

府中市
高齢福祉施設個別施設計画

令和3年3月
府中市

1. はじめに

国や全国の地方公共団体等では、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、「インフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）」がとりまとめられた。

介護老人福祉施設等を管理する府中市においても、基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにするため、平成28年に府中市公共施設等総合管理計画（以下「行動計画」という。）を策定した。

一方、基本計画では、行動計画のほか、具体的な対応方針を定めた個別施設毎の長寿命化計画（以下「個別施設計画」という。）を策定することも求められているところである。

このため、今般、府中市としては、介護老人福祉施設等の老朽化状況、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「介護老人福祉施設等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、介護老人福祉施設について、住民の安全・安心の確保、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

特別養護老人ホーム（デイサービスセンター）ほのぼの苑は、介護保険法に基づき、高齢者福祉の向上を図るため、平成11年に設立したところであるが、築年数は20年を超え、外壁の劣化等の老朽化が進んでいる。

また、府中市高齢者共同生活支援施設 若岳荘は、高齢者に対して共同居住施設を提供し、社会的孤立感の解消を図るため、平成15年に旧清岳小学校を改修整備して設立したところであるが、改修から15年以上経過し、屋根や機械設備等の老朽化が進んでいる。

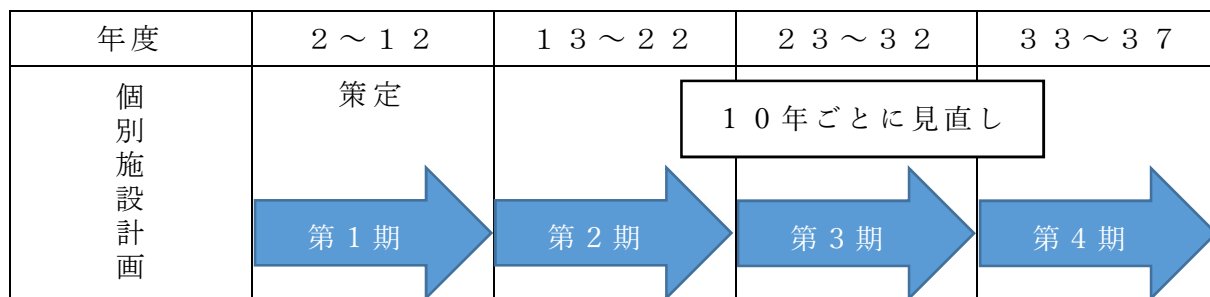
これまでも修繕・改修等を行ってきたところであるが、施設に不具合があった際に対策を講じる事後的な対応となってしまうため、不具合を未然に防止することが必要となってきた。

(2) 目的

「府中市におけるインフラ長寿命化計画」(以下「本計画」という。)は、(1)背景を踏まえ、施設の現状を把握した上、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

総合管理計画の最終年度に合わせ、令和37(2055)年度までとし、その他の計画や事業との整合を図るとともに、財政状況や制度改正等、計画の前提条件に変更が生じた場合には、必要に応じ見直しを行います。



3. 施設の現状

(1) 基本情報

No.	施設名	築年	構造	建物延床 (㎡)	備考
1	特別養護老人ホーム (デイサービスセンター) ほのぼの苑	H11	鉄骨造	2194.76	
2	府中市高齢者共同生活支援施設 若岳荘	S59	鉄骨コンクリート	938.96	H15 改修整備

(2) 運営状況等

施設の運営状況は以下のとおり

特別養護老人ホーム (デイサービスセンター) ほのぼの苑

利	施設利用対象者	高齢者	防	耐震性	有	そ	避難所指	無
---	---------	-----	---	-----	---	---	------	---

							定	
	利用者数	35人/月		防火性	有		防災拠点指定	無
運営状況	運営方法	指定管理	バリアフリー	エレベーター	無			
	委託先	社会福祉法人 福社 社人 翁仁 法会		多目的トイレ	無			
				車いす専用駐車場	無			
				スロープ	有			

府中市高齢者共同生活支援施設 若岳荘

利用状況	施設利用対象者	高齢者	防災対策	耐震性	有	その他特記事項	避難所指定	無
	利用者数	1人/月		防火性	有		防災拠点指定	無
運営状況	運営方法	直営	バリアフリー（一部）	エレベーター	有			
	委託先	—		多目的トイレ	有			
				車いす専用駐車場	無			
				スロープ	有			

(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴

施設の劣化状況の進行に応じて、下記のように評価基準を設定し、対象となる建物全般について屋上や外壁、建物内への立ち入りによる目視等による簡易劣化調査を実施した結果、▼3. 対象施設、施設の状況のような結果となりました。

目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	配点
A	概ね良好	100点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題な	75点

