

岩沼市公共施設長寿命化計画



令和4年11月改訂

令和3年7月策定

岩 沼 市

目 次

1.長寿命化計画の背景・目的等.....	1
(1) 背景と目的	1
(2) 計画期間	3
(3) 対象施設	4
2.施設の実態.....	5
(1) 人口の推移・施設の保有状況等の実態.....	5
1) 人口の推移	5
2) 総合管理計画（平成 27 年度策定）における更新費用の試算	6
3) 施設の保有状況	7
(2) 施設の老朽化状況の実態.....	8
1) 施設の経過状況	8
2) 施設の劣化状況	12
3) 施設の老朽化状況を踏まえた課題.....	33
3.施設整備の基本的な方針等.....	44
(1) 改修等の基本的な方針	44
1) 維持管理の基本方針.....	44
2) 総合劣化度	44
3) 修繕改修状況による評価補正	46
4) 総合劣化度による優先度	46
5) 施設重要度による優先度	47
6) 保全優先度	47
(2) 目標使用年数の設定.....	52
4.長寿命化の実施計画	58
(1) 改修単価の設定	58
(2) 改修等の更新費用.....	60
(3) 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果	61

5.長寿命化計画の継続的運用の方針	62
(1) 維持管理の体制	62
(2) 施設管理システムの導入	62
(3) 日常的な点検	63
1) 施設管理者による支障の考え方	64
2) 施設管理者が行う劣化判定	64
3) 劣化判定結果の提出と予算要求	65
4) 施設における定期点検の義務	66
5) 施設・設備点検の実施体制	67
6) 点検・修繕などの履歴情報の管理.....	67
(4) フォローアップ	67
6.長寿命化実施計画の基本的な方針等	68
(1) 計画期間	68
(2) 基本的な方針	68
1) 長寿命化改修工事等の実施周期	68
2) 長寿命化改修工事等の対象項目	68
3) 長寿命化改修工事等の事業費	69

1.長寿命化計画の背景・目的等

(1) 背景と目的

本市の公共施設は、これまで日常業務に支障がないよう、その都度不具合の補修などにより管理・運営してきましたが、高度成長期の昭和 40 年代後半から昭和 60 年代にかけて行政需要や市民ニーズに対応して整備された築 30 年以上の施設が多く、老朽化による大規模な改修・改築等の更新時期を迎えています。

しかし、老朽化が進む公共施設を抱える一方で、少子高齢化及び人口減少等による今後の厳しい財政状況の中、住民福祉の向上を目指し、社会経済環境の変化に柔軟に対応し、新たな行政施策を積極的に展開するためには、限られた財源を効果的・効率的に配分する必要があります。

これらの対策として、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するため、平成28年3月に維持管理方針を示した「岩沼市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定しました。総合管理計画では、公共施設等の新設から保全、解体撤去までの生涯費用（ライフサイクルコスト（LCC：life cycle cost））の縮減及び更新等に必要な予算の平準化のため、必要に応じ長寿命化計画等を策定することとしています。

本市では、これまでに国の指針に基づき、平成24年3月に岩沼市市営住宅長寿命化計画を、平成29年3月に岩沼市学校施設長寿命化計画を策定し、市営住宅及び学校施設の長寿命化に取り組んできました。その後も市が所有する建物施設（以下単に「施設」という。）の一部について、長寿命化計画や大規模修繕計画を策定する一方で、全庁的な統一基準がないこと、長寿命化計画の策定が必要となる対象施設が明確になっていないことから、長寿命化の対象となる施設すべての長寿命化計画を策定するには至りませんでした。

このような状況の中、市営住宅及び学校施設以外の長寿命化対象施設すべての長寿命化計画を策定することを前提に、本市における長寿命化の指針となる岩沼市公共施設保全計画（以下「保全計画」という。）を令和2年3月に策定しました。保全計画では、長寿命化対象施設の抽出や施設の劣化状況等の評価基準、目標使用年数などの全庁的な統一基準の整備を行いました。

本市では、施設の老朽化により高まる改修需要、そして改築需要の抑制を図ることが急務となっていることから、総合管理計画及び保全計画に基づき、長寿命化対象施設すべての長寿命化計画を策定し、保有する施設の長寿命化を図り、改修・改築等を適切に進めることで、環境負荷低減等へ配慮したライフサイクルコストの縮減と財政負担の平準化を目指し、保全計画において長寿命化対象と定めた35施設55棟を対象に、本計画（岩沼市公共施設長寿命化計画）を令和3年7月に策定しました。

さらに本市では、令和3年度において、総務省の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の改訂（平成30年2月27日付け総財務第28号通知）を受け、施設情報等の更新とともに、これまでに策定した各種個別施設計画（長寿命化計画）に基づく対策効果等を反映す

るため、総合管理計画の一部改訂を行いました。

この総合管理計画の改訂において、本計画の対象施設の一部（11施設16棟14,075㎡）について、次のように統合・廃止等の方針が定められたことから、上位計画である総合管理計画との整合を図るため、本計画を改訂し、当該施設を長寿命化の対象施設から除外し、長寿命化を保留とする長寿命化保留施設として位置づけます。

また、今回の改訂では、新たに「6.長寿命化実施計画の基本的な方針等」を追加します。

参考：総合管理計画（令和3年度改訂）における統合・廃止等の方針

総合管理計画分類	施設名称等	統合・廃止等の方針
市民文化系施設	<u>集会所</u>	市が所有する集会所は、各地域への移譲を検討する。 ※うち長寿命化対象施設：7施設 7棟 2,595㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	<u>市民体育センター</u>	市民体育センターは、老朽化等を考慮し、総合体育館への統合等を検討する。 ※うち長寿命化対象施設：1施設 1棟 1,897㎡
産業系施設	<u>農村改善センター</u> ライスセンター	農村改善センターは、ハナトピア岩沼へ機能を移設統合する等、統合廃合に向けた検討を進める。 ライスセンターは、将来的には農事組合法人へ譲渡する。 ※うち長寿命化対象施設：1施設 1棟 794㎡
行政系施設	<u>市役所庁舎</u> <u>旧図書館</u> 消防団ポンプ置場	市役所庁舎は、老朽化していることから、必要に応じた修繕等を行いながら、耐用年数を見据えて使用する。 旧図書館は、今後の使用方法を検討し、引き続き使用する際は、施設のリニューアルを実施し、使用しない場合には、解体撤去する。 消防団のポンプ置場は、各部管轄区域の再編に合わせて統合廃合を検討する。 ※うち長寿命化対象施設：2施設 7棟 8,789㎡
⇒ 総合管理計画との整合を図り、 <u>集会所</u> 、 <u>市民体育センター</u> 、 <u>農村改善センター</u> 、 <u>市役所庁舎</u> 、 <u>旧図書館</u> を長寿命化の対象施設から除外し、長寿命化保留施設とします。 ※長寿命化対象施設 ⇒ 長寿命化保留施設：11施設 16棟 14,075㎡		

図表1：直面する課題と対策計画



(2) 計画期間

本市の施設の総合かつ計画的な管理のため、中長期的な視点が必要であること、上位計画の総合管理計画及び保全計画との整合を図る必要があることから、計画期間を令和3年度（2021年度）から令和28年度（2046年度）までの26年間とします。

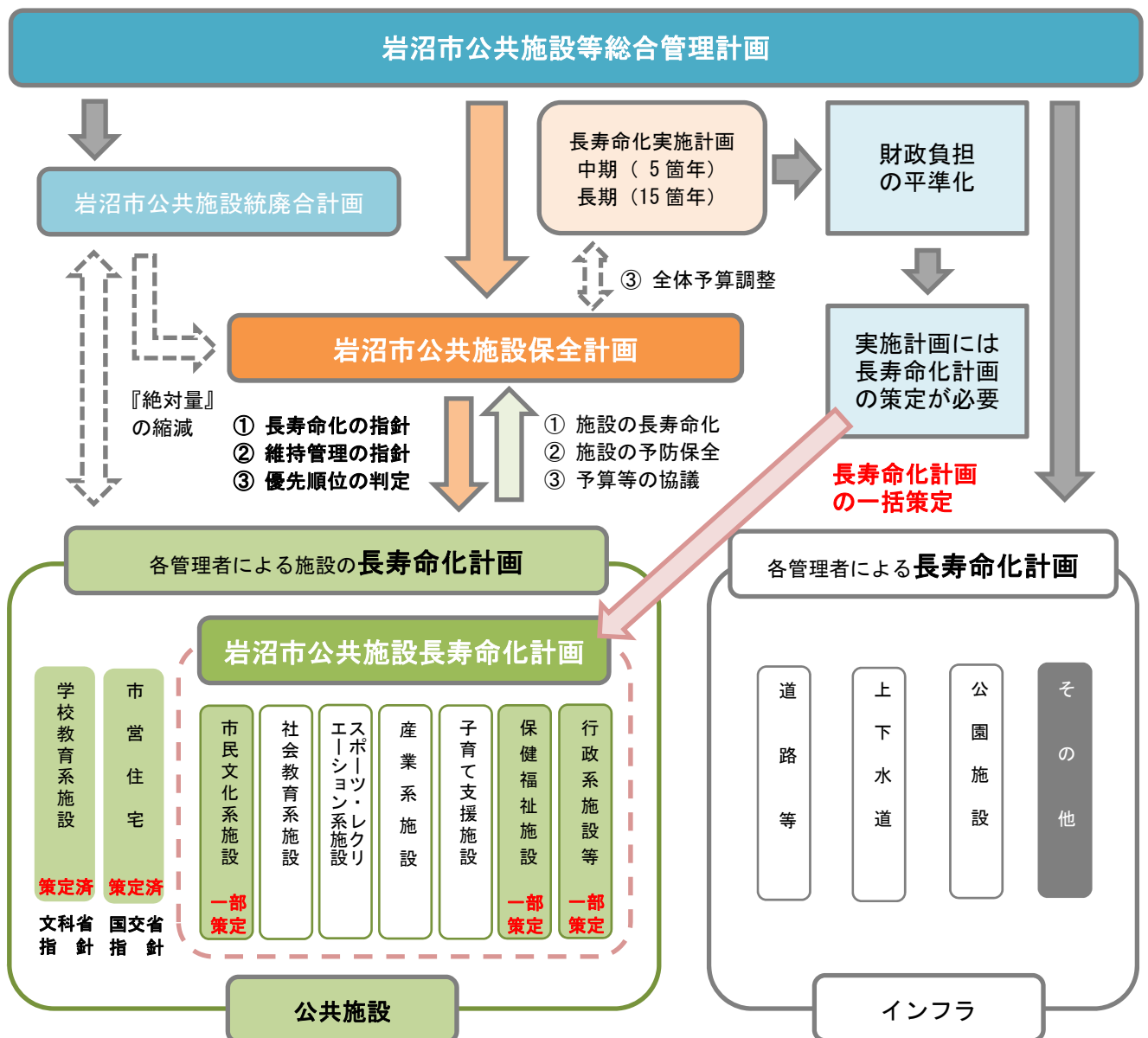
概ね10年を目安に計画を検証し、今後の社会情勢や財政状況の変化、計画の進捗状況を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを図ります。

計画期間：令和3年度（2021年度）～ 令和28年度（2046年度）までの26年間

※総合管理計画の計画期間：平成28年度（2016年度）～ 令和27年度（2045年度）までの30年間

※保全計画の計画期間：令和2年度（2020年度）～ 令和28年度（2046年度）までの27年間

図表2：計画の位置づけ



(3) 対象施設

本計画の対象となる施設は、保全計画において長寿命化対象と定めた 35 施設 55 棟から、総合管理計画（令和 3 年度改訂）において、統合・廃止等の方針を定めた 11 施設 16 棟を除いた 24 施設 39 棟を対象とします。

なお、本計画とは別に、学校教育系施設及び市営住宅については、個別に長寿命化計画を策定し、施設の長寿命化を図っています。

図表 3 : 長寿命化対象施設及び保留施設

総合管理計画分類	施設名
長寿命化対象施設	
市民文化系施設 (4施設4棟)	市民会館、勤労者活動センター、玉浦コミュニティセンター、市民交流プラザ
社会教育系施設 (1施設1棟)	市民図書館
スポーツ・レクリエーション系施設 (2施設2棟)	総合体育館、陸上競技場メインスタンド
産業系施設 (1施設8棟)	ハナトピア岩沼
子育て支援施設 (7施設11棟)	相の原保育所、西保育所、東保育所・子育て支援センター、東児童館、北児童センター、西公民館・西児童センター、南部地区総合福祉プラザ
保健福祉施設（高齢者） (3施設6棟)	総合福祉センター、西部地区在宅福祉センター、シルバー人材センター
保健福祉施設（障害者） (4施設5棟)	やすらぎの里、ひまわりホーム、ひまわりホーム分館、トレーニングホームたてした
保健福祉施設 (1施設1棟)	保健センター
その他公共施設 (1施設1棟)	斎場
計	24 施設 39 棟
長寿命化保留施設	
市民文化系施設 (7施設7棟)	吹上地区集会所、(旧)南長谷地区集会所、矢野目地区中央集会所、里の杜地区集会所、たけくま集会所、土ヶ崎集会所、玉浦西地区中央集会所
スポーツ・レクリエーション系施設 (1施設1棟)	市民体育センター
産業系施設 (1施設1棟)	農村改善センター
行政系施設 (2施設7棟)	市庁舎、旧図書館
計	11 施設 16 棟
合計	35 施設 55 棟

※令和 3 年度完成の岩沼西コミュニティセンターは、今後の計画見直し時に長寿命化対象施設とする予定です。

2.施設の実態

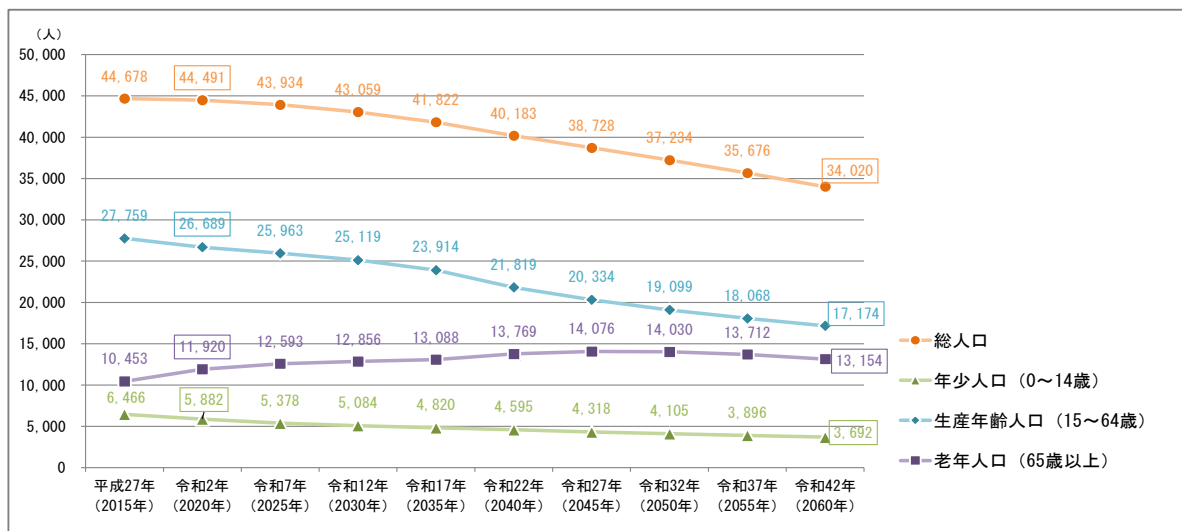
(1) 人口の推移・施設の保有状況等の実態

1) 人口の推移

第2期岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）の人口ビジョンによると、本市の人口は、少子高齢化と人口減少から、約40年後の令和42年（2060年）には人口が約3.4万人にまで減少するものと推測されます。このうち、働き世代の生産年齢人口（15～64歳）に着目すると、令和2年（2020年）の26,689人から約40年後の令和42年の17,174人と約9,500人減少することになり、割合にして令和2年人口の6割程度となることが予想されます。

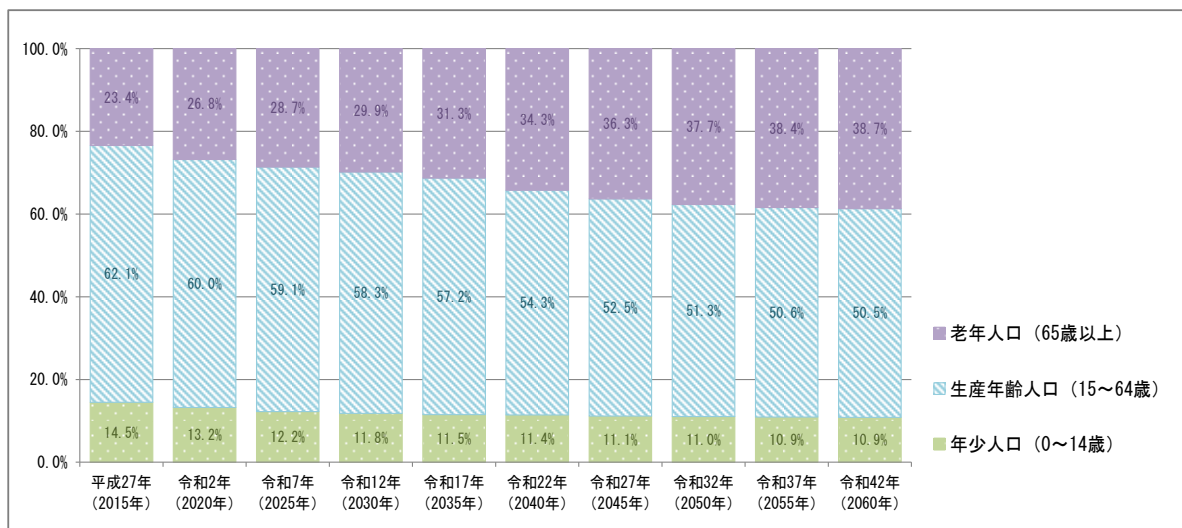
また、約40年後の生産年齢人口を年齢3区分の構成割合でみると50.5%となり、令和2年の生産年齢人口割合60.0%と比較してマイナス9.5%となります。一概に生産年齢人口の減少が税収の悪化につながるとは言いきれませんが、健全な市政運営を継続していくためには、今のうちから適切な対策を講じていく必要があります。

図表4：年齢別人口の推移



資料：第2期岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図表5：年齢別人口の構成割合の推移



資料：第2期岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略

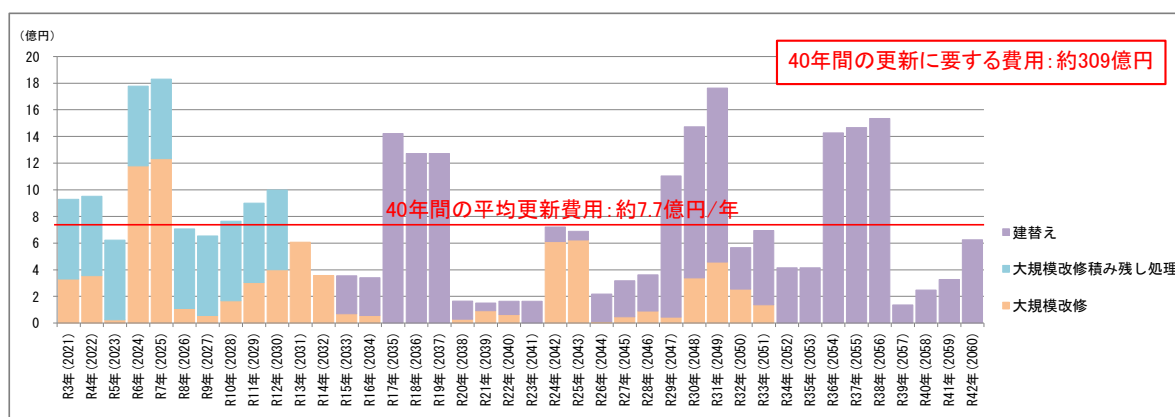
2) 総合管理計画（平成 27 年度策定）における更新費用の試算

平成 27 年度策定時点の総合管理計画では、今後 40 年間にかかる公共施設等の更新費用を 1,391.8 億円から 1,819.2 億円と試算しました。保全計画における長寿命化対象施設 35 施設 55 棟(※ 1)に着目すると今後 40 年間にかかる更新費用の総額は約 309 億円(総額の約 22%) (※ 2) となり、1 年当たりに換算すると毎年 7.7 億円の更新費用が必要となるため、今後一層、適切な維持管理における更新費用の縮減と財政負担の平準化が必要であることがわかります。

