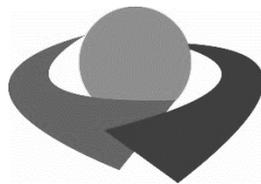


四国中央市公共施設等総合管理計画  
個別施設計画  
(障がい福祉施設編)



令和3年 3月策定

令和3年10月改訂

四国中央市

所管課 生活福祉課・発達支援課

## 目次

第1	個別施設計画策定の趣旨	1
1	個別施設計画策定の背景	1
2	個別施設計画策定の目的	1
	(1) 安心・安全な施設づくり	1
	(2) 時代の要請に対応した施設づくり	2
3	個別施設計画の期間	2
第2	施設の状況	3
1	役割	3
2	現状や課題	3
3	対象施設の情報	4
4	施設の配置図	5
第3	施設の財政状況及び利用状況	6
1	財政状況	6
2	利用状況	7
3	財政状況等の課題と展望	8
第4	施設の評価	9
1	1次評価（基礎評価）	9
2	2次評価	12
第5	施設の再編方針	13
1	再編の基本的な考え方	13
2	再編の検討結果	15
第6	施設の長寿命化と保全	16
1	長寿命化の必要性	16
2	長寿命化に必要な計画的保全	16
3	長寿命化の方針	16
	(1) 目標耐用年数の設定	16
	(2) 改修周期の設定と改修単価の設定	16
4	計画的な修繕・改修等（予防保全）	17
	(1) 保全部位における改修の優先度及び周期	17
	(2) 部位別の保全手法	19
第7	施設の状態	22
第8	施設の改修時期と対策費用	24
1	施設更新・改修経費の試算	24
	(1) 試算の方法と計画	24
	(2) 試算額の比較	27
	(3) 効果額	28
2	施設の改修等対策計画	28

## 第1 個別施設計画策定の趣旨

### 1 個別施設計画策定の背景

四国中央市は、平成16年4月1日に2市1町1村が合併して誕生しましたが、公共施設等は、合併前の旧市町村が個別の視点でサービスの提供を目的として設置したものがほとんどです。そのため、市内に同類の施設が各地域にあり、逆に特定の地域にしか設置されていない施設があるなど、適正な配置がなされているとは言えないのが現状です。

また、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少による税収の減少や扶助費の高止まり等により地方財政が厳しい中、これまでに整備してきた公共施設等が一斉に改修・更新時期を迎えており、多額の費用が必要になると見込まれています。

このような背景から、公共施設等を取り巻く現状や課題等を客観的に把握・整理するとともに、長期的な視点を持って施設の長寿命化や複合化・集約化、機能転換等も含め、適正配置と有効活用による財政負担の軽減・平準化を図り、将来に負担を残さない行財政運営を実現していくことを目的とし、平成29年3月に四国中央市公共施設等総合管理計画（以下「管理計画」という。）を策定しました。

管理計画で示された基本的な方針に基づき、公共施設等マネジメントを推進してくための実行計画として、施設類型別ごとに個別施設計画を策定することとしており、本計画は、「障がい者福祉施設」を対象として策定するものです。

### 2 個別施設計画策定の目的

個別施設計画は、管理計画に基づき、個別の施設ごとの将来の具体的な方針を定める計画として、機能面における施設の現状や課題、将来の需要、建物の状態、再編方針、維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものです。本計画により、行財政運営の効率化と安心安全な施設づくり、時代の要請に対応した施設づくりの推進を図ります。

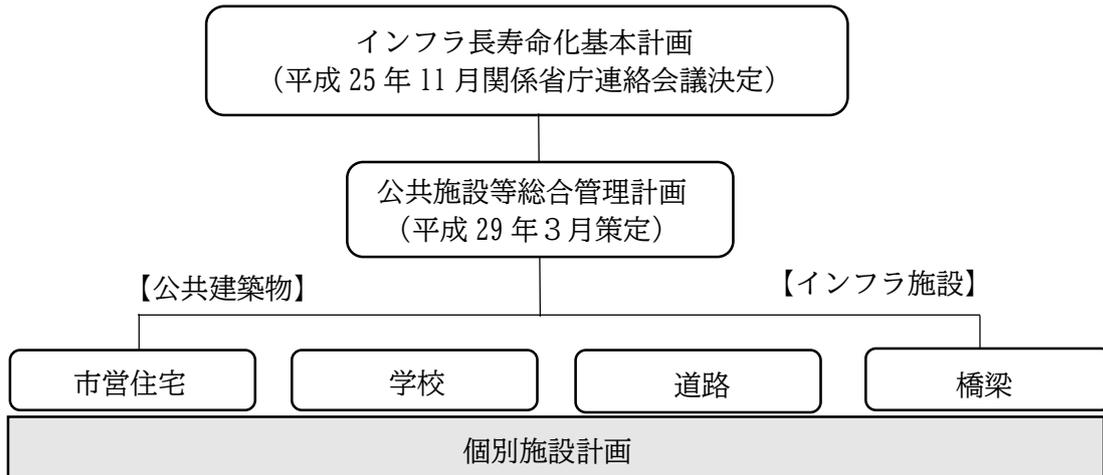
#### （1）安心・安全な施設づくり

公共施設等を計画的に維持管理していくためには、大規模改修や修繕、定期点検等が必要です。さらに、多くの施設が建設後30年以上経過し、今後は更新費用の増大も見込まれています。公共施設等を適切に維持管理していくため、施設総量を市の財政状況に見合った数へと抑制しつつ、今後も存続させるべき施設の長寿命化を図りながら安心・安全な施設づくりを目指します。

## (2) 時代の要請に対応した施設づくり

機能転換や複合化・集約化などにより施設の総量を抑制しつつ、存続すべき施設は更新の際に質をさらに充実させ、効率的・効果的なサービスの提供等により、時代の要請に対応した公共施設等へと再構築し、持続可能な市政の実現と継続的な行政サービスの提供を図ります。

【公共施設等マネジメント推進計画の体系図】



【管理計画と個別施設計画の関係】

●公共施設等総合管理計画 2017～2056(40年間)		個別施設計画
<b>◆基本方針</b> ・施設等の現況、将来の見通し及び課題 ・マネジメントの5つの原則等 ※1期(10年)ごとに見直し	<b>◆分野別施設方針</b> ・個別施設計画の内容を反映 ・対象施設の再編の方向性を一元管理 ※1期10年(前期・後期)×4期 ※毎年、データを更新	○基本計画 ○実施計画
<b>◆ガイドライン【職員向け】</b> ・再編の実施方針を具体的に展開するためのマニュアル ※1期(10年)ごとに見直し	<b>◆施設カルテ</b> ・施設情報を共有し、施設評価に活用 ・施設評価の段階で、再編の方針決定を行い、その内容を個別施設計画に反映 ※毎年、各担当部署がデータを整備 ※政策推進課がマネジメント	※各担当部署が作成・実施

### 3 個別施設計画の期間

個別施設計画の期間は、公共施設等の寿命が数十年に及び中長期的な視点が不可欠であることや、管理計画の期間が40年間であることから、2019年度から2056年度まで（短期：策定～2026年度、中期：2027～41年度、長期：2042～56年度）の期間とします。なお、計画のローリングについては、10年間ごとに見直しを行うとともに、歳入減や扶助費等の増、制度変更等が生じた場合は、適宜見直しを行います。

## 第2 施設の状況

### 1 役割

子ども若者発達支援センター（愛称：パレット）は、従来の発達支援事業に加え、子ども若者育成支援推進法に基づき、さまざまな困難を有する子ども若者への総合的な支援を行うため、2016年度に完成した施設です。相談から支援計画、療育、社会参加に至るまでの一貫した支援に向けて、福祉・医療・保健・教育等関係機関や地域との密接な連携、本市における子ども若者支援のネットワークの構築、障害児福祉等の充実を図る拠点としての役割を担う施設です。

また、太陽の家は、1969年に精神薄弱者施設として創設された「川の江学園」を前身に、1986年に精神薄弱者・児の更生施設として開設され、長きに渡り本市の主に知的障がい者福祉の拠点施設としての役割を担ってきました。今後も引き続き、その役割を担いながら、更なるサービスの質の向上と共に、利用者の意思及び人権が尊重され、地域社会において共に充実した生活を送ることができるような支援が求められています。

最後に、土居福祉センターは、1974年に土居町民研修センターとして建設され、1997年に土居福祉センターとして改修後、土居町での福祉の拠点として利用されてきました。現在の主な利用は、四国中央市社会福祉協議会土居支所、地域活動支援センターしゃぼん玉、土居地区民生児童委員協議会等の各種福祉関係団体の利用となっています。

### 2 現状や課題

子ども若者発達支援センターは、2017年度の開設当初より、四国中央市子ども若者未来応援計画「パレット・プラン」に基づき、さまざまな施策を展開することで一定の成果を収めてきましたが、学習指導要領の改訂に伴うインクルーシブ教育の推進、市内における特別支援学校分校の開校、放課後等デイサービス事業所の増加、医療的ケア児への支援体制の整備など、社会の変化に伴い行政に求められる福祉も大きく変化しています。今後は、時代にあった療育の質や専門性の向上はもとより、持続可能なシステムの構築、施設運営においては、縦割り行政による弊害の打破を進め、関係機関との機能統合や役割の再検討を進め、より効率的で効果的な運営や事業展開に結び付けられるよう、パレット・プランの見直しが必要となっています。

