

# もとす広域連合公共施設個別施設計画概要版

## 第1章 計画の概要（公共施設個別施設計画について）

### ■ 計画策定の趣旨

上位計画である「もとす広域連合公共施設等総合管理計画」における課題解決を図るため、公共施設の長寿命化の考え方や将来更新費用の削減効果を整理するとともに、施設ごとに対策の実施時期、対策費用等を整理した計画を策定しました。

### ■ 計画期間

平成31（2019）年度から平成48（2036）年度までの18年間 ※衛生施設の長寿命化を見据えて設定

### ■ 計画の対象施設

老人福祉施設大和園：3棟 9,311㎡ 幼児療育センター：1棟998㎡ 休日急患診療所：1棟310㎡  
衛生施設：5棟 3,717㎡

## 第2章 公共施設の長寿命化に向けた考え方

### 自主点検による施設の状態把握の考え方

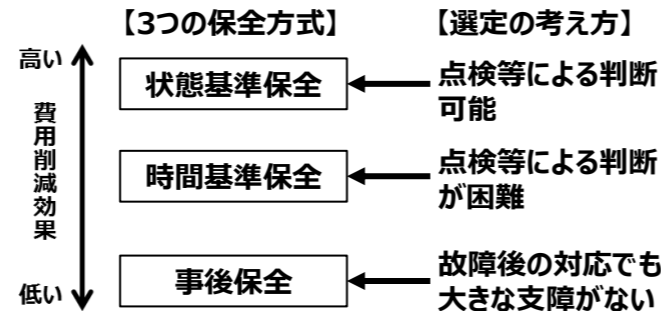
これまでの法定点検等に加え、施設の状態を適切に判断し、計画的な維持保全を推進するため、チェックシートや点検マニュアル等を用いた自主点検を実施する。

#### 【チェックシート等による自主点検の項目例】

屋上・屋根	屋上表面、排水溝、屋上設置物等
外壁	仕上げ材、塗装、タイル、シーリング等
建具	窓、扉、門等
外部	バルコニー、外階段、土台、基礎等
内部	天井、床、内壁、点検口、アスベスト等
電気設備	発電設備、受変電設備、コンセント、照明器具等
給排水衛生	トイレ、洗い場、蛇口、受水槽等
空調	室内機、室外機、本体等
外構	舗装、側溝、フェンス、看板等

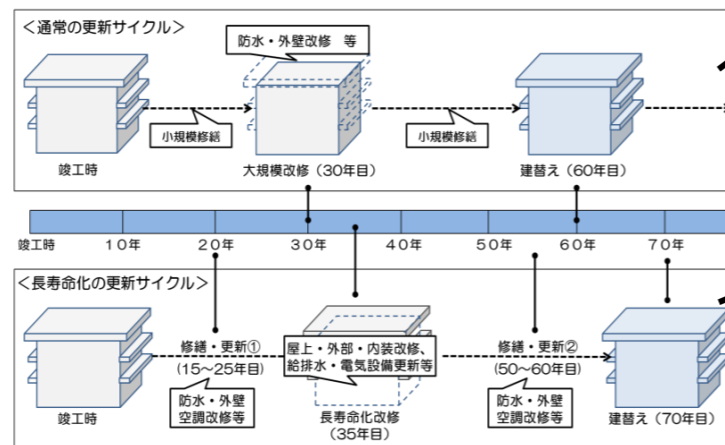
### 予防保全型の維持管理方式への移行の考え方

これまでの不具合が顕在化して（壊れて）から対応する事後保全に加えて、不具合が顕在化する（壊れる）前に対応する予防保全型の方式を取り入れることで、施設の性能を適切に維持するとともに、目標耐用年数以上まで長寿命化する。



### 施設ごとの目標耐用年数の設定の考え方

#### 【通常の更新サイクルと長寿命化による更新サイクルの比較】



日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考に、主体構造と耐震性能を踏まえ、以下のとおり目標耐用年数を設定

