
米原市高齢者福祉施設等長寿命化整備計画

【概要版】



令和2年3月



米原市

目次

1. 施設整備計画の背景・目的	1
1.1. 背景と目的.....	1
1.2. 対象施設	1
1.3. 上位計画等との位置付けと目指すべき姿	2
2. 高齢者の現状	3
2.1. 高齢者人口の推移.....	3
3. 高齢者福祉施設および医療関係施設の実態	3
3.1. 施設の利用者数の状況	3
4. 高齢者福祉施設および医療関係施設整備の基本的な方針	4
4.1. 事後保全から予防保全への転換.....	4
4.2. 目標使用年数の設定	4
5. 施設整備水準等	5
5.1. 施設整備水準の設定	5
5.2. 福祉避難所としての整備.....	5
6. 長寿命化のための施設整備	6
6.1. 従来の手法による施設整備	6
6.2. 長寿命化改修による施設整備（年間1施設を整備）	7
6.3. 従来の手法と長寿命化改修によるコスト比較.....	8
7. 今後の計画的整備と維持管理	8
7.1. 維持管理の方法	8
8. むすび	9

1. 施設整備計画の背景・目的

1.1. 背景と目的

米原市では、超高齢化社会を迎えるに当たって、高齢者福祉施設および医療関係施設（以下「高齢者福祉施設等」という。）が果たす役割はますます大きくなるとともに、災害時に福祉避難所としての役割も担います。また、本市の高齢者福祉施設等は、その多くが築年数 30 年以下であり、今後もその役割を担うべき施設として利用することができる施設です。

厳しい財政状況が続く中、これらの施設は順次改修時期を迎えることになり、市民が安全で快適に利用するためには、施設を計画的かつ効率的に整備することが必要です（表 1-1）。

高齢者福祉施設等の中長期的な更新・維持管理等に係るトータルコストの縮減や財政負担の平準化を図り、効率的かつ効果的に施設整備を進めることを目的として、「米原市高齢者福祉施設等長寿命化整備計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

計画期間：2020 年（令和 2 年）から 2049 年（令和 31 年）までの 30 年間

表 1-1：高齢者福祉施設等の劣化状況

				
北部デイサービスセンター	伊吹健康プラザ愛らんど	山東健康福祉センター（市民交流プラザ内）	柏原福祉交流センター	米原地域福祉センター ゆめホール
				
西部デイサービスセンター	近江地域福祉センター やすらぎハウス	地域包括ケアセンター いぶき	米原診療所	

1.2. 対象施設

対象施設は、高齢者福祉施設 7 施設、医療関係施設 3 施設および付帯する設備とします（表 1-2）。

表 1-2：対象施設一覧

施設名		所在地	構造	階数	建設年	保有面積 (㎡)	事業内容
高齢者福祉施設	1 北部デイサービスセンター	大久保 885 番地	RC	1	H17 (2005)	83.72	デイサービスセンター
	2 伊吹健康プラザ愛らんど	春照 56 番地	S	1	H12 (2000)	2,003.59	デイサービスセンター 地域福祉支援センター 保健センター
	3 山東健康福祉センター（市民交流プラザ内）	長岡 1050 番地 1	RC	1	H13 (2001)	1,570.58	デイサービスセンター 保健センター
	4 柏原福祉交流センター	柏原 2202 番地	W	1	H21 改修 (2009)	239.85	デイサービスセンター 交流ひろば
	5 米原地域福祉センターゆめホール	三吉 570 番地	RC	2	H9 (1997)	2,323.88	デイサービスセンター 地域福祉支援センター
	6 西部デイサービスセンター	朝妻筑摩 2486 番地	RC	1	H18 (2006)	1,208	デイサービスセンター
	7 近江地域福祉センターやすらぎハウス	顔戸 21 番地 2	RC	1	H4 (1992)	1,869.62	デイサービスセンター 地域福祉支援センター
医療関係施設	8 地域包括ケアセンターいぶき	春照 58 番地 1	RC	2（地下 1）	H18 (2006)	4,433.96	介護老人保健施設 診療施設
	9 米原診療所	三吉 581 番地	S	1	H13 (2001)	1,082.3	診療施設 行政サービスセンター
	10 地域包括医療福祉センター（ふくしあ）	新庄 77 番地 1	S	2	H27 (2015)	2,916.52	診療施設 児童福祉施設

※1 RC 造：鉄筋コンクリート造、S 造：鉄骨造、W 造：木造

※2 保有面積は、建物内の対象となる全体または部分の面積を示します。

※3 柏原福祉交流センターは、2009 年（平成 21 年）に全面改修し、耐震補強を行った歴史的建造物です。

1.3. 上位計画等との位置付けと目指すべき姿

本計画は、「インフラ長寿命化基本計画」を最上位計画とした「米原市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）の「個別計画」に位置付けられます（図 1-1）。

