

介護予防拠点施設ちどりの里個別施設計画

令和2年3月

九十九里町健康福祉課

目 次

1. 背 景	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 対象施設	2
5. 施設の維持管理に係る取組状況	2
6. 施設の状態等	4
7. 今後の施設管理の方向性	5
8. 対策の優先順位	6
9. 施設管理の中長期的な経費の見通し	6

【1. 背景】

公共施設を取り巻く現況は、高度成長期以降に建設された施設の老朽化等を原因とする事故の発生等により、施設の安全性を確保する対策と併せ公共施設の耐用年数に留意した施設の管理体制の整備が求められています。

また、本町においては、少子高齢化と人口減少が進むことが想定されており、将来の財政運営は今まで以上に厳しい状況を迎えるものと考えられます。町では、人口の減少を抑制するため、平成 28 年 2 月に「九十九里町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、各種施策を掲げ、人口減少対策を推進していますが、引き続き人口減少が続くことが想定されています。

特に生産年齢人口の減少は、自主財源である税収確保の面から、今後の行財政運営に大きな影響を与えるものであり、早期に人口減少に対応した行財政運営を推進する必要があると考えられます。

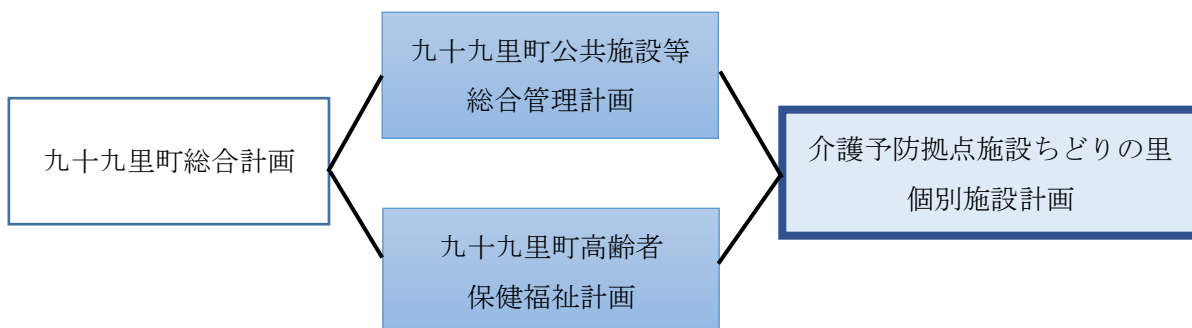
このような状況から、町では、行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成 28 年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

この計画に則り、住民ニーズに対応しながら、将来人口規模に見合った公共施設等の維持管理を図るため、今後、計画的に公共施設等の総量縮減、再配置、維持管理の効率化を推進することが求められています。

【2. 計画の位置付け】

介護予防拠点施設ちどりの里個別施設計画（以下「本計画」という。）は、総合管理計画及び九十九里町高齢者保健福祉計画に基づく介護予防拠点施設ちどりの里（以下「本施設」という。）の個別施設計画として位置付けます。

関連イメージ



【3. 計画期間】

本計画の計画期間は、令和 2 年度から令和 21 年度までの 20 年間とします。ただし、この期間内でも施設の状態、施設利用の状況、社会経済情勢などの動向によって、適宜、計画を見直すこととします。

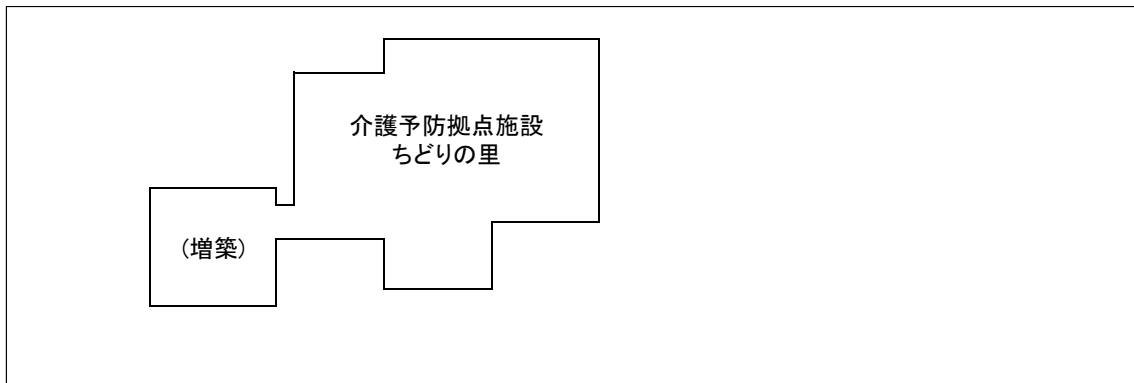
【4. 対象施設】

本計画の対象施設は、総合管理計画で分類された本町が所管する保健・福祉施設のうち、介護予防拠点施設ちどりの里を計画策定の単位とします。

表1 本計画の対象施設

分類		施設名	床面積	構造	建築年	経過年数
保健・福祉 施設	高齢福祉 施設	介護予防拠点施設 ちどりの里	199.96 m ²	木造/平屋建	H13.3	19
			56.09 m ² (増築)	木造/平屋建	H17.2	15

