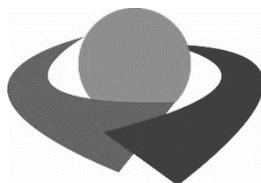


(案)
四国中央市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(高齢者福祉施設編)



令和3年 月

四国中央市

所管課 高齢介護課

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	6
第3	施設財政状況及び利用状況	8
1	財政状況	8
2	利用状況	10
第4	施設の評価	12
1	1次評価（基礎評価）	12
2	2次評価	21
第5	施設の再編方針	23
1	再編の基本的な考え方	23
2	再編の検討結果	24
第6	施設の長寿命化と保全	25
1	長寿命化の対象施設について	25
2	長寿命化の必要性	25
3	長寿命化に必要な計画的保全	25
4	長寿命化の方針	25
	(1) 目標耐用年数の設定	25
	(2) 改修周期の設定と改修単価の設定	26
5	計画的な修繕・回収等（予防保全）	26
	(1) 保全部位における改修の優先度及び周期	26
	(2) 部位別の保全手法	28
第7	施設の状態	31
第8	施設の改修時期と対策費用	33
1	施設更新・改修経費の試算	33
	(1) 試算の方法と計画	33
	(2) 試算額の比較	36
2	施設の改修等対策計画	36

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い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（以下「個別計画」という。）を策定することとしており、本計画は、「高齢者福祉施設」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、総合管理計画に基づき、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。

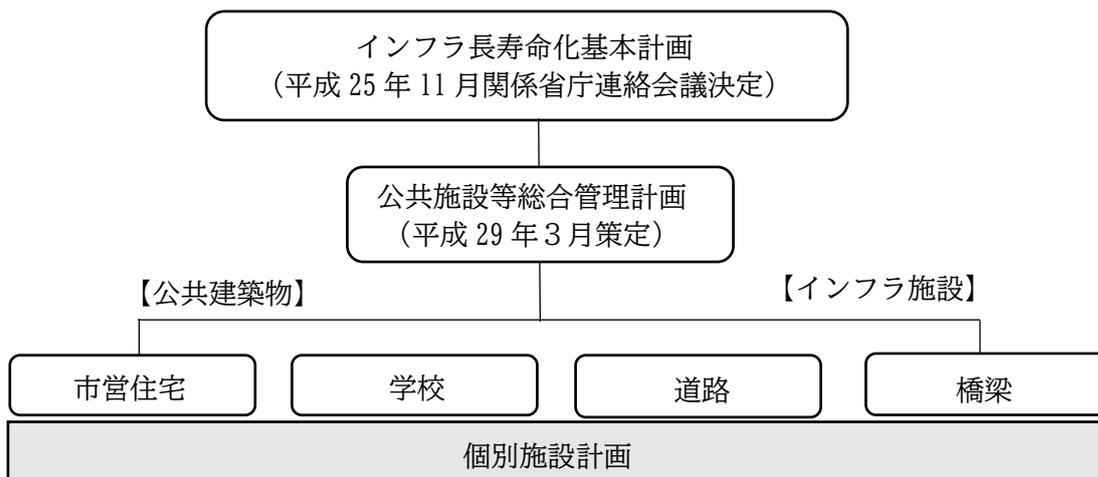
(1) 安心・安全な施設づくり

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
◆基本方針 ・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	◆分野別施設方針 ③ ・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 ②
◆ガイドライン【職員向け】 ・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	◆施設カルテ ① ・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、適宜見直しを行うこととします。

第2 施設の状況

1 役割

(1) 老人福祉センター及び老人憩いの家

高齢者の憩いの場として、伊予三島地域に老人福祉センター、土居地域に老人憩いの家を設置し、市内の60歳以上の方を対象とし、健康の増進、教養の向上及びレクリエーション等を提供して介護予防施設としての役割を果たしています。

(2) 高齢者生活福祉センター

平成15年度に建設され、1階でデイサービス事業、2階で居住事業（生活支援ハウス事業）を実施しており、概ね65歳以上で、介護認定において「自立」または「要支援」と認定された高齢者等の生活支援及び保健や福祉の増進を図ることを目的としています。

(3) 老人つどいの家等

川之江地域に10施設設置されている老人つどいの家と新宮地域の西庄老人憩いの家は、高齢者に教養の向上及びレクリエーション等の場を提供し、心身の健康増進に資するための役割を果たしています。

2 現状や課題

(1) 老人福祉センター及び老人憩いの家

介護予防のための公共施設としての役割を果たしており、今後においても高齢者社会の進展に伴い、一定の需要が見込まれます。しかし、両施設に存する入浴施設は民間事業による代替が可能であるなど、施設運営の効率化の観点から適切な機能維持の方針を定めることが必要です。

(2) 高齢者生活福祉センター

居住事業は、最大入所者数6名に対し、運営・維持に多額の経費を要することと、令和元年度は入居者がおらず、今後の利用希望の状況を考慮して、必要性を検討しなければいけません。

(3) 老人つどいの家等

地元の老人クラブが施設を管理し、修繕費及び光熱水費等の維持経費を市が負担しています。特定地域のみ施設設置で適正な配置がなされていない点が課題であります。

3 対象施設の情報

(1) 老人福祉センター及び老人憩いの家

No.	施設名	地域	運営	建築年	耐用年数 満了年	構造	延床面積 (㎡)
1	老人福祉センター	三島	一部委託	1975	2025	RC造	707.59
2	土居老人憩いの家	土居	委託	1974	2024	RC造	310.45

