

松島町社会教育施設等長寿命化計画

令和2年3月
松島町教育委員会

目 次

第 1 章 社会教育施設等長寿命化計画の背景・目的等	1
1 背景	1
2 目的	1
3 計画期間と計画の位置付け	2
4 対象施設	2
第 2 章 社会教育施設等の目指すべき姿	3
第 3 章 社会教育施設等の実態	4
1 社会教育施設等の運営状況・活用状況等の実態	4
(1) 対象施設一覧	
(2) 社会教育施設等の配置状況	
(3) 施設関連経費の推移	
(4) 社会教育施設等の保有量	
(5) 今後の維持・更新コスト（従来型）	
2 社会教育施設等の老朽化状況の実態	8
(1) 施設の劣化状況等の評価方法	
(2) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価	
(3) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）	
第 4 章 社会教育施設等整備の基本的な方針等	13
1 社会教育施設等の規模・配置計画等の方針	13
(1) 社会教育施設等の長寿命化計画の基本方針	
(2) 社会教育施設等の規模・配置計画等の方針	
2 改修等の基本的な方針	16
(1) 長寿命化の方針	
(2) 目標使用年数、改修周期の設定	
(3) 予防保全の方針	

第5章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	18
1 改修等の整備水準	18
2 維持管理の項目・手法等	19
第6章 長寿命化の実施計画	22
1 改修等の優先順位付けと実施計画	22
(1) 改修等の優先順位付け	
(2) 実施計画	
2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果	23
第7章 長寿命化計画の継続的運用方針	25
1 情報基盤の整備と活用	25
2 推進体制等の整備	25
3 フォローアップ	26

第1章 社会教育施設等長寿命化計画の背景・目的等

1 背景

本町では、厳しい財政状況下において、今後の公共施設等の維持管理・更新費用の増加を見据え、長期的な視点をもって公共施設等の更新、複合化、転用及び長寿命化等を計画的に行い、財政負担を軽減・平準化することを目的として平成28年（2016年）7月に「松島町公共施設等総合管理計画」を策定しました。さらに、平成30年（2018年）3月には、固定資産台帳の整備をきっかけとして内容の充実を図った「松島町公共施設等総合管理計画」の改訂を行っています。

この中で社会教育施設等は、町民文化系施設、観光・社会教育系施設に含まれており、ともに、「長寿命化が必要な施設・部位等を検討し、長寿命化計画の策定に取り組みます」とされています。このため、個々の施設の状況を踏まえながら、具体的な長寿命化の方針を定めることが求められています。

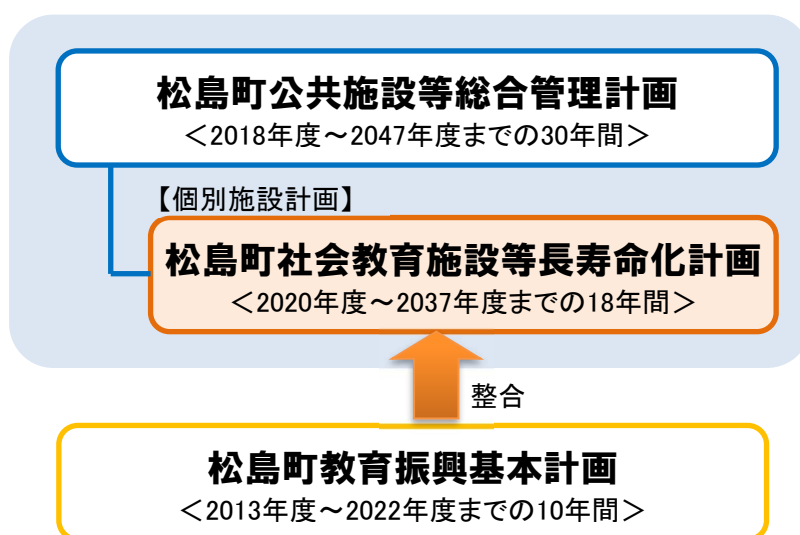
2 目的

本町が所有する社会教育施設等について、上記の背景や松島町教育振興基本計画を踏まえて総合的な観点で捉え、本町の社会教育施設等の中長期的な維持管理に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化など、適切なマネジメントを図りつつ、その機能・性能を確保するため、社会教育施設等の老朽化等の状況を把握し、社会教育施設等が求められる役割等を考慮した上で、中長期的な施設整備の具体的方針・計画を策定することを目的としています。

3 計画期間と計画の位置付け

本計画の上位計画である「松島町公共施設等総合管理計画」の計画期間平成30（2018）年度から令和29（2047）年度までの30年間としており、平成30（2018）年度から令和9（2027）年度までの10年間の第1期、それ以降は10年間毎に計画を見直すことを基本としています。本計画は、「松島町公共施設等総合管理計画」の更新時期に合わせて、令和2（2020）年度から令和19（2037）年度までの18年間の計画期間とします。

