

みよし市高齢者福祉施設個別施設計画

令和3年2月

(令和3年6月改定)

(令和4年4月改定)

みよし市

福祉部長寿介護課

目 次

1	高齢者福祉施設の長寿命化計画の背景、目的等	1
2	高齢者福祉施設の実態	3
3	配置計画の方針、改修等の方針及び実施時期	6
4	長寿命化修繕等の優先順位の考え方	7
5	長寿命化修繕等のスケジュール	7
6	長寿命化修繕等の費用	9
7	日常における施設管理	9
8	長寿命化計画の見直しについて	9
9	改定履歴	11

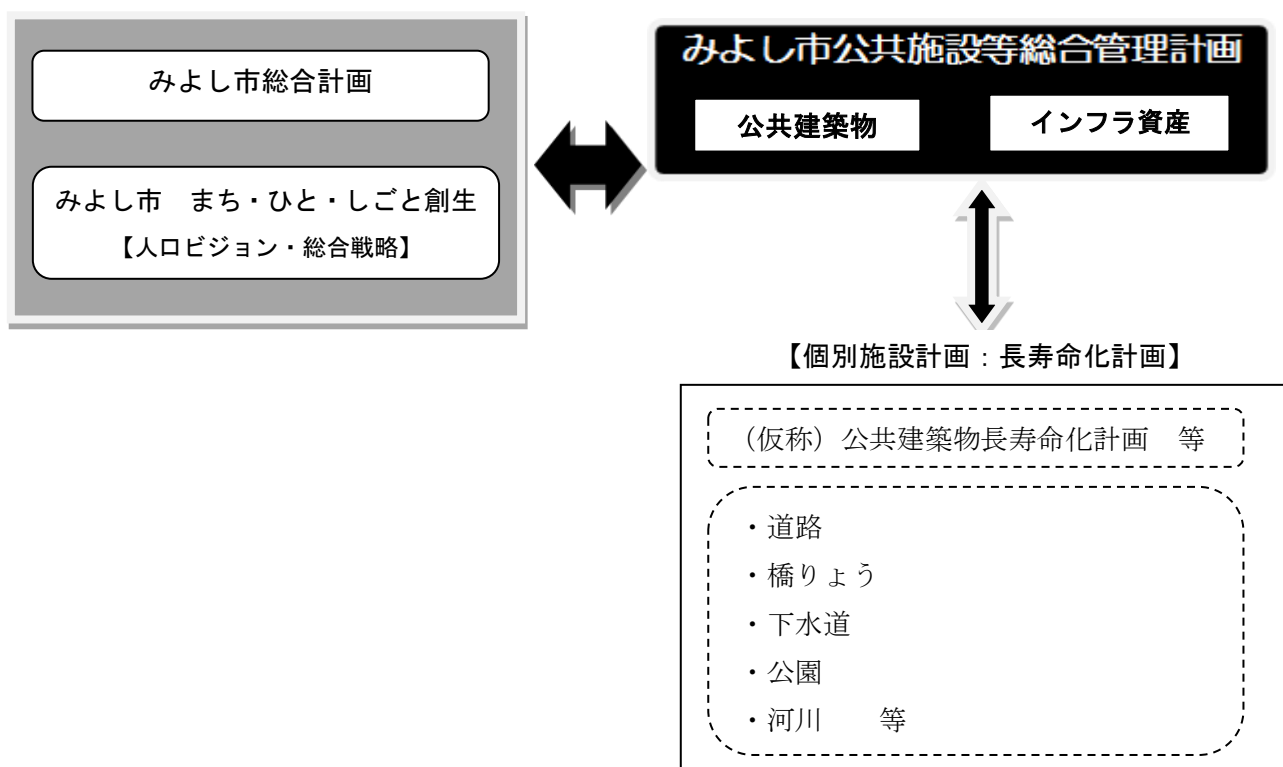
1 高齢者福祉施設の長寿命化計画の背景、目的等

(1) 背景

平成25年11月に国の「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）が策定され、本市においても平成29年3月に「みよし市公共施設等総合管理計画」が策定されました。その総合管理計画に基づき、高齢者福祉施設の長寿命化計画についても作成することが求められています。（図1参照）

半数以上の高齢者福祉施設が建築後30年以上経過しているため、今後、老朽化した高齢者福祉施設の修繕や改築に多額の費用が必要になると考えられ、改めて改修等の実施時期や規模等を定めた中長期的な整備計画を策定する必要があります。