※ 1：平成 27 年度の総合管理計画策定以降から令和 2 年度までに建設された施設は 6 施設 6 棟 4,646 m²です。

※ 2：更新費用は公共施設更新費用試算ソフト（(一財) 地域総合整備財団）を用いて試算を行いました。

図表 6：今後 40 年間の施設の更新に要する費用



資料：建築住宅課資料より作成

図表 7：今後 40 年間の施設の更新に要する費用の積算根拠

工事種別	設定条件	施設分類における工事単価			
		市民文化系	社会教育系	スポーツ・レクリエーション系	産業系
大規模改修	実施年数 30 年	市民文化系	社会教育系	スポーツ・レクリエーション系	産業系
		31 万円/m ²	31 万円/m ²	25 万円/m ²	31 万円/m ²
	修繕期間 2 年 積み残し 10 年	子育て支援	保健・福祉	行政系	その他
		21 万円/m ²	25 万円/m ²	31 万円/m ²	25 万円/m ²
建替え	更新年数 60 年	市民文化系	社会教育系	スポーツ・レクリエーション系	産業系
		50 万円/m ²	50 万円/m ²	45 万円/m ²	50 万円/m ²
	建替え期間 3 年	子育て支援	保健・福祉	行政系	その他
		41 万円/m ²	45 万円/m ²	50 万円/m ²	45 万円/m ²

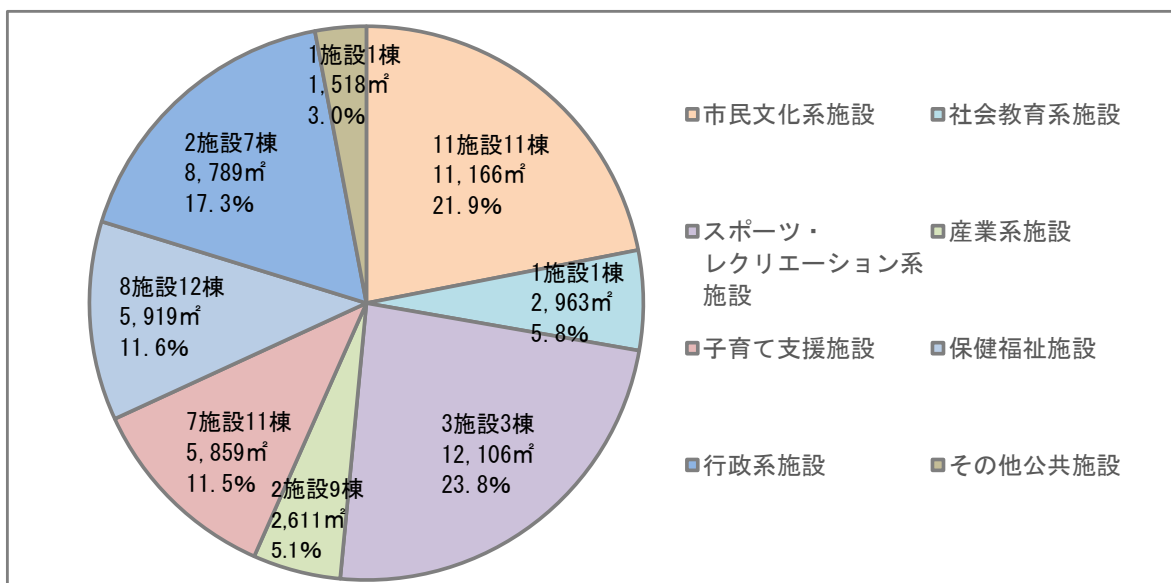
資料：岩沼市公共施設等総合管理計画（平成 27 年度策定時試算パターン 2）

3) 施設の保有状況

保全計画における長寿命化対象 35 施設 55 棟 (50,931 m²) を、施設分類における管理面積割合で見ると、最も面積が大きいのは スポーツ・レクリエーション系施設の 23.8%(3 施設 12,106 m²)であり、次に市民文化系施設の 21.9% (11 施設 11 棟 11,166 m²)、行政系施設の 17.3% (2 施設 7 棟 8,789 m²) の順となっています。

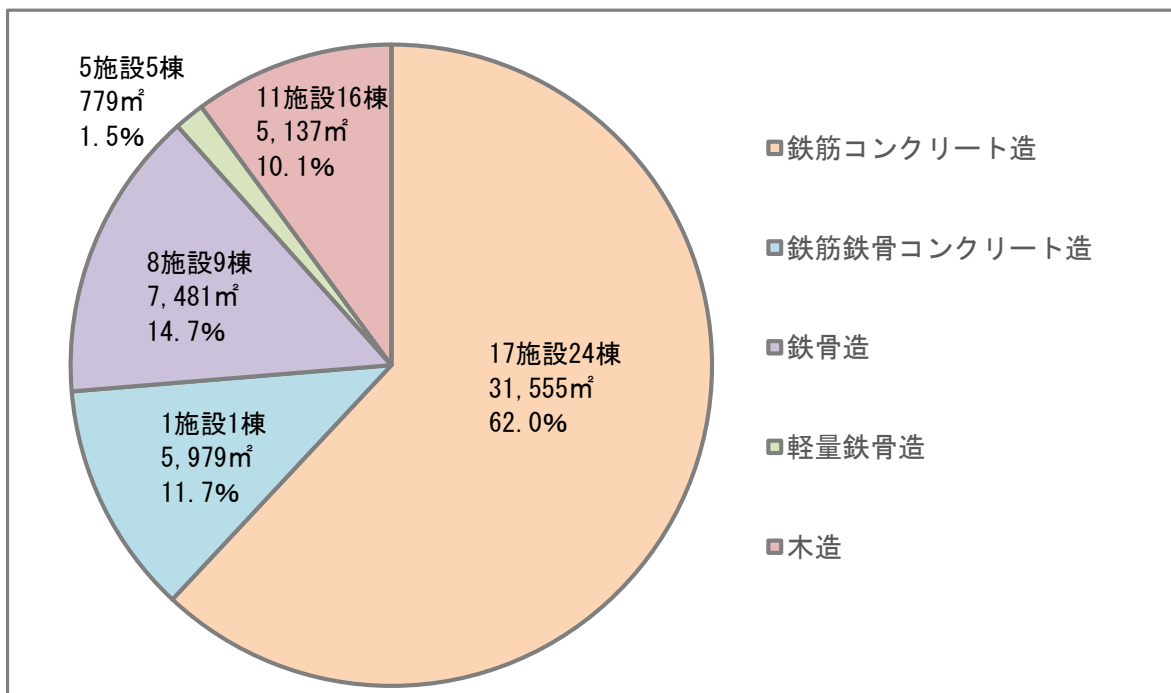
また、構造種別の面積割合で見ると、鉄筋コンクリート造が 62.0% (17 施設 24 棟 31,555 m²)、鉄骨造の 14.7% (8 施設 9 棟 7,481 m²)、鉄骨鉄筋コンクリート造の 11.7% (1 施設 1 棟 5,979 m²) の順となっています。

図表 8 : 施設分類別面積割合



資料：建築住宅課資料より作成

図表 9 : 構造種別面積割合



資料：建築住宅課資料より作成

(2) 施設の老朽化状況の実態

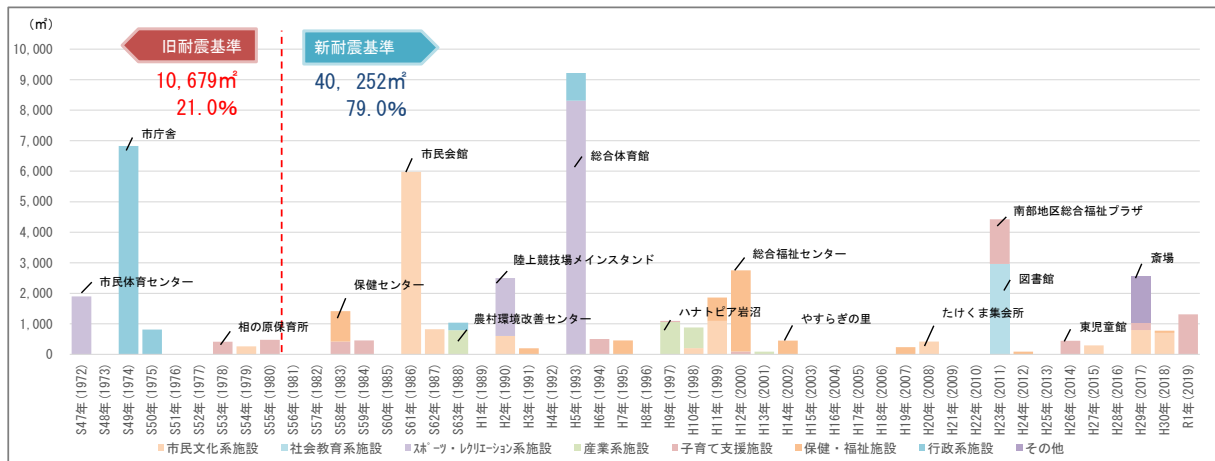
1) 施設の経過状況

保全計画における長寿命化対象 35 施設 55 棟を経過年数の面積割合で見ると、最も面積が大きいのは建設後 20 年から 30 年未満の 33.3% (12 施設 21 棟 16,955 m²) であり、次に 30 年から 40 年未満の 24.0% (10 施設 11 棟 12,214 m²)、建設後 40 年以上の 21.0% (6 施設 8 棟 10,679 m²) の順となっています。建設後 30 年以上経過するものの割合は 45.0% (16 施設 19 棟 22,893 m²) であり、市民会館や市庁舎など 5,000 m²を超える大規模施設が含まれています。

建設から 10 年未満の近年に建てられた施設は、東保育所・子育てセンター (平成 31 年)、市民交流プラザ (平成 30 年)、ひまわりホーム分館 (平成 30 年)、斎場 (平成 29 年) など、子育て支援系施設、市民文化系施設、保健福祉施設などの市民サービスに直結した施設整備が行われています。

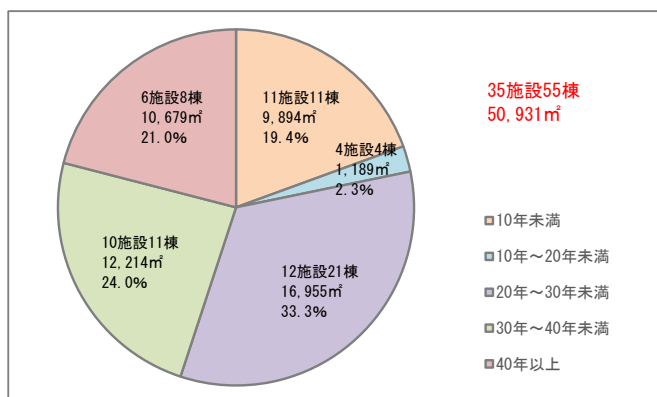
また、旧耐震基準で建てられた施設 (6 施設 8 棟) については、すべて耐震診断を実施しており、耐震性能が不足する施設のうち、耐震補強未実施の施設は、旧図書館と市庁舎の車庫・現業員棟の 2 棟となります。なお、旧図書館については、総合管理計画 (令和 3 年度改訂) において、「今後の使用方法を検討し、引き続き使用する際は、施設のリニューアルを実施し、使用しない場合には、解体撤去する」としています。

図表 10 : 施設の整備状況



資料：建築住宅課資料より作成

図表 11 : 施設の経過年数状況



※各棟の経過年数により集計しているため、施設が重複されます。

資料：建築住宅課資料より作成

図表 12 : 保全計画における長寿命化計画対象建物一覧表 (1/3)

総合管理計画分類	施設名	建物名	建設年	構造階数	延床面積 (㎡)
市民文化系施設	市民会館	本館	昭和 61 年 (1986 年)	SRC3	5,979
	勤労者活動センター	本館	平成 11 年 (1999 年)	RC1	1,094
	吹上地区集会所	集会所	昭和 54 年 (1979 年)	S2	261
	<u>(旧)南長谷地区集会所</u>	集会所	昭和 62 年 (1987 年)	S1	328
	矢野目地区中央集会所	集会所	平成 2 年 (1990 年)	S2	601
	里の杜地区集会所	集会所	平成 10 年 (1998 年)	W1	205
	たけくま集会所	集会所	平成 20 年 (2008 年)	S1	416
	土ヶ崎集会所	集会所	昭和 62 年 (1987 年)	RC2	495
	玉浦西地区中集会所	集会所	平成 27 年 (2015 年)	W1	289
	玉浦コミュニティセンター	コミセン	平成 29 年 (2017 年)	S1	797
	市民交流プラザ	交流プラザ	平成 30 年 (2018 年)	S2	701
計	11 施設	11 棟			11,166
社会教育系施設	市民図書館	図書館	平成 23 年 (2011 年)	S2	2,963
計	1 施設	1 棟			2,963
スポーツ・レクリ エーション系施設	総合体育館	体育館	平成 5 年 (1993 年)	RC3	8,311
	市民体育センター	体育館	昭和 47 年 (1972 年)	RC2	1,897
	陸上競技場 メインスタンド	メインスタンド	平成 2 年 (1990 年)	RC2	1,898
計	3 施設	3 棟			12,106
産業系施設	<u>農村環境改善センター</u>	本館	昭和 63 年 (1988 年)	RC1	794
	ハナトピア岩沼	管理棟	平成 9 年 (1997 年)	W1	958
		FM 棟	平成 9 年 (1997 年)	RC2	98
		地域食材提供施設	平成 10 年 (1998 年)	W1	397
		休憩室	平成 10 年 (1998 年)	W1	62
		休憩室・倉庫	平成 10 年 (1998 年)	W1	47
		物販室	平成 10 年 (1998 年)	軽量 S1	133
		公衆トイレ	平成 10 年 (1998 年)	W1	33
		物販展示室	平成 13 年 (2001 年)	W1	89
計	2 施設	9 棟			2,611

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量 S：軽量鉄骨造 W：木造

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 12 : 保全計画における長寿命化計画対象建物一覧表 (2/3)

総合管理計画分類	施設名	建物名	建設年	構造階数	延床面積 (㎡)
子育て支援施設	相の原保育所	保育所	昭和 53 年 (1978 年)	RC2	410
		授乳室	平成 9 年 (1997 年)	W1	35
	西保育所	保育所	昭和 55 年 (1980 年)	RC1	473
		保育室	平成 12 年 (2000 年)	W1	94
	東保育所 ・子育て支援センター	保育所・支援 C	平成 31 年 (2019 年)	W1	1,310
	東児童館	児童館	平成 26 年 (2014 年)	W1	446
	北児童センター	児童センター	平成 6 年 (1994 年)	S1	505
	西公民館 ・西児童センター	庁舎	昭和 59 年 (1984 年)	RC2	459
		児童センター	昭和 58 年 (1983 年)	RC1	416
		クラブ室分室	平成 29 年 (2017 年)	軽量 S1	248
南部地区総合福祉プラザ	福祉プラザ	平成 23 年 (2011 年)	RC1	1,463	
計	7 施設	11 棟			5,859
保健福祉施設 (高齢者)	総合福祉センター	福祉施設	平成 12 年 (2000 年)	RC2	2,542
		車庫・倉庫	平成 12 年 (2000 年)	RC1	117
	西部地区在宅福祉センター	福祉施設	平成 11 年 (1999 年)	RC1	682
		車庫棟	平成 11 年 (1999 年)	RC1	51
		倉庫棟	平成 11 年 (1999 年)	RC1	32
	シルバー人材センター	シルバー	平成 19 年 (2007 年)	軽量 S1	234
計	3 施設	6 棟			3,658
保健福祉施設 (障害者)	在宅障害者デイサービス センターやすらぎの里	デイサービス C	平成 14 年 (2002 年)	W1	450
	ひまわりホーム	障害者授産施設	平成 7 年 (1995 年)	W1	454
		屋外作業所兼倉庫	平成 24 年 (2012 年)	軽量 S1	87
	ひまわりホーム分館	障害者授産施設	平成 30 年 (2018 年)	W1	72
トレーニングホーム たてした	トレーニングホ ム	平成 3 年 (1991 年)	W2	196	
計	4 施設	5 棟			1,259
保健福祉施設	保健センター	保健センター	昭和 58 年 (1983 年)	RC2	1,002
計	1 施設	1 棟			1,002

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量S：軽量鉄骨造 W：木造

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 12 : 保全計画における長寿命化計画対象建物一覧表 (3/3)

総合管理計画分類	施設名	建物名	建設年	構造階数	延床面積 (㎡)
行政系施設	市庁舎	本館	昭和 49 年 (1974 年)	RC6	4,780
		議会棟	昭和 49 年 (1974 年)	RC3	1,138
		車庫・現業員棟	昭和 49 年 (1974 年)	RC2	909
		車庫	昭和 63 年 (1988 年)	軽量 S1	77
		議会棟新館	平成 5 年 (1993 年)	S2	909
	旧図書館	図書館	昭和 50 年 (1975 年)	RC2	811
		児童室	昭和 63 年 (1988 年)	RC1	165
計	2 施設	7 棟			8,789
その他公共施設	斎場	火葬場	平成 29 年 (2017 年)	RC2	1,518
計	1 施設	1 棟			1,518
合計	35 施設	55 棟			50,931

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量 S：軽量鉄骨造 W：木造

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

2) 施設の劣化状況

① 調査方法

施設の劣化状況調査は、保全計画で定めた「総合劣化度」の算出を目的に目視調査を実施しました（※1）。

また、詳細な施設状況を把握するため、消防設備点検、電気設備点検、建築基準法第12条点検報告書の収集や公共施設ヒアリングシートを各施設管理者に配布し、施設管理者が把握する施設の不具合状況を確認しました。

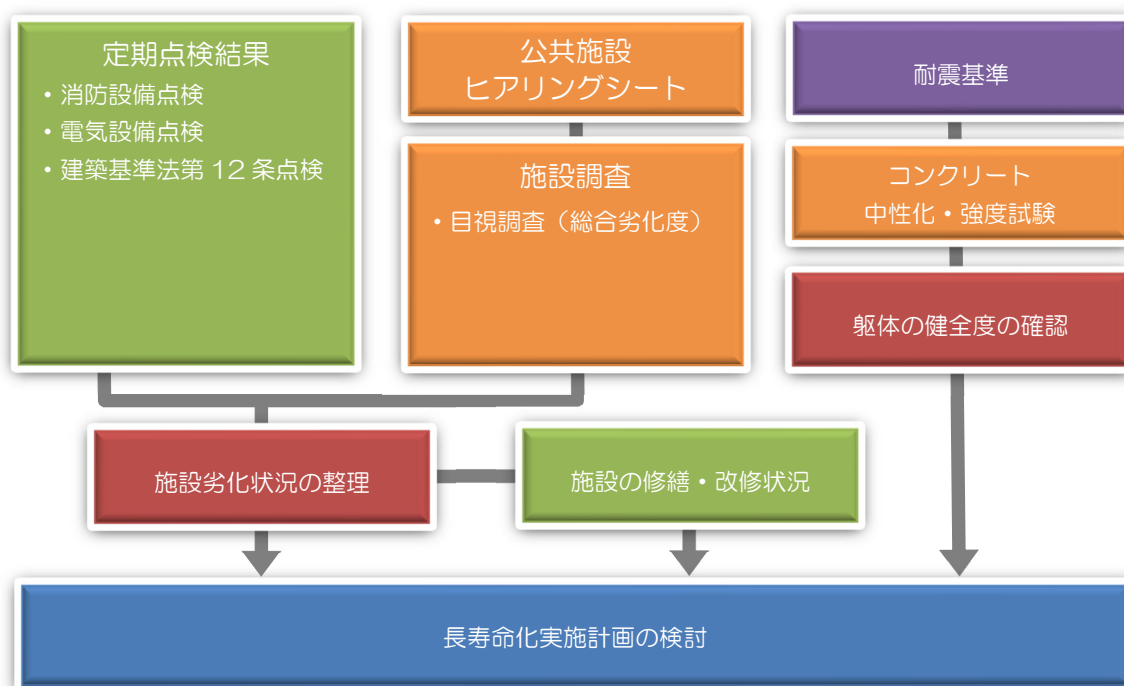
さらに、施設の長寿命化を図れるか否かの判断材料として、新耐震基準で初期に建てられた施設を対象にコンクリート中性化・強度試験のサンプル調査を実施しました（※2）。

この調査結果を基礎資料に施設の長寿命化に資する保全実施計画（以下「長寿命化実施計画」といい、保全計画における「保全実施計画」を意味する。）の検討を行うものとします。

※1：総合劣化度の詳細は、「3.（1）改修等の基本的な方針」を参照のこと。

※2：旧耐震基準の施設は、平成15年から平成16年にかけて実施した耐震診断時に調査を行っています。

図表13：施設劣化調査フロー図



② 総合劣化度と優先度評価

保全計画の施設評価基準に基づき、総合劣化度とこの結果による優先度（※）を評価・判定しました。評価・判定は建物の部位別に外部仕上げ、内部仕上げ、電気設備、衛生設備、空調設備、その他設備の6項目について評価し、築年数の補正をかけて総合劣化度を算出します。