国の指針や米原市の各種計画等との整合や連携を取りながら施設整備の方針を定めます。

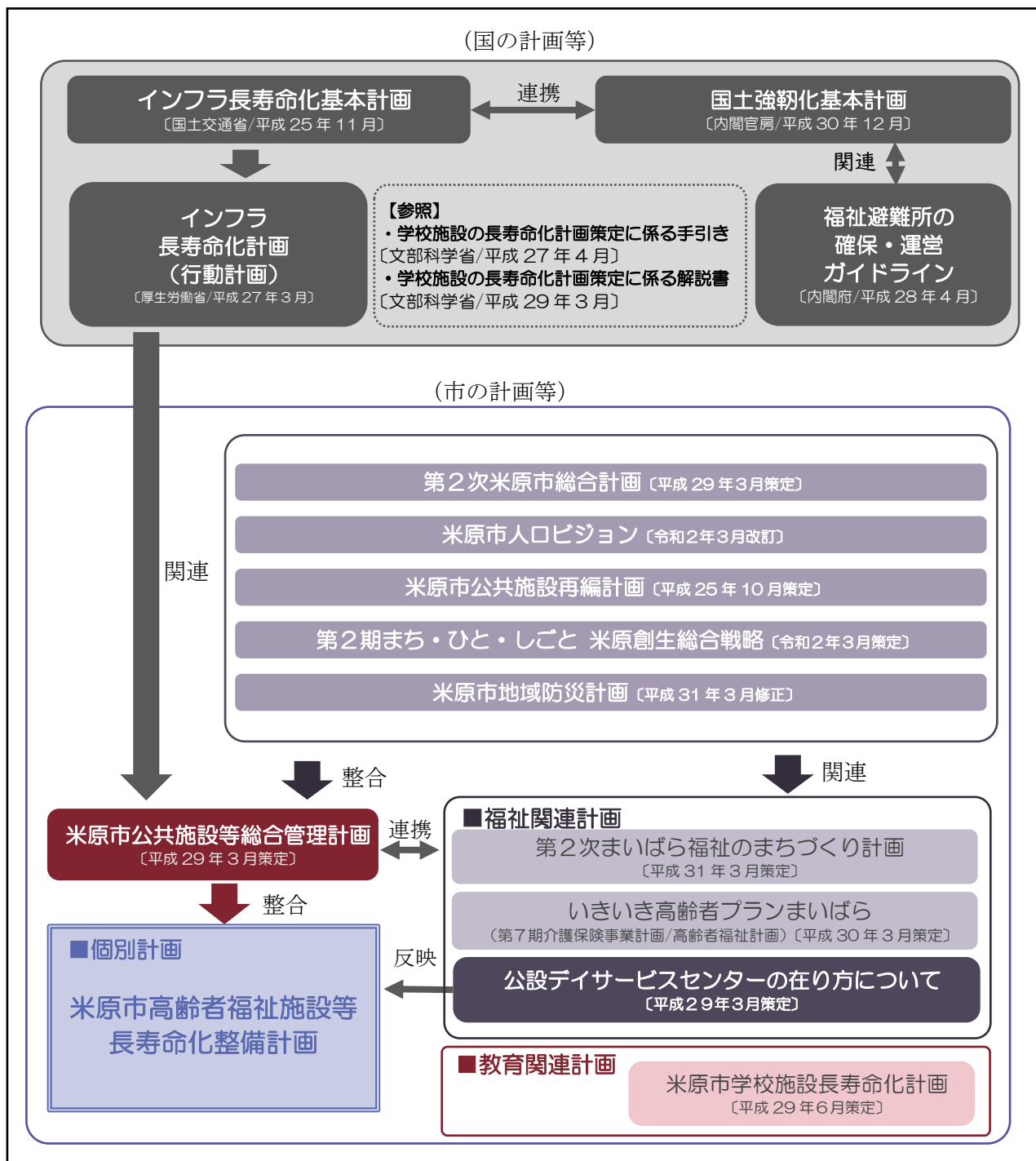


図 1-1 : 本計画と上位計画等との位置付け

2. 高齢者の現状

2.1. 高齢者人口の推移

65歳以上人口は、1980年（昭和55年）に比べ2010年（平成22年）には約2倍に増えています。

75歳以上人口は約3倍で、ここ30年で大きく増加していますが、この傾向は2020年（令和2年）以降、緩やかになると見込まれています（図2-1）。

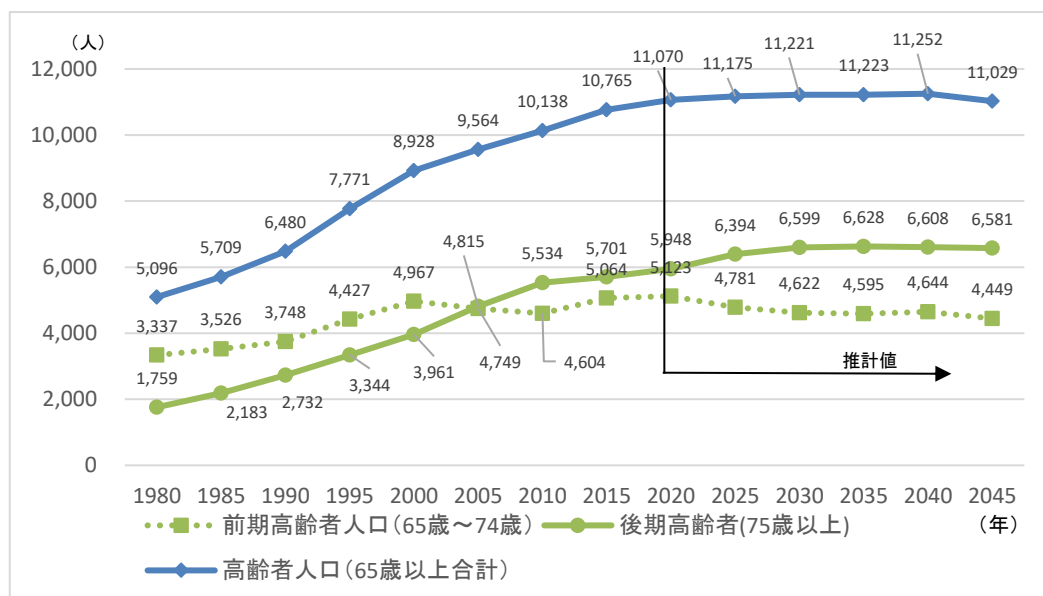


図 2-1：高齢者人口推移・実数

※ 米原市人口ビジョンおよび国立社会保障・人口問題研究所令和元年推計により作成

3. 高齢者福祉施設および医療関係施設の実態

