

御坊日高老人福祉施設事務組合

インフラ長寿命化計画（個別計画）

令和3年9月

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・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、「インフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）」がとりまとめられた。

当組合においては、養護老人ホームときわ寮、特別養護老人ホームときわ寮、ときわ寮美浜デイサービスセンター、特別養護老人ホームときわ寮川辺園、ときわ寮川辺園デイサービスセンター、特別養護老人ホームときわ寮梅の里及びときわ寮梅の里デイサービスセンター（以後、当組合施設という。）の設備を管理しており、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31年にインフラ長寿命化計画（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、当組合としては、当組合施設の老朽化状況、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「御坊日高老人福祉施設事務組合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、当組合施設について、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

当組合施設において、これまでも必要に応じ修繕・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予防型の対応が必要となってきた。

また、限られた予算の中で施設の老朽化対策を実施することが求められているところ、施設の修繕・改修等のコストを必要最小限に抑えることも重要である。

「御坊日高老人福祉施設事務組合インフラ長寿命化計画」（以下「本計画」という。）は、上記の背景を踏まえ、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。

中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しを図るとの観点から、本計画の計画期間を令和3年から令和12年の10年間とし、5年程度を目安に本計画の更新を検討することとする。

本計画の対象施設は当組合施設である以下の老人福祉施設等を対象とする。

- ・ 養護老人ホームときわ寮
- ・ 特別養護老人ホームときわ寮
 - ※ときわ寮美浜デイサービスセンター・美浜在宅介護支援センターを含む
- ・ 特別養護老人ホームときわ寮川辺園
 - ※ときわ寮川辺園デイサービスセンターを含む
- ・ 特別養護老人ホームときわ寮梅の里
 - ※ときわ寮梅の里デイサービスセンターを含む

3. 施設の現状（令和3年3月末現在）

（1）基本情報

・養護老人ホームときわ寮

| | |
|------|-----------------------------|
| 住所 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田 1138 番地の 180 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 階数 | 地上 3 階 |
| 敷地面積 | 7,493.21 m ² |
| 建築面積 | 2,325.87 m ² |
| 延べ面積 | 4,487.69 m ² |
| 設立年等 | 平成 12 年（築 21 年） |

・特別養護老人ホームときわ寮（併設のデイサービスセンター等を含む）

| | |
|------|-------------------------|
| 住所 | 和歌山県日高郡美浜町大字三尾 9 番地 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 階数 | 地上 2 階 |
| 敷地面積 | 6,146.00 m ² |
| 建築面積 | 2,569.02 m ² |
| 延べ面積 | 4,070.19 m ² |
| 設立年等 | 平成 8 年（築 25 年） |

・特別養護老人ホームときわ寮川辺園（併設のデイサービスセンター等を含む）

| | |
|------|-----------------------------|
| 住所 | 和歌山県日高郡日高川町大字和佐 2081 番地の 10 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 階数 | 地上 1 階 |
| 敷地面積 | 9,400.00 m ² |
| 建築面積 | 3,092.88 m ² |
| 延べ面積 | 2,934.78 m ² |
| 設立年等 | 昭和 58 年（築 38 年） |

・特別養護老人ホームときわ寮梅の里（併設のデイサービスセンター等を含む）

| | |
|------|-------------------------|
| 住所 | 和歌山県日高郡みなべ町滝 437 番地 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 |
| 階数 | 地上 2 階 |
| 敷地面積 | 6,568.00 m ² |
| 建築面積 | 2,503.43 m ² |
| 延べ面積 | 3,071.23 m ² |
| 設立年等 | 平成 4 年（築 29 年） |

(2) 施設の状況

施設の運営状況等は下記のとおりである。(令和2年度の状況)

・ 養護老人ホームときわ寮

| | | | |
|------|----------|---------|-------|
| 利用状況 | 利用定員・利用率 | 施設 110名 | 79.8% |
| 防災対策 | 耐震性 | 有 | |
| | 防火性 | 有 | |
| その他 | 福祉避難所指定 | 有 | |

・ 特別養護老人ホームときわ寮

| | | | |
|------|----------|--------|-------|
| 利用状況 | 利用定員・利用率 | 施設 80名 | 95.9% |
| | | 短期 20名 | 90.5% |
| 防災対策 | 耐震性 | 有 | |
| | 防火性 | 有 | |
| その他 | 福祉避難所指定 | 有 | |

ときわ寮美浜デイサービスセンター(併設)

| | | | |
|------|----------|--------|-------|
| 利用状況 | 利用定員・利用率 | 通所 35名 | 68.0% |
|------|----------|--------|-------|

・ 特別養護老人ホームときわ寮川辺園

| | | | |
|------|----------|--------|-------|
| 利用状況 | 利用定員・利用率 | 施設 60名 | 95.8% |
| | | 短期 12名 | 95.0% |
| 防災対策 | 耐震性 | 有 | |
| | 防火性 | 有 | |
| その他 | 福祉避難所指定 | 有 | |