(2) 高齢者生活福祉センター

No.	施設名	運営	建築年	耐用年数 満了年	構造	延床面積 (㎡)
1	高齢者生活福祉センター	市管理	2003	2053	RC造	1072.59

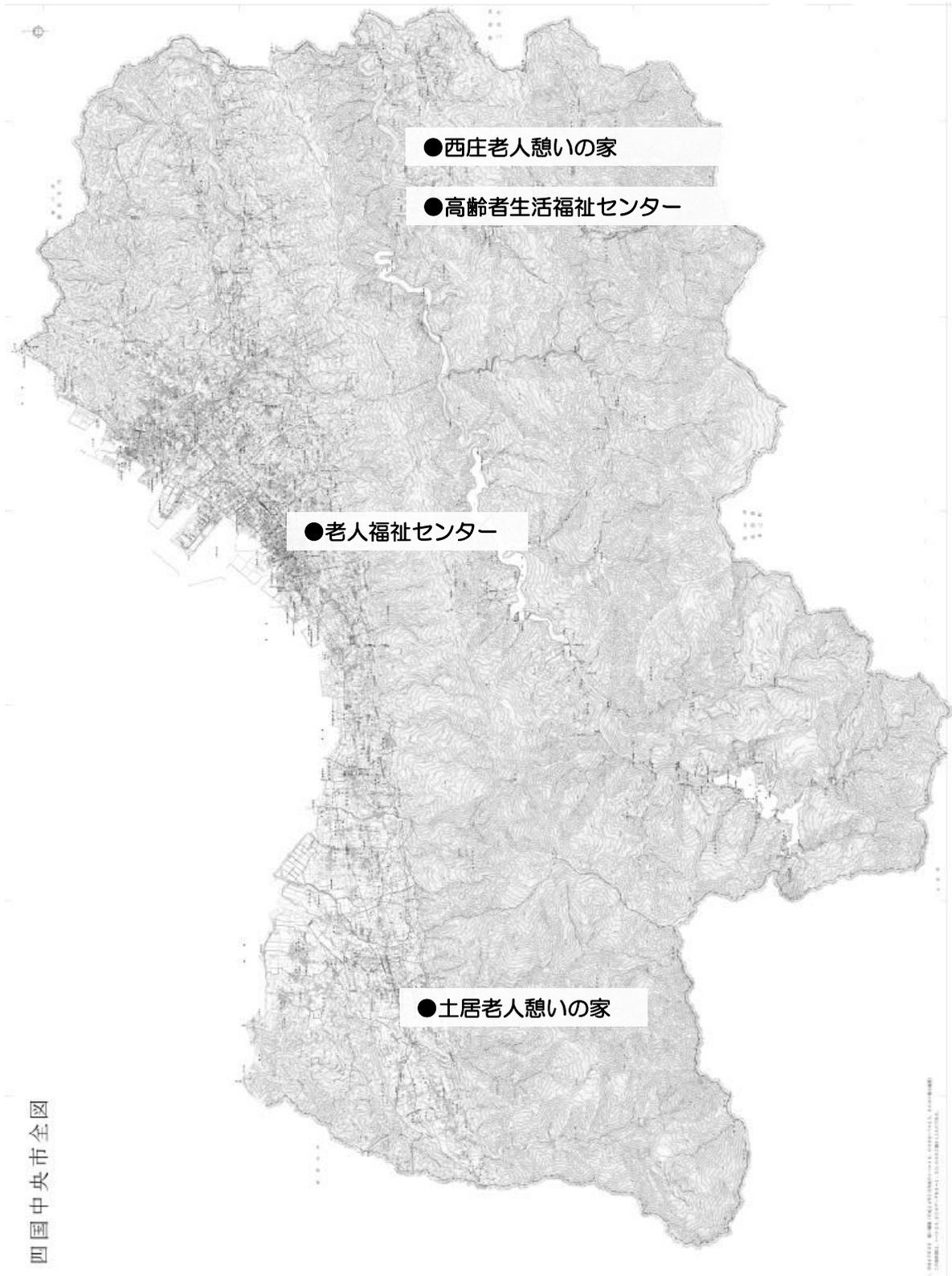
(3) 老人つどいの家

No.	施設名	運営	建築年	耐用年数 満了年	構造	延床面積 (㎡)
①	二名老人つどいの家	地元管理	2001	2031	木造	69.66
②	山田井老人つどいの家	地元管理	1979	2029	RC造	50.98
③	上分老人つどいの家	地元管理	1979	2029	RC造	85.62
④	妻鳥老人つどいの家	地元管理	1985	2035	RC造	41.18
⑤	妻鳥上老人つどいの家	地元管理	1982	2032	RC造	92.56
⑥	金川老人つどいの家	地元管理	1984	2034	RC造	57.20
⑦	半田老人つどいの家	地元管理	1975	2025	RC造	38.76
⑧	川滝老人つどいの家	地元管理	1976	2026	RC造	57.55

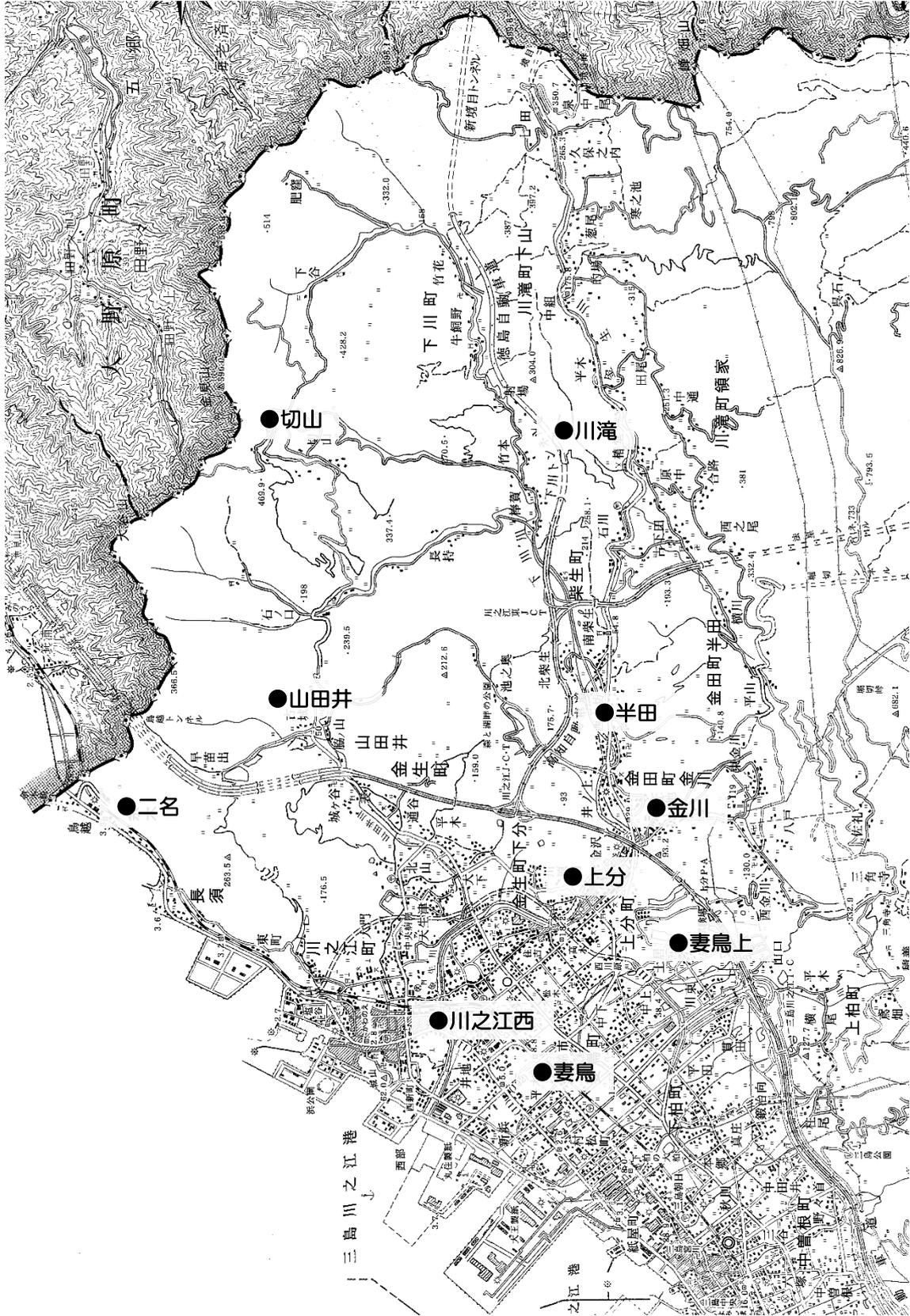
⑨	川之江西老人つどいの家	地元 管理	2004	2034	木造	301.42
⑩	切山老人つどいの家	地元 管理	1987	2037	RC造	37.92
⑪	西庄老人憩いの家	地元 管理	1993	2023	木造	84.36

4 施設の配置図

(1) 老人福祉センター、土居老人憩いの家、高齢者生活福祉センター及び西庄老人憩いの家



(2) 老人つどいの家



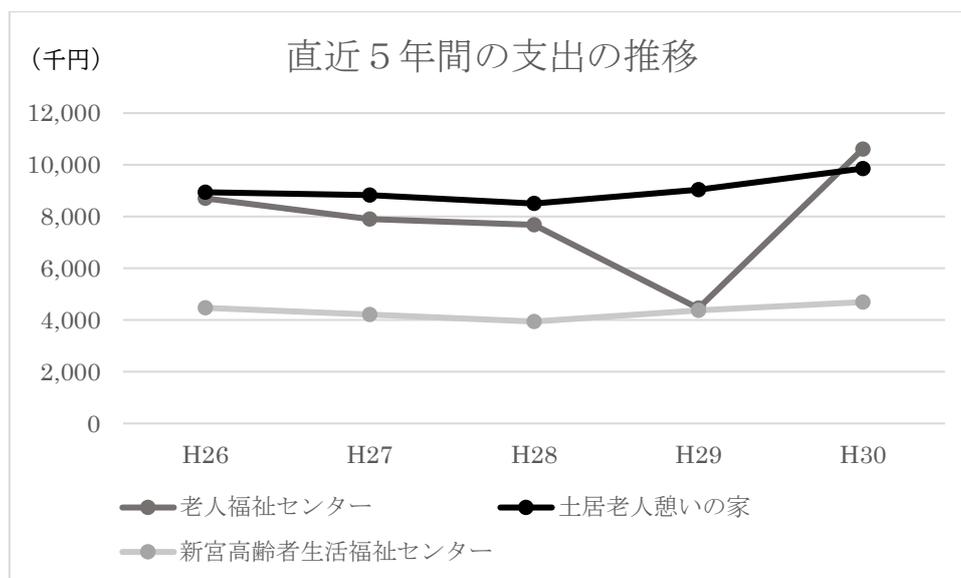
第3 施設の財政状況及び利用状況

1 財政状況

(1) 老人福祉センター・土居老人憩いの家・高齢者生活福祉センター

単位：千円

No.	名称	経費区分	H26	H27	H28	H29	H30	平均額
(1)	老人福祉センター	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	8,706	7,907	7,682	4,455	10,612	7,872
		維持管理費	7,378	6,403	6,328	3,765	6,600	6,095
		事業費	1,328	1,504	1,354	690	4,012	1,778
(2)	土居老人憩いの家	収入	758	792	744	722	771	757
		支出	8,945	8,830	8,504	9,036	9,858	9,035
		維持管理費	2,572	7,903	7,855	8,321	9,109	7,152
		事業費	6,373	927	649	715	749	1,883
(3)	高齢者生活福祉センター	収入	324	1,050	905	308	109	539
		支出	4,470	4,215	3,941	4,368	4,693	4,337
		維持管理費	4,470	3,581	3,454	3,682	3,836	3,804
		事業費	0	634	487	686	857	532

