的手法・ツールについて検討した。

#### ウ 政策形成に資する実用性のある手法の検証

先進事例などの取組から、一般的な市区町村でも実施が可能な実用性が担保された廃校施設の現状把握に係る手法(簡易な手法、最少のコスト等)について検証した。

### 3 調査研究の項目

#### (1) 廃校施設の動向

文部科学省の「廃校施設活用状況実態調査」などから、全国の公立学校の廃校の発生状況、廃校施設の活用状況について取りまとめた。

また、近年の廃校活用に係る国の取組などについて整理した。

#### (2) 廃校施設の有効活用に係る課題、具体的な手法等の把握

全国の市区町村（1,741 団体）を対象にアンケート調査を実施し、①廃校の現状、②廃校施設の活用に係る現状と課題、③廃校施設活用に向けた総合的取組などを把握した。

また、廃校施設活用市区町村（文部科学省リスト等から団体を抽出）を対象にアンケート調査を実施し、①施設活用の概要、②廃校時の施設状況、③現在の施設状況、④施設の選定及び調査の現状、⑤活用ステップ別にみた問題点及び解決手法、⑥その他活用に係る具体的取組などを把握した。

回答団体から、具体的取組手法、効果のある取組事例などを抽出し、ヒアリング調査、ケーススタディなどで活用した。

#### (3) 廃校施設の現状把握に係る手法の検証

廃校施設活用に当たっては、施設の現状把握（土地・建物・設備、周辺環境等）が必要となるため、廃校施設の活用に資する簡易な現況把握調査、評価手法について検証した。市区町村が有する施設情報（学校施設台帳、公有財産台帳等）及び JAFMES（一般社団法人日本ファシリティマネジメント協会の施設評価項目）などの既存の施設評価手法を基に調査項目・方法を検証した。

#### (4) 住民（地域）ニーズ把握、合意形成に係る手法の検証

廃校施設の活用に係る方針・計画などの策定前には、住民ニーズ、地域ニーズの把握が必要となるため、“活用前段階”の住民（地域）ニーズの把握に係る具体的な手法について検証した。

また、廃校施設の具体的な活用に際しては、住民や地域との意見調整や合意形成が必要となるため、“活用段階”における具体的な合意形成手法について検証した。

また、住民との合意形成を基に形成される廃校施設の有効活用に係る基本指針・計画などの動向について整理した。

#### (5) 個別廃校施設の有効活用に係るプロセスの検証（閉校から有効活用までのスキーム）

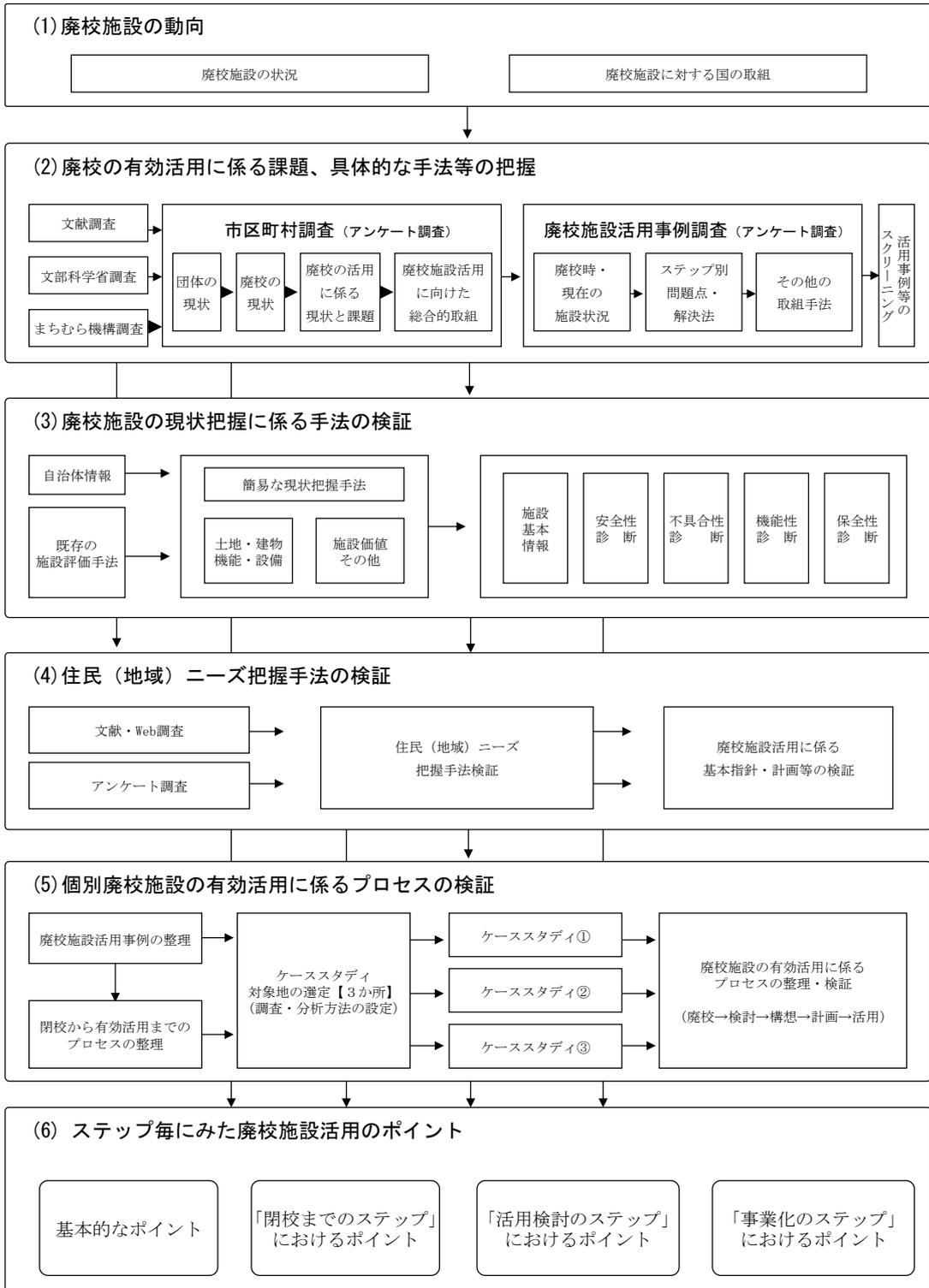
代表的な廃校施設の有効活用事例（タイプ別に3か所程度）についてケーススタディを行い、閉校から有効活用までの具体的・実務的スキームについて整理した。

#### (6) ステップ毎にみた廃校施設活用のポイント

(1)～(5)を踏まえ、今後の市区町村における廃校施設の有効活用のポイントを、①閉校までのス

トップ、②活用検討のステップ、③事業化のステップ毎に整理した。

図表0-1 調査研究のフロー

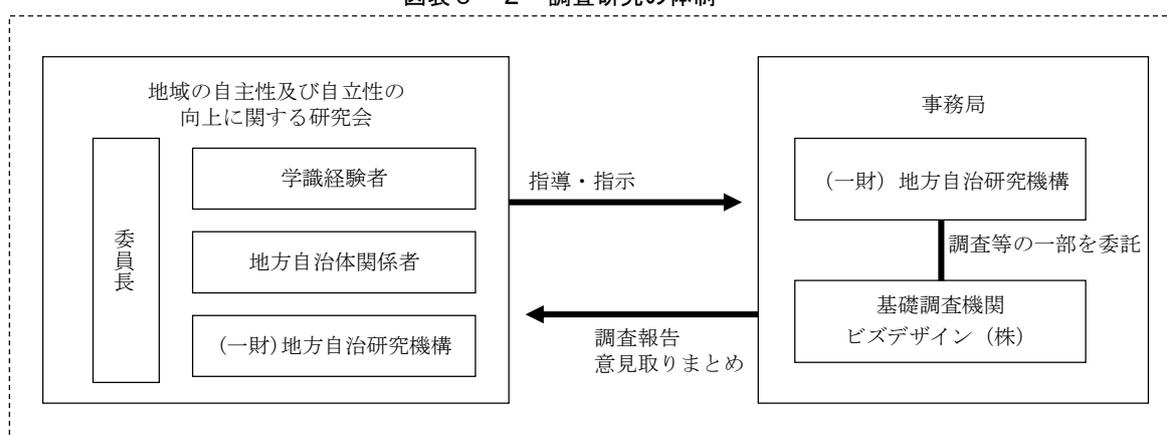


#### 4 調査研究の体制

本調査研究は、一般財団法人地方自治研究機構の自主研究を行う組織として学識経験者、地方自治体関係者等で組織する「地域の自主性及び自立性の向上に関する研究会」を設置し、行政関係者などの意見交換、調査結果に対する審議検討を行い、報告書として取りまとめた。

また、研究会の庶務・調査などの具体的作業を行うために事務局を設置し、一般財団法人地方自治研究機構調査研究部が担当した。なお、具体的な調査の実施に当たっては、一般財団法人地方自治研究機構研究員が行うとともに、調査の一部をビズデザイン株式会社に委託した。（委員会・事務局名簿については、巻末に掲載）。

図表 0-2 調査研究の体制





## 第1章 廃校施設の動向



# 第1章 廃校施設の動向

本章は文部科学省等の調査、資料から、廃校施設の動向として、(1)廃校施設の状況、(2)廃校施設に対する国の取組動向について取りまとめた。

## 1 廃校施設の状況

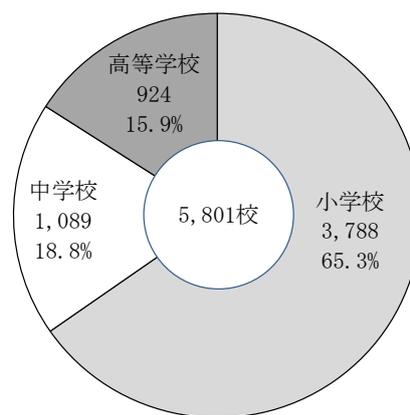
### (1) 廃校施設の発生状況

文部科学省の「廃校施設活用状況実態調査」によると、平成14年度から25年度までの12年間に、全国で発生した廃校総数は5,801校で、内訳は小学校3,788校(65.3%)、中学校1,089校(18.8%)、高等学校924校(15.9%)となっている。

少子化の影響による児童生徒数の減少により、全国の廃校は増加することが見込まれているが、平成14年度から平成25年度までの年度別廃校発生状況をみると、平成15年度以降は、毎年度400～500校の廃校が発生しており、最も多かった平成24年度は598校が廃校となっている。

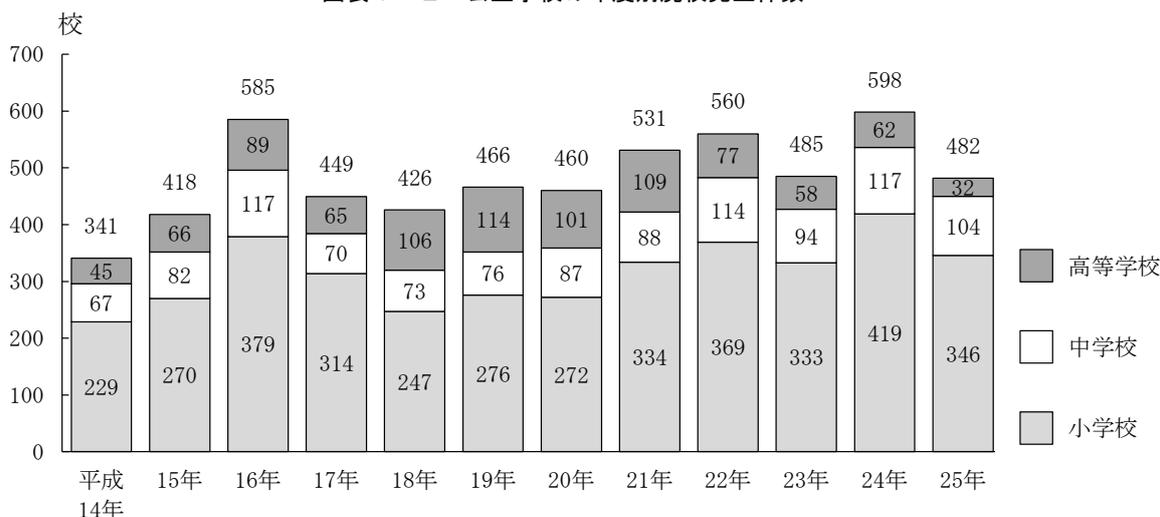
都道府県別の廃校発生状況をみると、平成14年度から25年度までの12年間に、北海道が597校(小学校403校、中学校130校、高等学校64校)と最も多く、以下、東京都245校(小107、中69、高69)、岩手県233校(小148、中55、高30)、熊本県232校(小177、中44、高11)となっている。

図表1-1 全国の廃校数



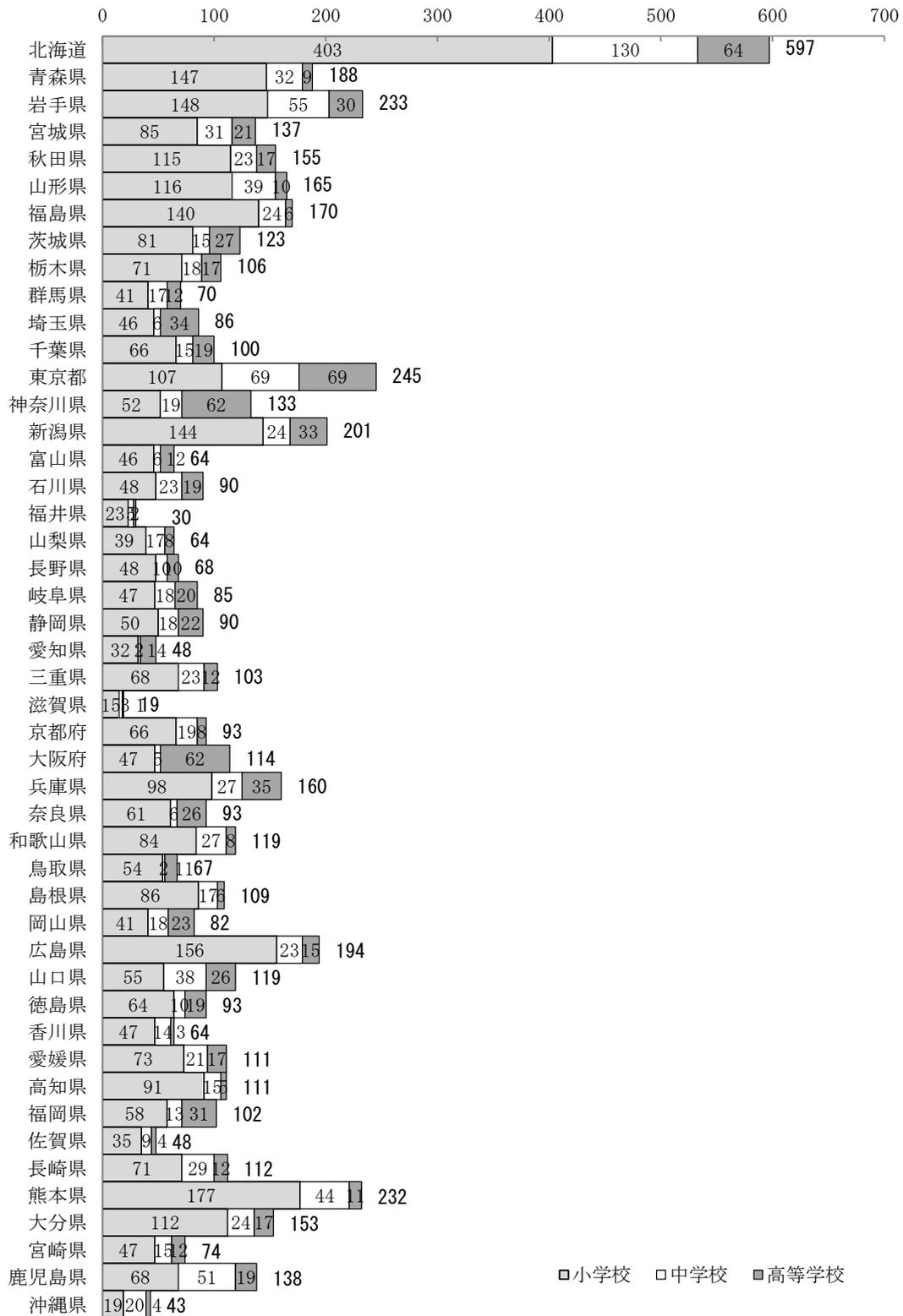
(注)平成14年度から25年度までの累計数  
資料：文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」  
(平成26年5月)

図表1-2 公立学校の年度別廃校発生件数



資料：文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」(平成26年5月)

図表 1-3 公立学校の都道府県別廃校発生件数（平成 14 年度～平成 25 年度）



資料: 文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」（平成 26 年 5 月）

## (2) 廃校施設の活用状況

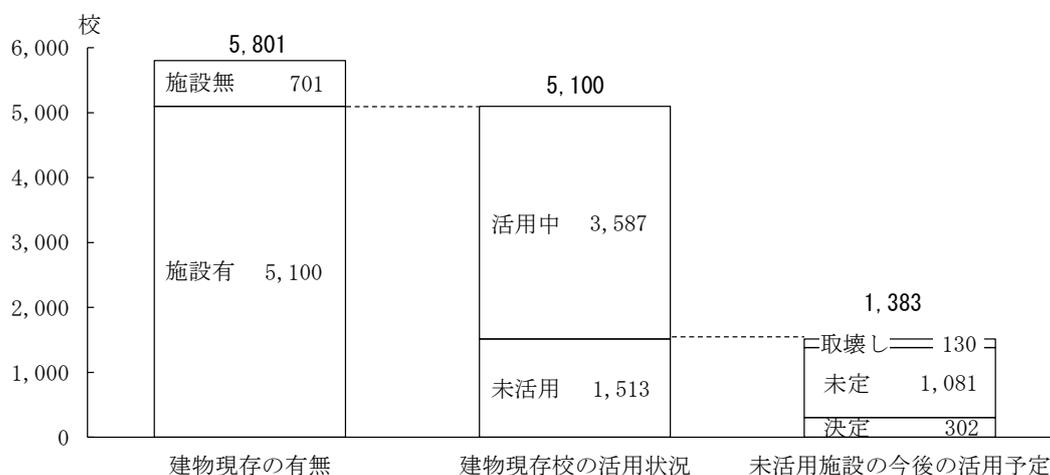
### ア 施設の活用状況

平成14年度から25年度までの12年間で廃校になった5,801校のうち、施設（校舎、屋内運動場など）が残されている廃校は、全体の87.9%に当たる5,100校となっている。

施設が残されている5,100校のうち、現在活用中の廃校は3,587校（70.3%）、活用されていない廃校は1,513校（29.7%）となっており、多くの廃校施設が活用されている現状にある。

しかし、現在活用されていない1,513校のうち、今後の活用予定が決定している廃校は302校にとどまり、1,081校では活用予定が未定の状態にある（廃校全体の18.6%、施設が残されている廃校の21.2%）。

図表1-4 廃校施設の活用状況（平成14年度～平成25年度）



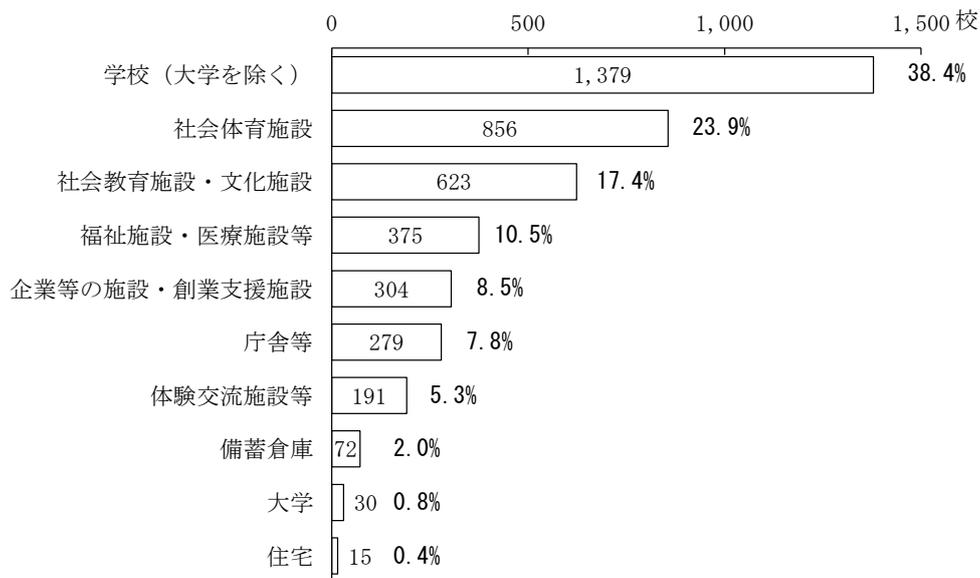
資料：文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」（平成26年5月）

### イ 施設の活用用途

廃校施設の活用用途をみると、「学校（大学を除く）」が全体の38.4%を占め、最も高い割合を示している。次いで「社会体育施設」（23.9%）、「社会教育施設・文化施設」（17.4%）、「福祉施設・医療施設等」（10.5%）となっている。

大きな改修などを実施せず廃校施設をそのまま利用できることや、教育施設としてハード面、機能面などに共通性、活用性がある教育系施設の活用が多くみられる現状にある。

図表 1-5 廃校施設の主な活用用途（複数回答、平成 14 年度～平成 25 年度）



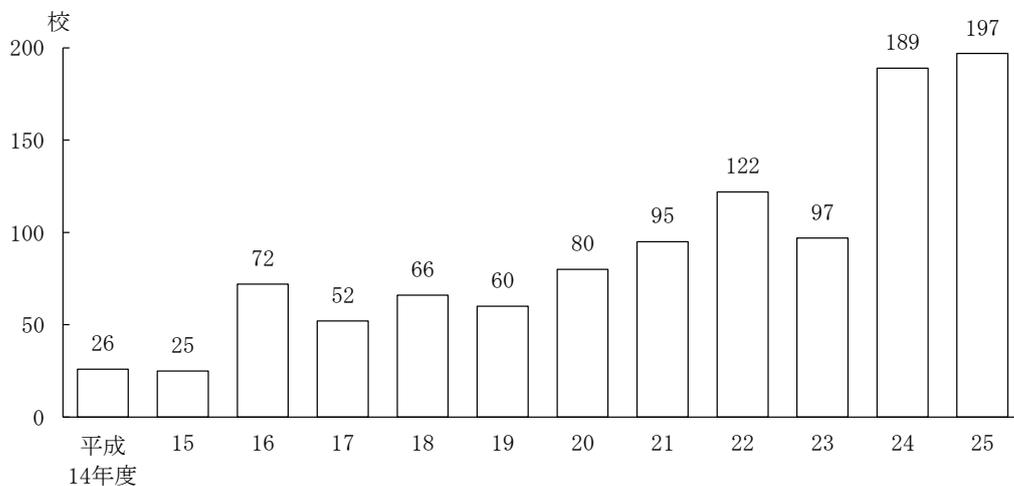
資料: 文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」（平成 26 年 5 月）

### (3) 未活用廃校施設の現状

先にみたとおり、発生した廃校のうち活用されていない廃校は全体の約 26%（約 4 校に 1 校）、活用用途が未定のままの廃校は約 19%（5 校に 1 校）となっており、全ての廃校が十分に活用されているとはいえない状況にあり、その割合も低くない状況にある。

平成 14 年度以降に発生した廃校施設の活用用途が未定の廃校数の推移をみると、前年度より減少している年度がみられるものの、全体の傾向としては増加する傾向がみられる。特に平成 24 年度は前年度（平成 23 年度）の 97 校から 189 校に大幅に増加し、平成 25 年度においても引き続き 197 校の活用用途が未定の廃校が発生している。

図表 1-6 活用用途が未定の廃校数の推移

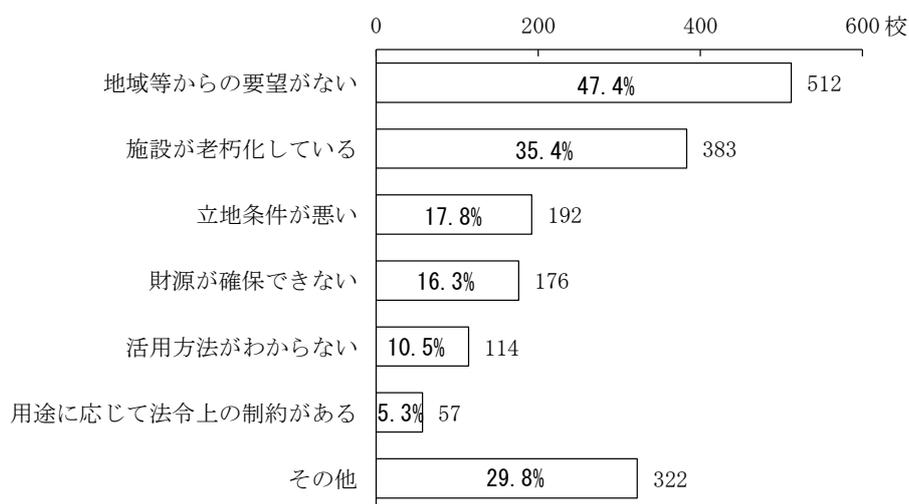


資料: 文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」（平成 26 年 5 月）

## (4) 廃校施設が活用されない理由

廃校施設が活用されない理由をみると、「地域等からの要望がない」(47.4%)が最も高く、以下、「施設が老朽化している」(35.4%)、「立地条件が悪い」(17.8%)、「財源が確保できない」(16.3%)などとなっている。

図表1-7 廃校施設が活用されない理由（複数回答）



資料:文部科学省「廃校施設活用状況実態調査」(平成26年5月)

## 2 廃校施設に対する国の取組動向

### (1) 文部科学省の取組

#### ア 公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引の策定

我が国の義務教育課程の児童生徒数は、昭和 57 年度の 1,753 万人をピークに減少を続け、平成 26 年度は約 970 万人と、ピーク時と比較すると約 783 万人の減（約 45%減）となっている。しかし、同じ期間の小学校・中学校の減少率は 13%にとどまっており、1 校当たりの児童生徒数は大きく減少してきている。

こうしたなかで、全国には標準規模（小学校、中学校ともに 12 学級）に満たない小規模校の割合が増加しており、授業の中で児童生徒から多様な発言が引き出しにくい、授業の組み立てが難しい、男女の偏りが生じやすい、教職員が確保しにくいなどの問題が生じている。特に 1 学年 1 学級を維持できない複式学級の学校ではこうしたデメリットが大きいとされている。こうした複式学級の学校は、平成 26 年度では公立の小学校・中学校全体の 7.6%に当たる 2,286 校が該当している。

このため、平成 27 年 1 月、文部科学省は教育委員会が小中学校の統廃合を検討する際の指針となる「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引（以下、「手引」という。）」を約 60 年ぶりに改定し、都道府県教育委員会を通じて全国に通知した。

「手引」では、1 学年 1 学級を維持できない小中学校については、教育上の課題が極めて大きいことなどから、統合の適否を速やかに検討する必要があることを指摘している。これに伴い統廃合に係る基準も見直され、現在の通学基準である小学校で 4 キロ以内、中学校で 6 キロ以内の通学範囲を、おおむね 1 時間以内に改め、スクールバスなどの条件整備により広域での統廃合の実施が可能となった。

「手引」の策定に伴い、今後、全国の市区町村において、小学校・中学校の統廃合の検討が進むことが考えられ、廃校施設の発生が更に増加することが懸念される。

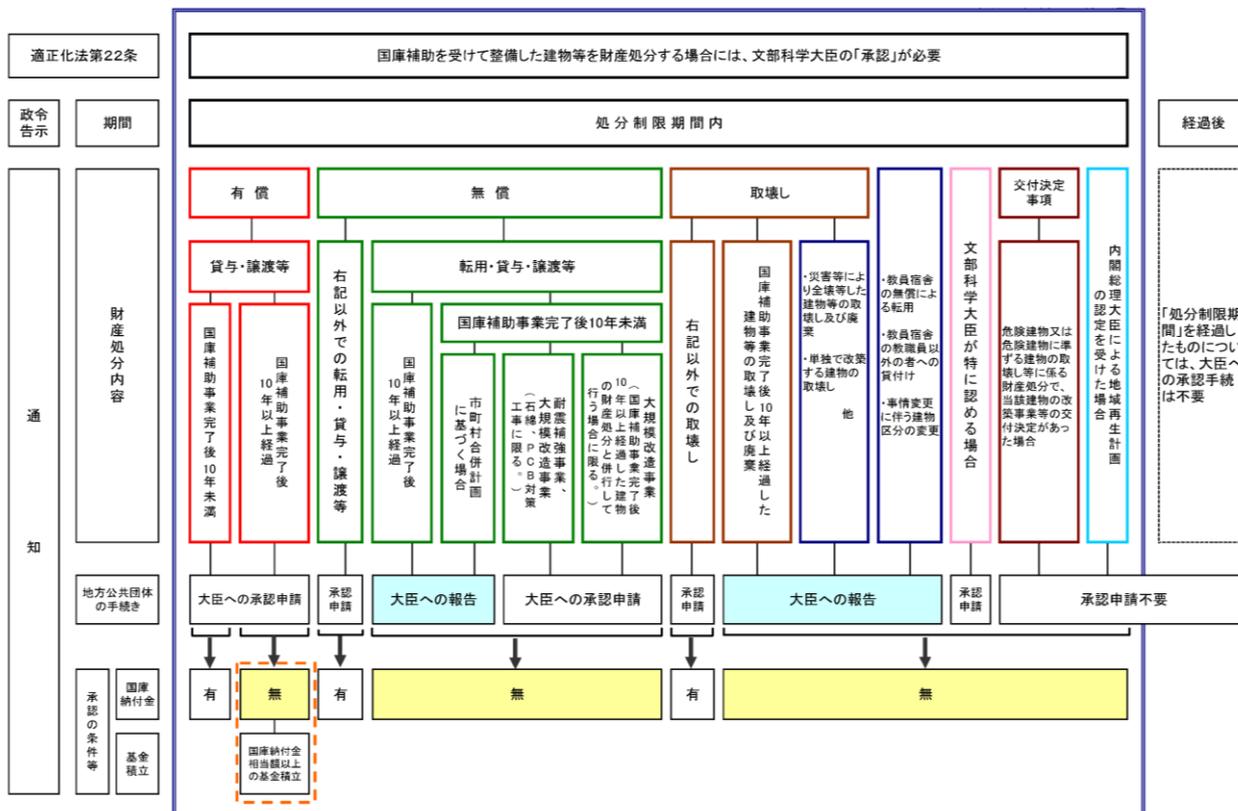
#### イ 財産処分等の緩和

学校施設は、国庫補助金などを受けて整備した施設であり、地域住民にとっても最も身近な公共施設の一つであることから、廃校となった後も積極的に活用していくことが求められている。原則として、国庫補助などを受けて整備した建物などを学校以外に転用したり、売却する場合は財産処分手続が必要である。財産処分手続では、文部科学大臣の承認を得るとともに、承認の条件として国庫補助相当額を国に納付することが求められるケースもあった。

文部科学省では廃校施設などの積極的な活用を進めるために廃校施設などの転用に際して、こうした財産処分手続の弾力化、簡素化を図っている。「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について」（平成 20 年 6 月 18 日付け 20 文科施第 122 号文部科学省大臣官房文教施設企画部長通知）により、国庫納付金免除範囲の抜本的な拡大及び手続きの簡素化を図り、ほとんどの場合において国庫納付金を不要としている。例えば、国庫補助事業完了後 10 年以上経過した建物を無償による財産処分（転用・貸与・譲与・取壊し）を行う場合は、相手先を問わず国庫納付金が不要となった。

また、文部科学省では廃校施設の活用の一層の促進を図るため、“未来につなごう「みんなの廃校プロジェクト」”を立ち上げ、廃校施設の活用に係る情報を文部科学省が集約して、ホームページに公表するとともに、廃校施設活用に当たっての国庫補助等の制度を紹介している。

図表 1-8 公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続きの概要



資料:文部科学省「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続きの概要について」(平成20年6月)

(2) 総務省の取組

総務省では、地方自治体の公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、平成26年4月に公共施設等総合管理計画の策定指針を示し、地方自治体に対して同計画の策定を要請している。計画策定に要する経費について、特別交付税措置(措置率1/2)が講じられるとともに、これまで地方債を財源とすることが認められていなかった学校施設などの公共施設の除却に要する経費が、計画に基づいて除去が行われる場合は地方債の対象として認められることとなった。

また、平成26年4月に地方自治体の新公会計基準の整備について指針を示し、学校施設を含む公共施設マネジメントにおける新公会計制度(固定資産台帳など)の活用についての考え方が提示されている。

### (3) 廃校施設活用に係る国等の支援

廃校施設活用に係る国・関係団体などの支援制度も設けられている。

文部科学省では、「スポーツ振興くじ (toto) 助成 (地域スポーツ施設整備助成)」により、廃校施設を活用した地域スポーツ施設の整備を支援している。

文化庁では、「地域の特性を活かした史跡等総合活用支援推進事業 (国宝重要文化財等保存整備費補助金)」により、史跡などのガイダンス施設、埋蔵文化財研究センターの整備を支援している。

厚生労働省では、子育て支援施設、保健・福祉施設の整備を支援しており、「地域介護・福祉空間整備等交付金 (介護基盤緊急整備等臨時特例基金)」、「次世代育成支援対策施設整備交付金」、「子育て支援対策臨時特例交付金 (安心こども基金)」、「放課後子ども環境整備事業」、「社会福祉施設等施設整備費補助金」が設けられている。

このほかにも、農林水産省、林野庁、総務省、国土交通省、経済産業省、資源エネルギー庁、内閣府においても関連の制度が設けられている。

図表 1-9 転用施設の改修に対する補助等 (平成 25 年 5 月現在)

区分	所管官庁	事業名	対象となる転用施設等
文 部 科 学 省	(独)日本スポーツ振興センタースポーツ振興事業部助成課	スポーツ振興くじ (toto) 助成 (地域スポーツ施設整備助成)	● 地域スポーツ施設
文 化 庁	文化財部記念物課	地域の特性を活かした史跡等総合活用支援推進事業 (国宝重要文化財等保存整備費補助金)	● 史跡等のガイダンス施設 ● 埋蔵文化財センター
厚 生 労 働 省	老健局高齢者支援課	地域介護・福祉空間整備等交付金 (介護基盤緊急整備等臨時特例基金)	● 老人福祉施設等
	雇用均等・児童家庭局総務課 (児童福祉)	次世代育成支援対策施設整備交付金	● 児童福祉施設等 (保育所、子育て支援のための拠点施設を除く)
	雇用均等・児童家庭局総務課 (児童福祉)	子育て支援対策臨時特例交付金 (安心こども基金)	● 私立保育所 ● 子育て支援のための拠点施設 ● 放課後児童クラブ
	雇用均等・児童家庭局育成環境課	放課後子ども環境整備事業	● 放課後児童クラブ
	社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課	社会福祉施設等施設整備費補助金	● 障がい者施設等
農 林 水 産 省	農村振興局整備部農村整備官	農山漁村活性化プロジェクト支援交付金	● 都市と農村の交流拠点施設 ● 山村・都市交流促進のための自然体験学習・農業体験 ● 学習等の拠点となる滞在型活動施設
	農村振興局農村政策部都市農村交流課	都市農村共生・対流総合対策交付金	● 農山漁村の持つ豊かな自然や「食」を観光、教育、健康等に活用する地域の手づくり活動に必要な拠点施設 (農産物直売施設、体験学習農園、福祉農園、移住・定住促進施設等)
	農村振興局都市農村交流課都市農業室	「農」のある暮らしづくり交付金	● 介護・福祉農園等の附帯施設 (事務室、休憩室) ● 滞在型市民農園の休憩 (簡易宿泊) 施設 ● 農産物処理加工施設、人材育成施設 等
林 野 庁	林政部木材利用課	森林・林業再生基盤づくり交付金 (木造公共建築物等の整備)	● 交流施設等の公共施設
総 務 省	自治行政局過疎対策室	過疎地域等自立活性化推進交付金	● 地域間交流・地域振興を図るための生産加工施設 ● 資料展示施設 ● 教育文化施設 ● 地域芸能・文化体験施設等 (過疎地域遊休施設再整備事業においては、過疎地域の廃校舎等の遊休施設を改修する費用が対象)
	自治行政局市町村課	市町村合併推進体制整備費補助金	● 旧合併特例法第 5 条に規定する市町村建設計画に基づき実施する事業

区分	所管官庁	事業名	対象となる転用施設等
国土交通省	都市局市街地整備課	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)	● 都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な施設
	住宅局住宅総合整備課 住環境整備室	社会資本整備総合交付金(空き家再生等推進事業)	● 宿泊施設 ● 交流施設 ● 体験学習施設 ● 創作活動施設 ● 文化施設等
	国土政策局地方振興課	集落活性化推進事業	● 既存公共施設を再編し、ワンストップサービスの実現やサービスコストの低減を図る事業に必要な施設整備
経済産業省	経済産業政策局地域経済産業グループ産業施設課	成長産業・企業立地促進等施設整備費補助事業	● 企業立地促進法により、国の同意を得た基本計画の対象区域内で、当該計画に基づいて成長産業における企業立地・産業集積形成のために整備される貸工場・貸事業場
資源エネルギー庁	電力・ガス事業部電力基盤整備課電源地域整備室	電源立地地域対策交付金	● 電源立地地域における地域住民の福祉の向上に資するものとして必要と認められる公共用施設
文部科学省	研究開発局原子力課立地地域対策室		
内閣府	地域活性化推進室	地域再生事業における地方債の特例	● 施設の統廃合等により不要となった公共施設又は公用施設で、特定政策課題の解決に資する当該施設の除却事業(※除却のみでも国庫補助金の対象となる事業)について地方債の起債対象とする。

資料:文部科学省



## **第2章 廃校施設の有効活用に係る課題、具体的な手法**



## 第2章 廃校施設の有効活用に係る課題、具体的手法

本章は、(1)全国の市区町村を対象に実施した「廃校施設活用に関する市区町村アンケート調査」(以下、「市区町村アンケート調査」という。)、(2)廃校活用団体を対象に実施した「廃校施設活用に関する市区町村アンケート調査(活用団体)」(以下、「廃校施設活用団体アンケート調査」という。)の2つの調査結果から、廃校施設の有効活用に係る課題・具体的手法などについて取りまとめた。

### 1 市区町村アンケート調査

#### (1) 調査の概要

##### ア 調査目的

廃校施設の活用に係る現状や問題点・課題を把握するとともに、活用に係る取組や意向などを把握することを目的として実施した。

##### イ 調査対象及び回収状況

調査対象は平成26年10月1日現在の市区町村(1,741団体)、配布票数1,741票、回収票数926票、有効回収票数926票、回収率53.2%(有効回収票ベース)となっている。

調査の実施期間は、平成26年10月6日～31日となっている。

##### ウ 調査項目

調査では、(1)団体属性(団体コード、都道府県名、団体名、担当部課名、担当者名、連絡先、市区町村合併の経験、住民基本台帳人口・世帯数、児童生徒数)、(2)市区町村立学校の現状(市区町村立小学校の休廃校の現状、市区町村立中学校の休廃校の現状)、(3)廃校の現状及び活用(廃校施設活用の現状、廃校施設の活用方法、廃校施設の活用用途)、(4)廃校活用に係る問題点(廃校活用に係る基本方針、基本計画等の策定、廃校活用に係る住民参加の取組、廃校活用に際して実施した調査・評価)、(5)未活用の廃校施設の現状(未活用廃校施設の検討、廃校施設が活用されない理由)を把握した。

## (2) 回答団体の状況

### ア 都道府県・エリア

都道府県別にみた回答団体の状況は、「北海道」が11.2%と最も高く、以下、「長野県」4.5%、「千葉県」4.0%、「福岡県」3.5%、「東京都」3.3%が続く。

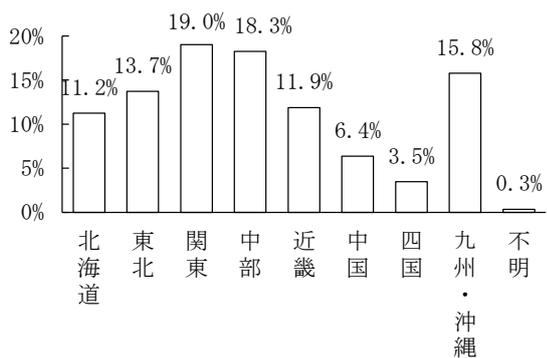
エリア別にみた回答団体の状況は、「関東」が19.0%と最も高く、以下、「中部」18.3%、「九州・沖縄」15.8%、「東北」13.7%、「近畿」11.9%、「北海道」11.2%、「中国」6.4%、「四国」3.5%が続く。

### イ 団体種別

団体種別にみた回答団体の状況は、「町村」(49.9%)と「市(政令指定都市、中核市、特例市を除く)」(43.1%)の割合が高く、以下、「中核市」(2.2%)、「特例市」(1.9%)、「政令指定都市」(1.4%)、「特別区」(1.2%)となっている。

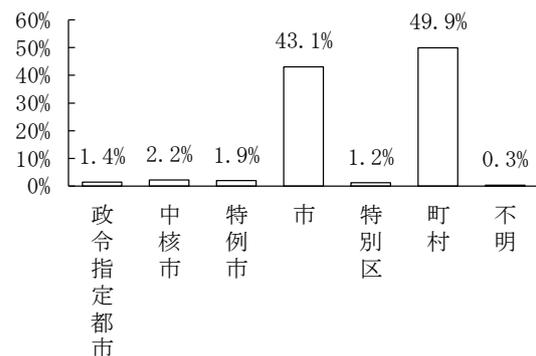
図表2-1 地域別・団体種別にみた回答団体の状況

①地域別(単数回答)



n=926

②団体種別(単数回答)

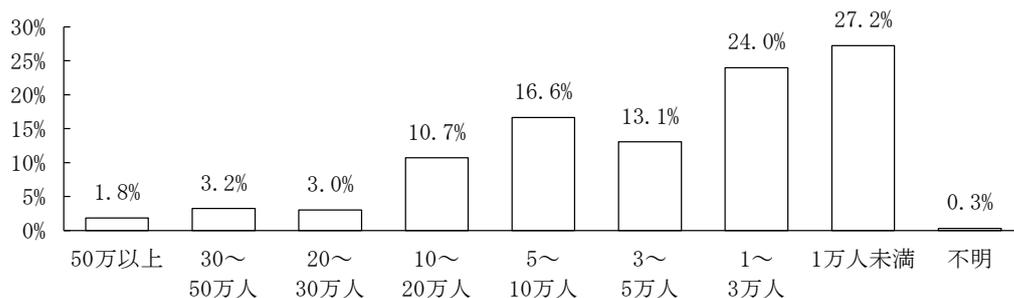


n=926

### ウ 人口規模(単数回答)

回答団体の人口規模は、「1万人未満」(27.2%)、「1~3万人」(24.0%)が高い割合を示し、以下、「5~10万人」(16.6%)、「3~5万人」(13.1%)、「10~20万人」(10.7%)、「30~50万人」(3.2%)、「20~30万人」(3.0%)、「50万以上」(1.8%)となっている。

図表2-2 人口規模別にみた回答団体の状況



n=926

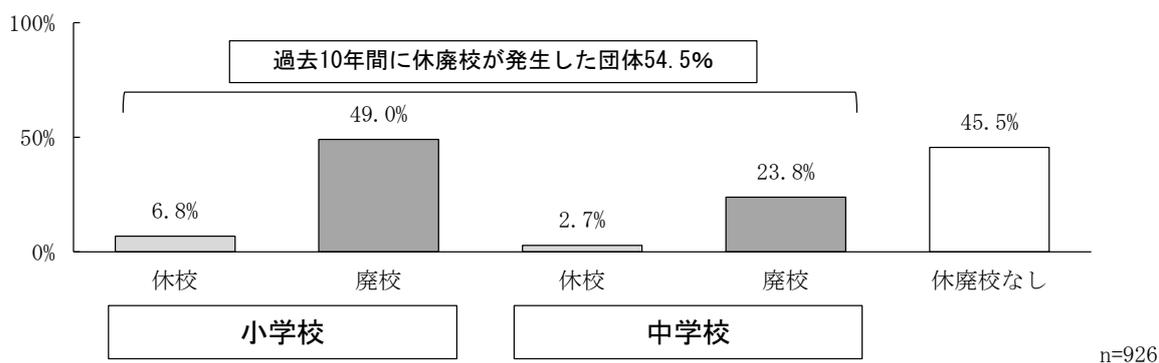
### (3) 廃校活用の現状

#### ア 活用の動向

##### ① 休校・廃校の発生状況

回答団体の小学校・中学校の休廃校の現状については、小学校では「廃校」(49.0%)、「休校」(6.8%)、中学校では「廃校」(23.8%)、「休校」(2.7%)となっている。なお、休校は平成26年5月1日現在、在学者がいない学校(廃校を除く)、廃校は過去10年間に学校設置条例から除かれた学校(転用・貸与・譲渡・解体等も含む)とし、一部事務組合立の学校は含まれていない。

図表2-3 過去10年間の休校・廃校の発生状況(複数回答)



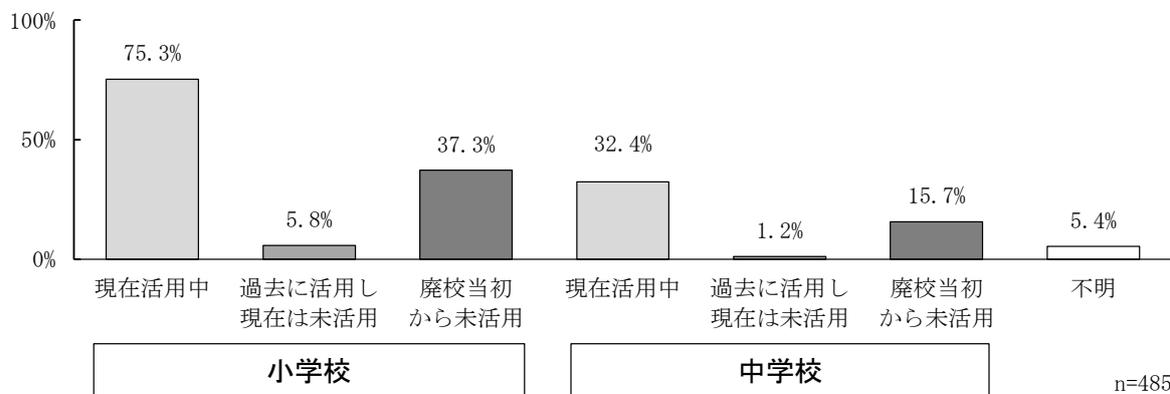
##### ② 廃校活用の状況

回答団体の廃校施設の全部又は一部が現存しているケースの活用状況について調査した。

小学校の活用状況については、「現在活用中」が(75.3%)で最も高く、「過去に活用していたが現在は未活用」(5.8%)、「廃校当初から現在まで未活用」(37.3%)となっている。

一方、中学校については、「現在活用中」(32.4%)、「過去に活用していたが現在は未活用」(1.2%)、「廃校当初から現在まで未活用(中学校)」(15.7%)となっている。

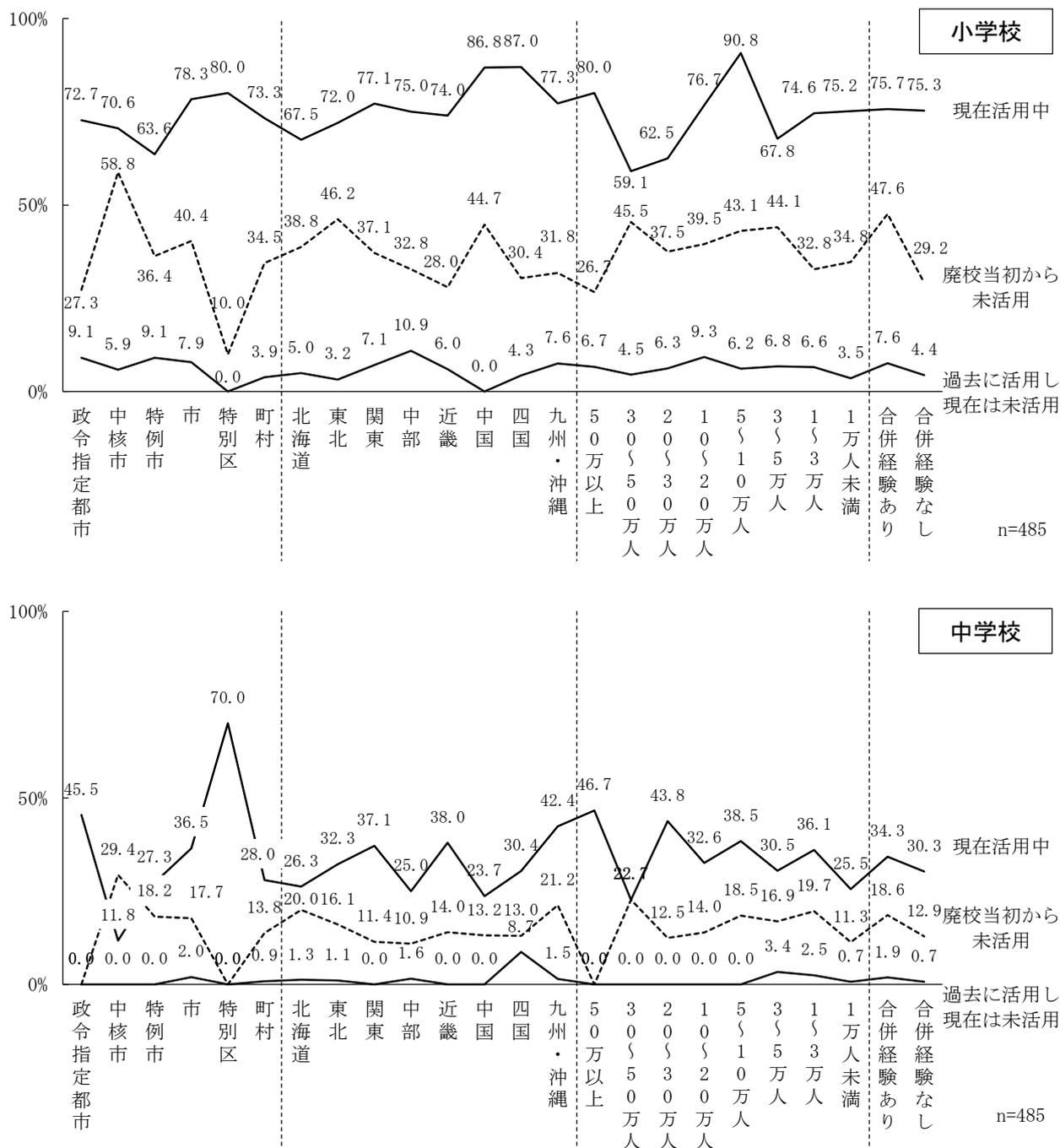
図表2-4 廃校保有団体における廃校の活用状況(複数回答)



団体属性別の廃校活用の状況をみると、各団体とも小学校では「現在活用中」が多く、特に人口5～10万の団体では9割以上を占めている。反対に「廃校当初から未活用」は団体によって差異がみられ、特別区では10.0%にとどまっているが、中核市、東北エリア、合併経験ありの団体などでは約5割を占めている。

中学校については、特別区で7割の団体が「活用中」となっている。

図表2-5 団体属性別にみた廃校保有団体の廃校の活用状況（複数回答）



(注) 図表中の「市」は政令指定都市、中核市、特例市以外の市（次頁以降も同じ）

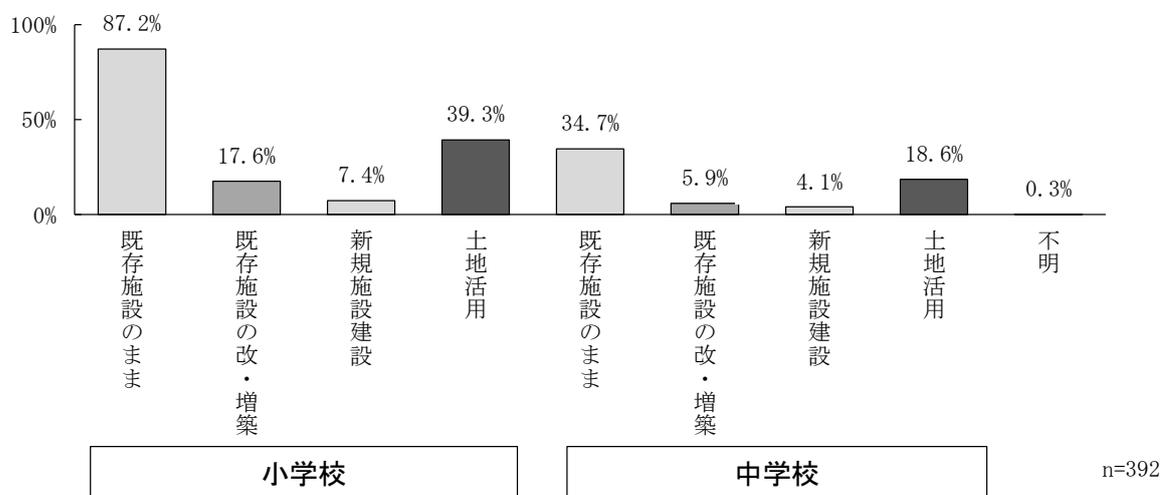
## イ 廃校施設の活用方法

### ① 小・中学校別にみた活用方法

回答団体の現在活用中の廃校施設の活用方法についてみると、小学校では、「既存建物をそのまま活用」が 87.2%と最も高く、以下、「屋外運動場等の土地活用」(39.3%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(17.6%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(7.4%)となっている。

一方、中学校でも「既存建物をそのまま活用」が最も高いが、その割合は 34.7%と小学校と比較すると低い割合にとどまり、以下、「屋外運動場等の土地活用」(18.6%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(5.9%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(4.1%)となっている。

