

鶴田町  
スポーツ・レクリエーション系施設計画

令和3年1月

令和3年4月改正

令和4年2月改正

令和4年4月改正

鶴田町

# 目次

## 第1章 [計画の概要](#)

1. 計画の目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	2
4. 対象施設.....	2
5. 進行管理.....	2

## 第2章 [施設の状態等](#)

1. 施設の利用状況.....	3
2. 施設の維持管理費.....	3
3. 施設の状態.....	3
4. これまでの主な整備・改修状況.....	4

## 第3章 [管理整備の方針](#)

1. 鶴田町公共施設等総合管理計画における基本的方針.....	5
2. 対策の優先順位に関する基本的な考え方.....	5
3. 長寿命化の基本方針.....	6
4. 今後の整備方針.....	7
5. 改修等の今後のスケジュール.....	9
6. 改修等の事業費・財源.....	9
7. フォローアップの実施.....	9

<a href="#">個別票</a> .....	10
---------------------------	----

# 第1章 計画の概要

## 1. 計画の目的

全国の自治体では、過去に建設された公共施設等がこれから大量に大規模改修や建て替えの時期を迎えることが懸念され、人口減少により公共施設等の需要が変化することが想定されています。

そこで、総務大臣より各自治体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）の策定に取り組むよう、通知が発出されました。鶴田町においても、1970年代から1980年代における急激な人口増加に伴い、公共施設の建設、道路や上下水道などのインフラ整備が行われ、今後、建物の大規模改修や建て替え、舗装や配水管等の更新が必要となってくるものが予測されます。

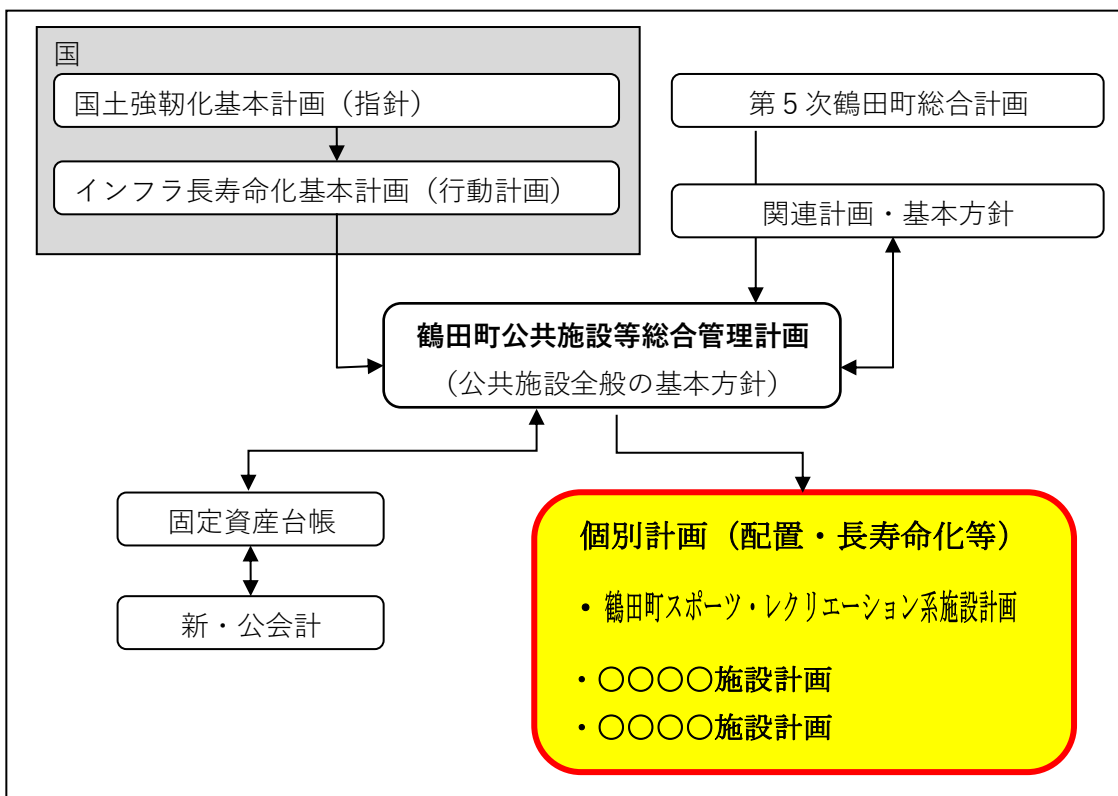
これらの課題を解決するためには、町の公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化を計画的に行い、財政負担の軽減・平準化を図らなくてはなりません。