敷地内配置



対象施設外観



増築部分

【5. 施設の維持管理に係る取組状況】

本施設の主な修繕工事等については、表2のとおりとなっています。今後の利活用検討により、継続して活用する場合は、メンテナンスサイクルを効率的・効果的に実行するうえで、これまでの修繕履歴を参考として適切な維持管理に必要な修繕の優先順位を検討し、計画的な予防保全に努めていく必要があります。

表2 主な修繕履歴

年度	工事・修繕名	金額 (円)
H15	シャワートイレ2組設置	126,000
	インターフォン取り付け工事	372,593
H16	除鉄除菌漏水修理材交換	70,350
	ちどりの里増設工事	7,875,000
H17	畳張替え工事	88,200
	循環ポンプ修繕	84,000
	浴室タイル補修工事(2槽)	74,382
	除菌器交換及び修繕	77,154
H18	浄化槽内放流ポンプ修繕	170,100
	除鉄用除菌器交換工事	76,072
H19	除菌機交換工事	67,200
	ろ過器濾過材半量交換工事	252,000
	浴室出入口修理工事	186,900
	ボイラー室温度センサー修繕	157,500
H20	浴室外出入口ドア修繕	57,750
	ろ過設備修理及び滅菌機キャッチ弁つまり分解修理	78,750
	除鉄装置補修	60,900
H21	給湯ラインポンプ交換及び除鉄装置ろ材交換	294,000
	給湯ボイラー部品交換修繕	147,000
	ブロワー交換修繕	147,000
	給湯ボイラー部品交換修繕	136,500
	除鉄装置薬注機分解修繕	84,000
	除鉄装置薬注機部品交換修繕	53,500
H22	ブロワー修繕	147,000
	井戸ポンプ交換修繕	252,000
H23	ボイラー熱源ポンプ交換修繕	157,500
	ろ過装置塩素滅菌機分解修理	63,000
	浄化槽放流ポンプ交換補修	183,750
H24	浴室出入口修繕工事	55,650
	除鉄装置ろ材交換工事	231,000
	浴槽水ろ過装置ろ材半量交換及びろ過循環配管内生物膜除去	514,500
	浄化槽鉄板蓋交換工事	90,000
	給湯ボイラー補修	63,000
	男女脱衣所エアコン交換修繕工事	291,900

H25	自動ドア修繕	55,650
	ろ過循環配管内生物膜除去	257,250
	除鉄装置ろ材交換修繕	225,750
	男子浴場シャワー修理	169,690
H26	浴室修繕工事	81,405
	除鉄装置炉ろ材交換修繕	243,000
	ろ過循環配管内生物膜除去	275,400
	浴槽水ろ過装置ろ材半量交換修繕	264,600
	熱交用循環ポンプ交換修繕	79,920
	除鉄装置滅菌機交換修繕	138,240
H27	除鉄装置滅菌機交換修繕	138,240
	ブロワー交換修繕	107,460
	浄化槽放流ポンプ交換修繕	107,800
	浴槽水ろ過装置ろ材半量交換	253,200
	ろ過循環配管内生物膜除去(薬品洗浄)	264,600
H28	ボイラー修繕	320,000
	ろ過循環配管内生物膜除去(薬品洗浄)	264,600
	浴槽水ろ過装置ろ材半量交換修繕	253,200
	ろ過ポンプ及び滅菌機本機オーバーホール修繕	195,960
H29	浄化槽放流ポンプ交換修繕	80,400
	自動ドア補助光電交換・配線修繕	57,240
R1	玄関枠・巾木取替え修繕	97,200
	浴室改修工事	2,322,000

これまでの修繕工事等の取組み状況を考察すると、浴場施設の修繕が主なものであり、現在は、令和元年7月に浴室の床張り工事を行い、令和元年8月に地域包括支援センターを移設し、新たな介護予防拠点施設としてスタートしています。

また、本施設は、比較的新しい施設であることから、大規模な修繕は発生していない状況にあります。

今後、施設を中長期的に活用していく上では、総合管理計画に基づき、一定のサイクルで必要な補修等を行う「予防保全」型での管理に取り組むことで、ライフサイクルコストの縮減に取り組むことが求められます。