図1 みよし市における本計画の位置づけ



(2) 目的

施設を長く使用するためには、適切な維持管理を行っていくことが重要です。そのためには、「事後保全的な管理」と「予防保全的な管理」がありますが、本計画においては、下記「みよし市公共施設等総合管理計画の基本方針」を受け、維持管理方法を「事後保全的な管理」ではなく、「予防保全的な管理」による施

設の長寿命化を推進するとともに、中長期的な視点から、財政的な負担の縮減と平準化に向けた維持管理、修繕、更新等を実施します。

【みよし市公共施設等総合管理計画の基本方針（一部抜粋）】

- ① 将来にわたり安全安心な公共施設等の確保
 - ・施設の安全性の確保
 - ・施設情報の一元管理
- ② 計画的な保全による施設の長寿命化
 - ・予防保全による施設の長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化
 - ・メンテナンスサイクルの構築
- ③ 施設の総量の抑制と有効活用
 - ・施設の総量は、当面、維持するが、中長期的には施設の総量を抑制
 - ・安易な新規整備は行わず、既存施設の活用や用途変更による転用等の可能性について検討
 - ・資産活用のさまざまな手法を検討
 - ・市全体や隣接市町も含めた広域観点による施設の整備・活用方法を検討

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、みよし市公共施設等総合管理計画（2017年度（平成29年度）から2056年度（令和38年度）までの40年間）との整合を図り、2020年度（令和2年度）から2056年度（令和38年度）までの37年間の計画期間とします。

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、次の高齢者福祉施設とします。

- ア 福祉センター
- イ 福祉センターA館及びB館
- ウ 高齢者生きがいセンター「太陽の家」
- エ 高齢者生きがいセンター「福谷太陽の家」
- オ 高齢者生きがいセンター「東山太陽の家」
- カ 新屋老人憩いの家
- キ 中部老人憩いの家
- ク 三好下老人憩いの家
- ケ 西一色老人憩いの家
- コ 福田老人憩いの家
- サ 明知上老人憩いの家

- シ 明知下老人憩いの家
- ス 打越老人憩いの家
- セ 筋生老人憩いの家
- ソ 福谷老人憩いの家
- タ 黒笹老人憩いの家
- チ 東山老人憩いの家

2 高齢者福祉施設の実態

(1) 高齢者福祉施設の施設別財産状況

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積 (㎡)	併設状況
福祉センター	昭和55年	40	RC	3	1639.02	
福祉センター(増築分)	平成12年	20	S	1	169.27	
福祉センターA館	昭和52年	43	W	2	138.00	
福祉センターB館	昭和54年	41	W	2	132.48	
高齢者生きがいセンター 「太陽の家」	昭和63年	32	S	1	1860.32	
高齢者生きがいセンター 「福谷太陽の家」	平成7年	25	S	1	120.02	福谷老人憩いの家と併設
高齢者生きがいセンター 「東山太陽の家」	平成7年	25	S	2	80.73	東山老人憩いの家と併設
新屋老人憩いの家	昭和55年	40	S	1	228.09	
中部老人憩いの家	昭和46年	49	RC	1	468.21	
三好下老人憩いの家	平成3年	29	S	1	335.60	
西一色老人憩いの家	昭和53年	42	W	1	149.84	
福田老人憩いの家	昭和48年	47	S	1	235.44	
福田老人憩いの家(増築分)	平成3年	29	S	1	186.17	
明知上老人憩いの家	平成14年	18	S	1	261.49	
明知下老人憩いの家	昭和54年	41	RC	1	299.81	
打越老人憩いの家	昭和50年	45	RC	2	514.34	
筋生老人憩いの家	昭和49年	46	S	2	336.82	
福谷老人憩いの家	平成7年	25	S	1	554.63	福谷太陽の家と併設
黒笹老人憩いの家	昭和52年	43	S	1	221.13	
東山老人憩いの家	昭和58年	37	S	1	135.75	東山太陽の家

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積 (㎡)	併設状況
東山老人憩いの家(増築分)	平成7年	25	S	1	69.70	と併設

RC:鉄筋コンクリート造 S:鉄骨造 W:木造

(2) 施設の活用状況

高齢者福祉施設は、目的により用途・機能が異なる施設です。

福祉センターは、高齢者に対して、各種の相談に応ずるとともに、健康の管理、増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与し、高齢者に健康で明るい生活を営ませることを目的としています。