【図：計画の位置づけ】



4 対象施設

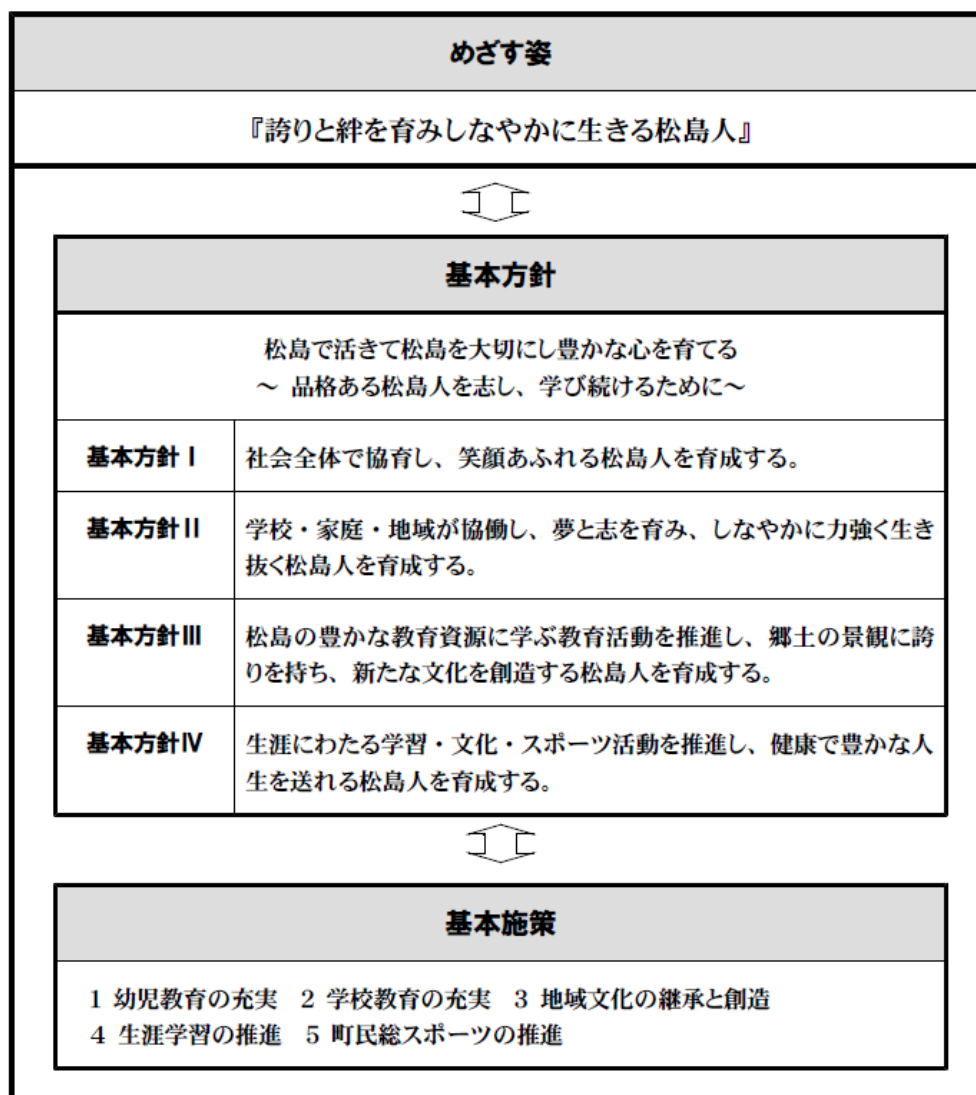
本計画における対象施設は、以下のとおりです。

対象施設	施設数
町民文化系施設	3施設
観光・社会教育系施設	5施設
その他	2施設

第2章 社会教育施設等の目指すべき姿

松島町教育振興基本計画では、『誇りと絆を育みしなやかに生きる松島人』を目指す姿とし、これを実現するための基本方針として、Ⅰ「社会全体で協育し、笑顔あふれる松島人を育成する。」、Ⅱ「学校・家庭・地域が協働し、夢と志を育み、しなやかに力強く生き抜く松島人を育成する。」、Ⅲ「松島の豊かな教育資源に学ぶ教育活動を推進し、郷土の景観に誇りを持ち、新たな文化を創造する松島人を育成する。」、Ⅳ「生涯にわたる学習・文化・スポーツ活動を推進し、健康で豊かな人生を送れる松島人を育成する。」ことを掲げています。これを踏まえ、本町では社会教育施設等の目指すべき姿として、4つの基本方針を実行していくための環境を支える社会教育施設等を目指していきます。

【図：松島町教育振興基本計画における教育振興施策の体系】



第3章 社会教育施設等の実態

1 社会教育施設等の運営状況・活用状況等の実態

(1) 対象施設一覧

本町は、町民文化系施設3施設、観光・社会教育系施設5施設、その他2施設の合計10施設の社会教育施設等を有しています。施設それぞれの延床面積、建築年は下表のとおりです。

【表:社会教育施設等一覧】

施設名		所在地	延床面積 (㎡)	建築年
町民文化系施設	松島町文化観光交流館	宮城県松島町磯崎字浜1番地2	3,124	昭和53年(1978)
	松島東部地域交流センター	宮城県松島町竹谷字鷹ヶ沢7番地2	2,151	昭和57年(1982)
	手樽地域交流センター	宮城県松島町手樽字釜地前1番地1	1,363	昭和60年(1985)
	町民文化系施設 計		6,638	—
観光・社会教育系施設	松島町B&G海洋センター	宮城県松島町高城字浜1番地1	1,102	昭和58年(1983)
	松島運動公園	宮城県松島町高城字動伝一34番地1	3,341	平成9年(1997)
	松島町勤労青少年ホーム	宮城県松島町高城字町71番地	810	昭和60年(1985)
	松島町野外活動センター	宮城県松島町根廻字上山王6番地1	673	平成6年(1994)
	品井沼干拓資料館	宮城県松島町幡谷字明神52番地1	149	平成19年(2007)
	観光・社会教育系施設 計		6,075	—
その他	松島町民グラウンド	宮城県松島町磯崎字浜1番地2	—	昭和56年(1981)
	西の浜貝塚公園	宮城県松島町磯崎字西ノ浜・長田地内	44	昭和55年(1980)
	その他 計		44	—
社会教育施設 合計			12,757	—

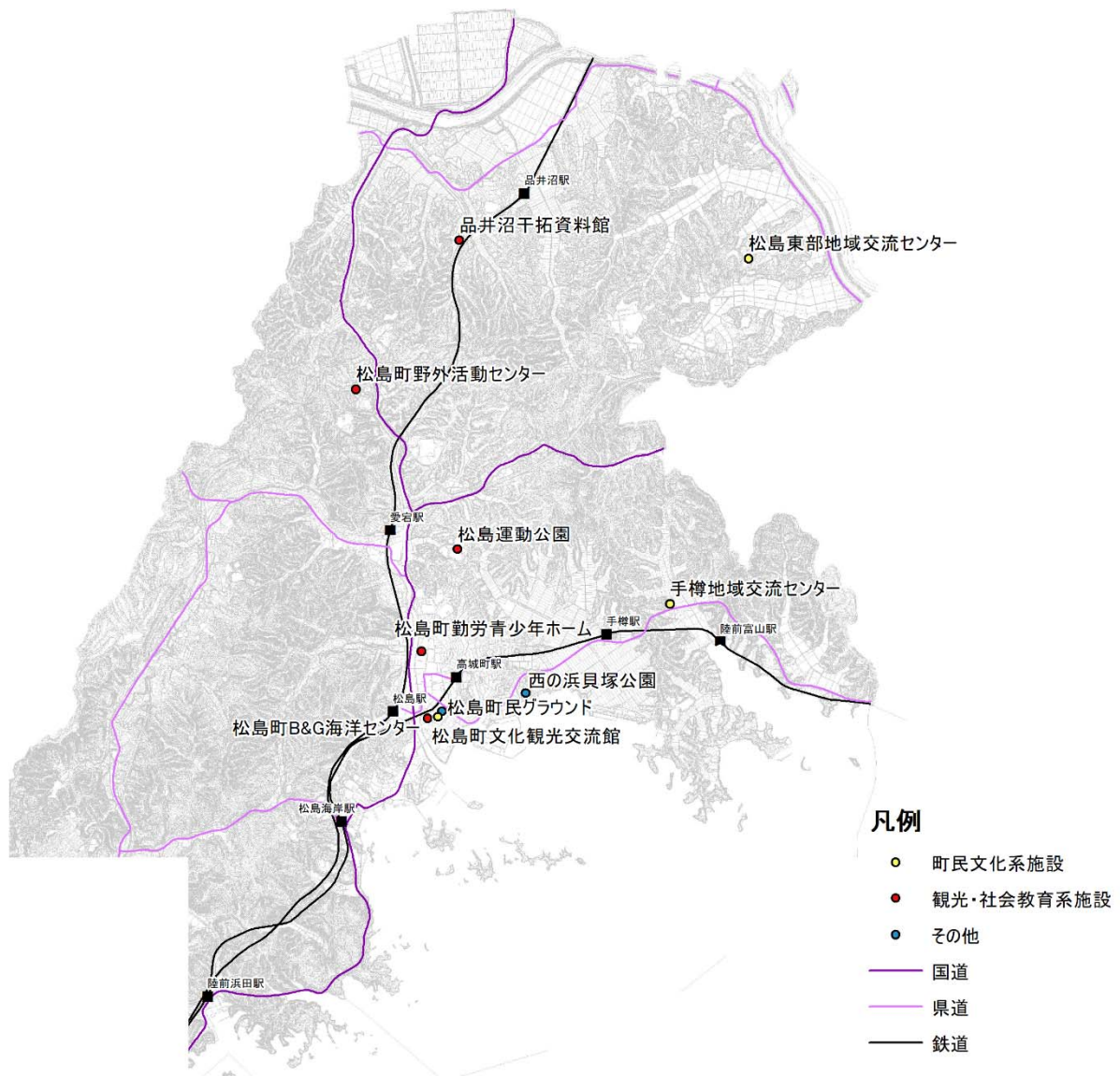
※延床面積は付属施設も含めた面積
 ※建築年度は校舎の中で最も古い建物の建築年度を採用
 ※区分は松島町公共施設等総合管理計画による