- 老人福祉施設大和園 = 70年以上
- 幼児療育センター = 50年以上
- 休日急患診療所 = 70年以上
- 衛生施設 = 約50年

※衛生施設については、「廃棄物処理施設長寿命化総合計画」における耐用年数までの長寿命化を図ります。

### 対策の順位（優先度）の考え方について

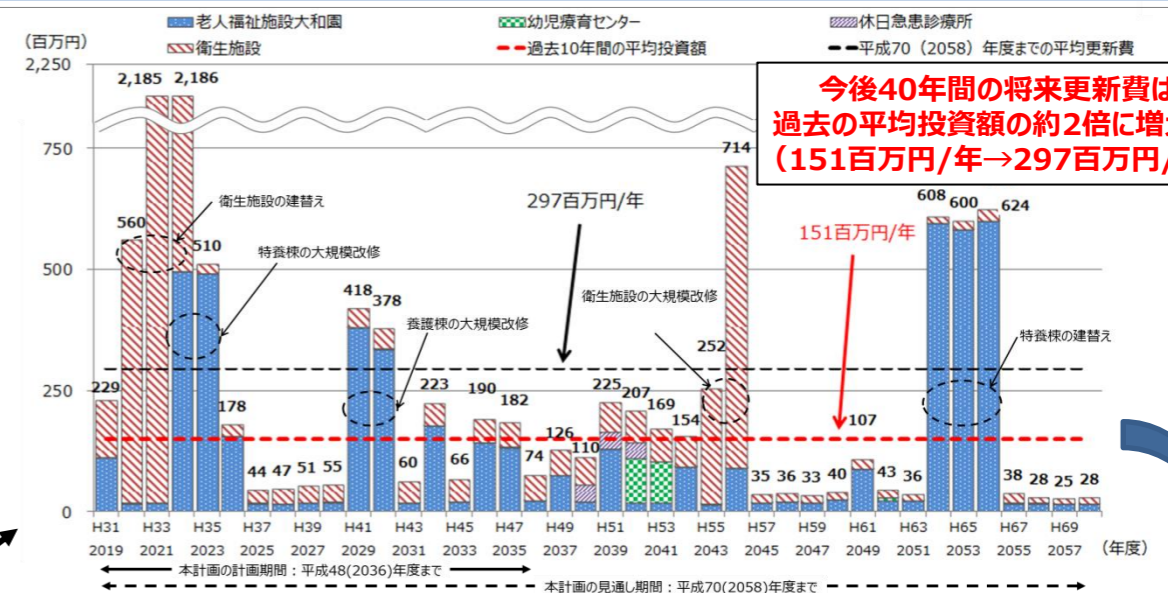
限られた予算の範囲内で、効果的で有効性の高い対策等を優先的実施するため、4つの視点から財政計画等や毎年度の予算状況を加味して総合的に判断

- 【物理的視点】** 施設の利用者の安全性や周辺環境への悪影響の解消 等
- 【機能的視点】** 設置当初の要求事項が満たせない場合の解消 等
- 【経済的視点】** 予防保全によって大きなコスト削減が見込まれる場合 等
- 【社会的視点】** 利用者ニーズへの対応、環境負荷低下 等