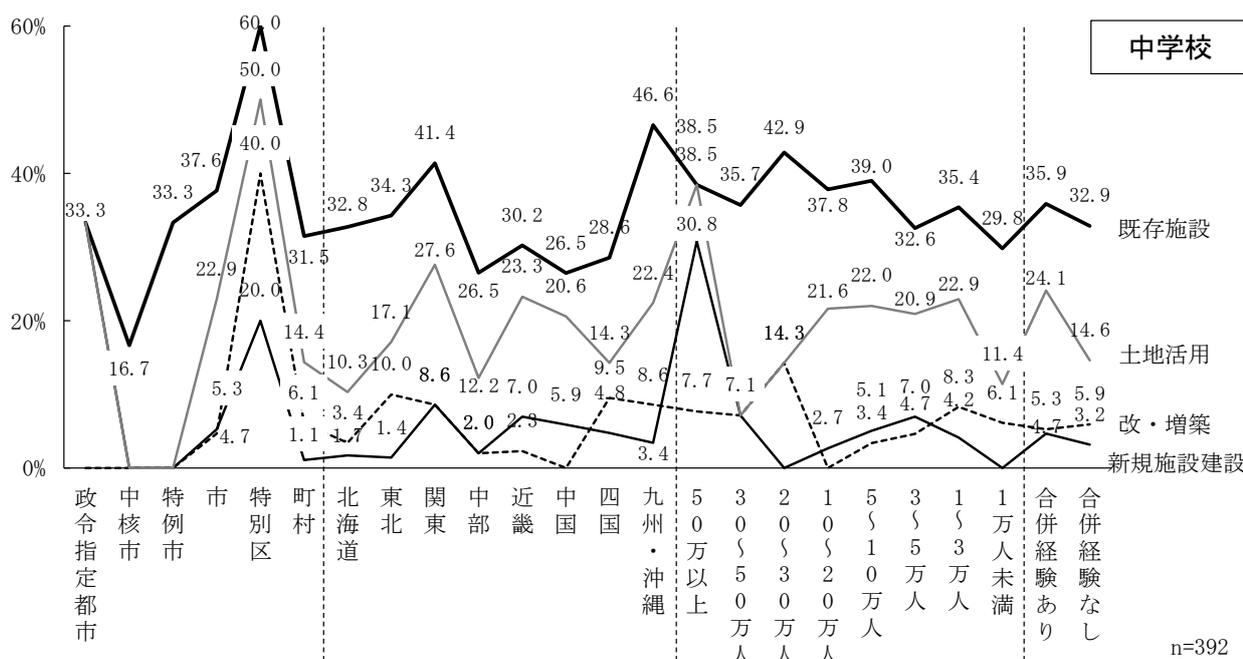
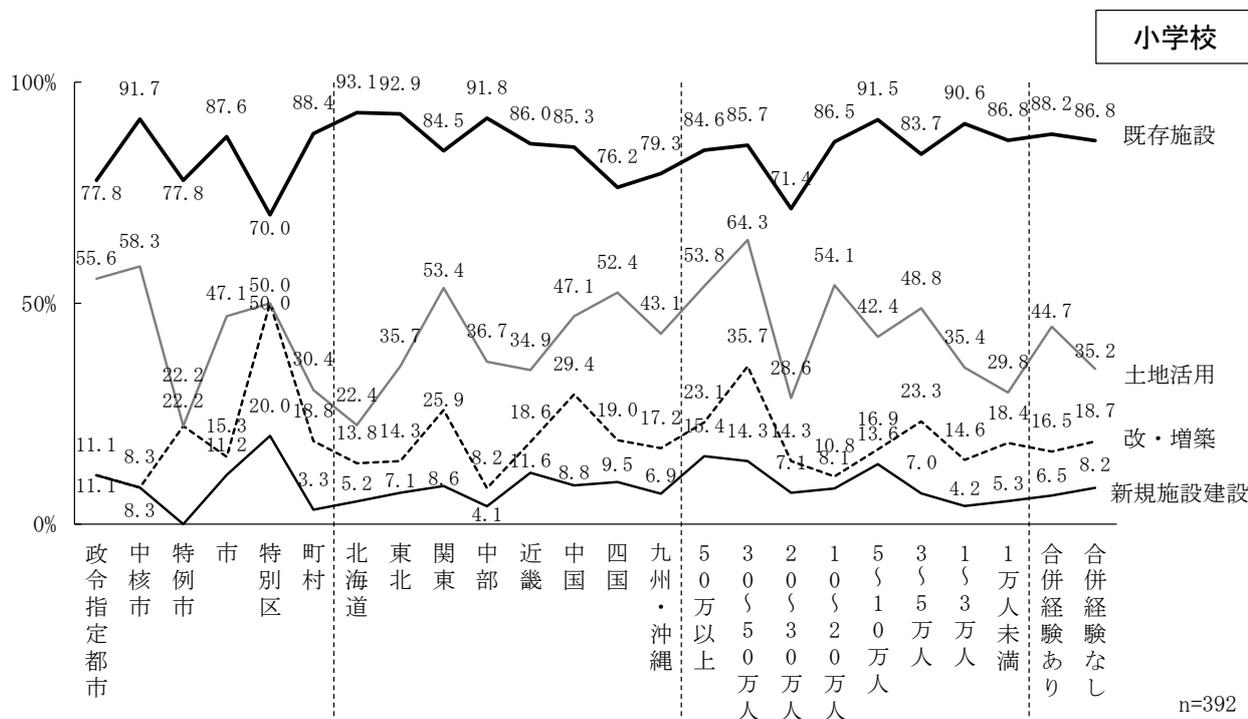
図表 2-6 廃校保有団体における廃校施設の活用状況（複数回答）



## ② 団体種別にみた活用方法

団体種別の廃校施設の活用方法についてみると、小中学校ともに「既存施設のまま活用」している団体の割合が高くなっている。一方、「土地活用」については差異がみられ、政令指定都市、中核市、関東エリアでの活用が高い割合を示している。

図表 2-7 団体属性別にみた廃校活用団体における廃校施設の活用状況（複数回答）

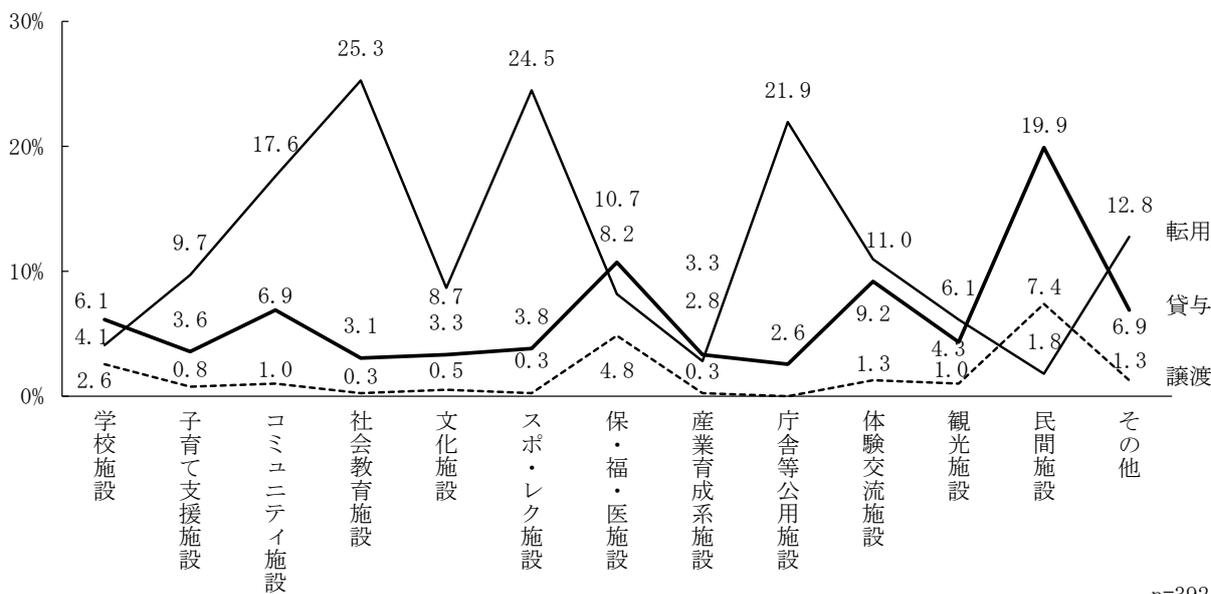


ウ 廃校活用の手法【財産処分の状況】

廃校活用の手法として、活用用途別の内容を調査した。活用用途として、①小・中学校以外の学校施設（高等学校、大学）、②子育て支援施設（保育所、幼稚園、こども園、子育て支援センター等）、③コミュニティ施設（コミュニティセンター、集会所等）、④社会教育施設（公民館、生涯学習センター、図書館等）、⑤文化施設（ホール、展示施設、美術館、博物館等）、⑥スポーツ・レクリエーション施設（スポーツコート、体育館、スポーツジム、喫茶室等）、⑦保健・福祉・医療系施設（健康増進施設、保健センター、通所施設、診療所等）、⑧産業育成・支援系施設（職業訓練施設、創業支援施設、産業研究施設等）、⑨庁舎等の公用施設（庁舎、備蓄倉庫等）、⑩体験交流施設（自然体験施設、産業体験施設、地域間交流施設、世代間交流施設等）、⑪観光施設（観光展示施設、飲食施設、物販施設、宿泊施設等）、⑫民間施設（事務所、営業所、工場等）、⑬その他の13用途に分けた。

社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、庁舎などは「転用」の割合が高くなっている。一方、「貸与」については、保健・福祉・医療系施設、体験交流施設、民間施設などが比較的高い割合を示している。「譲渡」については、保健・福祉・医療系施設、民間施設が比較的高い割合を示している。

図表2-8 活用用途別にみた活用手法の状況（複数回答）



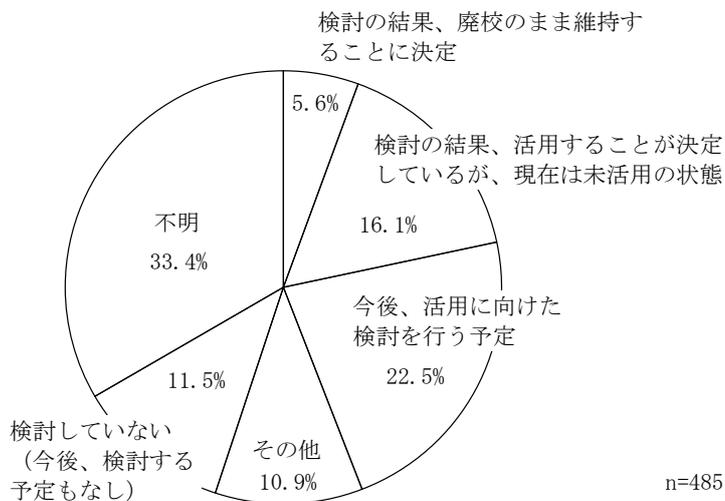


(5) 未活用廃校の現状

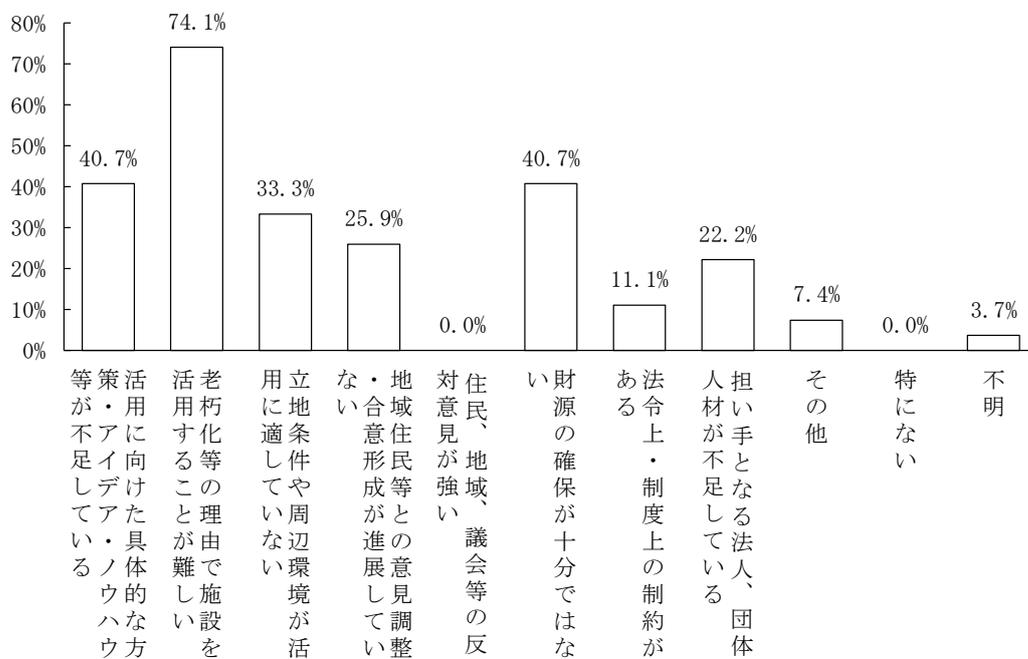
未活用の廃校施設を活用するための検討については、「今後、活用に向けた検討を行う予定」が22.5%と最も高く、以下、「検討の結果、活用することが決定しているが、現在は未活用の状態」(16.1%)、「検討していない(今後、検討する予定もなし)」(11.5%)、「検討の結果、廃校のまま維持することに決定」(5.6%)となっている。

廃校施設が活用されない理由については、「老朽化等の理由で施設を活用することが難しい」が74.1%と最も高く、以下、「活用に向けた具体的な方策・アイデア・ノウハウ等が不足している」(40.7%)、「財源の確保が十分ではない」(40.7%)、「立地条件や周辺環境が活用に適していない」(33.3%)、「地域住民等との意見調整・合意形成が進展していない」(25.9%)、「担い手となる法人、団体、人材が不足している」(22.2%)、「法令上・制度上の制約がある」(11.1%)となっている。

図表2-10 未活用廃校の現状(単数回答)

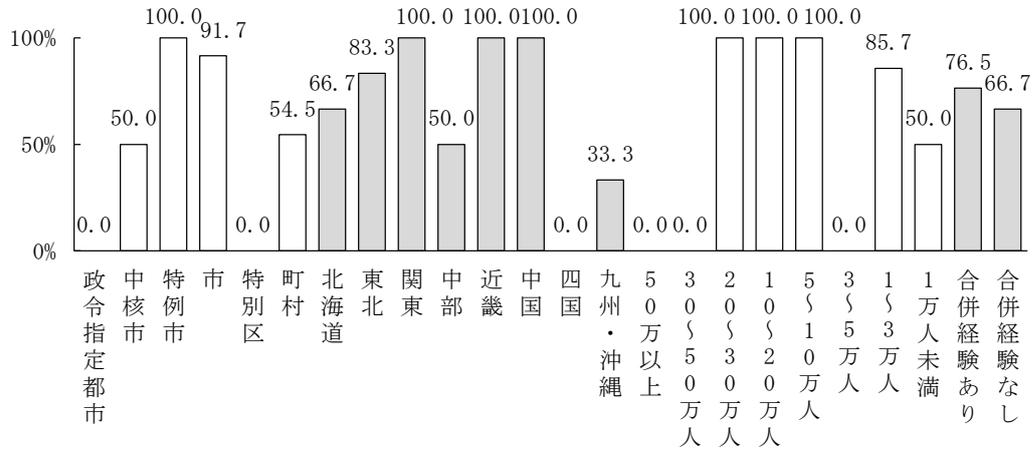


図表2-11 廃校施設が活用されていない理由(複数回答)



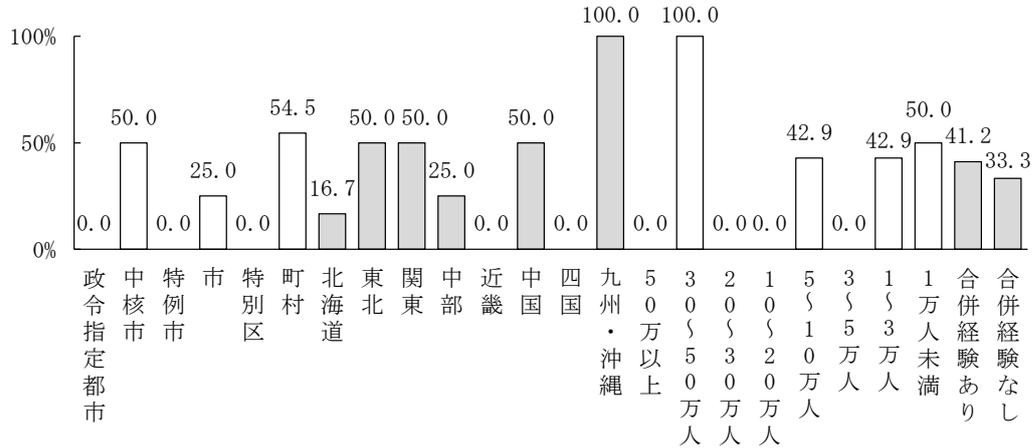
図表 2-12 団体属性別にみた廃校施設が活用されていない理由（複数回答）

① 老朽化等の理由で施設を活用することが難しい



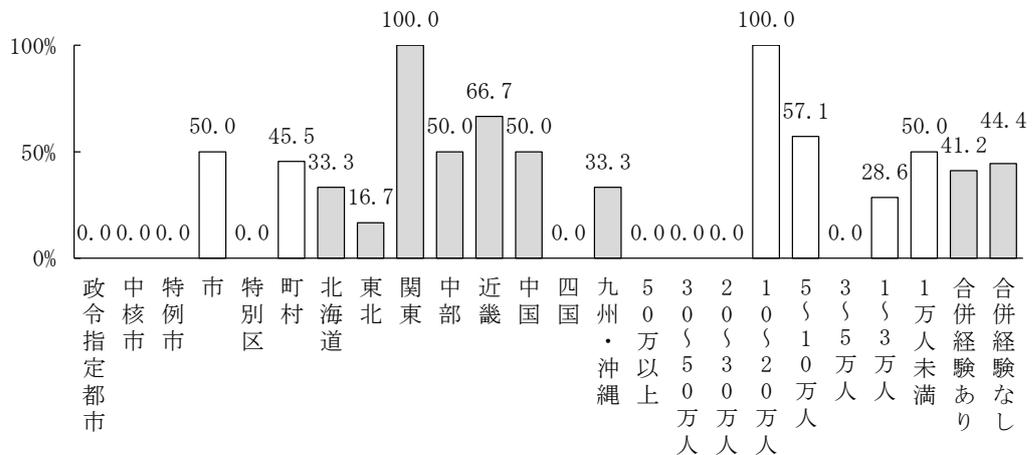
n=27

② 活用に向けた具体的な方策・アイデア・方策の不足



n=27

③ 財源の確保が十分ではない



n=27

## 2 廃校施設活用団体アンケート調査

### (1) 調査の概要

#### ア 調査の目的

個別廃校施設の有効活用に係るプロセスを把握するため、廃校活用を具体的に実施している団体を対象に書面調査を実施した。

#### イ 調査対象及び回収状況

文部科学省、総務省、一般財団法人都市農山漁村交流活性化機構（まちむら交流きこう）などの廃校関連報告書から、廃校施設活用に係る全国の事例を整理し、164団体を選定して調査対象とした。

調査は一次調査及び二次調査の2つを実施した。

##### ① 一次調査

101団体から回答があった。回収率は61.6%となっている。

都道府県別の内訳は、北海道20団体、青森県2団体、岩手県4団体、宮城県1団体、秋田県2団体、山形県4団体、福島県4団体、茨城県2団体、栃木県5団体、群馬県1団体、千葉県1団体、東京都1団体、神奈川県1団体、新潟県2団体、富山県1団体、石川県1団体、福井県2団体、山梨県1団体、静岡県2団体、愛知県3団体、三重県2団体、滋賀県1団体、京都府2団体、兵庫県5団体、和歌山県2団体、鳥取県2団体、岡山県1団体、広島県4団体、山口県1団体、徳島県2団体、愛媛県1団体、高知県1団体、福岡県3団体、熊本県6団体、大分県3団体、宮崎県1団体、鹿児島県1団体、沖縄県1団体、その他2団体（回答団体側の希望で団体名非公表）となっている。

調査の実施期間は、平成26年10月6日～31日となっている。

##### ② 二次調査

一次調査の回答団体101団体を対象に実施した。77団体から回答があった。回収率は76.2%となっている。なお、回答団体のうち、南房総市、豊田市、神戸市の3市はヒアリング調査の対象団体とした。

調査の実施期間は、平成26年2月7日～28日となっている。二次調査結果については、第3章、第4章で整理している。

図表2-13 回答団体・施設

No.	都道府県	団体名	施設名称	活用施設名(旧校名)	二次調査 回答団体
1	北海道	函館市	函館市中央図書館日吉書庫	日吉幼稚園	○
2	北海道	旭川市	セルフ豊里	旭川市立豊里小中学校	○
3	北海道	登別市	のぼりべつ文化交流館(カント・レラ)	登別温泉中学校	○
4	北海道	小樽市	市立小樽病院高等看護学院ほか	堺小学校	○
5	北海道	釧路市	武修館中学校・武修館高等学校	武佐中学校	○
6	北海道	帯広市	市民活動プラザ六中	帯広市立帯広第六中学校	○
7	北海道	石狩市	石狩市学び交流センター	石狩市立紅葉山小学校	○
8	北海道	せたな町	せたな町北檜山資料室	愛知小学校	○
9	北海道	黒松内町	黒松内ぶなの森自然学校	黒松内町立作開小学校	○
10	北海道	余市町	余市幸住学園豊丘分場	余市町立豊丘小学校	○
11	北海道	月形町	雪の聖母園就労支援センターオプス	中和小学校	○
12	北海道	上富良野町	清富多世代交流センター	清富小学校	○
13	北海道	占冠村	占冠地域交流館	占冠小学校	○
14	北海道	和寒町	北原交流展示館	北原小学校	○
15	北海道	音威子府村	咲来公民館	咲来小学校	○
16	北海道	礼文町	各小学校資料保管場所(旧礼文町思い出ミュージアム)	上泊小学校	○
17	北海道	佐呂間町	ふるさと知来館	知来小学校	○
18	北海道	日高町	正和地域交流センター	正和小学校	○
19	北海道	新冠町	太陽の森 ディマシオ美術館	太陽小学校	○
20	北海道	清水町	「さくら さくら」(小規模多機能型居宅介護事業所)	町立下佐幌小学校	○
21	青森県	八戸市	八戸市青葉湖展望交流施設 山の楽校	増田小中学校	○
22	青森県	鯨ヶ沢町	白神自然学校一ツ森校	一ツ森小学校	○
23	岩手県	八幡平市	学校の宿希望の丘	五日市小学校	○
24	岩手県	久慈市	あーとびる麦生	麦生小中学校	○
25	岩手県	遠野市	遠野みらい創りカレッジ土淵校	遠野市立土淵中学校	○
26	岩手県	洋野町	おおのパン工房	水沢小学校	○
27	宮城県	登米市	ラボラーレ登米	新田第二小学校	○
28	秋田県	鹿角市	鹿角市中滝ふるさと学舎	鹿角市立中滝小学校	○
29	秋田県	羽後町	沢の子の杜 わか杉	飯沢小学校	○
30	山形県	酒田市	日向コミュニティセンター	日向小学校	○
31	山形県	金山町	道草ぶんこう	金山小学校田茂沢分校	○
32	山形県	鮭川村	みやまの里木の根坂	曲川小学校木の根坂分校	○
33	山形県	遊佐町	遊佐町歴史民俗学習館	菅里中学校	○
34	福島県	須賀川市	SUS株式会社研修施設	須賀川市立東山小学校	○
35	福島県	伊達市	旧泉原小学校	泉原小学校	○
36	福島県	西会津町	奥川みらい交流館	町立奥川小学校	○
37	福島県	平田村	平田村役場	永田小学校	○
38	茨城県	神栖市	波崎東ふれあいセンター	波崎東小学校	○
39	茨城県	大子町	大子おやき学校	旧榎野地小学校	○
40	栃木県	足利市	足利市ふるさと学習・資料館	足利市立小俣第二小学校	○
41	栃木県	那須塩原市	田舎ランド鳴内	鳴内小学校	○
42	栃木県	芳賀町	旧稲毛田小学校	稲毛田小学校	○
43	栃木県	茂木町	昭和ふるさと村	木幡小学校	○
44	栃木県	塩谷町	星降る学校「くまの木」	熊ノ木小学校	○
45	群馬県	中之条町	伊参スタジオ	中之条町立第四小学校	○
46	千葉県	南房総市	自然の宿 くすの木	上三原小学校	◎
47	東京都	豊島区	にしすがも創造舎	旧朝日中学校	○
48	神奈川県	相模原市	篠原の里センター	篠原小学校	○
49	新潟県	十日町市	妻有焼き陶芸センター	野中小学校	○
50	新潟県	聖籠町	学校法人国際総合学園 JAPAN サッカーカレッジ	聖籠町立亀代中学校	○
51	富山県	南砺市	スターフォレスト利賀	利賀村立 坂上小学校	○
52	石川県	輪島市	知的障害者授産施設ふれあい工房あざし	阿岸小学校	○
53	福井県	福井市	ふくい森の子自然学校	上味見小学校	○
54	福井県	小浜市	Café&gallery 風音	松永小学校門前分校	○
55	山梨県	北杜市	旧日野春小学校	北杜市立日野春小学校	○
56	静岡県	浜松市	浜松市みかんの里資料館(まなぼうかん)	三ヶ日町立西小学校大福寺分校	○

No.	都道府県	団体名	施設名称	活用施設名（旧校名）	二次調査 回答団体
57	静岡県	島田市	島田市山村都市交流センターささま	笹間小学校	○
58	愛知県	岡崎市	ホテル学校	鳥川小学校	○
59	愛知県	豊田市	ルネサンス豊田高等学校	豊田市立藤沢小学校	◎
60	愛知県	新城市	鳳来地域間交流施設	七郷一色小学校	○
61	三重県	名張市	ヤマト運輸コールセンター	名張市立長瀬小学校	
62	三重県	尾鷲市	おわせ海洋深層水 株式会社モクモクしお学舎	古江小学校	○
63	滋賀県	東近江市	鈴鹿の里コミュニティセンター、政所出張所	政所中学校	○
64	京都府	京都市	京都市学校歴史博物館	京都市立開智小学校	○
65	京都府	京丹波町	質美笑楽講	質美小学校	○
66	兵庫県	神戸市	北野工房のまち	神戸市立北野小学校	◎
67	兵庫県	明石市	明石市立高齢者大学校あかねが丘学園	明石市立松が丘南小学校	○
68	兵庫県	相生市	相生学院高等学校	相生市立相生中学校	○
69	兵庫県	篠山市	篠山チルドレンズミュージアム	多紀中学校	○
70	兵庫県	淡路市	山本光学株式会社工場	北淡東中学校	○
71	和歌山県	田辺市	秋津野ガルテン	上秋津小学校	
72	和歌山県	那智勝浦町	籠ふるさと塾	籠小学校	
73	鳥取県	鳥取市	植物工場（愛ファクトリー）	日置谷小学校	
74	鳥取県	湯梨浜町	羽合西コミュニティ施設	羽合西小学校	○
75	岡山県	新見市	公設国際貢献大学校	大田小学校	
76	広島県	東広島市	小田地域センター・国保小田診療所	小田小学校	
77	広島県	三次市	ほしはら山の学校	三次市立上田小学校	○
78	広島県	世羅町	世羅の宿ひがし・東自治センター・東体育館	東小学校	○
79	広島県	神石高原町	小島総合福祉施設	小島中学校	
80	山口県	阿武町	地域交流・高齢者福祉複合施設 ひだまりの里	阿武町立宇田小学校	○
81	徳島県	美馬市	山人の里	重清北小学校	○
82	徳島県	三好市	河内農産物加工所	河内小学校	○
83	愛媛県	今治市	伯方幼稚園	伊方小学校	○
84	高知県	土佐町	土佐町郷土学習センター	土佐町立森小学校	○
85	福岡県	北九州市	門司港美術工芸研究所	庄司小学校	○
86	福岡県	八女市	旧尾久保小学校		
87	福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	上毛町立西友枝小学校	○
88	熊本県	八代市	しょうがの里河俣発電所	河俣小学校	○
89	熊本県	菊池市	きくちふるさと水源交流館	菊池東中学校	
90	熊本県	天草市	天草交流センター ブルーアイランド天草	天草市立大江中学校	○
91	熊本県	美里町	美里町やすらぎ交流体験施設	中央南小学校	○
92	熊本県	山都町	地域密着介護「こころ」	中島西部小学校	○
93	熊本県	芦北町	古石地区生涯学習センターみどりの里	芦北町立古石小学校	○
94	大分県	佐伯市	海辺の村交流館	向陽小学校間越分校	○
95	大分県	豊後大野市	あかい屋根の郷	三重南小学校	○
96	大分県	由布市	ザ・キャビンカンパニーアトリエ	石城西部小学校	○
97	宮崎県	門川町	子どもの森 森の学舎	門川町立西門川小学校松瀬分校	○
98	鹿児島県	垂水市	大野ESD自然学校	大野小中学校	○
99	沖縄県	今帰仁村	あいあい手づくりファーム	湧川小中学校	○

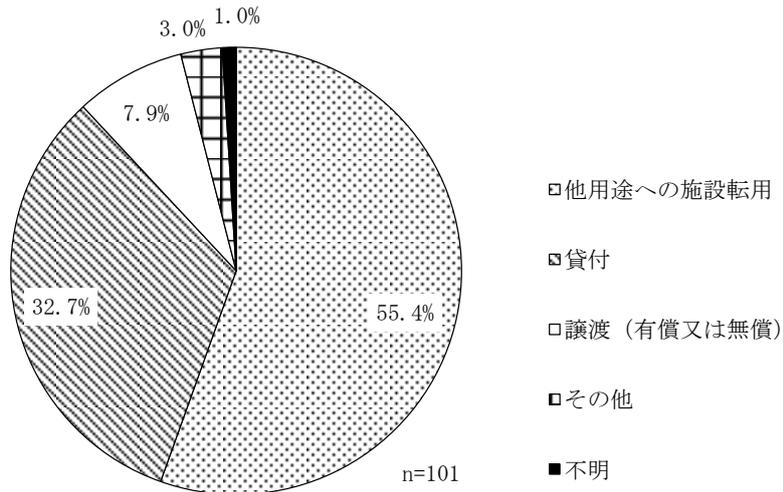
(注) ○は二次調査（アンケート調査）、◎ヒアリング調査の対象団体。なお、リストには団体名の公表の了解を得た団体のみを掲載。

## (2) 事業概要

### ア 施設活用のタイプ

施設活用のタイプを①他用途への施設転用、②貸付、③譲渡（有償又は無償）、④その他に分けて調査した。「他用途への施設転用」が55.4%と最も高く、以下、「貸付」（32.7%）、「譲渡（有償又は無償）」（7.9%）、「その他」（3.0%）となっている。

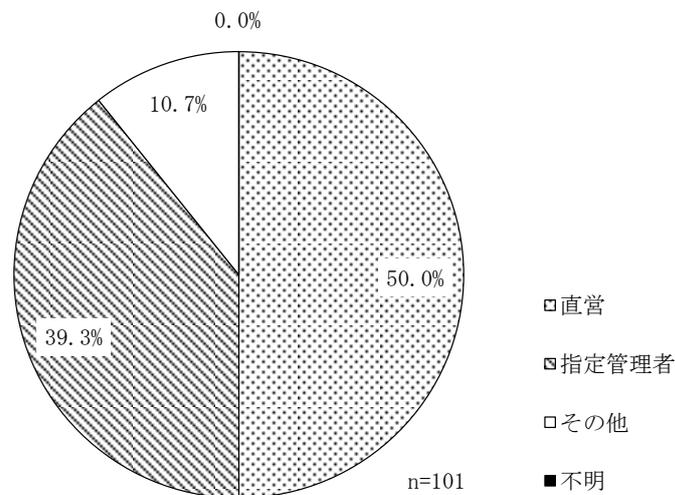
図表2-14 活用のタイプ（単数回答）



### イ 「他用途への施設転用」の場合の運営主体

「他用途への施設転用」の場合の運営主体についてみると、「直営」が50.0%と最も高く、以下、「指定管理者」（39.3%）、「その他」（10.7%）となっている。

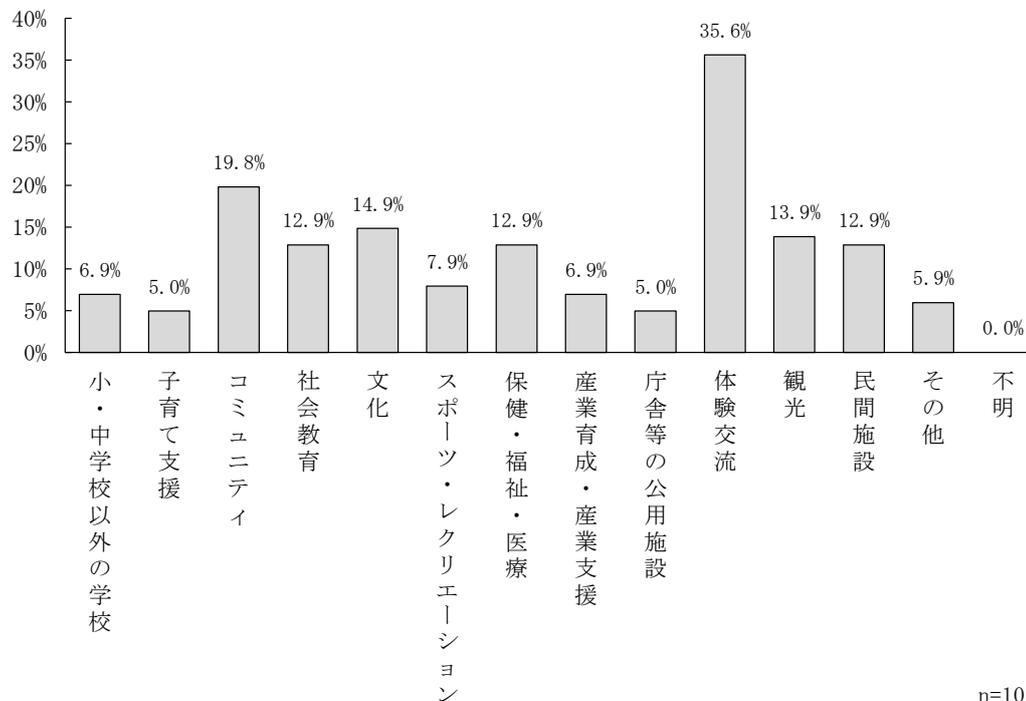
図表2-15 「他用途への施設転用」の場合の運営主体（単数回答）



## ウ 活用用途

活用用途についてみると、「体験交流」(35.6%)が最も高く、以下、「コミュニティ」(19.8%)、「文化」(14.9%)、「観光」(13.9%)となっている。

図表2-16 活用用途（複数回答）



(注) 小・中学校以外の学校施設（高等学校、大学）、子育て支援施設（保育所、幼稚園、こども園、子育て支援センター等）、コミュニティ施設（コミュニティセンター、集会所等）、社会教育施設（公民館、生涯学習センター、図書館等）、文化施設（ホール、展示施設、美術館、博物館等）、スポーツ・レクリエーション施設（スポーツコート、体育館、スポーツジム、喫茶室等）、保健・福祉・医療系施設（健康増進施設、保健センター、通所施設、診療所等）、産業育成・支援系施設（職業訓練施設、創業支援施設、産業研究施設等）、庁舎等の公用施設（庁舎、備蓄倉庫等）、体験交流施設（自然体験施設、産業体験施設、地域間交流施設、世代間交流施設等）、観光施設（観光展示施設、飲食施設、物販施設、宿泊施設等）、民間施設（事務所、営業所、工場等）

### (3) 廃校時の施設等の状況

#### ア 面積

廃校時の敷地面積・建物延床面積の状況についてみると、敷地面積の全体平均は、「9,343 m<sup>2</sup>」、延床面積の全体平均は、「4,106 m<sup>2</sup>」となっている。

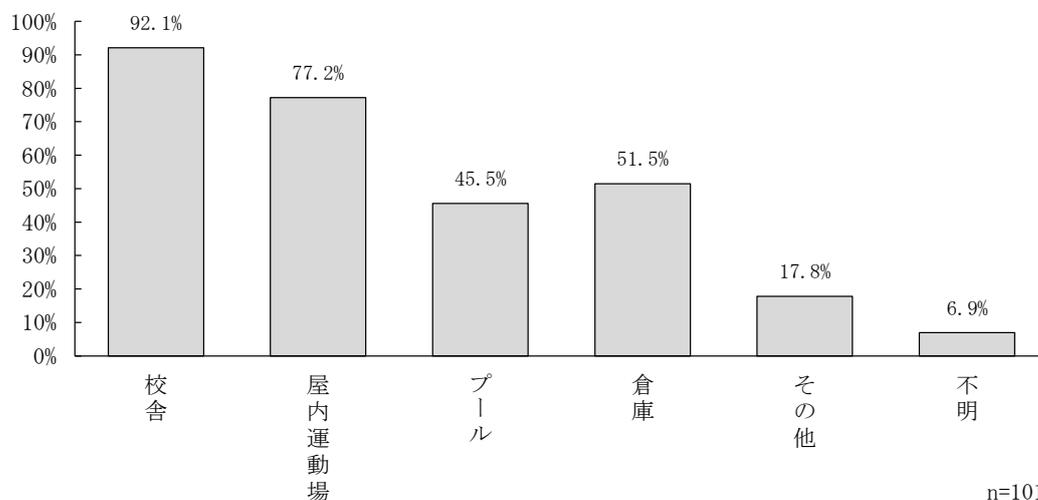
図表 2-17 廃校時の敷地面積・建物延床面積の状況（平均面積）

区分		敷地面積	延床面積
全体平均		9,343 m <sup>2</sup>	4,106 m <sup>2</sup>
活用タイプ	他用途への施設転用	9,490	5,863
	貸付	9,110	1,902
	譲渡（有償又は無償）	9,280	1,655
	その他	9,463	3,018
活用用途	小・中学校以外の学校	14,746	3,650
	子育て支援	13,961	3,397
	コミュニティ	9,535	1,949
	社会教育	11,748	2,318
	文化	10,339	2,823
	スポーツ・レクリエーション	10,986	2,171
	保健・福祉・医療	11,256	11,540
	産業育成・産業支援	11,168	3,571
	庁舎等の公用施設	14,468	2,437
	体験交流	7,933	4,061
	観光	9,198	2,068
	民間施設	6,518	1,972
	その他	11,570	2,783

#### イ 廃校時の施設

廃校時に残された施設の状況についてみると、「校舎」が92.1%と最も高く、以下、「屋内運動場」（77.2%）、「倉庫」（51.5%）、「プール」（45.5%）となっている。「校舎」、「屋内運動場」の2施設は、廃校活用時にも残されるケースが多いことがうかがえる。

図表 2-18 廃校時の建物の状況（複数回答）



## ウ 主要施設の老朽化の状況

廃校時の主要施設の老朽化の状況についてみると、平均築年数は、「校舎」が34.9年、「屋内運動場」が27.0年となっている。一般的な公共施設の耐用年数として大規模修繕期が築30年後、建替え期が築60年後と考えると、建替え期にある施設は少なく、大規模修繕期前後の施設が多い現状にある。

図表2-19 主要施設の老朽化の状況（平均築年数）

区分		校舎	屋内運動場
全体平均		34.9年	27.0年
活用タイプ	他用途への施設転用	32.1	24.9
	貸付	36.6	27.5
	譲渡（有償又は無償）	38.6	38.8
	その他	49.7	28.3
活用用途	小・中学校以外の学校	35.7	35.1
	子育て支援	35.8	26.6
	コミュニティ	38.7	33.3
	社会教育	37.8	36.1
	文化	38.1	33.1
	スポーツ・レクリエーション	35.4	32.4
	保健・福祉・医療	27.8	18.4
	産業育成・産業支援	38.4	21.9
	庁舎等の公用施設	36.6	31.2
	体験交流	35.8	25.1
	観光	33.0	26.1
	民間施設	36.1	33.5
その他	41.2	36.7	

## (4) 現在の施設等の状況

### ア 敷地面積・建物延床面積の状況

現在の敷地面積・建物延床面積の状況についてみると、平均面積は、「敷地面積」が9,860㎡、「延床面積」が1,899㎡となっている。

図表2-20 現在の敷地面積・建物延床面積の状況（平均面積）

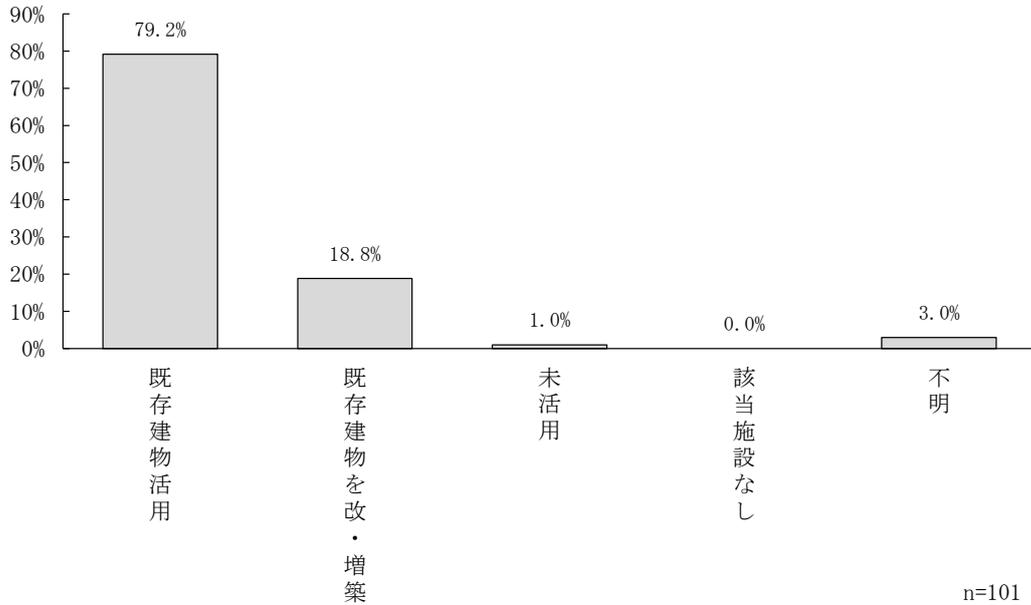
区分		敷地面積	延床面積
全体平均		9,860㎡	1,899㎡
活用タイプ	他用途への施設転用	10,318	1,910
	貸付	9,263	1,937
	譲渡（有償又は無償）	8,014	1,342
	その他	13,094	2,953
活用用途	小・中学校以外の学校	15,863	3,584
	子育て支援	7,589	2,575
	コミュニティ	7,561	1,803
	社会教育	10,883	1,912
	文化	10,960	2,662
	スポーツ・レクリエーション	11,894	2,355
	保健・福祉・医療	8,710	1,640
	産業育成・産業支援	7,204	3,605
	庁舎等の公用施設	9,668	2,073
	体験交流	8,655	1,610
	観光	7,843	2,299
	民間施設	4,900	1,880
その他	7,570	2,512	

## イ 施設の活用状況

### ① 校舎

校舎の活用状況についてみると、「既存建物をそのまま活用」が 79.2%と最も高く、以下、「既存の建物を改築・増築して活用」(18.8%)、「未活用」(1.0%)、となっている。

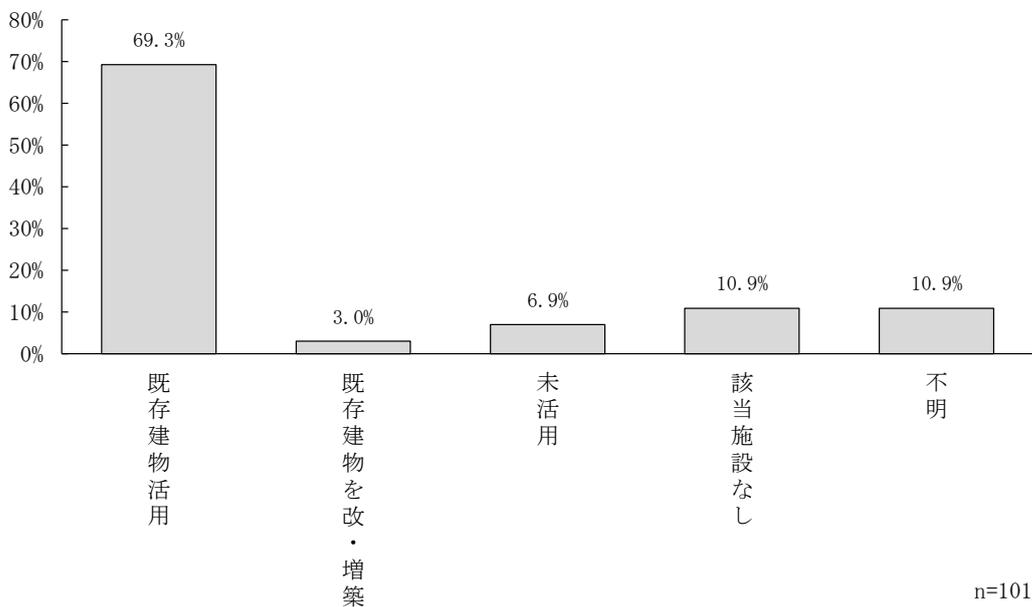
図表 2-21 校舎の活用状況（複数回答）



### ② 屋内運動場

屋内運動場の活用状況についてみると、「既存建物をそのまま活用」が 69.3%と最も高く、以下、「該当する施設なし」が (10.9%)、「未活用」(6.9%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(3.0%)、となっている。

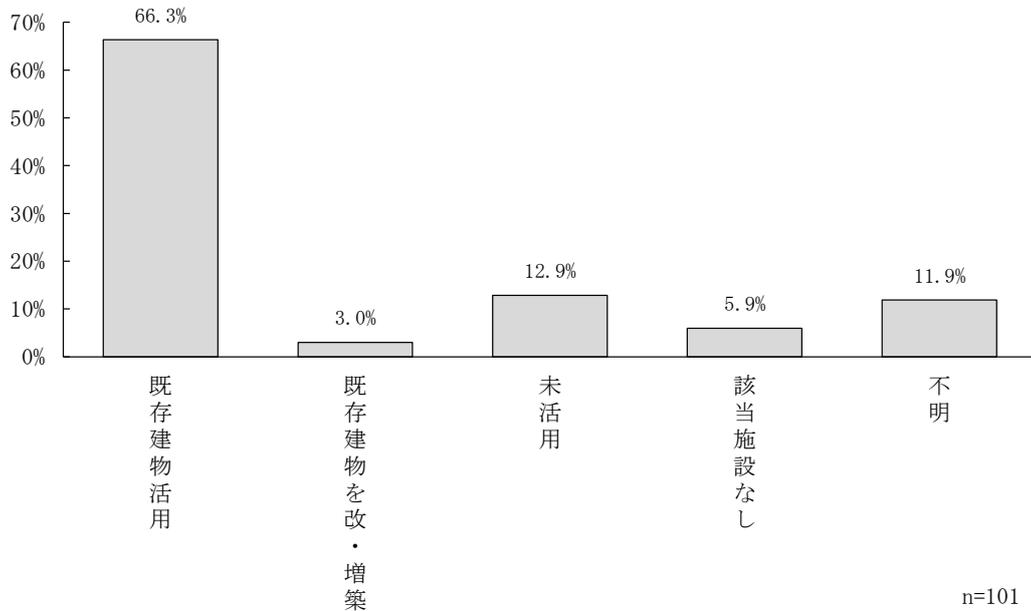
図表 2-22 屋内運動場の活用状況（複数回答）



### ③ 屋外運動場

屋外運動場の活用状況についてみると、「既存建物をそのまま活用」が 66.3%と最も高く、以下、「未活用」(12.9%)、「該当する施設なし」(5.9%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(3.0%)となっている。

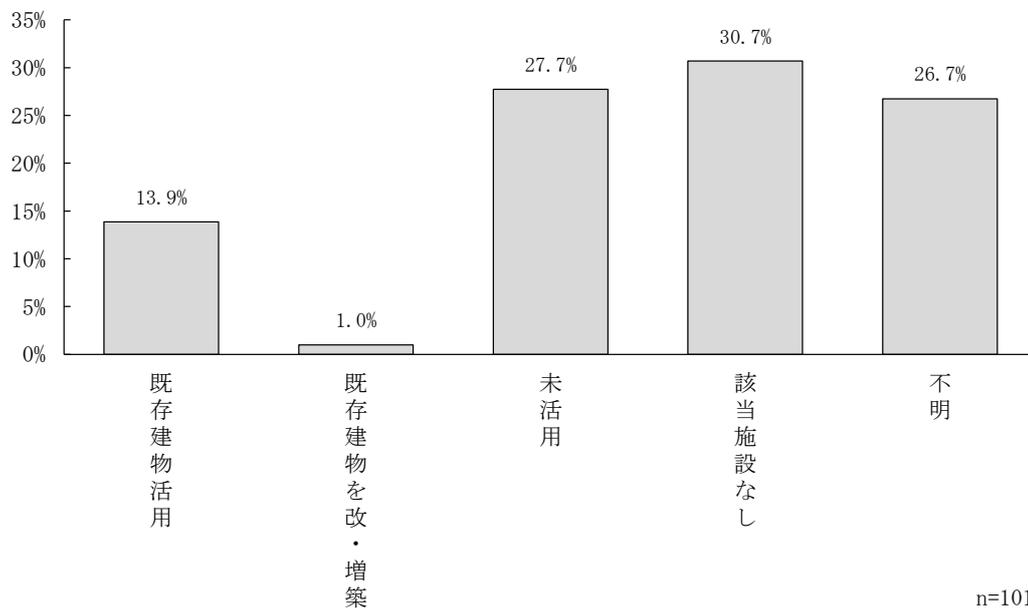
図表 2-23 屋外運動場の活用状況 (複数回答)



### ④ プール

プールの活用状況についてみると、「該当する施設なし」が 30.7%と最も高く、以下、「未活用」(27.7%)、「既存建物をそのまま活用」(13.9%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(1.0%)となっている。

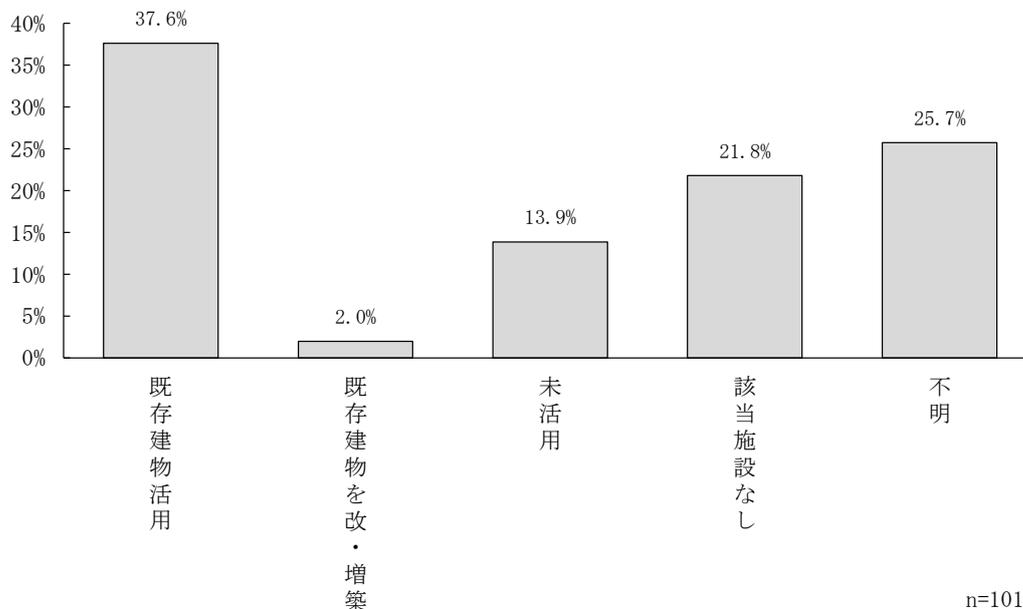
図表 2-24 プールの活用状況 (複数回答)



### ⑤ 倉庫

倉庫の活用状況についてみると、「既存建物をそのまま活用」が 37.6%と最も高く、以下、「該当する施設なし」(21.8%)、「未活用」(13.9%)、「既存の建物を改築・増築して活用」(2.0%)となっている。

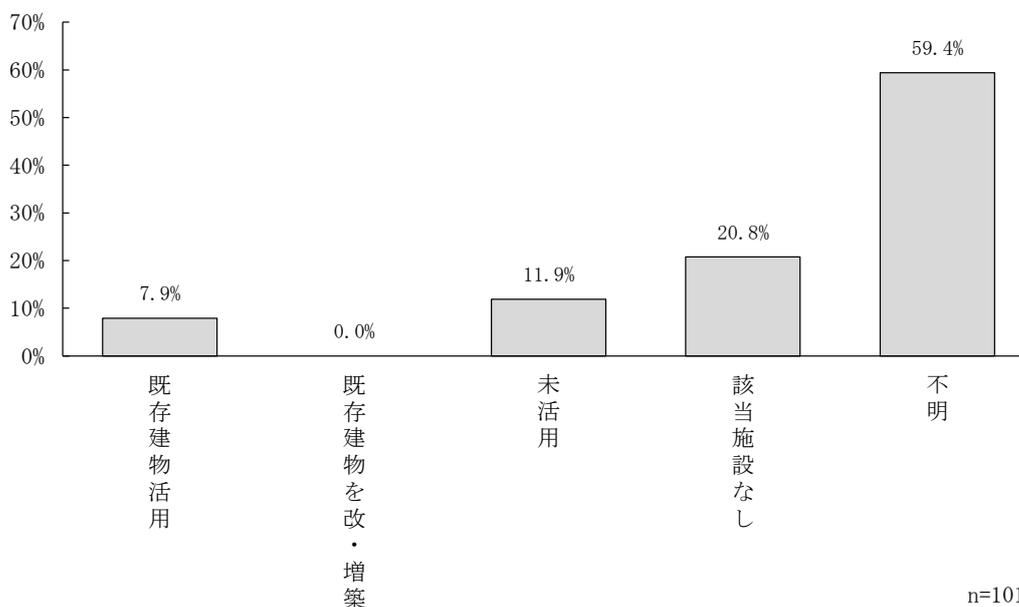
図表 2-25 倉庫の活用状況（複数回答）



### ⑥ その他の施設

その他の施設の活用状況についてみると、「該当する施設なし」が 20.8%と最も高く、以下、「未活用」(11.9%)、「既存建物をそのまま活用」(7.9%)となっている。

図表 2-26 その他の施設の活用状況（複数回答）



## ウ 新規施設の整備状況

新規施設の整備状況については、以下のとおりとなっている。

図表 2-27 新規施設の整備状況

都道府県名	団体名	施設名	種別	用途	新規施設の概要
北海道	清水町	「さくら さくら」(小規模多機能型居宅介護事業所)	貸付	学校 保・福・医	認知症対応型共同生活事業所
青森県	八戸市	八戸市青葉湖展望交流施設 山の楽校	転用	スポ・レク 体験交流 観光	農産加工施設、炭焼小屋、農機具保管庫、ビニルハウス
秋田県	鹿角市	鹿角市中滝ふるさと学舎	転用	体験交流	宿泊コテージ棟、シャワー室
栃木県	塩谷町	星降る学校「くまの木」	貸付	体験交流	天体観測ドーム
群馬県	中之条町	伊参スタジオ	転用	文化	便所、調理室、浴室
富山県	南砺市	スターフォレスト利賀	転用	コミュニティ 体験交流 観光	宿泊者用食堂、浴室
兵庫県	篠山市	篠山チルドレンズミュージアム	転用	スポ・レク	ワークショップ棟、駐車場
福岡県	北九州市	門司港美術工芸研究所	貸付	その他	作業所
熊本県	菊池市	きくちふるさと水源交流館	転用	体験交流	宿泊棟
熊本県	芦北町	古石地区生涯学習センターみどりの里	転用	コミュニティ 社会教育 体験交流	入浴施設

## エ 新規施設整備・改修等の財源

### ① 財源

財源についてみると、全体平均は、「総額」が 55,185,542 円、「うち補助金等」が 26,340,472 円となっている。

図表 2-28 新規施設整備・改修等の財源

区分		総額	うち補助金等
全体平均		55,185,542 円	26,340,472 円
活用タイプ	他用途への施設転用	81,211,850	44,343,636
	貸付	15,678,405	4,710,424
	譲渡（有償又は無償）	1,181,250	1,087,500
	その他	166,346,247	4,333,333
活用用途	小・中学校以外の学校	86,580,749	1,857,143
	子育て支援	86,237,800	32,471,105
	コミュニティ	27,707,700	3,643,726
	社会教育	20,561,027	7,942,615
	文化	30,391,945	9,977,035
	スポーツ・レクリエーション	295,159,897	217,419,440
	保健・福祉・医療	77,363,642	24,453,203
	産業育成・産業支援	109,833,963	13,762,360
	庁舎等の公用施設	47,400,000	9,871,105
	体験交流	59,936,957	15,397,987
	観光	95,315,143	13,574,037
	民間施設	18,230,769	3,796,579
	その他	44,018,623	8,225,921

### ② 利用した国等の制度

利用した国等の制度については、以下のとおりとなっている。

図表 2-29 利用した国等の制度

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	利用した国等の制度の名称
北海道	登別市	のぼりべつ文化交流館（カント・レラ）	転用	文化	国宝重要文化財等保存整備費補助金 地域政策総合補助金
北海道	帯広市	市民活動プラザ六中	転用	子育て コミュニティ 文化 スポ・レク 保・福・医 産業支援 公共施設 体験交流 観光 民間施設 その他	地域づくり総合交付金 障害者自立支援対策推進費補助金 地域支え合い体制づくり事業補助金