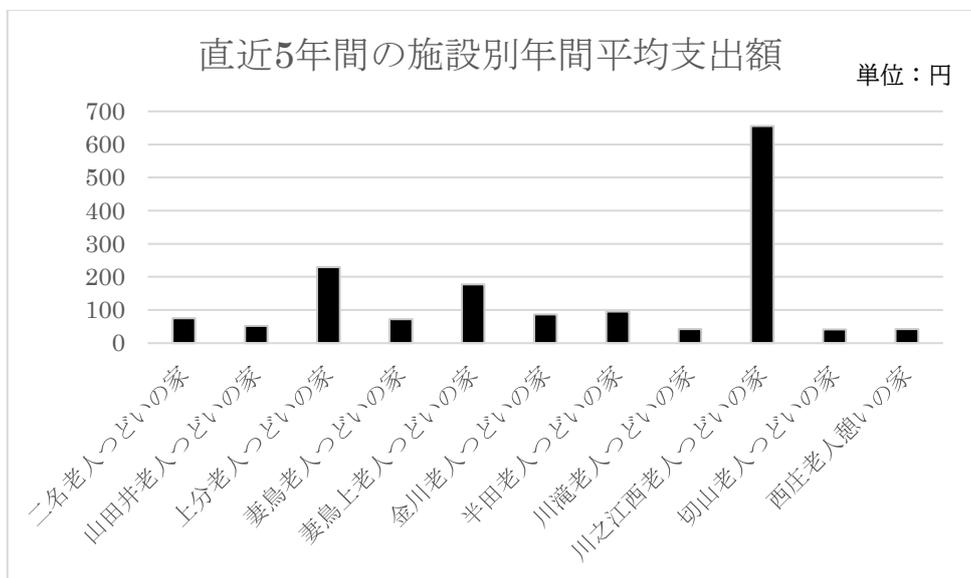


(2) 老人つどいの家

単位：千円

No.	名称	経費区分	H26	H27	H28	H29	H30	平均額
(1)	二名老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	101	69	65	92	48	75
		維持管理費	101	69	65	92	48	75
		事業費	0	0	0	0	0	0
(2)	山田井老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	57	60	61	42	40	52
		維持管理費	57	60	61	42	40	52
		事業費	0	0	0	0	0	0
(3)	上分老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	152	350	144	127	374	229
		維持管理費	152	350	144	127	374	229
		事業費	0	0	0	0	0	0
(4)	妻鳥老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	61	61	149	41	48	72
		維持管理費	61	61	149	41	48	72
		事業費	0	0	0	0	0	0
(5)	妻鳥上老人つどいの家	収入	90	0	0	0	0	18
		支出	180	171	177	178	178	177
		維持管理費	180	171	177	178	178	177
		事業費	0	0	0	0	0	0
(6)	金川老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	140	84	96	78	39	87
		維持管理費	140	84	96	78	39	87
		事業費	0	0	0	0	0	0
(7)	半田老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	60	59	60	42	255	95
		維持管理費	60	59	60	42	255	95
		事業費	0	0	0	0	0	0
(8)	川滝老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	57	40	37	37	40	42
		維持管理費	57	40	37	37	40	42
		事業費	0	0	0	0	0	0
(9)	川之江西老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	851	593	562	556	717	656
		維持管理費	851	593	562	556	717	656
		事業費	0	0	0	0	0	0
(10)	切山老人つどいの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	49	49	49	29	27	41
		維持管理費	49	49	49	29	27	41
		事業費	0	0	0	0	0	0

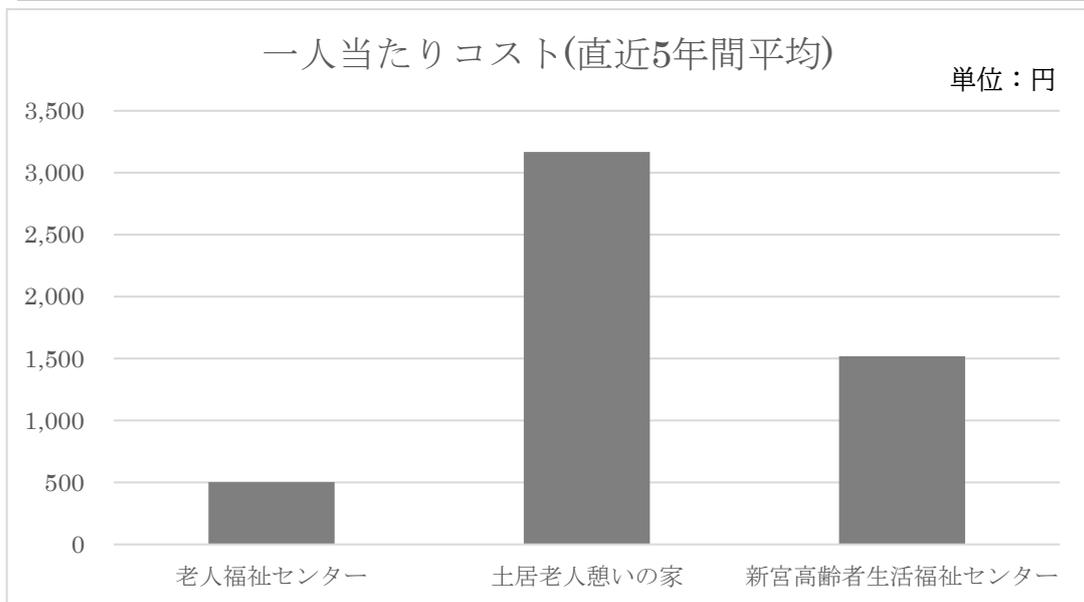
(11)	西庄老人憩いの家	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	66	35	37	36	35	42
		維持管理費	66	35	37	36	35	42
		事業費	0	0	0	0	0	0



2 利用状況

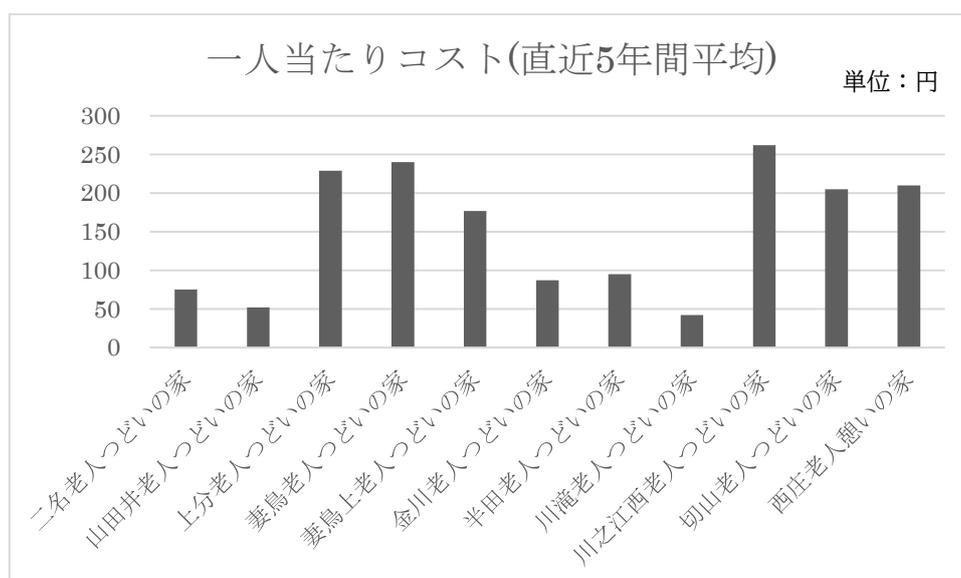
(1) 老人福祉センター・老人憩いの家・高齢者生活福祉センター

No.	施設名	平均利用者数/年 (人)	利用者1人あたりの平均コスト(円)
①	老人福祉センター	14,633	504
②	土居老人憩いの家	2,571	3,167
③	高齢者生活福祉センター	2,500	1,519



(3) 老人つどいの家

No.	施設名	平均利用者数/ 年(人)	利用者1人あたり の平均コスト(円)
①	二名老人つどいの家	1,000	75
②	山田井老人つどいの家	1,000	52
③	上分老人つどいの家	1,000	229
④	妻鳥老人つどいの家	300	240
⑤	妻鳥上老人つどいの家	1,000	177
⑥	金川老人つどいの家	1,000	87
⑦	半田老人つどいの家	1,000	95
⑧	川滝老人つどいの家	1,000	42
⑨	川之江西老人つどいの家	2,500	262
⑩	切山老人つどいの家	200	205
⑪	西庄老人憩いの家	200	210