また、太陽の家は、そのほとんどが開設当初の建物で老朽化が進んでいる上、現在の制度にあった介助や支援が難しい構造上の課題が生じており、利用者のQOL(生活の質)やサービスの質の向上を図るための早期の改善・整備が必要となっています。特に、1人当たりの居住面積は現行の設置基準を大きく下回っている上、成人でありながらプライバシーのない狭隘な多人数部屋での共同生活を余儀なくされており、感染症等のリスクも非常に高い状況にあります。更には、土砂災害警戒区域(土石流・急傾斜地の崩壊)に立地しており、基本的人権や利用者の安心安全の観点から、早急な改善に向けた建て

替えが必要となっています。このようなことから、施設の更新は、当市の重要施策の一つとして挙げられていますが、建設にむけては、定員 80 名という現在の大規模施設からの脱却、災害リスクが低く地域の中で自分らしく生活できる環境への立地、民間活力の活用、財政の健全化など検討すべき課題が多岐に渡っています。

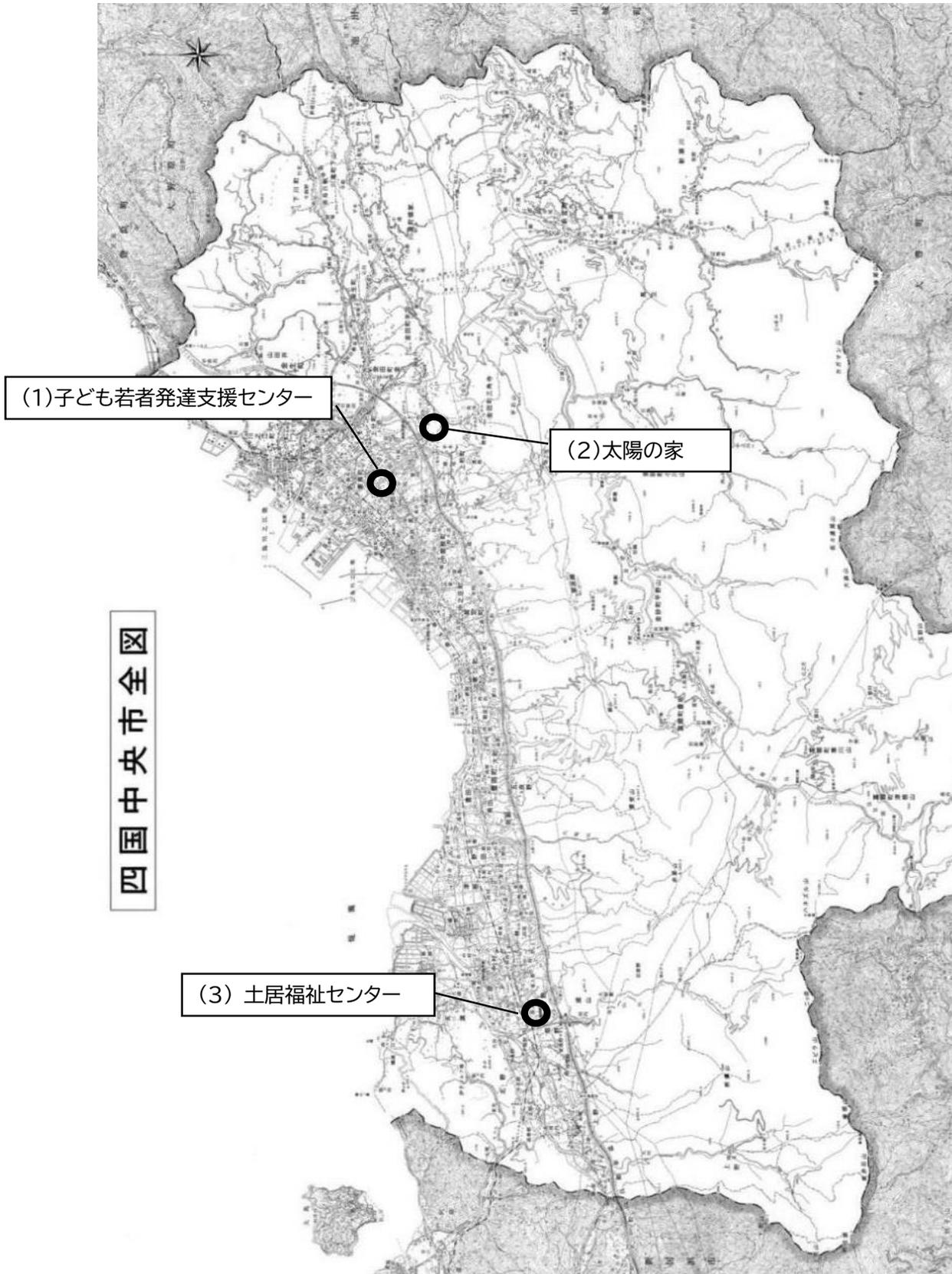
子ども若者発達支援センター及び太陽の家については、福祉サービス施設としての歳入が見込めるものの、大型施設であるためサービスの提供に多額の費用を要しており、今後人口減少に伴い利用者数の減少や利用者のニーズの変化、民間事業者の参入、障害者の地域移行なども見込まれることから、適切な規模での再配置を検討しなければなりません。

なお、土居福祉センターは、利用者数に大きな減少はないものの、建設から 50 年近く経過し、躯体や設備の老朽化が進み、毎年、突発的な修繕が発生しているため、機能の見直しや建物の廃止について検討する必要があります。

### 3 対象施設の情報

No.	名称	地域	運営	建築年	耐用年数 満了年	構造	延床面積 (㎡)
(1)	子ども若者発達支援センター	三島	直営	2016	2066	RC 造 3 階	2,006.19
(2)	太陽の家	川之江	直営	1986	2033	RC 造平屋	2,413.49
(3)	土居福祉センター	土居	直営	1974	2024	RC 造 2 階	757.35