部位別評価は部位細目の評価基準のAからDの4段階評価と部位別重要度係数により部位別ポイントを算出します。各施設の評価結果は次表のとおりです。

※総合劣化度と総合劣化度による優先度の詳細は、「3.（1）改修等の基本的な方針」を参照のこと。

図表 14 : 施設評価一覧表 (1/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)	
市民会館 本館			
外部仕上げ	39.8 (IV)	内部仕上げ	41.0 (IV)
電気設備	55.3 (II)	衛生設備	50.9 (III)
空調設備	41.9 (IV)		
経過年数	34		
総合劣化度	46.8		
優先度	III		
勤労者活動センター 本館			
外部仕上げ	42.5 (IV)	内部仕上げ	26.5 (IV)
電気設備	29.8 (IV)	衛生設備	25.6 (IV)
空調設備	51.4 (III)		
経過年数	21		
総合劣化度	35.2		
優先度	IV		
吹上地区集会所 集会所			
外部仕上げ	67.7 (I)	内部仕上げ	49.0 (III)
電気設備	116.0 (I)	衛生設備	74.6 (I)
空調設備	86.0 (I)		
経過年数	41		
総合劣化度	75.8		
優先度	I		
(旧)南長谷地区集会所 集会所			
外部仕上げ	75.5 (I)	内部仕上げ	44.9 (IV)
電気設備	70.5 (I)	衛生設備	51.3 (III)
空調設備	-		
経過年数	33		
総合劣化度	60.4		
優先度	II		
矢野目地区中央集会所 集会所			
外部仕上げ	37.1 (IV)	内部仕上げ	46.0 (III)
電気設備	64.0 (II)	衛生設備	46.9 (III)
空調設備	60.0 (II)		
経過年数	30		
総合劣化度	49.2		
優先度	III		

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (2/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
里の社地区集会所 集会所			外部仕上げ	45.0 (Ⅲ)
経過年数	22		内部仕上げ	24.5 (Ⅳ)
総合劣化度	32.3		電気設備	35.0 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	27.4 (Ⅳ)
			空調設備	30.8 (Ⅳ)
たけくま集会所 集会所			外部仕上げ	17.0 (Ⅳ)
経過年数	12		内部仕上げ	16.0 (Ⅳ)
総合劣化度	17.5		電気設備	19.0 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	16.6 (Ⅳ)
			空調設備	20.3 (Ⅳ)
土ヶ崎集会所 集会所			外部仕上げ	68.8 (Ⅰ)
経過年数	33		内部仕上げ	35.5 (Ⅳ)
総合劣化度	57.6		電気設備	67.0 (Ⅰ)
優先度	Ⅱ		衛生設備	48.0 (Ⅲ)
			空調設備	86.3 (Ⅰ)
玉浦西地区中集会所 集会所			外部仕上げ	10.0 (Ⅳ)
経過年数	5		内部仕上げ	7.5 (Ⅳ)
総合劣化度	10.1		電気設備	11.5 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	10.0 (Ⅳ)
			空調設備	13.3 (Ⅳ)
玉浦 コミュニティセンター コミセン			外部仕上げ	8.0 (Ⅳ)
経過年数	3		内部仕上げ	5.5 (Ⅳ)
総合劣化度	8.4		電気設備	9.3 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	8.4 (Ⅳ)
			空調設備	11.0 (Ⅳ)

※施設名(施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (3/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
市民交流プラザ 交流プラザ 経過年数 2 総合劣化度 7.2 優先度 IV			外部仕上げ	6.6 (IV)
			内部仕上げ	4.5 (IV)
			電気設備	8.3 (IV)
			衛生設備	6.6 (IV)
			空調設備	10.1 (IV)
市民図書館 図書館 経過年数 9 総合劣化度 14.6 優先度 IV			外部仕上げ	14.8 (IV)
			内部仕上げ	12.8 (IV)
			電気設備	15.3 (IV)
			衛生設備	13.3 (IV)
			空調設備	16.9 (IV)
総合体育館 体育館 経過年数 27 総合劣化度 42.1 優先度 IV			外部仕上げ	36.6 (IV)
			内部仕上げ	35.5 (IV)
			電気設備	38.3 (IV)
			衛生設備	31.6 (IV)
			空調設備	68.7 (I)
市民体育センター 体育館 経過年数 48 総合劣化度 89.3 優先度 I			外部仕上げ	76.3 (I)
			内部仕上げ	61.0 (II)
			電気設備	108.0 (I)
			衛生設備	95.9 (I)
			空調設備	111.3 (I)
陸上競技場 メインスタンド メインスタンド 経過年数 30 総合劣化度 55.2 優先度 II			外部仕上げ	67.1 (I)
			内部仕上げ	41.5 (IV)
			電気設備	58.8 (II)
			衛生設備	47.0 (III)
			空調設備	60.8 (II)

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (4/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
農村環境改善センター 本館			外部仕上げ	64.0 (Ⅱ)
			内部仕上げ	42.0 (Ⅳ)
経過年数	32		電気設備	66.0 (Ⅰ)
総合劣化度	57.0		衛生設備	49.8 (Ⅲ)
優先度	Ⅱ		空調設備	73.9 (Ⅰ)
ハナトピア岩沼 管理棟			外部仕上げ	37.0 (Ⅳ)
			内部仕上げ	31.8 (Ⅳ)
経過年数	23		電気設備	36.0 (Ⅳ)
総合劣化度	36.8		衛生設備	28.6 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		空調設備	53.4 (Ⅲ)
ハナトピア岩沼 FM棟			外部仕上げ	59.7 (Ⅱ)
			内部仕上げ	33.0 (Ⅳ)
経過年数	23		電気設備	36.8 (Ⅳ)
総合劣化度	39.6		衛生設備	30.5 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		空調設備	46.3 (Ⅲ)
ハナトピア岩沼 地域食材提供施設			外部仕上げ	34.5 (Ⅳ)
			内部仕上げ	33.5 (Ⅳ)
経過年数	22		電気設備	33.7 (Ⅳ)
総合劣化度	35.8		衛生設備	32.3 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		空調設備	52.8 (Ⅲ)
ハナトピア岩沼 休憩室			外部仕上げ	52.0 (Ⅲ)
			内部仕上げ	32.0 (Ⅳ)
経過年数	22		電気設備	34.5 (Ⅳ)
総合劣化度	40.4		衛生設備	28.7 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		空調設備	74.5 (Ⅰ)

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (5/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
ハナトピア岩沼 休憩室・倉庫			外部仕上げ	52.0 (Ⅲ)
経過年数	22		内部仕上げ	33.9 (Ⅳ)
総合劣化度	42.8		電気設備	34.5 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	30.0 (Ⅳ)
			空調設備	122.0 (Ⅰ)
ハナトピア岩沼 物販室			外部仕上げ	28.5 (Ⅳ)
経過年数	22		内部仕上げ	28.3 (Ⅳ)
総合劣化度	30.9		電気設備	33.3 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	28.7 (Ⅳ)
			空調設備	40.8 (Ⅳ)
ハナトピア岩沼 公衆トイレ			外部仕上げ	48.0 (Ⅲ)
経過年数	22		内部仕上げ	32.0 (Ⅳ)
総合劣化度	36		電気設備	31.2 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	26.2 (Ⅳ)
			空調設備	-
ハナトピア岩沼 物販展示室			外部仕上げ	27.0 (Ⅳ)
経過年数	19		内部仕上げ	29.0 (Ⅳ)
総合劣化度	29.1		電気設備	27.5 (Ⅳ)
優先度	Ⅳ		衛生設備	29.0 (Ⅳ)
			空調設備	49.0 (Ⅲ)
相の原保育所 保育所			外部仕上げ	75.3 (Ⅰ)
経過年数	42		内部仕上げ	50.5 (Ⅲ)
総合劣化度	79.7		電気設備	97.0 (Ⅰ)
優先度	Ⅰ		衛生設備	82.3 (Ⅰ)
			空調設備	95.3 (Ⅰ)

※施設名(施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (6/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)	
相の原保育所 授乳室		外部仕上げ	53.0 (Ⅲ)
		内部仕上げ	31.1 (Ⅳ)
		電気設備	39.7 (Ⅳ)
		衛生設備	29.5 (Ⅳ)
経過年数	23	空調設備	63.0 (Ⅳ)
総合劣化度	39.2		
優先度	Ⅳ		
西保育所 保育所		外部仕上げ	49.5 (Ⅲ)
		内部仕上げ	48.1 (Ⅲ)
		電気設備	95.0 (Ⅰ)
		衛生設備	79.4 (Ⅰ)
経過年数	40	空調設備	87.5 (Ⅰ)
総合劣化度	73.9		
優先度	Ⅰ		
西保育所 保育室		外部仕上げ	31.0 (Ⅳ)
		内部仕上げ	22.5 (Ⅳ)
		電気設備	31.7 (Ⅳ)
		衛生設備	25.0 (Ⅳ)
経過年数	20	空調設備	72.5 (Ⅰ)
総合劣化度	30.3		
優先度	Ⅳ		
東保育所 ・子育て支援センター 保育所・支援C		外部仕上げ	6.0 (Ⅳ)
		内部仕上げ	3.5 (Ⅳ)
		電気設備	7.3 (Ⅳ)
		衛生設備	5.6 (Ⅳ)
経過年数	1	空調設備	9.0 (Ⅳ)
総合劣化度	6.2		
優先度	Ⅳ		
東児童館 児童館		外部仕上げ	11.0 (Ⅳ)
		内部仕上げ	8.5 (Ⅳ)
		電気設備	12.3 (Ⅳ)
		衛生設備	10.6 (Ⅳ)
経過年数	6	空調設備	14.0 (Ⅳ)
総合劣化度	11.2		
優先度	Ⅳ		

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (7/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
北児童センター 児童センター			外部仕上げ	37.0 (IV)
			内部仕上げ	34.8 (IV)
			電気設備	37.3 (IV)
			衛生設備	32.4 (IV)
			空調設備	67.9 (I)
経過年数	26			
総合劣化度	39.8			
優先度	IV			
西公民館 ・西児童センター 庁舎			外部仕上げ	73.1 (I)
			内部仕上げ	44.5 (IV)
			電気設備	88.0 (I)
			衛生設備	60.6 (II)
			空調設備	66.8 (I)
経過年数	36			
総合劣化度	66.4			
優先度	I			
西公民館 ・西児童センター 児童センター			外部仕上げ	64.5 (II)
			内部仕上げ	47.0 (III)
			電気設備	75.8 (I)
			衛生設備	62.7 (II)
			空調設備	67.8 (I)
経過年数	37			
総合劣化度	63.6			
優先度	II			
西公民館 ・西児童センター クラブ室分室			外部仕上げ	8.0 (IV)
			内部仕上げ	5.5 (IV)
			電気設備	9.3 (IV)
			衛生設備	8.0 (IV)
			空調設備	11.8 (IV)
経過年数	3			
総合劣化度	8.0			
優先度	IV			
南部地区 総合福祉施設プラザ 福祉プラザ			外部仕上げ	14.8 (IV)
			内部仕上げ	11.5 (IV)
			電気設備	15.3 (IV)
			衛生設備	13.3 (IV)
			空調設備	17.0 (IV)
経過年数	9			
総合劣化度	14.3			
優先度	IV			

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (8/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)	
総合福祉センター 福祉施設		外部仕上げ	41.5 (Ⅲ)
		内部仕上げ	22.5 (Ⅳ)
		電気設備	28.8 (Ⅳ)
		衛生設備	25.0 (Ⅳ)
		空調設備	50.4 (Ⅲ)
		総合劣化度	32.9
経過年数	20	優先度	Ⅳ
総合福祉センター 車庫・倉庫		外部仕上げ	41.5 (Ⅲ)
		内部仕上げ	22.5 (Ⅳ)
		電気設備	35.0 (Ⅳ)
		衛生設備	-
		空調設備	-
		総合劣化度	33.4
経過年数	20	優先度	Ⅳ
西部地区 在宅福祉センター 福祉施設		外部仕上げ	48.5 (Ⅲ)
		内部仕上げ	26.5 (Ⅳ)
		電気設備	34.0 (Ⅳ)
		衛生設備	31.7 (Ⅳ)
		空調設備	55.2 (Ⅱ)
		総合劣化度	39.2
経過年数	21	優先度	Ⅳ
西部地区 在宅福祉センター 車庫棟		外部仕上げ	71.0 (Ⅰ)
		内部仕上げ	31.0 (Ⅳ)
		電気設備	33.5 (Ⅳ)
		衛生設備	27.7 (Ⅳ)
		空調設備	73.5 (Ⅰ)
		総合劣化度	45.5
経過年数	21	優先度	Ⅲ
西部地区 在宅福祉センター 倉庫棟		外部仕上げ	57.7 (Ⅱ)
		内部仕上げ	31.0 (Ⅳ)
		電気設備	30.2 (Ⅳ)
		衛生設備	33.5 (Ⅳ)
		空調設備	52.3 (Ⅲ)
		総合劣化度	39.3
経過年数	21	優先度	Ⅳ

※施設名(施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (9/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
シルバー人材センター シルバー 経過年数 13 総合劣化度 19.4 優先度 IV			外部仕上げ	19.5 (IV)
			内部仕上げ	18.5 (IV)
			電気設備	21.8 (IV)
			衛生設備	17.6 (IV)
			空調設備	20.5 (IV)
やすらぎの里 デイサービスC 経過年数 18 総合劣化度 27.3 優先度 IV			外部仕上げ	30.1 (IV)
			内部仕上げ	24.3 (IV)
			電気設備	25.0 (IV)
			衛生設備	22.6 (IV)
			空調設備	37.4 (IV)
ひまわりホーム 障害者授産施設 経過年数 25 総合劣化度 35.1 優先度 IV			外部仕上げ	34.6 (IV)
			内部仕上げ	28.8 (IV)
			電気設備	36.3 (IV)
			衛生設備	28.8 (IV)
			空調設備	55.8 (II)
ひまわりホーム 屋外作業所兼倉庫 経過年数 8 総合劣化度 12.7 優先度 IV			外部仕上げ	13.6 (IV)
			内部仕上げ	10.5 (IV)
			電気設備	13.0 (IV)
			衛生設備	11.8 (IV)
			空調設備	16.8 (IV)
ひまわりホーム分館 障害者授産施設 経過年数 2 総合劣化度 6.6 優先度 IV			外部仕上げ	7.0 (IV)
			内部仕上げ	4.5 (IV)
			電気設備	8.7 (IV)
			衛生設備	5.5 (IV)
			空調設備	10.8 (IV)

※施設名(施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (10/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)			
トレーニングホーム たてした トレーニングホーム			外部仕上げ	56.1 (Ⅱ)	
経過年数			29	内部仕上げ	32.8 (Ⅳ)
総合劣化度			44.7	電気設備	44.0 (Ⅳ)
優先度			Ⅳ	衛生設備	34.0 (Ⅳ)
				空調設備	104.0 (Ⅰ)
保健センター 保健センター			外部仕上げ	73.5 (Ⅰ)	
経過年数			37	内部仕上げ	45.5 (Ⅲ)
総合劣化度			70.7	電気設備	79.5 (Ⅰ)
優先度			Ⅰ	衛生設備	68.9 (Ⅰ)
				空調設備	85.5 (Ⅰ)
市庁舎 本館			外部仕上げ	53.1 (Ⅲ)	
経過年数			46	内部仕上げ	56.0 (Ⅱ)
総合劣化度			77.4	電気設備	98.5 (Ⅰ)
優先度			Ⅰ	衛生設備	88.1 (Ⅰ)
				空調設備	94.5 (Ⅰ)
市庁舎 議会棟			外部仕上げ	50.6 (Ⅲ)	
経過年数			46	内部仕上げ	53.0 (Ⅲ)
総合劣化度			70.5	電気設備	107.0 (Ⅰ)
優先度			Ⅰ	衛生設備	73.9 (Ⅰ)
				空調設備	71.0 (Ⅰ)
市庁舎 車庫・現業員棟			外部仕上げ	73.1 (Ⅰ)	
経過年数			46	内部仕上げ	56.0 (Ⅱ)
総合劣化度			79.6	電気設備	107.0 (Ⅰ)
優先度			Ⅰ	衛生設備	84.3 (Ⅰ)
				空調設備	76.8 (Ⅰ)

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 14 : 施設評価一覧表 (11/11)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		部位別劣化度+年築年 (その他設備除く)		
市庁舎 車庫			外部仕上げ	86.2 (I)
経過年数	32		内部仕上げ	-
総合劣化度	86.2		電気設備	-
優先度	I		衛生設備	-
			空調設備	-
市庁舎 議会棟新館			外部仕上げ	34.5 (IV)
経過年数	27		内部仕上げ	35.5 (IV)
総合劣化度	38.3		電気設備	40.0 (IV)
優先度	IV		衛生設備	31.5 (IV)
			空調設備	52.0 (III)
旧図書館 図書館			外部仕上げ	83.3 (I)
経過年数	45		内部仕上げ	56.3 (II)
総合劣化度	83.3		電気設備	106.0 (I)
優先度	I		衛生設備	83.3 (I)
			空調設備	93.0 (I)
旧図書館 児童室			外部仕上げ	70.3 (I)
経過年数	32		内部仕上げ	43.3 (IV)
総合劣化度	53.9		電気設備	57.8 (II)
優先度	III		衛生設備	42.6 (IV)
			空調設備	66.3 (I)
斎場 火葬場			外部仕上げ	8.0 (IV)
経過年数	3		内部仕上げ	5.5 (IV)
総合劣化度	8.4		電気設備	9.3 (IV)
優先度	IV		衛生設備	8.0 (IV)
			空調設備	11.0 (IV)

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

③ 耐震性能の確認

施設の耐震性能が適切に確保されているかの評価・判定に際しては、類似計画となる学校施設長寿命化計画の判定基準に準拠し、文部科学省の作成した「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の長寿命化の判定フローに基づき、躯体の健全性を確認しました。

本計画では、新耐震基準（昭和 56 年 7 月以降）で建設された施設は、耐震性能が満たされているものと判断します。また、旧耐震基準（昭和56年 6 月以前）で建設された施設でも耐震診を実施し、Is値（耐震指標）（※）が概ね0.7を超える又は耐震補強を実施した施設であれば長寿命化できると判断します。

評価の結果、保全計画における長寿命化対象35施設55棟のうち、旧耐震基準の施設は 6 施設 9 棟で、耐震性能が不足し耐震補強未実施の施設は、市庁舎の車庫・現業員棟と旧図書館の 2 棟となります。

車庫・現業員棟の今後の取り扱いについては、本計画に先立ち策定した岩沼市行政施設長寿命化計画（令和 2 年 3 月）において、「耐震補強工事を検討するうえで、長寿命化を図るか、建替えを実施するか検討を行う」、総合管理計画（令和 3 年度改訂）において、「市役所庁舎は、老朽化していることから、必要に応じた修繕等を行いながら、耐用年数を見据えて使用する」としています。

また、旧図書館については、総合管理計画（令和 3 年度改訂）において、「今後の使用方法を検討し、引き続き使用する際は、施設のリニューアルを実施し、使用しない場合には、解体撤去する」としています。

※ Is値（Seismic Index of Structure）とは、建物の耐震性能を表すための指標です。建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の告示（旧建設省告示 平成 7 年12月25日 第2089号）では、震度6～7程度の地震に対するIs値の評価については次のように規定されています。

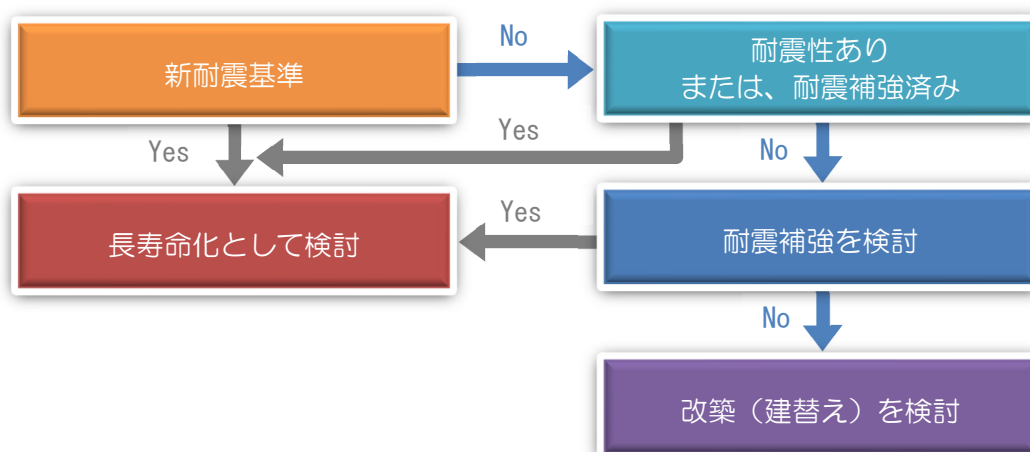
Is < 0.3 : 倒壊又は崩壊する危険性が高い

0.3 ≤ Is < 0.6 : 倒壊又は崩壊する危険性がある

0.6 ≤ Is : 倒壊又は崩壊する危険性が低い

なお、本市の施設においては、文部科学省による学校施設の耐震性能に準拠し、Is 値が 0.7 を超えることを基準としています。

図表 15 : 耐震性能評価フロー図



図表 16 : 耐震性能評価一覧表 (1/3)