また、高齢者生きがいセンター「太陽の家」は、高齢者に対して、健康で生き生きと活動する場を提供するための就業機会の提供を行うこと等を目的としています。

老人憩いの家は、高齢者に対して、教養の向上、レクリエーション及び趣味活動等のため、その場を与えて高齢者の心身の健康の増進を図ることを目的としています。

ア 福祉センターの利用者数

	H27	H28	H29	H30	R1
福祉センター	13,372	14,729	12,167	10,303	7,642

イ 高齢者生きがいセンター「太陽の家」の利用者数

	H27	H28	H29	H30	R1
太陽の家	4,044	3,770	4,398	4,378	4,202
福谷太陽の家	805	343	454	434	606
東山太陽の家	224	418	288	322	395

ウ 老人憩いの家の利用者数

	H27	H28	H29	H30	R1
新屋	2,904	2,571	2,671	2,813	2,770
中部	5,123	4,778	4,734	4,527	4,519
三好下	5,673	5,426	4,838	4,870	4,883
西一色	2,968	3,041	2,888	2,835	2,571
福田	4,763	5,571	5,792	6,311	4,742
明知上	3,051	3,433	4,740	5,385	4,223
明知下	5,904	6,046	6,042	5,755	5,000
打越	5,320	5,598	5,902	5,115	4,297
勘生	6,197	6,147	6,235	6,877	5,816

	H27	H28	H29	H30	R1
福谷	6,390	5,142	5,339	5,389	5,156
黒笹	4,077	4,394	4,625	4,749	4,377
東山	3,974	5,702	6,535	7,830	7,507

(3) 施設の老朽化状況

平成30年度みよし市公共建物調査の結果

施設名称	築年数	構造	評価点(%)				
			基礎	敷地	防水	外壁	総合
福祉センター	40	RC	100.0	82.0	97.1	90.0	93.1
福祉センター(増築分)	20	S					
福祉センター分館A館	43	W	未実施				
福祉センター分館B館	41	W	未実施				
高齢者生きがいセンター「太陽の家」	32	S	未実施				
高齢者生きがいセンター「福谷太陽の家」	25	S	未実施				
高齢者生きがいセンター「東山太陽の家」	25	S	未実施				
新屋老人憩いの家	40	S	80.0	79.0	84.4	75.4	78.4
中部老人憩いの家	49	RC	100.0	95.0	74.7	77.6	85.8
三好下老人憩いの家	29	S	未実施				
西一色老人憩いの家	42	W	未実施				
福田老人憩いの家	47	S	100.0	95.0	83.8	88.3	90.8
福田老人憩いの家(増築分)	29	S	未実施				
明知上老人憩いの家	18	S	未実施				
明知下老人憩いの家	41	RC	100.0	82.0	88.9	90.0	92.1
打越老人憩いの家	45	RC	100.0	80.0	85.3	81.6	88.1
苜生老人憩いの家	46	S	100.0	96.0	90.0	71.3	83.8
福谷老人憩いの家	25	S	未実施				
黒笹老人憩いの家	43	S	100.0	64.0	53.3	73.0	78.0
東山老人憩いの家	37	S	100.0	100.0	100.0	86.4	95.0
東山老人憩いの家(増築部分)	25	S	未実施				

3 配置計画の方針、改修等の方針及び実施時期

(1) 高齢者福祉施設の配置計画の方針

福祉センターは、各種高齢者福祉団体が行う健康の管理、増進、教養の向上及びレクリエーションの活動のための拠点として、現在の配置を維持していきます。

また、高齢者生きがいセンター「太陽の家」は、高齢者の豊かな経験や能力を活かし、就労を通じて自らの生きがいの充実や福祉の増進を促進する拠点として、現在の配置を維持していきます。

老人憩いの家は、高齢者の趣味、生きがい、健康づくりの拠点として現在の配置を維持していきます。

(2) 改修等の基本的な方針

施設の耐用年数は、総合管理計画に基づき、普通品質の場合の目標耐用年数の最大値である80年とします。(資料1参照)

また、総合管理計画においては、施設の修繕時期について「予防保全的な修繕(※注1)を竣工から20年と60年で実施するとともに、長寿命化修繕(※注2)を竣工から40年で実施する。」としています。(資料2参照)

