

有田川町

特別養護老人ホームしみず園個別施設計画

2021年（令和3年）3月

1. はじめに

国や全国の地方公共団体では、過去に建設された公共施設等が、今後大量に大規模改修や建替の時期を迎えることが懸念されている。これを受けて、平成25年10月、政府では、関係府省庁が連携し、必要な施策を検討・推進するために「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、同年11月には、戦略的な維持管理・更新等の方向性を示す基本的な計画として、「インフラ長寿命化計画（以下「基本計画」という。）」がとりまとめられた。

有田川町においても、基本計画に基づき、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するため、施設の今後のあり方に関する基本的な方向性を示すものとして、平成29年3月に「有田川町公共施設等総合管理計画」を策定した。また、個別施設毎の長寿命化計画の策定を求められているため、特別養護老人ホームしみず園の老朽化状況、維持管理・更新等の具体的な方針やコスト管理をとりまとめた、「特別養護老人ホームしみず園におけるインフラ長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することとした。これにより、特別養護老人ホームしみず園について、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を進めていく。

2. 背景・目的等

(1) 背景

有田川町が管理する特別養護老人ホームは、老人福祉法第15条第2項の規定に基づき、身体的または精神的に障害があり介護を常に必要とする高齢者が、自宅で介護を受けられない場合に、介護を受けながら生活を送るための施設として、平成11年に設置したところであるが、築年数は22年を超え、外壁のひび割れ等の老朽化が進んでいる。

(2) 目的

本計画は有田川町公共施設等総合管理計画を策定したことを踏まえ、個別施設の現状を把握し、必要な点検箇所や修繕計画を明確にすることで、施設の長寿命化を図るとともに、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を実現することにより、将来的にも安全・安心な施設環境を確保する。

(3) 計画期間

本計画は、原則2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間を計画期間とします。

なお、町の上位計画である公共施設等総合管理計画の改定時期を目安として、計画内容の見直しを適宜行います。

(4) 対象施設

本計画の対象施設は有田川町が管理する特別養護老人ホームしみず園を対象とする。

3. 施設の現状

(1) 基本情報

施設名	所在地	敷地面積	延床面積	設立年月日	築年数	構造	階数
特別養護老人ホームしみず園	有田川町粟生 710-4	3,300 ㎡	3,059 ㎡	1999年 4月1日	22年	鉄筋コンクリート造	3

(2) 運営状況等

利用状況	施設利用対象者	要介護3以上の者	防災対策	耐震性	有
	利用者数	22,907人/年		防火性	有
運営状況	運営方法	指定管理者方式	その他	避難所指定	有
	指定管理者	社会福祉法人 昭仁会双苑		防災拠点指定	無

(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴

劣化度調査は、目視・ヒアリング及び資料収集等により、屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備の部位ごとに劣化診断を行い、劣化診断をもとに施設全体の劣化度を総合評価する。

劣化診断は以下の4区分とする

記号	劣化診断評価
A	概ね良好
B	軽微で経過観察
C	修繕・更新を要する
D	広範囲に及ぶ修繕・更新を要する

総合評価は以下の3区分とする

総合評価	判断基準
修繕の必要なし (経過観察を含む)	部位ごとにみた劣化診断において A,B のみの場合
部分的修繕	部位ごとにみた劣化診断において CあるいはDが1つ以下の場合
大規模修繕	部位ごとにみた劣化診断において Dが2つ以上の場合

※総合評価は、施設の今後の基本方針等を策定する上での参考とする施設の劣化度を示すものであり、今後の基本方針を示すものではありません。

施設劣化度調査

屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	総合評価
D	D	B	C	C	大規模修繕

過去に実施した主な修繕工事等

着工年度	工事名	修繕等の内容	工事費用 (円)	備考
H21	エレベータ遮煙対策工事	エレベータ遮煙対策	2,100,000	
H23	ナースコール整備工事	ナースコール・インターホン整備	9,030,000	
H25	緊急用スロープ設置工事	緊急用スロープ設置	7,896,000	
H25	舗装補修・排水管修繕工事	舗装補修・排水管修繕	2,835,000	
H27	排水管移設工事	排水管移設	706,320	
H28	空調熱源更新工事	空調熱源更新	20,520,000	
H29	電気制御盤修繕	電気制御盤修繕	1,868,400	
H30	空調設備修繕工事	ファンコイル、エアコン修繕	3,800,000	
H30	天井、屋根修繕工事	玄関天井、カーポート屋根修繕	431,480	
R1	高圧ケーブル復旧工事	高圧ケーブル復旧	3,724,243	
R1	自家発電機設置工事	自家発電機設置	29,183,000	
R2	空調設備修繕工事	エアコン修繕	4,752,000	