施設・建物名		建設年	耐震基準	診断年	補強の有無
市民会館	本館	昭和 61 年 (1986 年)	新耐震基準	-	-
勤労者活動センター	本館	平成 11 年 (1999 年)	新耐震基準	-	-
<u>吹上地区集会所</u>	集会所	昭和 54 年 (1979 年)	旧耐震基準	平成 16 年 (2004 年)	不要
(旧)南長谷地区集会所	集会所	昭和 62 年 (1987 年)	新耐震基準	-	-
<u>矢野目地区中央集会所</u>	集会所	平成 2 年 (1990 年)	新耐震基準	-	-
里の杜地区集会所	集会所	平成 10 年 (1998 年)	新耐震基準	-	-
<u>たけくま集会所</u>	集会所	平成 20 年 (2008 年)	新耐震基準	-	-
<u>土ヶ崎集会所</u>	集会所	昭和 62 年 (1987 年)	新耐震基準	-	-
<u>玉浦西地区中集会所</u>	集会所	平成 27 年 (2015 年)	新耐震基準	-	-
玉浦コミュニティセンター	コミセン	平成 29 年 (2017 年)	新耐震基準	-	-
市民交流プラザ	交流プラザ	平成 30 年 (2018 年)	新耐震基準	-	-
市民図書館	図書館	平成 23 年 (2011 年)	新耐震基準	-	-
総合体育館	体育館	平成 5 年 (1993 年)	新耐震基準	-	-
<u>市民体育センター</u>	体育館	昭和 47 年 (1972 年)	旧耐震基準	平成 16 年 (2004 年)	不要
陸上競技場メインスタンド	メインスタンド	平成 2 年 (1990 年)	新耐震基準	-	-
<u>農村環境改善センター</u>	本館	昭和 63 年 (1988 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	管理棟	平成 9 年 (1997 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	FM 棟	平成 9 年 (1997 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	地域食材提供施設	平成 10 年 (1998 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	休憩室	平成 10 年 (1998 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	休憩室・倉庫	平成 10 年 (1998 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	物販室	平成 10 年 (1998 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	公衆トイレ	平成 10 年 (1998 年)	新耐震基準	-	-
ハナトピア岩沼	物販展示室	平成 13 年 (2001 年)	新耐震基準	-	-

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 16 : 耐震性能評価一覧表 (2/3)

施設・建物名		建設年	耐震基準	診断年	補強の有無
相の原保育所	保育所	昭和 53 年 (1978 年)	旧耐震基準	平成 16 年 (2004 年)	不要
相の原保育所	授乳室	平成 9 年 (1997 年)	新耐震基準	-	-
西保育所	保育所	昭和 55 年 (1980 年)	旧耐震基準	平成 16 年 (2004 年)	不要
西保育所	保育室	平成 12 年 (2000 年)	新耐震基準	-	-
東保育所・子育て支援センター	保育所・支援 C	平成 31 年 (2019 年)	新耐震基準	-	-
東児童館	児童館	平成 26 年 (2014 年)	新耐震基準	-	-
北児童センター	児童センター	平成 6 年 (1994 年)	新耐震基準	-	-
西公民館・西児童センター	庁舎	昭和 59 年 (1984 年)	新耐震基準	-	-
西公民館・西児童センター	児童センター	昭和 58 年 (1983 年)	新耐震基準	-	-
西公民館・西児童センター	クラブ室分室	平成 29 年 (2017 年)	新耐震基準	-	-
南部地区総合福祉プラザ	福祉プラザ	平成 23 年 (2011 年)	新耐震基準	-	-
総合福祉センター	福祉施設	平成 12 年 (2000 年)	新耐震基準	-	-
総合福祉センター	車庫・倉庫	平成 12 年 (2000 年)	新耐震基準	-	-
西部地区在宅福祉センター	福祉施設	平成 11 年 (1999 年)	新耐震基準	-	-
西部地区在宅福祉センター	車庫棟	平成 11 年 (1999 年)	新耐震基準	-	-
西部地区在宅福祉センター	倉庫棟	平成 11 年 (1999 年)	新耐震基準	-	-
シルバー人材センター	シルバー	平成 19 年 (2007 年)	新耐震基準	-	-
在宅障害者デイサービス センターやすらぎの里	デイサービス C	平成 14 年 (2002 年)	新耐震基準	-	-
ひまわりホーム	障害者授産施設	平成 7 年 (1995 年)	新耐震基準	-	-
ひまわりホーム	屋外作業所兼倉庫	平成 24 年 (2012 年)	新耐震基準	-	-
ひまわりホーム分館	障害者授産施設	平成 30 年 (2018 年)	新耐震基準	-	-
トレーニングホームたてした	トレーニングホーム	平成 3 年 (1991 年)	新耐震基準	-	-
保健センター	保健センター	昭和 58 年 (1983 年)	新耐震基準	-	-

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 16 : 耐震性能評価一覧表 (3/3)

施設・建物名		建設年	耐震基準	診断年	補強の有無
市庁舎	本館	昭和 49 年 (1974 年)	旧耐震基準	平成 15 年 (2003 年)	平成 22 年 (2010 年)
市庁舎	議会棟	昭和 49 年 (1974 年)	旧耐震基準	平成 15 年 (2003 年)	平成 23 年 (2011 年)
市庁舎	車庫・現業員棟	昭和 49 年 (1974 年)	旧耐震基準	平成 15 年 (2003 年)	未実施
市庁舎	車庫	昭和 63 年 (1988 年)	新耐震基準	-	-
市庁舎	議会棟新館	平成 5 年 (1993 年)	新耐震基準	-	-
旧図書館	図書館	昭和 50 年 (1975 年)	旧耐震基準	平成 28 年 (2016 年)	未実施
旧図書館	児童室	昭和 63 年 (1988 年)	新耐震基準	-	-
斎場	火葬場	平成 29 年 (2017 年)	新耐震基準	-	-

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

④ 躯体健全度の確認

躯体健全度を確認するため、新耐震基準で初期に建てられた比較的古い施設と保全計画における長寿命化対象施設で一番古い施設を対象に、コンクリート中性化・強度試験のサンプル調査（令和2年9月から10月）を実施しました。

躯体の健全度評価は、国土交通省の作成した「大規模リニューアル（案）」を参考に、「圧縮強度」、「中性化深さ」、「中性化の進行速度」の3項目により判定を行い、判定に用いるコンクリートの数値は、調査結果の平均値を採用しました。

図表 17：躯体の健全度評価基準

圧縮強度	コンクリート強度の平均値が低強度（13.5N/mm ² 未満）の場合は、長寿命化に適さないと判定
中性化深さ	調査時におけるコンクリートの中性化深さの平均値が 30mmに達しているものは長寿命化に適さないと判定
中性化の進行速度	調査時点で、理論値よりも中性化の進行が早ければ、長寿命化に適さないと判定

資料：大規模リニューアル（案）/国土交通省 2007 年作成

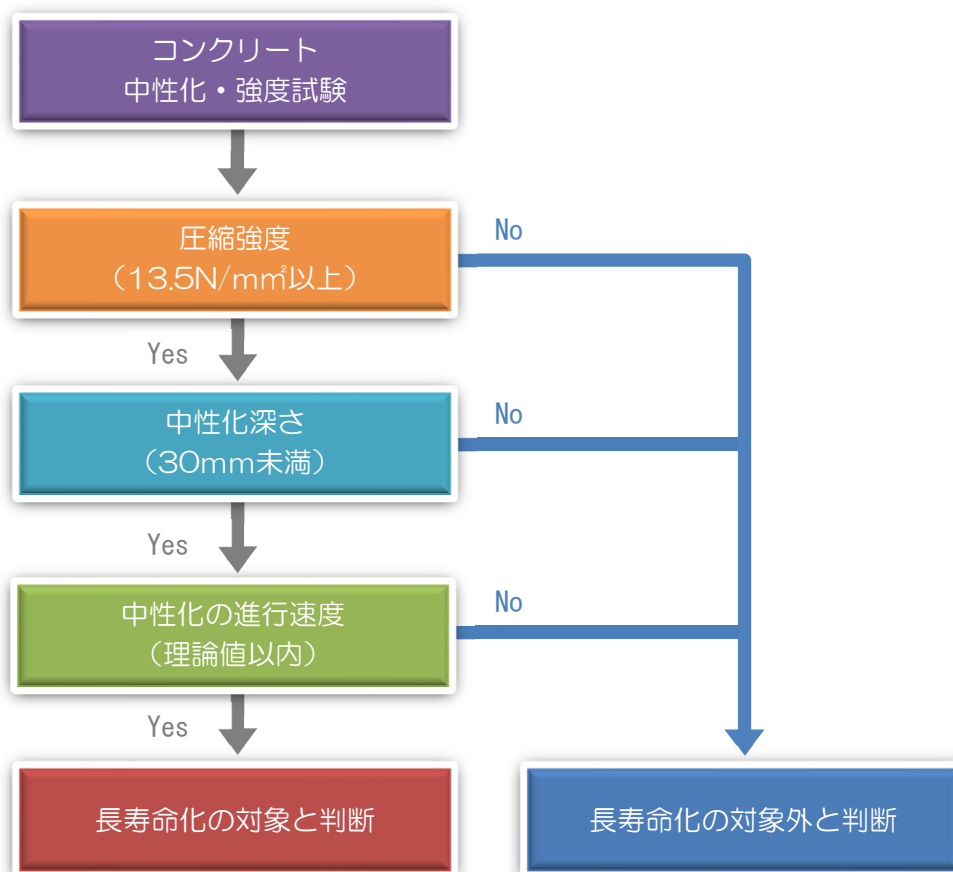
※理論値は、中性化理論式（浜田式）を用いて算定します。

$$C = \sqrt{t/7.2}$$

C：中性化深さ

t：経過年数

図表 18：躯体の健全度評価フロー図



躯体の健全度評価基準に基づき、「コンクリートの圧縮強度 13.5N/mm²未満」、「中性化深さ 30mm以上」、「中性化の進行速度が理論値を超える」の3項目により判定すると、いずれの施設も該当するものはなく、すべての施設で躯体が健全な状態であることを確認しました。

図表 19：令和2年コンクリート中性化・強度試験結果一覧表 ※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名		建設年	経過年数	調査箇所数	調査時の平均強度(N/mm ²)	調査時の平均中性化深さ(mm)	理論式による中性化深さ(mm)
総合体育館	体育館	平成5年(1993年)	27	3	23.8	9.9	19.4
市民体育センター	体育館	昭和47年(1972年)	48	4	35.6	5.4	25.8
陸上競技場メインスタンド	メインスタンド	平成2年(1990年)	30	4	51.5	10.8	20.4
農村環境改善センター	本館	昭和63年(1988年)	32	3	33.8	12.4	21.1
西公民館・西児童センター	庁舎	昭和59年(1984年)	36	3	38.7	1.4	22.4
西公民館・西児童センター	児童センター	昭和58年(1983年)	37	3	45.5	1.3	22.7
総合福祉センター	福祉施設	平成12年(2000年)	20	4	46.0	7.4	16.7
西部地区在宅福祉センター	福祉施設	平成11年(1999年)	21	3	41.2	9.5	17.1
旧図書館	児童室	昭和63年(1988年)	32	3	30.7	11.1	21.1

※施設名(施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 20：躯体健全度評価結果一覧表 (○：条件を満たしている。×：条件を満たしていない。)

施設・建物名		調査時の平均強度が13.5N/mm ² 以上	調査時の平均中性化深さが30mm未満	中性化深さが理論値以内	健全度評価
総合体育館	体育館	○	○	○	○
市民体育センター	体育館	○	○	○	○
陸上競技場メインスタンド	メインスタンド	○	○	○	○
農村環境改善センター	本館	○	○	○	○
西公民館・西児童センター	庁舎	○	○	○	○
西公民館・西児童センター	児童センター	○	○	○	○
総合福祉センター	福祉施設	○	○	○	○
西部地区在宅福祉センター	福祉施設	○	○	○	○
旧図書館	児童室	○	○	○	○

※施設名(施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

⑤ 消防設備点検

消防設備点検を実施している 26 施設のうち 8 施設で設備の不具合の指摘を受けました。

不具合の指摘の内訳は、消火器具で 4 施設、屋内消火栓設備で 1 施設、自動火災報知設備で 5 施設、非常警報器具及び設備で 1 施設、誘導灯及び誘導標識で 3 施設となっており、複数の指摘を受けた施設は、市民図書館、保健センター、市庁舎及び旧図書館の 4 施設となっています。

消防設備は、施設利用者や職員の安全に関わる重要な設備であることから、点検で受けた指摘事項は適宜、修繕・改修に取り組んでおり、今後も適切な維持管理を図っていきます。

図表 21 : 消防設備点検の結果 (○ : 良好 ● : 指摘を受けて修繕済み × : 不良 - : 該当なし)

施設名	消火器具	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	非常警報器具及び設備	誘導灯及び誘導標識
市民会館	○	○	○	○	○
勤労者活動センター	○	-	○	○	○
矢野目地区中央集会所	○	-	○	-	○
玉浦コミュニティセンター	○	-	○	○	○
市民交流プラザ	○	-	○	○	○
市民図書館	×	○	×	○	×
総合体育館	○	-	○	○	○
市民体育センター	○	-	○	-	○
陸上競技場メインスタンド	○	-	○	○	○
農村環境改善センター	○	-	○	○	○
ハナトピア岩沼	○	○	○	○	○
相の原保育所	○	-	○	-	○
西保育所	○	-	○	-	○
東保育所・子育て支援センター	○	○	○	○	○
東児童館	○	-	○	○	○
北児童センター	○	-	○	-	○
西公民館・西児童センター	○	-	○	●	○
南部地区総合福祉プラザ	○	-	×	○	○
総合福祉センター	○	○	○	○	●
西部地区在宅福祉センター	×	-	○	-	○
在宅障害者デイサービスセンター やすらぎの里	○	-	○	-	○
ひまわりホーム	○	-	○	-	○
保健センター	●	-	●	-	-
市庁舎	○	×	●	-	×
旧図書館	×	-	×	-	○
斎場	○	-	○	○	○

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

⑥ 電気設備点検

電気設備点検を実施している17施設のうち5施設で設備の不具合の指導又は指摘を受けました。

指導事項の内訳は、受電設備で3施設、受・配電盤で2施設、蓄電池設備で2施設、指摘事項の内訳は、接地工事で1施設となっており、複数の指摘を受けた施設は、総合福祉センター及び市庁舎の2施設となっています。

点検で受けた指導及び指摘事項は適宜、修繕・改修に取り組んでおりますが、電気設備点検を実施していない集会所等を含め公共施設は、災害発生時の指定避難所としての機能を果たすなど、防災拠点施設としての役割も果たすことから、今後も適切な維持管理を図っていきます。

図表 22：電気設備点検の結果

(○：良好 △：指導事項あり ●：指導または指摘を受けて修繕済み ×：指摘事項あり -：該当なし)

施設名	引込設備	受電設備	受・配電盤	接地工事	構造物	配電設備	負荷設備	非常用予備発電装置	蓄電池設備
市民会館	○	○	○	○	○	○	○	○	○
勤労者活動センター	○	△	○	○	○	○	○	-	-
玉浦コミュニティセンター	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民交流プラザ	○	○	○	○	○	○	○	-	-
市民図書館	○	○	○	○	○	○	○	-	-
総合体育館	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ハナトピア岩沼	○	○	○	○	○	○	○	○	△
東保育所・子育て支援センター	○	○	○	○	○	○	○	-	-
東児童館	○	○	○	○	○	○	○	-	-
南部地区総合福祉プラザ	○	○	○	×	○	○	○	-	-
総合福祉センター	○	●	●	○	○	○	○	○	●
西部地区在宅福祉センター	○	○	○	○	○	○	○	-	-
在宅障害者デイサービスセンター やすらぎの里	○	○	○	○	○	○	○	-	-
ひまわりホーム	○	○	○	○	○	○	○	-	-
保健センター	○	○	○	○	○	○	○	-	-
市庁舎	○	△	△	○	○	○	○	○	○
斎場	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※施設名 (施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

⑦ 建築基準法第 12 条に基づく定期点検（建築物）

建築基準法第 12 条第 1 項に基づく定期点検を実施している 9 施設のうち 2 施設で設備の不具合の指摘（要是正）を受けています。

指導事項の内訳は、敷地及び地盤で 2 施設、建築物の外部で 1 施設、屋根及び屋上で 1 施設、建築物の内部で 1 施設、避難施設等で 2 施設、その他で 1 施設となっています。

指摘を受けた事項については、他の施設の修繕計画や長寿命化実施計画と調整を図りながら、順次改修を図っていくものとします。

図表 23：建築基準法第 12 条点検結果（○：指摘なし ●：指摘を受けて修繕済み ×：要是正）

施設名	敷地及び地盤	建築物の外部	屋上及び屋根	建築物の内部	避難施設等	その他
総合体育館	×	○	○	○	×	×
相の原保育所	○	○	○	○	○	○
西保育所	○	○	○	○	○	○
東児童館	○	○	○	○	○	○
北児童センター	○	○	○	○	○	○
西公民館・西児童センター	○	○	○	○	○	○
南部地区総合福祉プラザ	○	○	○	○	○	○
総合福祉センター	○	○	○	○	○	○
市庁舎	×	×	×	×	×	○

※建築基準法第 12 条の規定に基づく定期点検は 3 年毎に行います。

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 24：建築物及びその敷地に関する特記事項

点検項目	是正内容	合計
敷地及び地盤	1（1）地盤沈下	2
建築物の外部	2（11）外壁	1
屋上及び屋根	3（1）屋上面	1
建築物の内部	4（10）壁の室内に面する部分	1
	4（19）床	1
	4（24）天井	1
避難施設等	5（14）階段	1
	5（28）排煙設備等	1
	5（39）非常用の照明設備	1
その他	7（10）機器本体の劣化及び損傷の状況	1
合計		11

3) 施設の老朽化状況を踏まえた課題

これまでに取りまとめた施設調査内容と、公共施設ヒアリングシートを通して施設管理者（職員）が認識する施設の不具合状況等を重ね合わせることで実情に応じた整理を行うとともに、各施設の状況から本市における施設全体の劣化の方向性を整理します。

まず、施設全体の劣化の方向性を整理するため、部位別現況劣化度で最も劣化が進行しているⅠ（優先度が高い）の評価数に着目すると、空調設備が 21 棟、電気設備が 14 棟、外部仕上りが 13 棟の順になっています。

また、部位別現況劣化度のⅠからⅣの評価数に着目するとⅣ（優先度が低い）が最も多く 159 件、次にⅠ（優先度が高い）が 57 件と、評価からも新しい建物と老朽建物の二極化している傾向が見て取れます。

図表 25 : 建物部位の劣化の方向性

項目	部位別現況劣化度					合計
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	設備なし	
外部仕上り	13	5	11	26	0	55
内部仕上り	0	4	7	43	1	55
電気設備	14	4	0	36	1	55
衛生設備	9	2	6	36	2	55
空調設備	21	4	8	18	4	55
合計	57	19	32	159	8	275

次項以降に建物部位ごとの劣化に対する課題や修繕・改修状況などを整理します。

① 外部仕上げ

公共施設ヒアリングシートの外部仕上げにおいて、劣化に関する意見を 24 件、漏水に関する意見を 9 件、破損に関する意見を 2 件受けています。

外部仕上げでは、大きく 2 つの不具合に注意が必要です。1 つ目は「漏水」、2 つ目は「外壁部材の落下事故です。

漏水（雨水侵入）に関しては、屋根や屋上からの漏水と外壁からの漏水の 2 つの侵入ルートが考えられます。屋根や屋上からの漏水は、屋根材の腐食や瓦材のズレ、防水シートの劣化、雨水排水ドレンや雨樋の詰まりなどが原因で建物内部に雨水が侵入することにより発生します。外壁からの漏水は、外壁材の破損やひび割れ、サッシや外部建具と外壁をつなぐシーリング材の劣化箇所を通じて建物内部に雨水が侵入することにより発生します。