#### 4 施設の配置図



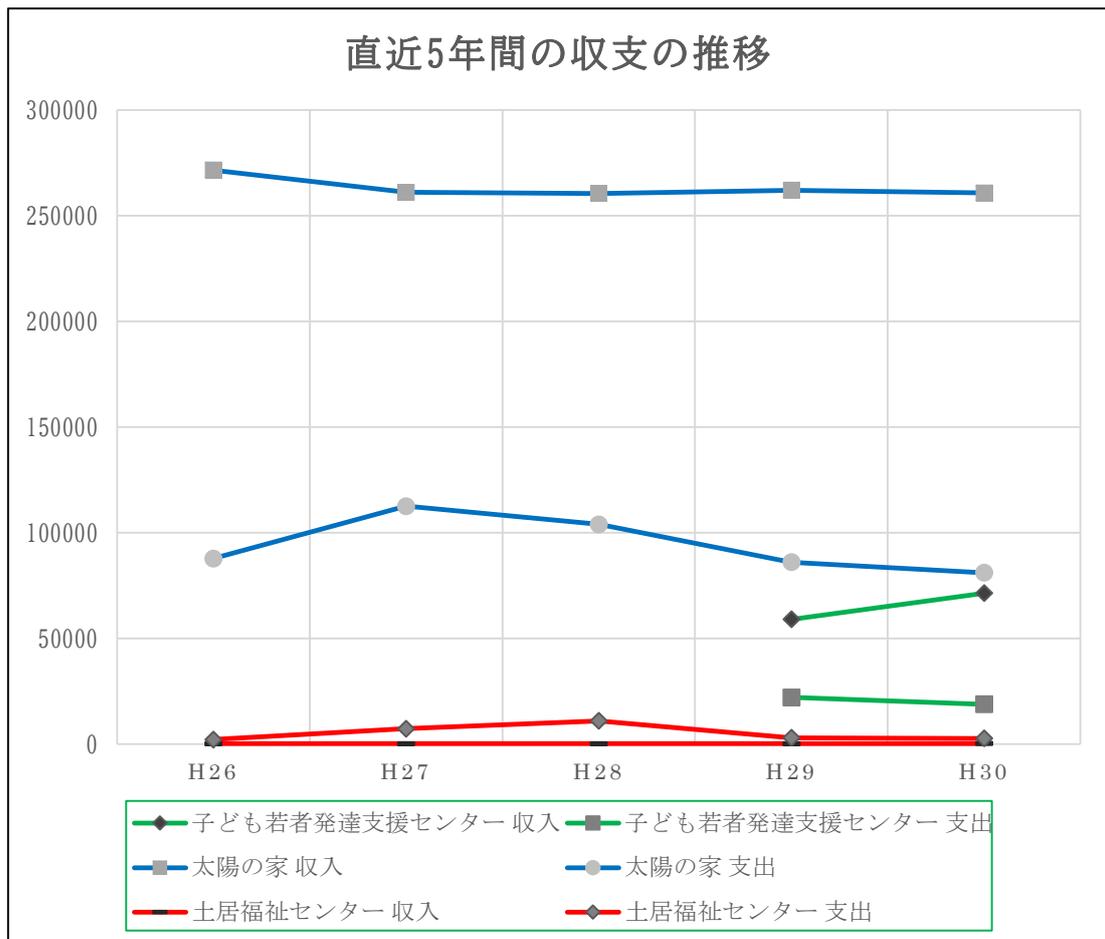
### 第3 施設の財政状況及び利用状況

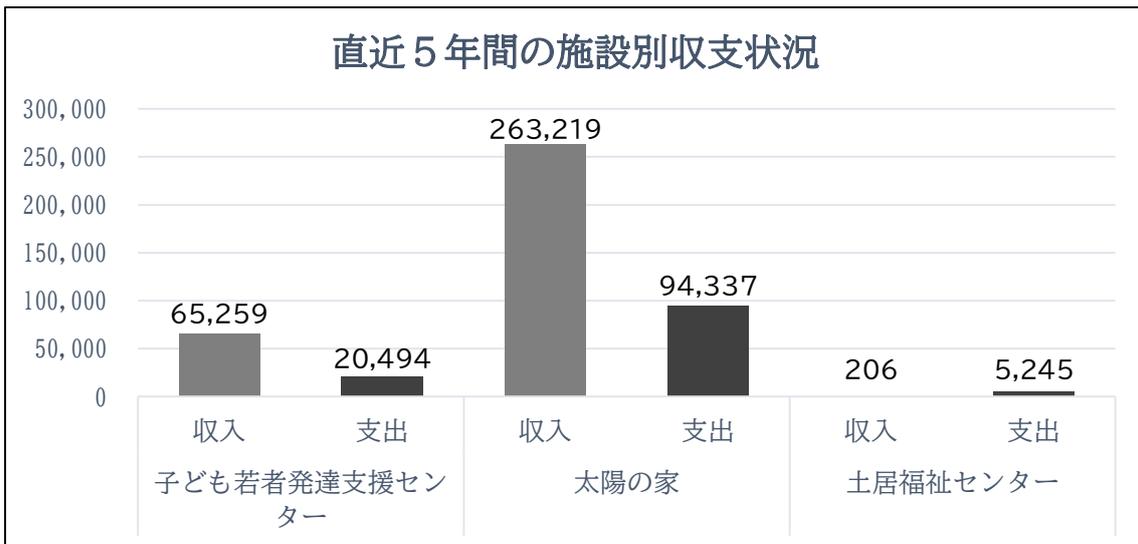
#### 1 財政状況

(単位：千円)

No.	名称	経費区分	H26	H27	H28	H29	H30	平均額
(1)	子ども若者 発達支援セ ンター	収入	—	—	—	59,073	71,445	65,259
		支出	—	—	—	22,131	18,857	20,494
		維持管理費	—	—	—	5,749	5,288	5,519
		事業費	—	—	—	16,382	13,569	14,976
(2)	太陽の家	収入	271,583	261,097	260,549	262,065	260,803	263,219
		支出	87,840	112,646	103,976	86,110	81,113	94,337
		維持管理費	18,791	15,362	13,028	15,193	14,767	15,428
		事業費	69,049	97,284	90,948	70,917	66,346	78,909
(3)	土居福祉セ ンター	収入	192	192	192	192	264	206
		支出	2,158	7,337	11,016	3,015	2,697	5,245
		維持管理費	2,158	7,337	11,016	3,015	2,697	5,245
		事業費	0	0	0	0	0	0

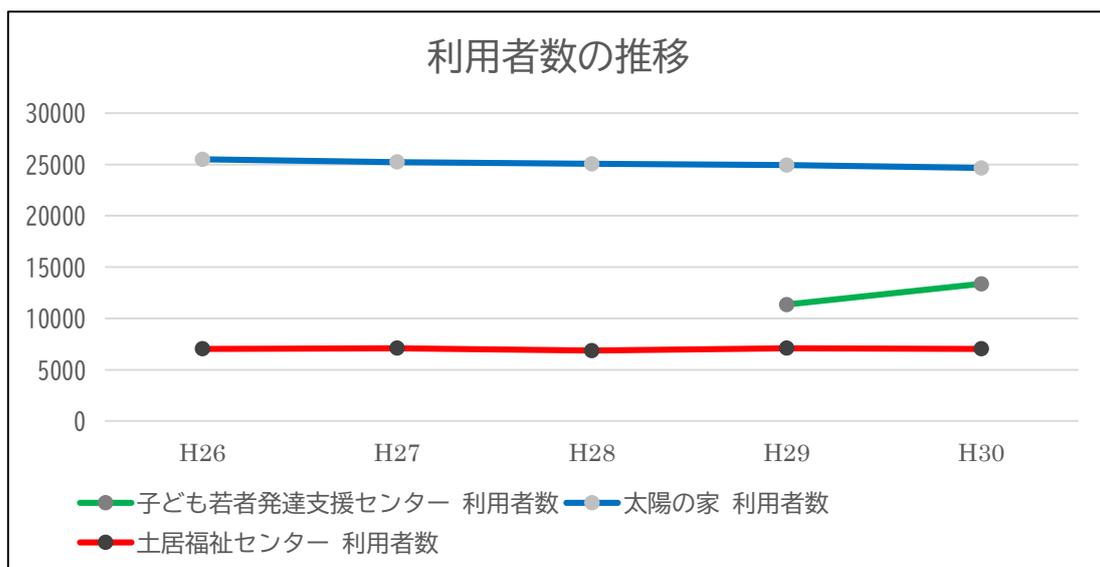
※維持管理費には、手数料、光熱水費や委託料、修繕費等を計上しています。

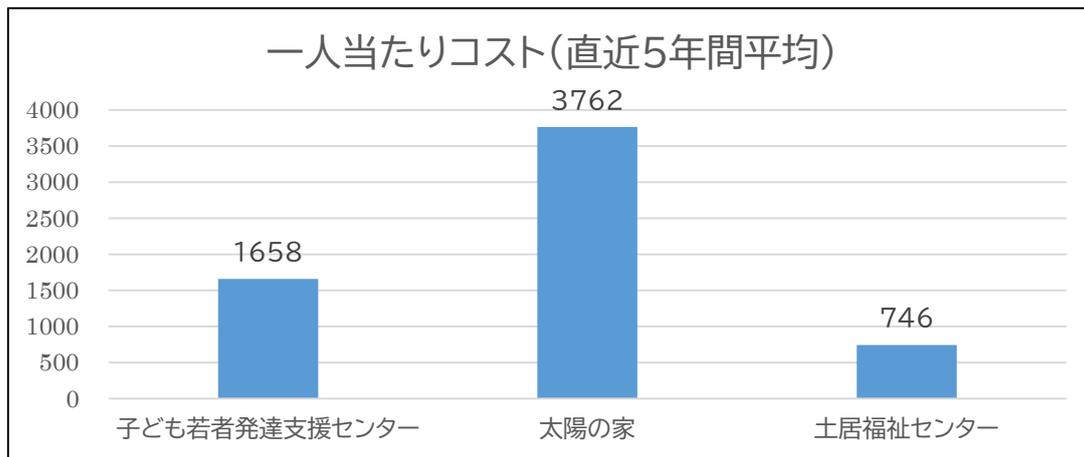




## 2 利用状況

No.	名称	区分	H26	H27	H28	H29	H30
(1)	子ども若者発達支援センター	利用者数	—	—	—	11,349	13,370
		1人当たりコスト	1,658				
(2)	太陽の家	利用者数	25,501	25,235	25,059	24,928	24,659
		1人当たりコスト	3,762				
(3)	土居福祉センター	利用者数	7,035	7,093	6,871	7,092	7,040
		1人当たりコスト	746				





### 3 財政状況等の課題と展望

子ども若者発達支援センターでは、通所支援事業所として指定を受けた「児童発達支援」「放課後等デイサービス」の福祉サービス事業により、一定の歳入が見込めるものの、発達支援の拠点施設やセーフティーネットとしての役割が求められていることや、幅広い年代を対象とした相談支援事業、民間で担うことが困難な発達支援事業なども展開しており、福祉サービスにかかる経費が高い状況にあります。今後は、新型コロナウイルス感染症対策による利用者の制限、少子化や更なる民間事業所の参入などによる利用者数の減少に伴う歳入の減が予想され、行政が担うべき役割を明確にし、必要な事業の精査、効率的・効果的な施設運営に向けて事業の見直しや関係機関との連携の強化が課題となっています。

太陽の家は、定員 80 名という大規模な施設であるうえ、老朽化により維持管理費が増加傾向にあります。利用者数は比較的安定していますが、利用者の安心と安全の確保、人としての尊厳を守るため施設更新の検討が進められています。また、18 歳以上の障害児入所施設入所者への対応として、障害児入所施設の指定を受けていることをもって障害者支援施設の指定基準を満たすものとみなす措置が、2021 年 3 月末までとなっており、既存施設において現状の利用者の利用を継続するために定員を見直した場合、大幅な歳入の減が予想されます。更には、施設の更新を行政が行う場合には、国等の補助が見込めず財政を大きく圧迫することが予想されるなど、財政的な課題が浮き彫りになってきており、今後は、指定管理や譲渡など民間活力を活用する方向性等について早急に検討を進め、最も適切な規模と運営方法等を決定しなければなりません。

土居福祉センターは、老朽化のため毎年のように予期しない修繕費が必要となっており、歳出予算の確保に苦慮している状況です。歳入的にも少額の使用料収入しか見込めない中、今後さらに大きな修繕費が必要となることが予想されており、施設の維持管理が大きな課題となっています。