これらの課題を解決するためには、町の公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化を計画的に行い、財政負担の軽減・平準化を図らなくてはなりません。

そこで、町の公共施設等の計画的な管理及び最適な配置に関する基本的な方針を定めるため、平成29年3月に「鶴田町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」）を策定しました。

今回策定した「鶴田町スポーツ・レクリエーション系施設計画」（以下「本計画」）は、総合管理計画で示した基本的な方針を具現化するため、個別施設ごとに老朽化の状態や今後の方向性、方向性に伴う事業費などについてまとめたものであり、将来に向けて、保有する公共施設等を有効活用しつつ、施設保有量の適正化や計画的な保全による施設の長寿命化を図る取組の指針とするものです。

## 2. 計画の位置づけ



### 3. 計画期間

総合管理計画の計画期間は平成 29 年度（2017 年度）から令和 8 年度（2026 年度）までの 10 年間としているため、本計画は、令和 3 年度（2021 年度）から令和 8 年度（2026 年度）までの 6 年間とし、以降、継続的な更新を行います。

なお、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直すものとします。

### 4. 対象施設

本計画での対象施設は以下のとおりです。

施設名	所在地	建築年度	延床面積 (㎡)	主体構造
①体育センター	鶴田字沖津 203-1	1982	1,290	鉄骨造
②武徳館	鶴田字沖津 203-1	1982	660	木造
③B&G 海洋センタープール 屋内プール場	鶴田字早瀬 81-3	1984	834	鉄骨・鉄筋 コンクリート造
B&G 海洋センタープール 事務室・更衣室	鶴田字早瀬 81-3	1984	114	鉄筋 コンクリート造
④B&G 海洋センター艇庫	廻堰字大沢 71-5	1983	197	鉄骨・鉄筋 コンクリート造

### 5. 進行管理

#### ①実施計画の作成

- ・施設所管課は、今後 6 年間で実施しようとする改修・修繕等の内容について実施計画を作成し、予算編成担当課と協議します。
- ・施設所管課は、実施計画全体の中から、必要に応じて管財担当課と協議の上、実施する改修・修繕等の内容について精査し、当該年度の予算要求について決定します。

#### ②改修・修繕等の実施

- ・実施計画及び当該年度の予算に基づき、施設所管課は工事に関する発注や計画の事務を行い、改修・修繕等を実施します。必要に応じて管財担当課に支援を仰ぎ、工事の施工管理を行います。

#### ③改修・修繕等の内容の記録、評価

- ・竣工後は、竣工検査を行い、施行内容について評価を行います。
- ・改修・修繕等の内容は施設管理台帳に記録し、個別施設計画の見直しの際に反映させます。

## 第2章 施設の状態等

### 1. 施設の利用状況

施設利用者数（過去3か年） (人)

施設名	2017年度	2018年度	2019年度	将来推計 (2026年度)
①体育センター	14,490	16,720	11,880	13,500
②武徳館	8,000	8,000	8,000	8,000
③B&G 海洋センタープール	6,656	7,002	6,830	15,000
④B&G 海洋センター艇庫	1,038	1,174	1,134	3,500

### 2. 施設の維持管理費

施設維持管理費（過去3か年） (円)