※注1 「予防保全的な修繕」

耐用年数を迎える建築附属設備(電気設備等)の更新に加え、定期的な点検の実施のもと、躯体の機能に影響が及ぶ前に、屋上防水や外装塗装などの延命化対策を全面的に実施すること。

※注2 「長寿命化修繕」

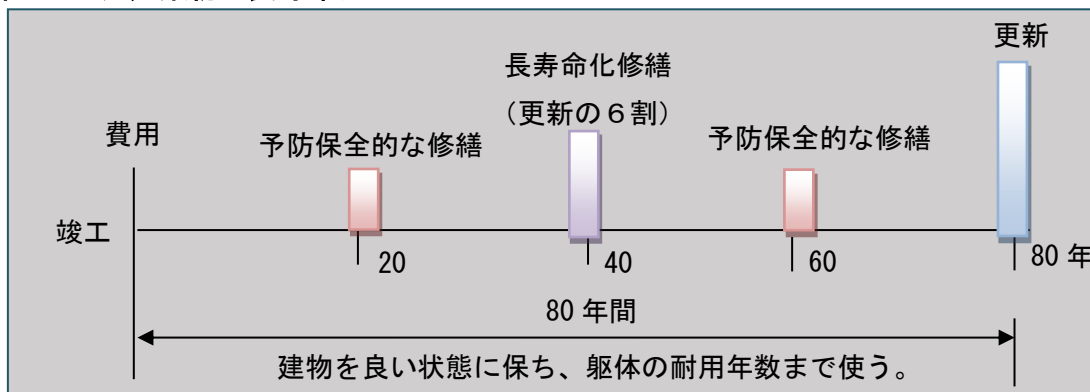
耐用年数を迎える建築附属設備(電気設備等)の更新に加え、今後40年間施設を使用することを見据え、コンクリート中性化対策、鉄筋腐食対策及び耐久性に優れた仕上げ材への取替など、設備や躯体のリニューアルを実施すること。

資料1 公共建築物の目標耐用年数

構造	目標耐用年数				法定耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造	高品質の場合	100年	80~120年	80年	30~50年
鉄骨鉄筋コンクリート造	普通の品質の場合	60年	50~80年	50年	
鉄骨造(重量鉄骨)					