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	利用した国等の制度の名称
青森県	八戸市	八戸市青葉湖展望交流施設 山の楽校	転用	スポ・レク 体験交流 観光	地域総合整備事業債
岩手県	遠野市	遠野みらい創りカレッジ土淵校	転用	文化 産業支援 体験交流 観光	内閣府 特定地域再生事業費補助金
岩手県	洋野町	おおのパン工房	転用	産業支援	いきいき農山漁村支援事業（岩手県）
秋田県	鹿角市	鹿角市中滝ふるさと学舎	転用	体験交流	農山漁村活性化プロジェクト支援交付金
秋田県	羽後町	沢の子の杜 わか杉	転用	体験交流	元気な地域づくり交付金 過疎対策事業債
山形県	酒田市	日向コミュニティセンター	転用	コミュニティ	合併特例債
栃木県	那須塩原市	田舎ランド鳴内	転用	体験交流	新山村振興等農林漁業特別対策事業費補助金
新潟県	十日町市	妻有焼き陶芸センター	転用	社会教育 体験交流	新潟県地域プロジェクトモデル事業 辺地対策事業債
富山県	南砺市	スターフォレスト利賀	転用	コミュニティ 体験交流 観光	地域農業基盤確立農業構造改善事業
静岡県	浜松市	浜松市みかんの里資料館(まなぼうかん)	転用	文化 体験交流	県営田園空間整備事業
静岡県	島田市	島田市山村都市交流センターささま	転用	体験交流	農山漁村活性化プロジェクト支援交付金 静岡県市町村合併推進交付金
愛知県	岡崎市	ホテル学校	転用	体験交流	社会資本整備総合交付金
兵庫県	篠山市	篠山チルドレンズミュージアム	転用	スポ・レク	合併特例債 太陽光発電補助金
和歌山県	那智勝浦町	籠ふるさと塾	転用	観光	中山間集落機能強化等促進事業
広島県	神石高原町	小島総合福祉施設	転用	子育て 保・福・医	介護予防拠点整備事業 子育て支援のための拠点施設整備事業
山口県	阿武町	地域交流・高齢者福祉複合施設 ひだまりの里	転用	保・福・医	地域活性化・生活対策臨時交付金 山口県介護基盤整備補助金
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	地域活性化交付金（きめ細かな交付金） 過疎地域等自立活性化推進交付金
熊本県	菊池市	きくちふるさと水源交流館	転用	体験交流	都市農村交流対策事業（やすらぎ空間整備事業）
熊本県	天草市	天草交流センター ブルーアイランド天草	転用	社会教育 体験交流	都市農村交流対策事業（やすらぎ空間整備事業）
熊本県	芦北町	古石地区生涯学習センターみどりの里	転用	コミュニティ 社会教育 体験交流	都市農村交流対策事業（やすらぎ空間整備事業）



### **第3章 廃校施設の現状把握に係る手法**



## 第3章 廃校施設の現状把握に係る手法

廃校施設の活用を進めるためには、第2章でみたとおり、既存の校舎、屋内運動場などの既存施設を有効に活用することが求められる。本章は、既存施設を中心とした廃校施設の現状把握に係る手法として、学校施設の簡易調査・診断の具体的な考え方及び手法について取りまとめた。本章の作成に当たっては鎌田隆英委員（鎌田建築研究所代表）からの寄稿並びに考察データに基づき取りまとめた。

### 1 廃校施設の現状把握について

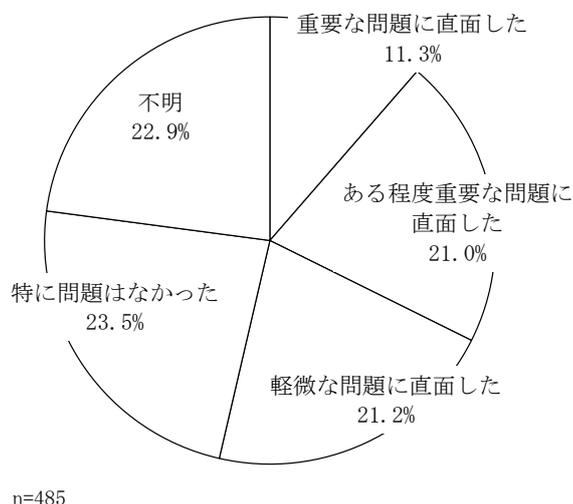
廃校施設の活用においては、その前提として、廃校施設の建物（ハード）を始めとする廃校の現状を把握することが必要である。「市区町村アンケート調査」の結果から、廃校施設の現状把握についてみる。

#### (1) 建物に係る問題

廃校施設の活用において直面した問題のうち、「施設や設備の老朽化等の建物（ハード）に係る問題」については、「問題があった」団体は53.5%、「問題がなかった」団体は23.5%となっており、半数以上の団体が何らかの問題に直面している。

「問題があった」の内訳をみると、「重要な問題に直面した」11.3%、「ある程度重要な問題に直面した」21.0%、「軽微な問題に直面した」21.2%となっている。

図表3-1 廃校活用における建物に係る問題（単数回答）



#### (2) 調査・評価の取組

廃校施設の活用を進めていく上で、廃校施設の存続又は取壊し、廃校施設の活用条件などを判断する上で、校舎や屋内体育館などの経済的価値などの評価、施設の耐久性・安全性の診断、活用に係る法規制の確認など、一定の調査や評価が求められる。

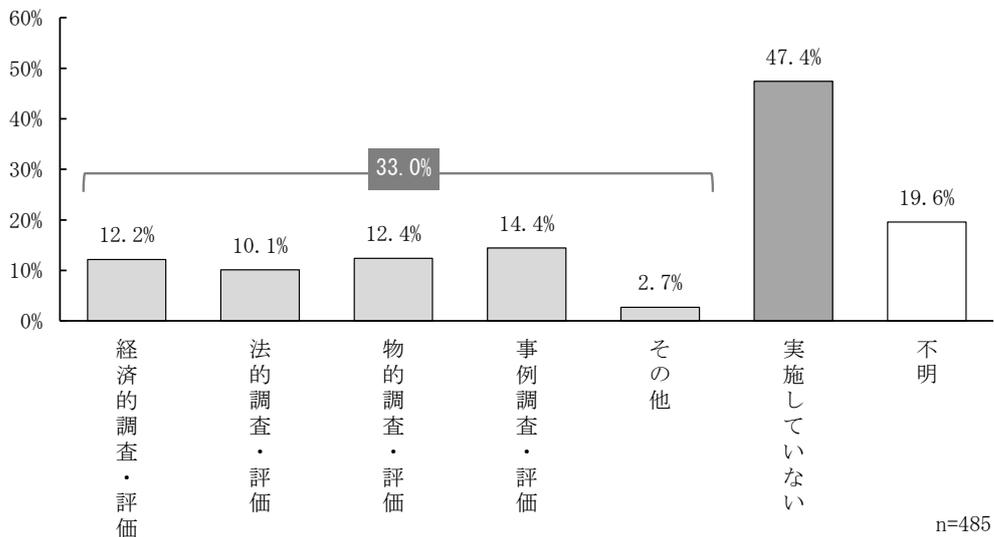
「市区町村アンケート調査」では、①経済的調査・評価（不動産鑑定評価、市場・ニーズ調査、コスト・採算分析等）、②法的調査・評価（法令に基づく制限等の調査、不動産登記記載事項等に関する調査、前面道路等の調査、判例・行政実例等の把握等）、③物的調査・評価（建物状況調査、地震リスク分析調査、耐震診断に関する調査、建物環境調査〔アスベスト、PCB等〕、土壤環境調査、地盤調査、地下埋蔵物に関する調査等）、④事例調査・評価の4つの実施状況について把握した。

調査結果をみると、廃校活用に際して何らかの調査・評価を実施している団体は33.0%、実施していない団体は47.4%となっており、3分の1の団体が何らかの調査を実施している。

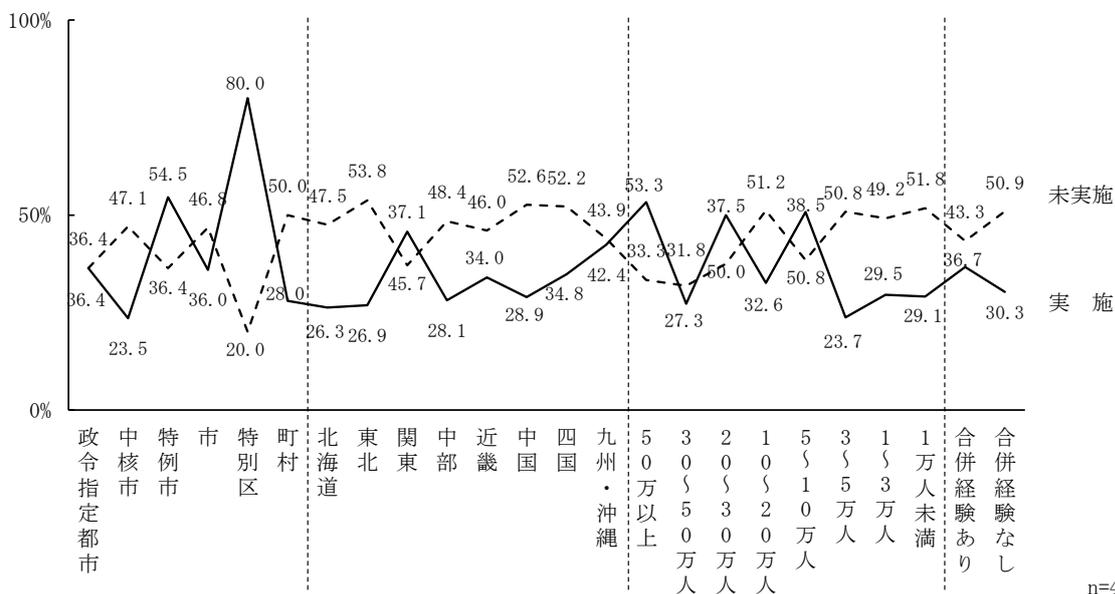
実施している割合が高いものは、「事例調査・評価」14.4%で、以下、「物的調査・評価」（12.4%）、「経済的調査・評価」（12.2%）、「法的調査・評価」（10.1%）となっている。

団体属性別に実施団体の割合をみると、特別区（80.0%）、特例市（54.5%）では実施している団体の割合が高くなっている。

図表3-2 廃校活用に係る調査・評価の実施状況（複数回答）



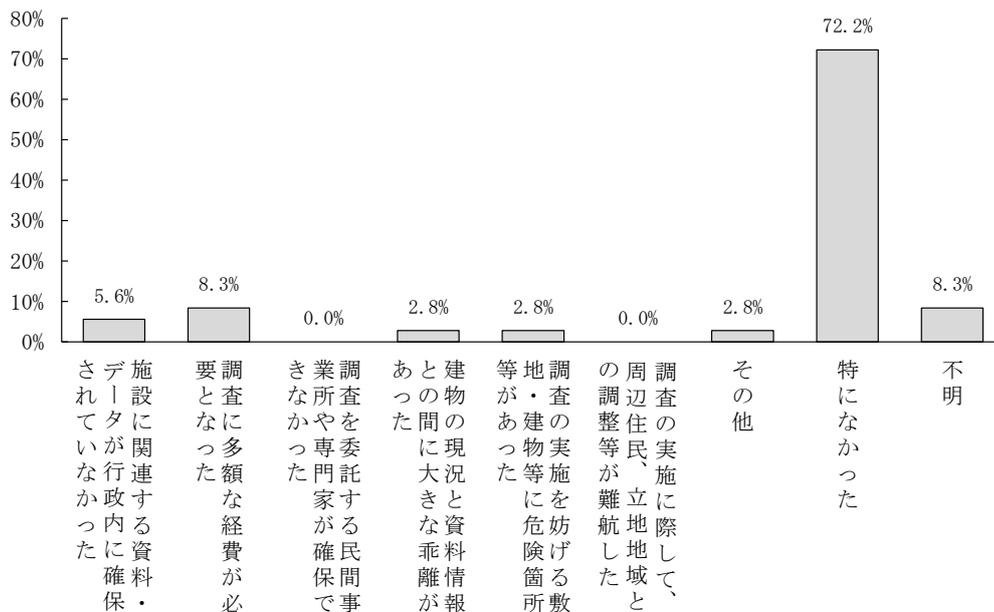
図表3-3 団体属性別にみた廃校活用に係る調査・評価の実施状況（単数回答）



(3) 調査・評価の実施に係る問題点・課題

調査・評価等の実施に係る問題点・課題についてみると、「特になかった」が72.2%と最も高くなっている。問題点・課題については、「調査に多額な経費が必要となった」が8.3%、「施設に関連する資料・データが行政内に確保されていなかった」が5.6%となっている。

図表3-4 調査・評価の実施に係る問題点・課題（複数回答）



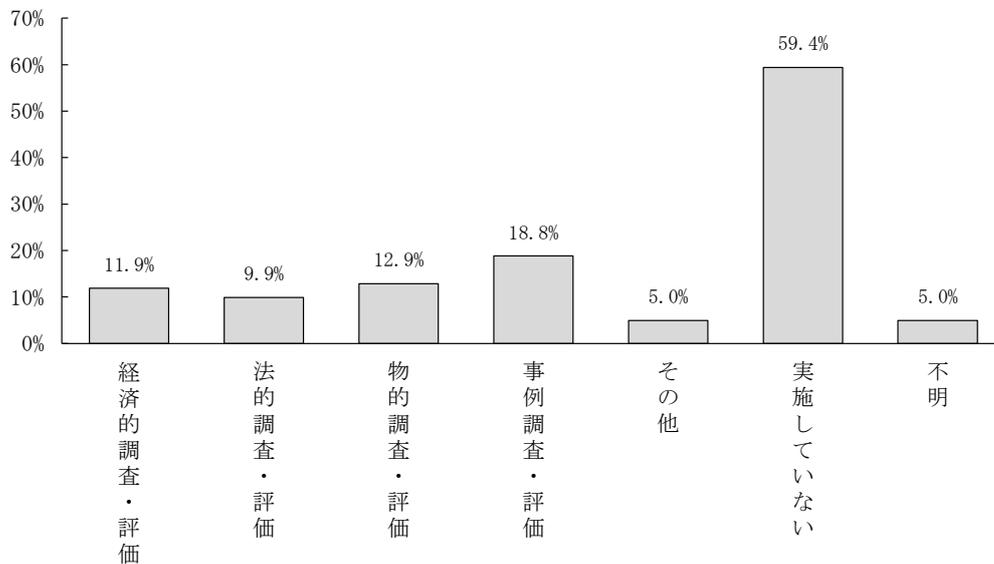
## 2 廃校活用団体における調査・評価等の実施状況

「廃校施設活用団体アンケート調査」から、廃校活用を行っている団体が、活用に際して実施した調査・評価について整理した。

### (1) 実施調査

調査・評価等の実施状況についてみると、「実施していない」が 59.4%と最も高く、以下、「事例調査・評価」(18.8%)、「物的調査・評価」(12.9%)、「経済的調査・評価」(11.9%)、「法的調査・評価」(9.9%)となっている。

図表 3-5 調査・評価等の実施状況（複数回答）



### (2) 経費等

調査・評価等の実施に係るコストの平均額 21 万 1,033 円となっている。

活用タイプ別でみると、「他用途への施設転用」は 35 万 6,429 円であるのに対して、「貸付」は 3 万 303 円、「譲渡（有償又は無償）」は 4 万 4,297 円で、施設転用に係る調査・評価のコストが高くなっている。

活用用途別にみると、「産業育成・産業支援」142 万 8,571 円、「観光」81 万 1,027 円、「文化」69 万 292 円、「体験交流」48 万 7,778 円、「庁舎等の公用施設」48 万円となっている。

図表 3-6 調査・評価等の実施の実親に係るコスト（平均額）

区分		総額
全体平均		211,033 円
活用タイプ	他用途への施設転用	356,429
	貸付	30,303
	譲渡（有償又は無償）	44,297
活用用途	文化	690,292
	産業育成・産業支援	1,428,571
	庁舎等の公用施設	480,000
	体験交流	487,778
	観光	811,027

## (3) 有益・必須と考えられる調査

実施した調査のうち、有益・必須と考えられる調査は下記のとおりとなっている。

図表3-7 有益・必須と考えらる調査

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	調査・評価名等
北海道	新冠町	太陽の森 デイマシオ美術館	譲渡	文化 観光	不動産鑑定評価
岩手県	遠野市	遠野みらい創りカレッジ土淵校	転用	文化 産業支援 体験交流 観光	特定地域再生計画策定事業（内閣府） 地域再生計画策定に向けた調査事業費
福島県	平田村	平田村役場	転用	公共施設	耐震診断
静岡県	島田市	島田市山村都市交流センターささま	転用	体験交流	旅館営業申請に基づく保健所の現地調査
徳島県	三好市	河内農産物加工所	貸付	民間施設	三好市休廃校等活用推進委員会 三好市休廃校等活用事業募集要項 同推進委員会での活用事業選定の審査
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	耐震診断に関する調査

### 3 学校施設の簡易調査・診断

第1章及び本章1～2でみた廃校施設の活用に係る現状は、下記のとおりとなっている。

- 廃校施設の活用に係る課題は、「老朽化等での理由で施設を活用することが難しい」(74.1%)が最も高い割合を示す。
- 校舎、屋内運動場等の主要廃校施設の活用については「既存施設をそのまま活用」が最も高い割合を示す(校舎79.2%、屋内体育館69.3%)。
- 廃校施設の利活用に係る調査・評価等の実施状況は、「実施していない」は59.4%と最も高い割合を示し、建物状況調査等の「物的調査・評価を実施している」は12.4%に限られる。

上記のとおり、廃校施設の有効活用においては、既存施設を現状のまま使用することが可能か否かの判断が重要な課題となっており、このためには校舎、屋内運動場などの主要学校施設の現状把握を行うための調査・診断が必要となる。しかし、廃校施設活用に係る調査・評価等の実施状況についてみると、「実施していない」が59.4%と高くなっており、物的調査・評価(建物状況調査、地震リスク分析調査、耐震診断に関する調査、建物環境調査、土壌環境調査、地盤調査、地下埋蔵物に関する調査等)を実施している団体は限定されている。

こうした背景としては、(1)施設調査・診断に係る手法・ノウハウなどが不足していること、(2)施設調査・診断に係る庁内(行政内)又は地域の人材・組織(有資格者、建設系コンサルタントなど)が不在であること、(3)施設調査・診断に一定のコストが求められることが考えられる。

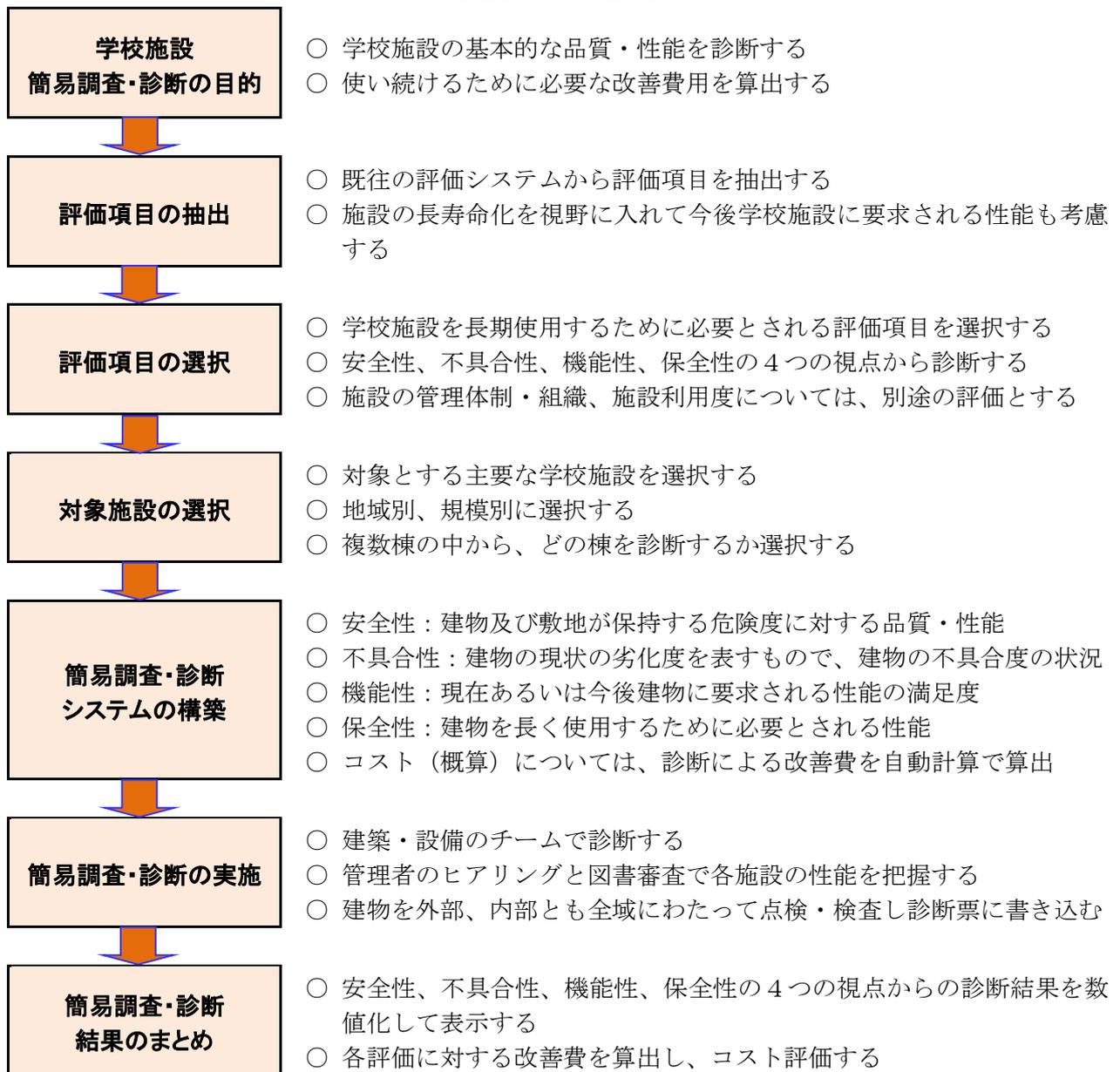
そこで、学校施設の現況把握を行うための簡易調査・診断の在り方について、以下のとおり検討を行った。

(1) 学校施設の簡易調査・診断のフロー

学校施設の簡易調査・診断については、調査・診断の目的に基づき、評価項目の抽出や選択を行い、簡易調査・診断の対象とする廃校施設や診断システムについて検討を行った。

図表 3-8 は、学校施設の簡易調査・診断のフローを示すものである。

図表 3-8 学校施設の簡易調査・診断フロー



(2) 簡易調査・診断の評価項目の抽出

学校施設の評価項目を抽出するに当たり、以下のような既存資料を基に検討し、そこから図表 3-9～19 に示すような施設を評価する項目を抽出した。

- ① JFMES11 (図表 3-9)
- ② BIMMS の評価項目 (図表 3-10)
- ③ BELCA 「建物の自己診断・評価シート」 (図表 3-11)
- ④ JFMA:品質評価手法 (図表 3-12)
- ⑤ BELCA 「建築・住宅ストック評価、管理、運営技術に関する業務」 (図表 3-13)
- ⑥ 住宅の品質確保等に関する法律に基づく告示 (図表 3-14)
- ⑦ 不動産鑑定評価基準 (国土交通省) (図表 3-15)
- ⑧ 防災性能評価 (防災評定委員会) (図表 3-16)
- ⑨ 建築物定期報告 (建築基準法) (図表 3-17)
- ⑩ CASBEE 横浜 (図表 3-18)
- ⑪ FCI データ管理 (図表 3-19)

図表 3-9 JFMES11 による評価項目

① FM (ファシリティーマネジメント) 基盤評価

大項目	中項目	小項目	評価内容	
I1 リーダーシップ 【リーダー】	I1-1 経営理念に基づいたFMのリーダーシップ	FMの経営理念とビジョン・戦略	1 経営者におけるFMの理念 2 経営者のFMに対するビジョン・戦略	
		I1-1-2 FM業務サイクル (PDCA) への取組	1 FM戦略におけるPDCAの実践 2 プロジェクト管理におけるPDCAの実践 3 中長期実行計画におけるPDCAの実践 4 FM評価におけるPDCAの実践	
			I1-1-3 目標管理への取組	1 財務に関する目標管理 2 品質に関する目標管理 3 供給に関する目標管理
				I1-1-4 知的生産性への取組
	I1-2 コーポレート・ガバナンス (CG) への取組			
		I1-2-2 情報開示への取組	1 情報開示の視点	
	I1-3 社会的責任 (CSR) への貢献	I1-3-1 CSRへの取組	1 CSRの視点 2 CSRに関する担当組織の設置	
			I1-3-2 コンプライアンスへの取組	1 コンプライアンスの視点 2 企業の組織に応じたコンプライアンス担当組織の構築 3 コンプライアンスの意識を社内へ浸透させる努力
		I1-3-3 地球環境保全への取組		1 地球環境保全への取組 2 環境報告の取組 3 ISO14001 の認証
				I1-3-4 地域社会貢献への取組
		I1-3-5 ユニバーサルデザインへの取組	1 ユニバーサルデザインへの取組	

大項目	中項目	小項目	評価内容
	I1-4 リスクマネジメントの取組	I1-4-1 危機管理の取組	1 安全管理の取組 2 防災管理の取組
		I1-4-2 事業継続性(事業継続計画 (BCP)・事業継続マネジメント (BCM))の取組	1 BCP・BCMの視点 2 BCP・BCMの担当組織の構築
I2 体制・組織・人材 【ひと】	I2-1 FM統括管理	I2-1-1 FM統括体制の構築	1 統括ファシリティマネジャーの有無 2 FM担当組織の有無
		I2-1-2 FM体制の経営者との連携	1 統括ファシリティマネジャーの経営への直属度 2 FM関連情報の経営への報告・提案体制の構築
		I2-1-3 プロジェクト管理の体制の構築	1 プロジェクト管理体制の構築
			2 ワークプレイスづくりのプロジェクト推進体制
	3 施設賃貸借のプロジェクト管理体制		
	4 不動産取得などのプロジェクト管理体制		
	5 施設建設のプロジェクト管理体制		
	6 大規模改修のプロジェクト管理体制		
	I2-1-4 アウトソーシング体制の構築	1 アウトソーシング体制の構築 2 運営維持業務における戦略的なアウトソーシングの実施 3 診断・資格者の活用に対する取組体制	
	I2-2 安全・防災管理	I2-2-1 安全管理体制の構築	1 安全管理組織 2 警報の監視及び駆けつけ体制
		I2-2-2 防災体制の構築	1 日常対応防災組織 2 緊急対応防災組織
		I2-2-3 セキュリティ(防犯)体制の構築	1 日常防犯管理体制
			2 重要室入退管理体制
		I2-2-4 事故防止体制の構築	1 事故リスクが大きい建築・設備の点検・保守体制 2 過去の事故情報及びヒヤリハットの管理体制
	I2-2-5 情報セキュリティ管理の支援体制の構築	1 情報セキュリティ管理の支援体制	
	I2-3 維持保全	I2-3-1 日常管理体制の構築	1 日常的な点検・保守・整備の体制
			2 修繕・小規模改修の実施体制
		I2-3-2 清掃・廃棄物管理体制の構築	1 清掃管理の体制
			2 廃棄物処理に対する管理体制 3 再資源化の促進のための管理体制
	I2-3-3 定期検査実施体制と適法性の管理体制の構築	1 定期検査の実施体制	
2 衛生管理・空気環境測定の体制 3 現行法規に対する適法性を確認する体制			
I2-3-4 中長期保全体制の構築	1 計画的な保全の体制の必要性 2 中長期保全体制		
I2-4 運用管理	I2-4-1 施設運用管理体制の構築	1 設備の運転・監視に対する運用管理体制	
		2 エネルギー管理に対する運用管理体制	
		3 施設資産・物品管理に対する運用管理体制	
		4 サービス施設に対する運用管理体制	
		5 パーキング場管理に対する運用管理体制	
	I2-4-2 ワークプレイスの運用管理体制の構築	1 スペースの適正性に対する運用管理体制	
		2 備品・什器・設備の適正性に対する運用管理体制	
		3 適切な使い方に対する運用管理体制	
		4 安全・健康への配慮に対する運用管理体制	
		5 IT環境の満足度に対する運用管理体制	
I2-5 建物に関する諸権利の保全	I2-5-1 施設権利の管理体制の構築	1 施設権利の管理体制	
		2 施設使用の管理体制	
	I2-5-2 環境障害の管理体制の構築	1 騒音・振動の回避・低減の管理体制	
		2 悪臭の回避・低減の管理体制	
		3 日照・通風確保の管理体制 4 風害回避の管理体制 5 電波障害回避の管理体制	
I2-6 人材確保・育成	I2-6-1 FM人材の確保	1 FMの総合的な人材の確保	
		2 サービス提供者との協力体制	
		3 建物管理における法定資格者の確保	

大項目	中項目	小項目	評価内容			
		I2-6-2 FM人材の育成	1 FMの総合的な人材育成の体制 2 サービス提供者の育成			
I3 供給 【もの】	I3-1 供給の取組	I3-1-1 供給の目標管理の取組	1 ファシリティ供給の目標設定 2 ファシリティ供給の目標管理			
		I3-1-2 施設利用度への取組	1 施設利用度の把握 2 施設利用度向上の取組			
		I3-1-3 供給対応性への取組	1 施設面積等供給の過不足の把握 2 供給対応計画			
	I3-2 利用者満足度	I3-2-1 顧客満足度（CS）への取組	1 CSの把握 2 CS向上の施策			
		I3-2-2 従業員満足度（ES）への取組	1 ESの把握 2 ES向上の施策			
	I3-3 ライフサイクルマネジメント（LCM）の取組	I3-3-1 LCMへの取組	1 LCMの取組 2 計画的な保全の取組			
		I3-3-2 目標耐用年数の設定	1 ファシリティの目標耐用年数の設定 2 目標耐用年数に対する調査・診断			
		I3-3-3 長寿命化への取組	1 ファシリティの長寿命化への取組 2 長寿命化の社会的な取組			
	I4 情報 【情報】	I4-1 FM情報の収集・整理	I4-1-1 FM情報の収集・整理状況	1 FM関連の必要な情報の把握 2 FM関連情報の収集と整理 3 建物管理情報の継続性		
		I4-2 FM情報の維持保全	I4-2-1 FM情報の管理状況	1 ファシリティデータの管理状況 2 ファシリティ図書の管理状況 3 経営データの管理状況 4 外部情報データの管理状況		
I4-2-2 重要資料の保管状況			1 官公署届出書類の保管状況 2 新築時図書・現状図の保管状況 3 保全関係図書の保管状況			
I4-3 FM情報の利活用		I4-3-1 FM情報の利活用状況	1 FM関連情報の利用方法 2 FM関連情報の運用管理体制			
		I4-3-2 ベンチマーキングの取組	1 ベンチマーキングの整備			
		I4-3-3 コンピュータシステムの活用	1 支援コンピュータシステムの活用			
		I4-3-4 情報セキュリティの取組	1 情報に関するセキュリティポリシーの取組 2 情報設備の設置環境の信頼性			
I4-4 FM標準・規程の整備		I4-4-1 FM標準の整備状況	1 ファシリティ標準の整備状況 2 面積標準の整備状況 3 運営維持標準の整備状況 4 財務標準の整備状況			
			I4-4-2 FM規程の整備状況	1 承認規程の整備状況 2 契約規程の整備状況 3 財務規程の整備状況		
		I4-4-3 FM標準・規程の適法性の把握		1 FM標準・規程のファシリティ関連法への適法性の把握		
		I5 財務 【かね】	I5-1 FM財務の推進	I5-1-1 FM財務（施設投資・施設資産・FC・LCC）の把握・推進	1 FM財務の把握・推進のための体制及び組織 2 FM財務の把握・推進のためのITシステム 3 FM財務の把握・推進のための組織内の連携体制 4 FM財務における国際会計基準（IFRS）への対応	
I5-2-1 施設投資・資金の確保					1 プロジェクト管理項目ごとの適正な設定 2 プロジェクト管理項目ごとのサービス提供者の選定 3 プロジェクト管理項目ごとの算定・評価 4 プロジェクト管理項目ごとの投資の確保	
					I5-2-2 施設資産の確保と適正な運用	1 内部資産価値の重要度の認識 2 施設利用の重要度の認識 3 外部資産価値（資産の時価評価）の把握 4 施設資産の適正な確保と運用 5 施設資産に対する損害保険の付保
						I5-2-3 ファシリティコスト（FC）の確

大項目	中項目	小項目	評価内容
		保と適正な運用	2 FCの把握及び配賦の体制・組織 3 FM業務の自営方式と外部委託方式における役割分担 4 年度及び中長期のFC計画
		I5-2-4 ライフサイクルコストの把握	1 LCCの把握
	I5-3 FM財務の構築	I5-3-1 施設投資の効率的活用	1 施設の保有か、賃借かの評価 2 施設投資に対するキャッシュフロー評価 3 施設投資に対するLCC評価 4 ファシリティに関する情報化のための投資評価 5 ファシリティの危機管理を含めたセキュリティのための投資評価
		I5-3-2 施設資産の効率的活用	1 土地・施設の書類 2 ファシリティに関するIT資産の効率的活用 3 施設の外部資産の効率的活用 4 施設の戦略的ポートフォリオ評価 5 施設の利用度評価 6 ファシリティの危機管理を含めたセキュリティの資産評価
		I5-3-3 ファシリティコスト（FC）の効率的活用	1 売上対FCの把握によるコスト効率化 2 販売管理費対FCの把握によるコスト効率化 3 建物別・用途別FCの把握によるコスト効率化 4 資本コスト及び資本コスト率の把握によるコスト効率化 5 ファシリティの減価償却費の把握によるコスト効率化
	I5-4 デューデリジェンス（資産の調査活動等）	I5-4-1 デューデリジェンスの取組	1 デューデリジェンスの取組
		I5-4-2 施設資産の処分性	1 施設資産の処分価値の把握 2 施設資産の処分難易度の把握

② ファシリティ評価

大項目	中項目	小項目	評価内容
F1 信頼性・安全性	F1-1 敷地の安全性	F1-1-1 敷地の自然災害の回避性	1 地震災害の回避性 2 土砂災害の回避性 3 浸水災害の回避性
		F1-1-2 敷地の安全対応性	1 敷地の地盤安定性の確認 2 緊急時の避難及び敷地へのアクセス性 3 敷地周辺の危険物との距離
	F1-2 建物の安全性	F1-2-1 構造体の安全性	1 基礎の構造的安全性の確認 2 常時床荷重に対する安全性の確認
		F1-2-2 耐震安全性	1 構造体の耐震安全性 2 建物付属設備の耐震安全対策の妥当性 3 家具の耐震対策の妥当性 4 外構の耐震対策の妥当性
		F1-2-3 耐風安全性	1 構造体の耐風安全性 2 建物付属設備・外構の耐風安全性
		F1-2-4 耐雪・耐寒安全性	1 構造体の耐積雪安全性 2 アプローチの雪害対策の妥当性 3 吹雪対策の妥当性 4 屋根雪対策の妥当性 5 凍結対策の妥当性
		F1-2-5 対水安全性	1 対浸水の安全性 2 浸水対策の妥当性 3 防水対策の妥当性 4 結露対策の妥当性
		F1-2-6 対落雷安全性	1 対落雷の安全性 2 対落雷の接地安全性
	F1-3 火災安全性	F1-3-1 耐火性	1 建物の耐火性 2 外部火災の延焼防止性 3 内部火災の拡大防止性
		F1-3-2 避難安全性	1 避難経路の安全性 2 避難の安全性

大項目	中項目	小項目	評価内容			
F 2 快適性・生産性	F1-4 災害時安全性	F1-3-3 消火安全性	1 消火活動の経路の確保 2 消火活動に必要な設備の確保			
		F1-4-2 建築設備の機能維持性	F1-4-1 災害時の機能維持性・回復性	1 災害時の機能維持性 2 災害時の機能回復性		
			F1-5-1 空気質安全性	1 電気設備の機能維持性 2 給排水衛生設備の機能維持性 3 空調・換気設備の機能維持性 4 通信・情報設備の機能維持性 5 機械・配管支持方法の機能維持性		
				F1-5-2 水質安全性	1 空気質安全性 2 換気設備の妥当性 3 自然換気性能 4 取り入れ外気性能 5 喫煙の制御	
					1 給水・給湯の水質安全性 2 排水処理の安全性	
				F1-5-3 傷害・損傷防止性	1 転倒・転落防止性 2 落下物防止性 3 危険物による危険防止性 4 稼働装置による危険防止性 5 建築設備による危険防止性	
		F1-5-4 防犯性(セキュリティ)	1 セキュリティ計画の妥当性 2 防犯・通報システムの妥当性			
			F2-1-1 立地の利便性		1 敷地形状の妥当性 2 接道条件の妥当性 3 基盤設備の利便性 4 関連施設の利便性	
		F2-1-2 交通の利便性	1 大量交通機関からの利便性 2 自動車交通の利便性 3 歩行者交通の利便性			
			F2-2-1 空間の快適性・機能性	1 執務空間の快適性 2 執務空間の機能性 3 エルゴノミクスの活用		
		F2-2-2 業務・生活支援施設の快適性		1 業務支援施設の充足性 2 生活支援施設の充足性		
				F2-2-3 内装・什器・備品の快適性	1 仕上の快適性 2 色彩の快適性	
		F2-3 室内環境快適性	F2-3-1 光・視環境快適性		1 照度の快適性 2 グレア対策(照明・外光等のまぶしさ対策等) 3 昼光利用の妥当性 4 照明の制御	
				F2-3-2 温熱環境快適性	1 室温制御の快適性 2 湿度制御の快適性 3 空気調和システムの快適性	
					F2-3-3 音環境快適性	1 騒音レベルの快適性 2 開口部の遮音レベルの快適性 3 界壁の遮音レベルの快適性 4 室の残響レベルの快適性
						F2-4-1 生産性に貢献するワークプレイス
			F2-4-2 生産性に貢献するインフラ設備	1 生産性に貢献するITインフラ(配線、通信)の取組 2 生産性に貢献するワークプレイス環境への取組		
				F2-5 運用効率性		F2-5-1 空間の効率性

大項目	中項目	小項目	評価内容			
		F2-5-2 動線の効率性	1 移動機能の利便性 2 昇降機・搬送設備の機能性			
		F2-6 設備機能性	F2-6-1 建築設備の機能性	1 電気設備の機能性 2 給排水ガス衛生設備の機能性 3 空調・換気設備の機能性		
			F2-6-2 設備運転の妥当性	1 設備運転の妥当性 2 設備運転管理の妥当性		
	F2-7 情報施設機能性	F2-7-1 情報化への対応性	1 電源の対応性 2 情報機器の対応性			
	F 3 耐用性・保 全性	F3-1 耐用性(耐 久性)	F3-1-1 建物の耐久性	1 法定耐用年数に対する経過年数 2 外装材の耐久性 3 内装材の耐久性		
			F3-1-2 建物設備の耐久性	1 建築設備の配管・配線材の耐久性 2 主要設備機器の耐久性		
		F3-2 運営維持 性(メンテナ ビリティ)	F3-2-1 建物の維持保全の容易性	1 建物の点検・保守・修繕の容易性及び安全確保 2 建物の清掃の作業性及び安全確保 3 電気設備の点検・保守・修繕の容易性及び安全確保 4 機械設備の点検・保守・修繕の容易性及び安全確保		
F3-2-2 建物の運用管理の容易性			1 建物の運用管理の容易性及び安全確保 2 ワークプレイスの運用管理の容易性及び安全確保			
F3-3 変化に対 する追随 性(フレキシ ビリティ)		F3-3-1 建築の余裕度	1 空間の自由度 2 階高の余裕度 3 床荷重の余裕度			
			F3-3-2 設備の更新性	1 空調配管の更新性 2 給排水配管の更新性 3 電気配線の更新性 4 通信配線の更新性 5 主要設備機器の更新性 6 バックアップスペースの確保		
				F3-3-3 建物の可変性・増築性	1 ワークプレイス内のフレキシビリティ 2 ワークプレイス内の用途変更への対応性 3 増築可能性、あるいは予備スペースの確保	
F4-1 地球環境 保全性		F4-1-1 地球温暖化ガスの削減		1 空調エネルギー効率向上によるCO2排出量削減 2 換気エネルギー効率向上によるCO2排出量削減 3 照明エネルギー効率向上によるCO2排出量削減 4 給湯エネルギー効率向上によるCO2排出量削減 5 E.Vエネルギー効率向上によるCO2排出量削減 6 エネルギー負荷削減「PAL値」によるCO2排出量の削減		
				F4-1-2 オゾン層破壊物質の削減	1 消火剤からハロンの排除 2 断熱材からフロンの排除 3 冷媒からフロンの排除	
					F4-2 自然環境 の保全と創出	F4-2-1 地域自然環境の保全と創出
	F4-2-2 建物の周辺環境の向上					1 敷地内温熱環境の向上 2 敷地外温熱環境悪化の改善
	F4-3 建物に起 因する汚染回 避性		F4-3-1 建材から有害物質の排除	1 有害物質の不使用 2 空気汚染物質の使用削減 3 塗料その他材料の重金属の使用削減 4 PRTR(化学物質排出移動量届出制度)法対象物質の削減 5 有害微生物の排除 6 有害波動の削減		
				F4-3-2 建築による公害の防止性	1 日照・通風障害の防止 2 風害の防止 3 電波障害の防止 4 騒音・振動及び悪臭の防止 5 排気・排熱・排水の障害の防止 6 外構の維持保全	

大項目	中項目	小項目	評価内容		
	F4-4 省資源・省エネルギー	F4-4-1 省資源・エコマテリアルの取組	1 グリーン購入法特定調達品目の採用 2 既存建築躯体等の再利用		
		F4-4-2 水資源保護の取組	1 水資源の節水の取組 2 雨水利用の取組 3 雑排水再利用の取組		
			F4-4-3 省エネルギーの取組	1 自然エネルギー活用(直接利用) 2 自然エネルギー活用(間接利用) 3 未利用エネルギー活用 4 エネルギーの効率的運用	
				F4-5 廃棄物の適正処理・処分と再資源化	F4-5-1 建設副産物発生抑制の取組
		F4-5-2 建設副産物(建設時に発生する発生土、コンクリート塊等)適正処理・処分・保管の取組			1 廃棄物処理の適正性 2 廃棄物保管施設の適正性
		F4-5-3 建設副産物再資源化の取組			1 建設副産物の再資源化 2 躯体材料における再生建築資材の採用 3 非構造部材における再生建築資材の採用
		F 5 品格性・社会性	F5-1 企業イメージ認知性	F5-1-1 コーポレートブランディングの取組	1 コーポレートブランディングの取組
				F5-1-2 コーポレートアイデンティティ(CI)の取組	1 コーポレートアイデンティティ(CI)の取組
			F5-2 資産価値性	F5-2-1 ファシリティの資産価値評価の取組	1 土地の資産価値 2 建物の資産価値
	F5-2-2 文化性・芸術性・象徴性の取組			1 美観・象徴性への取組 2 芸術・文化性への取組	
F5-3 地域調和性	F5-3-1 地域性・アメニティ調和性への取組		1 歴史・文化・風土への配慮		
	F5-3-2 まちづくりへの取組		1 まちづくりへの取組		
	F5-3-3 近隣景観親和性への取組		1 周辺環境との調和 2 まちなみ・景観への配慮		
F5-4 ユニバーサルデザイン(UD)	F5-4-1 ユニバーサルデザイン(UD)の取組		1 敷地及び建物におけるUDの取組 2 ワークプレイスにおけるUDの取組 3 運営・維持におけるUDの取組		
	F5-4-2 福祉環境の対応性		1 バリアフリー新法への対応性		

資料：社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（現・公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会）「FM診断手法 JFMES11」

図表3-10 保全情報システム(BIMMS)による評価項目

管理機能	内容
基本情報管理機能	土地・建物の基本的な機能
	委託情報
	各種保全参考資料
	情報検索・集計等
施設管理機能	施設管理担当者の日常保全業務
	不具合情報の管理・表示等
	メンテナンス情報の管理・表示等
保全計画管理機能	施設単位、部局単位、施設全体を対象とした保全計画の策定
	予算平準化支援等
複数施設総合評価・分析機能	複数の施設にまたがり串刺し検索・分析することによりコスト算出等を支援する等
	ベンチマークの算出等を支援する等
保全技術情報等提供機能	保全技術情報の様々な文書データ及び標準様式を参考として登録する等

資料：一般財団法人 建築保全センター「保全情報システム(BIMMS)の概要」より構成

図表3-11 BELCA「建物の自己診断・評価シート」による評価項目

品質評価項目		評価内容
基本性能	概要	基準階天井高さ
		フリーアクセス採用の可否・高さ
		空調設備の主要方式
		耐震性
	環境リスク	アスベストの有無
		P C B使用の有無
その他	代替フロンへの転換の進捗状況	
建築現況	外部仕上げ	雨水・雑排水の中水利用など自然資源の有効かつ効率的配慮
		防犯システム（I T V（防犯カメラ等）、鍵管理システム等）の有無
		外部状態の気になるところの有無・外壁ひび割れ
		外部状態の気になるところの有無・屋上防水層のふくれ
		外部状態の気になるところの有無・屋根の排水の良否
	内部仕上げ その他	外部状態の気になるところの有無・屋根の雑草の有無
		外部状態の気になるところの有無・窓の開閉の良否
		床仕上材の割れ、剥がれ、変色の有無
		壁仕上材の割れ、剥がれ、変色の有無
		天井仕上材の割れ、剥がれ、変色の有無
設備現況	全般	雨漏りの有無
		雨漏りの有無
	空気調和設備	施設部位の応じた適切な運転制御
		設備の運転、操作担当者
		室内温度の苦情の有無
		室内湿度の苦情の有無
		空気の気流、部屋内の温度差への不満の有無
		空気清浄度
	電気設備	臭気、目に刺激の有無
		室内環境データの定期的測定の有無
		電気容量の妥当性
	給排水衛生設備	室内照度の妥当性
		エレベーターの待ち時間が長いなどのクレームの有無
		受水槽周辺の点検スペースの妥当性
		給水の圧力の妥当性
		濁り水、赤水の有無
		給湯温度の低さ、時間のかかりすぎの有無
		排水関係の臭気の有無
衛生器具の汚れ、割れの有無		
保全の在り方	建物運営	配管からの水漏れ、騒音の有無
		長期保全計画作成の有無
		計画的な修繕の有無
		建物劣化調査診断の実施の有無
		劣化調査診断に基づく改修の実施の有無
		省エネルギー管理の有無
		安全かつスムーズな器具の修理・更新の有無
		メンテナンスしにくいところの有無
	安全性	保全台帳整備の有無
		耐用年数設定の維持管理の有無
		業務委託の適正性
		耐震診断の実施の有無
		耐震補強の実施の有無
		消防計画届出及び防火管理者の選任の有無
居住性	高齢者対応、身がいがり者対応の有無	
	建物内部・外部からの騒音・振動に対する苦情の有無	
適法性	ゴミ置き場の設置状況・管理の適正性	
	建築基準法・消防法など法基準への適合性、各種法令満足への努力	
図書	法的な定期報告の適正な実施の有無	
	完成図書（取扱説明書、試験成績書）の有無	
	構造計算書の有無	
	改修による竣工図の訂正の有無	
	建築意匠竣工図の有無	
設備竣工図の有無		
確認申請書の控えの有無		

資料： 社団法人建築・設備維持保全推進協会（現・公益社団法人ロングライフビル推進協会 BELCA）「建物の自己診断・評価シート」

図表3-12 JFMA・ファシリティ品質評価手法による評価項目

品質評価項目		評価内容
立地		車椅子を含めた社員の通勤の便
		ビジネスの便
		自然環境
		生活
		文化
建物		周辺との調和
		外観デザイン
		内観デザイン
		スムーズな人の動線
		ゆとりある空間構成
安 全 性・信 頼 性	防災対策	避難通路の確保
		避難誘導支援(表示サイン)
		内装の不燃化
		機材(電気室設備機器等)の不燃化
		早期発見対応
	防犯対策	鍵管理
		夜間進入防止(センサー)
		入出館管理(カードゲート)
		フロアー管理(カードゲート)
		入退室管理(カードゲート)
	災害対策	実施している災害対策:一日以上の機能保持(電力、水、食料)、耐震構造(免震、制震)、インフラの二重化(電力、水、食料)、主装置(電源、熱源)の冗長化、二重化、幹線系(配線め配管)の冗長化・二重化、主要機材(設備機器)の防振対策
	劣化対策	採用している劣化対策:劣化し難い環境の確保、長寿命機材、耐久性のある機材、保全管理業務の充実、予防保全管理
バリアフリー対策	採用しているバリアフリー対策:建築対応(手摺、段差)、設備対応(便所、エレベーター)、誘導対応(音声、点字ブロック、発光体)、位置の確認(受発信器、携帯電話)、人による対応	
オ フ ィ ス 環 境	搬送(エレベーター)	エレベーターの待ち時間
	スペース	一人当たりの執務スペースの広さ
		業務支援スペース(会議・応接・客溜り)の広さ
		有効天井高
	視環境(輝度、グレア)	机の上の照度
		グレア(CRT(ブラウン管ディスプレイ等)の映りこみ)の具合
	室内空気環境(温度、湿度、たばこ)	室温の状況(冷房期、暖房期)
		相対湿度の状況
		CO2濃度
		浮遊粉塵量
	家具の選定基準	PMV(環境評価指数)
		選択する際の配慮事項:エルゴノミクス(人間工学)、安全性、デザイン(色彩含む)、OA対応、サイズ
	音環境	暗騒音の程度
		騒音の程度
	室内環境	色彩:中心の色味
		ディスプレイアウト(オフィス内レイアウト):動線、コミュニケーション、個人作業、プライバシー、共同作業
		アメニティ(オフィス内):アート、グリーン、BGM、BGV、香り
	生活支援	用意するもの:更衣室・個人ロッカー、休憩室(リフレッシュコーナー)、食堂・喫茶、医務室・休養室、フィットネス、仮眠室
ファイルスペース	個人のファイルスペースの長さ	
	共用のファイルスペースの長さ	
負荷の増設対応	電力負荷の増設対応の状況	
レイアウト変更対応	レイアウト変更に伴う間仕切りや設備類の対応にしやすさ	
24時間対応	施設利用面の24時間対応	
電気容量	OA電源容量(執務面積当たり)	
フロアー配線システム	フロアー電源システムの方式	

品質評価項目		評価内容
	積載荷重	床の積載荷重
環境保全・運用管理	省エネルギー	建築系の省エネルギー対策
		設備系の省エネルギー対策
	省資源	採用している省資源対策:雨水利用、中水利用、コジェネレーション利用、夜間電力利用、複合熱源システム利用、自然エネルギー利用
	スタンダードの保有	保有するスタンダード:執務スペース、業務支援スペース、家具仕様、共通情報機器、各種室内サインの表示基準、アートグリーンを設置基準
運用ルール	保有している運用ルール:オフィスレイアウトの変更ルール、ファイリングのルール、災害時の行動マニュアル、省エネのための設備利用ルール、省資源・リサイクルのためのオフィスルール	
情報化	OA化	パソコンの保有状況
		LANの構築度状況
	AV	保有・利用しているもの:各スクリーン再生、TVモニター再生、プロジェクター再生、高精細プロジェクター再生、同上のほかのTV会議システム
	情報の共有化	グループウェアなど情報共有化の仕組み
		グループウェアの内容
電話	電話音声通信の機能	

資料：社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（現・公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会）「ファシリティの品質を考える」

図表3-13 BELCA「建築・住宅ストックの評価・管理・運営技術に関する調査検討業務」による評価項目

品質評価項目			評価内容	
大項目	中項目	小項目		
社会性	地域性		歴史・文化・風土への配慮、歴史的建造物、街並みの保存・再生等	
	景観性		歴史・文化・風土への配慮、歴史的建造物、街並みの保存・再生等	
環境 保全性	環境 負 荷 性	長寿命	耐久性、フレキシビリティ	
		適正使用・適正 処理	建設副産物の発生抑制、地球温暖化ガス、オゾン層破壊物質の削減、廃棄物の削減、分別収集、適正処理	
		エコマテリアル	人体に無害な材料の使用、低環境負荷材料の使用、資源環境に配慮した材料の使用	
	省エネルギー・省資源	負荷の制御、自然エネルギーの利用、エネルギー・資源の有効利用		
周 辺 環 境 ・ 保 全 性	地域生態系保全		敷地改変の最小化、緑化、水の利活用	
	周辺環境配慮		日照障害、テレビ電波障害、ビル風、排水、排気・排熱、騒音・振動、光害	
安全性	耐震		構造体：耐震安全性、地盤及び基礎構造	
			非構造部材：耐震安全性、人命の安全確保、二次災害防止等	
			建築設備：耐震安全性、機能確保及び代替手段	
	耐火災		耐火：都市規模の火災対策、構造部材の耐火、区画部材の耐火	
			防火：火元管理、火災拡大防止等	
			火災時の避難安全確保、避難誘導、避難場所、避難経路等	
	耐浸水		水位、防御方法、水防区画、開口部の措置、排水設備等	
	耐風		構造体：風圧力に対する安全性、不安定振動に対する安全性	
			非構造部材：建築非構造部材に対する安全性	
	建築設備：損傷防止			
耐雪・耐寒		構造体：積雪荷重、地盤凍結		
		外装・設備：外部空間、外装、設備		
耐落雷 常時荷重		建物の保護、電子・通信機器の保護、電力・通信の保護等		
		構造体の損傷防止、建築非構造部材の損傷防止		
機能維持性	機能維持		電力供給、通信、給水、排水、空調、備蓄の各機能	
防犯性	—		—	
機能性	利便性	移動	経路、異種動線の交差回避、動線の短縮、サイン等、仕上げ、ディテール、搬送設備等	
		操作	建具の可動部分、シャッター及び排煙設備、設備機器等の操作・表示	
	バリアフリー	—	出入り口、廊下、階段、ELV、便所、駐車場、敷地内通路等、サイン	
	室 内 環 境 性	音環境		許容騒音値、建物・室の配置、騒音発生源対策、伝播の制御等
		光環境		照度、グレア、光源の色・演色性、意匠性、採光、照明の制御
		熱環境		温湿度、気流、放射、空調システム・制御、熱負荷対策、結露
		空気環境		換気量、換気システム、空気清浄度
衛生環境		給水・給湯、排水、空調用水、衛生器具、ゴミ		

品質評価項目			評価内容
大項目	中項目	小項目	
	情報対応性	振動	鉛直振動、水平振動
		情報設備設置環境	配管・配線スペース、外光対策、電源、照明、通信、情報システム、端末機器
		情報設備信頼性	被害拡大防止、フリーアクセスフロアー、漏水対策、漏電対策、建物内事故停電対策、通信機能保持、空調設備
経済性	耐用性	情報設備拡張性	増設スペース、作業スペース、搬出ルート
		耐久性	構造体：構造種別
			非構造部材：合理的更新・交換サイクル
	建築設備：合理的更新・交換サイクル、設備機器の耐久年数等		
	フレキシビリティ	フレキシビリティ	建築：面積余裕度、階高余裕度、床荷重余裕度、間仕切等の可変性
		建築設備：設備容量、配管・配線スペース余裕度、設備機器の可変性	
保全性	作業性	作業スペース、搬入・搬出ルート、配管スペース、内外装材等	
	更新性	作業スペース、搬入・搬出ルート、配管スペース、取り外し性	

資料：社団法人建築・設備維持保全推進協会（現・公益社団法人ロングライフビル推進協会 BELCA）「建築・住宅ストックの評価、管理、運営技術に関する調査検討業務」（平成17年2月）

図表3-14 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく告示による評価項目

品質評価項目		評価内容
構造の安全性に関する こと	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級3・2・1
	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	等級3・2・1
	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級2・1
	耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級2・1
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
	基礎の構造方法及び形式等	直接基礎：構造方法、形式 杭基礎：杭種、杭径、杭長
火災時の安全に関する こと	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	等級4・3・2・1
	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	等級4・3・2・1
	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	排煙形式
		平面形式
	脱出対策	避難経路の隔壁・開口部の耐火等級等級3・2・1
		直通階段に直接通ずるバルコニー
		隣戸に通ずるバルコニー
		避難器具 その他
耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	等級3・等級2・等級1	
	等級2	
	等級1	
耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）以外）	等級4・等級3・等級2・等級1	
	等級4・等級3・等級2・等級1	
耐火等級（界壁及び界床）	等級4・等級3・等級2・等級1	
劣化の軽減に関する こと	劣化等級（構造躯体等）	等級3・等級2・等級1
維持管理への配慮に 関すること	維持管理対策（専用配管）	等級3・等級2・等級1
	維持管理対策（共用配管）	等級3・等級2・等級1
温熱環境に関する こと	省エネルギー対策等級	等級4・等級3・等級2・等級1
空気環境に関する こと	ホルムアルデヒド対策（内装）	等級4・等級3・等級2・等級1
	全般換気対策	一定の換気量を確保するための常時の機械換気
		一定の換気量を確保するための常時の自然換気
		その他
	局所換気対策	機械換気設備
換気のできる窓 なし		
光・視環境に関する こと	単純開口率	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合
	方位別開口比	東面、南面、西面、北面及び真上の各方位について、方位別開口比
音環境に関する こと	重量床衝撃音対策	等級5・等級4・等級3・等級2・等級1
	軽量床衝撃音対策	等級5・等級4・等級3・等級2・等級1