施設名	2017年度	2018年度	2019年度	将来推計 (2026年度)
①体育センター	2,918,040	3,026,040	3,964,040	3,058,179
②武徳館	127,299	127,299	127,299	123,314
③B&G 海洋センタープール	4,769,412	5,210,412	5,275,412	12,076,088
④B&G 海洋センター艇庫	181,367	181,367	181,367	192,825

※維持管理費には、修繕費、光熱水費、各種業務委託料、指定管理料等を含む。

### 3. 施設の状態

スポーツ・レクリエーション施設は、施設総数4施設、総延床面積が3,095㎡となっています。これらの施設は直営で管理運営しています。

地域住民の体力向上と健康増進を図る施設として、スポーツ教室や大会等で幅広く利用されており、非常に利用需要が高い施設です。しかし、4施設全てが建設後30年以上経過していることから、老朽化による建物や設備の損傷・劣化が生じています。特に、体育センターやB&G 海洋センタープール、艇庫については、屋根や床面等にひび割れや腐食、歪みが生じています。そのため、利用状況等を考慮しながらしっかりと優先順位を決定し、改修、修繕等を行っていく必要があります。

施設名	耐用年数	経過年数	老朽化率 (%)	老朽化状況
①体育センター	34年	38年	111.7	屋根の腐食、外壁、床面の損傷
②武徳館	22年	38年	172.7	屋根の腐食
③B&G 海洋センタープール 屋内プール場	30年	36年	120.0	上屋シートの劣化、上屋鉄骨腐食、プール缶体の歪み、プールサイドのひび割れ
B&G 海洋センタープール 事務室・更衣室	47年	35年	74.5	

④B&G 海洋センター艇庫	38 年	37 年	97.4	床コンクリートの亀裂、屋根の腐食
---------------	------	------	------	------------------

※老朽化率＝経過年数÷耐用年数×100（令和2年4月1日時点）

#### 4. これまでの主な整備・改修状況

最近の主な整備・改修状況は以下のとおりです。（総事業費が1,300千円以上の主な事業）

※細かな修繕を除く。

事業名	武徳館外壁改修事業
対象施設	武徳館
事業年度	平成27年度（2015年度）
事業内容	外壁改修工事
総事業費	3,240,400円（財源内訳：一般財源3,240,400円）

事業名	鶴田町B&G海洋センター整備事業
対象施設	B&G海洋センター・プール
事業年度	平成27年度（2015年度）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海洋センタープール改修工事設計監理業務</li> <li>・海洋センタープール改修工事（①上屋改修等工事（上屋鉄骨防錆塗装、管理棟内部改修、照明器機更新）、②温水化工事（機械棟新設、濾過器・温水器、配管設備、重油タンク新設））</li> </ul>
総事業費	60,271,400円 （財源内訳：地方債23,600,000円、その他特定財源（助成金）28,800,000円、一般財源7,871,400円）

事業名	保健体育施設整備事業
対象施設	体育センター、武徳館
事業年度	令和3年度（2021年度）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育センター屋根改修工事</li> <li>・武徳館屋根改修工事</li> </ul>
総事業費	19,411,000円 （財源内訳：地方債17,400,000円、一般財源2,011,000円）

## 第3章 管理整備の方針

### 1. 鶴田町公共施設等総合管理計画における基本の方針

総合管理計画では、スポーツ・レクリエーション系施設の基本の方針として下記のようにまとめています。

#### ①点検・診断等の実施方針

予防保全の観点から計画的な施設の点検・診断を行い、施設の状況を把握します。

#### ②維持管理・修繕・更新・長寿命化・耐震化の実施方針

点検及び診断等の結果に基づき、施設の適切な維持管理を行い、必要な修繕を行うことで、ライフサイクルコストの縮減・平準化及び長寿命化を実施します。

施設の更新及び耐震化については、施設の必要性や需要を考慮し、総合的に判断します。

#### ③安全確保の実施方針

点検・診断等により高度の危険性があると認められた施設について、適切な時期及び方法で必要な修繕を行います。また、老朽度に応じて耐震化を検討します。

#### ④統合や廃止の推進方針

町民の健康づくりやスポーツ交流のための施設として、統合や廃止は検討しない方針ですが、老朽化が著しいときや利用度・稼働率が低い場合については、今後の維持管理費、改修費等を勘案し、最も効果的な対応を行うよう検討を進めます。