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。

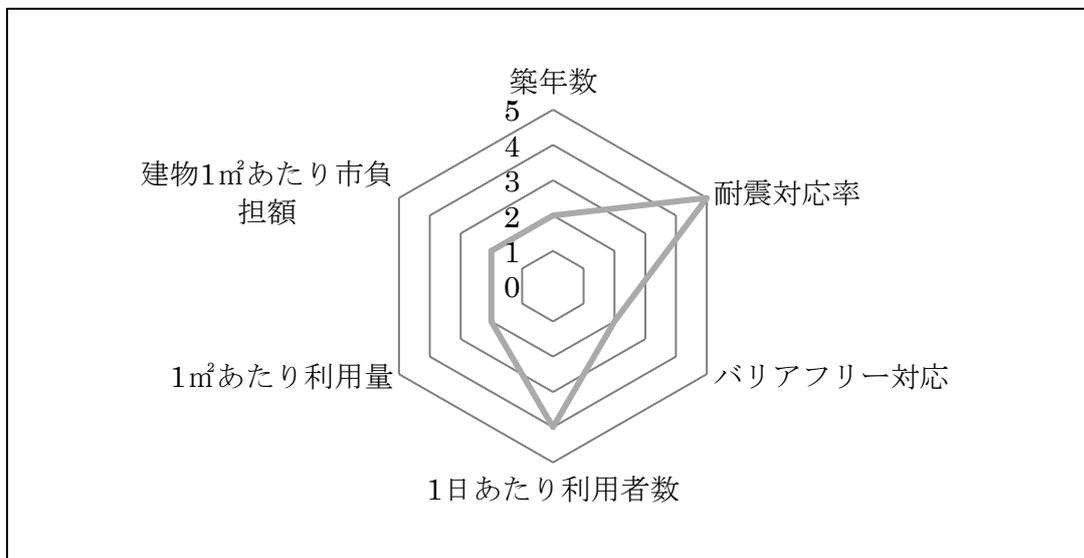
【1次評価指標一覧】（施設用途（大分類）毎の平均評価に対する相対評価）

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

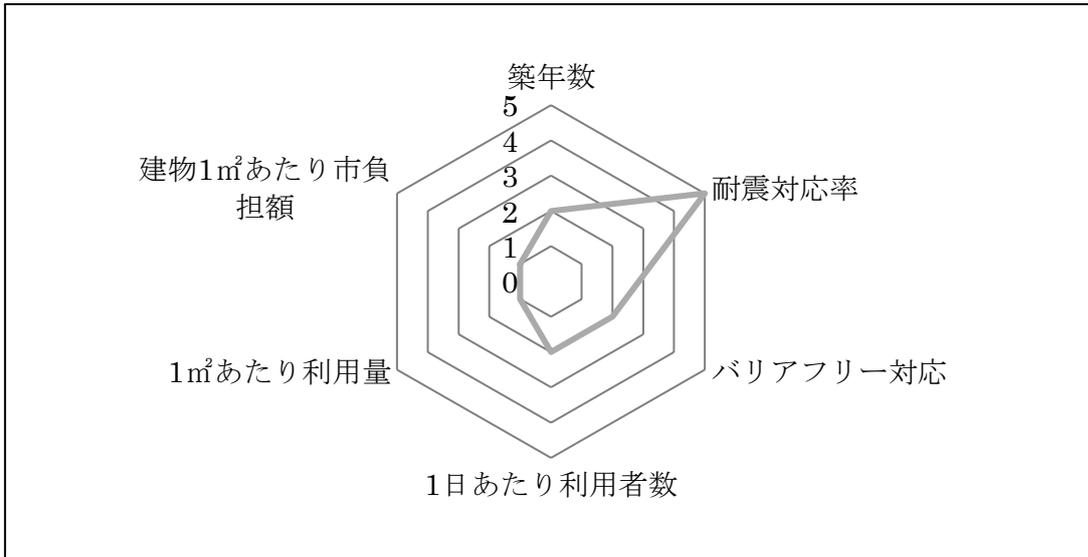
(1) 老人福祉センター及び老人憩いの家

①老人福祉センター



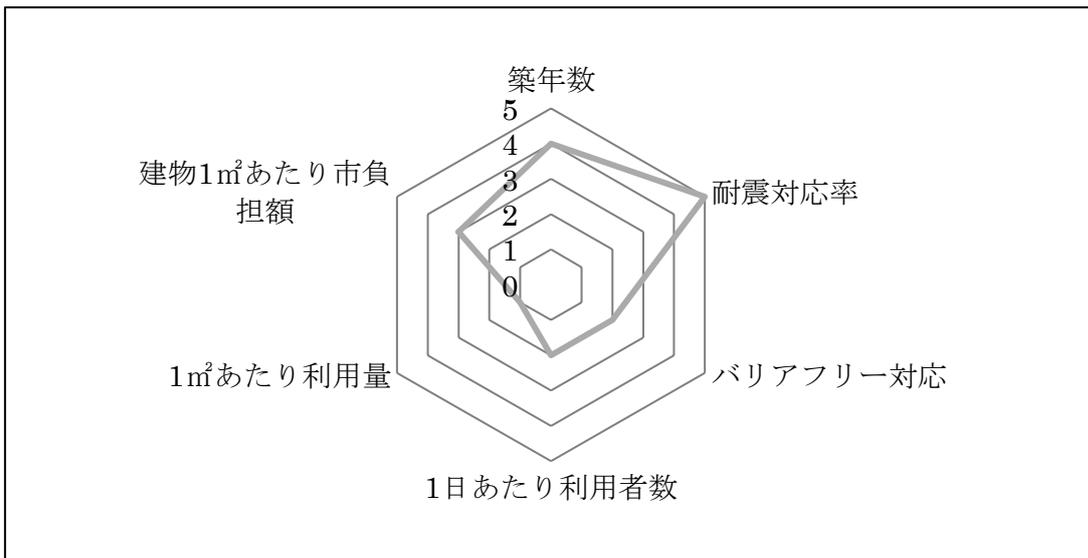
評点：建物の品質評価 9 点 供給・財務評価 8 点

②土居老人憩いの家



評点：建物の品質評価9点 供給・財務評価4点

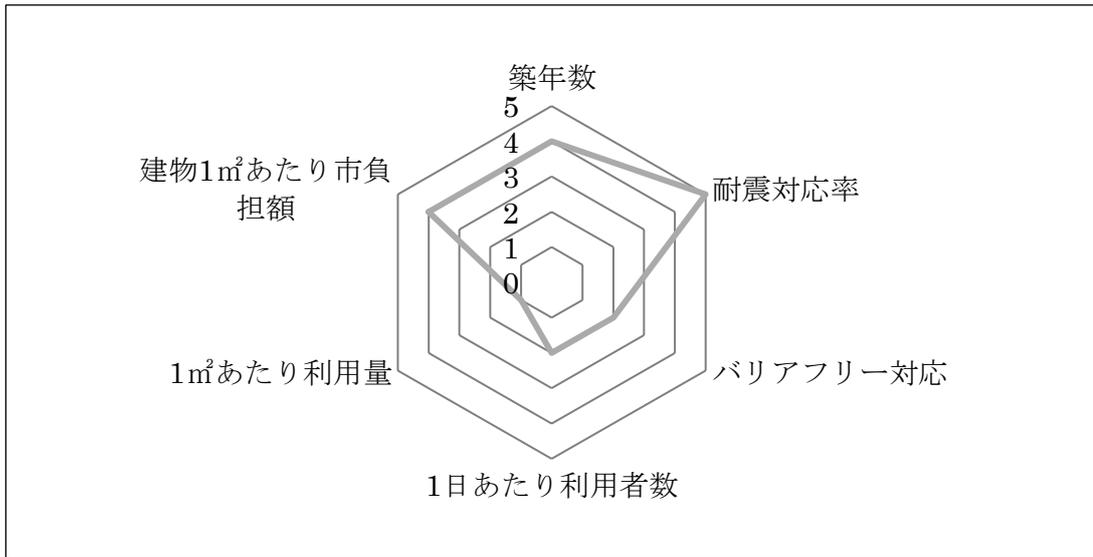
(2) 高齢者生活福祉センター



評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価7点