品質評価項目		評価内容
	透過損失等級（界壁）	等級4・等級3・等級2・等級1
	透過損失等級（外壁開口部）	等級3・等級2・等級1
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級5・等級4・等級3・等級2・等級1
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	等級5・等級4・等級3・等級2・等級1

資料：建設省（現・国土交通省）「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく告示」（平成12年7月19日建設省告示第1652号）

図表3-15 不動産鑑定評価基準（国土交通省）による評価項目

品質評価項目		評価内容
土地	宅地	① 地勢、地質、地盤等 ② 日照、通風及び乾湿 ③ 間口、奥行、地積、形状等 ④ 高低、角地その他の接道条件 ⑤ 接道街路の幅員、構造等の状態 ⑥ 接道街路の系統及び連続性 ⑦ 交通施設の距離 ⑧ 商業施設との近接の程度 ⑨ 公共施設、公益施設等との近接の程度 ⑩ 污水处理施設等の嫌悪施設等との近接の程度 ⑪ 隣接不動産等周囲の状況 ⑫ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易 ⑬ 情報通信基盤の利用の難易 ⑭ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状況 ⑮ 土壤汚染の有無及びその状況 ⑯ 公法上及び私法上の規則、制約等
	商業地	① 地勢、地質、地盤等 ② 間口、奥行、地積、形状等 ③ 高低、角地その他の接道条件 ④ 接道街路の幅員、構造等の状態 ⑤ 接道街路の系統及び連続性 ⑥ 商業地域の中心への接近性 ⑦ 主要交通機関との接近性 ⑧ 顧客の流動の状態との適合性 ⑨ 隣接不動産等周囲の状況 ⑩ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易 ⑪ 情報通信基盤の利用の難易 ⑫ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状況 ⑬ 土壤汚染の有無及びその状況 ⑭ 公法上及び私法上の規則、制約等
	工業地	① 地勢、地質、地盤等 ② 間口、奥行、地積、形状等 ③ 高低、角地その他の接道条件 ④ 接道街路の幅員、構造等の状態 ⑤ 接道街路の系統及び連続性 ⑥ 従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性 ⑦ 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設との位置関係 ⑧ 電力等の動力資源の状態及び引込の難易 ⑨ 用排水等の供給・処理施設の整備の必要性 ⑩ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易 ⑪ 情報通信基盤の利用の難易 ⑫ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状況 ⑬ 土壤汚染の有無及びその状況 ⑭ 公法上及び私法上の規則、制約等
	農地	—
	林地	—
	宅地見込地	—
建物に関する	建築(新築、増改築又は移転)の年次	—

品質評価項目		評価内容
る個別的要因	面積、高さ、構造、材質等	—
	設計、設備等の機能性	—
	施工の質と量	—
	耐震性、耐火性等建物の性能	—
	維持管理の状況	—
	有害な物質の使用の有無及びその状況	—
	建物とその環境との適合の状態	—
	公法上及び私法上の規制、制約等	—
建物及びその敷地に関する個別的要因	借主の状況及び賃貸借契約の内容	—
	貸室の稼働状況	—
	修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況	—

資料：国土交通省「不動産鑑定評価基準」（平成14年7月3日全部改正）

図表3-16 防災性能評価（防災評定委員会）による評価項目

品質評価項目		評価内容
高層評定	—	—
構造評価	—	—
防災性能評価	耐火性能	面積区画、堅穴区画、界壁、避難階段など
	防火区画	面積区画、堅穴区画、避難階段など
	階避難安全性	廊下幅、歩行距離、避難扉、排煙など
	全館避難安全性	堅穴区画、用途区分、廊下幅、避難扉など
耐震評定	—	—

資料：一般財団法人日本建築センター

図表3-17 建築物定期報告（建築基準法）による評価項目

品質評価項目		評価内容
一般事項	所有者、管理者の変更	—
	増・改築の有無	—
	模様変え等で構造耐力上主要な部分の変更の有無	—
	模様変え等で避難施設等に関する工事の有無	—
	建築設備の定期検査は行ったか	—
	昇降機の定期検査は行ったか	—
	消防法の規定による消火設備等の点検整備報告は行ったか	—
敷地関係	地盤	沈下、傾斜
	周辺の地形、よう壁その他	傾斜、亀裂、腐れ、ゆるみ
	道路	利用状況
	避難通路及びその管理状況	避難通路の状況
	非常用侵入口への接近	消防車の接近、侵入口の状況、非常用昇降機との連絡
構造関係	基礎	沈下、亀裂、欠損
	土台	腐れ、欠損
	柱、梁、壁、床等	亀裂、脱落、腐食、欠損、肌離れ、ゆるみ
	天井	たるみ、はずれ、亀裂、肌離れ、剥落、落下
	窓枠、サッシ、ガラス	腐朽、ゆるみ、落下、パテの状況
	外壁	剥落、落下
	広告塔、吊り看板等	浮き上がり、腐食、ゆるみ
	煙突	傾斜、亀裂、剥落、支持金物の緊結状況
防火関係	外壁の防火構造	損傷、隙間・穴、可燃物の堆積、防火戸の開閉
	耐火構造の防火区画	区画面積、堅穴区画、防災措置、貫通穴の隙間、風道、ダンパー
	防火戸	種別、変形、開閉の障害物、閉鎖の円滑さ、自動閉鎖機構、開閉方向
	内装材料及び仕上方法等	材料・仕上方法、スプリンクラー、排煙免除
避難関係	廊下、通路	幅員、通路の有効性、2方向避難
	階段	数、位置、寸法、障害物、手摺、防火区画、防災性能、防火戸、照明
	扉・出口	開閉方向、鍵仕様、避難上有効
	排煙口	位置、構造、開閉装置

品質評価項目		評価内容
	非常用の照明装置	位置、破損、変形、腐食、障害、点灯試験、照度
	バルコニー、屋外通路等	避難上有効、避難器具、火煙に対する安全
	非常用の進入口	位置、寸法、開閉
衛生関係	採光	採光面積
	換気	換気面積、火気使用室の換気
その他	—	—

用途	規模(用途に供する部分)
劇場、映画館又は演芸場	○主階が1階にないもの ○地階又は3階以上の階(床面積が100㎡以下を除く) ○客席の床面積が200㎡以上
観覧場(屋外観覧場を除く) 公会堂又は集会場	○地階又は3階以上の階(床面積が100㎡以下を除く) ○客席の床面積が200㎡以上
病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)	○地階又は3階以上の階(床面積が100㎡以下を除く) ○2階の床面積が300㎡以上
旅館又はホテル	○地階又は3階以上の階(床面積が100㎡以下を除く) ○1,000㎡以上又は2階の床面積が300㎡以上
百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、又は物品販売業を営む店舗	○地階又は3階以上の階(床面積が100㎡以下を除く) ○3,000㎡以上又は2階の床面積が500㎡以上
事務所その他これに類する用途に供する建築物(法第6条第1項第1号に掲げる建築物を除き、階数が5以上のものに限る)	○延べ面積が1,000㎡以上

資料：国土交通省

図表3-18 CASBEE横浜による評価項目

区分		評価項目			
Q-1 室内環境	1 音環境	1.1 騒音	1 暗騒音レベル 2 設備騒音対策		
		1.2 遮音	1 開口部遮音性能 2 界壁遮音性能 3 界床遮音性能(軽量衝撃源) 4 界床遮音性能(重量衝撃源)		
			1.3 吸音	—	
	2 温熱環境		2.1 室温制御	1 室温設定 2 負荷変動・追随制御性 3 外皮性能 4 ゾーン別制御 5 温度・湿度制御 6 個別制御 7 時間外空調 8 監視システム	
				2.2 温度制御	—
		2.3 空調方式		—	
		3 光・視環境		3.1 昼光利用	1 昼光率 2 方位別開口 3 昼光利用設備
					3.2 グレア対策
	3.3 照度				
				3.4 照明制御	—
	4 空気質環境	4.1 発生源対策		1 化学汚染物質 2 鉱物繊維対策 3 ダニ・カビ等	

区分			評価項目
		4.2 換気	4 レジオネラ対策
			1 換気量
			2 自然換気性能
			3 取り入れた外気への配慮
		4.3 運用管理	4 給気・排気ダクト計画
			1 CO <sub>2</sub> の監視
Q-2 サービス 性能	1 機能性	1.1 機能性・使いやすさ	1 広さ・収納性
			2 情報設備への建築・設備的対応性
			3 バリアフリー計画
	1.2 心理性・快適性	1 広さ感・景観	
		2 リフレッシュスペース	
		3 内装計画	
	2 耐用性・信頼性	2.1 耐震・免震	1 耐震性
			2 免震・制震性
		2.2 部品・部材の耐用年数	1 外壁仕上げ材の補修必要間隔
			2 主要内装仕上げ材の更新必要間隔
			3 配管材料の更新必要間隔
			4 主要設備機器の更新必要間隔
	2.3 信頼性	1 空調・換気設備	
		2 給排水・衛生設備	
		3 電気設備	
		4 機械・配管支持方法	
		5 通信・情報設備	
	3 対応性・更新性	3.1 空間のゆとり	1 階高のゆとり
2 空間の形状・自由さ			
3.2 荷重のゆとり		—	
3.3 設備の更新性		1 空調配管の更新性	
		2 給排水管	
		3 電気配線	
	4 通信配線		
5 設備機器			
6 バックアップスペース			
Q-3 室外環境 (敷地内)	1 生物環境の保全と創出	—	—
	2 まちなみ・景観への配慮	—	—
	3 地域性・アメニ ティへの配慮	3.1 地域性への配慮、快適性の向上	—
		3.2 敷地内温熱環境の向上	—
LR-1 エネ ルギー	1 建築物の熱負荷制御	—	—
	2 自然エネルギー 利用	2.1 自然エネルギーの直接利用	—
		2.2 自然エネルギーの間接利用	—
	3 設備システムの効率化	—	—
	4 効率的運用	4.1 モニタリング	—
		4.2 運用管理体制	—
LR-2 資源 ・マテ リアル	1 水資源保護	1.1 節水	—
		1.2 雨水利用・雑排水再利用	1 雨水利用システム導入の有無
	2 雑排水利用システム導入の有無		
	2 非再生性資源の 使用量削減	2.1 材料使用量の削減	—
		2.2 既存建築物躯体等の継続利用	—
		2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用	—
		2.4 非構造材料におけるリサイクル材の使用	—
		2.5 持続可能な森林から産出された木材	—
		2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	—
	3 汚染物質含有材 料の使用回避	3.1 有害物質を含まない材料の使用	—
—			
3.2 フロン・ハロンの回避		2 断熱材	
	3 冷媒		

区分		評価項目		
LR-3 敷地外環境	1 地球温暖化への配慮	—		
	2 地球環境への配慮	2.1 大気汚染防止	—	
		2.2 温熱環境悪化への改善	—	
		2.3 地域インフラへの負荷抑制	1 雨水排水負荷低減	
			2 汚水環境負荷制御	
	3 交通負荷制御			
	4 廃棄物処理負荷制御			
	3 周辺環境への配慮	3.1 騒音・振動・悪臭の防止	1 騒音	
			2 振動	
			3 悪臭	
		3.2 風害・日照障害の抑制	1 風害の抑制	
			2 日照障害の抑制	
3.3 光害の抑制		1 屋外照明及び屋内照明のうち外に漏れる光への対策 2 日光の建物外壁による反射光(グレア)への対策		

資料：横浜市「CASBEE 横浜（横浜市建築物環境配慮制度）」

図表3-19 FCIデータ管理

維持保全に係る指標			品質評価項目		評価内容	
P D C A サイクルと指標	PLAN		現状把握 メンテナンス・バックログ調査		維持保全の負債調査	
			投資計画		メンテナンス・バックログ削減	
	DO		施設整備事業		—	
	CHECK		メンテナンス・バックログ削減の達成状況		—	
	ACTION		投資計画見直し		—	
維持保全指標	区分		一時指標		二次指標	
		経過年	経過年数 耐用年数		耐用年数経過率	
	不具合状況	状況	劣化度 危険度		—	
		コスト	維持保全所要額 再調達価格		維持保全必要率	
耐用年数		区分	種別		計画更新年数	
		屋根	屋根露出防水		20	
		外壁	外壁仕上げ塗材		15	
		内部仕上	壁ボード		30	
		建具	外部アルミニウムサッシ		40	
		電力	蛍光灯		20	
			分伝版		25	
			受変電設備		20	
		通信・情報	拡声		20	
		給排水衛生	給水給湯配管：配線類		20	
			機器：タンク類		20	
		空調設備	—			
		換気	換気機器：送風機		20	
	屋外施設	フェンスベンチ等		20		
不具合状況指標	劣化度	建築物 (機能性耐久性)	屋根			
			外壁			
			内部仕上			
			建具			
			電気設備			
			衛生設備			
			空調設備			
			搬送の部位毎			
			工作物等 (機能性耐久性)	屋外工作物		
				舗装等		

維持保全に係る指標	品質評価項目		評価内容
	危険度	建築物（不具合状況の安全性評価）	外壁
			内部
			電気設備
			衛生設備
		搬送	
		工作物等（不具合状況の安全性評価）	屋外工作物
舗装等			
樹木等（不具合状況の安全性評価）	樹木等		

資料：FM推進連絡協議会「ファシリティマネジメントガイドブック」

### (3) 評価項目の選択

前項の既存評価項目を参考に、学校施設を長期使用するために必要とされる品質・性能に係る評価項目を選択した。

学校施設の基本的な品質・性能に係る本診断において選択した評価項目を示したものが下の図表である。評価項目としては、大きく①安全性（10項目）、②不具合性（10項目）、③機能性（10項目）、④保全性（10項目）の4つの品質・性能に係る40の評価項目を選択・整理した。また、安全性の評価項目のうち、「S1.1.1 浸水災害回避性」については、地域によって最も危険性の高い自然災害の種類へと、「S2.3.1 避雷針」については、積雪地帯では耐雪安全性に変更するものとする。

図表3-20 本診断において選択された評価項目

大項目	中項目	小項目	評価内容	
S 安全性	S1 敷地安全性	S1.1 自然災害回避性	S1.1.1 浸水災害回避性	
	S2 建物安全性	S2.1 耐震安全性	S2.1.1 耐震診断・耐震改修	
		S2.2 耐風安全性	S2.2.1 耐風安全性	
	S3 火災安全性	S2.3 対落雷安全性	S2.3.1 避雷針	
		S3.1 耐火安全性	S3.1.1 延焼防止性	
	S4 生活環境安全性	S3.2 避難・消火安全性	S3.2.1 避難路・消火活動・経路確保	
		S4.1 水質・空気質安全性	S4.1.1 水質・空気質安全性確保	
		S4.2 傷害・損傷防止性	S4.3.1 転倒・転落・落下物・危険物防止性	
			S4.3.2 可動装置による危険防止性	
		S4.3 有害物質排除性	S4.4.1 アスベスト・PCB排除	
D 不具合性	D1 建築不具合性	D1.1 構造不具合性	D1.1.1-1 基礎・躯体不具合性（RC造）	
			D1.1.1-2 基礎・躯体不具合性（木造・鉄骨造）	
		D1.2 外部仕上不具合性	D1.2.1 屋根不具合性	
			D1.2.2 外壁・開口部不具合性	
	D1.3 内部仕上不具合性	D1.3.1 天井仕上不具合性		
		D1.3.2 床・内壁仕上不具合性		
	D1.4 付帯設備不具合性	D1.4.1 外階段・煙突・看板等不具合性		
		D2 建築設備不具合性	D2.1 電気設備不具合性	D2.1.1 電気設備不具合性
	D2.2 機械設備不具合性		D2.2.1 給排水・ガス・空調・換気設備不具合性	
	D3 その他設備不具合性	D3.1 防災設備不具合性	D3.1.1 防災設備不具合性	
D3.2 搬送設備不具合性		D3.2.1 搬送設備不具合性		
F 機能性	F1 利便性	F1.1 交通利便性	F1.1.1 交通機関からの利便性	
		F1.2 動線効率性	F1.2.1 通路・昇降設備の効率性	
	F2 快適性	F2.1 室内環境快適性	F2.1.1 光・熱・音環境快適性	
		F2.2 福祉環境対応性	F2.2.1 バリアフリー法対応性	
	F3 耐久性	F3.1 耐用年数	F3.1.1 残余耐用年数	
		F3.2 設備耐久性	F3.2.1 設備配管耐久性	
	F4 環境保全性	F4.1 地球環境保全	F4.1.1 地球温暖化ガス削減	

大項目	中項目	小項目	評価内容
			F4.1.2 オゾン層破壊物質排除
		F4.2 省エネルギー推進	F4.2.1 省エネルギー推進
		F4.3 廃棄物適正処理処分	F4.3.1 廃棄物処理・処分・保管適正性
M 保全性	M1 保全性	M1.1 維持保全容易性	M2.1.1 建物点検・保守・修繕・清掃容易性
			M2.1.2 設備点検・保守・修繕・清掃容易性
	M2 耐用性 (変化に対する追随性)	M2.1 建築余裕度	M1.2.1 空間・階高・床荷重の余裕度
			M2.2 設備更新性
	M3 適法性	M3.1 建物に関する法令	M3.1.1 建築基準法における適法確認
		M3.2 消防に関する法令	M3.2.1 消防法における適法確認
		M3.3 定期検査	M3.3.1 定期検査の実施
	M4 情報管理	M4.1 設計図書管理	M4.1.1 設計図書(竣工図書)管理
M4.1.2 履歴図書管理			
		M4.2 許認可図書管理	M4.2.1 確認申請書(副本)等管理

(注) 「D 不具合性」のなかの「D1.1 構造不具合性」の調査・診断においては、建物の構造から「D1.1.1-1 基礎・躯体不具合性(RC造)」か「D1.1.1-2 基礎・躯体不具合性(木造・鉄骨造)」かのどちらかを選択して実施。

#### (4) 対象施設の選定

学校施設の調査・診断の実施においては、調査の対象とする学校施設を選択する必要がある。第2章でみたとおり、学校施設のうち活用が行われている施設は校舎、屋内運動場が多く、一般的には校舎、屋内運動場の活用について検討するケースが多いことが想定されるが、活用の目的、方法などによってはその他の施設の活用も考えられる。

そのため、学校毎に対象施設を選択する必要がある。対象施設の選定に当たっては、既存台帳、資料などから下の図表のような廃校施設の概要を記載した一覧表を作成することが有用である。学校施設は複数の建物(棟)によって構成されているので、調査・診断の対象となる建物を調査対象欄に○×で示すことで、調査・診断の対象施設の全体像を明らかにすることが可能となる。

図表3-21 対象施設の概要

NO.	施設名	調査日	調査対象	施設NO.	用途	建築年	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造	階数/上下	耐震診断/耐震改修	所有/管理
1	〇〇小学校		○	1	校舎1	1970	1,108.00	RC	3/0	済/済	市/直営
			○	2	校舎2	1973	1,364.00	RC	3/0	済/済	
			○	3	校舎3	1983	776.00	RC	2/0	不要/不要	
			○	4	屋内練習場	1975	731.00	S	2/0	済/済	
			×	5	給食室	1990	245.00	RC	2/0	不要/不要	
			×	6	事務棟	1970	640.00	RC	2/0	済/済	
2	××小学校		○	1	校舎1	1968	1,585.00	RC	3/0	済/済	市/直営
			○	2	校舎2	1969	1,463.00	RC	3/0	済/済	
			○	3	屋内練習場	1970	855.00	S	2/0	済/済	
			×	4	給食室	1973	94.00	RC	1/0	未/未	
			×	5	事務棟	1992	290.00	S	1/0	不要/不要	
3	△△小学校			1							
				2							
				3							
				4							

## (5) 事前準備

調査・診断の実施に当たっては事前の準備を行うことで、作業の正確性・効率性を高めることが可能になる。

事前準備としては、正確性の観点からは、①調査・診断の実施に必要な建物情報の収集、②調査・診断に必要な設計図書の確認・確保が必要である。また、学校施設は立地状況や施設規模等が異なることから、効率的な調査・診断の実施に資する③調査・診断実施に必要な調査用具の準備を行うことも有用である。なお、実際の調査・診断は、一部計測するところがあるが、ほとんどは目視と打診によって行われることが多い。

図表 3-22 調査・診断の実施に必要な建物情報

No.	情報
1	名称
2	施設(建物)名称(棟別)
3	コード番号・公有財産番号
4	住所
5	計画通知:受理書、検査済証
6	着工年月日・竣工年月日(西暦)
7	法的規制:都市計画区域、用途地域、防火地域、建蔽率・容積率、その他特別地区
8	敷地面積・接道条件
9	主要用途
10	収容人員
11	建物面積:建築面積・延床面積
12	階数:最高部高・軒高・階高
13	構造種別
14	所有区分:会計区分、財産区分、資産区分、所管課区分
15	建設関係者:設計者、施工者、管理者

図表 3-23 調査・診断実施に必要な設計図書

No.	図書等
1	建築・構造竣工図
2	設備(電気・給排水・空調換気)竣工図
3	構造計算書
4	改修履歴に係る設計図書
5	確認申請図書(副本)
6	確認申請検査済証
7	昇降機確認申請書
8	消防用設備等設置届出書・消防予防査察記録
9	電気主任技術者点検記録(法定自主検査)
10	各種設備報告書(換気設備・排煙設備・非常用の照明装置・給水設備及び排水設備)
11	エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機点検記録

図表3-24 調査・診断実施に必要な調査用具

No.	区分	備考
1	調査者腕章	市区町村から支給
2	診断マニュアル	評価項目が決定してから製作する
3	診断シート	評価項目が決定してから製作する
4	クリップボード	持参、下敷き用
5	メジャー	持参
6	打診棒	持参
7	コンパス	持参
8	下げ振り・傾斜計・水糸	持参
9	距離計・水準器	できれば現地調達
10	照度計	できれば現地調達
11	脚立・梯子	現地調達
12	カメラ	持参
13	懐中電灯	持参

## (6) 簡易調査・診断システム

図表3-20に示した評価項目（40項目）の実施については、調査・診断の目的・精度・活用用途によって多様な方法が考えられるが、調査・診断方法によっては、大きな時間・コストが発生することや、実施する担当者・実務者などが限定されたりすることなどが考えられる。

ここでは、閉校又は廃校時の施設の活用に向けて、施設の基本的な現況を調査して総合的な施設診断を行うことができるようにするとともに、問題点等が把握できた場合は基本的な対応策及び対応に係るコスト等を簡易に診断できる各調査項目の具体的な検討やシステムの在り方を検討した。また、調査・診断の条件として、地域の建築の設計や管理の関係者が一定の研修を終えた後、1校当たり半日～1日程度で実施できる内容とするとともに、人件費等を含めた調査・診断コストも1棟当たり概ね10万円以内で実施できる方法を検討した。

調査・診断シートは大きく、①施設基本情報シート、②4分野の調査・診断シート（1分野×10シート=計40シート）、③調査・診断結果シートで構成される。各シートは連動したシステムとし、施設基本情報で入力した項目は、②、③において適宜利用され、データ引用、自動計算などを行えるようにした（調査シートの詳細並びにシステムの概要については資料編を参照）。

### ア 施設基本情報

次頁の図表は、調査対象施設及び調査者欄のほかに施設に関する種々の情報を記入する施設基本情報シートとして設計した。各項目は個別診断シートのコスト算定と連動させるものとする。本シートは、既存台帳、資料等から把握済みの情報については、調査前に入力を行う。把握できない情報については、実際の調査において把握を行うものとする。

図表 3-25 施設基本情報シート

施設基本情報シート

★は、診断シートに連携する重要項目なので、書類確認で記入できない場合は現地調査で記入します。

調査対象施設名称							
調査者	氏名	主任				技師	
	所属団体					TEL	
	住所・連絡先	住所				Mail	
実施年月日(西暦)		現地調査	年	月	日	ヒアリング調査	年 月 日

名称・記号	対象範囲	施設番号	棟名称	竣工年	床面積	構造	階数	
所轄課	部名				課名			
連絡先	担当者名			TEL			Mail	
所在地	地区				住所			
施設概要	着工	★着工年(西暦)		年	・PCB製造年、アスベスト製造年、新耐震基準			
	竣工	★竣工年(西暦)		年				
	築年数	★築年数		年	・経年劣化			
	計画通知 (確認申請)	★受理書の有無		▽	・許認可			
		★検査済証の有無		▽	・適法判断			
	都市計画区域	★		▽	・都市計画区域内外による法規制			
	用途地域	★		▽	地域	・用途地域による法規制		
	敷地面積	★敷地面積			m <sup>2</sup>	・建蔽率、容積率		
	建蔽率・容積率	★建蔽率		%	法定	%	・建蔽率による法規制	
		★容積率		%	法定	%	・容積率による法規制	
	防火地域	★		▽	・防火地域による法規制			
	接道条件	★接道長さ			m	・接道長さによる法規制		
	用途	★主要用途					・用途による法規制	
	収容人員	★収容人員			人	利用者	人	職員
	施設構成	★						
	建築面積	★建築面積			m <sup>2</sup>			
	延床面積	★延床面積		0.00	m <sup>2</sup>			
	階数	★階数			階	・階数による法規制		
	建物高さ	★最高部高			m	・20m以上避雷針設置義務		
		★最高軒高			m			
	構造種別	★		▽	造	・耐用年数 ・不具合現況		
	建設工事費	★建設時			千円	再調達価	千円	
	所有形態	★土地					建物	
	管理形態	★土地					建物	
	運営形態	★土地					建物	
	業務形態	★						
	利用形態	★利用時間		利用者	職員	休館日		
	設計者	名称			担当者	住所		
	施工者	名称			担当者	住所		
	管理会社	名称			担当者	住所		
改修履歴	年	月	日	改修内容				
	年	月	日	改修内容				
	年	月	日	改修内容				
	年	月	日	改修内容				
更新年月日	更新日1:	年	月	日	更新日2:	年	月	日

## イ 調査・診断シート

## ① 「安全性」調査・診断シート

安全性の調査・診断には10の評価項目を設定した。下の図表は安全性診断の大、中、小の評価項目とシート番号との関係を示すものである。

図表3-26 安全性診断の評価項目とシート番号

大項目	中項目	小項目	シート番号
S1 敷地安全性	S1.1 自然災害回避性	S1.1.1 浸水災害回避性	01
S2 建物安全性	S2.1 耐震安全性	S2.1.1 耐震診断・耐震改修	02
	S2.2 耐風安全性	S2.2.1 耐風安全性	03
	S2.3 対落雷安全性	S2.2.1 避雷針	04
S3 火災安全性	S3.1 耐火安全性	S3.1.1 延焼防止性	05
	S3.2 避難・消火安全性	S3.2.1 避難路・消火活動・経路確保	06
S4 生活環境安全性	S4.1 水質・空気質安全性	S4.1.1 水質・空気質安全性確保	07
	S4.2 傷害・損傷防止性	S4.3.1 転倒・転落・落下物・危険物防止性	08
		S4.3.2 可動装置による危険防止性	09
	S4.3 有害物質排除性	S4.4.1 アスベスト・PCB排除	10

次頁の図表は、安全性診断シートの中の「S2.1.1 耐震診断・耐震改修」（シート番号 02）を診断するシートの例である。

診断シートは、診断欄、改善策欄、改善費用欄及び参考資料欄からなり、診断欄は、左から右に向かって各欄の設問に Yes・No で答えていくと「問題あり」、「問題なし」の判定と診断のグレード（H1～H5）が判定される。重要課題・留意事項欄には、「問題あり」の理由あるいは留意事項を記入する。

「問題あり」の判定となると、次の改善策欄の中の改善工事を選択する。問題箇所の改善工事を選択すると自動的に改善費用欄に費用額が計算される。

面積等の数量は、基本情報シートの記載から算定されるようになっているが、全体に対する改善箇所の比率については対象比率欄に記入する必要がある。コスト診断点は、改善費用の小計を延床面積で除した値である。参考資料欄は、診断する場合の参考となる資料を掲載したもので、診断する際に参考として参照するものである。

図表 3-27 安全性診断シート

S	安全性診断	リセット	02
	S2 建物安全性	S2.1 耐震安全性	S2.1.1 耐震診断・耐震改修

耐震安全性を、1981年6月以後の着工であるか、検査済書の有無、耐震診断書の有無、[Is値]が0.6以上であるか、および耐震改修の有無、家具の転倒防止、塀の安全性の確保について診断する。

構造耐震指標は、IsおよびCTU・SD値の2種類で評価することになるが、ここでは簡略化するため、Is値のみとする。  
家具の転倒防止および塀の安全性は、家具の転倒防止、塀・舗装の安全性を確保する要件の満足度で診断する。

診断	1981年6月以後の着工であり、かつ、計画通知(確認申請)の検査済書がある	Y	耐震診断書があり、[Is値]が0.6以上である	Y	耐震改修を行っている	Y	家具の転倒防止、塀の安全性を確保する要件を満たしている	H5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N		N		H4		
		N		N		N		H3		
		N		N		N		H2		
		N		N		N		H1		

改善策	耐震診断による検証	延床面積	0	m <sup>2</sup>
	耐震改修工事	延床面積	0	m <sup>2</sup>
	家具転倒防止工事	箇所数		箇所
	塀耐震改修工事	長さ		m
	改善策なし	危険度診断	0	重要度

改善費用	02-1 耐震診断書作成費	0	千円	改善費小計	0	千円
	02-2 耐震改修工事費	0	千円			
	02-3 家具転倒防止工事費	0	千円	コスト診断点		千円/m <sup>2</sup>
	02-4 塀耐震改修工事費	0	千円			

参考資料	耐震診断における構造判定基本指標[Is値]と安全性			
	①	0.6 ≤ [Is値]	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い	
	②	0.3 ≤ [Is値] < 0.6	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	
	③	[Is値] < 0.3	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い	
	耐震性能と[Is値]およびCTU・SD値			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1981年に改正された現在の耐震基準では、大地震時に必要な「保有水平耐力」を検討するように規定しているが、1981年以前の旧基準の建物は、設計方法が現在と異なるため、同様な「保有水平耐力」に基づく方法で耐震性を検討することはできない。</li> <li>診断方法は、第1次診断法、第2次診断法、第3次診断法の3種類で、構造耐震指標Isおよび[CTU・SD値]の2種類で評価する。</li> <li>構造判定基本指標[Is値]は、第1次診断法で0.8、第2次・第3次診断法で0.6となっている。</li> <li>総合的にはIs値が0.6を上回った場合でも、地震で大きい変形が生じることで大破する場合がある。</li> <li>これらの被害を防ぐため、建物にある程度の強度を保有する目的で建物の形状(SD)や累積強度(CT)の指標に関する判定基準が設けられている。</li> <li>安全の判定基準は、[Is値] ≥ 0.6かつ[CTU・SD値] ≥ 0.3となる。</li> <li>第2次診断法を基本として、以下のように整理する。[q値]は、旧建設省告示による保有水平耐力である。</li> </ul>			
	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い
	鉄筋コンクリート造	0.6 ≤ [Is値]	0.3 ≤ [Is値] < 0.6	[Is値] < 0.3
	鉄骨造	0.6 ≤ [Is値]	0.3 ≤ [Is値] < 0.6	[Is値] < 0.3
		1.0 ≤ [q値]	0.5 ≤ [q値] < 1.0	[q値] < 0.5
家具の転倒防止策 地震時に、家具の転倒を防止するために、次の各要件を満たす。				
①	大型家具(箆笥、本棚など)を壁や床に固定する。			
②	留め付けは、家具の上部を構造体に固定し、かつ、下部が滑らないような措置を講じる。			
③	軽量壁には、家具および備品の固定のための下地補強、あるいは下地補強箇所のマーキングをする。			
④	重要機器については、免震・制震装置を取り付ける。			
⑤				
塀・舗装の安全性を確保する要件 外構の安全性を確保するために、次の各要件を満たす。				
①	コンクリートブロック塀または鉄筋コンクリート塀、よう壁は耐震性を確認する。			
②	液状化の可能性ある地域においては、塀はコンクリートブロック塀または鉄筋コンクリート造ではなく、金網柵、鋼管柵または金属性ルーバーフエンスを使用する。			
③	液状化の可能性ある地域においては、コンクリート舗装は、建物際や塀際に密着させず築堤や砂利敷などで縁を切っておく。			

## ② 「不適合性診断」調査・診断シート

「不適合性」の調査・診断には10の評価項目を設定した。

下の図表は、不適合性診断の大、中、小の評価項目とシート番号との関係を示すものである。

図表3-28 不適合性診断の評価項目とシート番号

大項目	中項目	小項目	シート番号
D1 建築不適合性	D1.1 構造不適合性	D1.1.1-1 基礎・躯体不適合性(RC造)	11-1
		D1.1.1-2 基礎・躯体不適合性(木造・鉄骨造)	11-2
	D1.2 外部仕上不適合性	D1.2.1 屋根不適合性	12
		D1.2.2 外壁・開口部不適合性	13
	D1.3 内部仕上不適合性	D1.3.1 天井仕上不適合性	14
		D1.3.2 床・内壁仕上不適合性	15
D1.4 付帯設備不適合性	D1.4.1 外階段・煙突・看板等不適合性	16	
D2 建築設備不適合性	D2.1 電気設備不適合性	D2.1.1 電気設備不適合性	17
	D2.2 機械設備不適合性	D2.2.1 給排水・ガス・空調・換気設備不適合性	18
D3 その他設備不適合性	D3.1 防災設備不適合性	D3.1.1 防災設備不適合性	19
	D3.2 搬送設備不適合性	D3.2.1 搬送設備不適合性	20

次頁の図表は、不適合性診断の中のシート「D1.1.1 基礎・躯体不適合性」(シート番号 11-1)を診断するシートである。不適合性診断では、シート番号 11 は2シートあり、シート番号 11-1 は鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造の場合、11-2 シートは鉄骨造・木造の場合に使用される。

診断シートは、診断欄、改善策欄、改善費用欄及び参考資料欄からなる。診断欄は、左から右に向かって各欄の設問に Yes・No で答えていくと「問題あり」、「問題なし」の判定と診断のグレード(D1～D5)が判定される。重要課題・留意事項欄には、「問題あり」の理由あるいは留意事項を記入する。「問題あり」の判定となると、次の改善策欄の中の改善工事を選択する。

改善工事を選択すると自動的に改善費用欄に費用が計算される。面積等の数量は、基本情報シートの記載から算定されるようになっているが、全体に対する改善箇所の比率については対象比率欄に記入する必要がある。コスト診断点は、改善費用の小計を延床面積で除した値である。

参考資料欄は、診断する場合の参考となる資料を掲載したもので、診断する際に参考として参照するものである。

図表 3-29 不具合性診断シート

D	不具合性診断		リセット	11-1
	D1 建築不具合性	D1.1 構造不具合性(RC)	D1.1.1 基礎・躯体不具合性	

RC造・SRC造の基礎・躯体の不具合は、目視の限り以下の不具合項目について、目視および簡単な計測による現地確認によって診断する。

診断	「基礎の不具合項目」に該当するものはない 「躯体の不具合項目」に該当するものはない	Y	「基礎の不具合項目」の内、重大な欠陥はない 「躯体の不具合項目」の内、重大な欠陥はない	Y	D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	D3		
		N		N	D1	問題あり	

改善策	■ 基礎ひび割れ・欠損補修工事	基礎面積(建築面積×0.2)×補修比率		%
	■ 基礎周辺埋戻し工事	基礎長さ(建築面積×0.4)×埋戻し比率		%
	■ 躯体ひび割れ補修工事	壁面積(延床面積×0.5)×補修比率		%
	■ 躯体爆裂補修工事	躯体補修箇所数		箇所
	✓ 改善策なし	劣化度診断	0	重要度

改善費用	11-1-1 基礎ひび割れ・欠損補修工事費	0 千円	改善費小計	0	千円
	11-1-2 基礎周辺埋戻し工事費	0 千円			
	11-1-3 躯体ひび割れ補修工事費	0 千円	コスト診断点		千円/m <sup>2</sup>
	11-1-4 躯体爆裂補修工事費	0 千円			

参考資料	・「基礎の不具合項目」は以下による。		
	記号	基礎の不具合項目	備考
	①	周辺の地盤で崩壊しそうなところはないか	現地確認
	②	基礎のひび割れはないか	現地確認
	③	基礎の損傷・欠損はないか	現地確認
	④	基礎の変形はないか	現地確認
	⑤	基礎および周辺地盤の不同沈下はないか	現地確認
	⑥	根入深さは確保されているか	現地確認
	・「基礎における重大な欠陥」とは、以下による。		
	記号	基礎における重大な欠陥項目	重大な欠陥
	①	基礎および周辺地盤の不同沈下	基礎傾斜:6/1000以上
	②	基礎のひび割れ	0.5mm以上のひび割れ
③	基礎の損傷・欠損	大きな欠損	
④	根入深さの確保	基礎底の露出	
・「RC造の躯体の不具合項目」は以下による。			
記号	RC造の躯体の不具合項目	備考	
①	躯体のひび割れがないか	現地確認	
②	躯体の変形はないか	現地確認	
③	改修などによる躯体の欠損はないか	現地確認	
④	鉄筋等の錆による躯体の爆裂がないか	現地確認	
⑤	躯体の表面劣化・白華現象はないか(コンクリート中性化の始まり)	現地確認	
・「RC造の躯体における重大な欠陥」とは、以下による。			
記号	RC造の躯体における重大な欠陥項目	重大な欠陥	
①	躯体のひび割れ	0.5mm以上のひび割れ	
②	躯体(柱・壁)の傾斜	6/1000以上の傾き	
③	爆裂による鉄筋の露出	鉄筋の露出	

## ③ 「機能性」調査・診断シート

「機能性」の調査・診断には10の評価項目を設定した。

下の図表は、機能性診断の大、中、小の評価項目とシート番号との関係を示すものである。

図表3-30 機能性診断の評価項目とシート番号

大項目	中項目	小項目	シート番号
F1 利便性	F1.1 交通利便性	F1.1.1 交通機関からの利便性	21
	F1.2 動線効率性	F1.2.1 通路・昇降設備の効率性	22
F2 快適性	F2.1 室内環境快適性	F2.1.1 光・熱・音環境快適性	23
	F2.2 福祉環境対応性	F2.2.1 バリアフリー法対応性	24
F3 耐久性	F3.1 耐用年数	F3.1.1 残余耐用年数	25
	F3.2 設備耐久性	F3.2.1 設備配管耐久性	26
F4 環境保全性	F4.1 地球環境保全	F4.1.1 地球温暖化ガス削減	27
		F4.1.2 オゾン層破壊物質排除	28
	F4.2 省エネルギー推進	F4.2.1 省エネルギー推進	29
	F4.3 廃棄物適正処理処分	F4.3.1 廃棄物処理・処分・保管適正性	30

次頁の図表は、機能性診断の中の「F2.1.1 光・音・熱環境の快適性」（シート番号 23）を診断するシートである。

診断シートは、診断欄、改善策欄、改善費用欄及び参考資料欄からなる。診断欄は、左から右に向かって各欄の設問に Yes・No で答えていくと「問題あり」、「問題なし」の判定と診断のグレード（G1～G5）が判定される。重要課題・留意事項欄には、「問題あり」の理由あるいは留意事項を記入する。

「問題あり」の判定となると、次の改善策欄の中の改善工事を選択する。

改善工事を選択すると自動的に改善費用欄に費用が算定される。面積等の数量は、基本情報シートの記載から算定されるようになっているが、全体に対する改善箇所の比率については対象比率欄に記入する必要がある。

コスト診断点は、改善費用の小計を延床面積で除した値である。

参考資料欄は、診断する場合の参考となる資料を掲載したもので、診断する際に参考として参照するものである。

図表 3-3-1 機能性診断シート

F	機能性診断		リセット	22
	F1 利便性	F1.2 動線効率性	F1.2.1 移動効率性	

移動効率性は、執務空間において動線を効率的にするための要件、昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件への満足度により診断する。

診断	「執務空間において動線を効率的にするための要件」、「昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件」を満足する	Y	「執務空間において動線を効率的にするための要件」、「昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件」の内満足しないものがある	Y	G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	G3		
					G2	問題あり	

改善策	サイン設置工事	補修箇所数		箇所
	エレベーター設置工事	補修箇所数		箇所
	エレベーター改修工事	補修箇所数		箇所
	改善策なし	快適度診断	0	重要度 ☆

改善費用	22-1 サイン設置工事費	0 千円	改善費小計	0	千円
	22-2 エレベーター設置工事費	0 千円			
	22-3 エレベーター改修工事費	0 千円	コスト診断点		千円/㎡

参考資料	「執務空間において動線を効率的にするための要件」	
	・執務空間において効率的な動線を確保するためには、次の各要件を満たす。	
	記号	執務空間において動線を効率的にするための要件
	①	執務室などと共用部分を連絡する廊下は、動線経路が単純明快であり、かつ、長さが効率的である。
	②	執務室および共用部分において、異種の動線が交差しない配慮がなされている。
	③	資材および機材の搬入動線が、執務環境を阻害しない位置に確保されている。
	④	移動機能の利便を向上させるために、室名、室の配置などのサインが適切に設けられている。
	「昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件」	
	・執務室などに使用する効率的な昇降機・搬送設備を確保するために、次の各要件を満たす。	
	記号	昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件
①	執務室などに使用する昇降機の大きさ、速度および台数が、適正に確保されている。	
②	執務室などに使用する昇降機の需要ピーク時における待ち時間が長ならないよう、量的質的サービスおよび運転管理システムが検討されている。 ・需要ピーク時とは、朝の出勤時、昼食前後、夕方の退勤時の3箇所について検討する。	
③	執務室などを有する階で昇降機が停止しない階がないようにする。	
④	地震時の停止方式など、災害に対する対策が考慮されている。	
⑤	搬送設備が必要に応じて、適切に配置されている。	
⑥	昇降機・搬送設備には、大型のものを運搬するときの配慮がある。	

## ④ 「保全性」調査・診断シート

「保全性」の調査・診断には10の評価項目を設定した。

下の図表は、保全性診断の大、中、小の評価項目とシート番号との関係を示すものである。

図表3-32 保全性診断の評価項目とシート番号

大項目	中項目	小項目	シート番号
M1 保全性	M1.1 維持保全容易性	M2.1.1 建物点検・保守・修繕・清掃容易性	31
		M2.1.2 設備点検・保守・修繕・清掃容易性	32
M2 耐用性 (変化に対する追従性)	M2.1 建築余裕度	M1.2.1 空間・階高・床荷重の余裕度	33
	M2.2 設備更新性	M1.3.1 空調・給排水配管、電気・通信更新性	34
M3 適法性	M3.1 建物に関する法令	M3.1.1 建築基準法における適法確認	35
	M3.2 消防に関する法令	M3.2.1 消防法における適法確認	36
	M3.3 定期検査	M3.3.1 定期検査の実施	37
M4 情報管理	M4.1 設計図書管理	M4.1.1 設計図書(竣工図書)管理	38
		M4.1.2 履歴図書管理	39
	M4.2 許認可図書管理	M4.2.1 確認申請書(副本)等管理	40

次頁の図表は保全性診断の中の「M2.1.1 建物の点検・保守・修繕・清掃の容易性」(シート番号31)を診断するシートである。

診断シートは、診断欄、改善策欄、改善費用欄及び参考資料欄からなる。

診断欄は、左から右に向かって各欄の設問にYes・Noで答えていくと「問題あり」、「問題なし」の判定と診断のグレード(R1～R5)が判定される。重要課題・留意事項欄には、「問題あり」の理由あるいは留意事項を記入する。

「問題あり」の判定となると、次の改善策欄の中の改善工事を選択する。

改善工事を選択すると自動的に改善費用欄に費用が算定される。面積等の数量は、基本情報シートの記載から算定されるようになっているが、全体に対する改善箇所の比率については対象比率欄に記入する必要がある。

コスト診断点は、改善費用の小計を延床面積で除した値である。

参考資料欄は、診断する場合の参考となる資料を掲載したもので、診断する際に参考として参照するものである。

図表 3-33 安全性診断シート

M	安全性診断		リセット	31
	M1 安全性	M1.1 維持保全容易性	M1.1.1 建物点検・保守・修繕・清掃容易	

建物点検・保守・修繕・清掃容易性は、建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件と清掃作業を安全に効率的に行うための要件の満足度により診断する。

診断	「建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件」と「清掃作業を安全に効率的に行うための要件」を満足している	Y	「建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件」と「清掃作業を安全に効率的に行うための要件」の全てを満足していないが、安全性に関わる重大な欠陥はない	Y	R5 R3	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	R2	問題あり	

改善策	点検・保守・修繕・清掃用スペース設置工事	箇所数		箇所
	点検・保守・修繕・清掃用安全柵(手すり等)設置工事	手摺長さ		m
	点検・保守・修繕・清掃用安全タラップ設置工事	タラップ長さ		m
	✓ 改善策なし	対応度診断	0	重要度

改善費用	31-1 点検・保守・修繕・清掃用スペース設置工事費	0 千円	改善費小計	0	千円
	31-2 点検・保守・修繕・清掃用安全柵設置工事費	0 千円			
	31-3 点検・保守・修繕・清掃用安全タラップ設置工事費	0 千円	コスト診断点		千円/m

参考資料	・「建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件」	
	①	日常の点検・保守・修繕作業が、効率的に実施できる。
	②	定期の点検・保守・修繕作業が、効率的に実施できる。
	③	交換の必要な部品に対する補修・交換の作業性に配慮されている。
	④	点検・保守・修繕を行うための作業スペースが確保されている。
	⑤	屋根・樋および屋上など高所の点検・保守・修繕作業を効率的に行うためのタラップ、キャットウォークおよび手摺などが設置されている
	⑥	構内舗装、よう壁、門および塀など、外部付帯施設の点検・保守・修繕作業が効率的に実施できる。
	⑦	上記作業に対する、転倒や落下などの安全策が取られ、安全性が保たれている。
	・「清掃作業を安全に効率的に行うための要件」	
	・清掃には、建物の清潔さを保つことのほかに、材料の劣化原因を取り除き腐食などの進行を遅らせ、また機器の性能を維持するなど重要な役割がある。	
・建物の清掃作業を安全に、効率的に行うために、次の各要件を満たす。		
①	日常の清掃作業に対して容易に実施できる。	
②	定期・特別の清掃作業に対して容易に実施できる。	
③	外部清掃作業に対して、殆どの作業が容易に実施できる。	
④	上記作業に対する、転倒や落下などに対する安全策が取られ、安全性が保たれている	
□ 日常・定期・特別清掃業務		
日常清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床の手入れ(掃き掃除・拭き掃除・乾式モップまたはダストモップによる床のほこり取り・カーベットのゴミ、ほこりの除去など)</li> <li>・壁面、柱などの低所部分のクリーニング</li> <li>・家具、調度品のほこり取り灰皿清掃、紙くずの処理</li> <li>・便所、洗面所などのクリーニングおよび消耗品の補充</li> <li>・出入り口マットのクリーニングビル外回りのクリーニング</li> </ul>	営業時間前および営業時間中にスタッフが各箇所の清掃を毎日1回ないし数回行い衛生的な環境を保つ
定期清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面(塩ビ床・カーペット床・木床・石床など)洗淨</li> <li>・床維持剤(ワックス)の塗布、皮膜補修</li> <li>・金属磨き(出入り口扉、階段手すり、昇降機ステップなど)</li> <li>・壁面、柱の上部など高所部分のクリーニング</li> <li>・窓ガラスのクリーニング</li> <li>・幅木、家具脚部のクリーニング</li> <li>・照明器具、ブラインドのクリーニング</li> </ul>	特定の日時を定め、日常清掃を行っている場所または、それ以外の場所を専門のスタッフを動員して行う作業で、ビルの清掃度の低下、建材の傷みの進行を遅らせるために計画的に行う。 汚れの度合いにより週1回、月1回、年1回というように間隔をあけて行う。
特別清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井清掃、各種高所清掃</li> <li>・大型浄水施設清掃など</li> </ul>	臨時の催物や突発的な事情により日常清掃、定期清掃以外に特別にクリーニングを行う理由が発生したときに臨時に行う作業

## ウ 調査・診断結果シート

調査・診断の結果のアウトプットとして、①棟別診断集計表、②総合診断シート、③各診断グラフシート、④コスト評価グラフシート、⑤レーダーチャート・講評の各調査・診断結果シートが示される。

### ① 棟別診断集計表

図表3-34は、安全性(危険度H)、不具合性(劣化度D)、機能性(快適度G)及び保全性(対応度R)の40項目の品質・性能の評価と、コスト診断(B)の評価におけるグレードを示す棟別診断集計表である。調査・診断結果のグレードは5段階(☆印)で示され、5が最も良く、1が最も悪い評価となる。重要な問題がある項目については、☆印が★印で示される。

### ② 総合診断

図表3-35は、棟別総合診断シートで、品質・性能の評価の集計(安全性、不具合性、機能性、保全性)と改善費及びコスト評価を示すものとなっている。

品質・性能の評価の集計は、棟別診断のグレード(安全性であればH1～H5)の逆数を診断点(例：H1：5点、H2：4点、H3：3点、H4：2点、H5：1点)に対して、評価項目ごとに、それぞれの重要度に応じて「重付」を設定して総合評価点を集計したもので、各品質・性能の大項目及び全体として集計される。重要課題・留意事項欄については、各項目で記入した「問題あり」の理由あるいは留意事項を示している。

コスト欄では、品質・性能の評価の各項目における改善費用を大項目毎及び全体で集計したものとコスト評価点の獲得点数を品質・性能の評価と同じ尺度に補正した相対診断点を示している。



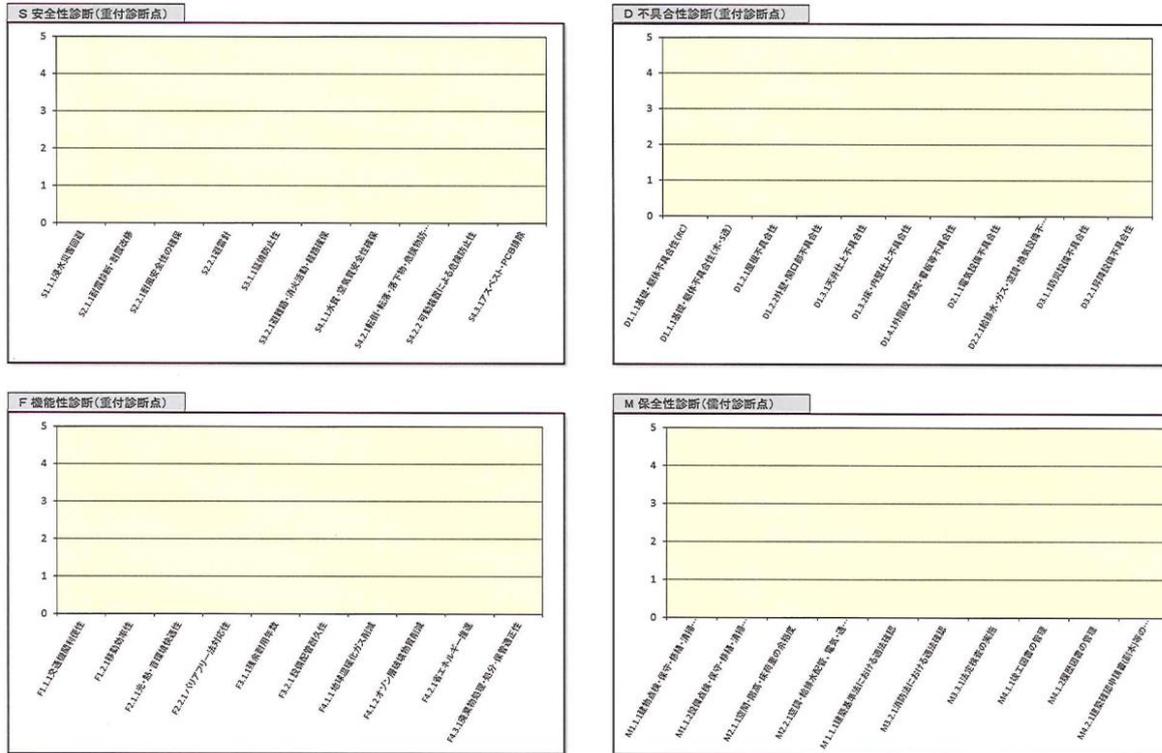
図表3-35 総合診断シート

大項目	中項目	評価項目		品質					コスト		シート 番号
		小項目	評価内容	グレート*	診断点	重付	重付 診断点	重要課題 留意事項	改善費 (千円)	コスト 診断点(千 円/㎡)	
S 安全性 診断	S1敷地安全性	S1.1 自然災害回避性	S1.1.1 浸水災害回避		0	0.8	0.0		0		1
		S2.1 耐震安全性	S2.1.1 耐震診断・耐震改修		0	1.0	0.0		0		2
	S2建物安全性	S2.2 耐風安全性	S2.2.1 耐風安全性の確保		0	0.6	0.0		0		3
		S2.2 対落雷安全性	S2.2.1 避雷針		0	0.6	0.0		0		4
	S3火災安全性	S3.1 耐火安全性	S3.1.1 延焼防止性		0	1.0	0.0		0		5
		S3.2 避難・消火安全性	S3.2.1 避難路・消火活動・経路確保		0	1.0	0.0		0		6
	S4生活環境安全 性	S4.1 水質・空気質安全 性	S4.1.1 水質・空気質安全性確保		0	0.6	0.0		0		7
			S4.2.1 転倒・転落・落下物・危険物防止性		0	0.7	0.0		0		8
		S4.2 傷害・損傷防止性	S4.2.2 可動装置による危険防止性		0	0.8	0.0		0		9
		S4.3 有害物質排除性	S4.3.1 アスベスト・PCB排除		0	0.9	0.0		0		10
S 安全性計						8.0	0.0		0	0.00	
D 不具合 性診断	D1 建築不適合 性	D1.1 構造不適合性	D1.1.1 基礎・躯体不適合性(RC)		0	1.0	0.0		0		11-1
			D1.1.1 基礎・躯体不適合性(木・S造)		0		0.0		0		11-2
		D1.2 外部仕上不適合 性	D1.2.1 屋根不適合性		0	1.0	0.0		0		12
			D1.2.2 外壁・開口部不適合 性		0	1.0	0.0		0		13
		D1.3 内部仕上不適合 性	D1.3.1 天井仕上不適合性		0	0.8	0.0		0		14
			D1.3.2 床・内壁仕上不適合 性		0	0.6	0.0		0		15
	D1.4 付帯設備不適合 性	D1.4.1 外階段・煙突・看板等不 適合性		0	0.6	0.0		0		16	
	D2 建築設備不 適合性	D2.1 電気設備不適合性	D2.1.1 電気設備不適合性		0	0.8	0.0		0		17
		D2.2 機械設備不適合性	D2.2.1 給排水・ガス・空調・換気 設備不適合性		0	0.8	0.0		0		18
	D3 その他設備不 適合性	D3.1 防災設備不適合性	D3.1.1 防災設備不適合性		0	0.7	0.0		0		19
D3.2 搬送設備不適合性		D3.2.1 昇降設備不適合性		0	0.7	0.0		0		20	
D 不適合性計						8.0	0.0		0	0.00	
F 施設機 能性診断	F1 利便性	F1.1 交通利便性	F1.1.1 交通機関利便性		0	0.7	0.0		0		21
		F1.2 動線効率性	F1.2.1 移動効率性		0	0.6	0.0		0		22
	F2 快適性	F2.1 室内環境快適性	F2.1.1 光・熱・音環境快適性		0	0.7	0.0		0		23
		F2.2 福祉環境対応性	F2.2.1 バリアフリー法対応性		0	1.0	0.0		0		24
	F3 耐久性	F3.1 耐用年数	F3.1.1 残余耐用年数		0	1.0	0.0		0		25
		F3.2 設備耐久性	F3.2.1 設備配管耐久性		0	1.0	0.0		0		26
	F4 環境保全性	F4.1 地球環境保全	F4.1.1 地球温暖化ガス削減		0	0.7	0.0		0		27
			F4.1.2 オゾン層破壊物質削減		0	0.7	0.0		0		28
		F4.2 省エネルギー推進	F4.2.1 省エネルギー推進		0	1.0	0.0		0		29
	F4.3 廃棄物適正処分	F4.3.1 廃棄物処理・処分・保管 適正性		0	0.6	0.0		0		30	
F 機能性計						8.0	0.0		0	0.00	
M 保全性 診断	M1 保全性	M1.1 維持保全容易性	M1.1.1 建物点検・保守・修繕・ 清掃容易性		0	0.8	0.0		0		31
			M1.1.2 設備点検・保守・修繕・ 清掃容易性		0	0.8	0.0		0		32
	M2 耐用性	M2.1 建築余裕度	M2.1.1 空間・階高・床荷重の余 裕度		0	0.6	0.0		0		33
		M2.2 設備更新性	M2.2.1 空調・給排水配管・電 気・通信配線更新性		0	0.8	0.0		0		34
	M3 適法性	M3.1 建物に関する法令	M 1.1.1 建築基準法における適 法確認		0	1.0	0.0		0		35
			M3.2 消防に関する法令	M3.2.1 消防法における適法確 認		0	0.9	0.0		0	
		M3.3 定期検査	M3.3.1 法定検査の実施		0	0.8	0.0		0		37
	M4 情報管理	M4.1 設計図書管理	M4.1.1 竣工図書の管理		0	0.8	0.0		0		38
			M4.1.2 履歴図書の管理		0	0.7	0.0		0		39
		M4.2 許認可図書の管理	M4.2.1 建築確認申請書(副本) 等の管理		0	0.8	0.0		0		40
M 保全性計						8.0	0.0		0	0.00	
安全性・不適合性・機能性・保全性合計 (S+D+F+M)						0.0			0	0.00	