### 2. 対策の優先順位に関する基本的な考え方

耐用年数が経過し、老朽化率が高い施設を基本とし、施設の稼働率が高く、施設利用者が多い等、町民に対する影響度がより大きい施設から順に改修・修繕等を行うこととします。整備する対象の選定にあたっては、利用者の安全安心を確保するため、施設（建物・設備）の損傷・劣化等に対する修繕（又は改修）を第一優先とし、次に利用者に対する利便性の確保、次いでバリアフリー対策（トイレ洋式化、手すり設置）等とします。

施設全般が老朽化していることもあり、緊急工事等も懸念されるため、優先順位によらないことも想定されます。

### 3. 長寿命化の基本方針

公共施設等の長寿命化の目標として、施設使用の計画期間である「目標使用年数」を設定します。

目標使用年数は、施設の計画的な保全を実施するために設定するもので、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、構造別に以下のとおり設定します。

#### 【目標使用年数】

構 造	耐用年数	
	代表値	目標使用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造	60年	80年
木造・木造モルタル等・その他	40年	50年

#### 【建築物全体の望ましい目標耐用年数の級】

用途	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量 鉄骨		
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	高品質 の場合	普通の品質 の場合			
学校・官庁	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo60 以上
住宅・事務所 ・病院	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo40 以上
店舗・旅館 ・ホテル	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo40 以上
工場	Yo40 以上	Yo25 以上	Yo40 以上	Yo25 以上	Yo25 以上	Yo25 以上	Yo25 以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

#### 【目標耐用年数の級の区分の例】

級	目標耐用年数		
	代表値	範 囲	下限値
Yo150 以上	150年	120 ～ 200年	120年
Yo100 以上	100年	80 ～ 100年	80年
Yo60 以上	60年	50 ～ 80年	50年
Yo40 以上	40年	30 ～ 50年	30年
Yo25 以上	25年	20 ～ 30年	20年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

※Yo：目標耐用年数の級を表す記号



## 4. 今後の整備方針

### (1) 体育センター、武徳館

スポーツ教室や大会等、スポーツを通して町民が気軽に体を動かすことのできる施設として非常に利用需要が高いため存続します。ただし、老朽化が進行し、建物や設備の損傷・劣化が著しいため、計画的な改修や修繕を実施し、施設の長寿命化を図っていきます。具体的には、体育センターについては、令和4年度（2022年度）から令和7年度（2025年度）にかけて外壁や床の改修工事を実施します。

### (2) B&G 海洋センタープール、B&G 海洋センター艇庫

スポーツ教室や大会等、スポーツを通して町民が気軽に体を動かすことのできる施設として非常に利用需要が高いため存続します。ただし、老朽化が進行し、建物や設備の損傷や劣化が著しい施設もあるため、計画的な改修や修繕を実施し、施設の長寿命化を図っていきます。

施設名	方向性	行動計画	管理方法	説明
①体育センター	存続	大規模改修	直営	老朽化のため、外壁、床の大規模改修を実施します。
③B&G 海洋センタープール 屋内プール場	存続	現状維持	直営	老朽化のため、プール建屋建設工事の将来的な実施を検討しつつ、現在の建物を維持します。
B&G 海洋センタープール 事務室・更衣室	存続	現状維持	直営	
④B&G 海洋センター艇庫	存続	現状維持	直営	老朽化のため、施設の将来的な建替えを検討しつつ、現在の建物を維持します。