## 第4 施設の評価

### 1 1次評価（基礎評価）

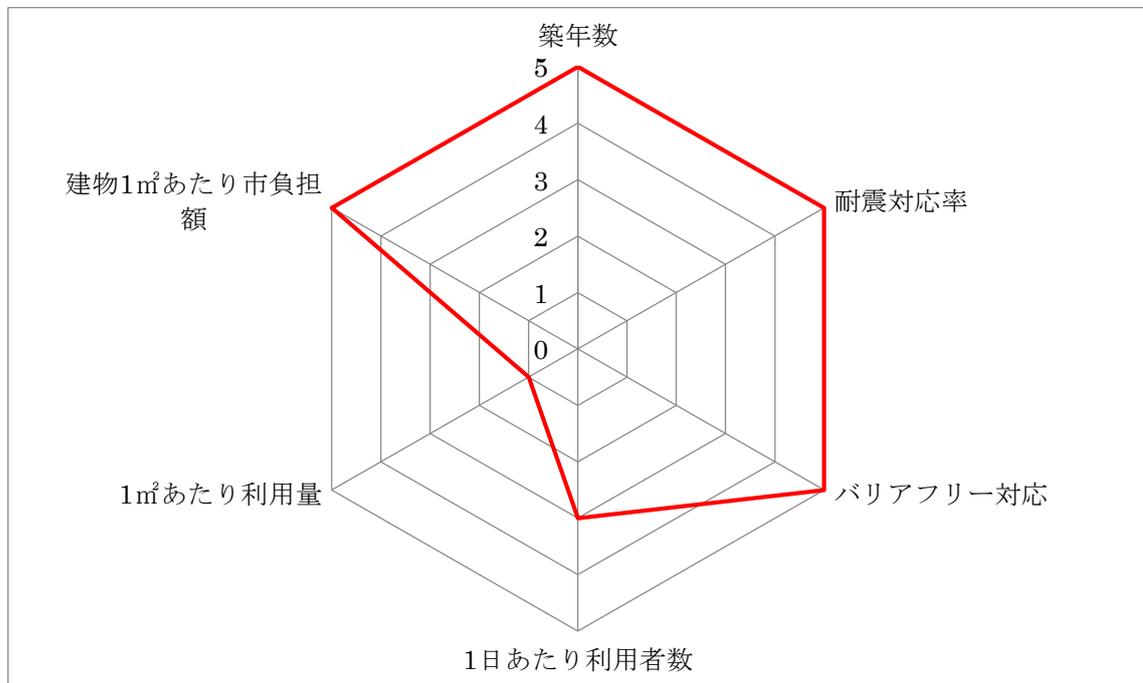
1次評価（基礎評価）は、まず建物の品質及び供給と財務状況の視点から施設の課題を把握するため、管理計画策定の際に整備した施設カルテの情報に基づき、1次評価指標を下表のとおり設定し、レーダーチャートで分析しました。

#### 【1次評価指標一覧】（施設用途（大分類）毎の平均評価に対する相対評価）

評点：建物の品質評価 15 点満点、供給・財務評価 15 点満点

大項目	中項目	評価項目（各5点）
建物の品質	築年数	経過年数を点数化
	耐震対応率	耐震対応済の延床面積÷延床面積
	バリアフリー対応	バリアフリー対応項目数
供給・財務	1日あたり利用者数	年間利用者数÷日数
	1㎡あたり利用量	年間利用者数÷延床面積
	建物1㎡あたり市負担額	市負担額÷延床面積