### ③ 各診断グラフシート

下の図表は、総合診断シートの結果のうち、品質・性能の診断の結果について、視覚的に判断できるよう棒グラフで示すものである。

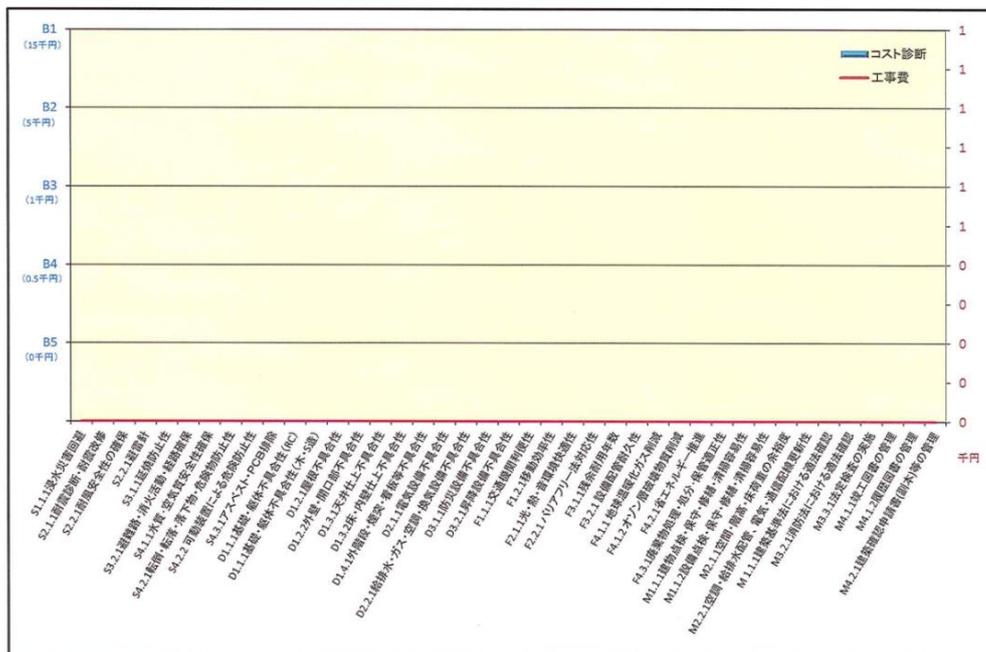
図表 3-36 各診断グラフシート



### ④ コスト診断グラフシート

下の図表は、同じく、コスト評価を棒グラフ、改善費を折線グラフで示すものである。

図表 3-37 コスト診断グラフシート



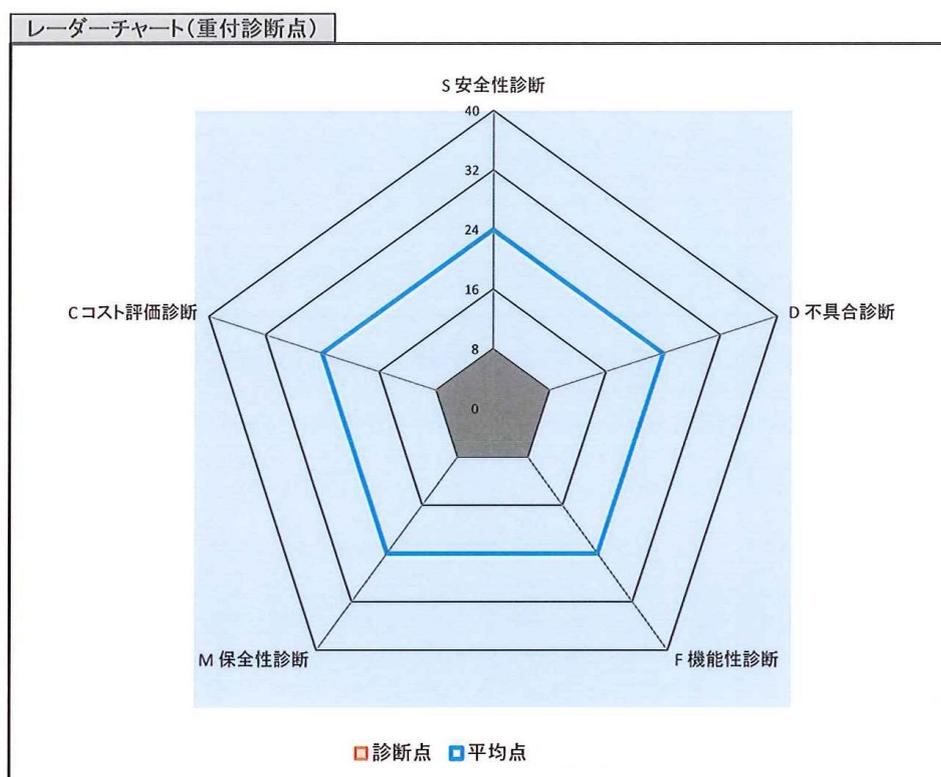
### ⑤ レーダーチャート・講評

下の図表は、棟別施設の全体評価の結果をレーダーチャート及び講評として示すものである。

レーダーチャートは、①安全性、②不具合性、③機能性、④保全性、⑤コスト評価診断の5つの調査・評価結果を示すものである。このうち①～④の品質・性能については、「重付診断点」の集計結果、⑤コスト診断点については、コスト評価の獲得点を品質・性能評価と同じレベルに補正した相対診断点を算出している。

中心部の8が最も良く、40が最も悪く、中間の24は平均的な値となっている。また、講評欄は、5つの診断に対する講評に重要課題・留意事項を加えて記載したものである。

図表3-38 レーダーチャート・講評



### ⑥ コスト診断シート（単価シート・単価設定根拠内訳表）

次頁の図表はコスト診断シートで、診断シートで選択された改善工事の工事費を算出するためのシートである。

単価は、市区町村の単価があるものについてはそれを使用するが、ない場合は建築・電気設備・機械設備・外構工事の単価を掲載している刊行物等から得られた一定の基準単価に共通仮設費と諸経費を加えて設定したものとする。

診断シートの数量に本シートの基準設定単価を乗じてコスト計算などを行う。

なお、各シートの単価は、経済的・地域的な実勢価格に応じて自由に設定・入力できるように設計している。

図表3-39 コスト診断シート（単価は参考値）

(1) 安全性診断

診断項目				改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計 (千円)	コスト診断 (千円/ ㎡)	診断記号 B	シート 番号			
					基礎 数量	対象 比率	数量計										
S1 敷地 安全性	S1.1 自然災害 回避性	S1.1.1 浸水災害回避	01-1 止水版設置工事費	0	1.0	0.0	m		0	0			1				
			01-2 基礎上げ工事費	0	1.0	0.0	㎡		0								
			01-3 敷地嵩上げ盛土工事費	0	1.0	0.0	㎡		0								
	S2.1 耐震安 全性	S2.1.1 耐震診断・耐 震改修	02-1 耐震診断書作成費	0	1.0	0.0	㎡		0					0			2
			02-2 耐震改修工事費	0	1.0	0.0	㎡		0								
			02-3 家具転倒防止工事費	0	1.0	0.0	箇所		0								
			02-4 塀耐震改修工事費	0	1.0	0.0	m		0								
	S2.2 耐風安 全性	S2.2.1 耐風安全性の 確保	03-1 建物耐風補強工事費	0	1.0	0.0	㎡		0					0			3
			03-2 屋根材改修工事費	0	1.0	0.0	㎡		0								
			03-3 開口部改修工事費	0	1.0	0.0	㎡		0								
03-4 設備機器補強工事費			0	1.0	0.0	箇所		0									
S2.2 対落雷 安全性	S2.2.1 避雷針	03-5 外構工作物補強工事費	0	1.0	0.0	箇所		0	0			4					
		03-6 その他改修工事費	0	1.0	0.0	箇所		0									
S2.1 避雷針設置工事費	04-1	04-1 避雷針設置工事費	0	1.0	0.0	㎡		0	0			4					
		04-2 避雷針改修工事費	0	1.0	0.0	㎡		0									
	S3.1 耐火安 全性	S3.1.1 延焼防止性	05-1 外壁の不燃化改修費	0	1.0	0.0	㎡						0	0			5
			05-2 軒裏の不燃化改修費	0	1.0	0.0	㎡						0				
05-3 屋根の不燃化改修費	0		1.0	0.0	㎡		0										
S3.2 避難・消 火安全性	S3.2.1 避難路・消火 活動・経路確保	06-1 防火戸改修費	0	1.0	0.0	箇所		0	0			6					
		06-2 避難設備の整備費	0	1.0	0.0	箇所		0									
		06-3 消火活動の経路の整備費	0	1.0	0.0	m		0									
		06-4 消火活動に必要な設備整備費	0	1.0	0.0	箇所		0									
S4.1 水質・空 気質安全性	S4.1.1 水質・空気質 安全性確保	07-1 水質調査費	0	1.0	0.0	箇所		0	0			7					
		07-2 配管の改修工事費	0	1.0	0.0	m		0									
		07-3 空気質測定費	0	1.0	0.0	箇所		0									
		07-4 ホルムアルデヒド・4VOC吸着費	0	0.0	0.0	㎡		0									
S4.2 転倒・損 傷防止性	S4.2.1 転倒・転落・落 下物・危険物防止性	08-1 床の防滑改修工事	0	1.0	0.0	㎡		0	0			8					
		08-2 手摺落下防止改修工事	0	1.0	0.0	m		0									
		08-3 清掃用キャットウォーク設置工事	0	1.0	0.0	m		0									
		08-4 手すり設置工事	0	1.0	0.0	m		0									
		08-5 照明設置工事	0	1.0	0.0	箇所		0									
		08-6 外壁剥落部分改修工事	0	1.0	0.0	㎡		0									
		08-7 吊りもの強化工事	0	1.0	0.0	箇所		0									
		08-8 危険物保管場所施設設置工事	0	1.0	0.0	箇所		0									
		08-9 危険物保管場所表示設置工事	0	1.0	0.0	箇所		0									
	S4.2.2 可動装置によ る危険防止性	09-1 スライド式回転ドア改修工事費	0	1.0	0.0	箇所		0	0			9					
09-2 自動回転ドア改修工事費		0	1.0	0.0	箇所		0										
S4.3 有害物 質排除性	S4.3.1 アスベスト・P CB排除	09-3 シャッター改修工事費	0	1.0	0.0	箇所		0	0			10					
		10-1 アスベスト含有調査費	0	1.0	0.0	箇所		0									
		10-2 アスベスト除去工事費	0	0.0	0.0	㎡		0									
		10-3 アスベスト封印工事費	0	0.0	0.0	㎡		0									
		10-4 PCB含有の調査費	0	1.0	0.0	箇所		0									
		10-5 変圧器交換工事費	0	1.0	0.0	㎡		0									
		10-6 蛍光灯照明器具交換工事費	0	1.0	0.0	箇所		0									
10-7 シーリング改修工事費	0	1.0	0.0	㎡		0											
安全性改修費の計										0	0.00						

(注) 単価欄は使用する各団体に設定した金額を入力。次頁の(2) 不具合性診断、(3) 施設機能診断、(4) 保全性診断も同じ。

(2) 不具合性診断

診断項目	改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計 (千円)	コスト診断 (千円/ ㎡)	診断記号 B	シート 番号
		基礎 数量	対象 比率	数量計							
D1 建築不 具合性	D1.1 基礎・躯体不 具合性	11-1-1 基礎ひび割れ・欠損補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0	0			11-1
		11-1-2 基礎周辺埋戻し工事費	0	0.0	0.0	m	0				
		11-1-3 躯体ひび割れ補修工事	0	0.0	0.0	㎡	0				
		11-1-4 爆裂補修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0				
	D1.1 基礎・躯体不 具合性	11-2-1 防虫処理費	0	1.0	0.0	㎡	0	0			11-2
		11-2-2 不朽処理費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		11-2-3 土台、柱、梁の補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		11-2-4 接合部補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		11-2-5 アンカー補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		11-2-6 基礎補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		11-2-7 耐火被覆補修工事	0	0.0	0.0	㎡	0				
	D1.2 屋根不具合性	12-1 陸屋根補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0	0			12
		12-2 陸屋根防水張替工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		12-3 勾配屋根補修工事費(塗装)	0	0.0	0.0	㎡	0				
		12-4 勾配屋根防水張替工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		12-5 樋補修工事	0	1.0	0.0	m	0				
	D1.2 外壁・開口部 不具合性	13-1 外壁ひび割れ補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0	0			13
		13-2-1 石・タイル浮調査と注入補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0				
		13-2-2 タイル張替工事費	0	1.0	0.0	㎡	0				
		13-3 外壁塗装工事費	0	1.0	0.0	㎡	0				
13-4 被せサッシの開口部交換工事費		0	0.0	0.0	㎡	0					
13-5 開口部のガラス交換工事費		0	0.0	0.0	㎡	0					
13-6 開口部のシーリング交換工事費		0	1.0	0.0	m	0					
13-7 ガラリ交換工事	0	1.0	0.0	m	0						
D1.3 天井仕上 不具合性	14-1 天井落下防止工事費	0	0.0	0.0	㎡	0	0			14	
	14-2 天井下地補強工事	0	1.0	0.0	㎡	0					
	14-3 天井改修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0					
D1.3 床・内壁仕上 不具合性	15-1 床改修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0	0			15	
	15-2 床下地補強工事費	0	1.0	0.0	㎡	0					
	15-3 内壁剥離補修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0					
	15-4 内壁剥ひび割れ補修工事費	0	0.1	0.0	㎡	0					
	15-5 内装交換工事	0	1.0	0.0	㎡	0					
D1.4 付帯設 備不具合性	16-1 外階段塗装工事費	0	1.0	0.0	階	0	0			16	
	16-2 外階段補修工事費	0	1.0	0.0	階	0					
	16-3 煙突等ひび割れ補修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	16-4 煙突等支持金物補修費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	16-5 看板面補修工事費	0	1.0	0.0	㎡	0					
	16-6 接続部補修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
D2 建築設 備不具合性	17-1 受電設備機器の補修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0	0			17	
	17-2 配電盤機器の補修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	17-3 照明器具の交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	17-4 不良配線交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
D2.2 機械設 備不具合性	18-1 不良空調機器交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0	0			18	
	18-2 不良換気機器交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	18-3 不良ポンプ類交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	18-4 不良水槽類交換工事費	0	1.0	0.0	t	0					
	18-5 不良ガス器具交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	18-6 不良配管類交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	18-7 水槽洗浄費	0	1.0	0.0	t	0					
D3 其 他設 備不 具合性	19-1 非常照明設備の交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0	0			19	
	19-2 火災報知器の交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	19-3 消火栓の改修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	19-4 排煙設備の改修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
	19-5 誘導灯交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
D3.2 搬送設 備不具合性	20-1 エレベーター設備の補修工事	0	1.0	0.0	箇所	0	0			20	
	20-2 ダムウェーター設備の補修工事	0	1.0	0.0	箇所	0					
	20-3 エスカレーター設備の補修工事	0	1.0	0.0	箇所	0					
不具合性改善費の計							0	0.00			

(3) 施設機能診断

診断項目			改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計 (千円)	コスト診断 (千円/ ㎡)	診断記号 B	シート 番号	
				基礎 数量	対象 比率	数量計								
F 施設 機能 診断	F1利 便性	F1.1 交通利便性	F1.1.1 交通機関利便性	21-1 送迎車(バス)設置費	0	1.0	0.0	台	0	0			21	
				21-2 駐車場借費用	0	1.0	0.0	台	0					
	F1.2 動線効率性	F1.2.1 移動効率性	22-1 サイン設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0	0				22	
			22-2 エレベーター設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0						
			22-3 エレベーター改修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0						
	F2快 適性	F2.1 室内環境 快適性	F2.1.1 光・熱・音環境 快適性	23-1 照度改善工事費	0	1.0	0.0	箇所	0	0				23
				23-2 温度改善工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
				23-3 音環境改善工事費	0	1.0	0.0	㎡	0					
		F2.2 福祉環境 対応性	F2.2.1 バリアフリー 法対応性	24-1 段差解消工事費	0	1.0	0.0	箇所	0	0				24
				24-2 手すり設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0					
				24-3 出入口扉改修費	0	1.0	0.0	箇所	0					
			24-4 点字ブロック設置	0	1.0	0.0	m	0						
			24-5 音声アシスト設置工事	0	1.0	0.0	箇所	0						
			24-6 障害者用衛生器具設置工事	0	1.0	0.0	箇所	0						
	F3耐 久性	F3.1 耐用年数	F3.1.1 残余耐用年数	25-1 中規模改修工事費(学校)	0	1.0	0.0	千円	0	0				25
				25-1 中規模改修工事費(学校以外)	0	1.0	0.0	千円	0					
				25-2 大規模改修工事費(学校)	0	1.0	0.0	千円	0					
				25-2 大規模改修工事費(学校以外)	0	1.0	0.0	千円	0					
				25-3 長寿命化改修工事費(学校)	0	1.0	0.0	千円	0					
				25-3 長寿命化改修工事費(学校以外)	0	1.0	0.0	千円	0					
	F3.2 設備耐 久性	F3.2.1 設備配管耐 久性	26-1 給水配管交換工事費	0	1.0	0.0	㎡	0	0					26
			26-2 給湯配管交換工事費	0	1.0	0.0	㎡	0						
			26-3 排水配管交換工事費	0	1.0	0.0	㎡	0						
			26-4 冷温水・冷媒配管交換工事費	0	1.0	0.0	㎡	0						
			26-5 接合部改修工事費	0	1.0	0.0	箇所	0						
			26-6 配管清掃費	0	1.0	0.0	㎡	0						
	F4環 境保 全性	F4.1 地球環境 保全	F4.1.1 地球温暖化ガ ス削減	27-1 「CEC値」および「PAL値」算出業務	0	1.0	0.0	㎡	0	0				27
				27-2 省エネ対策(断熱)工事	0	1.0	0.0	㎡	0					
				27-3 高効率エアコン50%交換工事	0	1.0	0.0	㎡	0					
				27-4 高効率照明器具LED50%交換工事	0	1.0	0.0	㎡	0					
F4.1.2 オゾン層破壊 物質削減		28-1 フロン・ハロンを含有する建材調査	0	1.0	0.0	㎡	0	0					28	
		28-2 消火器交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0							
		28-3 エアコンガス交換工事費	0	1.0	0.0	箇所	0							
		29-1 自然エネルギー(直接利用)工事費	0	1.0	0.0	箇所	0							
F4.2 省エネ 推進	F4.2.1 省エネルギー 推進	29-2 自然エネルギー活用(間接利用)費	0	1.0	0.0	箇所	0	0					29	
		29-3 未利用エネルギー活用費	0	1.0	0.0	箇所	0							
		29-4 その他工事費					0							
		30-1 廃棄物の発生抑制の取組費	0	1.0	0.0	箇所	0							0
30-2 廃棄物の適正処分の取組費	0	1.0	0.0	箇所	0									
30-3 廃棄物の適正保管の取組費	0	1.0	0.0	箇所	0									
施設機能改修費の計									0	0.00				

(4) 安全性診断

診断項目				改善費用	数量			単位	単価 (千円)	金額 (千円)	診断項目 計 (千円)	コスト診断 (千円/ ㎡)	診断記号 B	シート 番号						
					基礎 数量	対象 比率	数量計													
M 保 全 性 診 断	M1 保 全 性	M1.1維持保 全容易性	M1.1.1建物点検・保 守・修繕・清掃容易 性	31-1点検・保守・修繕・清掃用スペース設置工事費	0	1.0	0.0	箇所		0	0			31						
			31-2点検・保守・修繕・清掃用安全網設置工事費	0	1.0	0.0	m	0												
			31-3点検・保守・修繕・清掃用タラップ設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0												
		M1.1.2設備点検・保 守・修繕・清掃容易 性	32-1点検・保守・修繕・清掃用スペース設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0												
			32-2点検・保守・修繕・清掃用安全網設置工事費	0	1.0	0.0	m	0												
			32-3点検・保守・修繕・清掃用タラップ設置工事費	0	1.0	0.0	m	0												
	M2耐 用性	M2.1建築余 裕度	M2.1.1空間・階高・ 床荷重の余裕度	33-1予備スペース用途変更改修工事費	0	1.0	0.0	㎡		0	0			33						
		33-2その他工事費			0				0											
	M2.2設備更 新性	M2.2設備更 新性	M2.2.1空調・給排水 配管・電気・通信配 線更新性	34-1屋外配管スペース設置工事費	0	1.0	0.0	m		0	0			34						
				34-2屋内配管スペース設置工事費	0	1.0	0.0	m	0											
	M3 適 法 性	M3.1建物に 関する法令	M3.1.1建築基準法 における適法確認	35-1建耐火建築物要件改善工事費	0	0.0	0.0	㎡		0	0			35						
				35-2防火性能改善工事費	0	0.0	0.0	㎡	0											
				35-3避難階段の設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0											
				35-4非常用侵入口の設置費	0	1.0	0.0	箇所	0											
				35-5非常用照明装置の設置工事費	0	1.0	0.0	箇所	0											
				35-6防火区画の改修工事費	0	1.0	0.0	㎡	0											
				35-7内装制限の改修工事費	0	0.0	0.0	㎡	0											
				35-8排煙設備の改修工事費	0	1.0	0.0	㎡	0											
				35-9居室の採光の改修工事費	0	1.0	0.0	㎡	0											
				M3.2消防に 関する法令	M3.2.1消防法にお ける適法確認	36-1消火設備改善工事費	0	1.0	0.0	箇所						0	0			36
						36-2屋内消火栓設置工事費	0	1.0	0.0	箇所					0					
						36-3自動火災報知設備設置工事費	0	1.0	0.0	箇所					0					
		36-4警報機(ガス漏れ・漏電)設置工事費	0			1.0	0.0	箇所	0											
		36-5非常警報機器・設備設置工事費	0			1.0	0.0	箇所	0											
		36-6誘導灯・誘導標識設置工事費	0			1.0	0.0	箇所	0											
		36-7消防用水設置工事費	0			1.0	0.0	t	0											
		M3.3 定期検 査	M3.3.1法定検査の実 施	37-1特殊建築物等の定期調査費	0	1.0	0.0	㎡		0	0			37						
				37-2昇降機の定期検査費	0	1.0	0.0	回・箇所	0											
				37-3消防定期点検の定期調査費	0	1.0	0.0	回・箇所	0											
				37-4給水設備の定期調査費	0	1.0	0.0	回・箇所	0											
				37-5排水設備の定期調査費	0	1.0	0.0	回・箇所	0											
		M4情 報 管 理	M4.1設計図 書管理	M4.1.1竣工図書の管 理	38-1配置図(縮尺1/100)作成作業費	0	1.0	0.0	枚		0	0			38					
					38-2平面図(縮尺1/100)作成作業費	0	1.0	0.0	枚	0										
					38-3設備図(縮尺1/100)作成作業費	0	1.0	0.0	枚	0										
			M4.1.2履歴図書の管 理	39-1配置図修正作業費	0	1.0	0.0	枚		0	0			39						
				39-2平面図(縮尺1/100)修正作業費	0	1.0	0.0	枚	0											
				39-3設備図(縮尺1/100)修正作業費	0	1.0	0.0	枚	0											
			M4.2許認可 図書の管理	M4.2.1建築確認申請 書(副本)等の管理	40-1申請図書の整理作業費	0	1.0	0.0	冊		0	0			40					
			施設機能性改修費の計										0	0.00						
			改修費の計																	







## 第4章 住民ニーズの把握、合意形成に係る手法



## 第4章 住民ニーズの把握、合意形成に係る手法

本章は、(1)市区町村調査、(2)廃校施設活用団体調査の調査結果から、廃校施設活用に係る住民ニーズの把握、合意形成に係る手法等について取りまとめた。

### 1 市区町村における取組

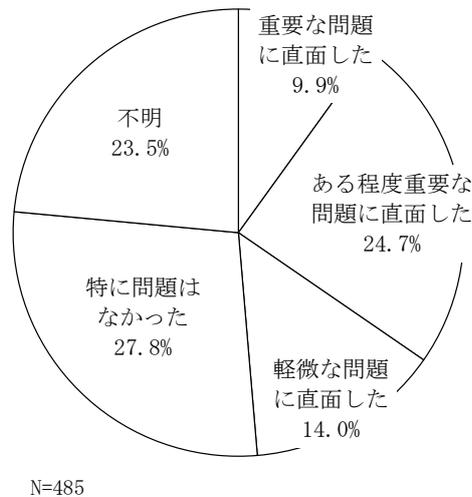
「市区町村調査」から、市区町村における廃校活用時における住民ニーズの把握、合意形成に係る手法の動向について取りまとめる。

#### (1) 住民の合意形成等に係る問題

住民の合意形成等に係る問題については、「問題があった」は48.6%、「問題がなかった」は27.8%となっている。

「問題があった」の内訳は、「重要な問題に直面した」(9.9%)、「ある程度重要な問題に直面した」(24.7%)、「軽微な問題に直面した」(14.0%)となっている。

図表4-1 住民の合意形成等に係る問題（単数回答）

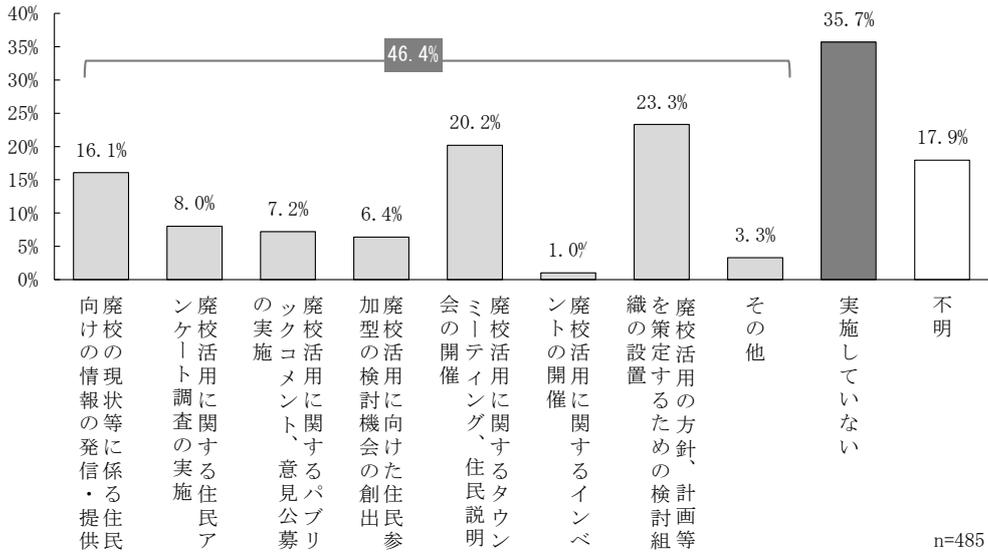


#### (2) 廃校活用に係る住民参加の取組

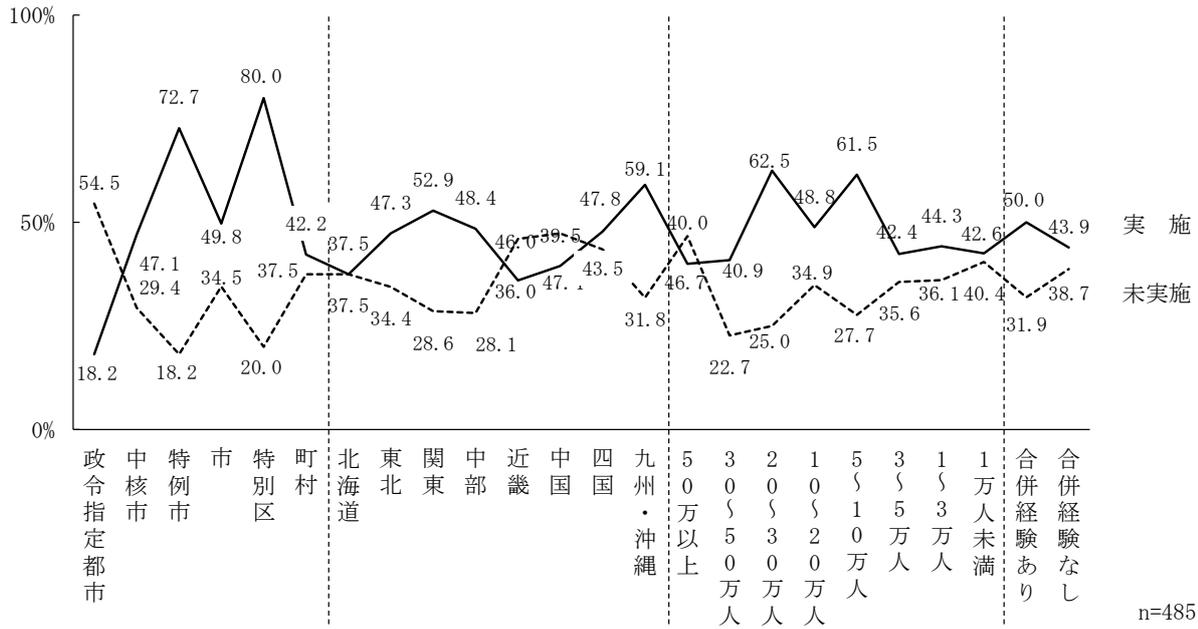
市区町村の廃校活用に係る住民参加の取組については、何らかの取組を「実施している」団体は46.4%、「実施していない」団体は35.7%となっている。

取組別では、「廃校活用の方針、計画等を策定するための検討組織（委員会等）の設置」(23.3%)が最も高く、以下、「廃校活用に関するタウンミーティング、住民説明会の開催」(20.2%)、「廃校の現状等に係る住民向けの情報の発信・提供」(16.1%)等となっている。団体別にみると、特別区(80.0%)、特例市(72.7%)では実施率が高くなっている。

図表4-2 実施した住民参加手法の状況（複数回答）



図表4-3 団体属性別にみた住民参加手法の状況（単数回答）



## 2 廃校活用団体における取組

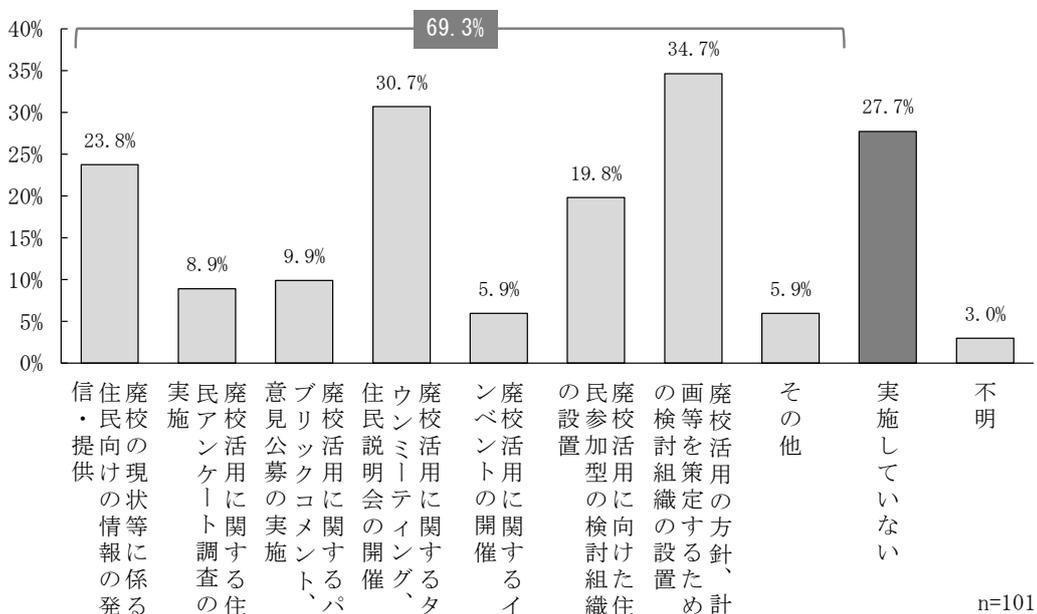
「廃校施設活用団体調査」から、廃校施設活用団体における廃校活用時における住民ニーズの把握、合計形成に係る手法の動向について取りまとめる。

### (1) 廃校活用に係る住民参加の取組

廃校施設活用団体の廃校活用に係る住民参加の取組については、何らかの取組を「実施している」団体は69.3%、「実施していない」団体は27.7%となっている。

取組別では、「廃校活用の方針、計画等を策定するための検討組織（委員会等）の設置」（34.7%）が最も高く、以下、「廃校活用に関するタウンミーティング、住民説明会の開催」（30.7%）、「廃校の現状等に係る住民向けの情報の発信・提供」（23.8%）等となっている。

図表4-4 団体属性別にみた住民参加手法の状況（複数回答）



## (2) 効果がみられた取組

廃校施設活用団体で実施取組のうち、効果のあったものをみると、懇談会、委員会、ワークショップと名称・方法は異なるものの、地域の住民が参加し、意見・意向など行政などに直接伝える機会を確保した取組が多くなっている。

図表 4-5 団体属性別にみた住民参加手法の状況

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	調査・評価名等
北海道	登別市	のぼりべつ文化交流館（カント・レラ）	転用	文化	地区懇談会
北海道	新冠町	太陽の森 デイマシオ美術館	譲渡	文化 観光	当該施設を地域住民の方に無料開放としたことで、当該施設がコミュニティの再構築の場として機能した。
岩手県	遠野市	遠野みらい創りカレッジ土淵校	転用	文化 産業支援 体験交流 観光	土淵町地域再生フォーラム（住民説明会）の開催。地域住民へこれまでの取組経過や今後の活用方針を説明したことにより、地域住民から一定の理解を得られたほか、今後の協力体制について確認することができた。
秋田県	鹿角市	鹿角市中滝ふるさと学舎	転用	体験交流	廃校活用のための住民参加型ワークショップを開催。その後、ワークショップ参加住民が主体となって発展しNPO法人を設立し、廃校活用施設の指定管理者となった。
福島県	西会津町	奥川みらい交流館	転用	コミュニティ 社会教育 スポ・レク 保・福・医 公共施設	住民アンケート
千葉県	南房総市	自然の宿 くすの木	転用	コミュニティ 体験交流 観光 民間施設	上三原地域活性化検討委員会 地方振興アドバイザー制度の活用
静岡県	浜松市	浜松市みかんの里資料館（まなぼうかん）	転用	文化 体験交流	「みかんの里資料館」企画グループを立ち上げ、施設の改修計画や展示物の検討、施設運営に携わる。
京都府	京都市	京都市学校歴史博物館	転用	社会教育 文化	京都市学校歴史博物館基本構想策定委員会
兵庫県	篠山市	篠山チルドレンズミュージアム	転用	スポ・レク	多紀中学校跡地利用検討委員会 篠山チルドレンズミュージアム審議委員会
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	住民アンケート・跡地活用委員会 西友枝体験交流センター運営委員会
大分県	佐伯市	海辺の村交流館	転用	社会教育 観光	廃校舎の活用について地域と意見交換を行い、敷地内において月1回、地元商品の販売市を開催

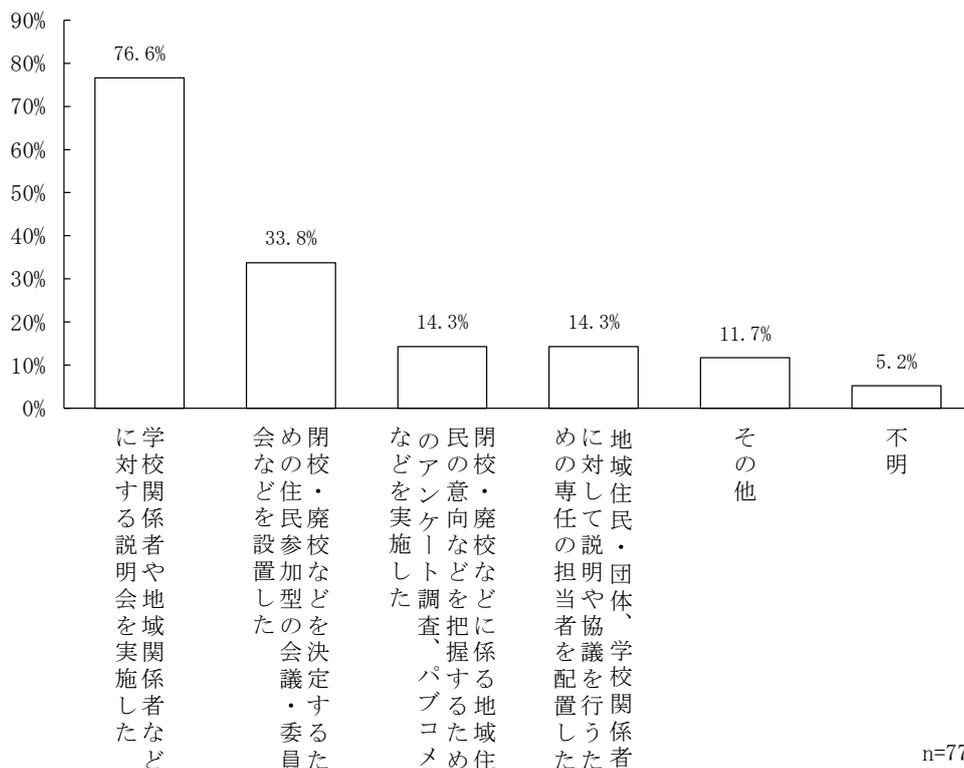
(3) 閉校・廃校決定前の住民参加の取組

閉校・廃校決定前の住民参加の取組を把握するために、廃校活用団体（回答のあった101団体）を対象に二次調査を実施した。回答のあった団体は77団体となっている。

ア 住民参加の取組内容

小学校又は中学校の閉校・廃校を決定する前に、地域住民向けに実施した取組については、「学校関係者や地域関係者などに対する説明会を実施した」が76.6%と最も高く、以下、「閉校・廃校などを決定するための住民参加型の会議・委員会などを設置した」(33.8%)、「閉校・廃校などに係る地域住民の意向などを把握するためのアンケート調査、パブコメなどを実施した」(14.3%)、「地域住民・団体、学校関係者に対して説明や協議を行うための専任の担当者を配置した」(14.3%)となっている。

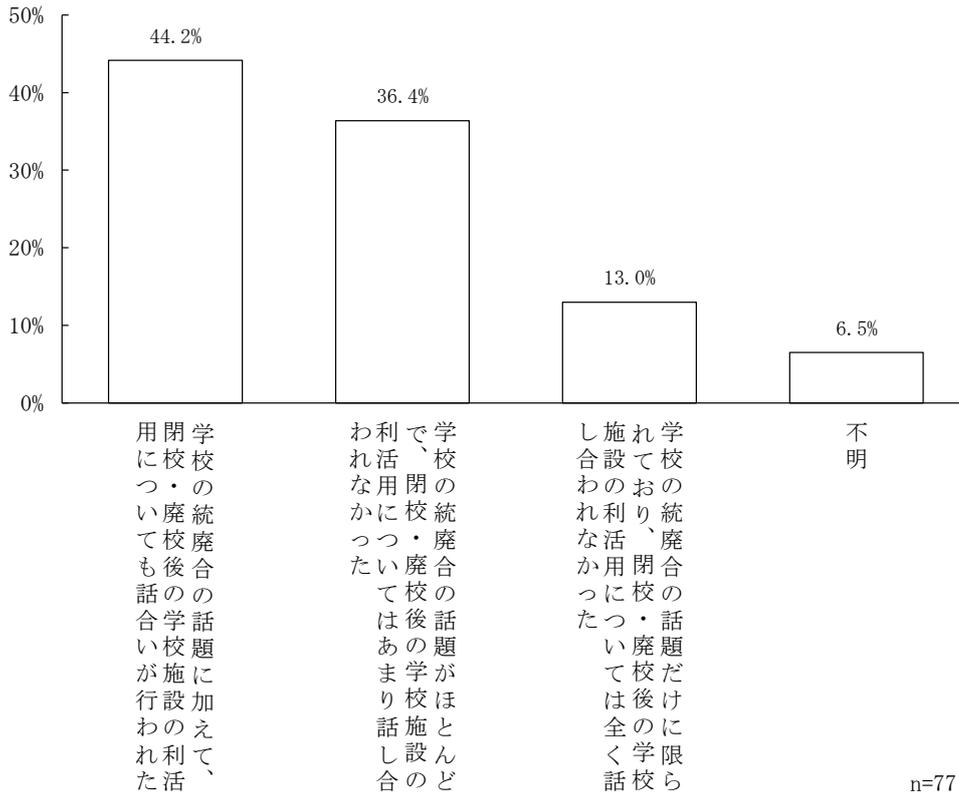
図表4-6 住民参加の取組内容（複数回答）



## イ 閉校・廃校検討時における今後の利活用の協議状況

閉校・廃校の検討時に、今後の廃校施設の利活用についての検討・協議を行ったのかどうかについては、「学校の統廃合の話題に加えて、閉校・廃校後の学校施設の利活用についても話合いが行われた」（44.2%）が最も多く、以下、「学校の統廃合の話題がほとんどで、閉校・廃校後の学校施設の利活用についてはあまり話し合われなかった」（36.4%）、「学校の統廃合の話題だけに限られており、閉校・廃校後の学校施設の利活用については全く話し合われなかった」（13.0%）となっている。

図表 4-7 閉校・廃校検討時における今後の利活用の協議状況（複数回答）



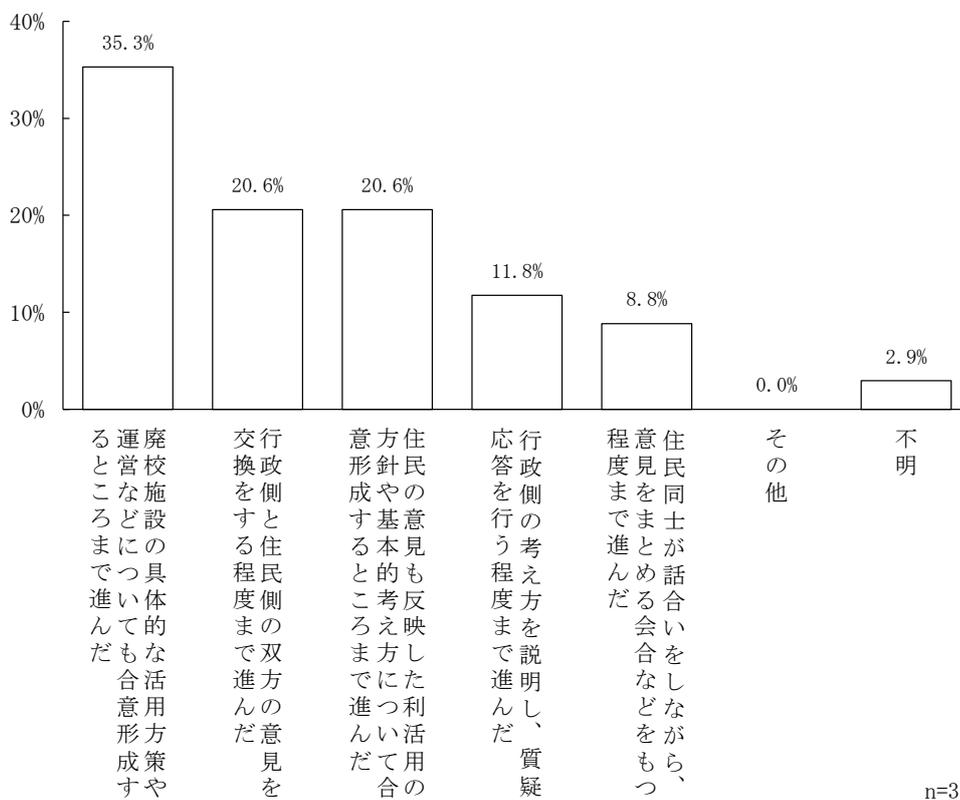
ウ 閉校・廃校時における今後の利活用についての合意内容

「学校の統廃合の話題に加えて、閉校・廃校後の学校施設の利活用についても話し合いが行われた」と回答した34団体（全体の44.2%）に対して、閉校・廃校時点における今後の廃校施設の利活用に向けた行政などとの合意内容のレベルについて調査した。

「廃校施設の具体的な活用方策や運営などについても合意形成するところまで進んだ」（35.3%）が最も高く、次いで、「行政側と住民側の双方の意見を交換をする程度まで進んだ」（20.6%）と「住民の意見も反映した利活用の方針や基本的考え方について合意形成するところまで進んだ」（20.6%）となっている。

以下、「行政側の考え方を説明し、質疑応答を行う程度まで進んだ」（11.8%）、「住民同士が話し合いをしながら、意見をまとめる会合などをもつ程度まで進んだ」（8.8%）となっている。

図表4-8 今後の廃校活用についての合意内容（複数回答）





## **第5章 個別廃校施設の有効活用に係るプロセス**



# 第5章 個別廃校施設の有効活用に係るプロセス

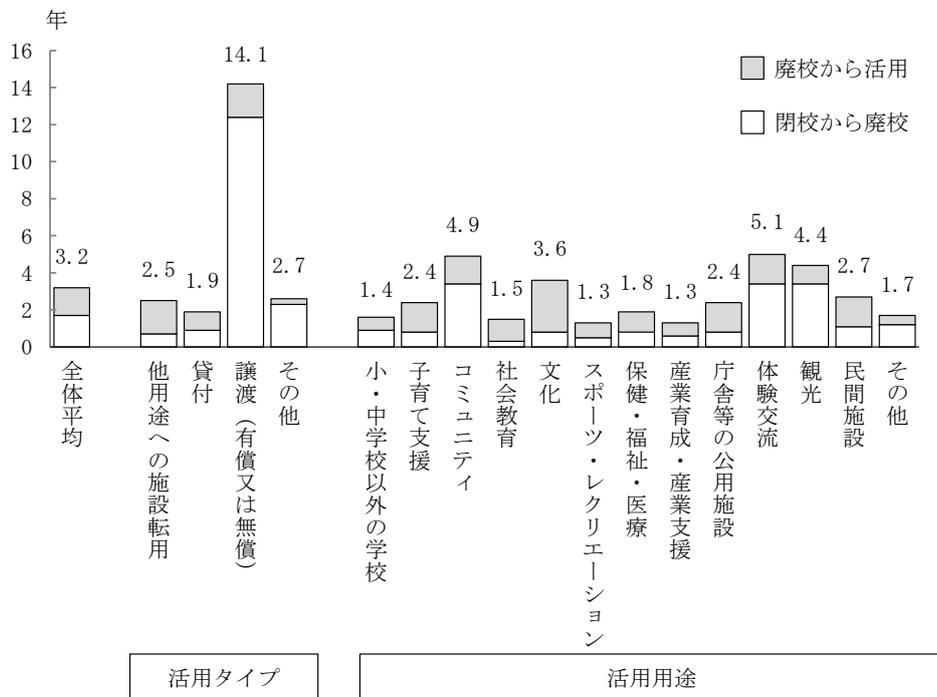
本章は、廃校施設活用団体アンケート調査結果、ヒアリング調査結果等から、個別廃校施設に検討又は実施された有効活用に係る取組のプロセスについて取りまとめた。

## 1 廃校施設活用団体における有効活用に係るプロセス

### (1) 活用プロセス

閉校から廃校（教育財産としての用途廃止）までに要した年数は、全体平均が「1.7年」で、廃校から活用（処分等）の決定までに要した検討年数は、全体平均が「1.5年」となっている。「譲渡（有償又は無償）」で他に比べ高い年数となったのは、「60年」と回答した団体があったためである。

図表5-1 活用までに要した年数（平均年数）



図表5-2 活用までに要した年数（平均年数）

区分		閉校から廃校（教育財産としての用途廃止）までに要した年数	廃校から活用（処分等）の決定までに要した検討年数	合計
全体平均		1.7年	1.5年	3.2年
活用タイプ	他用途への施設転用	0.7	1.8	2.5
	貸付	0.9	1.0	1.9
	譲渡（有償又は無償）	12.4	1.8	14.1
	その他	2.3	0.3	2.7
活用途	小・中学校以外の学校	0.9	0.7	1.4
	子育て支援	0.8	1.6	2.4
	コミュニティ	3.4	1.5	4.9
	社会教育	0.3	1.2	1.5
	文化	0.8	2.8	3.6
	スポーツ・レクリエーション	0.5	0.8	1.3
	保健・福祉・医療	0.8	1.1	1.8
	産業育成・産業支援	0.6	0.7	1.3
	庁舎等の公用施設	0.8	1.6	2.4
	体験交流	3.4	1.6	5.1
	観光	3.4	1.0	4.4
	民間施設	1.1	1.6	2.7
	その他	1.2	0.5	1.7

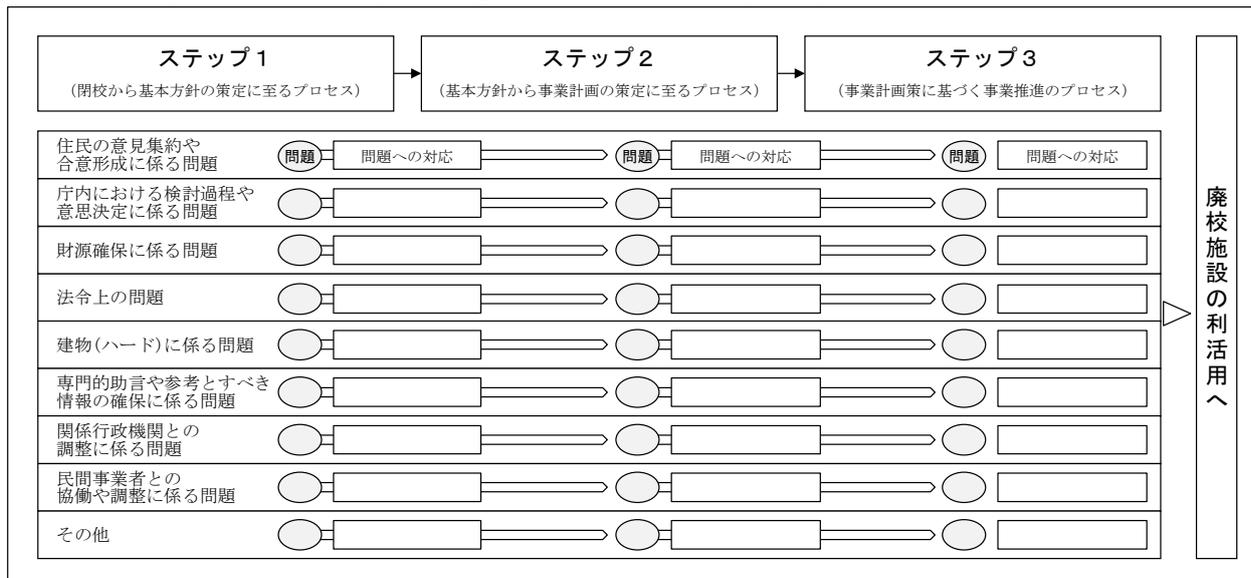
(2) 活用までの各ステップにおける問題

本調査では、廃校施設の活用までのプロセスとして、次の3つのステップを想定し、各ステップにおいて発生した問題について把握した。

ステップ1..... 閉校から基本的な方針（指針）づくりの過程
ステップ2..... 基本的な方針（指針）に基づいて、具体的な事業計画を策定する過程
ステップ3..... 具体的な事業計画に基づいて、活用事業を推進する過程

問題の発生状況は、①住民の意見集約や合意形成に係る問題、②庁内における検討過程や意思決定に係る問題、③財源確保に係る問題、④法令上の問題、⑤建物（ハード）に係る問題、⑥専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題、⑦関係行政機関との調整に係る問題、⑧民間事業者との協働や調整に係る問題、⑨その他に分けて調査した。

図表5-3 「廃校施設の活用」までの3つのステップ設定と問題別の対応の考え方

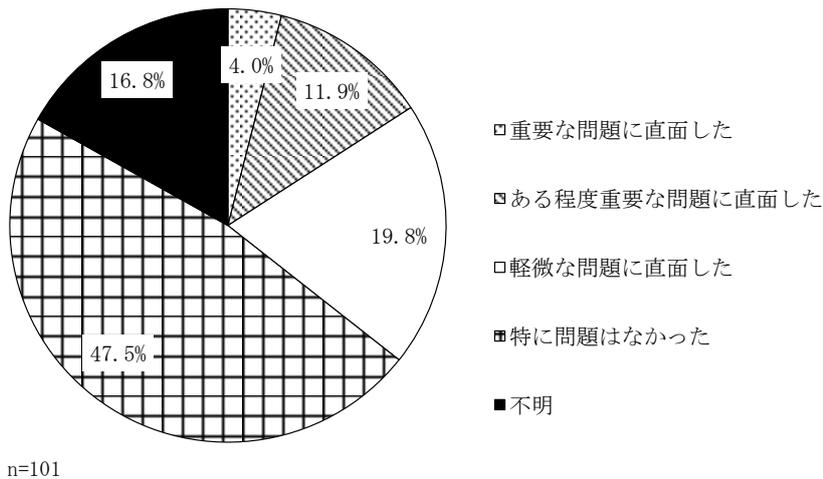


## 2 ステップ1（閉校から基本的な方針（指針）づくりの過程）

### (1) 住民の意見集約や合意形成に係る問題

「住民の意見集約や合意形成に係る問題」については、問題があった団体は35.7%、問題がなかった団体は47.5%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」（47.5%）で、以下、「軽微な問題に直面した」（19.8%）、「ある程度重要な問題に直面した」（11.9%）、「重要な問題に直面した」（4.0%）となっている。

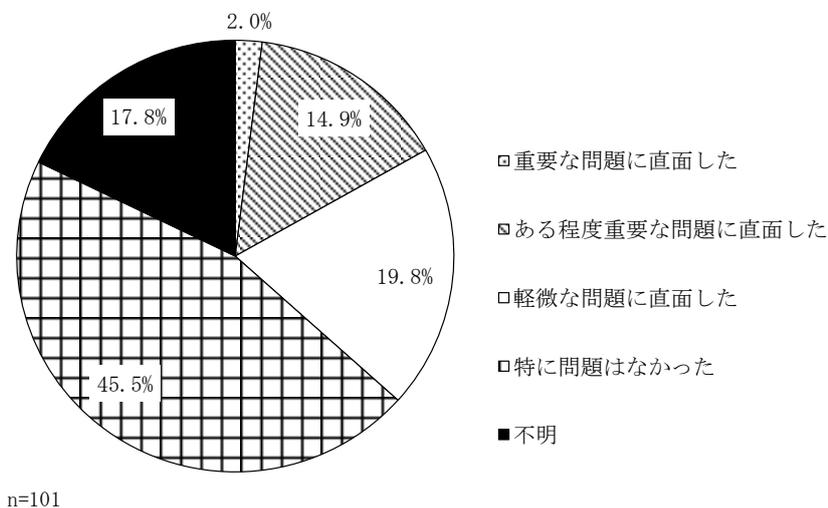
図表5-4 住民の意見集約や合意形成に係る問題（ステップ1）（単数回答）



### (2) 庁内における検討過程や意思決定に係る問題

「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」については、問題があった団体は36.7%、問題がなかった団体は45.5%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」（45.5%）で、以下、「軽微な問題に直面した」（19.8%）、「ある程度重要な問題に直面した」（14.9%）、「重要な問題に直面した」（2.0%）となっている。