#### ※施設の方向性等の説明

方向性	行動計画	説明
存続	現状維持	現状のまま維持（小規模の修繕を含む）
	大規模改修	長寿命化等のため、建物を全面的に改修
	一部改修	長寿命化等のため、建物の一部を改修
	多機能化	分類の違う別の目的の施設の機能を取り入れる
	集約化	同じ目的の複数の施設を一つに集約
	広域化	他自治体と施設を共用し、コストを分担
	更新	老朽化等のため建物を更新
廃止	民間移譲	民間事業者等へ譲渡（売却、貸与等）
	転用	施設機能を廃止し、他用途へ転用
	地域移管	利用が地域に限定されている場合、地域へ移管
	除却（廃止）	施設を解体・除却し、機能も廃止

※施設の管理方法の説明

管理方法		説明
直営		町の直営 (個別の業務ごとに私法上の契約で委託する方式を含む)
民間委託	指定管理	指定管理者による管理運営方式
	包括的民間委託	複数の業務や施設を包括的に委託する方式
	P F I など	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式

## 5. 改修等の今後のスケジュール

施設名	今後のスケジュール				
	2022	2023	2024	2025	2026
①体育センター	改修	改修			

## 6. 改修等の事業費・財源

施設名	事業年度	事業費 (千円)	事業費内訳 (千円)	財源 (千円)
①体育センター	2022	18,000	外壁改修工事 (18,000)	地方債 (16,200) 一般財源 (1,800)
	2023	20,000	床改修工事 (20,000)	地方債 (18,000) 一般財源 (2,000)

※事業費等は、調査・設計の結果を受けて変動する場合があります。

### 6年後(2026年度)の施設状況比較

総延床面積 (㎡)		維持管理コスト (円)	
現在	6年後 (2026年度)	現在 (※)	6年後 (2026年度)
3,095	3,095	8,696,450	15,450,406

※2017年度から2019年度までの3か年平均

## 7. フォローアップの実施

計画を着実に推進していくため、PDCAサイクル(P l a n (計画)、D o (実行)、C h e c k (評価)、A c t i o n (改善))に基づき、計画の評価・見直しを行いながら実施していきます。

施設所管課	教育委員会
-------	-------

## 1. 施設の概要

施設名称	体育センター	代表建築年度	1982
所在地	鶴田町大字鶴田字沖津 203 番地 1	総延床面積 (㎡)	1, 290
主体構造	鉄骨造	構成施設	体育センター
劣化状況調査	未実施	大規模改修	未実施
耐震性	- (新耐震性基準)	耐震度調査	未実施
施設の目的	町民の健康で文化的な生活の向上を図るため、スポーツの用に供することを目的とする。		

## 2. 施設の現況

(1) 建物性能 ※建物性能の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
体育センター	20	8	8	4	4	44

(2) 年間利用者数 (単位: 人)

過去 3 か年			将来推計
2017 年度	2018 年度	2019 年度	2026 年度
14, 490	16, 720	11, 880	13, 500

(3) 施設維持管理費 (単位: 円)

過去 3 か年			将来推計
2017 年度	2018 年度	2019 年度	2026 年度
2, 918, 040	3, 026, 040	3, 964, 040	3, 058, 179

※隣接する武徳館と一体の維持管理費を含みます。

(4) 利用料等収入 (単位: 円)

過去 3 か年			将来推計
2017 年度	2018 年度	2019 年度	2026 年度
72, 534	140, 494	131, 573	150, 000

## 3. 施設の基本方針

方向性	存 続	行動計画	大規模改修	管理方法	直 営
<p><b>【施設の現状と課題】</b>  避難場所に指定されています。  地域住民の体力向上と健康を育む施設として、各スポーツ団体の練習場所や、町主催のスポーツイベントのほか、町民文化祭等で利用されています。建設後 40 年近く経過し、老朽化による建物や設備の破損・劣化が年々生じています。現状では、屋根の腐食、外壁や床面の損傷等が生じています。令和元年度 (2019 年度) にトイレの洋式化工事、令和 3 年度 (2021 年度) に屋根の改修工事を実施しました。</p> <p><b>【基本方針】</b>  地域住民の体力向上と健康増進、地域の防災活動等の拠点となっていることから施設を存続します。施設の老朽化による建物や設備の損傷や劣化が著しいため、計画的な改修や修繕を実施し、施設の長寿命化を図っていきます。令和 4 年度 (2022 年度) から令和 5 年度 (2023 年度) にかけて外壁や床の改修工事を実施します。</p>					