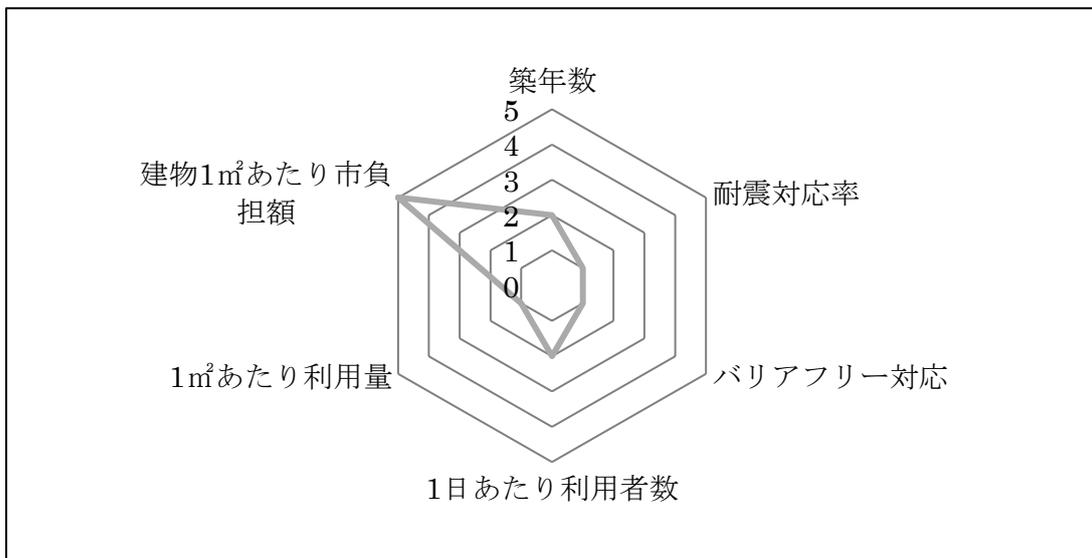
(3) 老人つどいの家・西庄老人憩いの家

①二名老人つどいの家



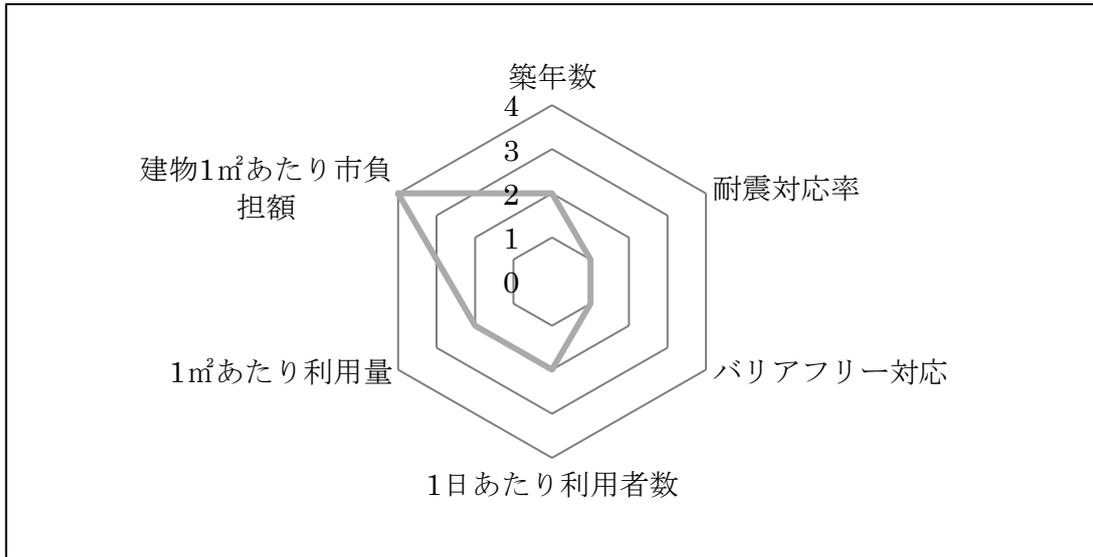
評点：建物の品質評価 11 点 供給・財務評価 7 点

②山田井老人つどいの家



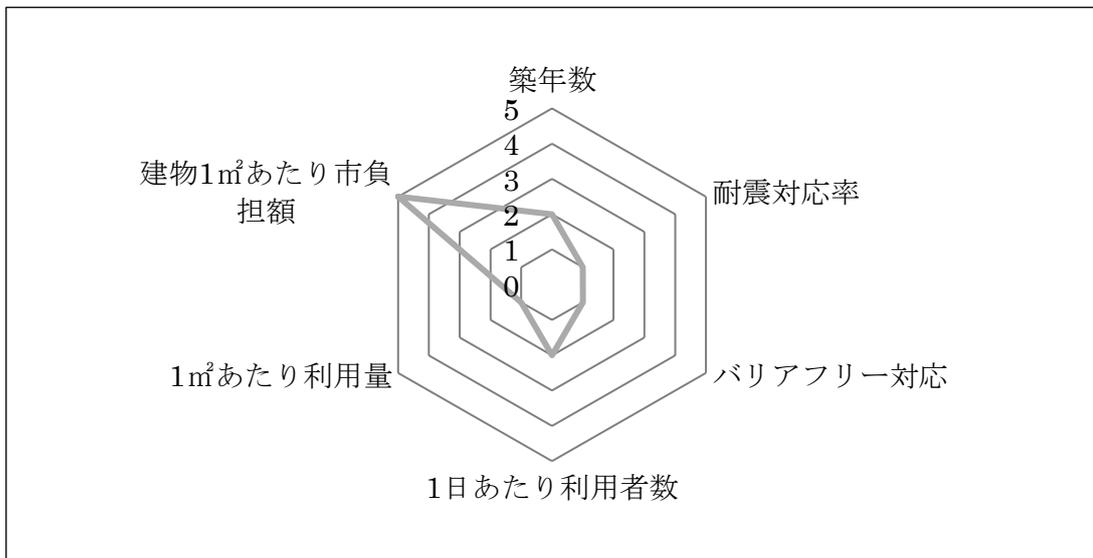
評点：建物の品質評価 4 点 供給・財務評価 8 点

③上分老人つどいの家



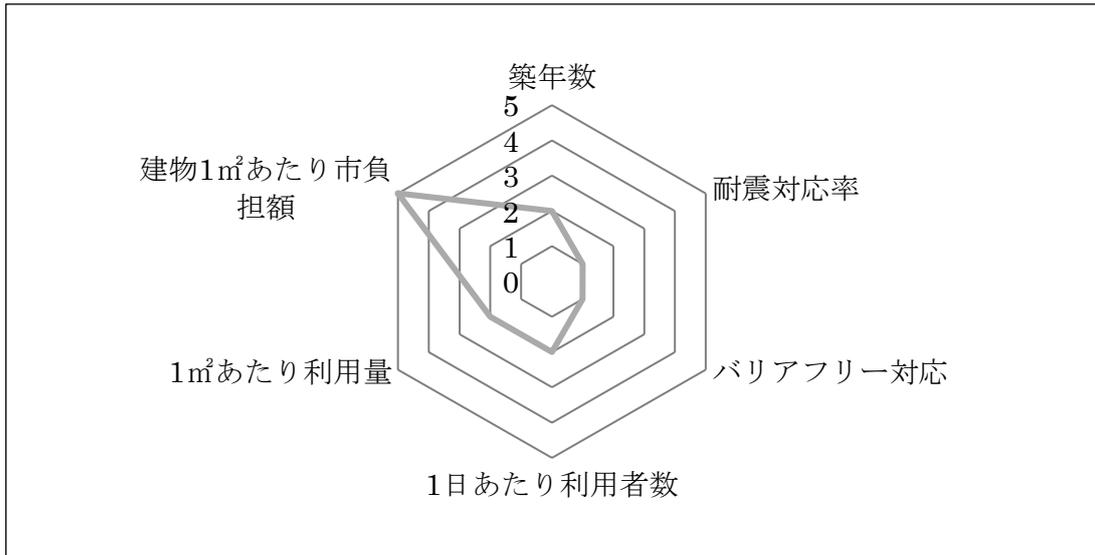
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価8点

④妻鳥老人つどいの家



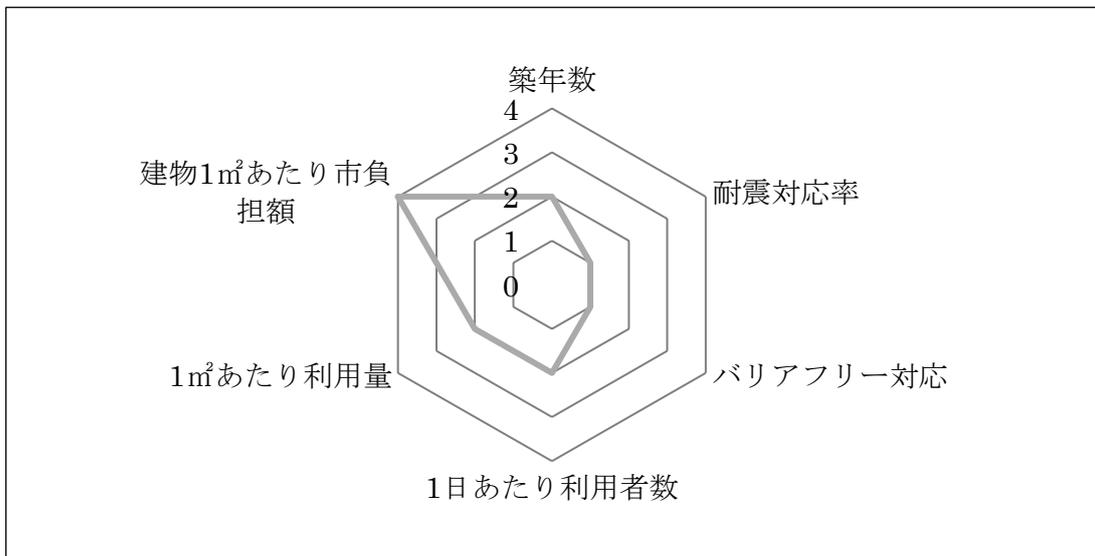
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価8点