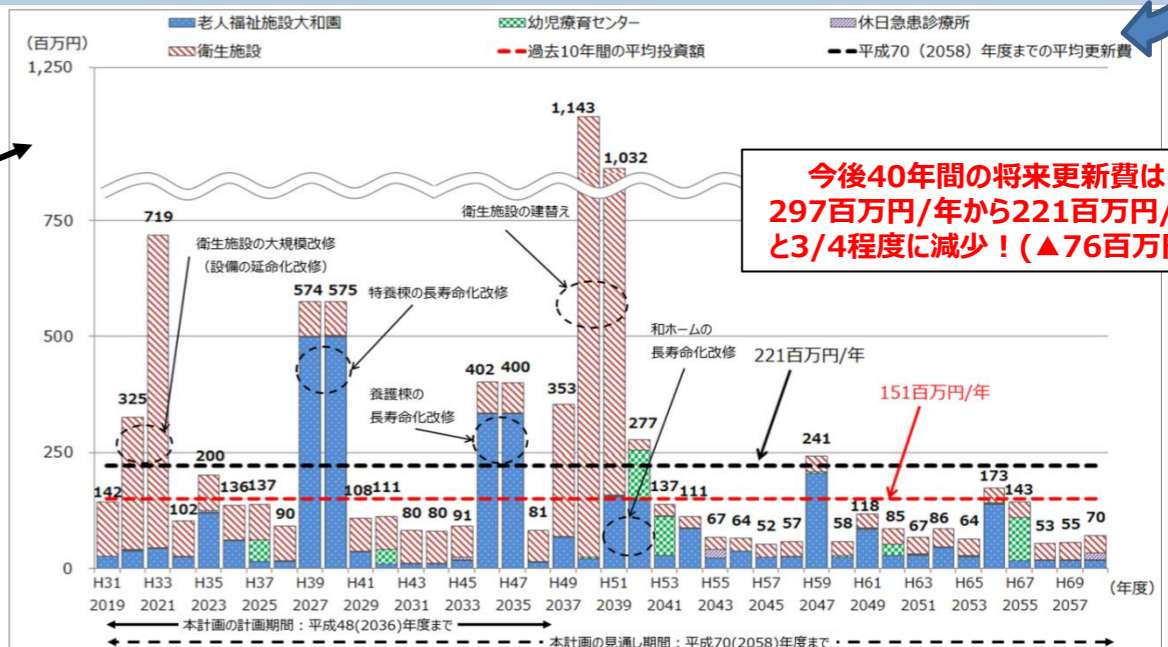
## 長寿命化を実施した場合の将来更新費用の削減効果

「予防保全型の維持管理 + 目標耐用年数以上の長寿命化」を図ることで、今後40年間の将来更新費用を3/4程度まで減らす（76百万円/年削減）ことを目指す！

### ① 従来の更新【築30年で大規模改修・築50～60年で建替え】



### ② 長寿命化による更新【予防保全による目標耐用年数での建替え】



「予防保全型の維持管理 + 目標耐用年数以上の長寿命化」= 将来更新費用の削減！

※上記の費用については、次ページの条件に沿って長寿命化が実施できた場合の試算結果となっています。

### 第3章 施設ごとの修繕、更新等の計画 (単位：百万円)

#### ① 老人福祉施設大和園

【目標耐用年数】

70年以上

【計画期間内の将来更新費用】

総額 2,087.2百万円

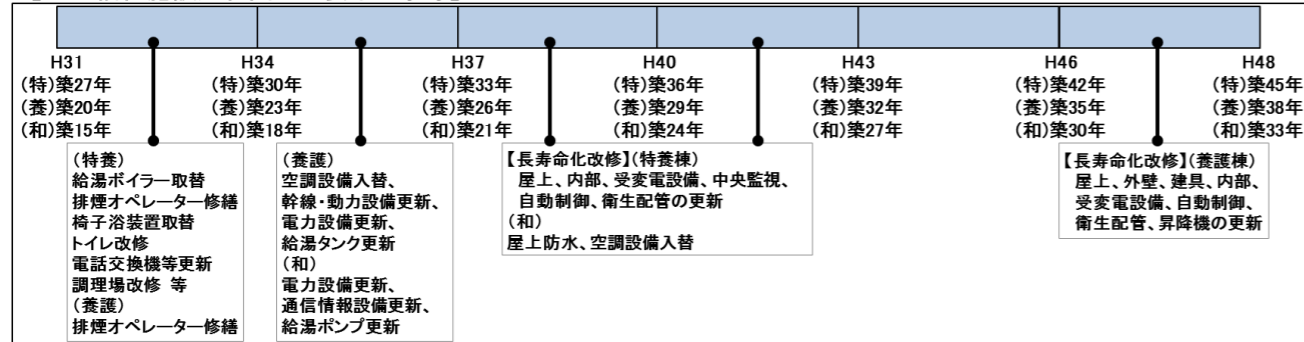
年平均 116.0百万円/年

【主な工事等】

長寿命化改修、ボイラー取替、椅子浴装置取替、空調入替等

期間	総額	年平均	主な実施事項
H31(2019)～H33(2021)	103.6	34.5	特養棟 給湯ボイラー取替工事等
H34(2022)～H36(2024)	200.4	66.8	養護棟 空調設備入替工事等
H37(2025)～H39(2027)	526.2	175.4	特養棟 長寿命化改修等
H40(2028)～H42(2030)	543.1	181.0	特養棟 長寿命化改修等
H43(2031)～H45(2033)	35.1	11.7	小規模な修繕、部品交換等
H46(2034)～H48(2036)	678.8	226.3	養護棟 長寿命化改修等
計画期間計	2,087.2	116.0	

【老人福祉施設大和園の主要な工事等】



※図表中の(特)は特養棟、(養)は養護棟、(和)は和ホームをそれぞれ指しています。  
 ※建物を築35年で長寿命化改修し、設備の修繕や更新によって、計画期間内は既存の施設を利用する場合の試算結果です。

#### ③ 休日急患診療所

【目標耐用年数】

70年以上

【計画期間内の将来更新費用】

総額 15.7百万円

年平均 0.9百万円/年

【主な工事等】

外壁補修、内部雑補修、給排水設備更新等

期間	総額	年平均	主な実施事項
H31(2019)～H33(2021)	0.6	0.2	小規模な修繕、部品交換等
H34(2022)～H36(2024)	4.1	1.4	内部雑補修、受変電設備補修等
H37(2025)～H39(2027)	1.3	0.4	小規模な修繕、部品交換等
H40(2028)～H42(2030)	1.6	0.5	空調補修
H43(2031)～H45(2033)	6.6	2.2	外壁補修、内部雑補修
H46(2034)～H48(2036)	1.5	0.5	小規模な修繕、部品交換等
計画期間計	15.7	0.9	