(2) 社会教育施設等の配置状況

本計画の対象となる町民文化系施設3施設、観光・社会教育系施設5施設、その他2施設の配置状況は下図のとおりです。

町民文化系施設は松島、手樽、竹谷にそれぞれ1施設立地し、観光・社会教育系施設は町内各所に点在するように立地しています。

【図：社会教育施設等の配置状況】



(3) 施設関連経費の推移

本町の平成26年度から平成30年度までの5年間の施設関連経費は、約1.4億円～約4.7億円で、年間の平均は約2.1億円/年となります。

平成26年度は松島町B&G海洋センター及び松島運動公園の改修に伴い、施設整備費が拡大している状況にあります。

【表：社会教育施設等の施設関連経費の推移】

(千円)

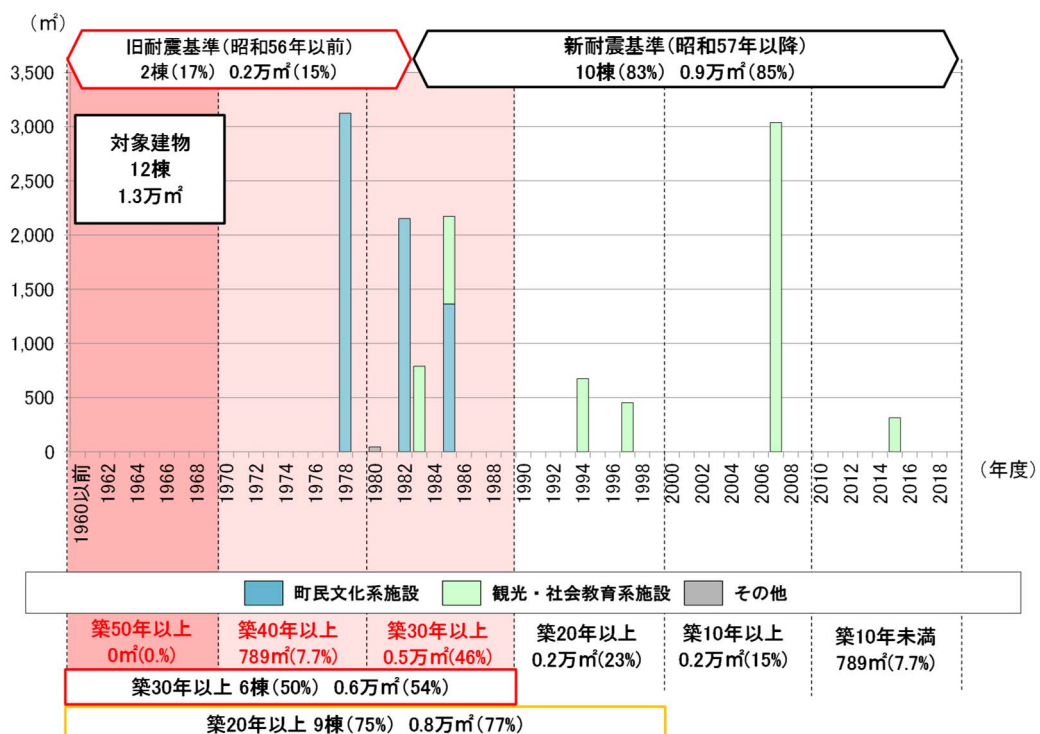
	2014	2015	2016	2017	2018	平均
	平26	平27	平28	平29	平30	
施設整備費	327,628	0	0	0	2,916	66,109
その他施設整備費	0	2,527	0	1,149	5,832	1,902
維持修繕費	1,490	2,385	1,890	4,374	2,251	2,478
光熱水費・委託費	137,223	145,496	152,262	131,579	141,447	141,601
施設関連費 合計	466,341	150,408	154,152	137,102	152,446	212,090

※施設関連経費は施設自体の整備に係る経費
 ※その他施設整備費等は設備の整備に係る経費

(4) 社会教育施設等の保有量

対象施設の保有量（床面積ベース）を建築年度別に見ると、築20年以上の建物が77%、築30年以上の建物が54%に達します。また、昭和56年（1981年）以前の旧耐震基準以前の建物は15%程度となっています。

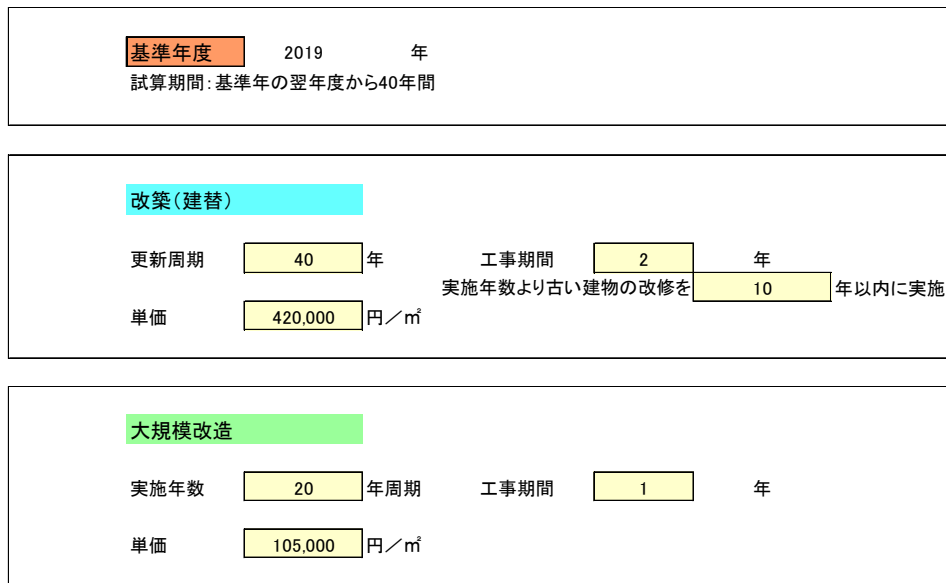
【図：社会教育施設等の築年別整備状況】



(5) 今後の維持・更新コスト（従来型）

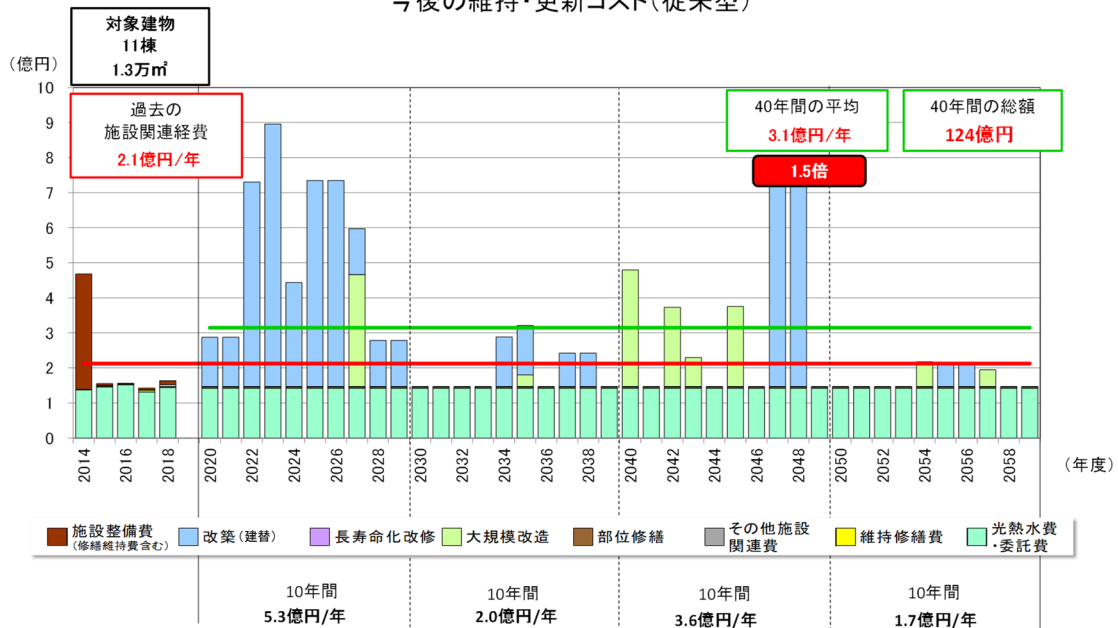
本町の社会教育施設等を築後40年で改築（建替）し、築後20年で大規模改造することを想定し、これまでの修繕・改修を今後も続けた場合、今後40年間のコストは総額124億円（3.1億円／年）かかります。これは、新規の施設整備のあった直近5年間の施設関連経費2.1億円／年を上回る水準となります。また、今後10年間では、改築（建替）が集中するため、年間の施設関連経費は5.3億円／年に達します。そのため、施設の長寿命化を図る等の工夫により、維持・管理コストの低減や平準化を図る必要があります。