【6. 施設の状態等】

本施設は、平成13年3月に竣工、平成17年2月には別館を増築し約19年が経過した、木造、平屋建て、延床面積256.05㎡の施設です。

本施設は、浴場を中心に高齢者の介護予防とレクリエーション活動の場として活用し

ていましたが、平成 29 年に設備の故障により浴場を休止しました。浴場を再開するためには修繕費及び老朽化に伴う将来的な多額の財政負担が見込まれること、浴場利用者も年々減少し、ニーズが低い状況にあったことなどから、浴場施設を閉鎖し、新たに地域包括支援センターの事務室と相談室として活用することとしました。

今後は、介護予防はもとより、多くの高齢者の方々を迎え入れやすい施設となるよう、施設の利用促進や、機能強化を図ります。

また、施設管理の面では、これまで専門業者による構造躯体の点検・調査を実施しておらず、劣化・損傷の把握は、築年数から推測する経年劣化及び目視でしか把握をしていません。

このことから、今後も中長期的に活用するため、適切な時期に専門業者による点検・調査を行い、施設の状態を把握します。

点検・調査の実施予定時期については、次のとおりとします。

表 3

施設名	建築年	経過年数	構造	点検・調査時期
介護予防拠点施設 ちどりの里	H13.3	19	木造/平屋建	R10 年度

【 7. 今後の施設管理の方向性】

総合管理計画では、公共建築物は 60 年で更新すると基本方針が示されています。本施設については、築 60 年を経過する令和 43 年までを使用目標年数とすることから、中長期的な活用に向けた施設管理の方針を定めます。

施設の劣化に伴い、改修の範囲の拡大により費用は増加します。中長期的な施設管理の方針は、従来のような、施設に不具合があった際に保全を行う「事後保全」型の管理から、計画的に施設の点検・修繕等を行い、不具合を未然に防止する「予防保全」型の管理を推奨し、総合管理計画の指針に基づき、施設の複合化や廃止などを検討した結果、継続して施設を運営する必要があると判断した場合には、築 30 年で大規模改修、築 60 年で更新等を行います。

< 公共施設としての必要性の検討 >

総合管理計画では、公共建築物について、複合化や廃止により、延べ床面積を 25%削減する目標が定められており、少子高齢化や人口規模にあわせて施設の統廃合等を図り、施設面積の縮減に取り組むことが求められます。施設の改修等にあたり、今後の施設需要の変化や、費用対効果を検証し、施設を継続して運営する必要性があるか判断します。

< 点検・調査の実施 >

建物を長期的に活用するため、点検は基本的な保全措置であることから、適切な点検を

実施し劣化・損傷の把握に努めます。劣化・損傷による影響等の調査・評価を行い対策の優先度を判断します。また、点検・調査の結果は保全・点検情報として蓄積し、保全計画の作成や老朽化対策に活用します。

点検・調査の方法については、職員による通常点検及び専門業者による詳細点検等により行います。なお、職員による点検については別途チェックシートを作成し計画的な予防保全に活用します。

<予防保全管理の実施>

適切な点検・調査の保全措置により、劣化・損傷が軽微である早期段階で把握し修繕を行うことで、劣化・損傷の進行を事前に防止し、修繕にかかる費用を縮減します。

また、中長期的にその性能や機能を良好な状態に保つよう、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う計画保全に努めます。

<大規模改修の実施>

総合管理計画では、公共建築物は 30 年で大規模改修する基本方針が示されています。このことから、令和 12 年度を目途に大規模改修を行い、経年劣化した部分の回復や、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げるよう努めます。

<更新等の実施>

総合管理計画では、公共建築物は 60 年で更新すると基本方針が示されていることから、本計画においても、使用目標年数を築 60 年として、その時期を目途に建物の更新を検討します。

今後、築 60 年を経過する前に建物の状態を点検・調査し、更新あるいは長寿命化改修に係る経費の比較を十分に検討し方向性を定めます。

【8. 対策の優先順位】

本計画における対象施設は本施設のみであることから、対策を実施する際の優先順位はつけないものとします。

【9. 施設管理の中長期的な経費の見通し】

本施設の改修、更新にかかる費用を、実額工事費及び総務省の試算ソフトを用いて算出します。

建築後 30 年目で行う大規模改修の費用は 51,200 千円、60 年目の施設更新費用は 92,178 千円が見込まれ、概算総費用は約 143,388 千円となることが予測されます。

このため、施設管理のあり方を検討し、ライフサイクルコストの縮減や費用の平準化を図ります。

表 4

施設名	床面積	建築年	大規模改修		施設更新		費用合計(円)
			時期	費用(円)	時期	費用(円)	
介護予防拠点施設 ちどりの里	256.05 m ²	H13.3	R12	51,210,000	R42	92,178,000	143,388,000

- ・大規模改修費の単価 20 万円/m²、更新の単価 36 万円/m²は、総務省公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成 28 年度版）を用いた。