	し	
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10点

経過年数による評価基準【内部仕上、電気設備、機械設備】

評価	基準	配点
A	概ね良好	100点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10点

介護老人福祉施設の老朽化状況を把握する上で点検・診断すべき部位及び老朽化の度合いを判断する評価指標は以下のとおり。

No.	施設名	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度
1	特別養護老人ホーム（デイサービスセンター）ほのぼの苑	A	B	A	A	A	92
2	府中市高齢者共同生活支援施設 若岳荘	B	A	B	B	B	82

介護老人福祉施設において過去に実施した主な修繕工事等は以下のとおり。

特別養護老人ホーム（デイサービスセンター）ほのぼの苑

着工年度 (西暦)	工事名	修繕等の内容	工事費用 (円)	備考

2014	給湯設備入替工事	給湯設備の入れ替え	16,200,000	
2015	空調設備入替工事	空調設備の入れ替え	34,236,000	
2017	浄化槽修繕工事	浄化槽の蓋の修繕	1,512,000	
2020	特殊浴槽入替	ストレッチャー浴の更新	5,830,000	

府中市高齢者共同生活支援施設 若岳荘

着工年度 (西暦)	工事名	修繕等の内容	工事費用 (円)	備考
2012	事務室エアコン修理	ドレン検査	2,000	
2012	エレベーター部品取替	UPS本体取替	393,750	
2013	事務室エアコン修理	電源回路検査	6,000	
2013	追炊循環器修理	CO検知ユニット取替	30,450	
2014	網戸取付工事	2,3階廊下網戸取付	41,040	
2016	食堂ガス配管及び湯沸器設置工事	食堂ガス配管及び湯沸器設置	140,400	
2016	浴室ボイラー修理	浴室ボイラー修理	378,000	
2017	エレベーター部品取替	停電時自動着床装置用バッテリー・ファン取替	101,088	
2017	エレベーター部品取替	ブレーキ用・駆動用マグネ	28,080	

		ットスイッチ 取替		
2018	浴室ボイラー修 理	作動不良修理	10,000	
2019	エレベーター部 品取替	インバーター 取替	864,000	
2019	エレベーター部 品取替	エンコーダー 取替	330,000	
2019	ガス給湯器取替 工事	給湯器取替	330,000	

(4) 現状を踏まえた課題

老朽化が進行しており、計画的な施設の長寿命化を図る必要があります。

施設整備にあたっては、施設の老朽化と利用者の高齢化、人口構成の変化による利用者ニーズの変化を踏まえ、適正な施設配置を実現し、更新費用を抑制しなければなりません。

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

介護老人福祉施設等においては老朽化が進んでいるが、限られた予算の中で今後も引き続き維持・管理等をしていく必要がある。そのため、以下のような場合を除き、施設全体を作り替える更新等よりも工事費が安価となる修繕工事を基本として、施設の長寿命化を図ることとする。

- ・構造躯体の劣化が激しく、修繕・改修に多額の費用がかかるため、改築した方が経済的に望ましい場合

- ・建物の配置に問題があり、施設の安全性が十分に確保できないなど、更新等によらなければ介護老人福祉施設等が抱える課題を解決できない場合

- ・公共施設の適正配置など、地域の実情により更新せざるを得ない場合

また、修繕等についても大規模な不具合が生じた後に修繕等を行うのではなく、損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を実施することにより、突発的な事故や費用発生を減少させるとともに、施設の不具合による被害のリスクを緩和する。

(2) 修繕等の優先順位付け

原則、施設の劣化度調査の結果、点数が低い施設を優先する。劣化度調査を実施できていない場合、その施設の利用人数など施設の状況に応じて優先順位を決定する。

5. 実施計画

当該施設については、上下地域の高齢者福祉の確保において重要な役割を持つことから、今後も市が管理を行うことを原則とするが、上下地域の実態や介護サービスの受給者の変化を踏まえ、必要なサービスが確保されることを前提に、施設の整理や譲渡も含めた検討を行うこととする。

(1) 点検・診断の実施計画



介護老人福祉施設等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・診断の結果を踏まえ、「公共施設の日常点検マニュアル」に記載している評価指標を用いて、老朽化状況の情報を更新する。

点検・診断の方法については、建築基準法第12条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行うこととする。

(2) 修繕等の実施計画

「3. (3) 老朽化状況と点検、修繕作業等の履歴」でまとめた施設の状態や「4. (3) 修繕等の優先順位付け」を総合的に勘案し、「2. (3) 計画期間」において実施する介護老人福祉施設等の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

(千円)

	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
ほのぼの苑									大規模改修 438,952	
若岳荘							大規模改修 187,792			

※上記の対策費用は実際に積算したもののほか、公共施設等管理システムにより試算している費用であり、この計画により予算が確定されるものではありません。

(3) 実施計画の運用方針

本計画は「2.(3) 計画期間」に記載のとおり、財政状況や制度改正等、計画の前提条件に変更が生じた場合には、必要に応じ見直しを行うほか、「3. 施設の現状」については毎年最新の情報に更新し、新たな課題等が生じた場合には、必要に応じてそれらを解決するための対応方針を実施計画に反映する。