⑤妻鳥上老人つどいの家



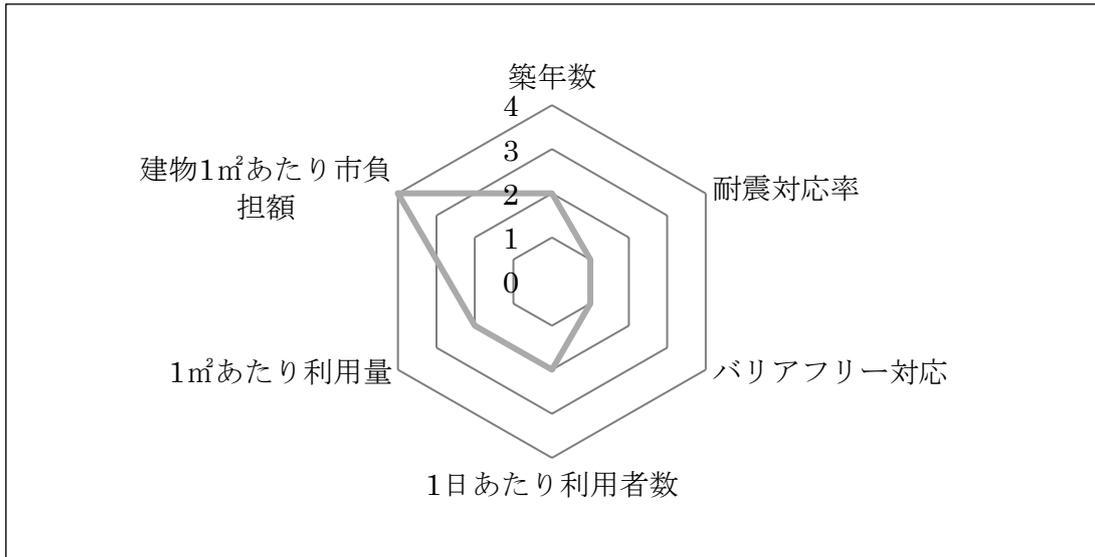
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価9点

⑥金川老人つどいの家



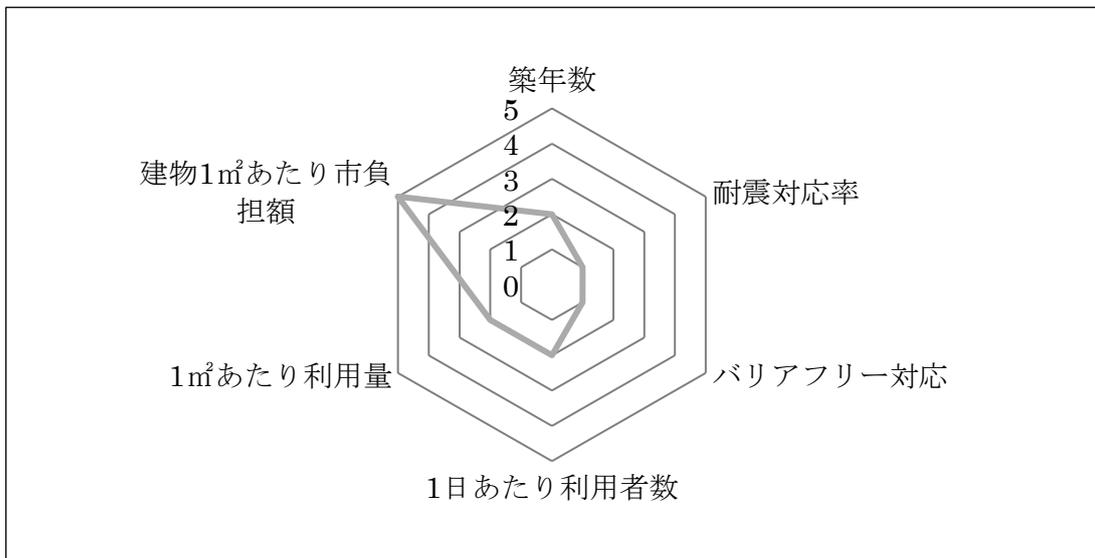
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価8点

⑦半田老人つどいの家



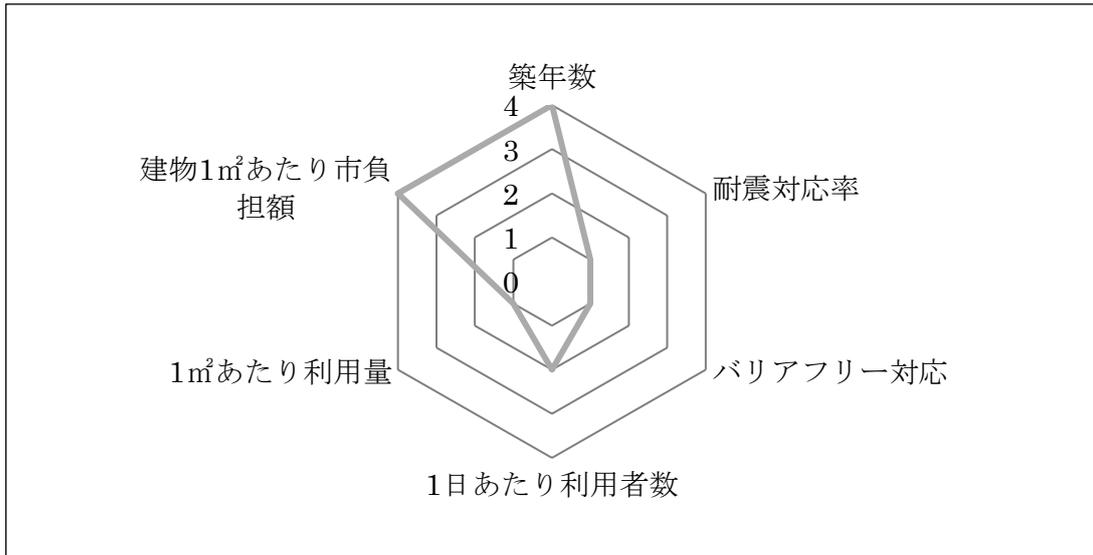
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価8点

⑧川滝老人つどいの家



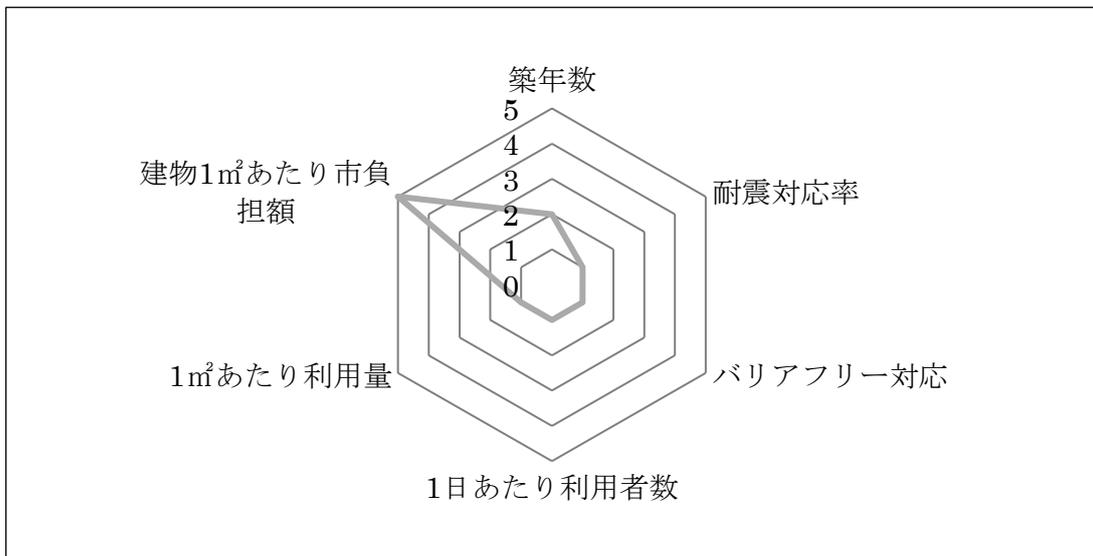
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価9点