(4) 現状を踏まえた課題

外壁にクラック及び発錆が見受けられ、外壁及び屋根の改修が必要である。電気設備及び機械設備は計画耐用年数を経過しており、経年劣化による突発的な故障が発生する可能性が高い状況である。

4. 長寿命化計画の基本的な方針

(1) 修繕等の基本的な方針

特別養護老人ホームしみず園は、高齢化の進行の影響に伴い、今後も需要が続くことが想定されます。人口構造の変化や、市民のニーズを踏まえた上で、定期的に点検を実施し、劣化・故障等の早期対応に努め、適切な補修・更新等を行うことで機能確保及び長寿命化を図ります。

(2) 目標使用年数

本計画における長寿命化の推進に当たっては「建築物の耐久計画に関する考え方」をもとに、目標使用年数を60年とする。

(3) 修繕等の優先順位

施設を適切に維持管理していくためには、適切な工事を実施する必要がありますが、本町の財政状況を考慮すると、すべての工事に対応できる余裕はありません。そのため、工事に対して一定程度の判断基準を設定し、優先すべき工事の検討・決定を行う必要があります。本計画では、判断基準として、公共施設の①安全性、②機能性、③経済性、④代替性、⑤社会性の5つの視点から総合的に判断を行います。

視点	判断内容
①安全性	災害時や現状のまま放置しておく利用者に対して、直接または間接に、人的及び物理的被害を及ぼす恐れがあるもの (例：消防設備の不備、部材等の落下)
	施設及び敷地において、悪影響を及ぼす恐れがあるもの (例：換気や通風不足による悪臭、機器故障による異音)
	改修により施設の長寿命化・耐震化・機能改善が見込まれるもの (例：屋根防水の改修、外壁塗装、亀裂補修等、躯体の構造的強度の低下防止のための改修)
②機能性	設置当初の要求事項が満たせなくなったもの (例：漏水・雨漏り、設備機器の故障による利用停止)
③経済性	予防保全によるライフサイクルコストの低減が見込まれるもの (例：早期対応により、損害の拡大・費用の増大を防止できるもの)
④代替性	施設や機能として替えが効かないまたは故障時において、部品等の確保が困難なもの (例：形式失効、生産中止等により部品が確保できない)
⑤社会性	住民や社会のニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなったもの (例：LED 電灯への交換、バリアフリー、省エネルギー化等)

5. 実施計画

(1) 点検・診断の実実施計画

特別養護老人ホームしみず園を長期的に活用するため、適切な点検・診断を実施し、建物の劣化・損傷の把握に努める。

点検対象部位や点検周期等の一覧は以下のとおり。

点検対象部位		点検周期	法定点検	備考
躯体	基礎	2年	○	
外部仕上げ	屋根	2年	○	
	外壁	2年	○	
	その他	2年		
内部仕上げ	内壁	2年	○	
	天井	2年	○	
	床	2年	○	
	その他	2年		
建築設備	非常用照明	1年	○	
	換気設備	1年	○	
	排煙設備	1年	○	
	空調設備	6ヵ月		
浄化槽		2週	○	
自家用電気工作物		1年	○	
非常用自家発電設備		1年	○	
地下タンク		3年	○	
消防設備	機器点検	6ヵ月		
	総合点検	1年	○	
昇降機設備	定期点検	1ヵ月		
	法定点検	1年	○	

(2) 修繕等の実施計画

「3(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴」でまとめた施設の劣化状況や「4(3) 修繕等の優先順位」を総合的に勘案し、「2(3) 計画期間」において実施する特別養護老人ホームしみず園の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

修繕等の内容	事業予定年度	費用(千円)
外壁及び屋根改修	令和5年度	45,000
厨房用エアコン更新	令和7年度	3,500
パッケージエアコン更新	令和8年度	7,000
館内空調室内機更新	令和9年度	38,000
合計		93,500

また、上記の修繕等を計画的に行い、改築を行わない長寿命化ケースと、修繕等を実施せずに2028年に改築を行うこととなるケースそれぞれの計画期間内におけるコスト比較は以下のとおり。

長寿命化ケースでは、今後10年間のトータルコストは約1億円であり、改築ケースでは約6億円である。修繕等を計画的に実施することにより施設の長寿命化を図るとともに、約5億円の節減効果が得られる結果となっている。

長寿命化/改築	2021~ 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028~ 2030	合計(千円)
長寿命化ケース	0	45,000	0	3,500	7,000	38,000	0	93,500
改築ケース	0	0	0	0	0	0	611,800	611,800

(3) 実施計画の運用方針

本計画は、10年間の実施計画であり、その後は、改めて実施計画を策定する必要があります。PDCAサイクルにより継続的に管理を行い、計画の精度向上・見直しを行いながら、将来にわたって適切な施設のマネジメントを行っていく。