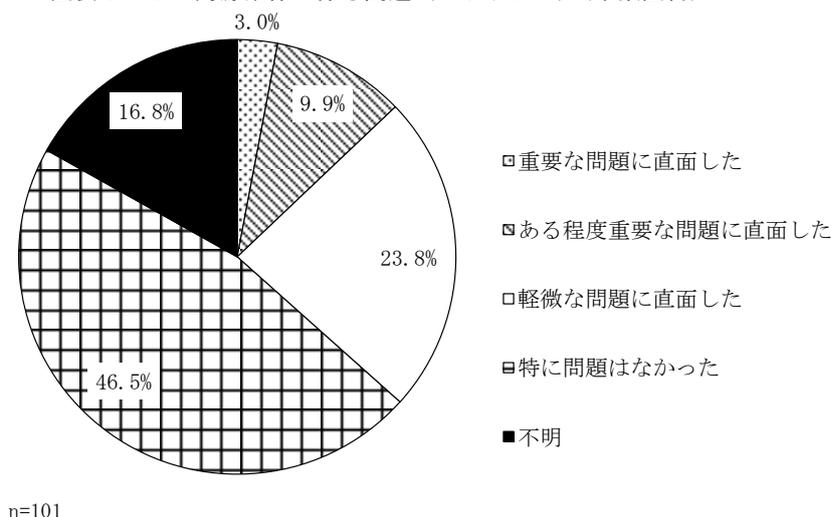
図表5-5 庁内における検討過程や意思決定に係る問題（ステップ1）（単数回答）



### (3) 財源確保に係る問題

「活用に向けた財源確保に係る問題」については、問題があった団体は 36.7%、問題がなかった団体は 46.5%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(46.5%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(23.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(9.9%)、「重要な問題に直面した」(3.0%)となっている。

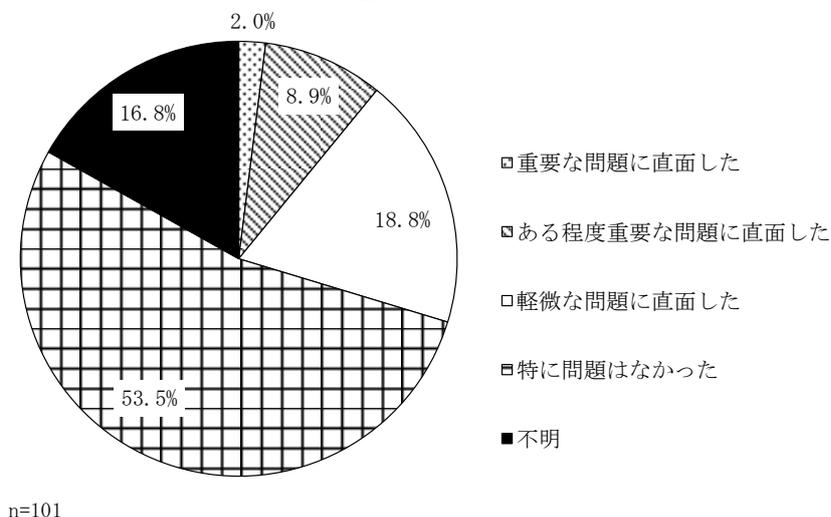
図表 5-6 財源確保に係る問題 (ステップ1) (単数回答)



### (4) 法令上の問題

「補助金適正化法、都市計画法、建築基準法等の法令上の問題」については、問題があった団体は 29.7%、問題がなかった団体は 53.5%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(53.5%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(18.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(8.9%)、「重要な問題に直面した」(2.0%)となっている。

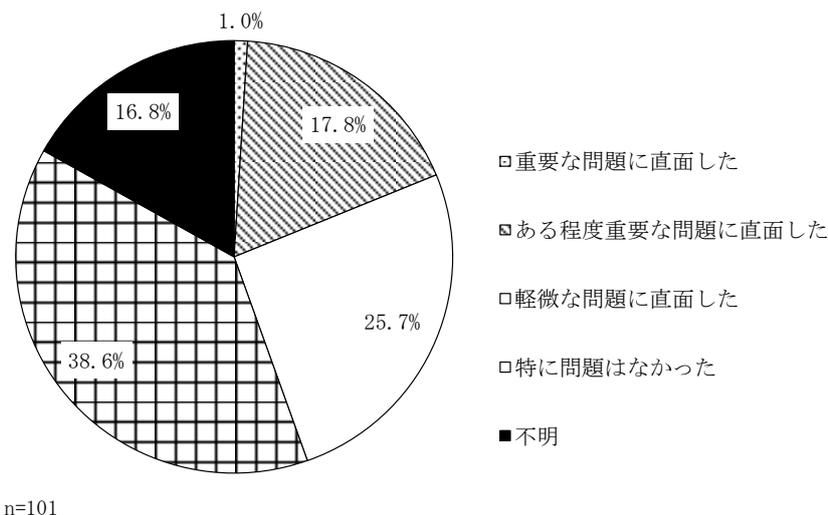
図表 5-7 法令上の問題 (ステップ1) (単数回答)



### (5) 建物（ハード）に係る問題

「施設や設備の老朽化等の建物（ハード）に係る問題」については、問題があった団体は 44.5%、問題がなかった団体は 38.6%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(38.6%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(25.7%)、「ある程度重要な問題に直面した」(17.8%)、「重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

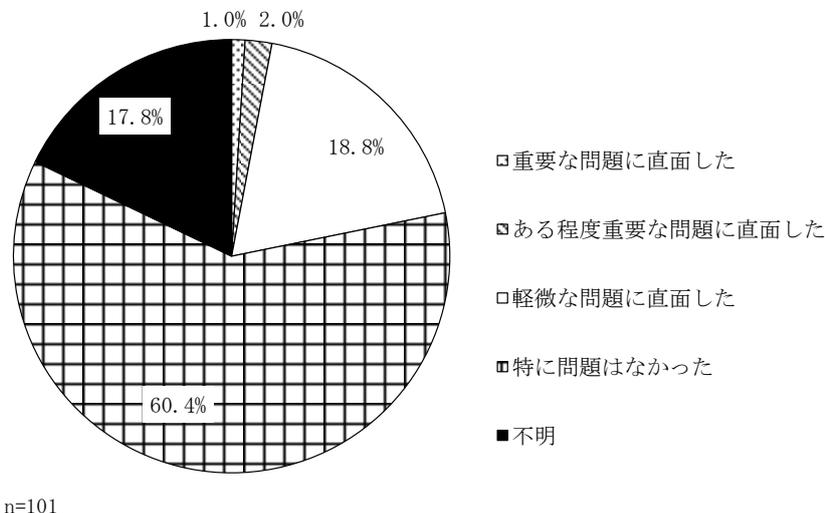
図表 5-8 建物（ハード）に係る問題（ステップ1）（単数回答）



### (6) 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題

「検討に係る専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題」については、問題があった団体は 21.8%、問題がなかった団体は 60.4%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(60.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(18.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(2.0%)、「重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

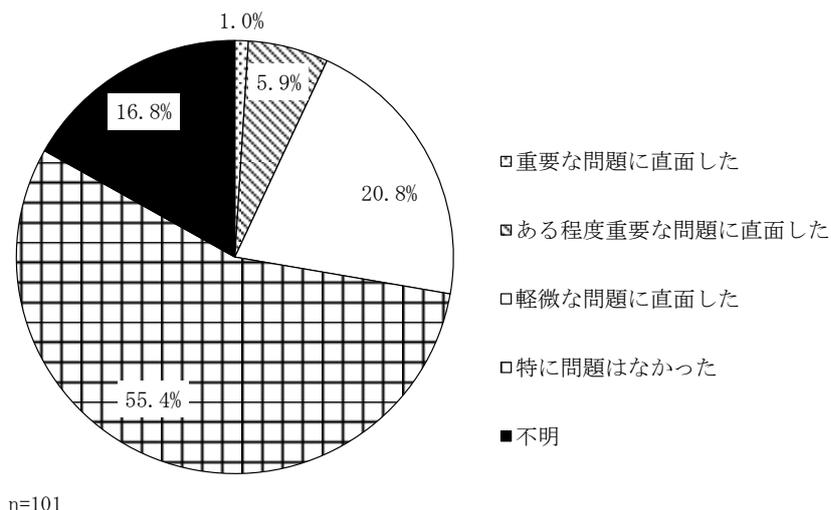
図表 5-9 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題（ステップ1）（単数回答）



(7) 関係行政機関との調整に係る問題

「国や都道府県等の関係行政機関との調整に係る問題」については、問題があった団体は 27.7%、問題がなかった団体は 55.4%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(55.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(20.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(5.9%)、「重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

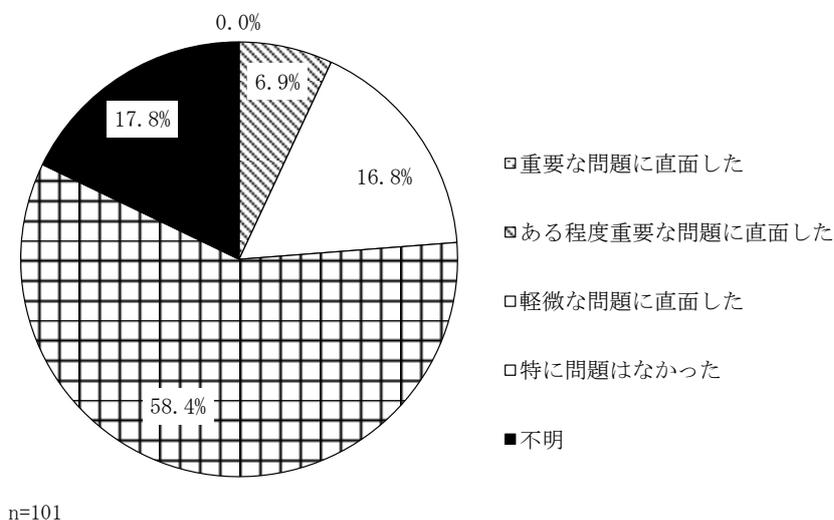
図表 5-10 関係行政機関との調整に係る問題 (ステップ1) (単数回答)



(8) 民間事業者との協働や調整に係る問題

「民間事業者との協働や調整に係る問題」については、問題があった団体は 23.7%、問題がなかった団体は 58.4%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(58.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(16.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(6.9%)となっている。

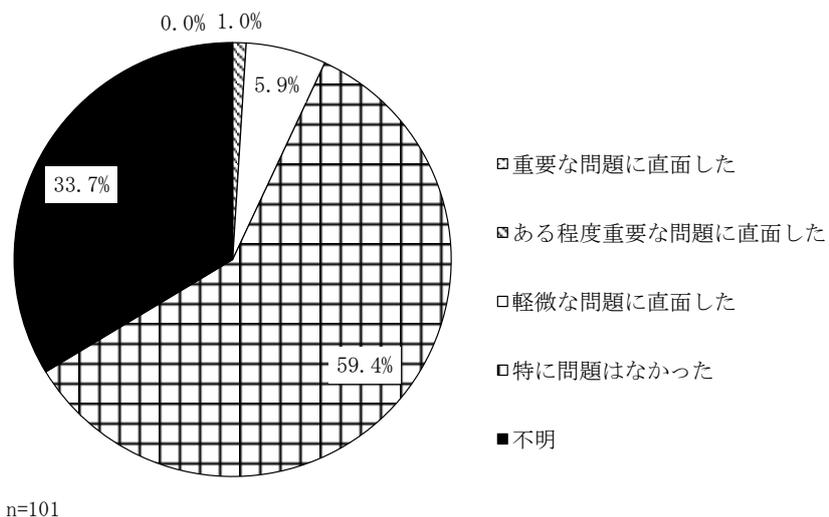
図表 5-11 民間事業者との協働や調整に係る問題 (ステップ1) (単数回答)



### (9) その他

「その他の問題」については、問題があった団体は6.9%、問題がなかった団体は59.4%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」(59.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(5.9%)、「ある程度重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

図表5-12 その他の問題（ステップ1）（単数回答）

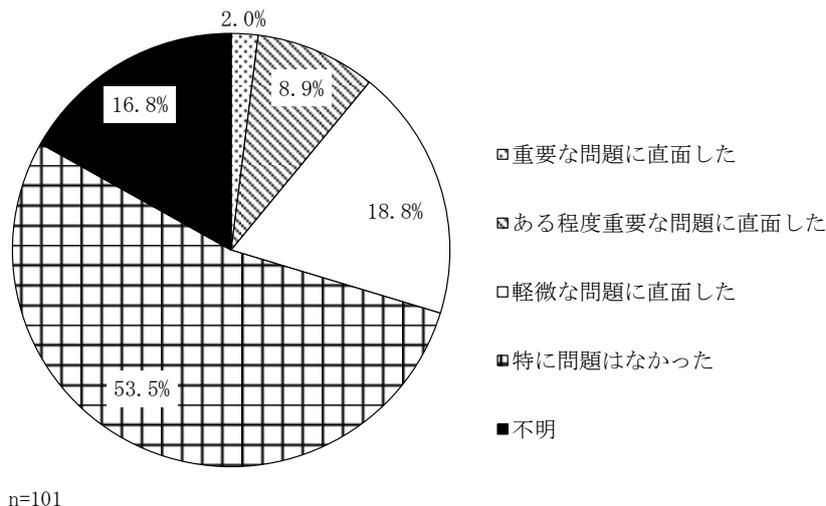


### 3 ステップ2（基本的な方針（指針）に基づいて、具体的な事業計画を策定する過程）

#### (1) 住民の意見集約や合意形成に係る問題

「住民の意見集約や合意形成に係る問題」については、問題があった団体は29.7%、問題がなかった団体は53.5%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」（53.5%）で、以下、「軽微な問題に直面した」（18.8%）、「ある程度重要な問題に直面した」（8.9%）、「重要な問題に直面した」（2.0%）となっている。

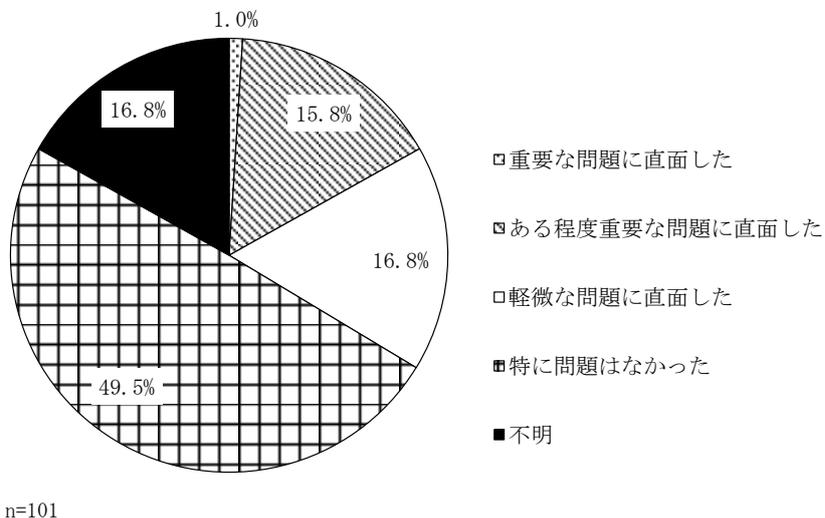
図表5-13 住民の意見集約や合意形成に係る問題（ステップ2）（単数回答）



#### (2) 庁内における検討過程や意思決定に係る問題

庁内における検討過程や意思決定に係る問題については、問題があった団体は33.6%、問題がなかった団体は49.5%となっている。最も高い割合を示したのは「特に問題はなかった」（49.5%）で、以下、「軽微な問題に直面した」（16.8%）、「ある程度重要な問題に直面した」（15.8%）、「重要な問題に直面した」（1.0%）となっている。

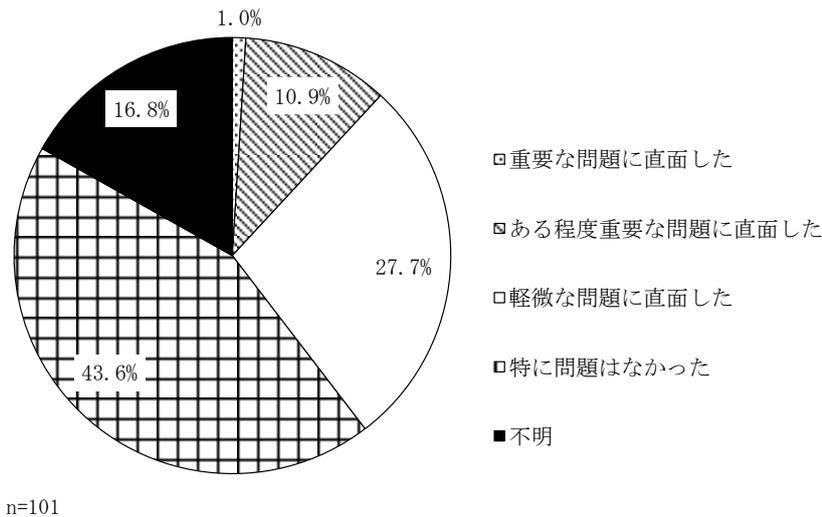
図表5-14 庁内における検討過程や意思決定に係る問題（ステップ2）（単数回答）



### (3) 財源確保に係る問題

「財源確保に係る問題」については、問題があった団体は 39.6%、問題がなかった団体は 43.6% となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(43.6%) で、以下、「軽微な問題に直面した」(27.7%)、「ある程度重要な問題に直面した」(10.9%)、「重要な問題に直面した」(1.0%) となっている。

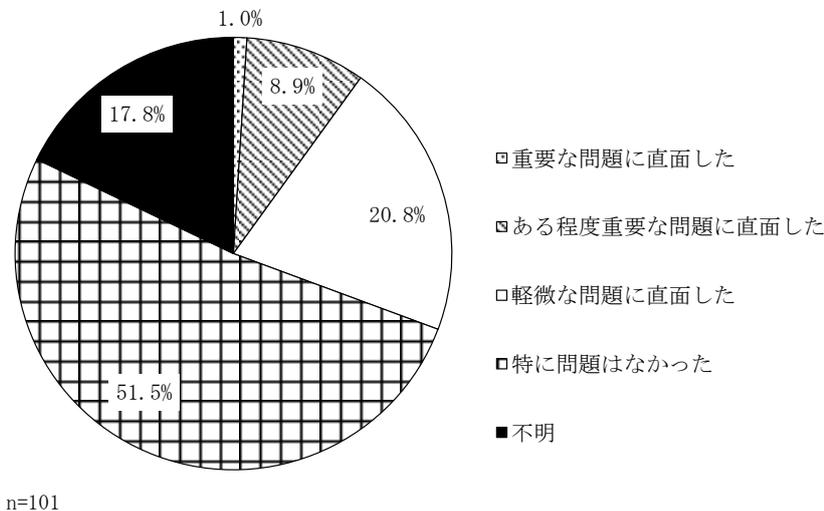
図表 5-15 財源確保に係る問題 (ステップ 2) (単数回答)



### (4) 法令上の問題

「法令上の問題」については、問題があった団体は 30.7%、問題がなかった団体は 51.5% となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(51.5%) で、以下、「軽微な問題に直面した」(20.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(8.9%)、「重要な問題に直面した」(1.0%) となっている。

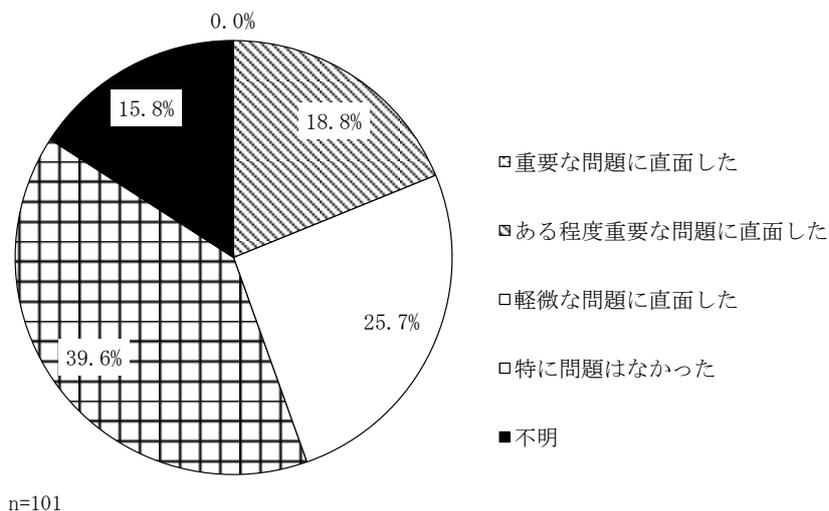
図表 5-16 法令上の問題 (ステップ 2) (単数回答)



(5) 建物（ハード）に係る問題

「建物に係る問題」については、問題があった団体は44.5%、問題がなかった団体は39.6%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(39.6%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(25.7%)、「ある程度重要な問題に直面した」(18.8%)となっている。

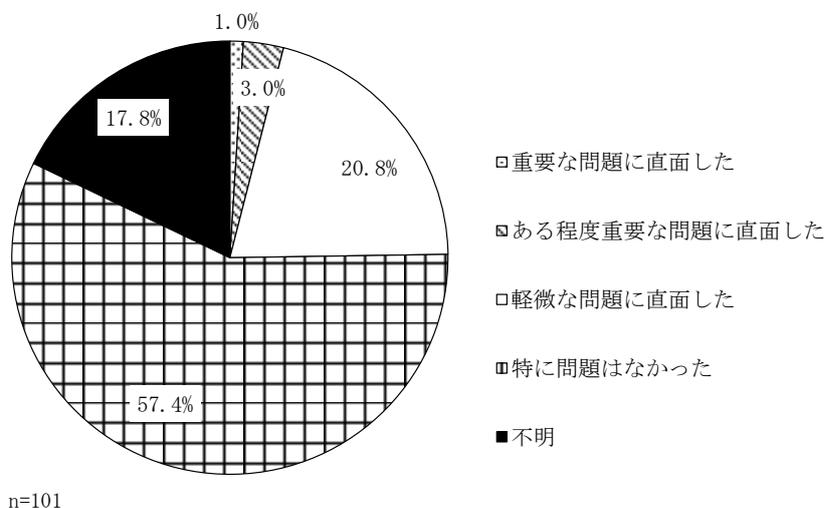
図表5-17 建物（ハード）に係る問題（ステップ2）（単数回答）



(6) 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題

「専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題」については、問題があった団体は24.8%、問題がなかった団体は57.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(57.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(20.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(3.0%)、「重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

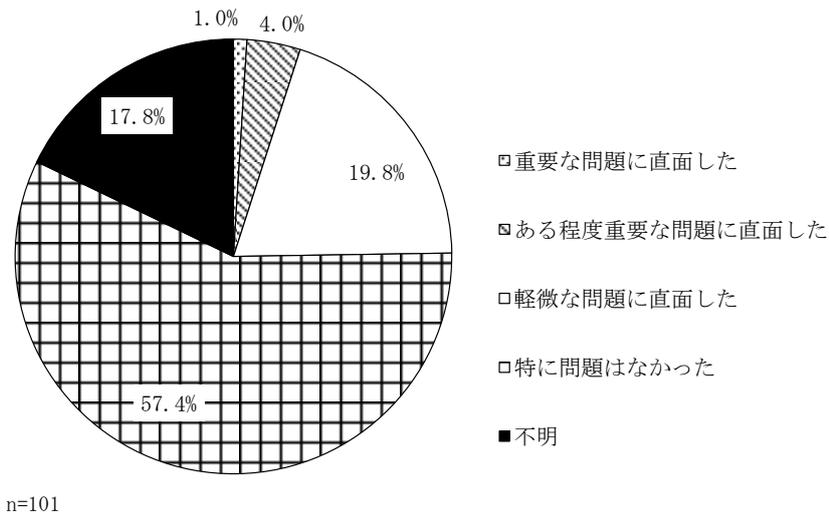
図表5-18 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題（ステップ2）（単数回答）



(7) 関係行政機関との調整に係る問題

「関係行政機関との調整に係る問題」については、問題があった団体は 24.8%、問題がなかった団体は 57.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(57.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(19.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(4.0%)、「重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

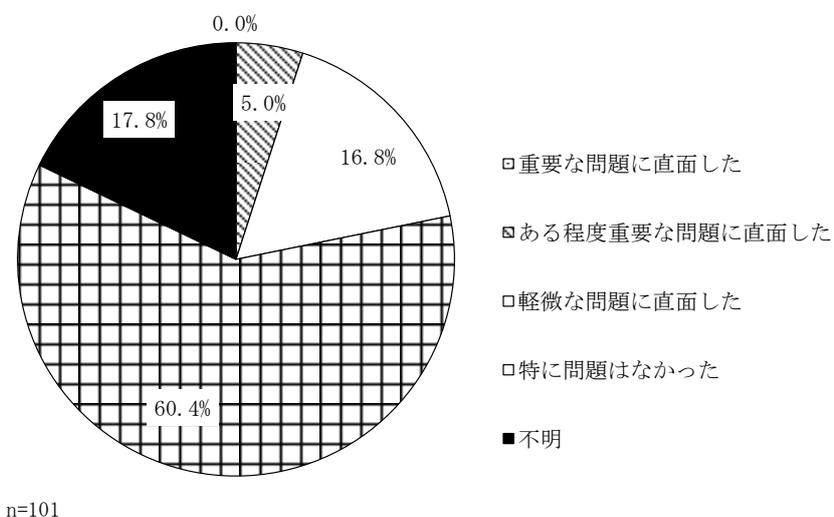
図表 5-19 関係行政機関との調整に係る問題 (ステップ2) (単数回答)



(8) 民間事業者との協働や調整に係る問題

「民間事業者との協働や調整に係る問題」については、問題があった団体は 21.8%、問題がなかった団体は 60.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(60.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(16.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(5.0%)となっている。

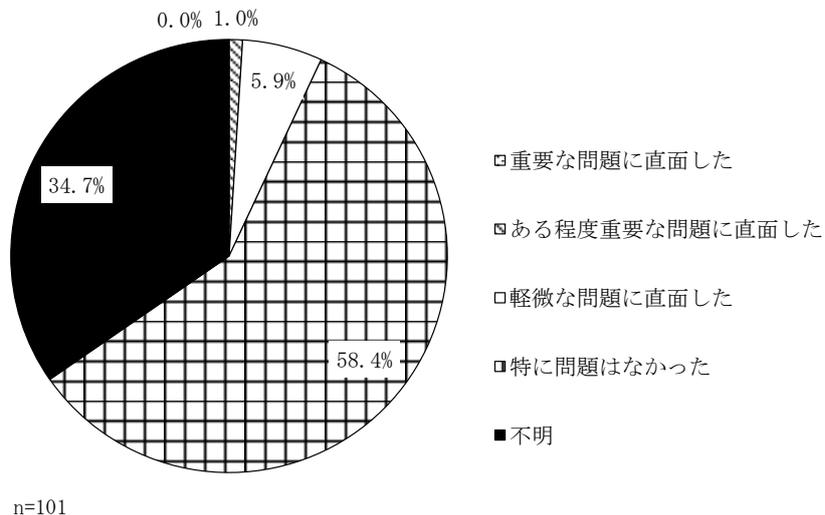
図表 5-20 民間事業者との協働や調整に係る問題 (ステップ2) (単数回答)



(9) その他の問題

「その他の問題」については、問題があった団体は6.9%、問題がなかった団体は58.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(58.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(5.9%)、「ある程度重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

図表5-21 その他の問題（ステップ2）（単数回答）

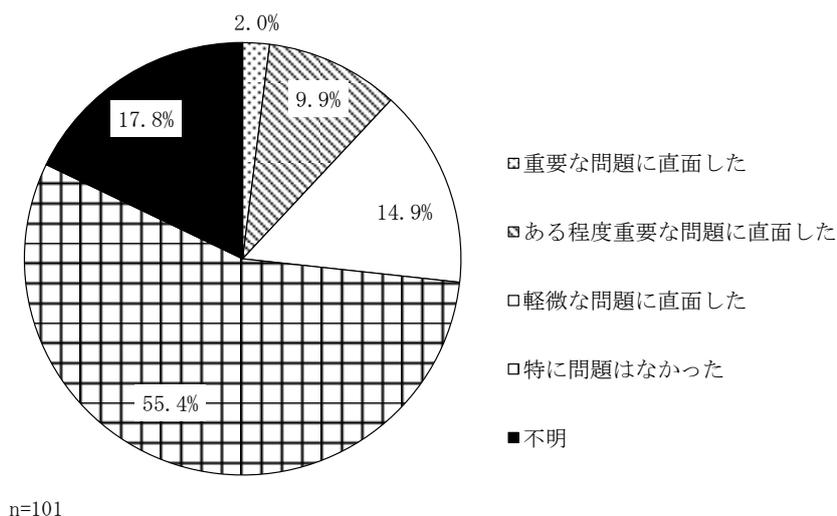


#### 4 ステップ3（具体的な事業計画に基づいて、活用事業を推進する過程）

##### (1) 住民の意見集約や合意形成に係る問題

「住民の意見集約や合意形成に係る問題」については、問題があった団体は26.8%、問題がなかった団体は55.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」（55.4%）で、以下、「軽微な問題に直面した」（14.9%）、「ある程度重要な問題に直面した」（9.9%）、「重要な問題に直面した」（2.0%）となっている。

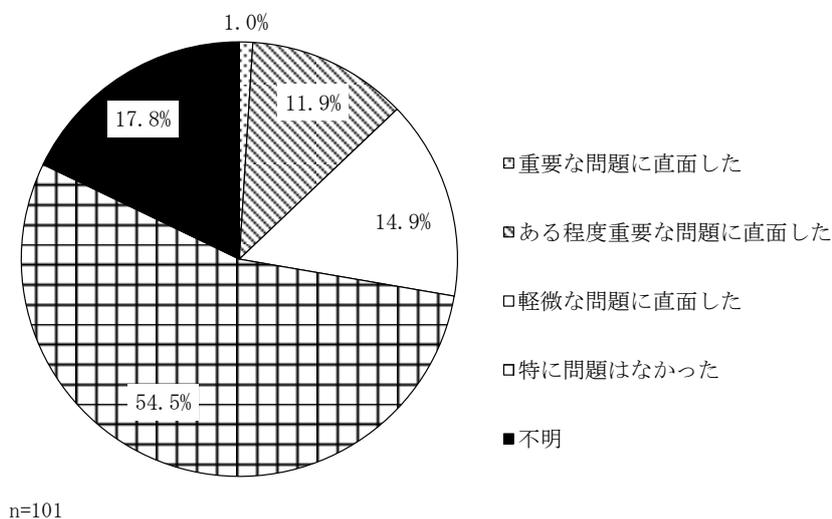
図表5-22 住民の意見集約や合意形成に係る問題（ステップ3）（単数回答）



##### (2) 庁内における検討過程や意思決定に係る問題

「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」については、問題があった団体は27.8%、問題がなかった団体は54.5%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」（54.5%）で、以下、「軽微な問題に直面した」（14.9%）、「ある程度重要な問題に直面した」（11.9%）、「重要な問題に直面した」（1.0%）となっている。

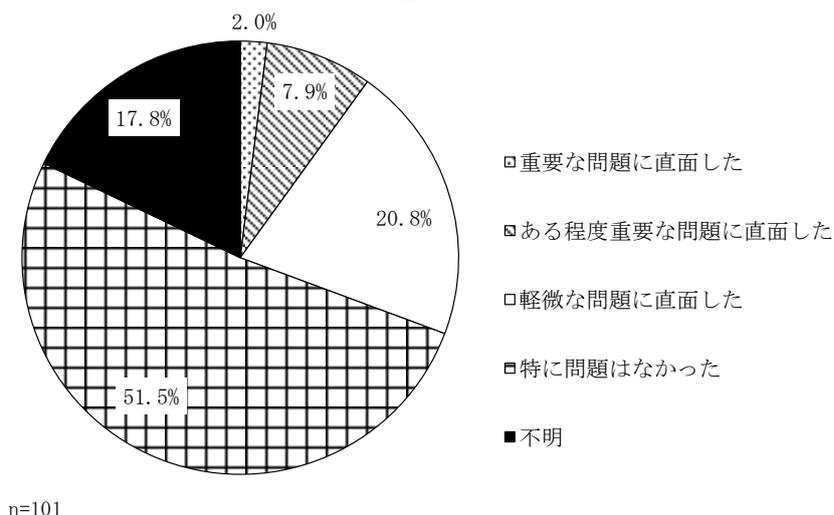
図表5-23 庁内における検討過程や意思決定に係る問題（ステップ3）（単数回答）



### (3) 財源確保に係る問題

「財源確保に係る問題」については、問題があった団体は30.7%、問題がなかった団体は51.5%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(51.5%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(20.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(7.9%)、「重要な問題に直面した」(2.0%)となっている。

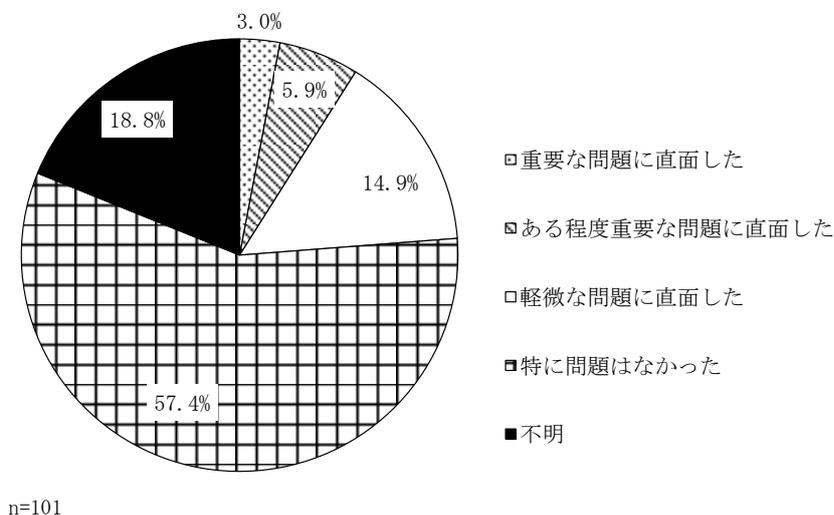
図表5-24 財源確保に係る問題（ステップ3）（単数回答）



### (4) 法令上の問題

「法令上の問題」については、問題があった団体は23.8%、問題がなかった団体は57.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(57.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(14.9%)、「ある程度重要な問題に直面した」(5.9%)、「重要な問題に直面した」(3.0%)となっている。

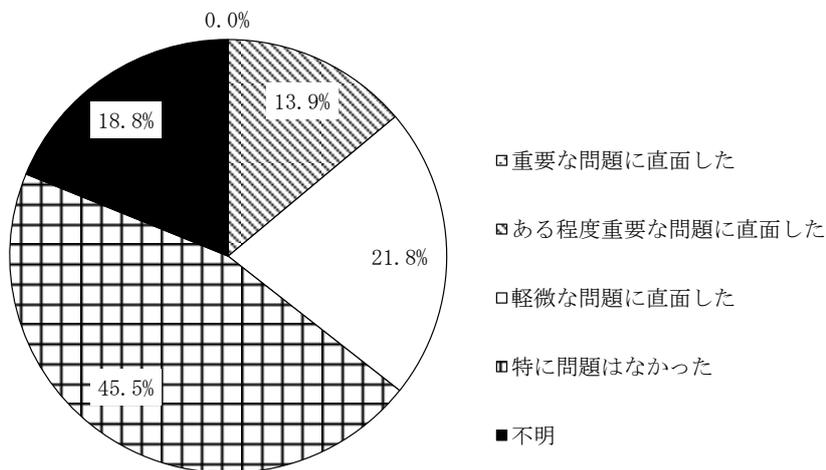
図表5-25 法令上の問題（ステップ3）（単数回答）



### (5) 建物（ハード）に係る問題

「建物に係る問題」については、問題があった団体は 35.7%、問題がなかった団体は 45.5% となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(45.5%) で、以下、「軽微な問題に直面した」(21.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(13.9%) となっている。

図表 5-26 建物（ハード）に係る問題（ステップ3）（単数回答）

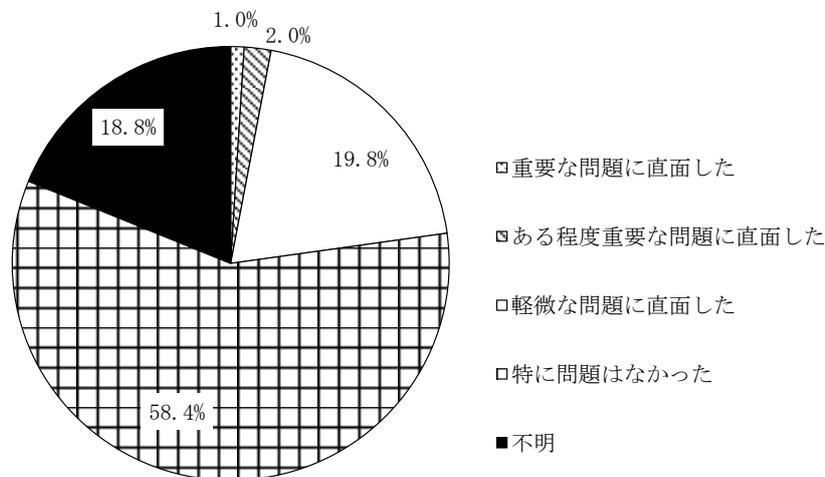


n=101

### (6) 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題

「専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題」については、問題があった団体は 22.8%、問題がなかった団体は 58.4% となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(58.4%) で、以下、「軽微な問題に直面した」(19.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(2.0%)、「重要な問題に直面した」(1.0%) となっている。

図表 5-27 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題（ステップ3）（単数回答）

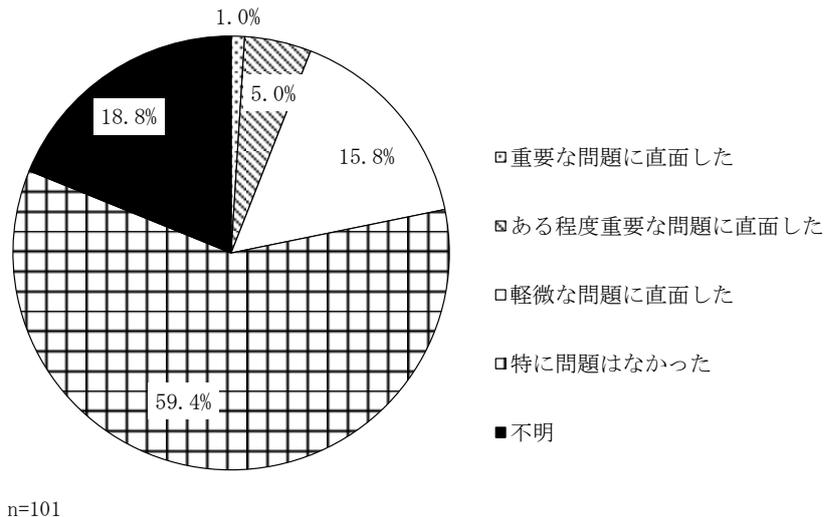


n=101

(7) 関係行政機関との調整に係る問題

「関係行政機関との調整に係る問題」については、問題があった団体は 21.8%、問題がなかった団体は 59.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(59.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(15.8%)、「ある程度重要な問題に直面した」(5.0%)、「重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

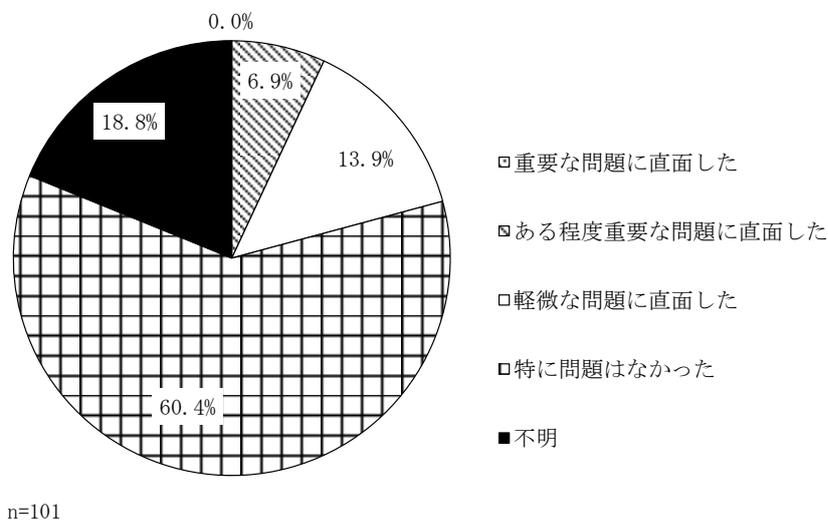
図表 5-28 関係行政機関との調整に係る問題 (ステップ3) (単数回答)



(8) 民間事業者との協働や調整に係る問題

「民間事業者との協働や調整に係る問題」については、問題があった団体は 20.8%、問題がなかった団体は 60.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に関題はなかつた」(60.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(13.9%)、「ある程度重要な問題に直面した」(6.9%)となっている。

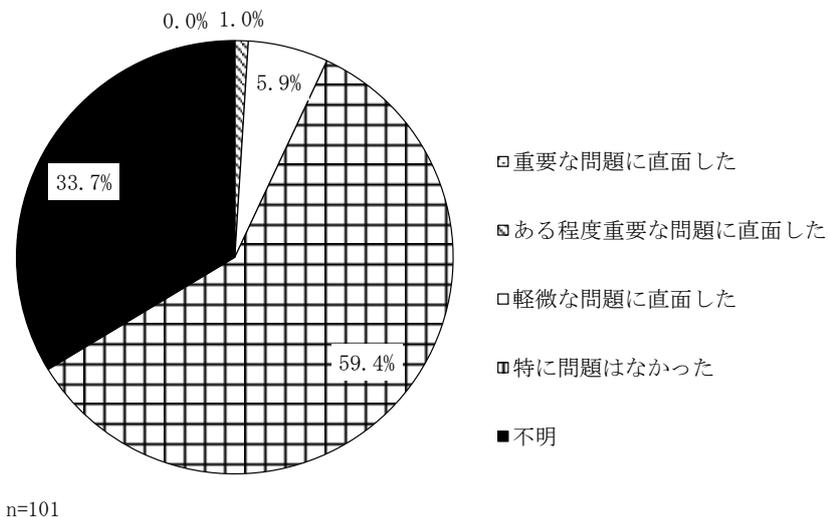
図表 5-29 民間事業者との協働や調整に係る問題 (ステップ3) (単数回答)



### (9) その他の問題

「その他の問題」については、問題があった団体は6.9%、問題がなかった団体は59.4%となっている。最も高い割合を示したのは、「特に問題はなかった」(59.4%)で、以下、「軽微な問題に直面した」(5.9%)、「ある程度重要な問題に直面した」(1.0%)となっている。

図表5-30 その他の問題（ステップ3）（単数回答）



## 5 各ステップにおける問題点と対応

### (1) 問題の直面状況

3つの各ステップの①～⑨に挙げた9つの問題点において、「重要な問題に直面した」又は「ある程度重要な問題に直面した」を選択した団体の割合を整理すると下の図表のとおりとなる。

図表5-31 各ステップにおける問題点に直面した割合（単位：％）

問題点	ステップ1	ステップ2	ステップ3
① 住民の意見集約や合意形成に係る問題	15.9	10.9	11.9
② 庁内における検討過程や意思決定に係る問題	16.9	16.8	12.9
③ 財源確保に係る問題	12.9	11.9	9.9
④ 法令上の問題	10.9	9.9	8.9
⑤ 建物（ハード）に係る問題	18.8	18.8	13.9
⑥ 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題	3.0	4.0	3.0
⑦ 関係行政機関との調整に係る問題	6.9	5.0	6.0
⑧ 民間事業者との協働や調整に係る問題	6.9	5.0	6.9
⑨ その他	1.0	1.0	1.0

### (2) 問題点に直面した際の対応（解決手法等）

各ステップにおいて、「重要」又は「ある程度重要」な問題点に直面した場合の具体的な対応又は課題などについて、自由記入形式で回答を得た。回答の概要は次のとおりとなっている。

#### ア ステップ1（閉校から基本的な方針（指針）づくりの過程）

##### ① 住民の意見集約や合意形成に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
岩手県	久慈市	あーとびる麦生	貸付	文化	地域から活用案がでなかった。
兵庫県	神戸市	北野工房のまち	転用	産業支援 体験交流 観光	北野小学校暫定活用検討懇話会の設置。
広島県	東広島市	小田地域センター・国保小田診療所	転用	コミュニティ 保・福・医	何度も統合の協議等を行い、住民等の不安を解消。

##### ② 庁内における検討過程や意志決定に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
広島県	世羅町	世羅の宿ひがし・東自治センター・東体育館	転用	コミュニティ 社会教育 スポ・レク 観光	庁内委員会の設置により対応。

### ③ 法令上の問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
北海道	新冠町	太陽の森 デイマシオ美術館	譲渡	文化、観光	建築基準法、消防法に適合できず宿泊施設の整備を中止。
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	消防法や建築基準に適合する建物の歴史的価値（レトロな風合い等）の保全のため、地大学（教員）等との連携し、類似事例の紹介やアドバイス等の助言を得る。

### ④ 建物（ハード）に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	同団体の「③法令上の問題」の回答と同じ

### ⑤ 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
熊本県	八代市	しょうがの里河俣発電所	貸付	その他	土地所有者等の情報把握。

### ⑥ 関係行政機関との調整に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
熊本県	八代市	しょうがの里河俣発電所	貸付	その他	同団体の「⑤ 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題」の回答と同じ

## イ ステップ2（基本的な方針（指針）に基づいて、具体的な事業計画を策定する過程）

### ① 住民の意見集約や合意形成に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
栃木県	那須塩原市	田舎ランド鳴内	転用	体験交流	住民が運営主体となって体験交流施設を設置する方向で検討が進んでいたが、施設開所後数年は市が関与（補助）することが要望された。しかし、市は開所時から全て住民主体で運営することを求め、住民は住民のみでの運営は不可能であるという結論を出した。最終的には、公設公営の施設として運営することとなった。
兵庫県	神戸市	北野工房のまち	転用	産業支援 体験交流 観光	北野小学校暫定活用検討懇話会における活用案の反映。

### ② 法令上の問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
北海道	新冠町	太陽の森 デイマシオ美術館	譲渡	文化 観光	法制度等から活用の用途が限定された。

### ③ 専門的な助言や参考とすべき情報の確保に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
熊本県	八代市	しょうがの里河俣発電所	貸付	その他	土地所有者等の情報把握。

## ウ ステップ3（具体的な事業計画に基づいて活用事業計画を検討する過程）

## ① 住民の意見集約や合意形成に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
兵庫県	神戸市	北野工房のまち	転用	産業支援 体験交流 観光	北野小学校暫定活用検討懇話会における活用案を踏まえた事業。
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	地域住民へのアンケート調査を2回実施。

## ② 財源確保に係る問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
兵庫県	篠山市	篠山チルドレンミュージアム	転用	スポ・レク	合併特例債の活用。
福岡県	上毛町	西友枝体験交流センター「ゆいきらら」	転用	体験交流	県及び国（総務省）へ相談。

## ③ 法令上の問題

都道府県名	団体名	施設名	種別	活用用途	対応等（解決手法・課題）
北海道	新冠町	太陽の森 ディアマシオ美術館	譲渡	文化 観光	法制度等から活用の用途が限定された。
岩手県	遠野市	遠野みらい創りカレッジ土淵校	転用	文化 産業支援 体験交流 観光	建築主事と建築基準法の現行基準を満たすように協議を重ねた。
茨城県	神栖市	波崎東ふれあいセンター	転用	コミュニティ	建築基準法上の問題解決に多額の費用がかかる。

## (3) まとめ

これらの結果からは以下のことがうかがえる。

## ア 全体

- 廃校施設活用の具体的取組のケースに関しては、いずれの問題点にも直面する可能性がそれほど大きくはない。
- 中でも直面する可能性が高いものは「建物（ハード）に係る問題」であり、閉校から事業計画の策定に至るプロセスでは2割弱が直面している。
- 「建物（ハード）に係る問題」としては、「建物のレトロな風合いを残しながら現行の消防法や建築基準に適合させることが重要になり（後略）」（福岡県上毛町）古い建物を現状の消防法や建築基準に適合させなければならないという問題があったことがうかがえる。

## イ ステップ別

- ステップ1（閉校から基本方針の策定に至るプロセス）では、「住民の意見集約や合意形成に係る問題」、「庁内における検討過程や意思決定」、「建物（ハード）に係る問題」が比較的多い。
- ステップ1における問題の解決手法として記載された内容をみると、「住民の意見集約や合意形成に係る問題」については、「地域から活用案がでなかった」（岩手県久慈市）という問題が挙げられている。また、「何度も統合の協議等を行い、住民等の不安を取り除いた」（広島県東広島市）とあるように、保健・福祉・医療関係の施設統合を伴うケースのため、住民の不安を招きかねない状況であったことがうかがえる。
- ステップ2（基本方針から事業計画の策定に至るプロセス）では、ステップ1（閉校から基本方針の策定に至るプロセス）で直面した「住民の意見集約や合意形成に係る問題」は小さくなるが、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」、「建物（ハード）に係る問題」に直面する割合が引き続き比較的高い。その一方で、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」、「建物（ハード）に係る問題」も小さくなっている。
- ステップ2における問題の解決手法として記載された内容をみると、「住民の意見集約や合意形成に係る問題」については、「住民が運営主体となって体験交流施設を設置する方向で検討が進んでいたが、施設開所後数年は市が関与（補助）することが要望された。（中略）最終的には、公設公営の施設として運営することとなった」（栃木県那須塩原市）とあるように、住民による運営をめぐる議論があったことがうかがえる。
- ステップ3（事業計画策定に基づく事業推進のプロセス）における問題の解決手法として記載された内容をみても同じように、「法令上の問題」として「法制度等から用途が限定された」（北海道新冠町）、「建築主事と建築基準法の現行基準を満たすように協議を重ねた」（岩手県遠野市）、「建築基準法上の問題解決に多額の費用がかかる」（茨城県神栖市）のようにやはり建物（ハード）に係る問題と密接な関わりがある問題点が指摘されている。

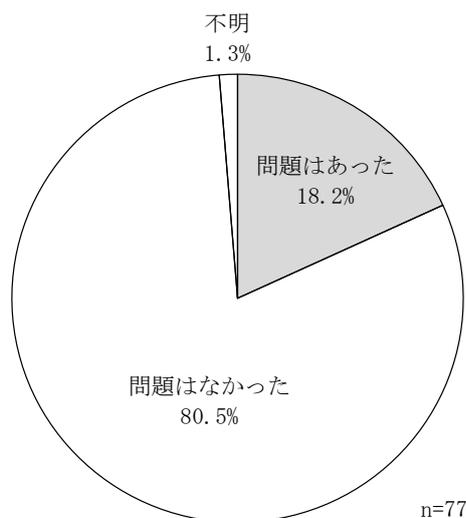
#### (4) 分野別にみた問題の発生状況と対応

廃校施設活用に係る問題の発生や直面・対応状況を把握するため、法規制、財源確保、関係機関との調整などに係る問題の発生状況などをテーマ別に調査した。

##### ア 耐震安全対策

耐震安全性への対応（耐震診断、耐震性能の確保）については、「問題はあった」18.2%、「問題はなかった」80.5%となっている。

図表5-32 問題の直面と対応（耐震安全対策）（単数回答）

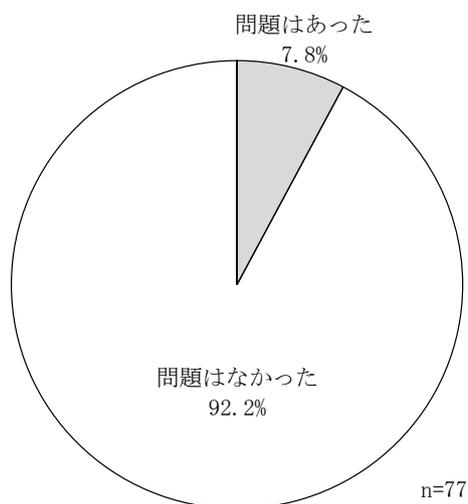


回答のあった具体内容（問題の状況及び対応・課題等）
○ 施設の耐震化工事を実施。
○ 校舎棟の耐震診断により耐力不足となったことから学校統合を決定し、閉校後間もなく解体工事の発注が必要となった。
○ 閉校前に行った耐震診断の結果、耐震性が確保されていなかったことから、再利用に当たり耐震補強工事が必要になった。
○ 東日本大震災を受け、建物の耐震診断を行ったところ、体育館については耐震不足であったため、補強工事を行った。
○ 施設活用後に耐震診断を実施したところ、耐震性に課題があることが判明し、現在も耐震補強工事は未実施となっている。
○ 廃校時に木造建物が残っていたが、耐震性が弱く、施設オープンする前に解体した。
○ 耐震診断等を行っていない建物を貸し出した際の責任の所在が課題となっている。
○ 耐震調査の結果、耐震性が確保されておらず、改修工事について予算要求中となっている。
○ 建設当初の図面が存在していなかった。
○ 耐震性能が不足している建物がある。
○ 無償貸借の条件として、構造物等の改修の一切を誘致企業が実施することになった。

## イ 風雪水害

風雪水害などへの対応（雪庇対策、耐風対策、浸水対策、津波対策など）については、「問題があった」は7.8%、「問題はなかった」92.2%となっている。

図表 5-33 問題の直面と対応（風雪水害）（単数回答）



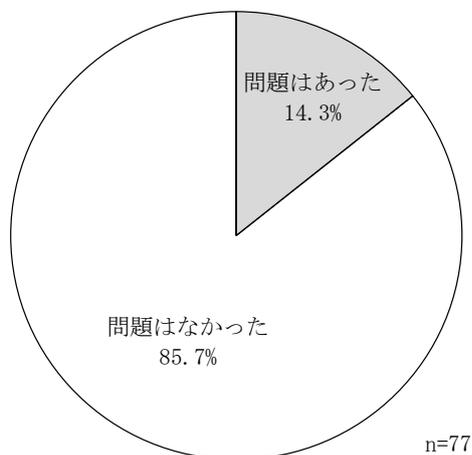
### 回答のあった具体内容（問題の状況及び対応・課題等）

- 雪庇処理や雪下ろしに十分なスペースが確保されていない。
- 雪の重みで渡り廊下の屋根が壊れた。
- 廃校施設の暫定活用のため、抜本的な改修等は見込めず、施設の老朽化に伴う諸々の問題が発生し、維持管理面に関して不安定な状況となっている。
- 経年劣化による雨漏りが発生している。
- 台風発生時に、施設裏手の砂防ダムの土手の一部が崩壊して土砂が流出し、それが水路を塞いで溢れた雨水が運動場に流れ込み、床下浸水の危険性が発生した。

### ウ 火災安全対策

火災安全性への対応（耐火建築などの耐火対策、内装制限・防火壁などの防火対策、避難経路確保など）については、「問題があった」14.3%、「問題はなかった」（85.7%）となっている。

図表5-34 問題の直面と対応（火災安全対策）（単数回答）

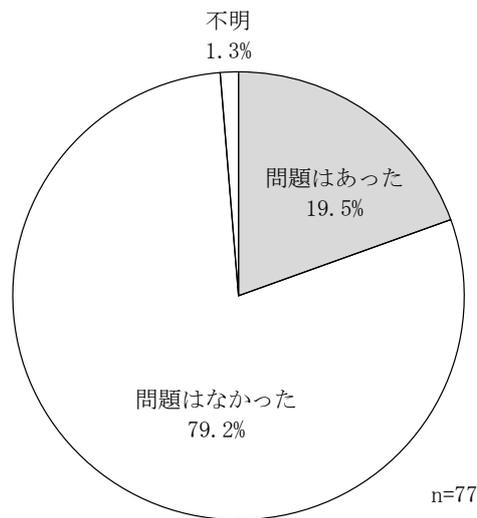


回答のあった具体内容（問題の状況及び対応・課題等）
○ 法適合を目的とする改修工事を実施した。
○ 避難経路の確保など不特定多数の人が出入りする施設としての対応が必要となった。
○ 用途の区分により内装制限等の規定の適用があるため、用途の解釈で既設施設の改修の有無に影響が生じた。
○ 消防からの指導のもと、防火カーテン等への変更を行った。
○ 建築基準法に適合させることに費用と労力が必要となった。
○ 壁・床等の木質部の防火対策として、耐火部材を使用した改修工事を実施した。
○ 耐火建築について問題があったため、対象となる一部施設を解体した。
○ 消防当局からの指導に基づく施設整備を実施した。
○ 木造建築物であったため、共用部分の壁部を準耐火構造へ変更した。
○ 簡易宿泊業の許可を得るための内装制限などの防火対策に改装経費が嵩んだ。
○ 施設の利用方法を大きく変える場合、利用頻度にかかわらず、施設改修に大きな費用を要するため、地域の要望に合わせた合意形成に問題が生じた。