⑨川之江西老人つどいの家



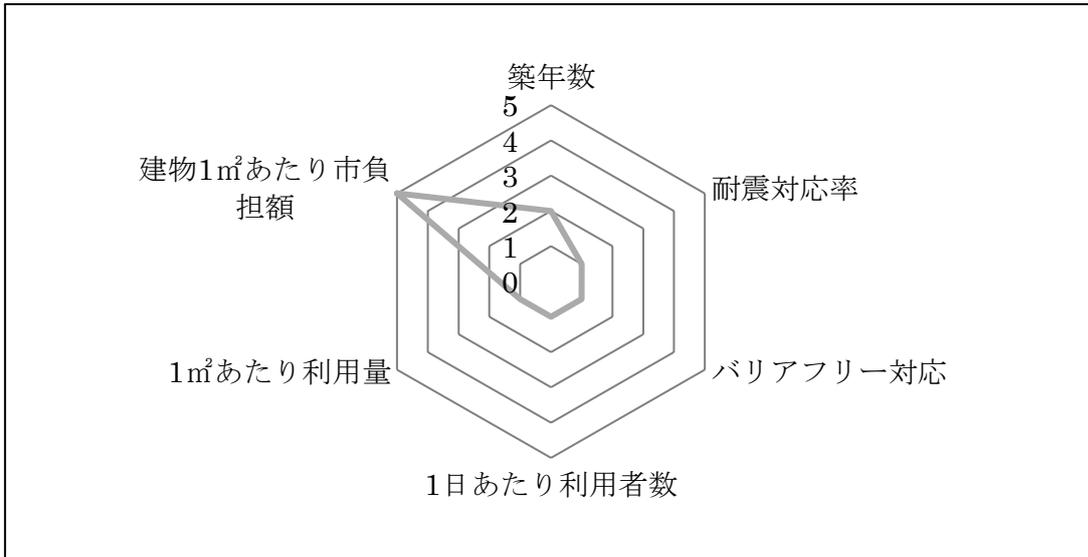
評点：建物の品質評価6点 供給・財務評価7点

⑩切山老人つどいの家



評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価7点

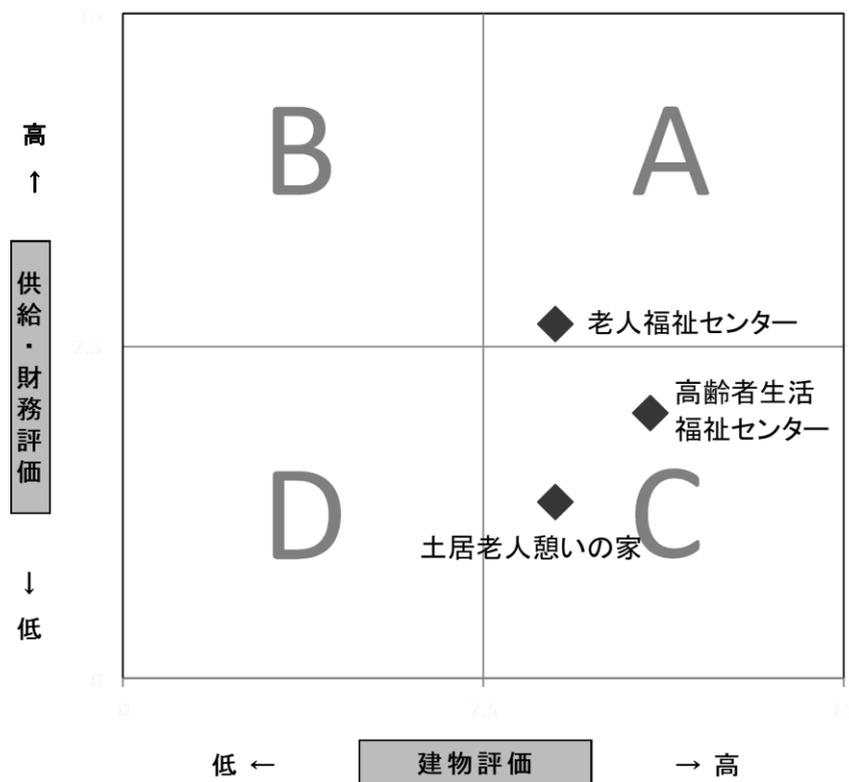
①西庄老人憩いの家



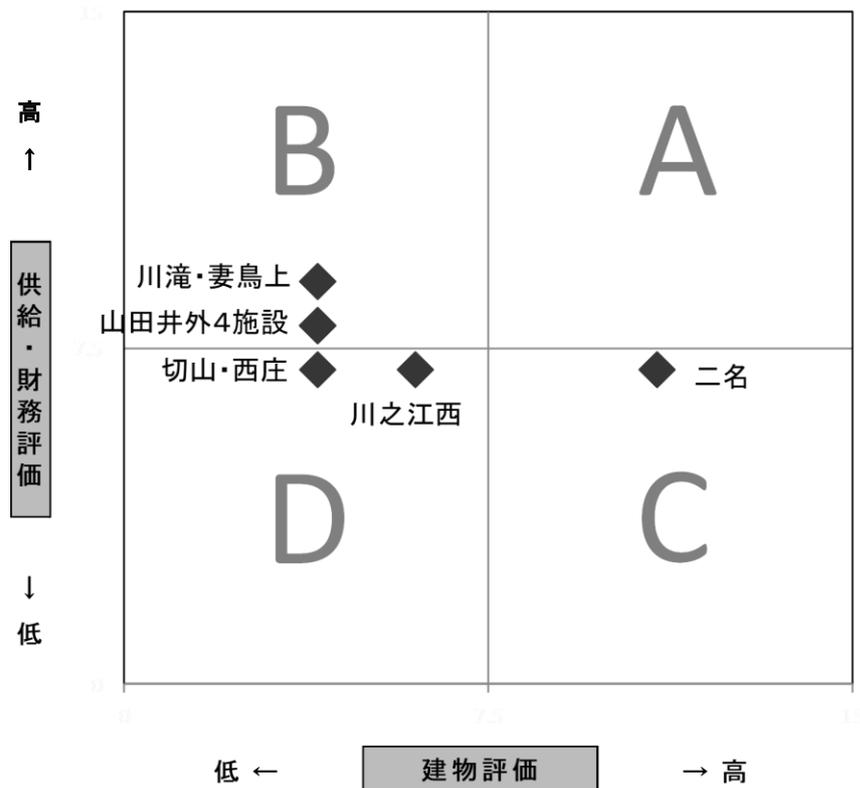
評点：建物の品質評価4点 供給・財務評価7点

【1次評価（基礎評価）結果】

(1) 老人福祉センター、老人憩いの家及び高齢者生活福祉センター



(2) 老人つどいの家等



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)	老人福祉センター	22点	高齢者の教養の向上、憩いの場、及び老人クラブの育成及び活動助長等の施設として公共性が高く、今後も高齢者の介護予防施設として一定の需要が見込まれます。今後は利用者の利便性に配慮しながら、施設の複合化が必要です。
(2)	土居老人憩いの家	19点	高齢者の教養の向上、憩いの場、及び各種福祉サービス等を行う施設として公共性が高く、今後も高齢者の介護予防施設として一定の需要が見込まれます。今後は利用者の利便性に配慮しながら、施設の複合化が必要です。
(3)	高齢者生活福祉センター	22点	主として新宮地区の高齢者の健康増進と生活を支援する施設として公共性は高い。施設が新しく、国庫補助を活用した施設であるため、当面は利用促進を図りながら、長期的には、診療所部分を含めた全施設の管理方法及び一部用途変更の検討が必要です。
(4)	二名老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(5)	山田井老人つどいの家	15点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として設置されたが、現在はその目的に使用されていない。同一地域内に同種の施設が設置されているため、短期で他の用途への変更か廃止が必要です。

(6)	上分老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(7)	妻鳥老人つどいの家	14点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(8)	妻鳥上老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(9)	金川老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設に機能が必要です。
(10)	半田老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(11)	川滝老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(12)	川之江西老人つどいの家	21点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(13)	切山老人つどいの家	15点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化を勘案しながら、周辺のコミュニティ施設への機能移転が必要です。
(14)	西庄老人憩いの家	11点	高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場として公共性は高いが、高齢者の生活スタイルの多様化と、老人クラブ会員数が減少傾向あることから、建物の老朽化と地域の実情を勘案し、耐用年数到達時まで機能に廃止します。