漏水は、建物内部の仕上げ材に影響を及ぼすだけでなく、木造であれば木材の腐朽に、鉄筋コンクリート造であれば躯体コンクリートのひび割れ拡大、これに伴うコンクリートの中性化の進行や鉄筋の錆などにより躯体強度に影響を及ぼす可能性が高くなります。

次に、外壁部材の落下事故では、経年劣化に伴うタイルの剥離や外壁のひび割れによる部材落下が懸念されます。近年の異常気象に伴い、大風や突風などの威力が増加しつつあり、外壁部材等の落下や吹き飛ばしによって、利用者の怪我や物損などを引き起こす可能性が高まっていることから、漏水対策と併せて適切に維持・改修を図る必要があります。

図表 26：外部仕上げに関する意見

項目	不具合内容	件数
屋根	劣化に関する意見	11
	漏水に関する意見	8
	破損に関する意見	0
外壁	劣化に関する意見	13
	漏水に関する意見	1
	破損に関する意見	2

資料：公共施設ヒアリングシート

図表 27：外部仕上げの劣化状況



② 内部仕上げ

公共施設ヒアリングシートの内部仕上げにおいて、劣化に関する意見を24件、漏水に関する意見を4件、破損に関する意見を6件、その他意見を5件から受けています。

天井・内壁に関する意見では、塗装の剥離やクロスの剥がれなどの意見とともに、壁からの漏水に関する意見がありました。前項の①外部仕上げで示した外壁材の破損やひび割れ、サッシや外部建具廻りのシーリング材の劣化が進行し、雨水が建物内部まで侵入してきたものと推測されます。

また、漏水に関連してカビの繁殖に対する意見が多数寄せられています。カビ菌はアレルギーの原因となることから、乳幼児や園児、児童をあずかる子育て支援センターや保育所、児童館では特に注意が必要となります。内部仕上げの塗料などには防カビ成分が含まれていますが、経年により効力が薄れていくことや、最近では、新型コロナウイルス感染拡大防止対策として、空調設備を運転しながら窓を開け換気するため、一部結露によるカビの発生が懸念されます。このため、施設状況を踏まえながら、改修の周期を定めて修繕・改修する必要があります。

また、床の劣化に関する意見が10棟から寄せられました。不具合の内容は、床材のひび割れやたわみ、留め具の浮きなどによるものです。園児や児童、高齢者が利用する施設においては、特に転倒などによる怪我が懸念されることから、不具合が軽微なうちに適宜解消していく必要があります。

図表 28 : 内部仕上げに関する意見

項目	不具合内容	件数
天井・内壁	劣化に関する意見	8
	漏水に関する意見	2
	破損に関する意見	3
	その他	4
床	劣化に関する意見	10
	漏水に関する意見	0
	破損に関する意見	0
	その他	1
その他	劣化に関する意見	6
	漏水に関する意見	2
	破損に関する意見	3
	その他	0

資料：公共施設ヒアリングシート

図表 29 : 内部仕上げの劣化状況



③ 電気設備

公共施設ヒアリングシートの電気設備において、劣化に関する意見を3件、破損・故障に関する意見を5件、その他意見を6件から受けています。

劣化に関する意見では、機材や設備の経年劣化や耐用年数超過について意見が寄せられています。破損・故障に関する意見とその他の意見では、照明設備に関する意見が寄せられています。

電気設備は、故障してしまうと、施設の運営に直接的に影響を及ぼす恐れがあることから、適切な維持管理が求められます。

図表 30 : 電気設備に関する意見

項目	不具合内容	件数
電気設備	劣化に関する意見	3
	破損・故障に関する意見	5
	その他	6

④ 衛生設備

公共施設ヒアリングシートの衛生設備において、劣化に関する意見を4件、漏水に関する意見を6件、破損・故障に関する意見を5件、その他意見を1件受けています。

劣化に関する意見では、赤水やサビ片が4件、漏水に関する意見では、漏水が2件、排水不良が4件寄せられています。

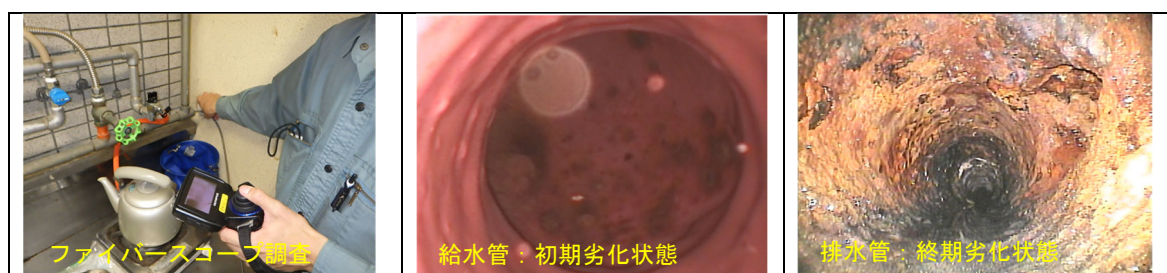
水道水の水質は、定期検査により安全性が確保されているものの、経年劣化による腐食によりサビ水が確認された施設もあることから、適切な維持管理を図っていく必要があります。

また、配管の腐食は、建物内部からの漏水を引き起こす原因となるため、施設の長期活用を図るためにも配管の耐用年数に応じた改修が必要です。

図表 31 : 衛生設備に関する意見

項目	不具合内容	件数
衛生設備	劣化に関する意見	4
	漏水に関する意見	6
	破損・故障に関する意見	5
	その他	1

図表 32 : 衛生設備の劣化状況 (2019年市庁舎調査より)



⑤ 空調設備

公共施設ヒアリングシートの空調設備において、劣化に関する意見を4件、漏水に関する意見を2件、破損・故障に関する意見を4件受けています。

劣化に関する意見では、設備や機器の経年劣化と更新時期を迎えているとの意見が寄せられています。破損・故障に関する意見は、動かないや空調が効かないなどといったものです。

近年は、夏季の猛暑が続いており、空調設備が必要不可欠となっています。乳幼児や園児、児童、高齢者が利用する施設では特に、熱中症対策として空調設備を欠かすことができません。

空調設備は、施設利用者の安全で快適な利用を図る点からも、適切な維持管理が必要です。

図表 33 : 空調設備に関する意見

項目	不具合内容	件数
空調設備	劣化に関する意見	4
	漏水に関する意見	2
	破損・故障に関する意見	4
	その他	0

⑥ 施設の修繕・改修状況

今後の長寿命化実施計画を検討するうえで、これまでの修繕・改修状況を整理します。

図表 34：施設の修繕・改善履歴一覧表（1/6）

※経過年数の基準年は令和2年（2020年）

施設・建物名	建設年	経過年数	構造階数	No.	実施年	経過年数	修繕・改修内容
市民会館 本館	昭和61年 (1986年)	34	SRC 3	①	令和2年 (2020年)	0	市民会館空調設備改修工事
				②	平成30年 (2018年)	2	大ホールカーペット張替え
				③	平成27年 (2015年)	5	大ホール舞台照明負荷設備改修
				④	平成26年 (2014年)	6	再生可能エネルギー等導入工事 その2（大ホール照明）
					平成26年 (2014年)	6	非常用発電設備改修工事（高圧ケーブル・蓄電池外更新含む）
				⑤	平成25年 (2013年)	7	屋上防水その他改修工事
					平成25年 (2013年)	7	大ホール舞台照明操作卓修繕
					平成25年 (2013年)	7	エレベーター改修工事
				⑥	平成24年 (2012年)	8	外壁補修工事及び屋上防水工事
				⑦	平成23年 (2011年)	9	災害復旧工事（外構不陸・内装クラック）
					平成23年 (2011年)	9	大中ホール冷暖房用ボイラー修繕
⑧	平成22年 (2010年)	10	受電設備工事、伝統・動力変圧器交換修繕				
⑨	平成21年 (2009年)	11	中央監視装置修繕				
	平成21年 (2009年)	11	吸収冷温水機修繕				
勤労者活動センター 本館	平成11年 (1999年)	21	RC1				
吹上地区集会所 集会所	昭和54年 (1979年)	41	S2	①	平成16年 (2004年)	16	耐震診断
（旧）南長谷地区 集会所 集会所	昭和62年 (1987年)	33	S1				
矢野目地区中央集会所 集会所	平成2年 (1990年)	30	S2	①	平成27年 (2015年)	5	屋根外壁改修
里の社地区集会所 集会所	平成10年 (1998年)	22	W1				
たけくま集会所 集会所	平成20年 (2008年)	12	S1				
土ヶ崎集会所 集会所	昭和62年 (1987年)	33	RC2				
玉浦西地区中集会所 集会所	平成27年 (2015年)	5	W1				
玉浦コミュニティ センターコミセン	平成29年 (2017年)	3	S1				
市民交流プラザ 交流プラザ	平成30年 (2018年)	2	S2				
市民図書館 図書館	平成23年 (2011年)	9	S2				

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量S：軽量鉄骨造 W：木造

※上記のNo.は、「3.（2）目標使用年数の設定」の図表47・48目標使用年数と修繕状況と整合します。

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 34 : 施設の修繕・改善履歴一覧表 (2/6)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名	建設年	経過年数	構造階数	No.	実施年	経過年数	修繕・改修内容
総合体育館 体育館	平成5年 (1993年)	27	RC3	①	平成26年 (2014年)	6	再生可能エネルギー等導入工事
				②	平成25年 (2013年)	7	災害復旧工事(屋根破損・アリーナ天井等原状復旧)
					平成25年 (2013年)	7	外部改修工事(壁補修及び塗装改修、屋根塗装改修)
					平成25年 (2013年)	7	内部改修工事(内装補修及び塗装改修)
				③	平成24年 (2012年)	8	電気設備改修工事(アリーナ照明・WC人感センサー)
④	平成22年 (2010年)	10	中央監視設備改修工事				
市民体育センター 体育館	昭和47年 (1972年)	48	RC2	①	平成21年 (2009年)	11	屋根防水改修工事
				②	平成16年 (2004年)	16	耐震診断
陸上競技場メイン スタンド メイン スタンド	平成2年 (1990年)	30	RC2	①	令和元年 (2019年)	1	メインスタンド段床版復旧修繕
農村環境改善セン ター 本館	昭和63年 (1988年)	32	RC1	①	平成26年 (2014年)	6	トイレ修繕
				②	平成14年 (2002年)	18	屋上防水改修工事
ハナトピア岩沼 管理棟	平成9年 (1997年)	23	W1	①	平成19年 (2007年)	13	外壁塗装改修工事
ハナトピア岩沼 FM棟	平成9年 (1997年)	23	RC2				
ハナトピア岩沼 地域食材提供施設	平成10年 (1998年)	22	W1	①	平成19年 (2007年)	13	外壁塗装改修工事
ハナトピア岩沼 休憩室	平成10年 (1998年)	22	W1				
ハナトピア岩沼 休憩室・倉庫	平成10年 (1998年)	22	W1				
ハナトピア岩沼 物販室	平成10年 (1998年)	22	軽量 S1	①	令和2年 (2020年)	0	大規模改修
ハナトピア岩沼 公衆トイレ	平成10年 (1998年)	22	W1				
ハナトピア岩沼 物販展示室	平成13年 (2001年)	19	W1	①	平成19年 (2007年)	13	外壁塗装改修工事
相の原保育所 保育所	昭和53年 (1978年)	42	RC2	①	平成16年 (2004年)	16	耐震診断
				②	平成12年 (2000年)	20	外壁改修工事
相の原保育所 授乳室	平成9年 (1997年)	23	W1				

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量S：軽量鉄骨造 W：木造

※上記のNo.は、「3.(2) 目標使用年数の設定」の図表47・48 目標使用年数と修繕状況と整合します。

※施設名(施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 34 : 施設の修繕・改善履歴一覧表 (3/6)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名	建設年	経過年数	構造階数	No.	実施年	経過年数	修繕・改修内容
西保育所 保育所	昭和55年 (1980年)	40	RC1	①	令和元年 (2019年)	1	屋上防水修繕②
					令和元年 (2019年)	1	外壁等改修工事
				②	平成28年 (2016年)	4	屋上防水修繕①
				③	平成22年 (2010年)	10	LPガス付帯設備改修工事
④	平成16年 (2004年)	16	耐震診断				
西保育所 保育室	平成12年 (2000年)	20	W1	①	平成29年 (2017年)	3	外壁等改修工事(南側一部改修)
東保育所・子育て 支援センター 保育所・支援C	平成31年 (2019年)	1	W1				
東児童館 児童館	平成26年 (2014年)	6	W1				
北児童センター 児童センター	平成6年 (1994年)	26	S1	①	平成29年 (2017年)	3	屋根外壁修繕
西公民館・西児童 センター 庁舎	昭和59年 (1984年)	36	RC2	①	令和2年 (2020年)	0	放送設備交換
西公民館・西児童 センター 児童センター	昭和58年 (1983年)	37	RC1	①	平成29年 (2017年)	3	屋上防水改修工事
西公民館・西児童 センター クラブ室分室	平成29年 (2017年)	3	軽量 S1				
南部地区総合福祉 施設プラザ 福祉プラザ	平成23年 (2011年)	9	RC1				
総合福祉センター 福祉施設	平成12年 (2000年)	20	RC2	①	令和2年 (2020年)	0	受電・受配・蓄電池改修、
					令和2年 (2020年)	0	誘導灯改修
総合福祉センター 車庫・倉庫	平成12年 (2000年)	20	RC1				
西部地区在宅福祉 センター 福祉施設	平成11年 (1999年)	21	RC1	①	平成26年 (2014年)	6	玄関前段差解消アスファルト工事
					②	平成25年 (2013年)	7
				③	平成25年 (2013年)	7	冷房用ファインバーター交換工事
				④	平成24年 (2012年)	8	浴室脱衣所床張替え工事
					平成23年 (2011年)	9	氷蓄熱ユニット冷媒漏れ箇所修繕
				平成23年 (2011年)	9	空調機天井配管修繕	

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量S：軽量鉄骨造 W：木造

※上記のNo.は、「3.(2) 目標使用年数の設定」の図表47・48 目標使用年数と修繕状況と整合します。

※施設名(施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 34 : 施設の修繕・改善履歴一覧表 (4/6)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名	建設年	経過年数	構造階数	No.	実施年	経過年数	修繕・改修内容
西部地区在宅福祉センター 車庫棟	平成11年(1999年)	21	RC1				
西部地区在宅福祉センター 倉庫棟	平成11年(1999年)	21	RC1				
シルバー人材センター シルバー	平成19年(2007年)	13	軽量S1				
やすらぎの里 デイサービスC	平成14年(2002年)	18	W1	①	平成30年(2018年)	2	脱衣室修繕及びシロアリ防除処理
					平成30年(2018年)	2	脱衣室床改修、床点検口整備
				②	平成29年(2017年)	3	非常用照明交換
				③	平成28年(2016年)	4	空調設備修繕
ひまわりホーム 障害者授産施設	平成7年(1995年)	25	W1	①	平成30年(2018年)	2	玄関自動ドア修繕
					平成30年(2018年)	2	非常用照明交換
				②	平成23年(2011年)	9	外壁改修(塗装替・シーリング)
					平成23年(2011年)	9	トイレ改修(ブース位置変更)
					平成23年(2011年)	9	内装改修(相談室・HWC新設)
					平成23年(2011年)	9	空調改修及び新設
ひまわりホーム 屋外作業所兼倉庫	平成24年(2012年)	8	軽量S1				
ひまわりホーム分館 障害者授産施設	平成30年(2018年)	2	W1				
トレーニングホームたてした トレーニングホーム	平成3年(1991年)	29	W2	①	平成29年(2017年)	3	トップライト雨漏り修繕等
保健センター 保健センター	昭和58年(1983年)	37	RC2	①	令和2年(2020年)	0	自動火災報知設備改修
				②	平成26年(2014年)	6	再生可能エネルギー等導入工事
				③	平成25年(2013年)	7	冷水機更新工事
				④	平成23年(2011年)	9	温水ヒーター改修工事
				⑤	平成13年(2001年)	19	事務室外空調設備改修工事(事務室2台・体育指導室2台)

※RC:鉄筋コンクリート造 SRC:鉄筋鉄骨コンクリート造 S:鉄骨造 軽量S:軽量鉄骨造 W:木造

※上記のNo.は、「3.(2)目標使用年数の設定」の図表47・48目標使用年数と修繕状況と整合します。

※施設名(施設名に下線):本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 34 : 施設の修繕・改善履歴一覧表 (5/6)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名	建設年	経過年数	構造階数	No.	実施年	経過年数	修繕・改修内容
市庁舎 本館	昭和49年 (1974年)	46	RC6	①	令和2年 (2020年)	0	消火器、自動火災報知機
					令和2年 (2020年)	0	真空遮断機等改修
				②	平成30年 (2018年)	2	2F シャッター修繕
					平成30年 (2018年)	2	3F フロア改修(東側)
					平成30年 (2018年)	2	研修室 AB 空調機器更新
					平成30年 (2018年)	2	冷温水ポンプ修繕
				③	平成29年 (2017年)	3	2F 防火シャッター修繕
					平成29年 (2017年)	3	庁舎入り口階段防水修繕工事
					平成29年 (2017年)	3	非常灯蓄電池更新
				④	平成28年 (2016年)	4	冷却塔修繕、冷却水配管改修
				⑤	平成26年 (2014年)	6	再生可能エネルギー等導入工事
				⑥	平成22年 (2010年)	10	外壁その他改修工事 (耐震補強・屋上防水改修含む)
				⑦	平成21年 (2009年)	11	エレベーター改修工事(2機)
				⑧	平成17年 (2005年)	15	中央監視装置改修工事
⑨	平成15年 (2003年)	17	耐震診断				
	平成15年 (2003年)	17	屋上防水工事				
	平成15年 (2003年)	17	変電設備等工事				
	平成15年 (2003年)	17	給水管更正工事				
⑩	平成12年 (2000年)	20	高圧引込ケーブル及び高圧盤 3面改修工事				
市庁舎 議会棟	昭和49年 (1974年)	46	RC3	①	平成28年 (2016年)	4	議場空調設備更新
				②	平成23年 (2011年)	9	耐震補強及び外壁その他改修工事
				③	平成15年 (2003年)	17	耐震診断
					平成15年 (2003年)	17	給水管更正工事
市庁舎 車庫・現業員棟	昭和49年 (1974年)	46	RC2	①	平成15年 (2003年)	17	耐震診断
					平成15年 (2003年)	17	屋上防水改修工事
				②	平成13年 (2001年)	19	事務室 3 室内装改修及び空調設置工事

※RC:鉄筋コンクリート造 SRC:鉄筋鉄骨コンクリート造 S:鉄骨造 軽量S:軽量鉄骨造 W:木造

※上記のNo.は、「3.(2)目標使用年数の設定」の図表47・48目標使用年数と修繕状況と整合します。

※施設名(施設名に下線):本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 34 : 施設の修繕・改善履歴一覧表 (6/6)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

施設・建物名	建設年	経過年数	構造階数	No.	実施年	経過年数	修繕・改修内容
市庁舎 車庫	昭和63年 (1988年)	32	軽量 S1				
市庁舎 議会棟新館	平成5年 (1993年)	27	S2	①	平成29年 (2017年)	3	会派室外空調設備改修、サーバ ー室エアコン自動復帰修繕
				②	平成26年 (2014年)	6	空調設備更新
				③	平成23年 (2011年)	9	屋上・外壁改修工事
旧図書館 図書館	昭和50年 (1975年)	45	RC2	①	平成28年 (2016年)	4	耐震診断
旧図書館 児童室	昭和63年 (1988年)	32	RC1				
斎場 火葬場	平成29年 (2017年)	3	RC2				

※RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造 S：鉄骨造 軽量S：軽量鉄骨造 W：木造

※上記のNo.は、「3.(2) 目標使用年数の設定」の図表47・48 目標使用年数と修繕状況と整合します。

※施設名 (施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

3.施設整備の基本的な方針等

(1) 改修等の基本的な方針

1) 維持管理の基本方針

本市の施設を限られた財源の中で効果的・効率的に運用していくためには、支出そのものを抑制していく必要があります。適切な維持管理を行いつつ、建物寿命を延命しながら、建替え（改築）需要を抑制する対策が一番効果的な方法となります。

そのため、施設の不具合が深刻化してから補修を行う方法では、建物寿命を縮めるばかりでなく、補修費用の増大につながり効果的とは言えません。また、その都度補修を行う方法では、財政の見通しが立てにくく健全な市政運営に支障を及ぼす恐れもあります。