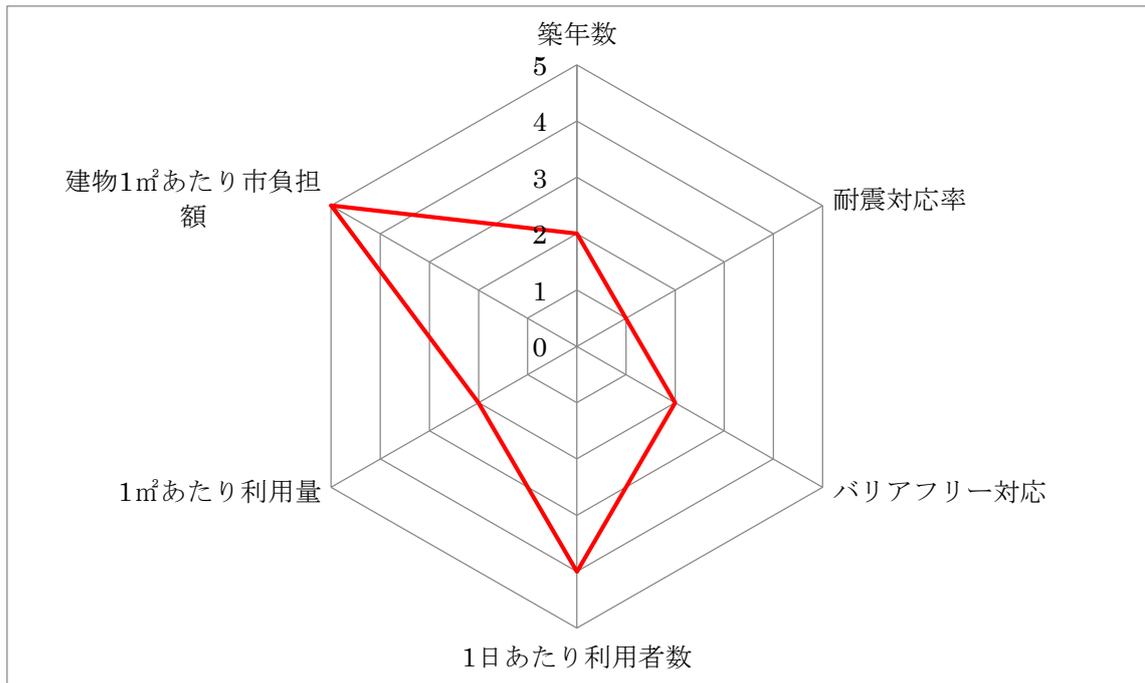
#### (1) 子ども若者発達支援センター



評点：建物の品質評価 15 点、供給・財務評価 9 点

建物の品質は非常に高い一方で、供給・財務はやや低い評価結果となっています。

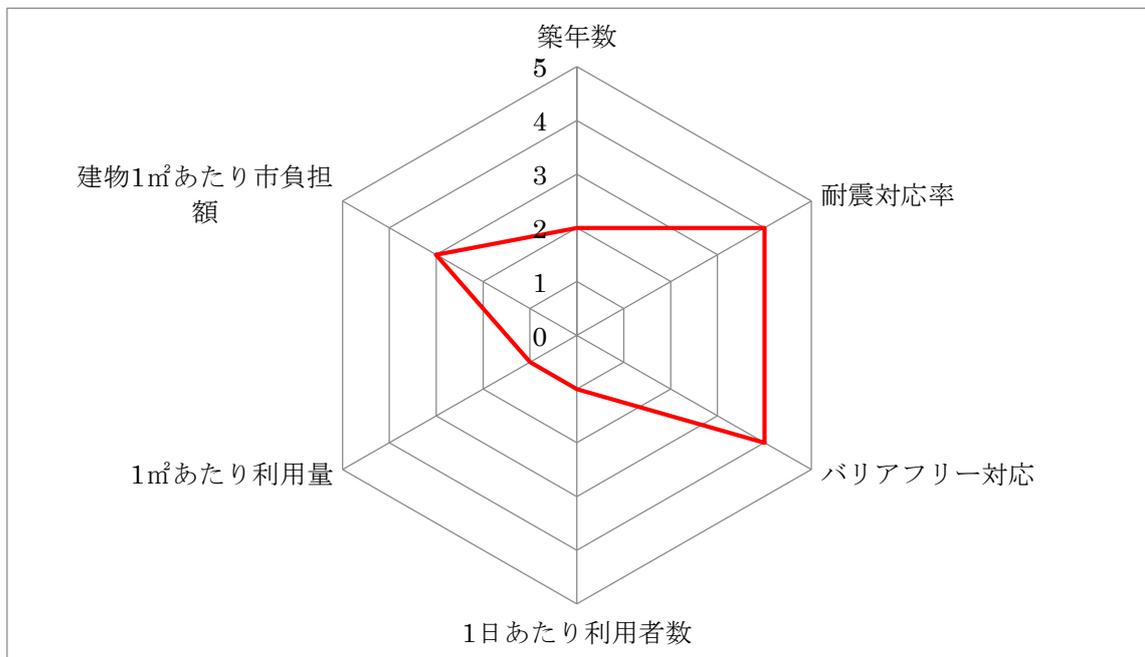
## (2) 太陽の家



評点：建物の品質評価 5 点、供給・財務評価 11 点

建物の品質は低いものの、供給・財務はやや高い評価結果となっています。

## (3) 土居福祉センター

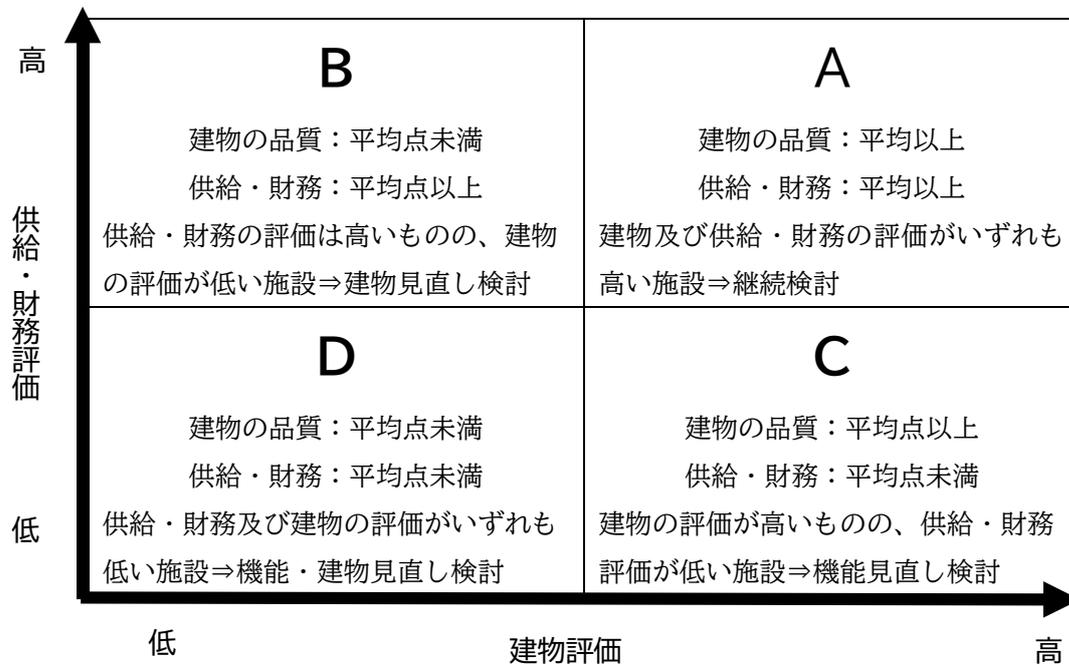


評点：建物の品質評価 10 点、供給・財務評価 5 点

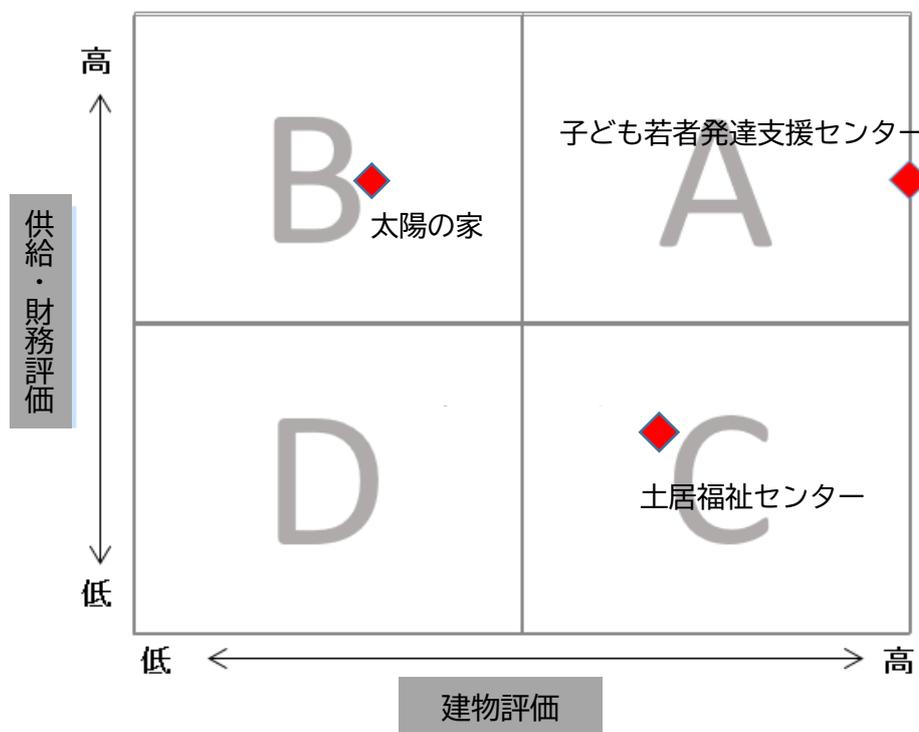
建物の品質は標準的で、供給・財務は低い評価結果となっています。

次にレーダーチャートの結果をA、B、C、Dの4段階評価としてポートフォリオで表しました。なお、評価結果の考え方は次のとおりです。

**[1次評価（基礎評価）の結果分類表]**



**1次評価（基礎評価）結果**



## 2 2次評価

1次評価に勘案されていない定性的な要素（公共性、有効性、代替性）について、次の指標に基づき2次評価を行いました。

### 〔2次評価指標一覧〕（評点：30点満点）

大項目	中項目	評価項目(各3点)
1. 公共性	(1) 公益性	①設置目的の意義は低下していないか ②利用実態は設置目的に即しているか
	(2) 必需性	①市の施策を推進するうえでの必要性は高いか ②法律等により設置が義務付けられている施設か
2. 有効性	(1) 利用度	①過去3年間の利用者数の推移はどうか ②今後の利用者数の見込みはどうか
	(2) 互換性	①施設の利用実態から利用圏域はどうか ②近隣に同種、同類の機能を備える施設は存在するか
3. 代替性	(1) 民間参入の可能性	①民営化が可能な施設か ②管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か

## 2次評価結果

No.	名称	評点	評価結果の概要
(1)	子ども若者発達支援センター	28点	発達支援施策、障がい児等の福祉施策を推進するための拠点施設として、公共性・有効性・代替性全てにおいて高い評価結果でした。障害児通所サービスについては、近年、民間事業所の参入が増えており、特別支援学校分校開校による、放課後等デイサービス事業所等の更なる参入が期待できますので、それらを踏まえた施設運営の見直しが必要です。
(2)	太陽の家	20点	障がいのある利用者の生活の場として重要な施設である一方で、長年に渡り地域移行が進んでおらず経過的な措置での運営が続いているなど、特に公共性では評価が分かれています。民間のノウハウ活用の面でも評価が低く、施設更新に向けては、公共性を担保しつつ指定管理や移譲など民営化の検討が必要です。
(3)	土居福祉センター	22点	地域福祉の拠点、また地域活動支援センター事業を推進するための施設として、公共性は高く、有効性も平均以上となっています。障害のある方の利用が多いため、専門のノウハウをもった民間事業者の参入も検討する必要があります。

## 第5 施設の再編方針

### 1 再編の基本的な考え方

障がい福祉施策については、国を挙げて取り組む重要施策で、一億総活躍社会の実現と将来の日本経済の発展に資するものであります。本市においても重点施策の一つとして位置づけ、その拠点施設となる施設として、1986年に太陽の家を、1997年に土居福祉センターを、2016年に子ども若者発達支援センターをそれぞれ整備し、障がい者(児)支援事業や子ども若者の発達支援事業等の充実を図ってまいりました。その間、国連総会で採択された「障害者の権利に関する条約」への批准を目的に様々な国内法の整備が施されるなど、障がい福祉施策も著しく変化しており、今後も多様なニーズが増加すると見込まれており、将来需要の変化に応じた機能の充実や見直しと、施設の環境改善が求められます。

先述のとおり、子ども若者発達支援センターについては、施設整備以降、放課後等デイサービス事業者所の民間参入をはじめ、2021年度の特別支援学校分校開校に伴い、関連する民間事業者所の参入が進んでいます。今後は、民間事業者との連携を図り、行政が担うべき役割を見極めながら、適切な時期に機能の見直しを図ってまいります。また、太陽の家については、基本的人権の観点からの生活環境の改善はもとより、施設の老朽化、立地場所が土砂災害警戒区域であることなど、早期に対応すべく課題が山積しており、自立支援協議会からも、そのあり方について検討結果が示されるなど、特に福祉関係者からの関心が高く、施設更新が急がれるところです。しかし、行政が施設更新を行う場合には補助の対象とはならないなど、建設費とその後の維持管理費に多額の市税を投入することが必要となることから、本個別施設計画においてその実情を明らかにし、適切な時期の管理主体変更も視野に、関係機関と調整を図ってまいります。土居福祉センターについては、施設の老朽化のため機能を近隣の公共施設に移転し、機能移転後は建物を廃止することを検討いたします。

以上のことから、次のポイントに着目して、施設の再編と充実を進めるものとします。

#### [再編のポイント]

##### (1) 施設の安全性の向上と維持管理費の節減

今後も維持が必要な子ども若者発達支援センターは計画的な保全や改修を進めるとともに、老朽化が進んだ太陽の家と土居福祉センターについては早めに再編し、施設の安心安全の確保と維持管理費の節減を図るものとします。

##### (2) 時代の要請に対応できる施設づくり

現在の障がい福祉施策においては、ノーマライゼーションの理念に基づき、障がいのある方が地域の中で本人の望む暮らしを自己選択し、自己決定できるよう支援やサービ

スが展開されています。更に、障害者総合支援法において「人として生まれ、自らの意思で自由と幸福を追求する権利」といった基本的人権を尊重する点が言及されており、太陽の家における成人でありながらプライバシーのない狭隘な多人数部屋での共同生活を余儀なくされる環境や長期に亘る入所生活については、早急に改善されるべきです。

また、障がいのある方の重度化や高齢化の対策、発達支援・特別支援における教育と医療、福祉の連携なども急務であり、地域が抱える課題を全ての支援者が共有し、障がいがある方やその家族が地域で安心して生活できるような支援体制の充実・強化を図る必要があります。それにより、一人でも多くの方が、自分らしい豊かな人生を送ることができるよう、時代の変化を見極めた価値観の転換と新たに生じる課題に対し柔軟に対応できる施設づくりが求められます。

### **(3) 利便性への配慮**

前述のとおり、近年は、障がいのある方やその家族が地域で安心して生活できるような支援体制の充実・強化を図る方向に施策の転換が求められております。買い物や公共交通機関の利用は、余暇支援のみならず地域移行を進める上での意思決定支援の充実や利用者のアセスメントにも有効であり、医療機関の受診がある程度容易に行うことができることも安心な生活を営む為に重要なポイントとなります。これらの点を踏まえ、運営の効率化を図りながらも利便性に配慮して施設を再編します。