【図：今後の維持・更新コスト(従来型)】



※単価は文部科学省による設定値

今後の維持・更新コスト(従来型)



2 社会教育施設等の老朽化状況の実態

(1) 施設の劣化状況等の評価方法

■構造躯体の健全性の評価方法

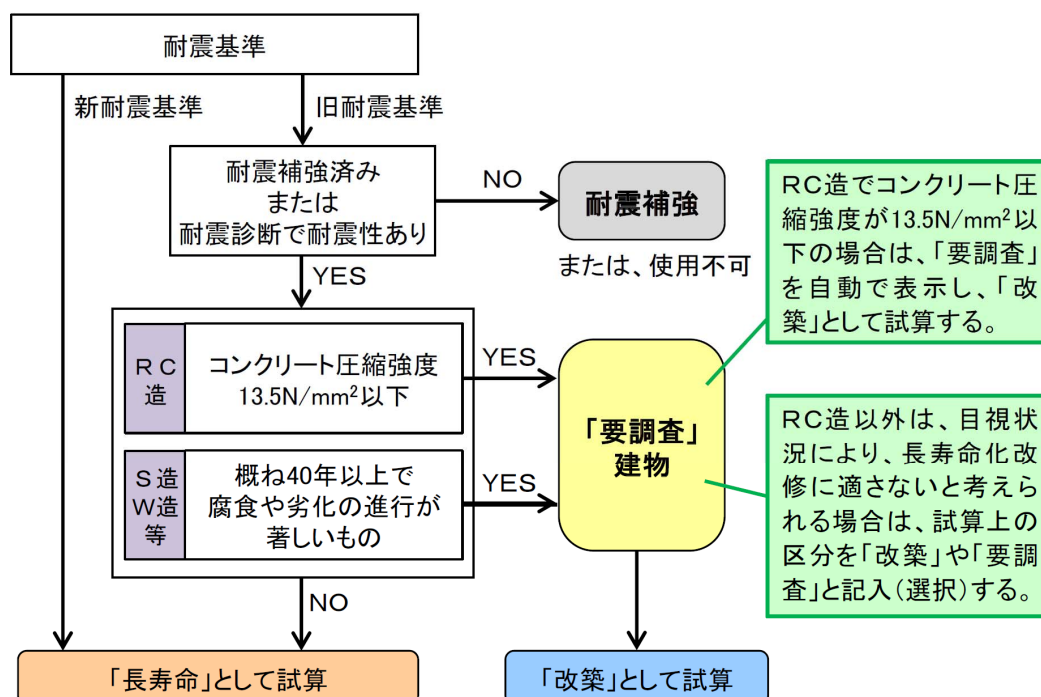
今後の維持・更新コストの試算における「改築（建替）」と「長寿命」の区分を明らかにするため、建築年やコンクリートの圧縮強度等から簡易的に躯体の健全性を評価します。評価の方法は、文部科学省作成の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」における長寿命化の判定フローに基づくものとします。

新耐震基準に適合する建築物については、全て「長寿命」と判定します。

新耐震基準に適合しない建築物については、耐震補強済みまたは耐震性ありと判断された建築物を継続判定、耐震性がない建築物については、「耐震補強または使用不可」と判定します。

耐震性を有する建築物については、コンクリート圧縮強度が 13.5N/mm^2 以下の場合「改築（建替）」、 13.5N/mm^2 を超える場合「長寿命」と判定します。

【図：長寿命化の判定フロー】




資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

■構造躯体以外の劣化状況等の評価方法

劣化状況調査票を用いて構造躯体以外の劣化状況を目視により把握します。建物の部位毎に、劣化状況に応じA、B、C、Dの4段階で劣化状況进行评估し、これを基に部位別のコスト配分を踏まえて建物の健全度を算出します。

《評価基準》

○目視による評価

	評価	基準
良好  劣化	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

《健全度の算定》

$$\text{健全度} = (\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60$$

○部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

○部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 設備	8.0
5 建具	7.3
計	60

(2) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

本町の社会教育施設等のうち、新耐震基準を満たす建物については、構造躯体が健全であると判断し、「長寿命」の対象として判断します。新耐震基準以前の建物については、耐震診断を経て耐震化補強等により耐震性が確保されたものについて「長寿命」の対象として判断します。なお、新耐震基準以前の建物である松島文化観光交流館は、コンクリートの圧縮強度が13.5N/mm²（学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書）を上回っているため、躯体の健全性を「長寿命」と判定します。

健全度が最も低いのは松島東部地域交流センターで健全度35、次いで松島町勤労青少年ホームで健全度48となっています。このため、これら施設を優先的に対応していくことが考えられます。

【表：社会教育施設等の構造躯体の健全性、劣化状況】

建物基本情報													構造躯体の健全性				劣化状況評価							
通し番号	施設名	建物名	棟番号	固定資産台帳番号	用途区分		構造	階数	延床面積(m ²)	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁	内部仕上	設備	建具	健全度(100点満点)	
					施設分類	建物用途				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度(N/mm ²)							試算上の区分
1	松島町B&G海洋センター	体育館			その他	体育館	RC	1	789	1983	S58	36	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	C	B	D	54
2	松島町B&G海洋センター	屋外多目的運動場			その他	その他	S	1	313	2015	H27	4	新	-	-	-	-	長寿命	A	-	-	-	-	100
3	松島運動公園	管理事務所			その他	その他	RC	1	312	1997	H9	22	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	B	A	A	84
4	松島運動公園	トイレ・倉庫			その他	その他	S	1	140	1997	H9	22	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	A	A	B	88
5	松島運動公園	温水プール			その他	その他	RC	1	2,889	2007	H19	12	新	-	-	-	-	長寿命	C	B	B	-	C	58
6	松島町勤労青少年ホーム				その他	その他	RC	2	810	1985	S60	34	新	-	-	-	-	長寿命	B	C	C	B	C	48
7	松島町野外活動センター				その他	その他	W	1	673	1994	H6	25	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	B	A	B	81
8	品井沼干拓資料館				その他	その他	W	1	149	2007	H19	12	新	-	-	-	-	長寿命	A	B	A	B	C	82
9	西の浜貝塚公園	トイレ・四阿			その他	その他	W	1	44	1980	S55	39	旧	-	-	-	-	長寿命	B	C	C	-	A	52
10	松島町文化観光交流館				その他	その他	RC	2	3,124	1978	S53	41	旧	済	済	2020	31.5	長寿命	D	B	A	A	A	85
11	松島東部地域交流センター	旧校舎			その他	その他	S	2	2,151	1982	S57	37	新	-	-	-	-	長寿命	D	C	D	B	B	35
12	松島東部地域交流センター	旧体育館			その他	その他	S	2		1982	S57	37	新	-	-	-	-	長寿命	B	C	A	B	A	77
13	手樽地域交流センター				その他	その他	RC	2	1,363	1985	S60	34	新	-	-	-	-	長寿命	D	D	A	A	A	67

(3) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

改築（建替）中心から改修による長寿命化に切替えていくためには、機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を計画的に建物全体でまとめて実施する必要があります。