今後は、不具合が軽微なうちに補修する日常修繕と建物の長寿命化に向けた予防保全により、適切な維持管理を目指します。

本市では、施設管理を効果的・効率的に行うために、施設の劣化状況を判定する評価基準から保全工事の優先度までを算定する整備基準を作成しました。今後の施設の管理・運営は、建物・設備の不具合状況を評価・判定する「総合劣化度」と重要施設を優先して保全する「施設重要度」により、「保全優先度」を算定し、メリハリを持った実効性のある長寿命化実施計画を作成します。

2) 総合劣化度

管理施設を統一の施設評価基準に基づき、施設の劣化状況を評価・判定します。

評価・判定は、「現況劣化度」と「築年数」から「総合劣化度」を算出します。

現況劣化度は、目視調査の結果とこれまでの修繕改修状況を基に、施設部位の重要度による重みづけ（部位別重要度係数）を行い点数評価します。

目視調査は、「施設現況評価シート（岩沼市版）」を用いて、外部仕上げ、内部仕上げ、電気設備、衛生設備、空調設備、その他設備の6項目について、概ね良好のA評価から早急に対応が必要なD評価までの4段階で評価します。

※実際の施設評価は、「2.（2）2）②総合劣化度と優先度評価」を参照のこと。

図表 35：調査部位（1/2）

部位	部位細目	部位細目の代表例
外部仕上げ	屋根・屋上	床仕上げ・立上り・笠木・ルフトレシ・雑部材
	外壁・シーリング	仕上げ（東西南北）・目地ソール（建具部含む）
	外部開口部	外部サッシ・ガリ（東西南北）
	外部天井	屋根軒天・玄関天井仕上げ
	外部床	玄関タイル・犬走り仕上げ
	外部雑その他	バルコニー・外部階段 等
内部仕上げ	内部開口部	内部建具（防火設備含む）
	内部天井	各室の天井仕上げ
	内部壁	各室の壁仕上げ
	内部床	各室の床仕上げ
	中間材	ホール・階段等の仕上げ
	内部雑その他	造作家具・モケット 等

資料：岩沼市公共施設保全計画

図表 35 : 調査部位 (2/2)

部位	部位細目	部位細目の代表例
電気設備	受変電設備 (発電設備含む)	電力引込・受電設置・自家発電・蓄電池
	幹線設備 (盤類含む)	高圧・低圧・各種盤類
	動力・電灯・コンセント設備	動力・照明器具 (外部・非常用含む)・コンセント
	通信設備 (放送・TV・インターネット)	放送・TV・インターネット・電話配管・電話機器
	防災設備 (自火報・避雷)	自動火災報知器・避雷針・防排煙連動
	その他	警備・太陽光・監視設備 等
衛生設備	給水設備	給水引込・受水槽・ホソソフ・配管・外部給水
	給湯設備	給湯機器・配管
	排水設備	屋外配管・排水通気・排水ホソソフ
	衛生器具	便器・洗面・流し・オストメイト・外部流し
	ガス設備	LPG 保管庫・配管
	消火設備	消火栓設備・消火器等
	厨房設備	厨房機器・配管
	排水処理設備	浄化槽・グリストラップ・各種ろ過設備
	その他	雨水利用・中水道設備 等
空調設備	熱源設備	ボイラ・冷却塔・熱交換器・蓄熱槽
	空調機器	空調機・全熱交換機・ファンコイル・AC 類
	ダクト設備	ダクト・吹出口・吸入口
	配管設備	冷媒管・ドレン管・燃料管・ホソソフ・槽ダケ類
	換気設備	ファン類・ダクト類
	排煙設備	排煙ファン・排煙ダクト・排煙口
	その他	—
その他設備	昇降機設備	エレベーター・ダムエーター
	その他	—

資料：岩沼市公共施設保全計画

図表 36 : 部位別評価基準 (細目)

評価	評価ポイント	状況	
		目視評価	築年数評価
A	10	概ね良好	20 年未満
B	40	部分的に劣化	20 年～40 年未満
C	70	広範囲に劣化	40 年以上
D	100	早急に対応が必要	著しい劣化

資料：岩沼市公共施設保全計画

図表 37 : 部位別重要度係数

施設管理上の重要度 建物全体の安全性・機能性 の確保に及ぼす影響の度合い	重要度	重要度係数
	大	1.0
	中	0.75
	小	0.5
	軽微	0.25

資料：岩沼市公共施設保全計画

3) 修繕改修状況による評価補正

目視調査による各施設部位の評価値から修繕改修状況を踏まえた評価補正を行います。評価補正は、施設部位の耐用年数を基に、耐用年数未達のA評価から耐用年数到達10年以上又は故障のD評価までの4段階で評価補正を行います。

図表 38 : 施設部位の耐用年数

部位	部位細目	代表例	耐用年数
外部仕上げ	屋根・屋上	床仕上げ・立上り・笠木・ルーフ・レイン・雑部材	20年
	外壁・シリング	仕上げ(東西南北)・目地・珪(建具部含む)	15年
電気設備	受変電設備(発電設備含む)	電力引込・受電接地・自家発電・蓄電池	30年
	幹線設備(盤類含む)	高圧・低圧・各種盤類	30年
	動力・電灯・コンセント設備	動力・照明器具(外部・非常用含む)・コンセント	20年
	防災設備(自火報・避雷)	自動火災報知器・避雷針・防排煙連動	30年
衛生設備	給水設備	給水引込・受水槽・ホップ・配管・外部給水	30年
	給湯設備	給湯機器・配管	30年
	排水設備	屋外配管・排水通気・排水ホップ	30年
	消火設備	消火栓設備・消化器等	30年
	排水処理設備	浄化槽・グリストラップ・各種ろ過設備	30年
空調設備	熱源設備	ボイラ・冷却塔・熱交換機・蓄熱槽	15年
	空調機器	空調機・全熱交換機・ファンコイル・AC類	15年
	配管設備	冷媒管・ドレン管・燃料管・ホップ・槽外リキ	15年
その他設備	昇降機設備	エレベーター・ダムエーター	30年

図表 39 : 耐用年数による評価補正

施設・設備の経過状況	評価補正
耐用年数未達	A
耐用年数到達5年未満	B
耐用年数到達10年未満	C
耐用年数到達10年以上、耐用年数到達10年未満で故障あり	D

4) 総合劣化度による優先度

前項より算出した総合劣化度の評価点より、施設状況としての優先度を評価します。優先度が高いI(65以上)から優先度が低いIV(45未満)の4段階で評価を行います。

図表 40 : 総合劣化度の優先度評価

総合劣化度	優先度	状況
65以上	I	優先度が高い
55以上	II	優先度が比較的高い
45以上	III	優先度が比較的低い
45未満	IV	優先度が低い

資料：岩沼市公共施設保全計画

5) 施設重要度による優先度

施設重要度による優先度は、市政運営に必要な市庁舎や「岩沼市地域防災計画」で定めた指定避難所など、防災等の観点に基づき、優先度ⅠからⅢの3段階で施設を評価します。

図表 41 : 施設重要度の評価基準

優先度	対象施設
Ⅰ	市庁舎、指定避難所
Ⅱ	指定避難所内施設、福祉避難所
Ⅲ	その他の公共施設

※Ⅰ：優先度が非常に高い施設、Ⅱ：優先度が高い施設、Ⅲ：優先度が標準の施設

資料：岩沼市公共施設保全計画

6) 保全優先度

保全優先度は、保全工事の優先順位を定めるもので、優先度1から優先度6までの6段階で評価します。評価方法は、施設重要度に応じて、各施設の総合劣化度より優先度を決定します。

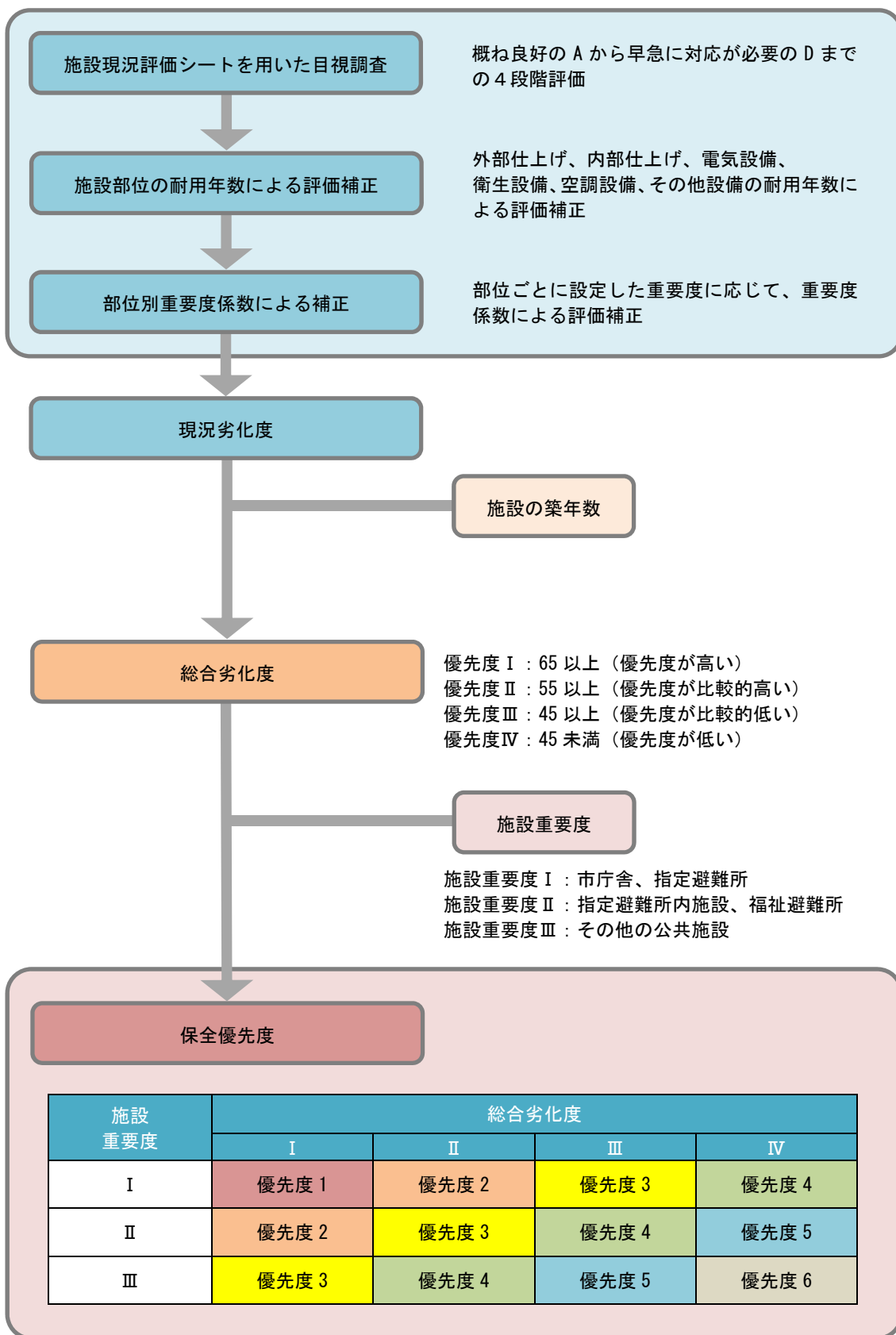
図表 42 : 保全優先度表

施設重要度	総合劣化度			
	Ⅰ 65点以上	Ⅱ 55点～65点未満	Ⅲ 45点～55点未満	Ⅳ 45点以下
Ⅰ	優先度 1	優先度 2	優先度 3	優先度 4
Ⅱ	優先度 2	優先度 3	優先度 4	優先度 5
Ⅲ	優先度 3	優先度 4	優先度 5	優先度 6

資料：岩沼市公共施設保全計画

目視調査から保全優先度決定までの作業フローは次のとおりです。

図表 43 : 目視調査から保全優先度決定までのフロー



図表 44 : 保全優先度における優先順位 (1/3)

施設・建物名	建設年	避難所種別	施設重要度	総合評価		保全優先度	優先順位
				優先度	総合劣化度		
市民体育センター 体育館	昭和 47 年 (1972 年)	○	I	I	89.3	優先度 1	1
市庁舎 本館	昭和 49 年 (1974 年)	○	I	I	77.4	優先度 1	2
保健センター 保健センター	昭和 58 年 (1983 年)	○	I	I	70.7	優先度 1	3
市庁舎 議会棟	昭和 49 年 (1974 年)	○	I	I	70.5	優先度 1	4
市庁舎 車庫	昭和 63 年 (1988 年)	-	II	I	86.2	優先度 2	5
市庁舎 車庫・現業員棟	昭和 49 年 (1974 年)	△	II	I	79.6	優先度 2	6
(旧) 南長谷地区集会所 集会所	昭和 62 年 (1987 年)	○	I	II	60.4	優先度 2	7
農村環境改善センター 本館	昭和 63 年 (1988 年)	○	I	II	57.0	優先度 2	8
旧図書館 図書館	昭和 50 年 (1975 年)	-	III	I	83.3	優先度 3	9
相の原保育所 保育所	昭和 53 年 (1978 年)	-	III	I	79.7	優先度 3	10
吹上地区集会所 集会所	昭和 54 年 (1979 年)	-	III	I	75.8	優先度 3	11
西保育所 保育所	昭和 55 年 (1980 年)	-	III	I	73.9	優先度 3	12
西公民館・西児童センター 庁舎	昭和 59 年 (1984 年)	-	III	I	66.4	優先度 3	13
矢野目地区中央集会所 集会所	平成 2 年 (1990 年)	○	I	III	49.2	優先度 3	14
市民会館 本館	昭和 61 年 (1986 年)	○	I	III	46.8	優先度 3	15
西公民館・西児童センター 児童センター	昭和 58 年 (1983 年)	-	III	II	63.6	優先度 4	16
土ヶ崎集会所 集会所	昭和 62 年 (1987 年)	-	III	II	57.6	優先度 4	17
陸上競技場メインスタンド メインスタンド	平成 2 年 (1990 年)	-	III	II	55.2	優先度 4	18
総合体育館 体育館	平成 5 年 (1993 年)	○	I	IV	42.1	優先度 4	19
北児童センター 児童センター	平成 6 年 (1994 年)	○	I	IV	39.8	優先度 4	20
ハナトピア岩沼 FM 棟	平成 9 年 (1997 年)	△	I	IV	39.6	優先度 4	21
市庁舎 議会棟新館	平成 5 年 (1993 年)	○	I	IV	38.3	優先度 4	22
ハナトピア岩沼 管理棟	平成 9 年 (1997 年)	○	I	IV	36.8	優先度 4	23
勤労者活動センター 本館	平成 11 年 (1999 年)	○	I	IV	35.2	優先度 4	24
玉浦コミュニティセンター コミセン	平成 29 年 (2017 年)	○	I	IV	8.4	優先度 4	25

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

※施設重要度については、次回の計画見直し時に「岩沼市地域防災計画」との整合を図る予定です。

図表 44 : 保全優先度における優先順位 (2/3)

施設・建物名	建設年	避難所種別	施設重要度	総合評価		保全優先度	優先順位
				優先度	総合劣化度		
旧図書館 児童室	昭和 63 年 (1988 年)	-	Ⅲ	Ⅲ	53.9	優先度 5	26
西部地区在宅福祉センター 車庫棟	平成 11 年 (1999 年)	-	Ⅲ	Ⅲ	45.5	優先度 5	27
ハナトピア岩沼 休憩室・倉庫	平成 10 年 (1998 年)	-	Ⅱ	Ⅳ	42.8	優先度 5	28
ハナトピア岩沼 休憩室	平成 10 年 (1998 年)	-	Ⅱ	Ⅳ	40.4	優先度 5	29
ハナトピア岩沼 公衆トイレ	平成 10 年 (1998 年)	-	Ⅱ	Ⅳ	36.0	優先度 5	30
ハナトピア岩沼 地域食材提供施設	平成 10 年 (1998 年)	△	Ⅱ	Ⅳ	35.8	優先度 5	31
ハナトピア岩沼 物販室	平成 10 年 (1998 年)	-	Ⅱ	Ⅳ	30.9	優先度 5	32
ハナトピア岩沼 物販展示室	平成 13 年 (2001 年)	-	Ⅱ	Ⅳ	29.1	優先度 5	33
トレーニングホームたてし た トレーニングホーム	平成 3 年 (1991 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	44.7	優先度 6	34
西部地区在宅福祉センター 倉庫棟	平成 11 年 (1999 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	39.3	優先度 6	35
相の原保育所 授乳室	平成 9 年 (1997 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	39.2	優先度 6	37
西部地区在宅福祉センター 福祉施設	平成 11 年 (1999 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	39.2	優先度 6	37
ひまわりホーム 障害者授産施設	平成 7 年 (1995 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	35.1	優先度 6	38
総合福祉センター 車庫・倉庫	平成 12 年 (2000 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	33.4	優先度 6	39
総合福祉センター 福祉施設	平成 12 年 (2000 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	32.9	優先度 6	40
里の社地区集会所 集会所	平成 10 年 (1998 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	32.3	優先度 6	41
西保育所 保育室	平成 12 年 (2000 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	30.3	優先度 6	42
やすらぎの里 デイサービス C	平成 14 年 (2002 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	27.3	優先度 6	43
シルバー人材センター シルバー	平成 19 年 (2007 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	19.4	優先度 6	44
たけくま集会所 集会所	平成 20 年 (2008 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	17.5	優先度 6	45
市民図書館 図書館	平成 23 年 (2011 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	14.6	優先度 6	46
南部地区総合福祉施設プラ ザ 福祉プラザ	平成 23 年 (2011 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	14.3	優先度 6	47
ひまわりホーム 屋外作業所兼倉庫	平成 24 年 (2012 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	12.7	優先度 6	48
東児童館 児童館	平成 26 年 (2014 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	11.2	優先度 6	49
玉浦西地区中集会所 集会所	平成 27 年 (2015 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	10.1	優先度 6	50

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

※施設重要度については、次回の計画見直し時に「岩沼市地域防災計画」との整合を図る予定です。

図表 44 : 保全優先度における優先順位 (3/3)

施設・建物名	建設年	避難所種別	施設重要度	総合評価		保全優先度	優先順位
				優先度	総合劣化度		
斎場 火葬場	平成 29 年 (2017 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	8.4	優先度 6	51
西公民館・西児童センター クラブ室分室	平成 29 年 (2017 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	8.0	優先度 6	52
市民交流プラザ 交流プラザ	平成 30 年 (2018 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	7.2	優先度 6	53
ひまわりホーム分館 障害者授産施設	平成 30 年 (2018 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	6.6	優先度 6	54
東保育所・子育て支援セン ター 保育所・支援 C	平成 31 年 (2019 年)	-	Ⅲ	Ⅳ	6.2	優先度 6	55

※施設名 (施設名に下線) : 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

※施設重要度については、次回の計画見直し時に「岩沼市地域防災計画」との整合を図る予定です。

(2) 目標使用年数の設定

本市では、これまで全庁的に統一された施設の建築物の目標使用年数が定められていなかったため、施設をいつまで使用することができるのか、何年先を見据えて計画的に修繕・改修等の保全を進めていくべきかについて、その時代背景や施設管理の所管課ごとに異なっていました。

そのため、計画的な保全を推進する取組みとして、全庁的に統一された施設の建築物の目標使用年数を設定し、計画的に施設の維持管理を実施することを目指します。

目標使用年数は、建築物全体の望ましい目標耐用年数の級（「建築物の耐久計画に関する考え方」（社）日本建築学会）では、耐用年数として、鉄筋コンクリート造（RC造）の建築物の代表値を60年、目標耐用年数を50年から80年としています。

そこで、本市においては、鉄筋コンクリート造（RC造）の長寿命化による目標使用年数を最長の80年と設定します。

その他の構造についても同様に、望ましい目標耐用年数の級により、構造毎の耐用年数と目標使用年数を次表のとおり設定します。

なお、目標使用年数は、あくまで施設保全に関する指標として位置付け、建替計画の実施の可否については、施設の劣化状況等を踏まえ検討するものとします。

図表 45：建物構造と用途における耐用年数

構造	耐用年数	目標使用年数
鉄筋コンクリート造（RC造）	60年	80年
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	60年	80年
鉄骨造（S造）	60年	80年
軽量鉄骨造（軽量S造）	40年	50年
木造（W造）	40年	50年
コンクリートブロック造（CB造）	40年	50年