川辺園デイサービスセンター(併設)

| | | | |
|------|----------|--------|-------|
| 利用状況 | 利用定員・利用率 | 通所 35名 | 76.9% |
|------|----------|--------|-------|

・ 特別養護老人ホームときわ寮梅の里

| | | | |
|----------|---------|-------|--|
| 利用定員・利用率 | 施設 60名 | 96.5% | |
| | 短期 10名 | 80.0% | |
| 防災対策 | 耐震性 | 有 | |
| | 防火性 | 有 | |
| その他 | 福祉避難所指定 | 有 | |

梅の里デイサービスセンター(併設)

| | | |
|----------|--------|-------|
| 利用定員・利用率 | 通所 35名 | 86.9% |
|----------|--------|-------|

(3) 老朽化状況について

各施設の老朽化状況は下記のとおりである。

・ 養護老人ホームときわ寮（平成 12 年改築）

特定建築物定期報告指摘事項（令和 3 年 8 月）

| | |
|---------|-----------------|
| 換気設備 | 要是正の指摘あり（軽微なもの） |
| 排煙設備 | 該当なし |
| 非常用照明装置 | 要是正の指摘あり（軽微なもの） |

定期検査報告指摘事項（令和元年 12 月）

| | |
|--------|-----------------------|
| 敷地及び地盤 | 要是正の指摘なし |
| 建築物の外部 | 要是正の指摘なし（平成 29 年度改修済） |
| 屋上及び屋根 | 要是正の指摘なし（平成 29 年度改修済） |
| 建築物の内部 | 要是正の指摘なし |
| 避難施設等 | 要是正の指摘なし |
| その他 | 要是正の指摘なし |

防火設備定期報告指摘事項（令和 3 年 9 月）

要是正の指摘なし

その他法定検査等実施状況

| | |
|-----------|-----------------|
| 消防設備点検 | 委託業者による定期点検 |
| 電気設備 | 関西電気保安協会による定期点検 |
| 受水槽設備 | 委託業者による清掃点検 |
| 濾過器設備 | 委託業者による清掃点検 |
| ボイラー設備 | 委託業者による清掃点検 |
| エレベータ | 委託業者による清掃点検 |
| A 重油地下タンク | 委託業者による定期点検 |

その他自己検査等による改善必要事項

| | |
|--------|--------------------|
| 空調設備 | 改善項目なし（平成 29 年改修済） |
| ナースコール | 改善項目なし |

備考

平成 12 年 4 月に改築を行った後の大規模修繕として、平成 29 年度で屋根外壁空調設備改修工事（空調設備は全面更新）を行った。
改築以来 21 年が経過し、向こう 10 年で修繕が必要な建物設備として、
・エレベータ設備（2 基）の主要部品等交換処置が挙げられる。

・特別養護老人ホームときわ寮

特定建築物定期報告指摘事項（令和3年8月）

| | |
|---------|-----------------|
| 換気設備 | 指摘なし |
| 排煙設備 | 該当なし |
| 非常用照明装置 | 要是正の指摘あり（軽微なもの） |

定期検査報告指摘事項（令和2年10月）

| | |
|--------|----------|
| 敷地及び地盤 | 要是正の指摘なし |
| 建築物の外部 | 要是正の指摘なし |
| 屋上及び屋根 | 要是正の指摘なし |
| 建築物の内部 | 要是正の指摘なし |
| 避難施設等 | 要是正の指摘なし |
| その他 | 要是正の指摘なし |

その他法定検査等実施状況

| | |
|-----------|-----------------|
| 消防設備点検 | 業者による定期点検 |
| 電気設備 | 関西電気保安協会による定期点検 |
| 非常用発電機 | 業者による清掃点検 |
| 受水槽 | 業者による清掃点検 |
| 入浴設備濾過器 | 業者による清掃点検 |
| 温水ボイラー設備 | 業者による清掃点検 |
| エレベータ | 業者による清掃点検 |
| A 重油地下タンク | 業者による定期点検 |

その他自己検査等による改善必要事項

| | |
|--------|------------------|
| 揚水ポンプ | 改善項目なし（令和元年修繕済） |
| 空調設備 | 改善項目なし（平成24年改修済） |
| ナースコール | 改善項目なし |

備考

平成8年4月に全面改築を行った後の大規模修繕は下記のとおり。
・空調設備改修工事（全面更新）：平成24年度
改築以来25年が経過し、向こう10年で修繕が必要な建物設備として、
・エレベータ設備（2基）の主要部品等交換処置
が挙げられる。

・特別養護老人ホームときわ寮川辺園

特定建築物定期報告指摘事項（令和3年8月）

| | |
|---------|-----------------|
| 換気設備 | 指摘なし |
| 排煙設備 | 該当なし |
| 非常用照明装置 | 要是正の指摘あり（軽微なもの） |