RCの物理的な耐用年数は、適切な維持管理下にある場合は70～80年程度とされています。本町では、小規模修繕と計画的な大規模改修、長寿命化改修を実施することで、80年間使用できるよう建物を長寿命化していきます。

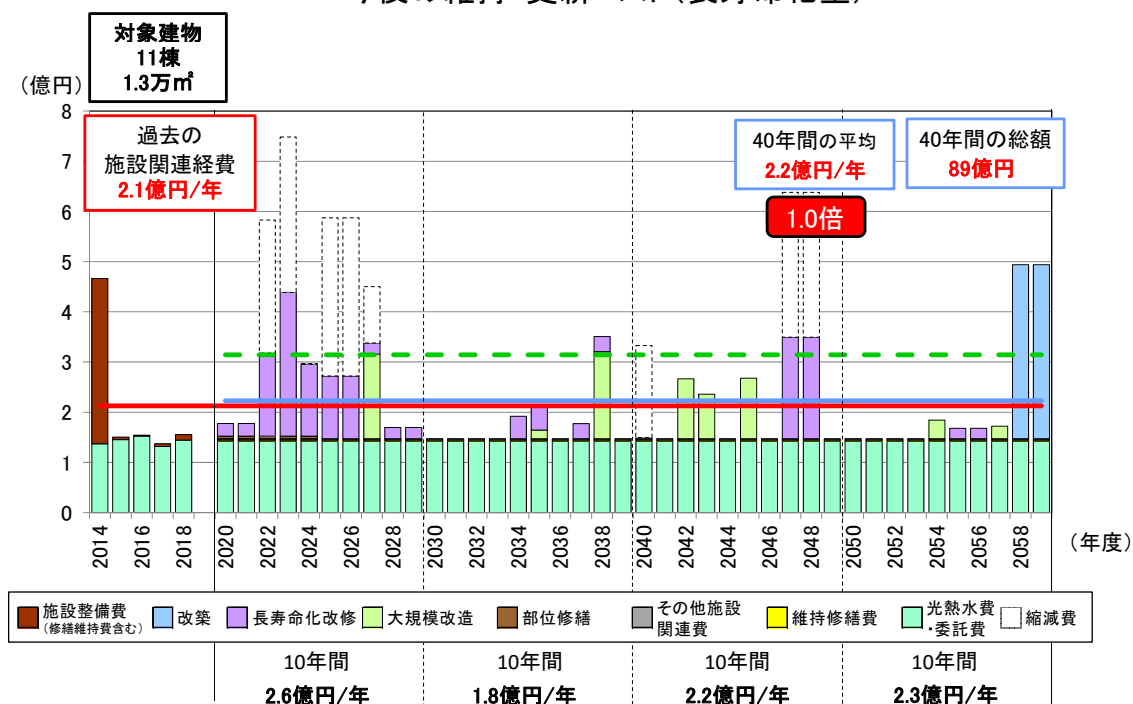
【図：今後の維持・更新コスト（長寿命化型）】

コスト試算条件（長寿命化型）

基準年度 <input type="text" value="2019"/>		<グラフの年表示>	
試算期間：基準年の翌年度から40年間		<input type="text" value="西暦"/>	
※1 試算上の区分（改築、長寿命）ごとに更新周期を設定する。試算上の区分が未記入の場合は「改築」と同条件で算出する。			
改築（建替）	<改築、要調査>	<長寿命> ※1	工事期間 <input type="text" value="2"/> 年
更新周期 <input type="text" value=""/> 年	<input type="text" value="80"/> 年	実施年数より古い建物の改築を <input type="text" value="10"/> 年以内に実施	
※2 躯体以外の劣化状況が未記入の場合は、部位修繕は算出されない。			
長寿命化改修	<長寿命>	工事期間 <input type="text" value="2"/> 年	
改修周期 <input type="text" value="40"/> 年	<input type="text" value="40"/> 年	実施年数より古い建物の改修を <input type="text" value="10"/> 年以内に実施	
※2			
大規模改造	改修周期 <input type="text" value="20"/> 年周期	（ただし、改築、長寿命化改修の前後10年間に重なる場合は実施しない）	
部位修繕	※2	※2 躯体以外の劣化状況が未記入の場合は、部位修繕は算出されない。	
D評価：	今後 <input type="text" value="5"/> 年以内	に部位修繕を実施	
C評価：	今後 <input type="text" value="10"/> 年以内	に部位修繕を実施	
（ただし、改築・長寿命化改修・大規模改造を今後10年以内に実施する場合を除く）			
A評価：	今後 <input type="text" value="10"/> 年以内	の長寿命化改修から部位修繕相当額を差し引く	

この場合、今後40年間の維持・更新コストは、総額約89億円（約2.2億円／年）となり、従来の改築（建替）中心の場合の約124億円（約3.1億円／年）より総額35億円（約0.9億円／年）の減少となります。また、10年毎の維持・更新コストをみると、最も高いのは当面10年の2.6億円／年であり、従来型の5.3億円／年から低下し、支出の平準化が図られる見通しとなります。

今後の維持・更新コスト(長寿命化型)



第4章 社会教育施設等整備の基本的な方針等

1 社会教育施設等の規模・配置計画等の方針

(1) 社会教育施設等の長寿命化計画の基本方針

公共施設等総合管理 計画の基本方針	<p>①公共施設</p> <p>○施設総量（延床面積）の縮減</p> <p>公共施設の更新等に必要な財源の確保に加え、本町財政の健全化を図る観点から、可能な範囲で施設の統廃合等を図り、「施設総量（延床面積）の縮減」を進めます。具体的には、老朽化して利用人数の低下が見込まれる施設や、隣接地区での類似施設の共同利用が可能な施設の統廃合を進め、施設総量の縮減を目指すこととします。また、施設の更新に当たっては、今後の利用需要を推計することにより、合築による複合化や利用が見込まれないスペース（機能）を更新対象から外すなどスリム化を行うことにより、規模の縮小を図ることとします。なお、将来において利用が見込まれる地区施設については、地元移管や民間への払下げ等により、施設自体は維持しながら、公共施設としての施設総量を縮減することを目指します。</p> <p>○更新費用等の平準化</p> <p>計画的な維持補修により公共施設の長寿命化を図るとともに、個々の施設管理者による定期的な点検を進め、緊急性や安全性の観点から更新・改修の優先順位を設定し、更新時期等の平準化を調整することにより、対応可能な更新費用等の平準化を目指すこととします。</p> <p>○公共サービスの向上</p> <p>既存の公共施設について、設置目的や需要見通しを踏まえ、指定管理者制度等民間活力の導入を検討するなど管理・運営コストの縮減を図ることとします。また、地区ごとの施設需要の実態を把握するとともに、住民サービスの向上に向けて既存施設の有効活用による公共施設のサービスの提供を図ります。</p>
計画期間における施設総量の縮減目標	<p style="text-align: center;">公共施設の施設総量（延床面積）を令和29（2047）年までに15%縮減</p> <p>計画目標年次までの公共施設の施設総量（延床面積）の縮減に当たっては、本町が日本三景や有数の歴史・文化資源等を有する観光都市であり、本町の公共施設は定住人口に加えて交流人口を支えるものであることから、このような本町の特性を踏まえて設定します。</p> <p>目標年次の令和29（2047）年までの将来目標人口等に基づく人口減少率及び観光入込客数の伸び率により、それぞれの役割に応じた公共施設の延床面積を設定し、目標を反映した当該延床面積の増減率が「-15%」を超えることから、施設総量（延床面積）の目標縮減率を15%に設定します。</p>

公共施設等総合管理計画の施設類型別方針【町民文化系施設】

1)点検・診断等の実施方針

- ・町民文化系施設は、町民活動の重要な拠点となることから、今後も継続して利用するため、適切な点検診断を実施します。
- ・日常点検については、各施設管理者による実施に努めます。