## 2 再編の検討結果

「第4 施設の評価」及び前述の「1 再編の基本的な考え方」を踏まえ検討した総合評価（再編の方針）は次のとおりです。

建設後間もない子ども若者発達支援センターは、当市における障がい児支援、子ども若者発達支援のランドマーク的存在として、長期に亘り建物を維持管理し、福祉サービス事業所としての歳入確保に努めながらサービスの充実を図り、将来的には時代の変化に応じて機能を見直します。

太陽の家については、現在、土砂災害警戒区域に立地しており、施設の老朽化が進んでいることから、利用者の安心と安全を確保するため早期の建て替えを進めます。施設更新の際には、十分な1人当たりの床面積や個室化等によるプライバシーを確保するなどを進め、設備の充実によるサービスの向上を図るなど、利用者の生活の質の向上を図ってまいります。なお、これまでの議論を踏まえ、令和10年度までの民間による定員40人規模の成人入所施設整備を視野に、早期に指定管理者制度を取り入れ、民間のノウハウを活用して市民サービスの向上と経費の縮減等を図ります。その間、行政においては、令和7年度までに定員10人（延べ床面積150㎡）規模の児童入所施設整備を進めます。あわせて、現利用者の地域移行を進めることで、施設整備の規模を最小限にとどめ、効率的・効果的な施設再編に取り組んでまいります。

老朽化が進んでいる土居福祉センターは、その機能を他の公共施設に移して継続し、建物については、短期に廃止することとします。

施設名	総合評価（再編の方針決定）						再編の方向性
	機能			建物			
	短期	中期	長期	短期	中期	長期	
子ども若者発達支援センター	継続	継続	見直し	維持	維持	維持	
太陽の家	見直し	継続	継続	管理主体変更 新築	維持	維持	早期児童入所 移転、新築
土居福祉センター	移転			廃止			

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、  
長期：2042(R24)～2056(R38)年度

## 第6 施設の長寿命化と保全

### 1 長寿命化の必要性

これまでの公共施設等の老朽化に対する対策は、建替えが一般的でしたが、今後は、現在の施設の総量に対し、施設の改修・更新にかけられる予算が限られていることから、建替えによる老朽化対策から転換し、施設を計画的に維持保全して長寿命化を図ることにより、単年度の建替えコストを軽減していくことが必要です。

施設の長寿命化と管理計画で示した施設の総量縮減施策を併行して進めていくことにより、改修・更新費用の縮減を図る必要があります。なお、これらのコスト縮減の取り組みの下、必要な施設整備に優先順位をつけ、中長期的な視点により計画的な保全・更新を行うことにより、財政負担の平準化を図り、適切な公共施設等の整備を実施していく必要があります。

### 2 長寿命化に必要な計画的保全

これまで、施設の機能が著しく低下した場合は、建替えれば良いという考え方があり、建物更新に予算の重きが置かれていたため、壊れたら直す＝事後保全が中心でしたが、一定の性能水準を保ちながら長く使っていくためには、建物の使用年数を考慮したうえで、適切な措置を行う計画的保全が必要です。

従来の「古くなったら建替え」「故障したら直す」から計画的な保全予算の確保に大きく転換する必要があります。

また、今後、長期間使用すべきでない施設に大規模な改修を実施することは合理的ではないため、施設量の縮減を見据えた保全計画が必要となります。

### 3 長寿命化の方針

前述の考えに基づき、今後も使い続ける施設の長寿命化を持続的に実現し、将来の改修・更新費用を軽減していくための基本的な方針を定めます。

#### (1) 目標耐用年数の設定

施設の長寿命化を実現するため、一般的な建築物の耐久性や施設の状況等を考慮しつつ、適した目標耐用年数を定めます。

本市の公共施設等の目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）に示された上限値の80年（鉄筋コンクリート造、鉄骨造）、50年（木造）と設定しており、子ども若者発達支援センターと太陽の家についても同様の設定とします。

#### (2) 改修周期の設定と改修単価の設定

目標耐用年数まで建物を使用することを前提とし、計画的保全を実施するため定期的

な改修を行います。改修の規模（鉄筋コンクリート造等）は次表のとおりです。

#### 【改修規模】

中規模改修	竣工後 20 年目（目標耐用年数が 80 年の場合は 60 年目も実施）を目途に実施する改修で、屋上防水や外壁補修、設備機器の更新等を行います。主に建物の機能回復を目的とします。
大規模改修 （長寿命化改修）	竣工後 30 年～40 年目を目途に実施する改修で、中規模改修の項目に加えて、給排水管の更新、空調ダクトの更新、躯体の中性化対策等を行います。主に施設の延命を目的とします。

施設の建替えや大規模改修（長寿命化改修）等の更新費用の試算に当たっては、建替えについては総務省が公表している「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における単価を活用します。保健・福祉施設に係る単価は、次表のとおりです。

#### 【改修等単価】

中規模改修	保健・福祉施設 大規模改修（長寿命化改修）の 5 割	改修単価 10 万円/m <sup>2</sup>
大規模改修 （長寿命化改修）	保健・福祉施設 バリアフリー対応等社会的改修含む	改修単価 20 万円/m <sup>2</sup>
建替え	保健・福祉施設 解体費含む	更新単価 36 万円/m <sup>2</sup>

## 4 計画的な修繕・改修等（予防保全）

### （1）保全部位における改修の優先度及び周期

躯体のうち、延命化及び安全性の向上につながる外部に面する部位や、主要な設備部材など、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分を保全対象部位として [表イ] のとおり選定し、同表の改修周期に基づき計画的な修繕・更新を行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。また、部位ごとの優先対応度による保全の分類を [表ア] のとおり設定します。

なお、改修周期は、「平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター編集発行）」を参考に、これまでの改修工事の実績等を勘案して設定します。ただし、建築部位の劣化は、施設周辺の環境や利用者による使用頻度等の状況により異なることから、定期的な点検等により外観上の劣化や損傷を確認したうえで、計画的に対応を行います。

**[表ア] 優先対応度による保全の分類**

優先対応度	部位ごとの保全の分類
A	建築物への影響が大きいいため計画保全とするべき部位
B	点検時の不具合の状況により、故障や停止する前に計画保全を行うことが望ましい部位
C	劣化や故障等が発生した時点での保全対応で足りる部位

**[表イ] 障がい福祉施設保全対象部位**

工種	番号	対象部位	具体的内容	優先対応度	改修周期
建築	①	屋根	屋上防水、屋根葺材等	A	15～30年
	②	外部仕上げ	外壁（シーリング含む）	A	15～40年
	③	外部建具	金属製建具、シャッター	C	15～40年
	④	内装仕上げ	室内（床・壁・天井仕上げ）塗装等	C	15～40年
電気	⑤	受変電設備	配電盤、変圧器、コンデンサ	B	25～30年
	⑥	非常用電源設備	自家発電装置	B	30年
	⑦	防災設備	自動火災報知装置、非常警報設備	B	15～20年
	⑧	中央監視設備	監視制御装置	B	10～15年
機械	⑨	空気調和設備	冷温水発生機、冷却塔、エアコン等	B	15～30年
	⑩	給排水衛生設備	給水管、排水管、ポンプ、衛生器具	C	15～30年
	⑪	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等	C	15～40年
	⑫	消火設備	屋内消火栓、スプリンクラー、消化ポンプ	B	15～30年
	⑬	昇降機設備	エレベーター	B	25～30年
その他	⑭	外構等付帯設備	塀、門扉	C	10～40年

## (2) 部位別の保全手法

従来の不具合が生じてから改修等を行う事後保全的な管理方法を見直し、計画的に改修等を行う予防保全の考え方に転換するため、部位別の保全手法を明記します。

### ア 建築

#### (ア) 屋根 (通番①)

屋根は、屋上防水層や屋根葺材等により構造躯体や室内への雨水等の浸入を防ぎます。構造躯体に比べ寿命の短い防水層等が劣化すると、防水効果が薄れ漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷、さらには内部の損傷につながります。そのようなことから、漏水を未然に防ぐため、計画的な改修を実施していきます。

#### (イ) 外部仕上げ (通番②)

外壁は、年月の経過に伴い、仕上げ材のタイルのひび割れや建具まわりのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、建物に付属する看板等も経年劣化します。

外壁のタイルやモルタル及び看板等の落下により、人や物を傷つける危険性があるため、計画的な改修を実施していきます。

#### (ウ) 外部建具 (通番③)

外部建具等は、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が異なりますが、日常の使用による不具合や作動状況により不具合の確認が可能であるため、発見された損傷や故障の状態に基づき随時対処していきます。

#### (エ) 内装仕上げ (通番④)

室内の内装仕上げは、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が大きく異なるものの、日常的に確認が可能であるため、発見された劣化及び破損状況に基づき随時対処していきます。

### イ 電気設備

#### (ア) 受変電設備 (通番⑤)

受変電設備は、劣化により受電機能を損ない、施設の利用に支障をきたす恐れがあることから、電気事業法では、日常点検を月1回、定期点検を年1回行うことが義務づけられています。点検を通じて不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処により機能を維持します。

#### (イ) 非常用電源設備 (通番⑥)

非常用電源設備は、劣化により非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう

恐れがあることから、消防法では、外観、機能、作動点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施することが義務づけられています。また、電気事業法により、受変電設備と同様の点検が義務づけられています。

このような点検により不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処を行うことにより設備の機能を維持します。特に、防災機能上重要な役割を担っている庁舎等の施設では、非常に重要な設備であることから、不具合が発生する前に対策を講じます。

#### **(ウ) 防災設備（通番⑦）**

防災設備は、劣化すると火災時に警報が鳴らないなど、機能が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、消防法では、機器の点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回行うことが義務づけられています。点検により発見された不具合は、速やかに対処し、設備の機能を維持します。