施設所管課	教育委員会
-------	-------

## 1. 施設の概要

施設名称	武徳館	代表建築年度	1982
所在地	鶴田町大字廻堰字下桂井6番地3	総延床面積(㎡)	660
主体構造・階数	木造	構成施設	武徳館
劣化状況調査	未実施	大規模改修	未実施
耐震性	- (新耐震性基準)	耐震度調査	未実施
施設の目的	地域住民に対しスポーツを通じて健全な心身の育成を図るため。		

## 2. 施設の現況

(1) 建物性能 ※建物性能の合計は100点満点(表1参照) (単位:点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
武徳館	20	8	6	4	2	40

(2) 年間利用者数 (単位:人)

過去3か年			将来推計
2017年度	2018年度	2019年度	2026年度
8,000	8,000	8,000	8,000

(3) 施設維持管理費 (単位:円)

過去3か年			将来推計
2017年度	2018年度	2019年度	2026年度
127,299	127,299	127,299	123,314

※隣接する体育センターと一体で維持管理費を管理しているため建物保険料のみ計上。

(4) 利用料等収入 (単位:円)

過去3か年			将来推計
2017年度	2018年度	2019年度	2026年度
0	0	0	0

## 3. 施設の基本方針

方向性	存続	行動計画	一部改修	管理方法	直営
<p><b>【施設の現状と課題】</b>            避難場所に指定されています。            柔道や空手、剣道、相撲など町主催のスポーツ教室の練習場所や町民文化祭等で利用されています。建設後40年近く経過しているため、老朽化による建物や設備の破損・劣化が年々生じており、現状では、屋根の腐食等が生じています。            令和3年度(2021年度)に屋根の改修工事を実施します。</p> <p><b>【基本方針】</b>            各スポーツ教室の練習場所や町民文化祭の会場、地域の防災活動等の拠点となっていることから、施設を存続します。ただし、施設の老朽化が進行し、建物や設備の損傷や劣化が生じていることから、計画的な改修や修繕を実施し、施設の長寿命化を図っていきます。</p>					

施設所管課	教育委員会
-------	-------

## 1. 施設の概要

施設名称	B&G 海洋センタープール	代表建築年度	1984
所在地	鶴田町大字廻堰字下桂井6番地3	総延床面積(㎡)	948
主体構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造	構成施設	屋内プール場 事務室・更衣室
劣化状況調査	未実施	大規模改修	未実施
耐震性	- (新耐震性基準)	耐震度調査	未実施
施設の目的	町民に対しスポーツを通じて健全な心身の育成を図るため。		

## 2. 施設の現況

(1) 建物性能 ※建物性能の合計は100点満点(表1参照) (単位:点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
屋内プール場	20	8	10	12	2	52
事務室・更衣室	20	24	10	8	2	64

(2) 年間利用者数 (単位:人)

過去3か年			将来推計
2017年度	2018年度	2019年度	2026年度
6,656	7,002	6,830	15,000

(3) 施設維持管理費 (単位:円)

過去3か年			将来推計
2017年度	2018年度	2019年度	2026年度
4,769,412	5,210,412	5,275,412	12,076,088

(4) 利用料等収入 (単位:円)

過去3か年			将来推計
2017年度	2018年度	2019年度	2026年度
188,774	140,450	140,850	2,000,000

## 3. 施設の基本方針

方向性	存続	行動計画	現状維持	管理方法	直営
<p><b>【施設の現状と課題】</b>            小学校の水泳授業のほか、町主催の水泳教室や水泳大会の開催場所として利用されています。建設後30年以上経過しているため、老朽化による建物や設備の破損・劣化が年々生じています。現状では、上屋シートの劣化のほか、上屋鉄骨の腐食やプール缶体の歪み、プールサイドのひび割れ等が生じています。            平成27年度(2015年度)に上屋改修等工事、プール温水化工事を実施しました。</p> <p><b>【基本方針】</b>            地域住民の体力向上と健康増進のため、水泳ができる町内で唯一の施設となっていることから、今後も存続します。施設の老朽化による建物や設備の損傷や劣化が著しいため、プール建屋建設工事の将来的な実施を検討していきながら、計画的な改修や修繕を実施し、施設の長寿命化を図っていきます。</p>					