## エ 消防関連法令

消防に関する法令（消防法など）に基づく消防設備への対応（消火器、屋内消火栓、スプリンクラー設備、自動火災報知設備、警報機、誘導灯、誘導標など）については、「問題があった」19.5%、「問題はなかった」79.2%となっている。

図表 5-35 問題の直面と対応（消防関連法令）（単数回答）



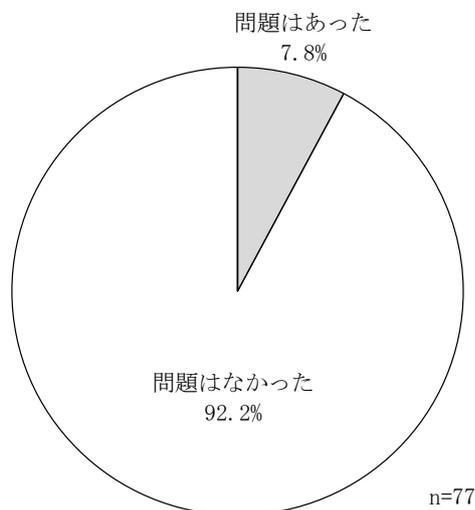
### 回答のあった具体内容（問題の状況及び対応・課題等）

- 法適合を目的とする改修工事を実施した。
- 消防法の基準により、不特定多数の人が出入りする施設として安全性の確保が必要となった。
- 防火対象物の用途区分により消防用設備等の設置基準があるため、用途の解釈で既設の改修の有無に影響が生じた。
- 建物の1階のみの使用とし、2階は閉鎖している。
- 消防法の適合に費用・労力が必要となった。
- 当初は「体験宿泊施設」とする案があったが、消防法に基づく改修が必要となることから「体験施設」として整備することになった。
- 消防法に基づく必要な設備を改修工事で設置した。
- 改修する際に防火シャッターを設置した。
- 普段利用していない施設についても、消防法の基準を確保するための対応が必要となった。
- 消防法に基づき、消火器の増設、スプリンクラーの設置を行った。
- 消防法は建物全体に適用されるため、消防設備の設置については、建物の活用部分は活用主体が、その他の活用されない部分は行政側が設置した。
- 簡易宿泊業の許可を得るために必要な改修経費が嵩んだ。
- 消防設備等の維持管理が必要である。
- 宿泊施設にするため、消防法に関する整備計画ための検討時間が必要となった。

オ 建築基準法・都市計画法の適法性

建築基準法・都市計画法の適法性への対応（接道条件、用途地域制限、容積率・建ぺい率、高さ制限、居室基準など）については、「問題はあった」7.8%、「問題はなかった」92.2%となっている。

図表5-36 問題の直面と対応（建築基準法・都市計画法の適法性）（単数回答）

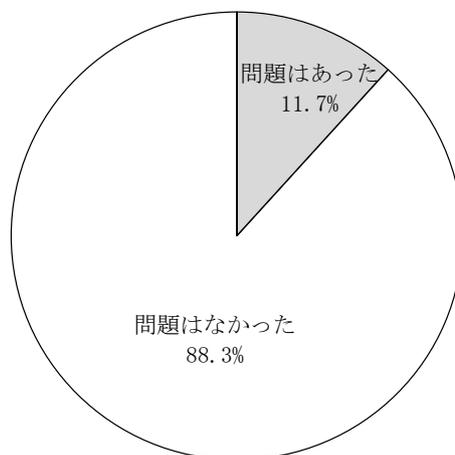


回答のあった具体内容（問題の状況及び対応・課題等）
○ 地域住民側から学校施設を葬儀会場として活用する要望が出されたが、建築基準法に基づく排煙装置の設置等に多額の費用が必要となるため断念した。
○ 用途地域制限について、県との協議が必要になった。
○ 体育館を劇場として使用するため、使用敷地を分割し、体育館部分と校舎部分の用途地域を変更した。
○ 倉庫として使用している3階部分があったが、建築基準法により3階建を維持するには消防設備の拡充が必要との指導を受け、費用面の問題から倉庫（3階部分）を閉鎖した。
○ 宿泊施設への用途変更により、2階宿泊室の面積の見直しが必要となった。

## カ その他の問題

その他（法規制、財源確保、関係機関との調整など）については、「問題があった」11.7%、「問題はなかった」88.3となっている。

図表5-37 問題の直面と対応（その他の問題）（単数回答）



### 回答のあった具体内容（問題の状況及び対応・課題等）

- 公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分について、文部科学省との協議が必要となった。
- 廃校を再活用するため、既存不適格箇所を改修するには、多額の費用が必要となった。
- コミュニティセンターとして使用するには施設規模が大き過ぎた。1階のみの使用としているが、現在でも管理費用がかかり過ぎている。
- 以前は施設内で宿泊を行っていたが、旅館業法に抵触するため、現在は宿泊利用を許可していない。
- 財源確保、施設の有効性・具体的活用方策、施設の位置付け（教育施設とするかどうか）が大きな論議となった。
- 構造上（RC）の理由から、新築に比べ設計変更に制約があった。
- 校舎・校庭等の維持管理が必要である。
- 運営計画作成後に自治法改正（指定管理者制度の創設）があり、管理計画の見直しが必要となった。

### (1) クロス集計による問題直面状況の分析

ステップ1～3までの問題直面の状況を点数化して、人口規模別、活用タイプ別、活用用途別に分析を行った。点数化は、「重要な問題に直面した」を1点、「ある程度重要な問題に直面した」を2点、「軽微な問題に直面した」を3点、「特に問題はなかった」を4点として集計した。

集計結果が3点を下回るとき、何らかの問題に直面した可能性が高いものとみなし、各ステップにおいてどのような問題に直面しやすいかの参考値とした。

#### ア 人口規模別みた問題直面状況

人口規模別に各ステップにおける問題直面状況をみたところ、特段の特徴は見られず、ほとんど全ての問題点について3点以上であった。

#### イ 活用タイプ別にみた問題直面状況

活用タイプ別に各ステップにおける問題直面状況をみたところ、特段の特徴は見られず、全ての問題点について3点以上であった。

#### ウ 活用用途別にみた問題直面状況

活用用途別に各ステップにおける問題直面状況をみたところ、以下のような特徴がみられた。ただし、対象とする件数が10件以上であるものを基本に分析している。

「コミュニティ」関連施設として活用する場合、ステップ1（閉校から基本方針策定までのプロセス）及びステップ2（基本方針に基づく事業計画策定プロセス）において、「建物（ハード）に係る問題」に直面しやすいことがうかがえる。

件数が5件と少ないものの「子育て支援」関連施設として活用する場合にもステップ1で「建物（ハード）に係る問題」に直面しやすいことを示す数値が出ている。

「社会教育」関連施設として活用する場合、ステップ2において、「建物（ハード）に係る問題」に直面しやすいことがうかがえる。

「体験交流」関連施設として活用する場合、ステップ2において、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」に直面しやすいことがうかがえる。

「観光」関連施設として活用する場合、ステップ1において「住民の意見集約や合意形成に係る問題」に直面しやすいことがうかがえる。地元生活者が利用することを前提とした学校を、地域外の観光客などが利用する施設に転用するケースであるため、地域住民の理解の確保や活用に向けた合意形成が重要となっている現状がうかがえる。

件数が8件と少ないものの、「スポーツ・レクリエーション」関連施設として活用する場合、ステップ1及びステップ2において「財源確保に係る問題」に直面しやすいことを示す数値が出ている。また、ステップ2においては「建物（ハード）に係る問題」に直面しやすいことを示す数値が出ている。

図表5-3-38 人口規模別にみた各ステップごとの問題点（点数3点未満が問題に直面した可能性が高いと考えられるもの）

人口規模	閉校決定～基本方針					基本方針～事業計画					事業計画～事業推進					
	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整
1万人未満	3.53	3.81	3.71	3.53	3.45	3.82	3.76	3.65	3.67	3.73	3.60	3.53	3.60	3.80	3.80	3.73
5万人未満	3.29	3.12	3.21	3.40	3.12	3.71	3.53	3.59	3.50	3.33	3.25	3.47	3.22	3.67	3.61	3.64
20万人未満	3.29	3.21	3.38	3.50	3.21	3.54	3.54	3.67	3.42	3.21	3.38	3.42	3.04	3.54	3.46	3.54
30万人未満	3.00	4.00	3.00	4.00	3.50	4.00	3.00	4.00	3.50	3.00	4.00	4.00	3.50	4.00	4.00	4.00
50万人未満	3.00	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.67	3.00	3.67	3.67	3.67	3.33	3.67	3.33	3.33	3.67
50万人以上	3.00	3.33	3.33	4.00	3.33	4.00	3.33	4.00	3.00	3.33	3.33	4.00	3.33	3.33	4.00	4.00
不明	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

表 活用タイプ別にみた各ステップごとの問題点（点数3点未満が問題に直面したとみなしうるもの）

活用タイプ	閉校決定～基本方針					基本方針～事業計画					事業計画～事業推進					
	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整
利用への転用	3.15	3.22	3.17	3.43	3.04	3.70	3.60	3.70	3.30	3.21	3.15	3.48	3.06	3.59	3.70	3.67
賃貸	3.52	3.44	3.67	3.59	3.44	3.74	3.56	3.56	3.70	3.59	3.70	3.63	3.56	3.74	3.63	3.74
運営（有償又は無償）	3.71	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.71	3.43	3.43	3.43	3.43	3.57	3.71	3.57
その他	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	4.00	4.00	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.00
不明	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

表 活用用途別にみた各ステップごとの問題点（点数3点未満が問題に直面したとみなしうるもの）

活用用途	閉校決定～基本方針					基本方針～事業計画					事業計画～事業推進					
	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整
小・中学校以外の学校	3.20	3.20	3.40	3.20	3.20	3.60	3.20	3.60	3.80	3.60	3.40	3.40	3.40	3.80	3.80	3.80
子育て支援	3.00	3.25	3.25	3.25	2.75	3.75	3.50	3.75	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.75	3.75	3.50
コミュニティ	3.33	3.27	3.33	3.41	2.93	3.87	3.73	3.83	3.69	3.50	3.38	3.44	2.94	3.69	3.81	3.88
社会教育	3.50	3.30	3.40	3.36	3.10	3.70	3.90	3.80	3.45	3.36	3.27	2.91	3.64	3.82	3.82	3.64
文化	3.45	3.61	3.61	3.55	3.36	3.91	3.91	3.73	3.70	3.70	3.50	3.50	3.50	3.70	3.90	3.70
スポーツ・レクリエーション	3.29	3.29	2.71	3.50	3.00	3.67	3.57	4.00	3.57	3.29	2.86	3.50	2.86	3.83	4.00	3.71
保健・福祉・医療	3.33	3.75	3.58	3.67	3.50	3.92	3.67	3.67	3.83	3.83	3.50	3.58	3.42	3.92	3.83	3.83
産業育成・産業支援	3.00	3.00	3.20	3.00	3.00	4.00	3.60	4.00	3.00	3.20	3.20	3.60	3.20	4.00	3.60	3.00
庁舎等の公団施設	4.00	3.50	3.75	4.00	3.00	3.57	3.38	3.50	4.00	4.00	3.25	3.75	3.25	3.75	3.75	4.00
体縁交流	3.24	3.07	3.08	3.00	3.00	3.57	3.58	3.25	3.00	3.08	3.17	3.30	3.00	3.47	3.50	3.10
観光	2.92	3.15	3.07	3.00	3.00	3.58	3.28	3.25	3.00	3.07	3.17	3.00	3.00	3.55	3.64	3.33
民間施設	3.40	3.10	3.70	3.70	3.40	3.80	3.60	3.50	3.60	3.30	3.70	3.60	3.50	3.70	3.60	3.70
その他	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	2.50	3.50	3.50	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	2.50	3.50	3.50

## (2) クラスタ分析による問題直面状況の分析

## ア クラスタの設定と各クラスタの概要

問題直面の状況と回答団体の特性を分析するため、クラスタ分析を行った。分析では、クロス集計分析と同様に回答結果を点数化して分析を行った。

ステップ1、ステップ2、ステップ3のそれぞれについて、8種類の問題点（「その他」を除く）が設定されているため、変数は24個となる。これら24個の変数を対象として、k-means法によるクラスタ分析を行った。クラスタの数（個数）指定については、3個とした場合が最もクラスタごとのサンプル数バランス及び回答結果の違いが明確になると判断し、これを用いた。

なお、101件の全サンプルを対象としたが、無回答が多いサンプルについては計算過程で除外されており、結果として79件のサンプルにクラスタ番号が与えられる結果となった。

（注）クラスタ分析：回答傾向が類似しているサンプルを分類し、データマイニングするデータ解析手法。クラスタリングの手法は大きくは階層的手法、分割最適化手法等に分けられるが、本調査では分割最適化手法の一つであるk-means法を用いた。

図表5-39 クラスタ分類の結果と各問題点の点数一覧

区分	住民の意見集約や合意形成	庁内検討過程・意思決定	財源確保	法令	建物（ハード）	専門的助言や情報の確保	国・都道府県等との調整	民間との協働・調整	総合
<b>クラスタ1 (N=15)</b>									
ステップ1	2.20	2.00	2.60	2.93	2.67	3.13	3.20	3.33	2.76
ステップ2	2.47	2.27	2.73	2.93	2.73	3.13	3.20	3.33	2.85
ステップ3	2.40	2.33	2.87	3.20	2.93	3.13	3.27	3.20	2.92
<b>クラスタ2 (N=21)</b>									
ステップ1	3.14	3.05	2.90	3.19	2.57	3.48	3.38	3.33	3.13
ステップ2	3.62	3.38	3.00	3.14	2.67	3.48	3.43	3.29	3.25
ステップ3	3.62	3.57	3.24	3.10	2.95	3.52	3.43	3.43	3.36
<b>クラスタ3 (N=43)</b>									
ステップ1	3.88	3.91	3.93	3.93	3.84	4.00	3.84	3.91	3.90
ステップ2	3.86	3.86	3.86	3.93	3.84	3.95	3.88	3.98	3.90
ステップ3	3.98	3.98	3.93	3.98	3.81	4.00	3.91	3.98	3.94

（注）3点を下回る部分を強調表示している。

クラスタ1に該当する15団体は、ステップ1（閉校決定から基本方針策定までのプロセス）、及びステップ2（基本方針に基づく事業計画策定までのプロセス）において、「住民の意見集約や合意形成に係る問題」、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」、「財源確保に係る問題」、「法令上の問題」、「建物（ハード）に係る問題」がクラスタリングされている。また、ステップ3（事業計画

に基づく事業推進のプロセス)でも引き続き「住民の意見集約や合意形成に係る問題」、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」、「財源確保に係る問題」に直面している。

クラスター2に該当する21団体は、ステップ1(閉校決定から基本方針策定までのプロセス)においては、「財源確保に係る問題」、「建物(ハード)に係る問題」に直面している団体がクラスタリングされている。しかしながら、ステップ2(基本方針に基づく事業計画策定までのプロセス)及びステップ3(事業計画に基づく事業推進のプロセス)では「財源確保に係る問題」には直面していない。

クラスター3に該当する43団体は、いずれのステップにおいても問題には直面することなく事業を推進できている団体がクラスタリングされている。

## ア クラスターの属性及び主要設問への回答結果

各クラスターの属性及び主要設問への回答結果を整理した。それぞれ対象サンプル79件全体の平均値よりも10ポイント以上の差(プラス及びマイナス)があるものを強調表示している(灰色部は10ポイント以上高いもの、白抜き部は10ポイント以上低いもの)。

各クラスターの特性をみるため、エリア、合併経験、人口規模、廃校の活用用途、住民参加の状況について、クラスター間の差異についてみてみた。

### ① エリア属性

クラスター1には、東北エリア、関東エリアの団体が少ない一方、四国エリア、九州・沖縄エリアの団体が比較的多くなっている。

クラスター2には、北海道エリアの団体が少ない一方、関東エリアの団体が多という特徴がみられる。また、中部エリアの団体も比較的多くなっている。

クラスター3には、北海道エリア、東北エリアの団体が比較的多くなっている。

図表5-40 クラスター別エリア属性

区 分	クラスター1	クラスター2	クラスター3	平均値
北 海 道	13.3%	4.8%	30.2%	20.3%
東 北	6.7%	14.3%	23.3%	17.7%
関 東	6.7%	23.8%	7.0%	11.4%
中 部	13.3%	19.0%	4.7%	10.1%
近 畿	13.3%	14.3%	9.3%	11.4%
中 国	13.3%	4.8%	14.0%	11.4%
四 国	13.3%	9.5%	0.0%	5.1%
九 州・沖 縄	20.0%	9.5%	11.6%	12.7%
合 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サンプル数	15	21	43	79

## ② 合併経験の有無

クラスター1には合併経験がある団体が特に多くなっている。

図表5-41 クラスター別合併経験の有無

区 分	クラスター1	クラスター2	クラスター3	平均値
合併経験あり	80.0%	57.1%	51.2%	58.2%
合併経験なし	20.0%	38.1%	48.8%	40.5%
不 明	0.0%	4.8%	0.0%	1.3%
合 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サンプル数	15	21	43	79

## ③ 人口規模

クラスター1には1万人未満の団体が少なく、1万人以上5万人未満の団体が多くなっている。

クラスター2には、30万以上50万人未満の団体が比較的多くなっている。

クラスター3には、1万人未満の団体が比較的多くなっている。

図表5-42 クラスター別人口規模

区 分	クラスター1	クラスター2	クラスター3	平均値
1 万 人 未 満	6.7%	14.3%	23.3%	17.7%
1 万人以上 5 万人未満	53.3%	42.9%	37.2%	41.8%
5 万人以上 20 万人未満	33.3%	33.3%	27.9%	30.4%
20 万人以上 30 万人未満	0.0%	0.0%	2.3%	1.3%
30 万人以上 50 万人未満	0.0%	9.5%	2.3%	3.8%
5 0 万 人 以 上	6.7%	0.0%	4.7%	3.8%
不 明	0.0%	0.0%	2.3%	1.3%
合 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サンプル数	15	21	43	79

## ④ 廃校の活用用途

クラスター1の団体は、「体験交流」、「観光」、「民間施設」など、地域内外の往来、交流を伴う施設としての活用が多くなっている。

クラスター2の団体は、「小・中学校以外の学校」、「コミュニティ」といった周辺生活者のための施設としての活用と、「文化」、「観光」といった地域内外の往来、交流を伴う施設としての活用が比較的多くなっている。

クラスター3の団体は、「保健・福祉・医療」としての活用が比較的多くなっている。

図表5-43 クラスター別廃校活用用途

区分	クラスター1	クラスター2	クラスター3	平均値
小・中学校以外の学校	0.0%	14.3%	4.7%	6.3%
子育て支援	6.7%	4.8%	4.7%	5.1%
コミュニティ	13.3%	23.8%	16.3%	17.7%
社会教育	13.3%	14.3%	11.6%	12.7%
文化	6.7%	19.0%	11.6%	12.7%
スポーツ・レクリエーション	13.3%	9.5%	4.7%	7.6%
保健・福祉・医療	6.7%	9.5%	20.9%	15.2%
産業育成・産業支援	6.7%	4.8%	4.7%	5.1%
庁舎等の公用施設	0.0%	9.5%	4.7%	5.1%
体験交流	46.7%	38.1%	27.9%	34.2%
観光	26.7%	19.0%	7.0%	13.9%
民間施設	26.7%	0.0%	14.0%	12.7%
その他	6.7%	0.0%	2.3%	2.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サンプル数	15	21	43	79

⑤ 住民参加の実施状況

クラスター1では、「住民アンケート」、「タウンミーティング、説明会」、「方針、計画策定のための検討組織」など幅広い住民参加を実施した団体が多くなっている。

クラスター2には、「情報の発信・提供」を実施した団体が多くなっているが、他の住民参加の実施状況は平均的な水準となっている。

クラスター3には、住民参加の取組を「実施していない」と回答した団体が多く、「情報の発信・提供」、「方針、計画策定のための検討組織」などを実施した団体は少なくなっている。

図表5-44 クラスター別住民参加の実施状況

区分	クラスター1	クラスター2	クラスター3	平均値
情報の発信・提供	33.3%	42.9%	14.0%	25.3%
住民アンケート	20.0%	9.5%	4.7%	8.9%
パブリックコメント	6.7%	9.5%	11.6%	10.1%
タウンミーティング、説明会	60.0%	28.6%	20.9%	30.4%
講演会、シンポジウム	6.7%	9.5%	7.0%	7.6%
活用に向けた住民参加型検討組織	26.7%	28.6%	16.3%	21.5%
方針、計画策定のための検討組織	53.3%	42.9%	23.3%	34.2%
その他	20.0%	4.8%	2.3%	6.3%
実施していない	0.0%	14.3%	41.9%	26.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サンプル数	15	21	43	79

以上の分析から得られた結果から、各クラスターの平均像はおおむね以下のとおり整理した。  
ただし、これは、本調査の対象とした事例の偏りによる影響もあることを考慮して、ひとつの仮説として取り扱うことに留意することが必要である。

図表5-45 各クラスターの特徴

クラスター名	クラスターのイメージ
クラスター1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 四国エリア、九州・沖縄エリアの団体が比較的多い。</li> <li>● 合併経験がある団体が8割を占める。</li> <li>● 1～5万人の団体（町村、小都市）が多い。</li> <li>● 「体験交流」、「観光」、「民間施設」など、域内外の往来、交流を伴う施設が多い。</li> <li>● 住民参加は様々な段階で幅広く実施されている。</li> </ul>
クラスター2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関東エリア、及び中部エリアの団体も比較的多い。</li> <li>● 30万以上50万の団体が比較的多い。</li> <li>● 「小・中学校以外の学校」、「コミュニティ」といった周辺生活者のための施設としての活用と、「文化」、「観光」といった域内外の往来、交流を伴う施設としての活用が比較的多い。</li> </ul>
クラスター3	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 北海道エリア、東北エリアの団体が比較的多い。</li> <li>● 1万人未満の町村が比較的多い。</li> <li>● 「保健・福祉・医療」が比較的多い。</li> <li>● 住民参加を実施していない団体の割合が比較的高い。</li> </ul>

## イ クラスター別にみた問題直面状況のパターンと課題

### ① クラスター1

クラスター1では、「観光」や「交流」による活性化の拠点施設として活用を模索している人口規模が小さい団体が多くなっている。こうした団体では、ステップ1（閉校から基本方針策定までのプロセス）からステップ2（基本方針に基づく事業計画策定までのプロセス）にかけて、「住民の意見集約や合意形成に係る問題」、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」、「財源確保に係る問題」、「法令上の問題」、「建物（ハード）に係る問題」など幅広い問題に直面することが多いことがうかがえる。

特に、「住民の意見集約や合意形成に係る問題」、「庁内における検討過程や意思決定に係る問題」という合意や意思決定に関わる問題に直面することが多く、こうした問題はステップ3（事業計画に基づく事業推進プロセス）にまで及んでいる。こうした状況を反映しているためか、これらの団体では多様な住民参加の取組が実施している状況がうかがえる。

「財源確保に係る問題」も、ステップ3（事業計画に基づく事業推進プロセス）まで残されている。一方、「法令上の問題」、「建物（ハード）に係る問題」はステップ3では解消されている。これらは廃校活用の取組の計画策定段階で問題化する現状がうかがえる。

### ② クラスター2

クラスター2では、「小・中学校以外の学校」、「コミュニティ」といった周辺生活者のための施設としての活用と、「文化」、「観光」といった域内外の往来、交流を伴う施設として活用を目指している関東エリアの都市部及び中部エリアの人口規模が比較的小さい団体が多くなっている。こうした団体では、ステップ1において「財源確保に係る問題」と「建物（ハード）に係る問題」に直面する現状がみられる。

ステップ2においては、初期段階で対応が図られるためか「財源確保に係る問題」は解消されている。したがって、廃校活用の取組の初期段階では財源問題が重要であることを示唆している。

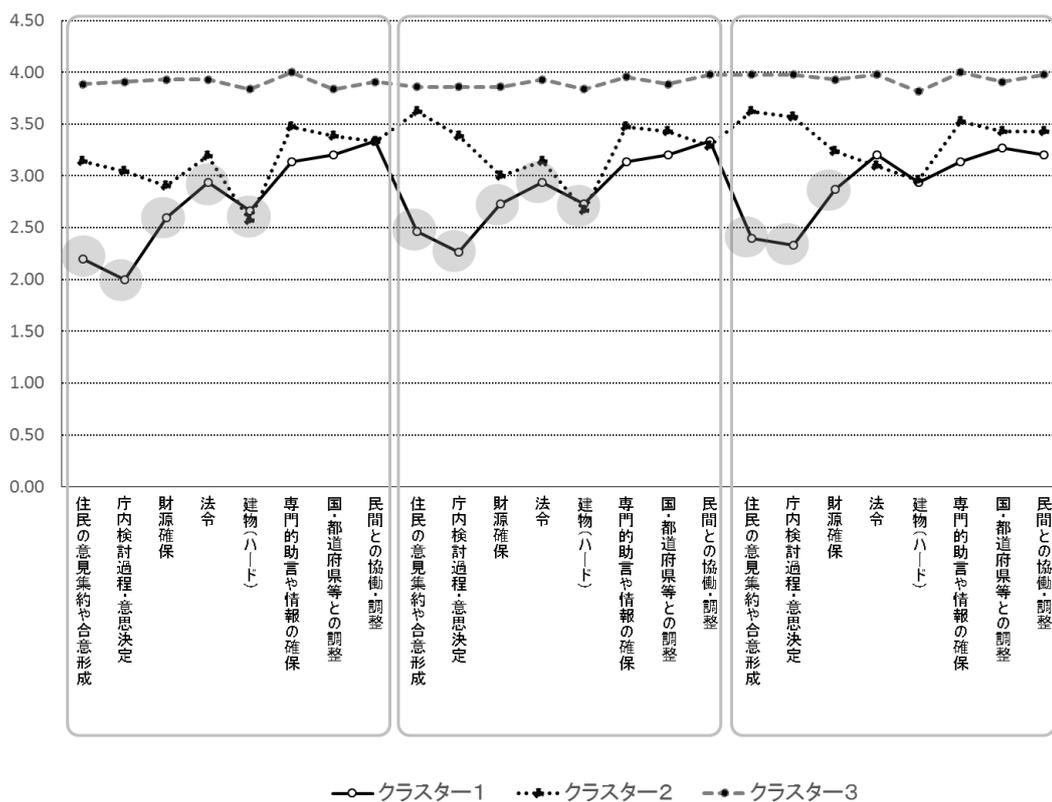
一方、物理的条件である「建物（ハード）に係る問題」はステップ2においても残されている。しかし、これもステップ3においては解消されている現状がうかがえる。

### ③ クラスター3

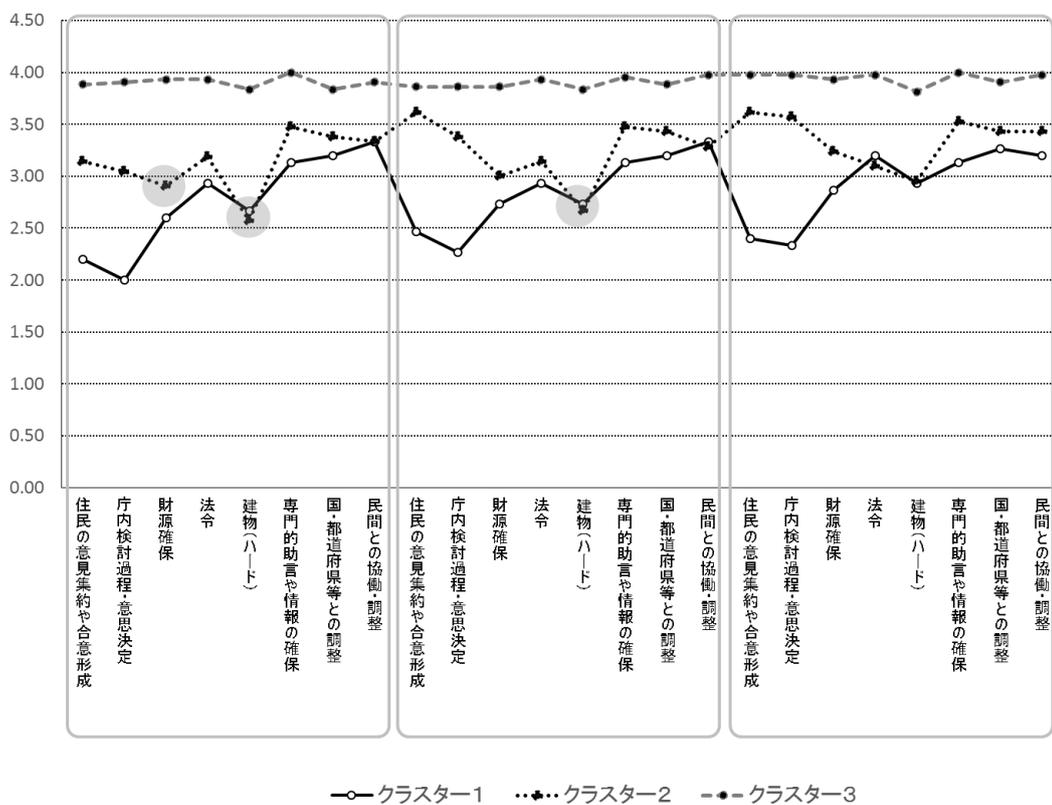
クラスター3では「保健・福祉・医療系施設」の活用を目指している団体が比較的多く、エリアは北海道、東北エリアの人口規模が小さい団体（町村部）が中心となっている。クラスター3の特徴としては、各ステップに中で特段の問題に直面することもなく順調に事業化が進んでいるようにみえる。

住民参加についても積極的な展開が実施されていないが、こうした背景としては閉校・廃校時における住民側との協議や合意形成が進展していることや、保健・福祉・医療系施設への活用など、地域住民から支持が得られる施設活用の取組が進められていることなどが考えられる。

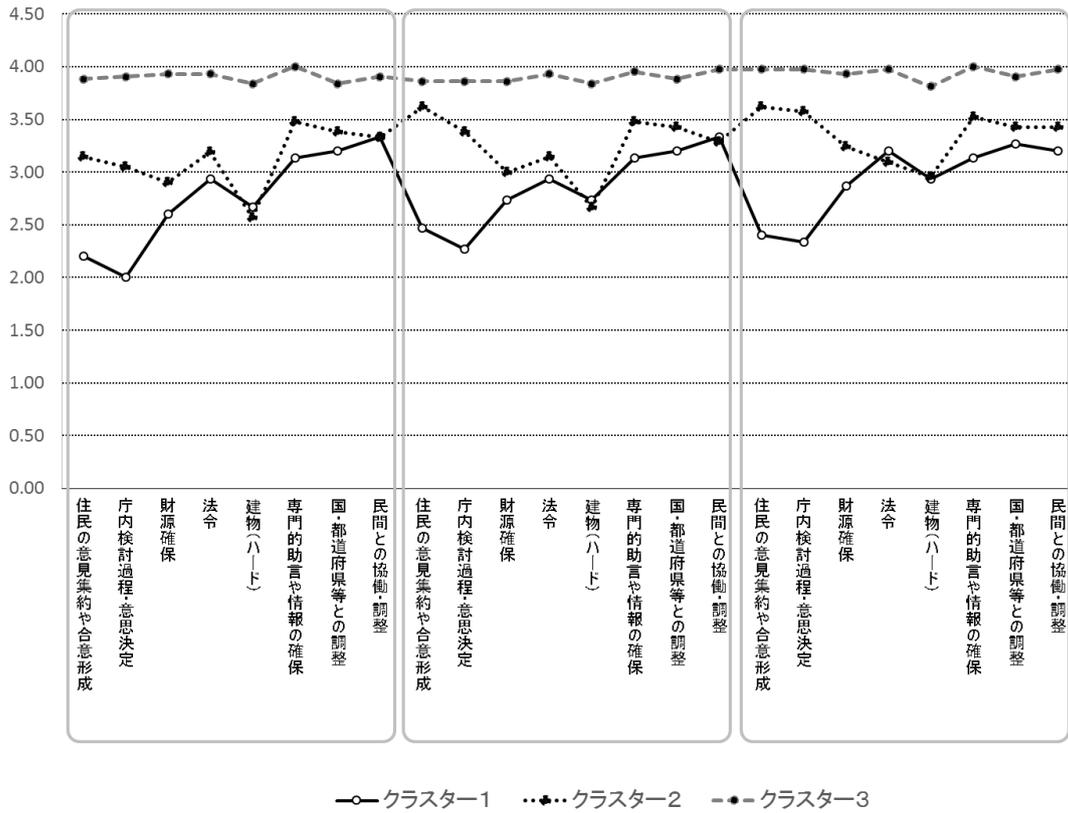
図表5-46 クラスタ1の問題直面状況パターン



図表5-47 クラスタ2の問題直面状況パターン



図表5-48 クラスタ3の問題直面状況パターン



## 6 ケーススタディ調査

### (1) 対象自治体（事例）の選定

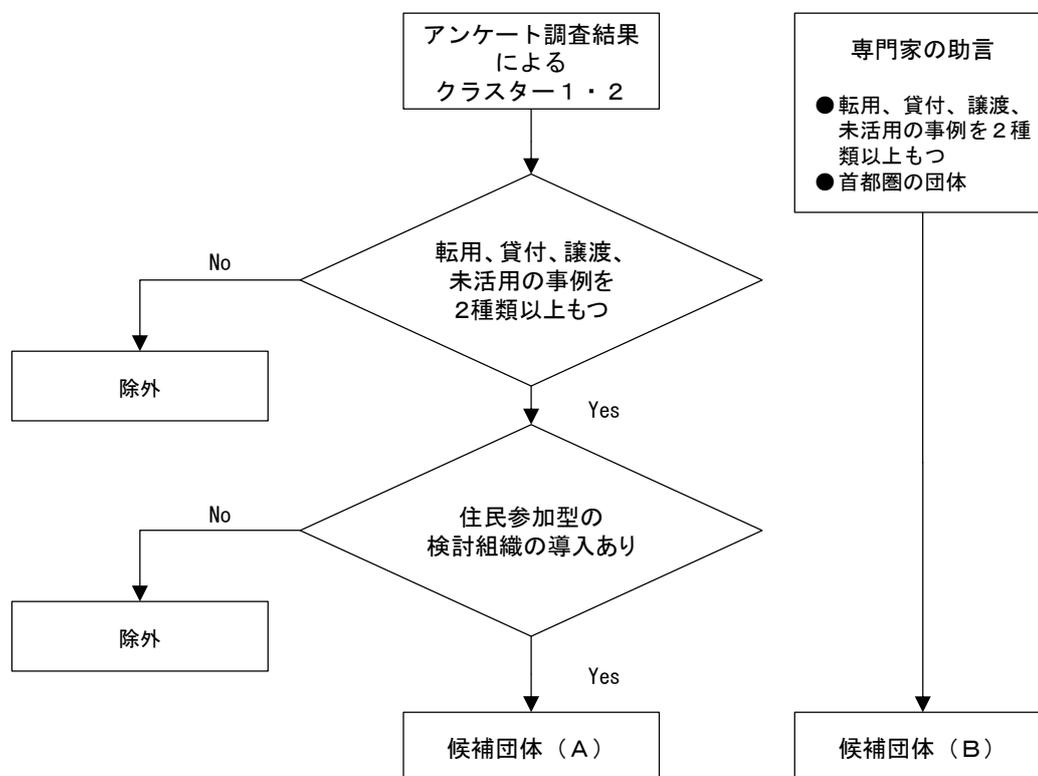
#### ア 選定フロー

比較的問題点が多いとみられるクラスター1及びクラスター2に該当する事例を対象としてケーススタディの対象地を選定することとした。

廃校活用の経験が豊富な地方自治体を優先する趣旨から、転用、貸付、譲渡、未活用のうち異なる2つ以上の活用タイプの事例をもち、かつ住民主導型の計画策定や検討組織を設置するなど積極的な住民参加を実施した地方自治体として11団体を選定した。これに、専門家から推薦された3団体を加えた13団体をケーススタディの選定候補とし、委員会において協議を行った結果、以下の3団体（事例）をケーススタディ対象地に選定し、現地視察及びヒアリングを実施した。

- 愛知県豊田市（クラスター2） 「ルネサンス豊田高等学校」
- 兵庫県神戸市（クラスター1） 「北野工房のまち」
- 千葉県南房総市（クラスター1） 「自然の宿 くすの木」

図表5-49 ケーススタディ対象地の選定フロー



## イ ヒアリング項目

ケーススタディの対象とした3団体に対しては、下記の項目について特に重点的にヒアリングを実施するとともに、資料収集を行った。

### ① 閉校の経過について（活用検討段階に入る前の閉校決定に至るプロセスについて）

- 閉校の背景
- 閉校（統廃合）に係る一般ルール
- 閉校の意思決定経過

### ② 活用の検討経過について・・・ステップ1（閉校から基本方針策定までのプロセス）及びステップ2（基本方針に基づく事業計画策定までのプロセス）に相当する経過について

- 活用検討の一般ルール（検討フロー）
- 活用検討の経過
- （検討体制と住民参加）
- 活用検討経過における行政の体制
- 活用に係る方針ないし計画
- 活用検討経過において直面した問題

### ③ 活用の実態について・・・ステップ3（事業計画に基づく事業推進プロセス）に相当する経過について

- 稼働状況
- 地域との関係、地域にとっての効果
- 旧小学校施設であることの意味
- 運営上の問題

## (2) ヒアリング結果

3団体のい取組などについてヒアリングした結果を整理した。なお、以下の記載は、担当者などから教示いただいた内容を整理したもので、文責は当研究会事務局にある。

## ア 各事例のプロフィール

## ① 自然の宿くすの木（南房総市）

項目	摘要
クラスター	クラスター1
旧・小学校名	上三原小学校
閉校の時期	平成7年3月
閉校時の団体名	和田町
閉校時の在校生数	13人
活用タイプ	指定管理者制度による管理（上区自治会）
現在の施設の性格	公の施設（「南房総市自然の宿「くすの木」の設置及び管理に関する条例」）
現在の活用用途	体験宿泊施設 「自然の宿くすの木」（平成9年12月開業）
行政担当課（当時）	閉校時「朝夷地区教育委員会」（昭和45年～平成7年まで4町共同設置の教育委員会） 施設設置時の所管課は和田町企画課だが、産業課、教育委員会などを含めて全庁体制で取り組まれた。
行政担当課（現在）	商工観光部観光プロモーション課（合併当初は交流事業課）

## ② ルネサンス豊田（豊田市）

項目	摘要
クラスター	クラスター2
旧・小学校名	豊田市立藤沢小学校
閉校の時期	平成22年3月
閉校時の自治体名	豊田市（藤沢自治区）
閉校時の在校生数	8人（うち、特別支援児童2名）
活用タイプ	賃貸借契約（3か年）による貸付（豊田市ールネサンス・アカデミー株式会社）
現在の施設の性格	普通財産
現在の活用用途	広域通信制高等学校 「ルネサンス豊田高等学校」校舎（平成23年10月開校）
行政担当課（当時）	管財課、教育委員会教育行政課、
行政担当課（現在）	教育委員会教育政策課

③ 北野工房のまち(神戸市)

項目	摘要
クラスター	クラスター 1
旧・小学校名	神戸市立北野小学校
閉校の時期	平成 8 年 3 月 (阪神・淡路大震災の翌年)
閉校時の自治体名	神戸市中央区
閉校時の在校生数	127 名
活用タイプ	賃貸借契約 (7 年) による貸付 (神戸市一株式会社サウンドプラン/テナントについてはサブリース) 開設当初は暫定利用であったため、財団法人神戸市都市整備公社にマスターリースしていた。
現在の施設の性格	普通財産
現在の活用用途	地場産業振興、観光集客施設 「北野工房のまち」 (平成 10 年 7 月開設)
行政担当課 (当時)	産業振興局商工課 (現・ファッション産業課)
行政担当課 (現在)	ファッション産業課 (旧校庭の駐車場部分については観光コンベンション課)

## イ 閉校から活用までのプロセス（ステップ1及びステップ2に相当するプロセス）

## ① 自然の宿くすの木（南房総市）

項目	摘要
閉校の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在籍児童数の減少</li> <li>● 過去に3回、小学校統合問題が浮上した。</li> <li>● 初回は、昭和51年頃に小学校の統合問題について町議会で一般質問があり、地元でアンケートを実施したところ僅差で統合しないこととなった。当時の児童数は40名。主たる理由は、小学校が地域（区）の“へそ”として行事等の拠点であったことが挙げられる。</li> <li>● 2回目の統合問題は進展しなかった。</li> <li>● 平成6年に3回目の統合問題が浮上し、これで確定した。</li> </ul>
閉校（統廃合）に係る一般ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本件閉校当時は一般ルールはなし。</li> <li>● 現在は「南房総市立幼稚園及び小中学校再編計画」（平成20年3月策定、平成23年12月改正）に基づいて統廃合が進められている。</li> </ul>
閉校の意思決定経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 和田町教育委員会と地元住民の間で話し合いがもたれ、児童数の減少による統合はやむなしとの地域の合意に基づいて決定した。</li> <li>● 個別案件として進められたものとみられ、閉校決定に至る委員会等が設置されたことはない。</li> </ul>
活用検討の一般ルール（検討フロー）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本件活用検討時に一般ルールはなかった。</li> <li>● 現在は、「閉園・閉校施設再利用に関する考え方」（平成19年度策定）に基づいて検討が進められている。</li> <li>● 施設所管課で検討を進め、行革財政課が所管する「公有財産活用検討委員会」に諮ることになっている。検討結果は行革財政課が決裁し、その後の転用方法（内容）により所管を変更することになる。</li> <li>● 長期計画で予定されている事業や他の公共施設へ転用して利用する必要がある場合を除き、市の直営による跡地施設運用管理は、原則として行わないこととされ、地域住民、市民団体、他の公共団体、NPO組織、民間企業、その他個人又は組織が利用しようとする場合の基準が示されている。</li> <li>● 建物が老朽化し取り壊した上で更地にした場合と、まだ使用可能な鉄筋コンクリートの建物が残されて廃校となった場合とでは対応が異なる。跡地の規模により、企業誘致や地域内での活用の可能性について公募する場合もある。いずれにしても地元の意見を取り入れて検討は進められる。</li> </ul>

項目	摘要
活用検討の経過（検討体制と住民参加）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成6年に4町の「朝夷地区教育委員会」において統合、閉校がほぼ確定（条例上は未整備）した時点（6月）に、町長（当時）、総務課長、企画課長、朝夷地区教育委員会が学区再編に伴う地区の振興について協議を開始。</li> <li>● 同年、「上三原地区活性化検討委員会」が発足。当初から、都市住民との交流事業の拠点として活用する方向で検討が進められ、視察研修や千葉市子ども会との交流事業を先行実施。単体施設の活用というよりも、地区の活性化という枠組で検討が進められている。</li> <li>● 当初案としては、公民館、パチンコ店、高齢者施設など様々な意見が出たが、グリーンツーリズムが注目されつつある時期だったこともあり、「くすの木王国」案にまとまっていった。なお、周辺地域ではみかん狩りや、びわ狩り等の特産品に特化したツーリズムはあるが、滞在型のツーリズムは本施設だけである。</li> <li>● 地区は1学区1行政区でまとまりがよく、区の行事等も小学校で行われており、広い年齢層での住民が小学校の運動会に必ず出るといふほど、小学校が地域の交流拠点であったことから、地元の強い思いがあった。</li> <li>● 平成7年1月、検討委員会において、地域資源の有効活用を求める「上三原小学校跡地利用及び活性化案」を協議し、町に提案書を提出。</li> <li>● 同年2月に20名の推進委員からなる「上三原小学校跡地利用と上区活性化委員会」が設置される。</li> <li>● 同年3月、「上三原辺地に係る総合整備計画」議決。同月「くすの木王国」（活性化実行委員会）発足。</li> <li>● 同年7月、「くすの木王国基本計画」策定に着手。</li> <li>● 以降、住民懇談会、視察研修、事業化の検討が進められ、平成9年7月に和田町体験交流施設の設置及び管理に関する条例」制定。</li> </ul>
活用検討経過における行政の体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所管の教育委員会のみならず、総務課、企画課、産業課など全庁を挙げて、検討が進められた。このため、所管の変更等に伴う縦割りの弊害などはみられなかった。</li> <li>● 専門家（コンサルタント）に委託し、町役場と地元住民と一緒に協議を進める環境条件を整えた。</li> <li>● 地区が運営主体となることを前提とし、公の施設として条例設置した。</li> </ul>
活用に係る方針ないし計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「上三原小学校跡地利用及び活性化案」（平成7年1月）・・・区から町への提案</li> <li>● 「上三原辺地に係る総合整備計画」（平成7年3月議決）</li> <li>● 「くすの木王国基本計画」（平成7年7月策定着手）</li> <li>● 和田町体験交流施設の設置及び管理に関する条例」（平成9年7月制定）</li> </ul>
活用検討経過において直面した問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政が宿泊業をやるのは民業圧迫ではないかとの議論があった。しかし、地元の区が運営主体となり、相乗効果と地域活性化につながるのであればよいだろうということになった。</li> <li>● 体験宿泊施設として活用するためにはほぼ全面的にリニューアルすることが必要と考えられたが、補助金の関係で、屋根及び基礎コンクリートを残した上でリニューアルせざるをえなかった部分もある。</li> <li>● 本件検討経過ではないが、他の廃校については交流施設としての利用の例は少なく、企業誘致、福祉系、医療系への転用が目立っている。これらの施設転用の場合は、地元との調整が難しいこともあるが、あくまでも地元意向を尊重して進めている。</li> </ul>

## ② ルネサンス豊田（豊田市）

項目	摘要
閉校の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在籍児童数の減少により、小学校の統廃合は10年来の懸案となっていた。</li> <li>● 平成18年度に、市の地区担当者が住民団体等と協議した際には、「統廃合の協議が始まるのか」といった受け止められ方をした。</li> <li>● 初めは、保護者の方から動きがあったようで、地元から「若い人が心配している」との知らせを受けた。それが話し合いを進めるきっかけになった。</li> </ul>
閉校（統廃合）に係る一般ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 豊田市教育行政計画審議会の専門部会「学校規模を考える部会」により協議。</li> <li>● 平成19年6月に審議会において小学校は、少なくとも6クラス以上とする「学校規模の適正化に関する基本方針」が提示された。</li> <li>● ただし、「子どもにとってより良い教育環境を保つためには統廃合やむなし」という地元合意が形成された地区から実施されていくという教育委員会の考え方が前提となっている。</li> </ul>
閉校の意思決定経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 豊田市教育行政計画審議会による「学校規模の適正化に関する基本方針」が承認される前の平成19年5月に「藤沢小学校を考える会（地元代表、保護者、教育委員会）」を開催し、協議を開始。</li> <li>● 同会で地元の藤沢区長から「統廃合後の跡地利用の提示が欲しい」旨の発言あり。</li> <li>● 平成20年10月から「藤沢小学校子どもたちの学習環境改善委員会（地元代表、学校代表、教育委員会代表、オブザーバー）」における協議開始。平成21年2月第3回委員会にて統廃合合意。</li> <li>● 教育委員会担当者が頻繁に地元住民代表と接触し、大変丁寧かつ慎重に話し合いを進めている。</li> </ul>
活用検討の一般ルール（検討フロー）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成14年11月「公共施設の廃止・転用に係る意思決定ルール」策定。</li> <li>● 地元希望を踏まえた上で施設所管課から管財課に対し庁内調整依頼→庁内利用希望がある場合は当該利用希望を地元へ提示し合意形成／庁内利用希望がない場合は、地元希望の実現に向けて公募を実施、又は地元が同意あれば財産処分→庁内の「調整監会議」にて活用策、担当課を決定という流れ。</li> <li>● 普通財産の貸付先を選定するルールは決まっていない。企画課、財政課、人事課からの意見を踏まえ、管財課が調整を行うことになっている。普通財産になってからも元の施設所管課が所管している場合もあるため、選定の方法はいろいろである。</li> </ul>

項目	摘要
活用検討の経過 (検討体制と住民参加)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「公共施設の廃止・転用に係る意思決定ルール」に従い、地元からの要望をまとめるため、平成 21 年 7 月より「藤沢小学校跡地検討委員会（地元区長、住民、保護者、教育委員会等）」開始。平成 23 年 10 月までに全 10 回開催。</li> <li>● 「自治区」という単位の地域組織がしっかりしており、当該校区内の 3 つの自治区（藤沢、押沢、松嶺）長が毎月 1 度は会合をもっている。跡地活用の検討委員会を始めるに当たり、委員の選出もスムーズにできるなど、自治区内のコミュニケーションの良さと結束の強さが大いに奏功した。</li> <li>● 検討委員会を始めるに当たり、自治区長とすり合わせをした上で会議に臨んだ。会議内で区域住民の意見をまとめて欲しいと依頼したところ、自治区会（区長以下の組長）に伝達し、意見を吸い上げてくれるなど自治区には大いに助けられた。</li> <li>● 検討委員会設置当初には、民間（会社等）に売却するという案、過疎対策に住宅地として売る案、住民が集まれる場所にするという案、宿泊研修施設にするという案など様々な意見が出されている。</li> <li>● 同委員会としての要望をまとめる前段階で、愛知県立芸術大学及びルネサンス・アカデミーより活用希望が提示され、第 4 回委員会にてこれら希望案件について対応が協議された。</li> <li>● 愛知県立芸術大学はこども園をアトリエとして利用すること、ルネサンス・アカデミーは小学校校舎を広域通信制高等学校の校舎とすることを希望していた。</li> <li>● これは閉校の情報を察知した二者が自ら提案を持ち込んだものであり、公募の結果ではない。結果的によい活用となったが、本来はルールに則り公募すべきであったかもしれないとの問題意識は残っている。</li> <li>● 第 7 回委員会にてこれら希望案件について協議がなされ、合意された。</li> <li>● この合意に基づき、ルールに従って庁内の「調整監会議」にて活用策、担当課の意思決定がなされた。</li> <li>● この間も、市担当者が頻繁に地元住民代表と接触し、大変丁寧かつ慎重に話し合いを進めている。</li> <li>● 豊田市は全域的に丁寧な住民との関係が行きわたっている。</li> <li>● 現在進めている築羽（つくば）小学校の跡地活用でも、区長がしっかりしており、同様に跡地活用検討委員会を立ち上げているが、よくまとまっているようである。</li> </ul>
活用検討経過における行政の体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 教育委員会教育行政課による主導で活用検討を推進している。活用内容が教育施設であったため、教育委員会内での調整がうまく進んでいる。</li> </ul>
活用に係る方針ないし計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 活用に係る特定の方針ないし計画は策定されておらず、「藤沢小学校跡地検討委員会」における合意事項に基づいて庁内における「調整監会議」にて活用策、担当課が決定された。</li> </ul>

項目	摘要
活用検討経過において直面した問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造改革特区「豊田市教育特区」の認定を受ける必要があったが、本件に関する専門性（特区制度、高等学校の経営、カリキュラム等に関する知識と経験）をもつ職員がいなかったため、担当職員が情報収集等を行った。</li> <li>● ルネサンス豊田高校開校後に「藤沢小学校跡地検討委員会」がなくなると、地元との間でトラブルが起きた際に、どうなるのかという地域の不安の声があり、平成23年10月にルネサンス豊田高校の社長に質疑応答を行う会議を開催した。</li> <li>● 本件検討経過ではないが、築羽（つくば）小学校の活用用途がなかなか決まらない。体育館とグラウンドに関しては地元の住民が使用しているが、校舎は取壊しも検討している。地元で自主管理することはできないという状況にあって、市がいつまで、どのくらい関わり続けるべきか懸案となっている。</li> </ul>

## ③ 北野工房のまち(神戸市)

項目	摘要
閉校の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 昭和33年の1,142人をピークに都心地域の人口減少、少子化等の影響による人口減少、児童数減少が続く。</li> <li>● 北校舎（昭和34年建築）が阪神・淡路大震災により全壊判定で使用不能になる。昭和6年建築の本校舎（東校舎）は奇跡的に一部損壊で残存。</li> <li>● 児童数の減少により、隣接する2小学校との統合が決定され閉校となった。</li> </ul>
閉校（統廃合）に係る一般ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在は、「神戸市立学校園の在り方懇話会」による提言（平成22年4月）に基づく学校の適正規模化が進められている。</li> </ul>
閉校の意思決定経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 児童数の減少及び校舎の老朽化に伴い、保護者、地域と協議のうえ、統合を決定。</li> </ul>
活用検討の一般ルール（検討フロー）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 庁内での協議・調整、地域との協議・調整を行い、跡地について具体的な活用方法を決定する。</li> </ul>

項目	摘要
活用検討の経過（検討体制と住民参加）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 閉校から約1年後の平成9年4月に「北野小学校暫定活用検討懇話会（学識経験者、北野小学校の跡地を考える会、北野・山本地区をまもり、そだてる会、トアロード地区まちづくり協議会、財団法人神戸ファッション協会、神戸商工会議所、神戸市で構成）」が設置され、活用についての議論が始まっている。</li> <li>● 同懇話会設置前の3月には準備会を開催し、各団体との意見交換を行っている。この準備会において、検討はあくまでも「暫定活用」であり、恒久利用についての議論の場ではないということが合意、確認されている。</li> <li>● 閉校した平成8年3月には神戸ファッション協会による異業種交流会「工房のまちをつくる会」がすでに発足しており、「工房のまちづくり」を提唱していた。</li> <li>● 同懇話会発足から3回の会合をもち、4か月後の平成9年8月には、現在の「北野工房のまち」の元となる内容を盛り込んだ「北野小学校暫定活用検討懇話会報告書」が提出されている。</li> <li>● 懇話会第1回では、老人の憩いの場や子どもの遊び場、地域の集会所を作ってほしいといった地元の要望もみられた。</li> <li>● 懇話会では、「思い出がいっぱい詰まった校舎を残してほしい」、「地域コミュニティの場として活用したい」、「ハイカラ文化発祥の地であるトアロードの再興の拠点としたい」、「被災地神戸の地場産業・観光産業の復興を図るための施設として活用したい」、「北野地区の周辺環境改善にも配慮してほしい」等の意見が出されている。</li> <li>● 報告書は、地域活性化につながる「新しいまちづくりの実験」を都心部から発信していく、神戸の「文化」と「産業」が融合した「オリジナル」の創造、発信する拠点施設とする、神戸を代表する観光ゾーンの「安全性・利便性」が確保できる施設として活用することなどを骨子とし、校舎を工房、グラウンドを観光バス専用駐車場として暫定利用するという方針がまとめられた。</li> </ul>
活用検討経過における行政の体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中央区役所、住宅局（現・住宅都市局）、（財）神戸市都市整備公社（現・（一財）神戸すまいまちづくり公社）、産業振興局商工課（現・ファッション産業課）、観光交流課（現・観光コンベンション課）によるプロジェクトチームを設置して庁内における検討を推進している。</li> <li>● 各種専門調査等については専門機関に委託している。</li> <li>● 教育委員会（学校計画課）とは随時情報交換。</li> </ul>
活用に係る方針ないし計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「北野小学校暫定活用検討懇話会」報告書（平成9年8月）が相当する。</li> </ul>
活用検討経過において直面した問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特にない</li> </ul>