資料：岩沼市公共施設保全計画

本計画の長寿命化対象 24 施設 39 棟のうち
目標使用年数 80 年間の建物：21 棟
目標使用年数 50 年間の建物：18 棟

（参考）保全計画の長寿命化対象 35 施設 55 棟のうち
目標使用年数 80 年間の建物：34 棟
目標使用年数 50 年間の建物：21 棟

次表に各施設の目標使用年数と使用終了年を示します。

図表 46 : 目標使用年数と使用終了年 (1/3)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

総合管理計画分類	施設名	建物名	構造	目標使用年数	建設年	使用終了年	残り年数
市民文化系施設	市民会館	本館	SRC	80	昭和61年(1986年)	令和48年(2066年)	46
	勤労者活動センター	本館	RC	80	平成11年(1999年)	令和61年(2079年)	59
	<u>吹上地区集会所</u>	集会所	S	80	昭和54年(1979年)	令和41年(2059年)	39
	<u>(旧)南長谷地区集会所</u>	集会所	S	80	昭和62年(1987年)	令和49年(2067年)	47
	<u>矢野目地区中央集会所</u>	集会所	S	80	平成2年(1990年)	令和52年(2070年)	50
	<u>里の杜地区集会所</u>	集会所	W	50	平成10年(1998年)	令和30年(2048年)	28
	<u>たけくま集会所</u>	集会所	S	80	平成20年(2008年)	令和70年(2088年)	68
	<u>土ヶ崎集会所</u>	集会所	RC	80	昭和62年(1987年)	令和49年(2067年)	47
	<u>玉浦西地区中集会所</u>	集会所	W	50	平成27年(2015年)	令和47年(2065年)	45
	玉浦 コミュニティセンター	コミセン	S	80	平成29年(2017年)	令和79年(2097年)	77
	市民交流プラザ	交流プラザ	S	80	平成30年(2018年)	令和80年(2098年)	78
	市民図書館	図書館	S	80	平成23年(2011年)	令和73年(2091年)	71
スポーツ・レクリエーション系施設	総合体育館	体育館	RC	80	平成5年(1993年)	令和55年(2073年)	53
	<u>市民体育センター</u>	体育館	RC	80	昭和47年(1972年)	令和34年(2052年)	32
	陸上競技場 メインスタンド	メイン スタンド	RC	80	平成2年(1990年)	令和52年(2070年)	50
産業系施設	<u>農村環境改善センター</u>	本館	RC	80	昭和63年(1988年)	令和50年(2068年)	48
	ハナトピア岩沼	管理棟	W	50	平成9年(1997年)	令和29年(2047年)	27
		FM棟	RC	(80) 50	平成9年(1997年)	令和59年(2077年)	(57) 27
		地域食材提供施設	W	50	平成10年(1998年)	令和30年(2048年)	28
		休憩室	W	50	平成10年(1998年)	令和30年(2048年)	28
		休憩室・倉庫	W	50	平成10年(1998年)	令和30年(2048年)	28
		物販室	軽量 S	50	平成10年(1998年)	令和30年(2048年)	28
		公衆トイレ	W	50	平成10年(1998年)	令和30年(2048年)	28
物販展示室	W	50	平成13年(2001年)	令和33年(2051年)	31		

※ハナトピア岩沼 FM棟は、一体となっている木造の管理棟などと同じ時期に改修等を実施する予定です。

※施設名(施設名に下線)：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 46 : 目標使用年数と使用終了年 (2/3)

※経過年数の基準年は令和2年(2020年)

総合管理計画分類	施設名	建物名	構造	目標使用年数	建設年	使用終了年	残り年数
子育て支援施設	相の原保育所	授乳室	W	50	平成9年(1997年)	令和29年(2047年)	27
	西保育所	保育所	RC	80	昭和55年(1980年)	令和42年(2060年)	40
		保育室	W	50	平成12年(2000年)	令和32年(2050年)	30
	東保育所 ・子育て支援センター	保育所 ・支援C	W	50	平成31年(2019年)	令和51年(2069年)	49
	東児童館	児童館	W	50	平成26年(2014年)	令和46年(2064年)	44
	北児童センター	児童センター	S	80	平成6年(1994年)	令和56年(2074年)	54
	西公民館 ・西児童センター	庁舎	RC	80	昭和59年(1984年)	令和46年(2064年)	44
		児童センター	RC	80	昭和58年(1983年)	令和45年(2063年)	43
		クラブ室分室	軽量S	50	平成29年(2017年)	令和49年(2067年)	47
	南部地区 総合福祉プラザ	福祉プラザ	RC	80	平成23年(2011年)	令和73年(2091年)	71
保健福祉施設 (高齢者)	総合福祉センター	福祉施設	RC	80	平成12年(2000年)	令和62年(2080年)	60
		車庫・倉庫	RC	80	平成12年(2000年)	令和62年(2080年)	60
	西部地区 在宅福祉センター	福祉施設	RC	80	平成11年(1999年)	令和61年(2079年)	59
		車庫棟	RC	80	平成11年(1999年)	令和61年(2079年)	59
		倉庫棟	RC	80	平成11年(1999年)	令和61年(2079年)	59
	シルバー人材センター	シルバー	軽量S	50	平成19年(2007年)	令和39年(2057年)	37
保健福祉施設 (障害者)	在宅障害者デイサービスセンターやすらぎの里	デイサービスC	W	50	平成14年(2002年)	令和34年(2052年)	32
	ひまわりホーム	障害者授産施設	W	50	平成7年(1995年)	令和27年(2045年)	25
		屋外作業所兼倉庫	軽量S	50	平成24年(2012年)	令和44年(2062年)	42
	ひまわりホーム分館	障害者授産施設	W	50	平成30年(2018年)	令和50年(2068年)	48
トレーニングホームたてした	トレーニングホーム	W	50	平成3年(1991年)	令和23年(2041年)	21	
保健福祉施設	保健センター	保健センター	RC	80	昭和58年(1983年)	令和45年(2063年)	43

※施設名(施設名に下線): 本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 46：目標使用年数と使用終了年（3/3）

※経過年数の基準年は令和2年（2020年）

総合管理計画分類	施設名	建物名	構造	目標使用年数	建設年	使用終了年	残り年数
行政系施設	市庁舎	議会棟	RC	80	昭和49年 (1974年)	令和36年 (2054年)	34
		車庫 ・現業員棟	RC	80	昭和49年 (1974年)	令和36年 (2054年)	34
		車庫	軽量 S	50	昭和63年 (1988年)	令和20年 (2038年)	18
		議会棟新館	S	80	平成5年 (1993年)	令和55年 (2073年)	53
	旧図書館	図書館	RC	80	昭和50年 (1975年)	令和37年 (2055年)	35
		児童室	RC	80	昭和63年 (1988年)	令和50年 (2068年)	48
その他公共施設	斎場	火葬場	RC	80	平成29年 (2017年)	令和79年 (2097年)	77

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

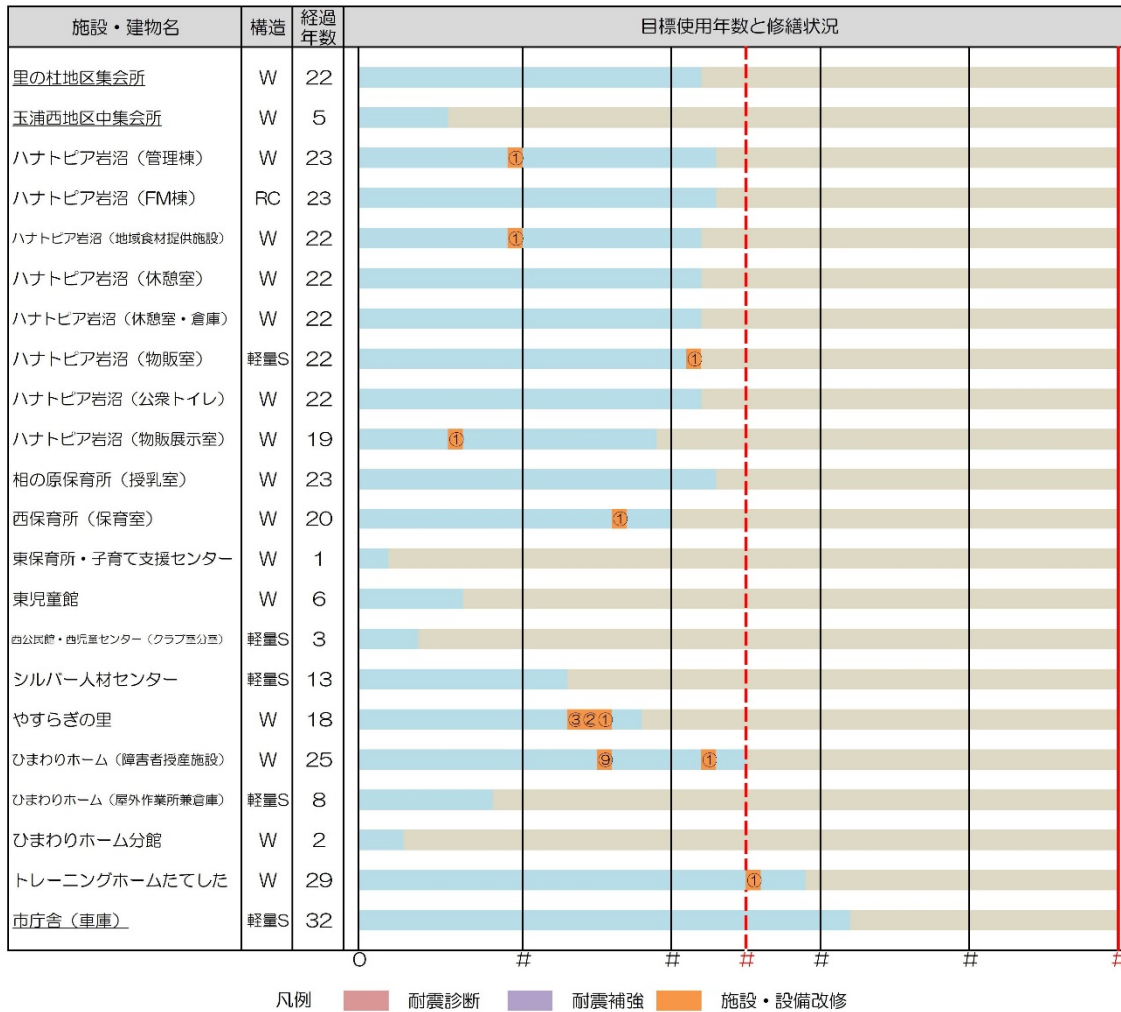
図表 47：目標使用年数（80 年間施設）とこれまでの修繕状況



※図表中の番号は、「2.（2）3）⑥施設の修繕・改修状況」図表 34 のNo.と整合し、施設の修繕・改修内容を説明しています。

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

図表 48：目標使用年数（50年間施設）とこれまでの修繕状況



※図表中の番号は、「2.（2）3）⑥施設の修繕・改修状況」図表 34 のNo.と整合し、施設の修繕・改修内容を説明しています。

※施設名（施設名に下線）：本計画改訂において長寿命化の対象から除外した長寿命化保留施設

4.長寿命化の実施計画

(1) 改修単価の設定

施設の改修等の内容については、「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（（一財）建築保全センター）」等の評価指標を参考に、施設分類や建物構造ごとに改修単価を設定しました。

なお、長寿命化実施計画の検討を行うにあたり、改修周期と周期に伴う改修工事の内容を整理しました。改修周期と工事内容は次表のとおりです。

図表 49：改修周期と工事内容

建物構成		予防改修	長寿命化	建替え
工種	部位	建設後 20 年 建設後 60 年	建設後 40 年	目標使用年数 経過時 80 年
仮設	仮設	—	—	○
躯体	基礎	—	—	○
	軸部	—	—	○
外部	屋根・屋上	○	○	○
	外壁	○	○	○
	外部天井	○	○	○
	外部雑	—	○	○
	建具（外）	—	○	○
内部	内壁	—	○	○
	天井	—	○	○
	造作（要検討）	—	○	○
	床	—	○	○
	建具（内）	—	○	○
設備	給水	—	○	○
	給湯	—	○	○
	排水	—	○	○
	電灯	○	○	○
	電気（配線、配電 e t c）	○	○	○
	EV	—	○	○
	消防防火設備	—	○	○
	ガス	—	○	○
	空調	○	○	○
設備：個別	トイレ	—	○	○

※上記の周期は、RC 造、SRC 造、S 造の目標使用年数 80 年モデルとなります。

施設分類及び建物構造における改修、建替え単価は次表のとおりです。

図表 50: 改修工事単価

(円)

改修単価分類	予防改修単価	長寿命化単価	建替え単価
01 RC 造 庁舎 1 レベル	109,400	237,300	372,900
02 RC 造 庁舎 2 レベル	109,400	251,800	386,400
03 RC 造 車庫・倉庫レベル	105,200	218,000	351,500
04 S 造 集会所レベル	116,500	237,500	360,000
05 W 造 集会所レベル	132,100	259,300	352,900
06 RC 造 斎場レベル	116,500	255,300	389,800
07 W 造 管理棟レベル	118,600	241,600	357,000
08 S 造 図書館レベル	149,000	313,900	471,000
09 RC 造 体育館 1 レベル	71,600	213,200	385,800
10 W 造 子育て支援施設レベル	134,500	308,300	410,400
11 S 造 子育て支援施設レベル	127,600	286,500	406,900
12 RC 造 子育て支援施設レベル	120,500	276,400	392,600
13 RC 造 保健福祉施設レベル	131,900	299,000	418,600
14 W 造 保健福祉施設 1 レベル	116,500	247,200	346,500
15 W 造 保健福祉施設 2 レベル	134,800	265,500	363,600
16 W 造 保健福祉施設 3 レベル	116,500	237,500	337,400
17 W 造 保健福祉施設 4 レベル	120,800	277,900	379,700
18 SRC 造 市民会館レベル	150,300	313,800	472,400
19 軽 S 造 作業所レベル	116,500	236,600	249,300
20 軽 S 造 車庫・倉庫レベル	57,900	102,400	206,600
21 S 造 体育館レベル	71,600	205,000	343,000
22 RC 造 体育館 2 レベル	71,600	203,200	376,400
23 軽 S 造 子育て支援施設レベル	92,500	220,400	336,500

(2) 改修等の更新費用

保全計画における長寿命化対象施設の改修費用の縮減効果を検証するため、従来の改築中心の維持管理モデル（建替え：40年）と長寿命化の維持管理モデル（建替え：80年）における今後、80年間の更新に要する費用を比較検証しました。

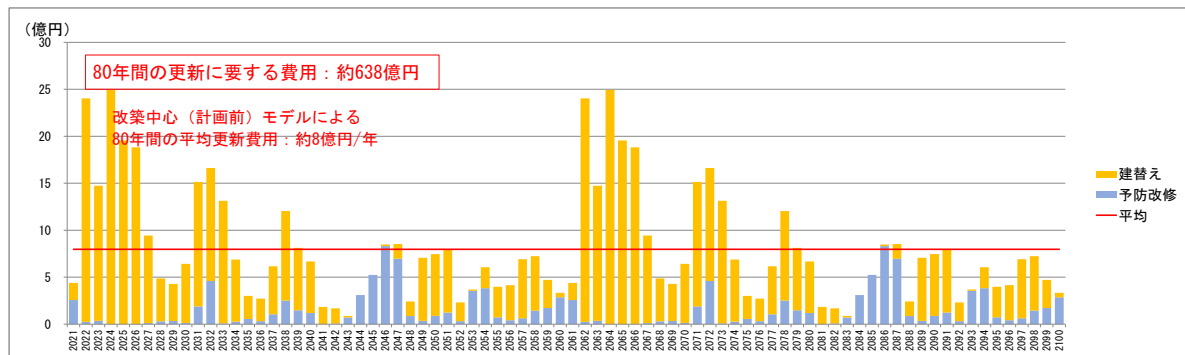
既存施設を活用した改築中心の維持管理モデルでは、今後80年間の更新費用は約638億円となり、年間平均にして約8億円の費用を要します。

一方、長寿命化の維持管理モデルでは、今後80年間の更新費用は約557億円、年間平均で約7億円となり、単純に更新費用を比較すると約81億円の費用削減が見込まれることから、長寿命化改修による財政負担の縮減効果が確認できました。

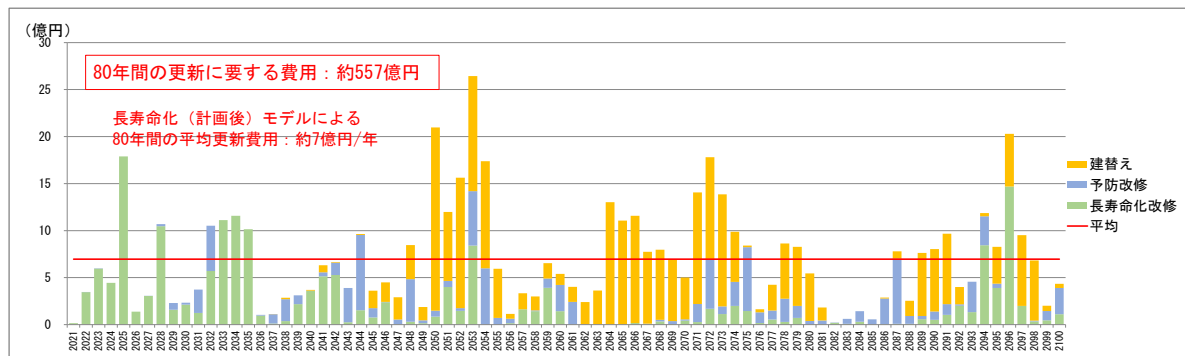
なお、本計画の「2.(1)2) 総合管理計画（平成27年度策定）における更新費用の試算」において、総合管理計画に基づく更新費用を約309億円（40年間）と整理しました。この試算結果と本計画の長寿命化の維持管理モデルの更新費用（40年間で276億円）を単純比較すると、今後40年間で約33億円の財政負担の縮減が見込まれます。

※今回、試算した改築中心の維持管理モデルと長寿命化の維持管理モデルには総合管理計画の更新費用にない設計費が含まれています。

図表 51：改築中心の維持管理モデルによる80年間の更新費用



図表 52：長寿命化の維持管理モデルによる80年間の更新費用



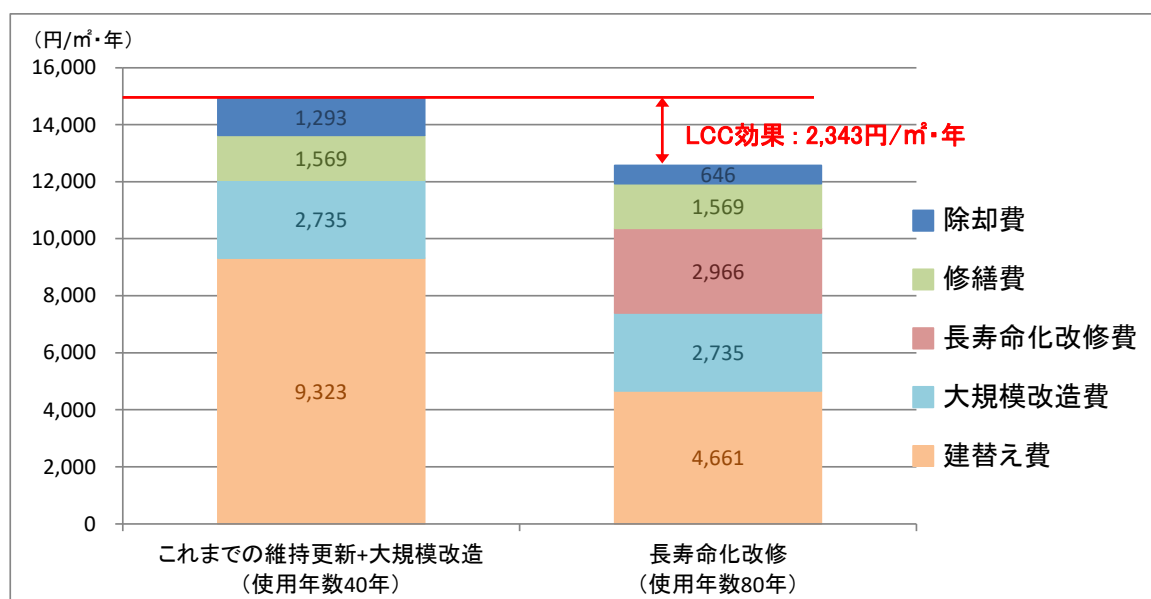
(3) 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

ライフサイクルコストを算定するに当たり、主な改修内容は、本計画の「4.(1) 改修単価の設定」に基づき算定を行うものとしします。

改築中心の維持更新モデルは、大規模改造を1回実施し、更新期間40年で算定するものとします。長寿命化改修モデルは、改修時期を20年間隔として大規模改造を2回、長寿命化改修を1回実施するモデルで、更新期間を80年として算定するものとします。

この条件下における長寿命化の効果として、年間2,343円/㎡の事業効果を確認しました。

図表 53 : LCC 算定と長寿命化の効果



※LCC : Life cycle cost (ライフサイクルコスト)