2)維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ・点検・診断結果を踏まえ、修繕等の優先度を判断し、計画的に維持管理・修繕・更新等の実施に取り組みます。
- ・指定管理者制度を導入している松島町文化観光交流館については、引き続き制度を活用し、維持管理費の削減に努めます。

3)安全確保の実施方針

- ・町民文化系施設は多様な年齢層の利用者に必要な施設であることから、点検診断等の結果を踏まえ、危険性が高く対応が必要と認められた箇所については、安全確保に努めます。

4)耐震化等の実施方針

- ・町民文化系施設の耐震化等については、今後の法令改正や老朽化による劣化等にも対応し、必要に応じて適切な工事等を実施します。

5)長寿命化の実施方針

- ・町民文化系施設の中で、長寿命化が必要な施設・部位等を検討し、長寿命化計画の策定に取り組みます。

6)統合や廃止の推進方針

- ・集会施設については、同用途の施設が近隣に立地する地区が見られることから、今後の人口動態を踏まえながら、施設の統廃合を含めた適正配置を検討します。
- ・施設の統廃合にあたっては、町民サービス水準の低下を招かない取組を最優先とし、段階的に状況を説明しながら合意形成を図っていきます。

7)総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ・町民文化系施設の適切な管理運営を図るため、地域住民と連携して取り組みます。

<p>公共施設等総合管理計画の施設類型別方針【観光・社会教育系施設】</p>	<p>1)点検・診断等の実施方針 ・観光・社会教育系施設は、不特定多数の利用者が多いことから、防災設備を中心に適切な点検診断を実施します。</p> <p>2)維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・点検・診断結果を踏まえ、修繕等の優先度を判断し、計画的に維持管理・修繕・更新等の実施に取り組みます。 ・指定管理者制度を導入している施設については、引き続き制度を活用し、維持管理費の削減に努めます。</p> <p>3)安全確保の実施方針 ・観光・社会教育系施設は、不特定多数の利用者が多いことから、点検診断等の結果を踏まえ、安全誘導の視点から危険性が高く対応が必要と認められた箇所については、安全確保に努めます。</p> <p>4)耐震化等の実施方針 ・観光・社会教育系施設の耐震化等については、今後の法令改正や老朽化による劣化等にも対応し、必要に応じて適切な工事等を実施します。</p> <p>5)長寿命化の実施方針 ・観光・社会教育系施設の中で、長寿命化が必要な施設・部位等を検討し、長寿命化計画の策定に取り組みます。</p> <p>6)統合や廃止の推進方針 ・今後施設の利用状況や利用形態を踏まえながら、施設の統廃合を含めた適正配置を検討します。</p> <p>7)総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 ・指定管理者制度を導入している施設については、当面制度を継続しますが、その他の施設についても、民間活力の活用等による管理運営の効率化を検討します。</p>
----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 社会教育施設等の規模・配置計画等の方針

本町の社会教育施設等については、地域人口の減少を踏まえ、利用状況や施設の老朽化を鑑みて統廃合や用途変更について検討します。

2 改修等の基本的な方針

(1) 長寿命化の方針

住民が安全で安心して使用できる社会教育施設等を目指すため、中長期的な視点に立ち、計画的に改修を行い、社会教育施設等を健全な状態に保ちつつ、可能な限り長く使用することを基本的な方針とします。

社会教育施設等の改修は、大規模改修と長寿命化改修という改修水準の異なる2種類の改修区分により計画的に実施します。大規模改修と長寿命化改修の概要は下表のとおりです。

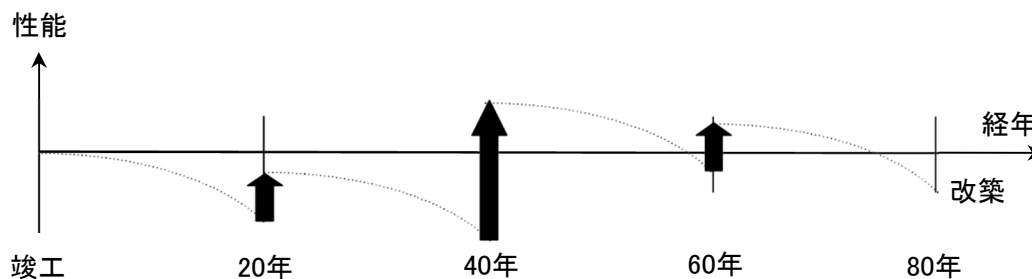
【表:大規模改修、長寿命化改修の概要】

	改修水準
大規模改修	経年劣化による消耗、機能低下に対する機能回復工事
長寿命化改修	経年劣化による機能回復工事のほか、社会的要求に対応するための機能向上工事

(2) 目標使用年数、改修周期の設定

適切な改修を定期的に行うことで目標使用年数を80年として設定します。目標使用年の中間年である40年を長寿命化改修の周期とし、さらに、その中間年の20年を大規模改修の周期として設定します。

【図表:長寿命化の視点に立った改修周期の考え方】



築20年目 大規模改修	築40年目 長寿命化改修	築60年目 大規模改修
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・設備改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障・不具合の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・防水更新(断熱化) ・外壁改修 ・内部改修(床・壁・天井) ・設備更新 ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋防錆対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・設備改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障・不具合の修繕

(3) 予防保全の方針

予防保全とは、計画的に施設の点検を行い、劣化が軽微なうちに修繕を行うことで、著しい又は広範な劣化を防止し、結果的に修繕費の軽減を図ることです。

これまでの事後保全型の維持管理では、修繕周期が集中すると老朽化対策や施設水準の維持に対応できず、計画的な長寿命化が困難となるおそれがあります。そのため、「予防保全型の維持管理」への転換を図り、社会教育施設等の安全性や快適性の確保並びに長期的な維持管理費の低減を図ります。

第5章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

1 改修等の整備水準

建物の水準を社会的要求水準まで向上させ、施設を長期間使用できるようにするため、耐久性の向上や施設内の快適性・利便性を高めることを考慮して整備水準を決定します。

大規模改修は、現状回復に加え一定の耐久性向上を図り、長寿命化改修は全面的な耐久性向上を図っていきます。

【表:長寿命化改修及び大規模改修の水準】

		長寿命化改修	大規模改修	現状の整備レベル	
部 位	改修メニュー（整備レベル）			（高）	（低）
外部仕上げ	屋根・屋上	外断熱保護防水 (断熱材50mm) (既存撤去)	既存補修	塗膜防水 シート防水 アスファルト防水	
	外壁	複層仕上げ塗材・エポキシタイル		リシン吹付け	
	外部開口部	サッシ交換 (複層ガラス)	既存サッシを用いて複 層ガラスに交換 (複層ガラス)	アルミ・スチール サッシ(ドア、引違)	
	その他外部 (庇・バルコ ニー)	アルミ製品への交換	手摺等の鉄部塗装		
内部仕上げ	部屋・廊下	床：ビニル床シート(発砲複層) 壁：汚れ防止壁紙(クロス) 天井：グラスウール天井板		床：フローリングブロック、 Pタイル、ビニル床 壁：モルタル、塗装 天井：吸音石膏ボード等	
	トイレ	内装の全面 撤去・更新 水洗小便器・水洗洋風大便器	内装の全面撤去・改修	既存のまま	
電気設備	受変電設備	受変電設備交換 (容量UP)	受変電設備		
	照明器具、等	LED証明器具に交換 ICT教室用電源設備の増設	蛍光灯照明器具		
機械設備	給水衛生設備	受水槽方式 給排水管交換 ガス管交換 消火設備			
	空調設備	エアコン 自然換気式交換	既存のまま	既存のまま	