施設所管課	教育委員会
-------	-------

## 1. 施設の概要

施設名称	B&G 海洋センター艇庫	代表建築年度	1983
所在地	鶴田町大字廻堰字大沢 71 番地 5	総延床面積 (㎡)	197
主体構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造	構成施設	艇庫
劣化状況調査	未実施	大規模改修	未実施
耐震性	- (新耐震性基準)	耐震度調査	未実施
施設の目的	町民に対しスポーツを通じて健全な心身の育成を図るため。		

## 2. 施設の現況

(1) 建物性能 ※建物性能の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
艇庫	20	16	10	4	2	40

(2) 年間利用者数 (単位: 人)

過去 3 か年			将来推計
2017 年度	2018 年度	2019 年度	2026 年度
1,038	1,174	1,134	3,500

(3) 施設維持管理費 (単位: 円)

過去 3 か年			将来推計
2017 年度	2018 年度	2019 年度	2026 年度
181,367	181,367	181,367	192,825

(4) 利用料等収入 (単位: 円)

過去 3 か年			将来推計
2017 年度	2018 年度	2019 年度	2026 年度
0	0	0	0

## 3. 施設の基本方針

方向性	存 続	行動計画	現状維持	管理方法	直 営
<p>【施設の現状と課題】</p> <p>施設の設置場所である津軽富士見湖では、カヌーの大会や教室が開催されており、艇庫はカヌーボートやライフジャケット等の保管庫として利用されています。建設後 30 年以上経過しているため、老朽化による建物や設備の破損・劣化が年々生じています。現状では、床コンクリートの亀裂及び屋根の腐食等が生じています。</p>					
<p>【基本方針】</p> <p>津軽富士見湖で開催されるカヌーの大会や教室で使用するカヌーボートやライフジャケット等の保管庫として必要な施設であることから今後も施設を存続します。施設が老朽化し、建物や設備の損傷や劣化が著しいため、施設の将来的な建替えを検討していきながら、計画的な改修や修繕を実施し、施設の長寿命化を図っていきます。</p>					

【表1】建物性能

評価基準に重みを掛けたものを建物性能とします。

評価基準		重み
①耐震性能	5点：新耐震基準（建築年が1981年（昭和56年）以降） 4点：旧耐震基準であるが耐震性有（Is値0.72以上） 3点：旧耐震基準であるが耐震性有（Is値0.6以上） 2点：旧耐震基準であるが今後耐震改修の計画有り 1点：旧耐震基準（建築年が昭和56年前）	×4
②老朽化状況	法定耐用年数に対する建築経過年数の割合を以下の区分で評価。 5点：0～25%未満 4点：25～50%未満 3点：50～75%未満 2点：75～100%未満 1点：100%以上	×8
③主体構造	5点：主体構造が鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、プレキャストコンクリート等 4点：主体構造が鉄骨造、軽量鉄骨造など 3点：主体構造が木造、コンクリートブロックなど	×2
④大規模改修状況	5点：建築後10年以内の建物（大規模改修が不要） 4点：建物本体の改修を実施 3点：設備の改修を実施 2点：未実施だが、改修計画有り 1点：未実施	×4
⑤福祉性能	エレベーター、多目的トイレ、車いす用スロープ、自動ドア、手すり、点字ブロックの6項目のうち、対応している項目数に応じて評価。 5点：4項目以上対応済 4点：3項目対応済 3点：2項目対応済 2点：1項目対応済 1点：未対応	×2