第5 施設の再編方針

1 再編の基本的な考え方

伊予三島地域の老人福祉センターと土居地域の土居老人憩いの家は、市内の60歳以上の方を対象とした、健康の増進、教養の向上及びレクリエーション等の場を提供する施設で、今後も高齢化社会の進展に伴い、介護予防の観点から一定の需要が見込まれます。この施設機能のうち、民間が行う事業により代替が可能な入浴施設の廃止を検討するなどして、平成30年度川之江老人憩いの家を川之江ふれあい交流センターへ機能集約した例と同様に周辺のコミュニティ施設との複合化等により機能の確保を図ります。

老人つどいの家（川之江地域のみ設置）及び新宮地域に設置されている西庄老人憩いの家は、高齢者の教養の向上及びレクリエーションの場を提供し、心身の健康の増進を目的とした施設で、施設の修繕費及び光熱水費等の維持経費を市が負担し、地元老人クラブが管理しています。これらの施設のうち山田井老人つどいの家は、当該地域の要望により他の用途での使用が見受けられるため短期において管理主体の変更を図りたい。それ以外の施設は、公民館・集会所等と近接しているものが多いことから、幅広い年齢層との交流を図るためにも、周辺のコミュニティ施設への機能移転を図ります。

上記施設のうち、老人福祉センター、土居老人憩いの家及び老人つどいの家等の5施設で法定耐用年数が短期で終了しますが、地域住民の利用状況を考慮すると機能と建物を中期までは維持しつつ、周辺コミュニティ施設の建替えに合わせて複合化を図っていく必要があります。それぞれの建物の延命期間を10年程度とし、それまでの維持は、中規模改修以上の改修は必要ないと判断し、軽微な修繕で保全を図っていきます。

高齢者生活福祉センターは、デイサービス事業と居住事業（生活支援ハウス事業）により高齢者の生活支援及び保健・福祉の増進を目的とした施設であり、今後は利用促進を図りながら、地域の実情と事業の必要性に応じて、事業の継続と適正な規模、高齢者福祉事業以外への用途変更等を検討していきます。

以上のことから、施設の再編を進めるものとします。

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。

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	
老人福祉センター	継続	移転		維持	廃止		地域コミュニティ施設に機能を移転
土居老人憩いの家	継続	移転		維持	廃止		//
高齢者生活福祉センター	継続	継続	継続	維持	維持	維持	
二名老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		地域コミュニティ施設に機能を移転
山田井老人つどいの家	廃止			管理主体変更			
上分老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		地域コミュニティ施設に機能を移転
妻鳥老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
妻鳥上老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
金川老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
半田老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
川滝老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
川の江西老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
切山老人つどいの家	継続	移転		維持	廃止		//
西庄老人憩いの家	継続	廃止		維持	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 長寿命化の対象施設について

新宮高齢者福祉センターは、地域実情と事業の必要性に応じて施設を維持していきます。それ以外の施設は、耐用年数到達までに機能を移転もしくは廃止し、建物を廃止することとし、修繕も軽微な範囲で対応していきます。

2 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。

3 長寿命化に必要な計画的保全

これまででは、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。

4 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、高齢者福祉施設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。高齢者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	高齢者福祉施設 大規模改修(長寿命化改修)の5割	改修単価 10 万円/m ²
大規模改修 (長寿命化改修)	高齢者福祉施設 バリアフリー対応等社会的改修含む	改修単価 20 万円/m ²
建替え	高齢者福祉施設 解体費含む	更新単価 36 万円/m ²

5 計画的な修繕・回収等(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】 高齢者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	防災設備	自動火災報知装置、非常警報設備	B	15～20 年
機械	⑥	空気調和設備	冷温水発生機、冷却塔、エアコン等	B	15～30 年
	⑦	給排水衛生設備	給水管、排水管、ポンプ、衛生器具	C	15～30 年
	⑧	給湯設備	ボイラー	A	20～25 年
	⑨	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等	C	15～40 年
	⑩	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
	⑪	昇降機設備	エレベーター	B	25～30 年
その他	⑫	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

(ウ) 防災設備 (通番⑤)

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。

ウ 機械設備

(ア) 空気調和設備（通番⑥）

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。

(イ) 給排水衛生設備（通番⑦）

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) 給湯設備（通番⑧）

給湯設備（ボイラー）が劣化すると、必要な湯量、仕様目的に適した水圧、衛生的に安全な水質、これらに加えて適温の湯を建物内の給湯必要箇所に供給することができません。

日常点検及び専門業者による定期点検で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。

(エ) 換気・排煙設備（通番⑨）

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。

(オ) 消火設備（通番⑩）

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。

(カ) 昇降機設備（通番①）

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] 高齢者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のとおりとします。

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	⑬	
		A	A	C	C	B	B	C	A	B	B	B	C	
(1)	高齢者生活福祉センター (2003年築)						1		1					

(1) 新宮高齢者生活センターは、空気調和設備及び給湯用ボイラーの劣化がある以外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。

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。高齢者福祉施設の耐用年数を、50 年（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、ブロック造）と、30 年（軽量鉄骨造、木造）とし、建替えの単価は、総務省公表の「公共施設及びインフラ試算の将来の更新費用の試算」に基づき 36 万円/m²とします。

(時期：年度、単位：千円)

改修等区分		老人福祉センター	土居老人憩いの家	高齢者生活福祉センター	老人つどいの家等
		1975 年築	1974 年築	2003 年築	
建替 え	時期	2025	2024	2053	2023~2037
	費用	260,280	119,160	386,280	331,560
維持 管理 ・修 繕費	種別	修繕料・委託料 等※	修繕料・委託料 等※	修繕料・委託料 等※	修繕料・委託料 等※
	時期	各年※	各年※	各年※	各年※
	費用	54,360 (2021~ 2056 各年 1,510)	36,000 (2021~ 2056 各年 1,000)	90,000 (2021~ 2056 各年 2,500)	21,600 (2021~ 2056 各年 600)
	種別			建築関係改修	
	時期			2028	
	費用			50,000	
	種別			電気設備改修	
	時期			2028	
費用			5,000		
種別			機械設備改修		
時期			2033		

	費用			30,000	
	種別			給湯設備	
	時期			2028	
	費用			4,000	
小計		314,640	155,160	565,280	353,160
合計		1,388,240			

※ 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、高齢者生活福祉センターは目標耐用年数を80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/m²、大規模改修単価は20万円/m²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		老人福祉センター	土居老人憩いの家	高齢者生活福祉センター	老人つどいの家等
		1975年築	1974年築	2003年築	
中規模改修	時期			2023	
	費用			107,300	
大規模改修	時期			2043	
	費用			214,600	
新築 (建替え)	時期				
	費用				
解体工事	時期	2035	2034		2029~2037
	費用	20,244	9,268		25,788
建替え等費用計					
小計		20,244	9,268	321,900	25,788
合計		377,200			

※解体工事費用は「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果」(平成25年12月・総務省)を参考に延床面積1m²あたり28千円とした。

(1) 保全計画

「第6 施設の長寿命化と保全、[表イ] 高齢者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、施設の状态（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。

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。

保全計画一覧（維持管理・修繕費）

工種	番号	対象部位	名称	高齢者生活福祉センター
			築年	2003年築
			改修周期	改修年度
			費用（千円）	
建築	①	屋根	20年	中規模改修時
	②	外部仕上げ	20年	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	防災設備	20年	大規模改修時 点検により発見された不具合は速やかに対処
機械	⑥	空気調和設備	30年	中規模改修時
	⑦	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
	⑧	給湯設備	25年	中規模改修時
	⑨	換気・排煙設備	25年	大規模改修時 発見された不具合や故障は速やかに対処
	⑩	消火設備	20年	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
	⑪	昇降機設備	30年	大規模改修時
他	⑫	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	90,000
-----------	----	--------

※「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の合計額を毎年度計上した。

合計	467,200
----	---------

(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。

「長寿命化・再編型」による場合は、9億2,104万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	1,388,240 千円
長寿命化・再編型	467,200 千円
効果額（差額）	921,040 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。

・高齢者生活福祉センターの改修等対策計画と費用見込み

計画期間	予定年度	対策の名称等	費用見込み (千円)
短期	2023	中規模改修	107,300
長期	2043	大規模改修工事	214,600

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)	老人福祉センター			● 2035 解体工事 20,244				
(2)	土居老人憩いの家			● 2034 解体工事 9,268				
(3)	高齢者生活福祉センター	● 2024 中規模改修 107,300			● 2043 大規模改修 214,600			
(4)	老人つどいの家等		● → 2029～2037 解体工事 25,788					

2020/ / 作成
高齡介護課