出典「建築物の耐久計画に関する考え方」(社)日本建築学会 昭和63年

資料2 公共建築物の長寿命化のイメージ



出典「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）」を基に作成

4 長寿命化修繕等の優先順位の考え方

今後の長寿命化修繕等については、築年数が40年を経過しているものから優先的に実施します。

また、公共建物調査が未実施の建物については、長寿命化修繕を実施する前年に調査を実施します。

5 長寿命化修繕等のスケジュール

長寿命化修繕等のスケジュールは、8ページの「高齢者福祉施設予防保全的な修繕及び長寿命化修繕計画」のとおりとします。

なお、築年数に応じて、次のとおり計画します。

- (1) 築年数40年を経過している施設（木造建築物を除く。）

長寿命化修繕を実施し、長寿命化修繕実施後20年を目安に予防保全的修繕を実施します。

- (2) 築年数40年を経過していない施設（木造建築物を除く。）

築年数40年を目安に長寿命化修繕を実施し、長寿命化修繕実施後20年を目安に予防保全的修繕を実施します。

- (3) (2)のうち築年数30年を経過していない施設

予防保全的修繕を実施し、築年数40年を目安に長寿命化修繕を実施します。長寿命化修繕実施後20年を目安に予防保全的修繕を実施します。

また、福祉センター及び高齢者生きがいセンターの長寿命化修繕に要する工事が単年度に集中しないように、工事期間を2年間とします。

高齢者福祉施設予防保全的な修繕及び長寿命化修繕計画

●:長寿命化修繕 ▲:予防保全的修繕

施設名	評価点	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38			
		`21	`22	`23	`24	`25	`26	`27	`28	`29	`30	`31	`32	`33	`34	`35	`36	`37	`38	`39	`40	`41	`42	`43	`44	`45	`46	`47	`48	`49	`50	`51	`52	`53	`54	`55	`56			
福祉センター	93.1	41	42	43	44	●																	▲																	
福祉センター(増築分)		21	22	23	24	25	▲														●																			
生きがいセンター	未実施	33	34	35	36	37	38	39	40	●	●	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	▲	62	63	64	65	66	67	68
生きがいセンター福谷	未実施	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	●	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	▲	61	
生きがいセンター東山	未実施	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	●	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	▲	61	
新屋老人憩いの家	78.1	41	42	43	44	45	●	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	▲	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	
中部老人憩いの家	85.8	50	51	●	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85		
三好下老人憩いの家	未実施	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	▲	61	62	63	64	65		
西一色老人憩いの家	未実施	43	44	45	46	47	48	▲	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	▲	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	
福田老人憩いの家	90.8	48	49	●	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83		
福田老人憩いの家(増築分)	未実施	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	▲	61	62	63	64	65		
明知上老人憩いの家	未実施	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	▲	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
明知下老人憩いの家	92.1	42	43	44	45	46	●	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	▲	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	
打越老人憩いの家	88.1	46	47	48	49	50	●	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	▲	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	
筋生老人憩いの家	83.8	47	48	49	●	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	▲	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	
福谷老人憩いの家	未実施	26	27	28	29	30	31	32	33	▲	34	35	36	37	38	39	40	●	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	
黒笹老人憩いの家	78.0	44	45	46	47	48	●	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79		
東山老人憩いの家	95.0	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73			
東山老人憩いの家(増築分)	未実施	26	27	28	29	30	31	32	▲	33	34	35	36	37	38	39	40	●	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	▲	61

6 長寿命化修繕等に要する費用

長寿命化修繕等に要する費用について、福祉センター、高齢者生きがいセンター及び老人憩いの家は総務省の用途分類において保健・福祉施設に分類されることから、総合管理計画が示す単価(大規模改修: 20万円/㎡)により試算すると、長寿命化修繕等に要する計画期間の総額は概ね16億円と見込まれます。(資料3参照)

また、計画期間に実施する予防保全的な修繕に要する費用については、長寿命化修繕の単価を更新費の6割としていることに準じ、単価を長寿命化修繕の6割(12万円/㎡)と仮定すると、概ね10億円と見込まれます。

資料3 総合管理計画における公共建築物の長寿命化にかかる単価

- 建設後60年で更新(建替え)を実施する。更新費は建設費と同額とする。単年度に負担が集中しないように建替え時は費用を3年間に分割する。
- 建設後30年で大規模改修を実施する。改修時の費用は2年間に分割する。
- 更新(建替え)費の単価は、「更新費用試算ソフト」を参考にして、28~40万円/㎡とする。
- 大規模改修の単価は、一般的な想定値である建設費(更新費)の6割とする。

区分	更新(建替え)	大規模改修
市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、行政系施設、病院施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設、 保健・福祉施設 、処理施設、下水道施設、その他	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

7 日常における施設管理

施設の長寿命化に向けて、計画的な修繕を実施するとともに、日常においても職員による施設点検を実施し、また、施設維持管理委託業者からも業務を遂行する上で異常個所を発見した際に報告を受けるなど、施設老朽化の進行状況の把握及び修繕を要する箇所を早期発見に努めるものとします。

なお、これにより修繕の必要性が認められる箇所が生じた場合においては、その緊急性に応じた計画の見直しについて、随時、検討していくものとします。

8 長寿命化計画の見直しについて

みよし市公共施設等総合管理計画と同様に、本計画は、今後の社会情勢や人口動向の変化等を踏まえ、みよし市総合計画との整合性を確保するため、必要に応じて5年を目処に見直しを行います。ただし、緊急を要する事項については、そ

の都度、検討し、対応します。

9 改定履歴

版数	発行日	主な改定内容（概要）
第2版	令和3年6月	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="635 443 1369 577">1 計画名 「みよし市高齢者福祉長寿命化計画」から 「みよし市高齢者福祉施設個別施設計画」に修正 <li data-bbox="635 633 1369 768">2 6 長寿命化修繕等に要する費用(P 9) 予防保全的な修繕に要する費用を 「概ね11億円」から「概ね10億円」に修正 <li data-bbox="635 824 1145 857">3 9 改訂履歴(P 11)を追加
第3版	令和4年4月	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="635 947 1426 1081">1 3 配置計画の方針、改修等の方針及び実施時期 (P 6) (2)のうち「なお、木造建築物については、建 替え、取り壊し等を検討することとします。」を削除 <li data-bbox="635 1137 1426 1227">2 高齢者福祉施設予防保全的な修繕及び長寿命化修 繕計画(P 8)の表に西一色老人憩いの家を追加 <li data-bbox="635 1283 1145 1317">3 9 改訂履歴(P 11)を更新