2 維持管理の項目・手法等

社会教育施設等の安全性や快適性の確保並びに長期的な維持管理費の低減を図る「予防保全型の維持管理」を実施するにあたっては、まず、定期的に施設の劣化状況を把握する必要があります。そこで、以下の取組を実施していきます。

①建築基準法12条に基づく定期点検（特殊建築物定期調査）に準じる点検

特殊建築物定期調査は、建築物の安全性を確認するための調査で、特殊建築物（不特定多数の人が利用する建築物）を対象に3年に一度実施することとなっており、本町では松島運動公園温水プールがこの対象となっていますが、これ以外の社会教育施設等は対象外となっています。

本町については、予防保全型の維持管理への転換に向けて建築物の健全性を把握するため、専門業者による特殊建築物定期調査に準じた調査を必要に応じて実施していきます。

②建築設備等の定期点検

特殊建築物定期調査の以外に法律で定められた建築設備等の点検については、引き続き実施していきます。建築設備等の点検の種類は下表のとおりです。

【表:建築設備等の定期点検の種類】

点検の種類	実施者	点検周期
消防設備等点検	専門業者	6ヶ月
電気設備点検	専門業者	1ヶ月
昇降機定期点検	専門業者	1ヶ月
浄化槽定期点検	専門業者	1年
簡易専用水道検査	専門業者	1年

③施設占有者、施設管理者による日常的な点検

各施設の劣化状況をきめ細かく把握するには、施設の占有者や管理者による点検が効果的です。ただし、日常的な使用で気づく劣化箇所は範囲が限られているため、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」における劣化状況調査票等を活用することで一定の網羅性を持った点検が実施可能です。そこで、劣化状況調査票等を活用しながら、施設占有者や施設管理者による年1回等の日常的な点検の実施を検討していきます。なお、より詳細な日常点検が必要な場合は、「建築物点検マニュアル（財団法人 建築保全センター）」を活用し点検を実施していきます。

【表：松島町公共建築物劣化状況点検票】

通し番号												
施設名			調査番号		調査日							
建物名					記入者							
棟番号				建築年月								
構造種別	R · S · W	延床面積			階数	1 · 2 · 3 · 4 階						
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	特記事項	評価						
		年度	工事内容									
1 屋根 ・ 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ()			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある								
				<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り跡がある								
				<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・剥れ等がある								
				<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある								
				<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある								
				<input type="checkbox"/> 樋やルーフドレインに詰まりがある								
				<input type="checkbox"/> その他()								
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある								
				<input type="checkbox"/> 確認できない箇所がある ()								
				2 外壁			<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ <input type="checkbox"/> コンクリート打放し <input type="checkbox"/> タイル張り・石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 ()			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		
<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある												
<input type="checkbox"/> 塗膜の剥れがある												
<input type="checkbox"/> タイルや石が割れたり剥れたりしている												
<input type="checkbox"/> 大きなひび割れ・亀裂がある												
<input type="checkbox"/> その他()												
<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある												
<input type="checkbox"/> 確認できない箇所がある ()												
3 建具	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> スチール製サッシ <input type="checkbox"/> ステンレス製サッシ <input type="checkbox"/> 木製サッシ <input type="checkbox"/> アルミ製扉 <input type="checkbox"/> スチール製扉 <input type="checkbox"/> ステンレス製扉 <input type="checkbox"/> 木製扉 <input type="checkbox"/> トップライト <input type="checkbox"/> カーテンウォール <input type="checkbox"/> その他の建具 ()				<input type="checkbox"/> 窓・扉の廻りで漏水がある							
					<input type="checkbox"/> 窓・扉に錆・腐食・変形・変色がある							
				<input type="checkbox"/> ガラスに割れ・亀裂がある								
				<input type="checkbox"/> 開閉不良がある								
				<input type="checkbox"/> 外部手摺等の錆・腐食								
				<input type="checkbox"/> その他()								
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある								
				<input type="checkbox"/> 確認できない箇所がある ()								
				4 内部 仕上	<input type="checkbox"/> 床・壁・天井 <input type="checkbox"/> 内部建具 <input type="checkbox"/> 間仕切り壁等 <input type="checkbox"/> その他の仕上げ ()				<input type="checkbox"/> ひどい汚れがある			
									<input type="checkbox"/> 歩行に支障がある段差、摩耗がある			
<input type="checkbox"/> 天井材が脱落のおそれがある												
<input type="checkbox"/> ひび割れ、剥離等がある												
<input type="checkbox"/> 建具に開閉不良がある												
<input type="checkbox"/> ガラスに割れ等がある												
<input type="checkbox"/> 漏水、又はその痕跡がある												
<input type="checkbox"/> 確認できない箇所がある												

第6章 長寿命化の実施計画

1 改修等の優先順位付けと実施計画

(1) 改修等の優先順位付け

建築後40年を目安に長寿命化改修を行うことを基本的な考え方とし、健全度を考慮して改修等の優先順位を決めていきます。また、社会教育施設等の改修等の時期は、学校施設の改修等の実施時期も踏まえ、相互に調整を図りながら計画していきます。

なお、長寿命化改修時には、社会的なニーズに対応するための改修も合わせて検討します。

(2) 実施計画

長寿命化の実施計画として、今後20年間の長寿命化改修事業等を設定します。

当面7年間は、学校施設の部位修繕等を実施していくため、社会教育施設等の長寿命化改修事業は8年後の2027年から実施していきます。

【表:長寿命化改修等の実施計画】

	2020(令和2)	2021(令和3)	2022(令和4)	2023(令和5)	2024(令和6)	2025(令和7)
長寿命化改修事業	—	—	—	—	—	—
部位修繕事業	—	—	—	—	—	—
その他施設整備事業	—	—	—	—	—	—

	2026(令和8)	2027(令和9)	2028(令和10)	2029(令和11)	2030(令和12)	2031(令和13)
長寿命化改修事業	—	勤労青少年ホーム長寿命化改修設計 松島町B&G海洋センター長寿命化改修設計	勤労青少年ホーム長寿命化改修工事 松島町B&G海洋センター長寿命化改修工事	勤労青少年ホーム長寿命化改修工事 松島町B&G海洋センター長寿命化改修工事	—	—
部位修繕事業	—	—	—	—	—	—
その他施設整備事業	—	—	—	—	—	—

	2032(令和14)	2033(令和15)	2034(令和16)	2035(令和17)	2036(令和18)	2037(令和19)
長寿命化改修事業	—	松島町野外活動センター長寿命化改修設計	松島町野外活動センター長寿命化改修工事	松島町野外活動センター長寿命化改修工事	—	—
部位修繕事業	—	—	—	—	—	—
その他施設整備事業	—	—	—	—	—	—

2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

従来の修繕・改修を今後も続けた場合（従来型）の維持・更新コストと、実施計画を反映した場合の維持・更新コストを下表に示します。

実施計画を反映した場合の平均年間事業費は1.8億円／年となり、過去5年間の施設関連経費2.1億円／年を0.3億円／年ほど下回るコストとなります。これにより、従来型の3.7億円／年から年平均コストを低減していきます。

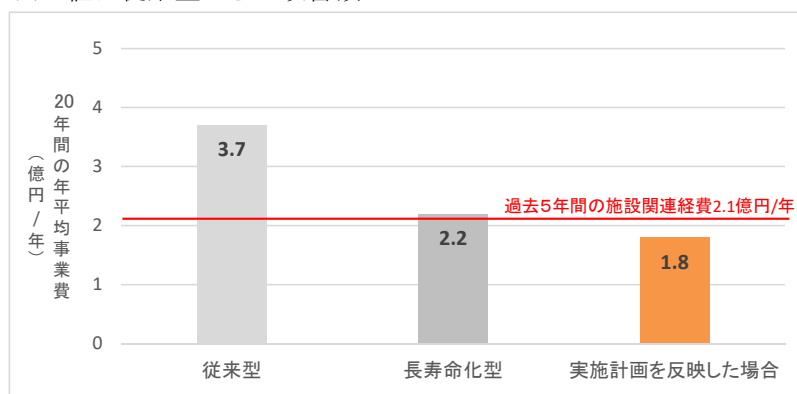
また、学校施設の年平均コストの低減を図るため、社会教育施設等と学校施設の維持・更新等を一体となって行います。これにより、年平均コストを過去の実績4.3億円／年の1.1倍にあたる4.6億円／年に抑えることを目指します。