#### **(I) 中央監視設備（通番⑧）**

中央監視設備は、劣化すると、当該設備に留まらず、建築物のシステム全体の機能不全や建築物のあらゆるコントロールが出来なくなる恐れがあります。定期点検や日常における操作確認により不具合を確認することが可能であるため、耐用年数を踏まえ、機能が完全に停止する前に措置を講じます。

### **ウ 機械設備**

#### **(ア) 空気調和設備（通番⑨）**

空気調和設備は、故障等により停止すると、市の業務の執行にも支障が生じるため重要な設備です。

当該設備は、施設の規模や用途によりさまざまなものがありますが、大規模施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空気調和設備機器、送風機、ポンプ類等の機器の組み合わせを基本として整備されています。また、近年では、マルチ型のヒートポンプを用いる施設が増加しています。

##### **① 冷温水発生機等**

冷温水発生機等は、空調設備の一つとして重要な部位であり、故障により建物全体の空調の機能が停止すると、施設の環境に悪影響を及ぼし、最悪、利用停止につながることから、定期点検の中で不具合があれば、速やかに対処し設備の機能を維持します。

##### **② ヒートポンプエアコン等**

ヒートポンプエアコン等は、比較的小規模な設備であり、室内機の空調範囲が

建物全体ではなく、諸室による個々の空間にて構成されています。日常点検や日々の動作確認を組み合わせることにより、エアコンの状態を確認し、漏水や排水不良等に不具合があれば、速やかに対処して設備の機能を維持します。

#### (イ) 給排水衛生設備（通番⑩）

給排水衛生設備は、劣化して漏水等が発生すると、施設の機能に支障を及ぼす恐れがあり、水質に影響が生じる場合、施設利用者の健康を損なう恐れがあるほか、漏水により水資源が無駄になるばかりでなく、室内環境へ悪影響を及ぼす恐れがあります。また、ポンプ類が劣化すると、断水につながる危険性があります。

そのようなことから、建築物の衛生的環境の確保に関する法律では、貯水槽の清掃を1年に1回、排水に関する設備の清掃を6か月に1回行うことが義務づけられており、日常の点検の機会や法定点検等により不具合を確認し、速やかに対処し設備の機能を維持します。

#### (ウ) 換気・排煙設備（通番⑪）

機械換気設備が劣化すると、換気能力不足による室内環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。また、建築基準法や消防法に定める機械式の排煙設備が劣化すると、火災発生時に機器が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、機器の法定点検が義務づけられています。日常の点検や法定点検により発見された不具合や故障は、速やかに対処し設備の機能を維持します。

#### (I) 消火設備（通番⑫）

消火設備が劣化すると、火災発生時にポンプやスプリンクラーが使用できないなど、重大な事故となり市に損害が生じる恐れがあります。最悪は人命に係る事故につながることから、消防法では、6か月に1回の法定点検が義務づけられています。点検により発見された不具合の状況により、速やかに対処し設備の機能を維持します。

#### (オ) 昇降機設備（通番⑬）

昇降機設備（エレベーター）は、劣化により誤作動・閉じ込め等による事故が発生する恐れがあるため、建築基準法では、1年に1回の法定点検が義務づけられています。それに加えて、おおむね月に1回の専門技術者による保守点検を行います。点検により不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処により設備の機能を維持します。

## 第7 施設の状態

「第6 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等（予防保全）」に基づき、施設を適切に維持していくうえで、現在の施設の各部位を点検し状態を把握します。

点検部位は、「(1) 保全部位における改修の優先度及び周期」において、延命化及び安全性の向上や、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分として示した「[表イ] 保健・福祉施設保全対象部位」の14項目とし、各部位ごとの評価は次の表記

劣化度	状態
空欄	問題なく維持できていると思われるもの
1	軽度の劣化が見られ、短中期的に保全計画が必要と思われるもの
2	中度の劣化が見られ、修繕等が必要と思われるもの
3	劣化が進行し、改修工事が必要と思われるもの
—	該当のないもの

点検部位ごとの調査結果は、次表のとおりです。

施設の状態（劣化状況）と対策予定

1～3は前表に示す劣化度を表す

No.	点検部位 優先対応度 名称 対策予定年度	建築				電気				機械				他	備考	
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬		⑭
		A	A	C	C	B	B	B	B	B	C	C	B	B		C
(1)	子ども若者発達支援センター (2016年築)													-		
(2)	太陽の家 (1986年築)	1	1	2	3	1	1		-	3	3	1		-	1	2024年度までに、児童部分を移転・新築し、成人部分を完全民営化予定
(3)	土居福祉センター (1974年築)		2		2			2	2	3	3			2		2026年までに建物を廃止予定

- (1) 子ども若者発達支援センターは、特に問題がありませんので、今後計画的な改修等により適切に施設を維持していきます。
- (2) 太陽の家は、各種設備が劣化してきておりますが、2024年度までに児童部分は移転・新築し、成人部分は完全民営化を予定しており、それまでの間は安全性を確保するための修繕を施すこととします。
- (3) 土居福祉センターは、老朽化により各種設備が劣化しておりますが、2026年までに建物を廃止予定であるため、緊急性・重要性を基に優先順位をつけ、必要最小限の修繕を施すこととします。

## 第8 施設の改修時期と対策費用

### 1 施設更新・改修経費の試算

本計画期間の2056年度までに必要な施設の改修や更新等にかかる対策費用を試算します。費用の試算に当たっては、「第6 施設の長寿命化と保全」で示した改修周期と改修単価等を使用します。

「単純更新（従来）型」と「長寿命化・再編型」で試算します。

#### (1) 試算の方法と計画

##### ア 単純更新（従来）型

統廃合などの再編は行わず、既存の建物と同規模の建物を維持することとし、従来建替えの時期と考えてきた、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)に基づく耐用年数満了期に、同規模の建物に建替える計画とします。子ども若者発達支援センターと土居福祉センターの耐用年数は50年、太陽の家の耐用年数は47年で、建替え単価はそれぞれ36万円/m<sup>2</sup>です。

維持修繕にかかる費用については、実績値または見積額等を用いて算出します。

なお、前表の「施設の状態（劣化状況）と対策予定」において、状態が「3」で優先対応度がBとなっている太陽の家の空気調和設備については、安全性や衛生等に配慮し修繕することとします。

(時期：年度、単位：千円)

改修等区分		子ども若者発達支援センター	太陽の家	土居福祉センター
		2016年築	1986年築	1974年築
建替え	時期	2066(R48)	2033年(R15)	2024年(R6)
	費用	—	868,857	272,646
	費用計	1,141,503		
維持管理 ・修繕費	種別	光熱水費・修繕料・委託料等※		
	時期	2056年まで各年(37年間)※		
	費用	204,203	570,836	194,065
	種別	空気調和設備改修		
	時期	2022(R4)		
	費用	5,764		
費用計	974,868			
合計額		2,116,371		

※ 例年の維持修繕料の実績と見積額、光熱水費、貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料、汚水処理施設保守点検業務委託料等の合計額を毎年度計上した。

## イ 長寿命化・再編型

「第5 施設の再編方針」で示した再編を行うとともに、「第6 施設の長寿命化と保全」で示した改修及び保全を行います。

なお、目標耐用年数は、子ども若者発達支援センターは80年、移転・新築を予定している太陽の家児童部分は50年としていることから、中規模改修を竣工後20年及び60年に、大規模改修を竣工後40年で実施することとします。中規模改修単価は10万円/m<sup>2</sup>、大規模改修単価は20万円/m<sup>2</sup>、解体工事の単価は5.2万円/m<sup>2</sup>です。

### (ア) 長寿命化改修等計画

(時期：年度、単位：千円)

工事等区分		子ども若者発達支援センター	太陽の家	土居福祉センター
		2016年築	2024年新築予定	1974年築
中規模改修	時期	2036	2044	
	費用	200,619	15,000	
	費用計	215,619		
大規模改修	時期			
	費用			
	費用計			
新築 (建替え)	時期		2024	
	費用		54,000	
解体工事	時期			2025
	費用			39,382
建替え等費用計		93,382		
合 計		309,001		

### (イ) 保全計画

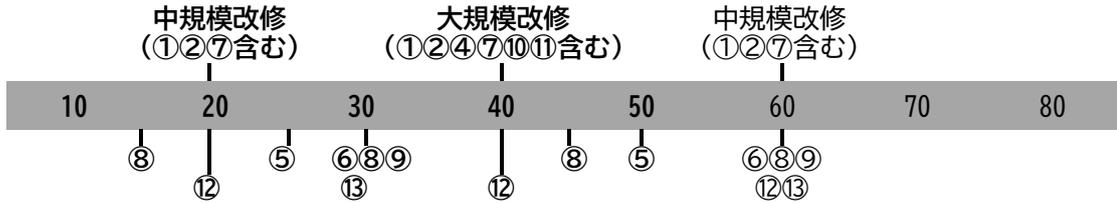
「第6 施設の長寿命化と保全、[表イ] 障がい福祉施設保全対象部位」に基づき、施設・設備の種類や性能等により改修周期を設定し、「第7 施設の状態、施設の状態(劣化状況)と対策予定」に示す劣化状況を勘案のうえ、改修時期を計画します。

廃止又は建替え予定で使用年限が短い建物については、原則として計画的な修繕は実施しませんが、(ア)の試算と同様に太陽の家の空気調和設備については、安全性や衛生等に配慮し修繕することとします。