【休日急患診療所の主要な工事等】



※設備の修繕や更新によって、計画期間内は既存の施設を利用する場合の試算結果です。

#### ② 幼児療育センター

【目標耐用年数】

50年以上

【計画期間内の将来更新費用】

総額 100.0百万円

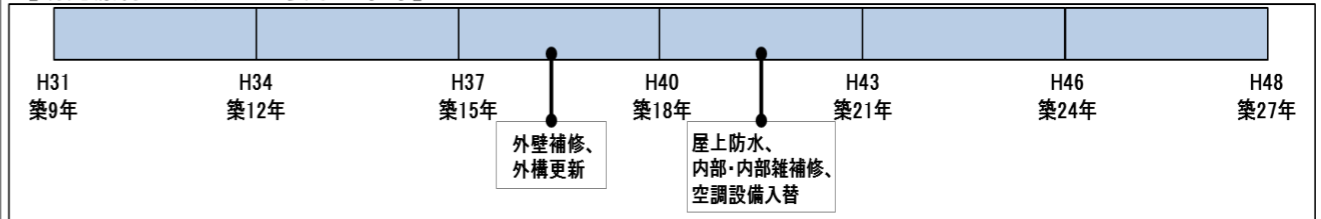
年平均 5.6百万円/年

【主な工事等】

外壁補修、外部(遊具等)更新、屋上防水、内部・内部雑補修、空調入替工事

期間	総額	年平均	主な実施事項
H31(2019)～H33(2021)	3.6	1.2	小規模な修繕、部品交換等
H34(2022)～H36(2024)	5.0	1.7	小規模な修繕、部品交換等
H37(2025)～H39(2027)	50.9	17.0	外壁補修、外部更新
H40(2028)～H42(2030)	34.1	11.4	屋上防水、内部仕上補修等
H43(2031)～H45(2033)	2.7	0.9	小規模な修繕、部品交換等
H46(2034)～H48(2036)	3.7	1.2	小規模な修繕、部品交換等
計画期間計	100.0	5.6	

【幼児療育センターの主要な工事等】



※設備の修繕や更新によって、計画期間内は既存の施設を利用する場合の試算結果です。

#### ④ 衛生施設

【目標耐用年数】

約50年

【計画期間内の将来更新費用】

総額 2,151.1百万円

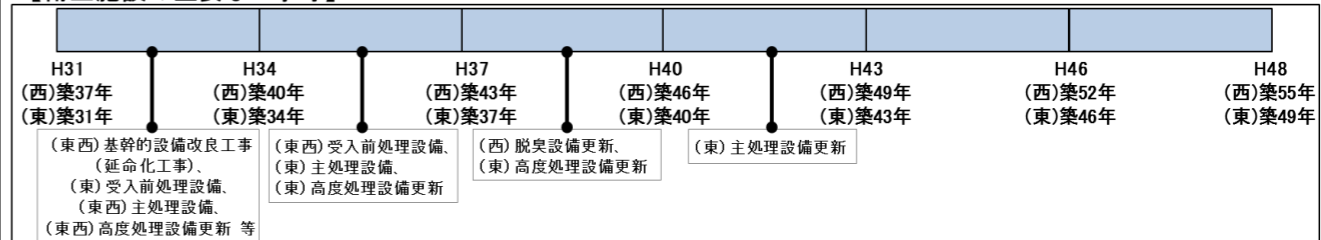
年平均 119.5百万円/年

【主な工事等】

長寿命化工事(基幹的設備)、主処理設備・高度処理設備更新等

期間	総額	年平均	主な実施事項
H31(2019)～H33(2021)	1,078.7	359.6	基幹的設備改良工事等
H34(2022)～H36(2024)	228.0	76.0	東棟 主処理設備更新等
H37(2025)～H39(2027)	222.5	74.2	西棟 脱臭設備修繕等
H40(2028)～H42(2030)	215.4	71.8	東棟 主処理設備更新等
H43(2031)～H45(2033)	207.2	69.1	設備等の予防保全・事後保全
H46(2034)～H48(2036)	199.3	66.4	設備等の予防保全・事後保全
計画期間計	2,151.1	119.5	

【衛生施設の主要な工事等】



※上記の費用は、基幹的設備の長寿命化改修を実施し、その後計画期間内は既存の施設を利用する場合の試算結果です。