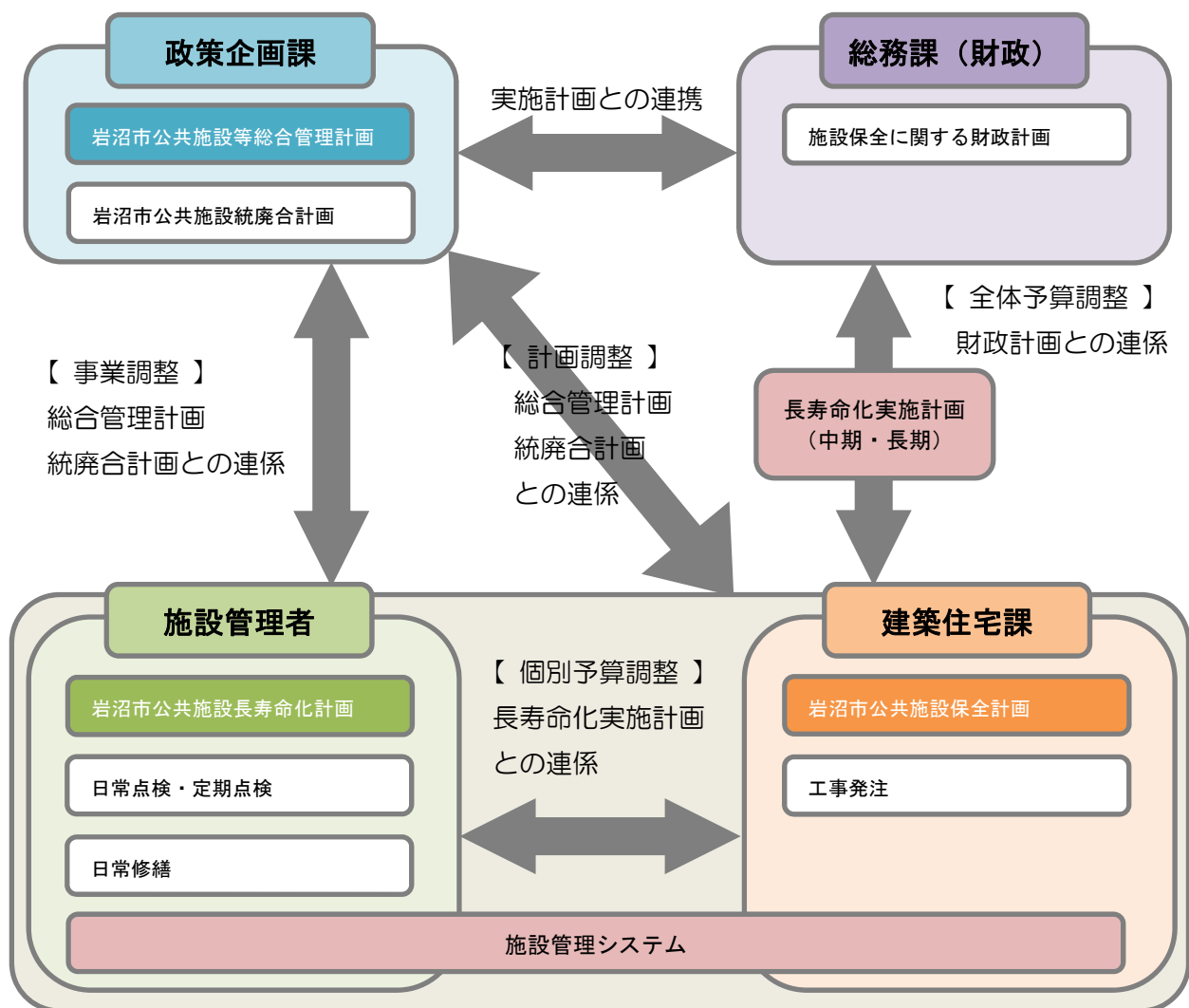
5.長寿命化計画の継続的運用の方針

(1) 維持管理の体制

本計画を着実に実行するためには、施設を運営する施設管理者と、施策面で対応する企画部門の政策企画課、予算面で対応する財政部門の総務課（財政）、施設改修等の保全工事で対応する営繕部門の建築住宅課との連携が不可欠となります。

本計画の策定を踏まえ、営繕部門の建築住宅課を、施設管理者の施設点検・劣化判定による施設改修等の要望対応、長寿命化に資する施設改修等の保全工事の実実施計画（長寿命化実施計画）策定と全体的な予算調整、施設の保全情報の集約と管理を行う、市全体の施設の保全に関するマネジメント組織として位置付けます。

図表 54 : 庁内連携のイメージ



(2) 施設管理システムの導入

本市の施設の保全情報の集約と管理を行うため、施設管理者が個別に管理していた施設保全に関する情報を施設管理システムに集約し、一元化を図ります。

今後は、施設管理システムに納められた施設情報を基に、施設管理者と保全に関する予算調整を図っていきます。

(3) 日常的な点検

施設を良好な状態に維持し、利用者に安心安全で快適な環境を提供することは、施設管理者の責務であり、建築基準法などの法令に定められた定期点検だけでなく、施設の劣化状況などを踏まえ、必要に応じて速やかに、かつ適切に対策を講ずることが求められています。

本計画では、施設管理者が簡易に施設の劣化判定を実施することができるよう、「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック（平成 31 年版（一財）建築保全センター、以下「劣化判定ハンドブック」という。）」を参考に、公共施設の維持管理の指針として、建築物の劣化判定に関する方法・基準を定め、適切な維持管理を目指します。

建築物の劣化は、全体的なものから各細部に渡るものまで多くの事象があり、安全性や利用に当たって様々な支障を招き、執務者はもとより、施設の利用者や周辺の方々に被害が及びます。

建設当時には確保されていた性能も、経年劣化等により必要な性能を満たすことが出来なくなっていることがあります。これに気づかずに放置していると、突然、外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、施設管理者は、事故等を未然に防ぐために、次表に示す事例など、建築物の劣化状況を日常的に把握し、その状況を整理する必要があります。

図表 55：建築物の劣化による事故とその対策例

事例	想定 対策	内容
外壁仕上げ材の落下	想定	コンクリート・タイル等のひび割れ・浮きなどの経年劣化等による落下事故
	対策	目視等により未然に落下の兆候を発見し、補修・撤去等の処置を実施する
防災設備の動作不良	想定 1	避難誘導灯の不点灯による非常時の被害拡大
	想定 2	消火器の点検不備による動作不良や破裂事故等
	対策	防災設備の点検等を実施し、日常的に万一の火災への備えを確認する
衛生環境の悪化	想定 1	冷却等の薬液不足によるレジオネラ菌の発生
	想定 2	空調機の動作不良による加湿不足や換気不足等
	対策	機器の動作状況を確認し、衛生環境を良好に保つように努める

資料：岩沼市公共施設保全計画

1) 施設管理者による支障の考え方

施設管理者は、劣化による建築物の機能・性能への支障の内容を「耐久性」、「安全性」、「使用性」、「機能性」の4つの視点により分類し、これらの支障があるか否かを判定するものとします。

図表 56 : 長寿命化において配慮すべき4つの視点

支障の内容	支障の例
①耐久性	木部の腐朽、鉄部の腐食、コンクリート部の亀裂（ひび割れ）、錆汁や白華、配管からの漏れ、配線被服の変色など耐久性を損なう恐れがある状況。
	錆や腐食、剥落や削孔による部材断面の欠損や減少など構造耐力を損なう恐れがある状況。
	雨漏りなどにより、建築物や物品等に損壊や汚損が生じる恐れがある状況。天井、壁、床等への雨漏りの痕跡も該当。
②安全性	接着部の剥がれや傷み、固定部の緩みや腐食などにより、仕上げや設備機器、懸垂物等に落下の恐れがある状況。
	部材の腐食や傾斜などにより、工作物の転倒等につながる恐れがある状況。 ※擁壁の排水孔の詰まりも該当。
	自動扉の動作不良、階段等の手摺のぐらつき、階段等の滑り止めの外れなどにより、安全に使用できない恐れがある状況。
③使用性	劣化や摩耗などにより、窓や扉の開閉、施錠、解錠が円滑にできない状況。 ※天井・床点検口等の開閉不良も該当。
	壁の亀裂、扉や窓の開閉部の隙間などにより、外部や内部の音が漏れ、聞こえるような状況。
	段差やひび割れ、傾きなどにより、歩行や荷物の運搬など通行に支障がある状況。 ※敷地の排水不良も該当。
	床の著しいきしみや振動など、執務や施設利用に支障がある状況。
	破損、変退色などにより、案内表示が読み取れない恐れがある状況。 ※点字ブロック等の外れや損傷も該当。
④機能性	防火扉やシャッターの動作不良、床や壁の隙間やひび割れ、配管と貫通孔の間の隙間など、防火性能を損なう恐れがある状況。
	劣化や摩耗などにより、所期の性能が発揮されない恐れがある状況。 ※主に設備機器が該当。

資料：岩沼市公共施設保全計画

2) 施設管理者が行う劣化判定

施設管理者が行う劣化判定は、保全計画で定めた劣化判定総括表を用いて、まず、対象項目ごとに「支障なし」、「経過観察」、「要相談」の3段階で判定し、次に、区分ごとに「A すべて支障なし」、「B 経過観察箇所あり」、「C 要相談箇所あり」の3段階で取りまとめを行います。

図表 57 : 対象項目の劣化判定

判定	状況
支障なし	劣化はない、あるいは経年劣化はあるが、施設の利用にあたって支障はないため、現状のまま使用するもの。
経過観察	劣化は認められるが、施設の利用にあたって支障はないため、劣化の進行に対して経過を観察し、劣化が進行しているようであれば再度判定するもの。
要相談	劣化が認められ、施設の利用にあたって支障が生じる、あるいは生じている恐れがあるため、施設を取り除く何らかの対策を講じる必要があるもの。

資料：岩沼市公共施設保全計画

3) 劣化判定結果の提出と予算要求

本市の施設を適切に維持管理していくために、施設管理者は、営繕担当課である建築住宅課に劣化判定結果を定期的に報告するものとします。

劣化判定結果の報告は、毎年報告することを想定しています。毎年の報告では、初期段階として、本計画において作成した各施設の劣化判定結果（劣化判定総括表）を用いながら、不具合のあった部位の状況を施設管理者が確認し、施設や設備の劣化状況に大きな変化が見られない場合は、当初の劣化判定結果を修正せずにそのままの報告が可能とします。

次に、第2段階として、劣化判定結果報告の開始から3年が経過した時点において、施設管理者により、施設全体の劣化状況の判定を見直しすることを想定しています。見直しの際は、過去の判定結果を踏まえつつ、劣化判定ハンドブックを参考にしながら、施設管理者が改めて劣化状況を判定し、当該施設の劣化判定総括表を更新するものとし、以降も3年毎に判定の見直しと総括表の更新を実施するものとします。

提出された劣化判定結果（劣化判定総括表）は、日常的な補修における大規模な修繕等の予算を要求する際に、参考資料の一つとして活用することを想定しています。また、必要に応じて、営繕部門の建築住宅課が財政部門の総務課（財政）と協議し、予算措置の調整を図ることを想定しています。

図表 58 : 予算要求に向けたスケジュールの例

工程	内容
4月～5月	年間スケジュールの検討
6月～8月	法廷点検の実施 ※該当する施設のみが対象
9月～10月	施設管理者による劣化判定の実施
10月	点検・劣化判定結果のとりまとめ ※必要に応じて要相談
11月	修繕等の予算要求書の作成

資料：岩沼市公共施設保全計画

4) 施設における定期点検の義務

事務所等（庁舎、児童福祉施設など）の不特定多数の人が利用する建築物（このような建築物を総称して「特定建築物」といいます。）は、いったん火災などの災害が起きると大惨事になる危険性があります。また、エレベーターや換気設備等は、日常利用される設備であり、適切な維持管理が行なわれないと人命を損なうことになりかねません。

定期報告制度では、このような危険を避けるため、建築基準法第 12 条の規定により、一定規模以上の特定建築物の所有者（管理者）が定期的に専門の技術者の調査又は検査を受けて、特定行政庁（宮城県）に報告することを義務付けています。なお、建築物については 3 年毎に、特に安全性を確保する必要がある建築物、建築設備、防火設備及び昇降設備等については 1 年毎に報告が必要となります。

図表 59：定期調査報告対象建築物等一覧表（1/2）

報告の 間隔	宮城県の定期報告対象（A は該当用途の床面積の合計）		
	建築物の 代表用途	具体的な用途	次のいずれかの規模に該当するもの （建築基準法施行令第 16 条・宮城県建築基準法施行細則により報告が必要な建築物になります。）
3 年 毎	店舗等	百貨店、マーケット及び物品販売業を営む店舗	A > 100 m ² （地階又は 3 階以上の階における該当用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A ≥ 500 m ² （2 階の部分にあるものに限る。）※1 A > 3,000 m ² ※1
		展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店及び飲食店	A > 100 m ² （地階又は 3 階以上の階における該当用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A ≥ 500 m ² （2 階の部分にあるものに限る。）※1 A > 3,000 m ² ※1 A ≥ 1,000 m ² （2 階以上の階に当該用途に供するものがあるものに限る。）
	劇場等・集会場等	劇場、映画館、演芸場、観覧場（屋外観覧場を除く）、公会堂、集会場	A > 100 m ² （地階又は 3 階以上の階における該当用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A（客席部分）≥ 200 m ² ※1 主階が 1 階にないもの（劇場、映画館、演芸場の用に供するものに限る。）※1
	旅館等	旅館・ホテル	A ≥ 300 m ²
	病院等	病院、診療所等（患者を入院させる施設のあるものに限る。）	A > 100 m ² （地上における当該用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A ≥ 1,000 m ² （3 階以上に当該用途を有するものに限る。）
	共同住宅等	サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム及び障害者グループホーム※2	A ≥ 300 m ² （2 階の部分にあるものに限る。）※1 A > 100 m ² （地階又は 3 階以上の階における当該用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A ≥ 1,000 m ² （3 階以上に当該用途を有するものに限る。）
		上記以外の共同住宅、寄宿舎及び下宿	A ≥ 1,000 m ² （3 階以上に当該用途を有するものに限る。）
	児童福祉施設等	児童福祉施設で高齢者・障害者の就寝の用に供するもの※3	A ≥ 300 m ² A > 100 m ² （地上における当該用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A > 100 m ² （3 階以上の階における当該用途が 100 m ² を超えるもの）
		上記以外の児童福祉施設	A ≥ 300 m ² A > 100 m ² （3 階以上の階における当該用途が 100 m ² を超えるもの）
	博物館・美術館等	博物館、美術館、体育館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	A > 100 m ² （3 階以上の階における当該用途が 100 m ² を超えるもの）※1 A ≥ 2,000 m ² （避難階以外の地階に当該用途を有するもの又は 2 階以上に当該用途があるものに限る。）

図表 59：定期調査報告対象建築物等一覧表（2/2）

3 年 毎	学校・ 事務所等	学校、事務所その他 これに類するもの	A>1,000㎡（5階以上に当該用途を有するものに限る。）
毎 年	建築設備	換気設備（中央管理方式の空調設備に限る。） 排煙設備（排煙機を有する排煙設備に限る。） 非常用の照明装置（蓄電池別置形、自家発電機形、両者併用に限る。）	
	防火設備	防火装置（随時閉鎖式又は作動をできるものに限る。）※4（初回報告は平成30年度から）	
	昇降機	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機（フロアタイプに限る。）※5 （初回は平成30年度から）	
	遊戯施設	ウォーターシュート、コースター等の高架の遊戯施設、メリーゴーランド、観覧車、オクトパス、飛行塔等の回転運動をする遊戯施設	

※1：該当する用途部分が避難階のみにあるものは対象外。

※2：用途が児童福祉施設等で建築確認を受けているものは、定期報告も児童福祉施設等での取扱い。

※3：児童福祉施設で高齢者・障害者の就寝の用に供するものとは、平成28年国土交通省告示第240号より、以下の用途のもの（・助産施設、乳児院、障害児入所施設・盲導犬訓練施設・母子保健施設、助産所、救護施設、更生施設・老人短期入所施設（小規模多機能型居宅介護の事務所、看護小規模多機能型居宅介護の事務所を含む。）、・老人デイサービスセンター（宿泊サービスを提供するもの）、養護老人ホーム・特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム・障害者支援施設、福祉ホーム、障害福祉サービス（自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る）を行う事務所（利用者の就寝の用に供するものに限る。）

※4：常時閉鎖式の防火設備、防火ダンパー、外壁開口部の防火設備は検査対象外。

※5：小荷物専用昇降機は、昇降路の全ての出し入れ口の下端が当該出し入れ口が設けられる室の床よりも50cm以上高いものは検査対象外。

資料：定期調査報告対象建築物等一覧表の抜粋/宮城県

5) 施設・設備点検の実施体制

これまで実施してきた施設・設備の継続的な点検の項目を整理します。なお、専門業者以外が行う日常的な点検は、本計画の5.（3）日常的な点検に基づき、施設管理者が実施するものとしします。

図表 60：施設・設備点検の実施体制

種別	点検内容	点検実施者	点検時期	備考
日常的な点検	建物の劣化・破損の状況	施設管理者	常時	継続（3年毎）
定期点検 （法定点検）	建物の劣化・破損の状況	専門業者	3年	継続
	消防設備等点検	専門業者	6か月	継続
	電気設備点検	専門業者	2か月	継続

6) 点検・修繕などの履歴情報の管理

本計画の5.（2）施設管理システムの導入において整備する施設管理システムには、施設の基礎情報とともに各種点検記録や修繕情報、今後の改修情報も管理し、適切な維持管理に努めます。

（4）フォローアップ

フォローアップは、長寿命化計画の事業開始年から3年目の施設管理者が施設の劣化状況の判定（初期判定から評価の見直しとなされなかった場合、1度目の見直し）を取りまとめた時点で行うものとしします。

6.長寿命化実施計画の基本的な方針等

(1) 計画期間

長寿命化実施計画の計画期間は 15 年とし、次のとおり区分するものとします。

区分	対象期間
○ 長寿命化実施計画の長期的な視点	15 箇年
○ 長寿命化実施計画の中期的な視点	5 箇年

長寿命化実施計画の作成にあたっては、長寿命化改修工事等の実施時期について、保全優先度に基づき、長期的な視点（15 箇年）を整理した上で、施設の運営状況や予算の確保状況等を踏まえ、中期的な視点（5 箇年）を検討するものとします。

長寿命化実施計画は、概ね 5 年を目安に検証し、今後の社会情勢や財政状況の変化、計画の進捗状況を踏まえ、見直しを図ります。

本市では、令和 3 年 7 月の本計画策定後、同年 11 月に長寿命化実施計画を策定しました。今後、長寿命化実施計画に基づき長寿命化改修工事等を実施しながら、令和 4 年度から令和 6 年度までの実施状況を踏まえ、令和 7 年度に計画の検証を開始し、令和 8 年度に長寿命化実施計画の見直しを図る予定です。

(2) 基本的な方針

1) 長寿命化改修工事等の実施周期

本計画の「4.（3）長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果」においては、長寿命化改修工事等の実施周期を 20 年周期想定で算出していますが、長寿命化実施計画においては、現状の施設状況や過去の営繕工事の実績などを踏まえ、20 年周期から 30 年周期に変更し、計画するものとします。

目標使用年数別の長寿命化改修工事等の実施時期の目安は、次のとおりとします。なお、雨漏りや落下の危険が伴うなど緊急性の高いものは、随時対応することとします。

- 目標使用年数 80 年（RC・S 造）の場合
築 30 年目以降に長寿命化工事を、築 60 年目以降に予防保全工事を計画します。
- 目標使用年数 50 年（木造・軽 S 造）の場合
築 30 年目以降に長寿命化工事を計画します。

2) 長寿命化改修工事等の対象項目

本計画では、外部・内部・電気・空調・衛生の 5 区分の改修を長寿命化工事等の対象項目として設定しています。

しかしながら、内部の改修については、長寿命化改修工事等として一度に全ての改修を実施する場合、過去の営繕工事の事例などを踏まえると、利用者の安全確保等のために長期的な施設閉館を伴い、調整等が困難であると予想されます。

このことから、これまでと同様に、施設管理者によって、段階的に部分修繕を実施していくものとし、長寿命化実施計画においては、内部改修を除く外部・電気・空調・衛生の4区分の改修を対象項目として設定し、長寿命化改修工事等を計画するものとします。

3) 長寿命化改修工事等の事業費

長寿命化実施計画における長寿命化改修工事等の事業費については、財政状況や学校施設の長寿命化改良事業等の事業費を踏まえ、検討するものとします。

岩沼市公共施設長寿命化計画

令和4年11月

発行 宮城県岩沼市

編集 建設部建築住宅課

〒989-2480

宮城県岩沼市桜一丁目6番20号

T E L 0223-22-1111 (代表)

0223-23-0647 (直通)