維持管理にかかる費用については実績値や見積額等を用います。

なお、次に示すものは現時点で考えられるものであり、施設の適切な維持管理のため、「第6 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等(予防保全)」に基づき、施設の経年劣化に伴う部位の修繕・改修工事等は適宜実施します。

(中大規模改修と保全の時系列整理)



保全計画一覧 (維持管理・修繕費)

(時期：年度、単位：千円)

工種	番号	対象部位	名称	子ども若者発達支援センター	太陽の家	土居福祉センター
				築年	2016年築	2024年築予定
			改修周期	改修年度		
			費用(千円)			
建築	①	屋根	20年	中・大規模改修時 —	中規模改修時 —	
	②	外部仕上げ	20年	中・大規模改修時 —	中規模改修時 —	
	③	外部建具	40年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処		
	④	内装仕上げ	40年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処		
電気	⑤	受変電設備	25年	2041	2049	
				3,120	233	点検により発見された不具合は速やかに対処
	⑥	非常用電源設備	30年	2046	2054	
				3,120	233	
⑦	防災設備	20年	中・大規模改修時 —	中規模改修時 —	点検により発見された不具合は速やかに対処	
⑧	中央監視設備	15年	2031・2046 6,240	2039・2054 466		
機械	⑨	空気調和設備	30年	2046 5,764	2022・2054 7,365	
	⑩	給排水衛生設備	30年	不具合が確認され次第速やかに対処		
	⑪	換気・排煙設備	25年	大規模改修時 —	大規模改修時 —	
				発見された不具合や故障は速やかに対処		
	⑫	消火設備	20年	2036	2044	
5,764				431	点検により発見された不具合は速やかに対処	
⑬	昇降機設備	30年	2046 5,764	2054 431		
他	⑭	外構等付帯設備	30年	不具合が確認され次第速やかに対処		

(その他経費)

手数料・委託料等※	各年	293,143
-----------	----	---------

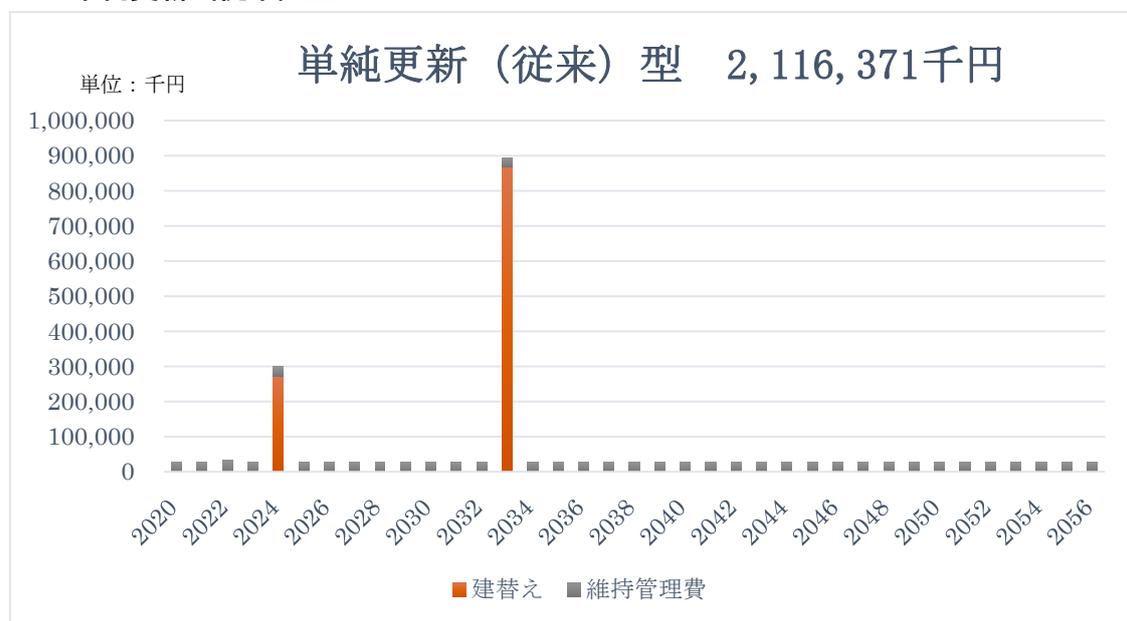
※「ア 単純更新(従来)型」と同様に、例年の維持修繕料の実績と見積額、貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料、汚水処理施設保守点検業務委託料等の合計額を毎年度計上した。

合計		332,074
----	--	---------

## (2) 試算額の比較

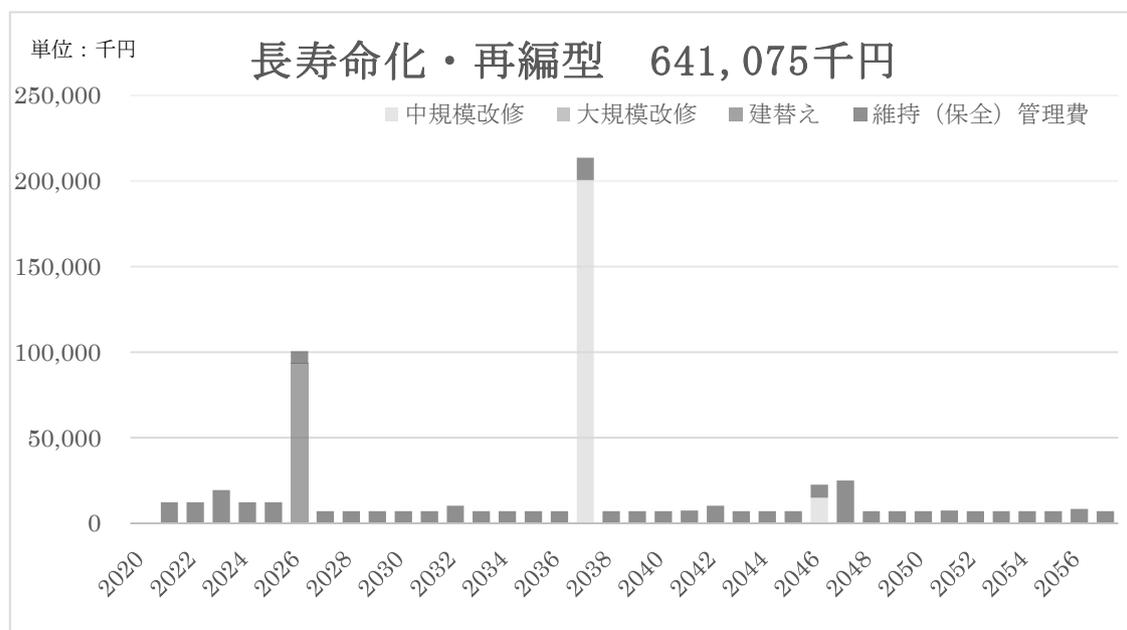
前述の「(1) 試算の方法と計画」による試算額の比較は、次のとおりです。

### ア 単純更新（従来）型



建替え費用 1,141,503 千円  
維持修繕費用 974,868 千円

### イ 長寿命化・再編型



中規模改修費用 215,619 千円  
大規模改修費用 0 千円  
建替え費用 93,382 千円  
維持修繕費用 332,074 千円

### (3) 効果額

「長寿命化・再編型」による場合は、約14億7千5百万円の経費節減が見込まれます。

類型	試算額
単純更新（従来）型	2,116,371 千円
長寿命化・再編型	641,075 千円
効果額（差額）	1,475,296 千円

## 2 施設の改修等対策計画

前述の「長寿命化・再編型」による改修等の対策計画を整理します。

### 改修等対策計画と費用見込み（時系列一覧）

計画期間	予定年度	対策の名称等	費用見込み (千円)
短期	2022	太陽の家空気調和設備改修工事	6,934
	2024	太陽の家児童入所施設新築工事	54,000
	2025	土居福祉センター解体工事	39,382
中期	2031	子ども若者発達支援センター中央監視設備改修工事	3,120
	2036	子ども若者発達支援センター中規模改修工事	200,619
		子ども若者発達支援センター消火設備改修工事	5,764
	2039	太陽の家児童入所施設中央監視設備改修工事	233
2041	子ども若者発達支援センター受変電設備改修工事	3,120	
長期	2044	太陽の家児童入所施設中規模改修工事	15,000
		太陽の家児童入所施設消火設備改修工事	431
	2046	子ども若者発達支援センター各種設備改修工事 (非常用電源・中央監視・空気調和・昇降機)	17,768
	2049	太陽の家児童入所施設受変電設備改修工事	233
	2054	太陽の家児童入所施設各種設備改修工事 (非常用電源・中央監視・空気調和・昇降機)	1,328

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、

長期：2042(R24)～2056(R38)年度

改修等対策計画と費用見込み（施設毎・時系列）

（単位：千円）

No.	計画期間 年度 名称	短期	中期		長期			備考
		2025	2030	2035	2040	2045	2050	
(1)	子ども若者発達支援センター	●2031 中央監視設備改修 3,120		●2041 受変電設備改修 3,120				
				●2046 各種設備改修 17,768				
		●2036 中規模改修 200,619						
		●2036 消火設備改修 5,764						
(2)	太陽の家	●2022 空気調和設備改修 6,934		●2039 中央監視設備改修 233		●2049 受変電設備改修 233		
						●2054 各種設備改修 1,328		
		●2024 建築工事 54,000		●2044 中規模改修 15,000				
				●2044 消火設備改修 431				
(3)	土居福祉センター	●2025 解体工事 39,382						

2021/10/4  
発達支援課・生活福祉課作成