定期検査報告指摘事項（令和元年7月）

| | |
|--------|---------------------|
| 敷地及び地盤 | 要是正の指摘なし |
| 建築物の外部 | 要是正の指摘なし |
| 屋上及び屋根 | 要是正の指摘なし |
| 建築物の内部 | 要是正の指摘なし |
| 避難施設等 | 要改修（排煙窓オペレータ装置：改修済） |
| その他 | 要改修（換気扇フード：改修済） |

その他法定検査等実施状況

| | |
|-----------|-----------------|
| 消防設備点検 | 業者による定期点検 |
| 電気設備 | 関西電気保安協会による定期点検 |
| 非常用発電機 | 業者による定期点検 |
| 受水槽 | 業者による清掃点検 |
| 入浴設備濾過器 | 業者による清掃点検 |
| 温水ボイラー設備 | 業者による清掃点検 |
| A 重油地下タンク | 業者による定期点検 |

その他自己検査等による改善必要事項

| | |
|--------|-------|
| ナースコール | 更新が必要 |
| トイレ設備 | 更新が必要 |

備考

昭和58年に新築後、主な大規模修繕は下記のとおり。

- ・屋根外壁内装等の大規模修繕工事：平成18年度
- ・空調設備改修工事（一部更新）：平成25年度

改築以来38年が経過し、設備の老朽化が見られ、

- ・ナースコール設備
- ・トイレ設備

について改修が必要と考えている。

・特別養護老人ホームときわ寮梅の里

令和3年8月17日特定建築物定期報告による要是正指摘等

| | |
|---------|----------|
| 換気設備 | 指摘なし |
| 排煙設備 | 該当なし |
| 非常用照明装置 | 要是正の指摘あり |

定期検査報告指摘事項（令和元年7月）

| | |
|--------|--------------------|
| 敷地及び地盤 | 要是正の指摘なし |
| 建築物の外部 | 要是正の指摘なし |
| 屋上及び屋根 | 要改修（屋上瓦製笠木破損：改修済） |
| 建築物の内部 | 要是正の指摘なし |
| 避難施設等 | 要改修（排煙窓開放装置不備：改修済） |
| その他 | 要是正の指摘なし |

その他法定検査による指摘事項

エレベータ保守部品交換の指摘あり。

その他内部検査等からの老朽化指摘事項

ナースコール設備の老朽化

備考

平成4年に新築後に行った主な大規模修繕は下記のとおり。

・空調設備改修工事（ほぼ全面更新）：平成25年度。

改築以来29年が経過し、設備の老朽化が見られ、

・エレベータ設備の更新（保守部品交換）

・ナースコール設備の更新

が必要と考えている。

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

当組合施設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施設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) 目標使用年数

鉄筋コンクリート造である組合各施設の目標耐用年数は、物理的な耐用年数を勘案し、60年とするが、本計画の見直し作業における劣化状況調査や、施設需要の変化に合わせて見直すこととする。

5. 実施計画

(1) 点検・診断の実実施計画

組合各施設の点検については、建築基準法第 12 条による法定点検のほか、メンテナンス業者による清掃委託などの際の点検や、職員による通常点検（目視点検等）を行うものとする。

| 点検対象 | 点検方法 | 点検周期 | 法定点検の有無 |
|--------|------|------|---------|
| 敷地及び地盤 | 通常点検 | 2 年 | 有 |
| 建築物の外部 | 通常点検 | 2 年 | 有 |
| 屋上及び屋根 | 通常点検 | 2 年 | 有 |
| 建築物内部 | 通常点検 | 2 年 | 有 |
| 避難施設等 | 通常点検 | 2 年 | 有 |
| 換気設備 | 通常点検 | 1 年 | 有 |
| 排煙設備 | 通常点検 | 1 年 | 有 |
| 非常用照明 | 通常点検 | 1 年 | 有 |
| 消防設備 | 通常点検 | 1 年 | 有 |
| 昇降機 | 通常点検 | 1 年 | 有 |
| 空調設備 | 通常点検 | 1 年 | 無 |
| 電気設備 | 通常点検 | 1 年 | 有 |
| 給排水設備 | 通常点検 | 1 年 | 無 |

(2) 修繕等の実施計画

「3 (3) 老朽化状況等について」でまとめた施設の劣化状況 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」において実施する組合各施設の修繕、改修、更新等の事業で事業費 1,000 千円以上となるものは下記のとおりとなる。

令和4年度 特養梅の里エレベータ長寿命化改修 11,000 千円

令和6年度 特養梅の里機械浴槽更新 8,619 千円

令和7年度 特養梅の里外壁塗装 13,795 千円

令和8年度 特養美浜エレベータ長寿命化改修 8,000 千円

令和11年度 特養梅の里業務用洗濯機更新 1,215 千円

令和12年度 養護エレベータ長寿命化改修 8,000 千円

(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、5年を目安に全体的な見直しの検討を行うほか、「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。