なお、今後の改修にあたっては、建築技術や建材の発達に伴う、低コストの工法や耐用年数の長い建材の採用を積極的に検討していきます。

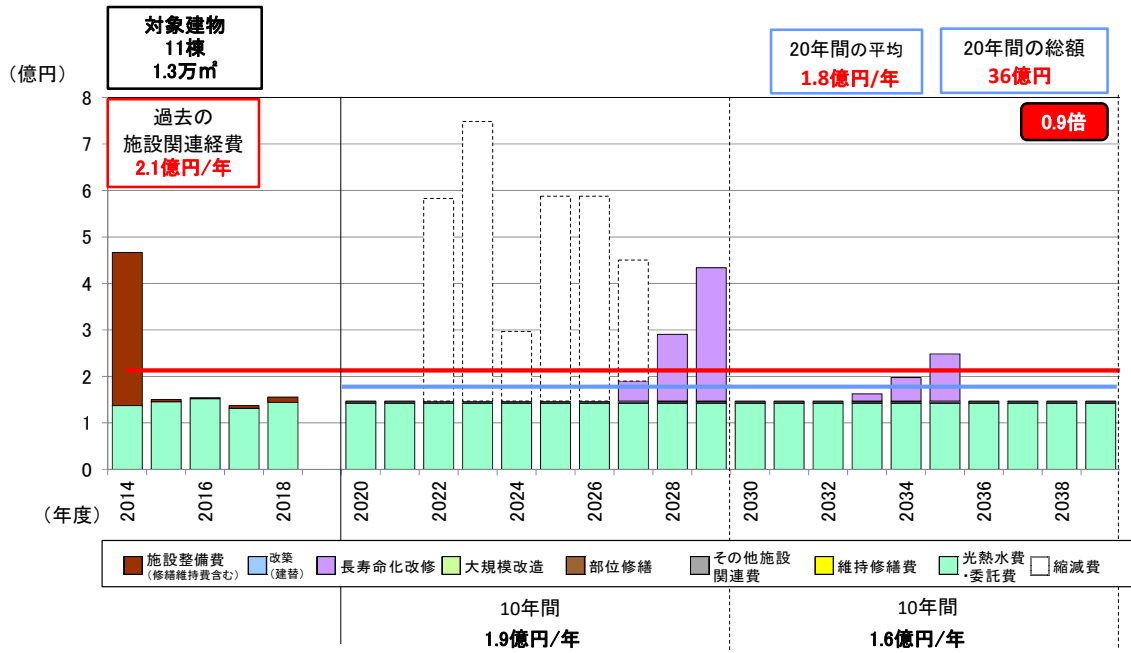
【表：今後の維持・更新コストの比較】

今後の維持・更新コストのパターン	従来の修繕・改修を今後も続けた場合（従来型）(P7のグラフ)	長寿命化の考え方を施設一律に反映させた場合（長寿命化型）(P12のグラフ)	実施計画を反映した場合（P24のグラフ）
パターン別の改築等の考え方	改築：40年 大規模改築：20年	改築：80年 長寿命化改修：40年 大規模改築：20年	劣化状況や財政制約を踏まえ個々に設定
20年間の総額	73億円	44億円	36億円 〔37億円〕
20年間の年平均	3.7億円/年	2.2億円/年	1.8億円/年 〔1.9億円/年〕

注：〔 〕内の値は従来型からの改善額



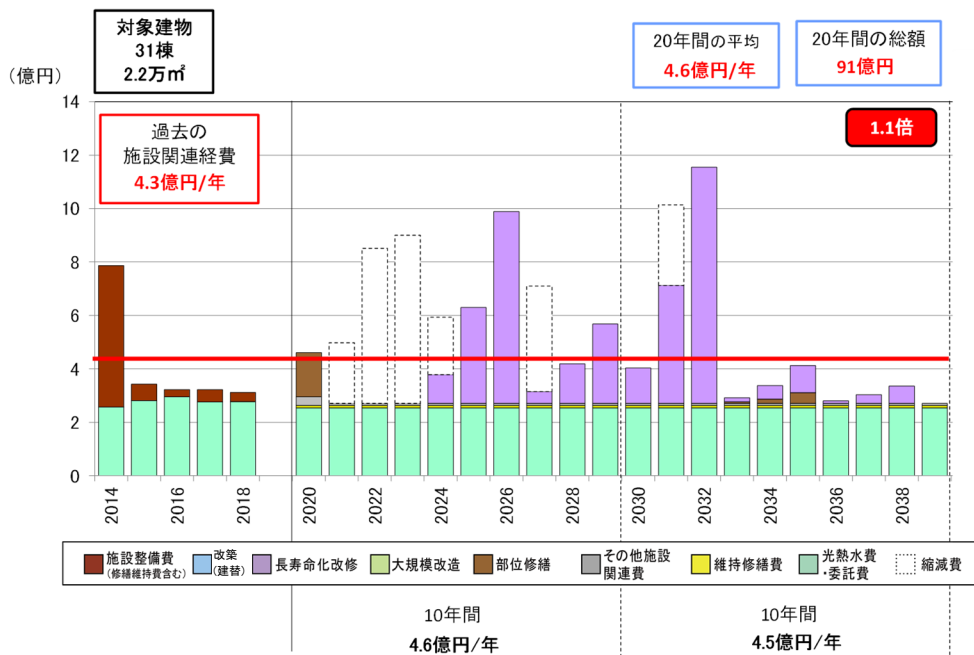
【図：今後の維持・更新コスト（実施計画を反映した場合）】



<コスト単価設定表 (円/㎡)>

	改築(建替)	長寿命化改修	大規模改造	備考
交流センター等	420,000	252,000	105,000	文部科学省の設定値
	—	60%	25%	
体育館	511,000	306,600	127,750	他市町村の事例を基に設定
	—	60%	25%	

【図：今後の維持・更新コスト（実施計画を反映した場合）（学校施設含む）】



第7章 長寿命化計画の継続的運用方針

1 情報基盤の整備と活用

社会教育施設等を安心安全に使用するため、日頃から長寿命化について意識し、適切な維持修繕に努めます。そのため、社会教育施設等の改修履歴が確認できるように施設台帳の運用に努めます。

2 推進体制等の整備

本計画は、社会教育施設等を所管する教育委員会で進行管理を行います。

また、町全体の公共施設の適正な維持管理に向けて、公共施設等総合管理計画との整合を図ります。

3 フォローアップ

本計画は、公共施設等総合管理計画に基づくプロジェクトサイクル（PDCAサイクル）によりフォローアップを実施し、概ね10年ごとに計画の見直しを行います。

- 計画に基づき公共施設等の建設や大規模改修、長寿命化改修、統廃合、更新等のプロジェクトを「実行」します。
- プロジェクトを「実行」した公共施設等について、日常の運営や維持管理として「運営・維持」を実施します。
- 「運営・維持」を実施した公共施設等に対して、利用実態等の需要量に対応した供給量、品質、コスト（財務）の面から「評価」を行います。
- 「評価」に基づき必要な場合は見直しを行い、計画等の改定を行います。その上で改定された計画等に従い、再び新たなプロジェクトサイクルに取り組むこととします。

【図：PDCAサイクルによるフォローアップのイメージ】