## ウ 活用の実態（ステップ3に相当するプロセス）

## ① 自然の宿くすの木（南房総市）

項目	概要
稼働状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実質的な市の負担が15.5%ほどあり、営業上黒字の施設であるとはいえない。</li> <li>● リピーターは6割を占めており、顧客満足度は高い。</li> <li>● 関東近隣の家族連れ等が毎年宿泊する。夏休みはボーイスカウトや、少年野球のチーム、子ども会等が宿泊する。</li> <li>● 利用のピークは、7月8月の夏休み期間であり、続いて年末年始、3月後半の年度末、ゴールデンウィークである。平日の宿泊利用は非常に少ない。</li> </ul>
地域との関係 地域にとっての効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運営が地元の自治会ということもあり、元の所管である教育委員会が本施設の運営について地元と意見交換することは今はない。</li> <li>● 近隣では学校統合が進み、土地が他の用途に転用されたり、取壊しがあったりするなかで、本施設は地元が関わられる施設として維持できたのはよかった。</li> <li>● 宿泊業のほか、弁当販売、高齢者宅への配食、農繁期の支援などの事業も含めて、女性を中心とする地域住民の雇用機会ができた。</li> <li>● 「くすの木芸能まつり」を始め、和田漁港における勇魚（さな）朝市や草刈り、植栽手入れなど本施設が実施している宿泊以外の事業は、ほとんどが地元を対象としたものである。ただし、「くすの木芸能祭り」の出演者は地区外の人が多くなっている。</li> <li>● 法事や結婚式に利用していただいたこともある。</li> </ul>
旧小学校施設であることの意味	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宿泊室名を「第一学年」から「第六学年」等とし、教室の雰囲気演出しているものの、ほとんど小学校の施設構造を感じさせる名残を残してはいない。</li> <li>● 講堂は小学校当時のままで活用している。在校児童名が書かれた木板や歴代校長の肖像写真等がそのまま掲示されており、地域住民にとっては貴重な思い出の残る施設となっている。</li> </ul>
運営上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宿泊業とその他の事業（弁当、配食等）の売上比率がかつては7：3程度であったが、近年は4：6程度となっている。利益率の高い宿泊を増やすことが経営課題。グリーンツーリズム、ブルーツーリズムで利益を上げていくのは非常に難しい。</li> <li>● 開設から17年が経過し、当初からのスタッフが高齢化してきている。後継者の確保が困難であり、今後の施設運営をどうするかが課題となっている。</li> </ul>

## ② ルネサンス豊田（豊田市）

項目	概要
稼働状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 極めて良好な稼働状況である。</li> </ul>
地域との関係 地域にとっての効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「地域との連携協力等に関する協定書」が締結されている。</li> <li>● 生徒のスクーリングの体験学習で周辺（足助地区）の体験学習施設を活用、周辺地域からの職員採用、自治区行事のための学校開放など、地域との連携がみられる。</li> <li>● ルネサンス豊田高校と地域の問題が生じた場合に市が協議に関与することを明確化した問題解決フローを作成、関係者間で合意している。</li> <li>● 現在までに問題は生じていない。</li> </ul>

項目	摘要
旧小学校施設であることの意味	● 小学校の雰囲気大切にすることで、学習環境を演出している。
運営上の問題	● 特にない

### ③ 北野工房のまち(神戸市)

項目	摘要
稼働状況	● 年間 70～90 万人程度の入場者数があり、開設後 12 年目の平成 22 年には来館者 1,000 万人を達成している。
地域との関係 地域にとっての効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賃借人であるサウンドプラン社としても地元とのコミュニケーションを心掛けている。</li> <li>● 一例として、地元から、北野小学校の歴史を残してほしいという意見もあるため、平成 27 年 3 月 1 日のリニューアルにおいて旧校長室に「展示室」を設置し、こうべ小学校に残っている北野小学校関係の物品等を展示している。</li> <li>● 衣食住のライフスタイルを“ファッション”と捉え、昭和 48 年に「ファッション都市宣言」をしている神戸市として、ファッション産業を PR する場としては効果がある。</li> <li>● 歴史的価値が高く、レトロな建物で、かつ元・小学校であったという事実が PR 効果を高めている。</li> <li>● 校舎 3 階の講堂は、地元住民等のサークル活動等にも活用されている。</li> <li>● 毎年地域の夏まつりを本施設で開催している。</li> <li>● バス駐車場を提供したことにより、地域の安全性が高まった。</li> </ul>
旧小学校施設であることの意味	● 施設の随所に創立 87 年の小学校の名残が見受けられ、リニューアル後は、旧校長室が北野小学校時代の物品を展示するスペースとして活用されている。
運営上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第 1 回「北野小学校暫定活用検討懇話会において、「レベルの高い工房型のプロジェクトを考え、おみやげ物屋的な工房にならないようにしないといけない」という確認がなされており、職人の手仕事を見せる工房として設立したが、集客が少ない等の問題から、現在は商業化している部分もある。魅力ある施設として集客力の確保に努めるとともに、職人の技、ものづくりの技を体験できる場所として運営していくことが求められる。</li> <li>● 地場産業の振興という明確な行政目的をもって開設された施設であるにもかかわらず、行政財産の運営管理としてではなく普通財産の貸付としているのは、当初、暫定利用という経過で同利用がなされたこと、商業的利用が行政財産としての運用になじまないとの疑問があったことが、その理由とされている。</li> </ul>

### (3) 廃校施設の有効活用に係るプロセスの整理・検証

#### ア 事例からみた各プロセスにおけるポイントの考察

##### ① 閉校の背景

過疎地域における児童数の激減、都心空洞化による児童数の減少などが閉校の背景にあり、過去長期にわたって閉校が懸案となっているケースが多いものとみられる。その間に閉校後の活用についても地元では話題となっていたものとみられる。正式な閉校前から活用についての検討が開始されていることから、閉校の意思決定と活用方法の検討とが不可分なものと考えられている様子が見えてくる。

##### ② 閉校（統廃合）に係る一般ルール

各事例の検討時点では一般ルールがなかったケースもあるが、少なくとも現在においては、各団体とも学校規模の適正化に関する明確な方針を策定している。

##### ③ 閉校の意思決定経過

豊田市においては、閉校を決定する過程において極めて丁寧な住民対応がなされ、その過程で跡地活用の話題も出てきている。こうした議論の進め方が、その後の活用検討を円滑に進めることができた要因となっているものとみられる。

##### ④ 活用検討の一般ルール（検討フロー）

各事例の検討時点では一般ルールがなかったケースもあるが、少なくとも現在においては、各団体とも学校施設を含む公共施設の適正な運用（ファシリティマネジメント）に関する方針及び手続き手順や検討基準を策定している。

ただし、建物の老朽化状態（耐用性）や転用の用途によってその運用が柔軟になされているケースもある。また、普通財産としての貸付先の選定の方法についても、臨機応変に運用できるようルールが定められているケースもある。

##### ⑤ 活用検討の経過（検討体制と住民参加）

いずれの事例も、当該地域の自治会等の代表者、まちづくりに取り組む団体、その他の住民を中心とする委員会等を設置し、活用について検討を進めるといった方法がとられている。

神戸市の事例は震災が契機となっているため当てはまらないが、他の2事例については、閉校前から活用検討が開始されている。

委員会等の設置当初は、活用方法については白紙の扱いとし、できるかぎり自由な意見、アイデアが出せる場として運営されている。

行政から活用案を提示するという議論の仕方はなされていない。あくまでも、住民からの発意、学識経験者による意見集約、民間からの提案に対して、議論をするという方法がとられている。

委員会等では、方針、構想から事業計画、施設の運営管理主体の選定のレベルまでを通じた住民参加型の議論が進められており、ステップ1とステップ2とは連続的なプロセスとして取り扱われていることが分かる。このことは、アンケート結果においても、ステップ1とステップ2の回答結果に大きな差がみられなかったこととも符合する。

また、転用後の運営（ステップ3）についても、引き続き住民の声を反映させる仕組が作られており、ステップ1から連続的な住民参加が図られている。

住民参加による検討を円滑に進めるためには、①日頃からの地域との信頼関係が維持されていること、②地域自治の一体感、結束の強さが醸成されていることが条件となっている。住民自治を強化する施策を平時より積極的に推進することが重要と考えられる。

#### ⑥ 活用検討経過における行政の体制

豊田市の事例は活用内容が教育施設であったため当てはまらないが、他の2事例については活用検討当初から、学校施設所管の教育委員会だけでなく、活用内容に即した施策の担当部署による横断的な体制によって進められている。また、単体施設の活用という観点ではなく、周辺地域の活性化を視野に入れた検討が行われている。

専門的検討が必要な事項については、行政が専門家・事業者に委託をし、地域とその情報を共有しながら検討を進めている。

#### ⑦ 活用に係る方針ないし計画

住民を中心とする委員会等からの提言（提案）をベースとして、活用方針、計画が庁内で意思決定されるというプロセスを踏んでいる。

#### ⑧ 活用検討経過において直面した問題

財源上の問題、建築、都市計画に係る法的な問題などについては、事例調査においては特段の問題点として示されることはなかった。第一に、関係行政機関との調整については行政内部にノウハウが蓄積されているため、それほど大きな問題とはならないということ、第二に、制度上の大きな障壁が予定されるような活用方法は検討対象からあらかじめ除外していること、などがその理由であるものと考えられる。

活用用途に関する専門性の確保には3事例ともに苦心している様子がうかがえる（宿泊施設運営ノウハウ、教育特区、活用コンセプトの一貫性確保等）。

#### ⑨ 地域との関係・地域にとっての効果

地域社会における小学校という存在は、単に児童のための教育施設であるだけでなく、地域コミュニティの活動拠点でもあったという住民の思いに対応して、地域住民がそこで働いたり、施設を活用したりすることができる余地を十分に残した活用を図っている。

活用開始後も、活用主体（指定管理者や賃借人）は地元自治会や住民とのコミュニケーションを心掛けています。また、行政もそのように指導しているものとみられる。

#### ⑩ 旧小学校施設であることの意味

地域社会における小学校という存在は、単に児童のための教育施設であるだけでなく、地域コミュニティの活動拠点でもあったという住民の思いに配慮して、小学校時代の名残を効果的に残すリニューアル方法がとられている。

しかし、教育委員会と転用後の所管部署、又は地域とのコミュニケーションが希薄になると、施設が元・小学校施設であったことの名残や運営上の演出が施されず、単なる施設として取り扱われる傾向がある。

#### ⑪ 運営上の問題

行財政改革の基調として、行政財産、公の施設として直営（公設公営）あるいは指定管理者による運営管理（公設民営）を回避し、普通財産としての貸付による活用（民間事業）をしようとする傾向が強くなっているようにみられる。例えば、神戸市「北野工房のまち」は地場産業振興という明確な行政目的があることから、公の施設として開設することも考えられるが、当初は暫定利用であったことと商業利用の色彩が強いことを理由に普通財産の貸付を採用している。南房総市「自然の宿くすの木」は、同市における廃校活用の中でも唯一の体験・交流を行政目的とする「公の施設」であり、他の廃校利用は企業、福祉事業所等に普通財産として貸し付ける方法が採用されている。

南房総市で指摘されているように、地元（自治会等）を指定管理者とした場合には年数の経過とともに運営者の高齢化が進み、運営継続の問題が生じることや、市の財政負担が継続することが、こうした傾向につながっているものとみられる。

### (4) 閉校前段階から活用事業推進に至るプロセスモデル

3団体（事例）に対するヒアリング結果の考察を参考として、閉校前段階から活用事業推進に至る理想的なプロセスモデルを下記のとおり整理した。

このプロセスモデルの最も重要なポイントは、住民との合意形成を円滑に進めることにある。閉校の基準あるいは方針、公共施設運用（活用）の基準あるいは方針を一般ルールとして策定しておくこと、住民参加型の検討組織を設置、運営すること、学校に対する地域住民の素朴な思いに応える計画の詳細化を進めることなどは、全て住民との合意形成を円滑に進める上で必要な事項となる。

特に、住民参加の検討組織については、以下のように多様な利害関係者の参加を求め、できる限り住民主導の話し合いとなるような運営がなされるのが望ましい。

## ア 検討組織

「小（中）学校跡地活用検討委員会」などと称する委員会を、住民合意の下で設置する。

委員会の長（委員長、座長）は学識経験者又は地域住民（地域リーダー）とする住民主導の組織とする。

委員会では、施設の活用にとどまらず、周辺地域の活性化を視野に入れた視点からの検討を行う。これに伴い、委員は多様な利害関係者により構成する。

## イ 構成員

直接当事者として、在校児童（生徒）保護者、PTA、自治会役員、教育委員会、財産管理所管課、活用用途に係る所管課等を必須の構成員とする。

間接的当事者として、想定される活用用途に関わる団体（経済・商工団体、農漁業団体、まちづくり団体、福祉団体、スポーツ団体等）の代表者等の参画が望ましい。

中立的立場から検討を采配する学識経験者を構成員とするのが望ましい。

## ウ 発足準備

検討委員会等の設置に先立ち、想定される構成員、特に直接当事者との間で準備会名目での会合を重ね、検討委員会等の設置、運営方法等について合意しておくのが望ましい。

特に、自治会は発言力のある存在であることを十分に認識し、その長に対して住民の意見集約をあらかじめ依頼するなど、丁寧な対応を心掛けるのが望ましい。

## エ 話合いの方法

行政が利用用途についての提案をするのではなく、当初は直接、間接の当事者からの自由な意見、アイデア、提案を出し尽くせるよう運営するのが望ましい。

検討委員会等では、住民等から提案を求められない限りは行政が活用案を提示することは控え、住民からの発意とそれに基づく学識経験者による意見集約あるいは民間からの提案を対象に議論をするという方法をとるのが望ましい。

ただし、公設公営（直営）、公設民営（指定管理者制度）による施設の管理運営を住民等から求められる場合には、将来にわたる財政負担を予定することとなるため慎重に対応する必要がある。行財政改革の観点からも、普通財産の貸付（無償貸付も含めた地域自主管理、あるいは有償貸付による民間事業）や民間事業者への売却による利用を念頭においた検討がなされるよう促すことが必要である。

検討委員会等における議論を抽象的な方向性の議論にとどめ、詳細を行政が引き受けて計画化するという進め方ではなく、方向性（方針）又は構想のレベルから、具体的な事業計画、施設の運営管理主体の選定といったレベルまでの全ての過程を、住民主導による検討とするのが望ましい。

## オ 成果の取扱い

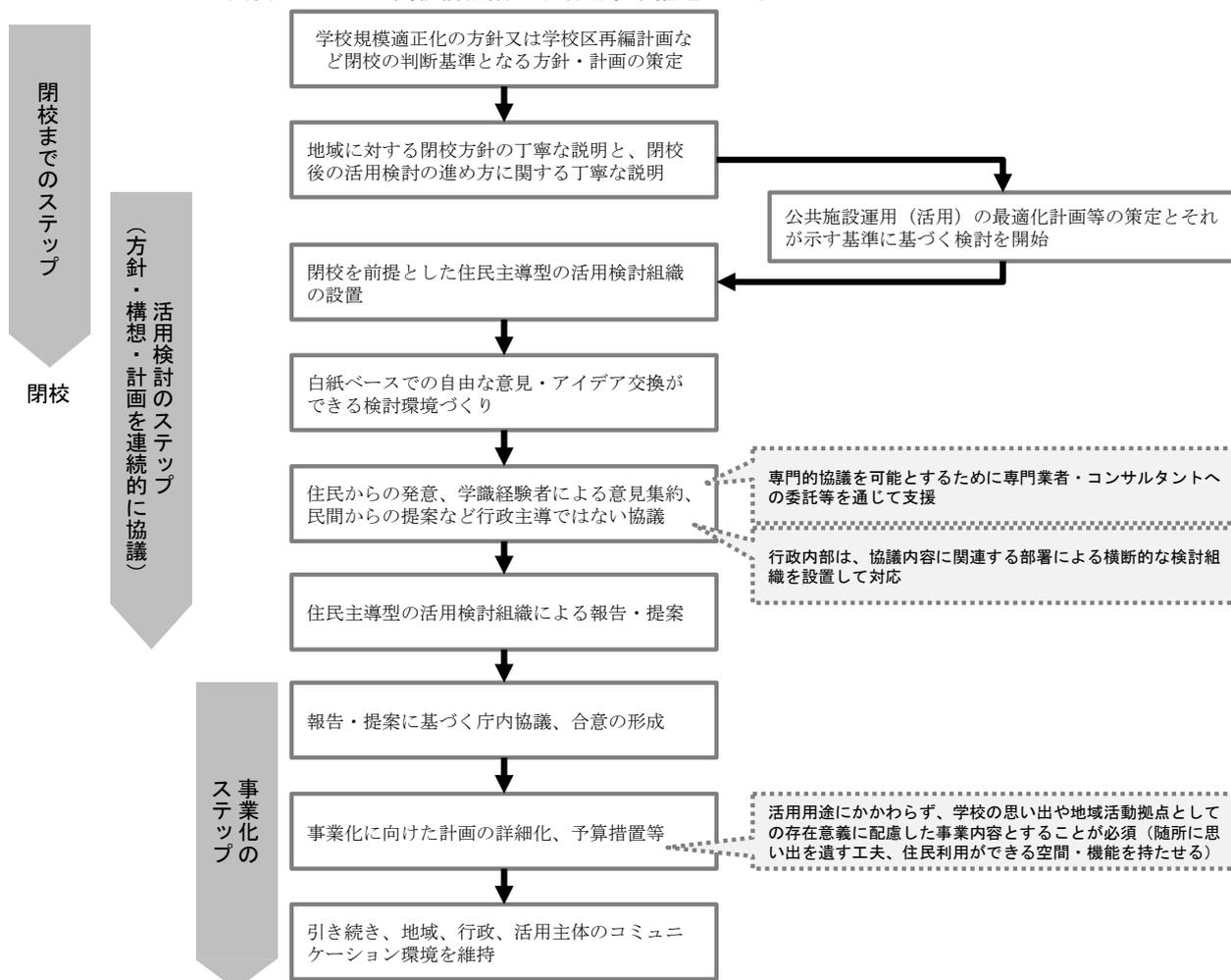
教育委員会、財産管理所管課及び活用用途に係る所管課も構成員となって検討に参加した検討委員会等の報告（提言）について、行政は尊重すべき住民の提言として受け止め、廃校施設の利用に関するルールに従って事務処理を進めるべきである。

## カ 組織解散後のフォロー

検討委員会等における成果の取りまとめが完了したのちは当該検討組織を解散することとなるが、このことが施設開設・運用後には住民等の意向を反映する機会を損なうことにならないかとの不安を招かないよう、施設開設・運用後にも、施設利用者（民間事業者等）と住民等との間での話し合いの場を継続して設けることを約束した上で解散するのが望ましい。

以上のような点に留意しながら、図5-50に示したようなフローに従って、検討を進めることが望ましい。

図表5-50 閉校前段階から活用事業推進に至るプロセスモデル





## 第6章 ステップ毎にみた廃校施設活用のポイント



## 第6章 ステップ毎にみた廃校施設活用のポイント

本章は、第1章～第5章で示した調査・分析等などから、市区町村における廃校施設のポイントを各ステップ毎に整理した。

### 1 「廃校施設の有効活用（再生等）」に向けた基本的なポイント

今後の廃校の発生予測を示し、住民、地域社会等と行政との間で情報・認識を共有する

人口減少や少子高齢化が進展する市区町村では、住民や地域社会及び学校関係者の多くが、今後の学校統廃合は避けられないと考え、行政側の情報や見解を求める傾向がみられる。今後の廃校の発生予測を客観的なデータ等で示し、住民及び関係者と行政との間で情報共有や今後の学校施設の在り方についての共通認識を確保することが必要【第1章1参照】。

廃校施設の現状を見極め、「活用する」廃校と「活用しない」廃校を仕分けする

今後発生する全ての廃校施設を活用することは現実的に困難であり、「活用する（すべき）」廃校と「活用しない」廃校を一定の基準、方針に基づき仕分けをすることが重要【第2章1(5)参照】。

活用性・資産性の高い廃校施設の特性を活かし公共施設、地域施設等として再生する

建物価値（残存価値等）が高い、立地環境が優れているなど、資産性・活用性の高い廃校施設は、適切な財産処分を通じて、住民・地域ニーズに合致した公共施設・地域施設へ再生することが可能【第2章(3)イ、ウ参照】。

学校施設独自の構成・機能を活かした再生を図る

校舎、屋内・屋外運動場などの学校施設の建物構成、施設機能などを最大限に活かした施設再生を行うことで、活用までの期間を短縮したり、改修コストを最小化することが可能【第2章2(2)、(4)、第4章参照】。

### 地域特性・周辺環境・住民ニーズに対応した活用（再生）を検討する

廃校施設が立地する地域の特性や周辺環境と調和した活用（再生）を図ることが重要。また、地域のまちづくりや住民ニーズに対応した活用（再生）を図ることで、新たな地域の社会的機能の創出や活性化へ貢献することが可能【第2章1、2、第4章参照】。

### 活用までに生じる問題・課題に備える

多くの市区町村で廃校施設の活用の取組が増加することが見込まれることから、廃校施設の有効活用に係る経験・ノウハウ・情報などをストックするとともに、問題発生状況などについての分析を行うことで、予想される問題の発生を見据えた段階的な取組を展開することが可能【第2章1(4)参照】。

## 2 「閉校までのステップ」におけるポイント

廃校決定の活用を円滑に進展させる上で、学校の統廃合を検討し、特定の学校施設の閉校を決定するまでのステップが重要となっている。

### 学校の統廃合計画と併せて、閉校・廃校後の施設の活用の基本方針・方向性等を提示する

学校の統廃合時に必ず行われる住民や地域社会との協議（地域説明会の開催、検討委員会の設置等）においては、廃校後の活用が議題化することが多い。学校の統廃合計画とともに、廃校施設の活用に係る基本方針や施策の方向性等を併せて示すことが重要であり、総合計画（基本構想、基本計画、実施計画等）などのマスタープランへの位置付けが有効【第4章3、第5章参照】。

### 閉校検討段階から、住民側の意見の収集・集約の機会を創出する

市区町村の学校の統廃合や閉校に係る方針を決定した段階から、地域住民、地域団体等と行政の意見交換や丁寧な説明責任を果たしていくことが重要であり、地域担当者の配置、検討のための組織設置などの機会を拡充することで、閉校後・廃校後の施設活用が円滑に進展【第4章1(3)、第5章参照】。

### 3 「活用検討のステップ」におけるポイント

「活用検討のステップ」では、廃校施設の具体的な活用に向け、廃校施設の現状や特性、住民や地域社会の活用ニーズを把握し、円滑な進展を図ることが重要となっている。

#### 廃校施設の資産性・活用性を調査・診断する

廃校施設の有効活用に向け、校舎、屋内運動場などの主要施設の簡易調査・診断を実施し、老朽化の状況、改修等に係るコストなどを把握することが必要。本調査では、市区町村で導入・実施が可能な廃校施設の簡易調査・診断の手法について提示【第3章、資料編参照】。

#### 廃校活用に係る基本方針・計画の策定する

休・廃校施設が発生する度に個別施設ごとの活用方策を検討することだけでは、廃校施設の総合的な有効活用が期待できない。廃校施設活用に係る基本方針・計画を策定し、全庁的・総合的なまちなづくりの視点から、廃校施設の有効活用を図ることが必要【第4章3参照】。

#### 多様な住民参加手法の導入する

廃校活用団体においては、廃校活用を検討するなかで多様な住民参加の手法を検討の各ステップで導入している。特に活用検討ステップにおける取組を拡充することが重要となっている【第4章1、2参照】。

#### 4 「事業化のステップ」におけるポイント

「事業化のステップ」では、廃校施設活用具体化を図る上で、特に重要なステップとなっている。

##### 国等の制度を活用し財源確保等を図る

文部科学省をはじめ国（内閣府、総務省、文化庁、厚生労働省、農林水産省、林野庁、国土交通省、経済産業省、資源エネルギー庁等）による廃校活用の支援制度を有効活用することで、財源確保、ノウハウ確保等が進み、廃校活用の円滑な進展が望まれる【第1章2、第2章2(4)エ参照】。

##### 公共施設等総合管理計画と連動した活用を図る

総務省が策定指針を示した「公共施設等総合管理計画」と連動した廃校施設の活用を進めることが重要。同計画に学校施設の統廃合や活用等の方針を示すことで、廃校施設の有効活用や活用しない廃校施設の除去等を円滑に促進することが可能【第1章2】。

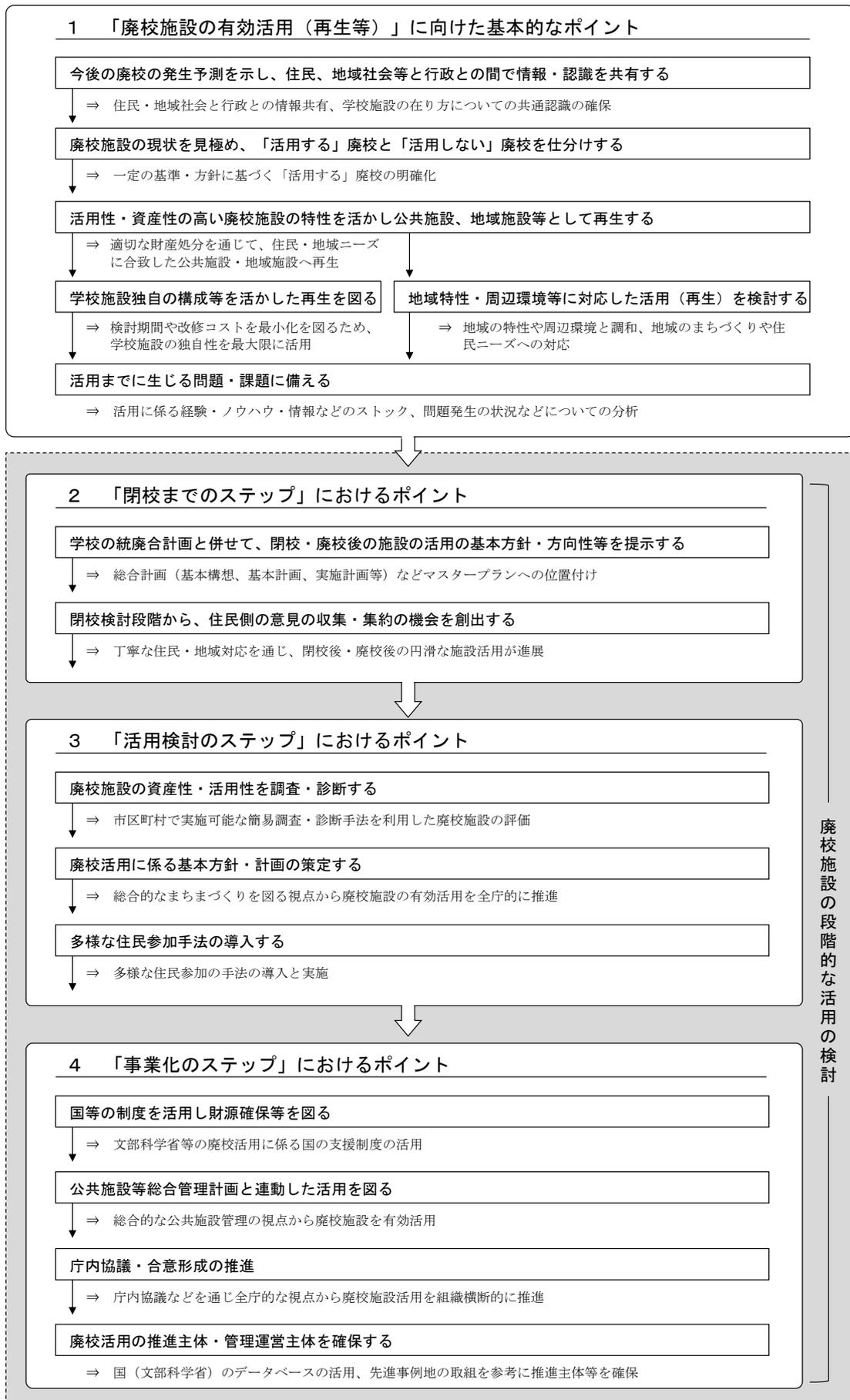
##### 庁内協議・合意形成の推進

廃校活用に当たっては、他用途への転用、貸付、譲渡などを全庁的に推進することが必要であり、その前提として庁内協議による個別施設の活用手法の検討や合意形成などが必要【第6章4参照】。

##### 廃校活用の推進主体・管理運営主体を確保する

文部科学省「～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクト」データベースの活用、先進事例地の取組（事業者公募、地域組織の育成等）などを参考に、廃校活用の推進主体・管理運営主体を確保することが重要【第1章2、第5章参照】。

図表6-1 ステップ毎にみた廃校施設活用のポイント（まとめ）





## 資料編



# 資料編

第3章で示した学校施設の簡易調査・診断に係る調査シート（案）の一部について掲げた。

## 1 施設基本情報シート

施設基本情報シート											
★は、診断シートに連携する重要項目なので、書類確認で記入できない場合は現地調査で記入します。											
調査対象施設名称											
調査者	氏名	主任					技師				
	所属団体						TEL				
	住所・連絡先	住所					Mail				
実施年月日(西暦)		現地調査	年	月	日	ヒアリング調査	年	月	日		
名称・記号	対象範囲	施設番号	棟名称	竣工年	床面積	構造	階数				
所轄課	部名					課名					
連絡先	担当者名		TEL			Mail					
所在地	地区				住所						
施設概要	着工	★	着工年(西暦)	年	・PCB製造年、アスベスト製造年、新耐震基準						
	竣工	★	竣工年(西暦)	年							
	築年数	★	築年数	年	・経年劣化						
	計画通知 (確認申請)	★	受理書の有無	▽	・許認可						
		★	検査済証の有無	▽	・適法判断						
	都市計画区域	★	▽		・都市計画区域内外による法規制						
	用途地域	★	▽	地域	・用途地域による法規制						
	敷地面積	★	敷地面積		m <sup>2</sup>	・建蔽率、容積率					
		★	建蔽率	%	法定	%	・建蔽率による法規制				
	容積率	★	容積率	%	法定	%	・容積率による法規制				
		★	▽		・防火地域による法規制						
	防火地域	★	▽		・防火地域による法規制						
	接道条件	★	接道長さ		m	・接道長さによる法規制					
	用途	★	主要用途	・用途による法規制							
	収容人員	★	収容人員		人	利用者		人	職員		人
	施設構成	★									
	建築面積	★	建築面積		m <sup>2</sup>	・					
	延床面積	★	延床面積	0.00	m <sup>2</sup>	・					
	階数	★	階数		階	・階数による法規制					
	建物高さ	★	最高部高		m	・20m以上避雷針設置義務					
		★	最高軒高		m						
	構造種別	★	▽		造	・耐用年数 ・不具合現況					
	建設工事費	★	建設時		千円	再調達価		千円			
	所有形態	★	土地	建物							
	管理形態	★	土地	建物							
	運営形態	★	土地	建物							
業務形態	★										
利用形態	★	利用時間	利用者		職員		休館日				
設計者	名称				担当者			住所			
施工者	名称				担当者			住所			
管理会社	名称				担当者			住所			
改修履歴		年	月	日	改修内容						
		年	月	日	改修内容						
		年	月	日	改修内容						
		年	月	日	改修内容						
更新年月日	更新日1:	年	月	日	更新日2:	年	月	日			

## 2 安全性診断シート

<b>S</b>	安全性診断		リセット	01
	S1 敷地安全性	S1.1 自然災害回避性	S1.1.1 浸水災害回避	

敷地安全性を、坂戸市洪水ハザードマップで確認する、洪水ハザードマップで浸水の深さについて診断する。浸水深が0mは問題なし、浸水深の大きさによって対策を行うこととする。

診断	ハザードマップで浸水深0m地域である	Y			H5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	ハザードマップで浸水深0～0.5m地域あるいは浸水予想地域である。	Y		H4		問題あり
		N		N	ハザードマップで浸水深0.5～1m地域である。	H3		
		N		N	ハザードマップで浸水深1m以上の地域である。	H1		

<b>S</b>	安全性診断		リセット	02
	S2 建物安全性	S2.1 耐震安全性	S2.1.1 耐震診断・耐震改修	

耐震安全性を、1981年6月以後の着工であるか、検査済書の有無、耐震診断書の有無、[Is値]が0.6以上であるか、および耐震改修の有無、家具の転倒防止、塀の安全性の確保について診断する。

構造耐震指標は、IsおよびCTU・SD値の2種類で評価することになるが、ここでは簡略化するため、Is値のみとする。家具の転倒防止および塀の安全性は、家具の転倒防止、塀・舗装の安全性を確保する要件の満足度で診断する。

診断	1981年6月以後の着工であり、かつ、計画通知(確認申請)の検査済書がある	Y				H5	重要課題・留意事項			
		N	耐震診断書があり、[Is値]が0.6以上である	Y				H4		
		N		N	耐震改修を行っている	Y			H3	問題なし
		N		N	家具の転倒防止、塀の安全性を確保する要件を満たしている	Y			H2	
		N		N		N			H1	

<b>S</b>	安全性診断		リセット	03
	S2 建物安全性	S2.2 耐風安全性	S2.2.1 耐風安全性の確保	

耐風安全性は、制振(風)装置の導入、建築基準法に対する強度、あるいは建物付属設備・外構の安全性の確保について診断する。

建物付属設備・外構の安全性の確保については、建物付属設備・外構の安全性を確保する要件の満足度で診断する。

診断	制振(風)装置を導入している、あるいは、暴風に対する建築基準法に定めるものの1.6倍の力に対して倒壊、崩壊せず	Y				H5	重要課題・留意事項			
		N	暴風に対する建築基準法に定めるものの力に対して倒壊、崩壊せず	Y				H3		
		N		N	建物付属設備・外構の耐風安全性を確保する要件を満たしている	Y			H2	問題なし
		N		N		N			H1	

<b>S</b>	安全性診断		リセット	04
	S2 建物安全性	S2.3 対落雷安全性	S2.3.1 避雷針	

対落雷安全性は、建物の高さや避雷針の有無、避雷針の設置の適正性の要件を満たしているかについて、目視によって診断する。

診断	建築物・工作物の高さが20m以下である	Y N	避雷針が「避雷針の設置の適正性の要件」を満たしている	Y N	H5	問題なし	重要課題・留意事項
					H3		
					H1	問題あり	

<b>S</b>	安全性診断		リセット	05
	S3 火災安全性	S3.1 耐火安全性	S3.1.1 延焼防止	

外部火災に対する延焼防止の性能は立地場所の防火地域の種別、建物の耐火性能、外壁と軒裏・屋根の外部火災に対する延焼防止の性能の要件の満足度について診断する。

診断	・防火地域 ・準防火地域 ・法22条区域 に立地していない、 かつ、周辺に延焼の 恐れのあるものがない	Y N	耐火建築物、準耐火建築物の基準を満たしている	Y N	外壁と軒裏・屋根が「外部火災に対する延焼防止の性能の要件」を満たしている	Y N	H5	問題なし	重要課題・留意事項
							H3		
							H2	問題あり	
							H1	問題あり	

<b>S</b>	安全性診断		リセット	06
	S3 火災安全性	S3.2 避難・消火安全性	S3.2.1 避難路・消火活動・経路確保	

避難・消火安全性は、避難行動の安全性と避難の安全性を確保するための設備の整備状況、消火活動の経路と消火活動に必要な設備の整備状況について、設計図書・目視によって診断する。

診断	「避難行動を安全に行うための要件」、「避難の安全性を確保するための設備の整備の要件」を満たしており、かつ、「消火活動の経路を確保の要件」、「消火活動に必要な設備の整備の要件」が整備されている	Y N	左記要件に対して重大な欠陥はない	Y N	H5	問題なし	重要課題・留意事項
					H3		
					H1	問題あり	



安全性診断

リセット

07

S4 生活環境安全性

S4.1 水質・空気質安全性

S4.1.1 水質・空気質安全性確保

水質安全性の確保は、水質検査による安全性の確認、給水・給湯の品質を確保するための要件の満足度について、目視により診断する。

空気質安全性の確保は、空気質測定を行っているか、空気中のホルムアルデヒド・4VOCの放散量が規制値以下であることを確認しているか診断する。

診断	「水質検査による安全性の確認」を行っており、「給水・給湯の品質を確保するための要件」を満足している 「空気質測定」を行っており、「空気中のホルムアルデヒド・VOCの放散量が規制値以下であること」を確認している、あるいは「ホルムアルデヒド・4VOCの放散量が規定値以上の内装材」を使用していないこと全てを満足している	Y		H5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	「水質の安全性の要件」および「空気質の安全性の要件」の内どちらかを満足している	Y	H3		問題あり
				N	H1		



安全性診断

リセット

08

S4 生活環境安全性

S4.2 傷害・損傷防止性

S4.2.1 転倒・転落・落下物・危険物防止性

転倒・転落・落下物・危険物防止性は、転倒・転落防止、落下物防止、危険物による危険防止に対する安全要件の満足度について目視により診断する。

診断	「転倒・転落防止性：転倒・転落防止に対する安全要件」、「落下物防止に対する安全要件」、「危険物による危険防止に対する安全要件」の全てを満足している	Y		H5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	「転倒・転落防止」、「落下物防止」、「危険物による危険防止」に対する安全要件の内、2つは満足している	Y	H3		問題あり
				N	H2		
				N	H1		



安全性診断

リセット

09

S4 生活環境安全性

S4.2 傷害・損傷防止性

S4.2.2 可動装置による危険防止性

可動装置による危険防止性の確保は、ここでは建物において可動部分を有する装置、自動ドアとシャッターに対して、危険を防止するための要件の満足度について目視の限り診断する。

診断	2005年以降に建設された建物である	Y		H5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「自動ドアによる危険を防止するための要件」、「シャッターによる危険を防止するための要件」を満足している	Y		
				N	H1	

S 安全性診断		リセット		10		
S4 生活環境安全性		S4.3有害物質排除性		S4.3.1アスベスト・PCB排除		
アスベスト排除は、建設年が飛散性レベル1、2のアスベストを含有する材料の使用された期間であるかを診断し、使用されている場合、除去・封印などの対策について目視の限り診断する。						
PCB排除は、トランス(変圧器)・コンデンサ(蓄電器)などの絶縁油を使った機器、蛍光灯の安定器およびポリサルファイドシーリングについて、建設年がPCBを含有する材料の使用された期間であるかどうかを診断し、使用されている場合は調査により使用場所を把握しているかどうか診断する。						
診断	1960～1990年の建設でない あるいは飛散性レベル1、2のア スベストを含有する材料を使用し ていない 1957～1972年の建設でない あるいはPCBを使用したトランス、 コンデンサ、蛍光灯およびシーリ ングを使用していない	Y		H5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	アスベスト除去・封印など対策が講じら れている トランス、コンデンサ、蛍光灯および シーリングに対してPCB含有の調査を 行い使用場所を把握している	H2		
				H1	問題あり	

### 3 不具合性診断シート

D 不具合性診断		リセット		11-1		
D1 建築不具合性		D1.1 構造不具合性(RC)		D1.1.1 基礎・躯体不具合性		
RC造・SRC造の基礎・躯体の不具合は、目視の限り以下の不具合項目について、目視および簡単な計測による現地確認によって診断する。						
診断	「基礎の不具合項目」に該当する ものはない 「躯体の不具合項目」に該当する ものはない	Y		D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「基礎の不具合項目」の内、重大な 欠陥はない 「躯体の不具合項目」の内、重大な 欠陥はない	D3		
				D1	問題あり	

D 不具合性診断		リセット		11-2		
D1 建築不具合性		D1.1 構造不具合性(木・S造)		D1.1.1 基礎・躯体不具合性		
木造・鉄骨造の場合の基礎・躯体の不具合は、土台、柱、梁および基礎について、目視の限り以下の不具合項目を目視による現地確認によって診断する。						
診断	「土台、柱、梁の不具合項目」、 「基礎の不具合項目」に該当する ものはない	Y		D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「土台、柱、梁の不具合項目におけ る重大な欠陥」、「基礎における重大 な欠陥」はない	D3		
				D1	問題あり	

**D** 不具合性診断 リセット 12

D1 建築不具合性      D1.2 外部仕上不具合性      **D1.2.1 屋根不具合性**

屋根の不具合性は、陸屋根の防水の耐用年数および勾配屋根の不具合項目について、目視による現地確認によって診断する

診断	「屋根の防水材は耐用年数」を超えてなく、かつ「陸屋根の不具合項目」に該当するものはない	Y		D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「屋根の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y		
				N	D1	

**D** 不具合性診断 リセット 13

D1 建築不具合性      D1.2 外部仕上不具合性      **D1.2.2 外壁・開口部不具合性**

外壁仕上の不具合性は、外壁仕上材・開口部の耐用年数および外壁仕上材・開口部の不具合項目について、目視による現地確認によって診断する。

診断	外壁仕上材は、耐用年数を超えてなく、かつ「外壁の不具合項目」に該当するものはない 開口部は、耐用年数を超えてなく、かつ「開口部の不具合項目」に該当するものはない	Y		D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「外壁の不具合項目における重大な欠陥」はない 「開口部の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y		
				N	D1	

**D** 不具合性診断 リセット 14

D1 建築不具合性      D1.3 内部仕上不具合性      **D1.3.1 天井仕上不具合性**

天井の不具合は、天井の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。

診断	「天井の不具合項目」はない	Y		D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「天井の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y		
				N	D1	

**D** 不具合性診断 リセット 15

D1 建築不具合性      D1.3 内部仕上不具合性      **D1.3.2 床・内壁仕上不具合性**

床・内壁仕上の不具合は、床および内壁の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。

診断	「床の不具合項目」はない 「内壁の不具合項目」はない	Y		D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「床の不具合項目における重大な欠陥」はない 「内壁の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y		
				N	D1	

不具合性診断		リセット	16			
D1 建築不具合性		D1.4 付帯設備不具合性	D1.4.1 外階段・煙突・看板等不具合性			
付属設備不具合は、外階段・煙突・看板等の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。						
煙突等とは、建物の一部として、突出した部分のことで、時計塔、物見塔なども含まれる。						
看板等の不具合は、広告塔、吊看板の不具合項目および重大な欠陥について、目視による現地確認によって診断する。広告塔、吊看板等とは、建物に付带的に取り付けられたものをいう。						
診断	「外階段・煙突等の不具合項目」はない 「広告塔、吊看板等の不具合項目」はない	Y	D5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	Y			D3
			N			D2

不具合性診断		リセット	17			
D2 建築設備不具合性		D2.1 電気設備の不具合性	D2.1.1 電気設備不具合性			
電気設備の不具合性は、受電設備、配電盤、照明器具および配線・配管について、以下の電気設備の不具合項目と電気設備の不具合項目における重大な欠陥を、目視による現場確認によって診断する						
電気設備主任技術者点検記録があればそれで診断する。						
診断	「電気設備の不具合項目」に該当するものはない	Y	D5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	Y			D3
			N			D1

不具合性診断		リセット	18			
D2 建築設備不具合性		D2.2 機械設備不具合性	D2.2.1 給排水・ガス・空調・換気設備不具合性			
機械設備の不具合性は、機器類、水槽および配管について、以下の機械設備の不具合項目と機械設備の不具合項目における重大な欠陥を、目視による現場確認によって診断する。						
診断	「機械設備の不具合項目」に該当するものはない	Y	D5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	Y			D3
			N			D1

不具合性診断		リセット	19			
D3 その他設備不具合性		D3.1 防災設備不具合性	D3.1.1 防災設備不具合性			
防災設備の不具合は、防災設備本体について、以下の防災設備の不具合項目と防災設備の不具合項目における重大な欠陥を、ヒアリングと目視による現場確認によって診断する。						
消防査察の記録があればそれで診断する。						
診断	「防災設備の不具合項目」に該当するものはない	Y	D5	問題なし	重要課題・留意事項	
		N	Y			D3
			N			D1

D	不具合性診断			リセット	20
	D2 その他設備不具合性	D3.2 搬送設備不具合性	D3.2.1 昇降設備不具合性		

昇降設備の不具合性は、エレベーター・ダムウエーター・エスカレーター設備本体について、以下の昇降機設備の不具合項目と重大な欠陥を、ヒアリングと目視による現場確認によって診断する。  
昇降設備検査の記録があればそれで診断する。

診断	定期調査を履行している、あるいは「昇降設備の不具合項目」に該当するものはない	Y	定期調査を履行している、あるいは「昇降設備の不具合項目における重大な欠陥」はない	Y	D5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	D3		
					D1	問題あり	

#### 4 機能性診断シート

F	機能性診断			リセット	21
	F1 利便性	F1.1 交通利便性	F1.1.1 交通機関利便性		

大量輸送交通機関からの利便性を確保するために、次のように診断する。

診断	鉄道最寄駅またはバス停留所から、5分未満 あるいは、「敷地内に、建物に応じた駐車スペースを確保する要件」を満足している	Y	鉄道最寄駅またはバス停留所から、10分未満 あるいは、駐車場がある	Y	G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	G4		
					G3		
					G1	問題あり	

F	機能性診断			リセット	22
	F1 利便性	F1.2 動線効率性	F1.2.1 移動効率性		

移動効率性は、執務空間において動線を効率的にするための要件、昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件への満足度により診断する。

診断	「執務空間において動線を効率的にするための要件」、「昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件」を満足する	Y	「執務空間において動線を効率的にするための要件」、「昇降機および搬送設備を効率的に使用するための要件」の内満足しないものがある	Y	G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	G3		
					G2	問題あり	

機能性診断		リセット		23					
F2 快適性		F2.1 室内環境快適性		F2.1.1 光・熱・音環境快適性					
室内環境快適性は、主要室の照度快適性を確保する要件、温湿度快適性を確保する要件、音環境の快適性を確保する要件への満足度により診断する。									
診断	主要室の「照度快適性」、「温湿度快適性」、「音環境快適性」を確保する要件を全て満足している	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項			
		N	主要室の「照度快適性」、「温湿度快適性」、「音環境快適性」を確保する要件の内2つは満足している	Y			問題あり		
				N	主要室の「照度快適性」、「温湿度快適性」、「音環境快適性」を確保する要件の内1つは満足している			G4	
								G2	
G1									

機能性診断		リセット		24		
F2 快適性		F2.2 福祉環境対応性		F2.2.1 バリアフリー法対応性		
バリアフリー法対応性は、特定建築物の廊下、階段、傾斜路、便所および出入口について、バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準への対応を目視により診断する。						
診断	「特定建築物」に該当しない	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準(最低限レベル)」を満たしている	Y		
				G3		
G2	問題あり					

機能性診断		リセット		25					
F3 耐久性		F3.1 耐用年数		F3.1.1 残余耐用年数					
本診断は、目標耐用年数をRC造等では60年、木造等では45年、長寿命化改修工事によってRC造等では80年、木造等では60年と設定し、竣工後の経過年数と構造別耐用年数との関係について診断する。 経過年数に応じて、改修工事を選択する。									
診断	経過年数が構造種別Aでは20年未満、Bでは15年未満	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項			
		N	経過年数が構造種別Aでは20年超え40年未満、Bでは15年超え30年未満	Y			問題あり		
				N	経過年数が構造種別Aでは40年超え60年未満、Bでは30年超え45年未満			G3	
								G2	
G1									

機能性診断		リセット		26		
F3 耐久性		F3.2 設備耐久性		F3.2.1 設備配管耐久性		
設備の設備の耐用年数は、給排水・空調設備の配管の経年劣化と、接合部の問題発生について目視により診断する。						
診断	給排水・空調設備の配管の経過年数は20年未満である	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「給排水・空調配管の接合部の問題点」が生じていない	Y		
				G3		
G1	問題あり					

F	機能性診断	リセット	27
	F4 環境安全性	F4.1 地球環境保全	F4.1.1 地球温暖化ガス削減

エネルギー負荷削減への対応性は、「CEC値」および「PAL値」の算定により診断する。  
「CEC値」および「PAL値」の算定が困難な場合は、LEDなど省エネ機器の使用と断熱やペアガラスなどの熱負荷削減について、設計図書と目視で診断する。

診断	「CEC値」および「PAL値」が判定基準値以内である	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「CEC値」「PAL値」が判定基準値以内でない、あるいは算定していないが、「地球温暖化ガス削減の評価する取組」を採用している	Y		
				N	G2	

F	機能性診断	リセット	28
	F4 環境安全性	F4.1 地球環境保全	F4.1.2 オゾン層破壊物質削減

オゾン層破壊物質削減は、建材からフロン・ハロンを使用したものを排除するが、フロン・ハロン不使用の割合により診断する。

診断	クリティカルユースを除けば消火剤・冷媒にフロン・ハロンを含有する建材を使用していない	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	フロン・ハロンを含有する建材を調査しており、消火剤・冷媒・断熱材にフロン・ハロンを含有する建材を使用していない	Y		
				N	G2	

F	機能性診断	リセット	29
	F4 利便性	F4.2 省エネルギー推進	F4.2.1 省エネルギー推進

省エネルギー推進は、自然エネルギーの直接利用、自然エネルギー活用の間接利用、未利用エネルギーの活用により診断する。

診断	自然エネルギー活用の直接利用、自然エネルギー活用の間接利用、未利用エネルギーの活用の内3つ以上採用している。	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	自然エネルギー活用の直接利用、自然エネルギー活用の間接利用、未利用エネルギーの活用の内2つ以上採用している。	Y		
				N	G2	

F	機能性診断	リセット	30
	F4 環境安全性	F4.3 廃棄物適正処分	F4.3.1 廃棄物処理・処分・保管適正性

廃棄物適正処分の取組みは、各施設における一般廃棄物の発生抑制と適正処分の取組みを診断する。

診断	「廃棄物の発生抑制を確保するための要件」を満たしている	Y		G5	問題なし	重要課題・留意事項
		N	「廃棄物の適正処分、適正保管を確保するための要件」を概ね満たしている	Y		
				N	G2	

## 5 保安全性診断シート

<b>M</b>	保安全性診断		リセット	31
	M1 保安全性	M1.1 維持保全容易性	M1.1.1 建物点検・保守・修繕・清掃容易	

建物点検・保守・修繕・清掃容易性は、建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件と清掃作業を安全に効率的に行うための要件の満足度により診断する。

診断	「建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件」と「清掃作業を安全に効率的に行うための要件」を満足している	Y		R5	問題なし	重要課題・留意事項
				R3		
		N	「建物の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件」と「清掃作業を安全に効率的に行うための要件」の全てを満足していないが、安全性に関わる重大な欠陥はない	N	R2	

<b>M</b>	保安全性診断		リセット	32
	M1 保安全性	M1.1 維持保全容易性	M1.1.2 設備点検・保守・修繕・清掃容易	

設備点検・保守・修繕・清掃容易性は、電気設備・機械設備の点検・保守・修繕を安全に効率的に行うための要件と清掃作業を安全に効率的に行うための要件の満足度により診断する。

診断	「電気・機械設備の点検・保守・修繕・清掃作業を安全に効率的に行うための要件」を満足している	Y		R5	問題なし	重要課題・留意事項
				R3		
		N	「電気・機械設備の点検・保守・修繕を・清掃作業を安全に効率的に行うための要件」の全てを満足していないが、安全性に関わる重大な欠陥はない	N	R2	

<b>M</b>	保安全性診断		リセット	33
	M2 耐用性(変化に対する追従性)	M2.1 建築余裕度	M2.1.1 空間・階高・床荷重の余裕度	

建築余裕度は、空間の自由度、階高・床荷重の余裕度を確保する要件の満足度について、設計図書と目視により診断する。

診断	「空間の自由度を確保する要件」、「階高の余裕度を確保する要件」、「床荷重の余裕度を確保する要件」を満足している	Y		R5	問題なし	重要課題・留意事項
				R3		
		N	「空間の自由度を確保する要件」、「階高の余裕度を確保する要件」を満足している	N	R2	

<b>M</b>	保安全性診断		リセット	34
	M2 耐用性	M2.2 設備更新性	M2.2.1 空調・給排水配管、電気・通信配線更新性	

設備更新性は、空調・給排水設備の配管、電気・通信設備の配線の更新性により診断する。

診断	「空調・給排水設備の配管の更新性を確保する要件」、「電気・通信設備の配線の更新性を確保する要件」を満足している	Y		R5	問題なし	重要課題・留意事項
				R3		
		N	「空調・給排水設備の配管の更新性を確保する要件」、「電気・通信設備の配線の更新性を確保する要件」の一部は満足している	N	R2	

**M** 保安全性診断 リセット 35  
M3 適法性 M3.1 建物に関する法令 M3.1.1 建築基準法における適法確認

建築基準法に関する適法性の確認は、建築基準法の総体規定・単体規定における適法要件の項目における適法の要件の診断とその後の増改築の適法について診断する。

診断	「建築基準法の総体規定・単体規定における適法要件の項目」を満たしている	Y	検査済証で、建設当初の適法が確認でき、その後違法の増改築をしていない	R5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		Y		
				N	N	

**M** 保安全性診断 リセット 36  
M3 適法性 M3.2 消防に関する法令 M3.2.1 消防法における適法確認

消防に関する法令の適法確認は、以下の消火設備の設置基準を満たしているか、確認申請の検査済証によって建設当初の適法性が確認できることを診断する。

診断	消防に関する法令における「消火設備の設置基準」を満足している	Y	検査済証によって建設当初の適法性が確認でき、その後違法の増改築をしていない	R5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		Y		
				N	N	

**M** 保安全性診断 リセット 37  
M3 適法性 M3.3 定期検査 M3.3.1 法定検査の実施

法定検査の実施は、法定点検と、消防定期査察、特殊建築物等の定期調査および昇降機の定期検査の実施の程度を診断する。

昇降機、消防、給水設備および排水設備の定期調査の実施は、1年間に行われる検査回数と箇所数を記入する。

診断	法定検査の全て実施されている	Y	法定検査の内、消防定期査察、特殊建築物等の定期調査および昇降機の定期検査は実施されている	R5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		Y		
				N	N	

**M** 保安全性診断 リセット 38  
M4 情報管理 M4.1 設計図書管理 M4.1.1 竣工図書の管理

竣工図書の管理は、竣工図書の保管・保存状況の確認について診断する。

診断	・竣工図書は、全て保管・保存されている	Y	建築竣工図の平面図(1/100)程度は保管・保存されている	R5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		Y		
				N	N	

M	保全性診断		リセット	39
	M4 情報管理	M4.1 設計図書管理	M4.1.2 履歴図書の管理	

履歴図書の管理は、竣工図書に対する履歴の管理・修正について診断する。

診断	竣工図書は、増改築に基づいて全て管理・修正されている	Y	建築竣工図の平面図(1/100)程度は、増改築に基づいて管理・修正されている	Y	R5	問題なし	重要課題・留意事項
		N		N	R4		
		N		N	R2	問題あり	

M	保全性診断		リセット	40
	M4 情報管理	M4.2 許認可図書の管理	M4.2.1 建築確認申請書(副本)等の管理	

建築確認申請書(副本)等の管理は、建築確認申請書(副本)等および検査済証の保管と管理・修正について、ヒアリングと目視で確認し診断する。

診断	建築確認申請書(副本)等は全ての図書が保管されている	Y	建築確認申請(副本)表書、添付図面および検査済証は保管されている	Y	R5	問題なし	重要課題
		N		N	R3		
		N		N	R1	問題あり	



## 研究会名簿



## 研究会名簿

委員長	江藤 俊昭	山梨学院大学 法学部教授
委員	幸田 雅治	神奈川大学 法学部教授
	金井 利之	東京大学大学院 法学政治学研究科教授
	田村 秀	新潟大学 法学部長・教授
	玉野 和志	首都大学東京 人文科学研究科教授
	磯部 哲	慶應義塾大学大学院 法務研究科教授
	鎌田 隆英	鎌田建築研究所 代表
	畠山 徹	一般財団法人 都市農山漁村交流活性化機構 参事
	岡田 光弘	鳥取県 智頭町 企画課長
	藤田 萬豊	一般財団法人 地方自治研究機構 事務局長
事務局	鈴木 善彰	一般財団法人 地方自治研究機構 調査研究部長兼総務部長
	岡 裕二	一般財団法人 地方自治研究機構 研修部長兼調査研究部上席研究員
	山口 篤行	一般財団法人 地方自治研究機構 調査研究室長
	桑野 齊	一般財団法人 地方自治研究機構 主任研究員
	谷口 仁美	一般財団法人 地方自治研究機構 研究員
基礎調査機関		
	木村 乃	ビスデザイン株式会社 代表取締役、明治大学商学部特任准教授
	友田 景	ビスデザイン株式会社 取締役

(順不同)



市区町村における廃校施設の有効活用に関する調査研究

－平成 27 年 3 月発行－

一般財団法人 地方自治研究機構

〒104-0061

東京都中央区銀座 7-14-16 太陽銀座ビル 2 階

電話 03 (5148) 0661 (代表)