3.1. 施設の利用者数の状況

高齢者福祉施設7施設、医療関係施設3施設の利用者数は、2018年（平成30年）を除くと毎年増えています。

2040年（令和22年）頃までは高齢者人口が増加すると見込まれることから、今後も高齢者福祉施設等の総利用者数は、更に増える見込まれます（図3-1）。

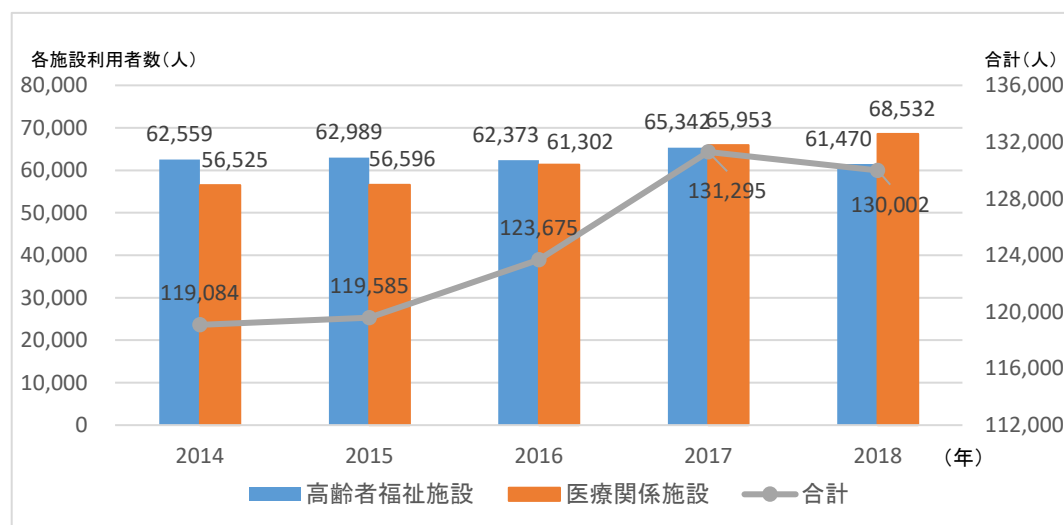


図 3-1：施設利用者数

※ 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

4. 高齢者福祉施設および医療関係施設整備の基本的な方針

4.1. 事後保全から予防保全への転換

これまでの「事後保全型」から「予防保全型」へ維持管理方法を転換し、施設の長寿命化と財政負担の縮減・平準化を図ります（図 4-1）。

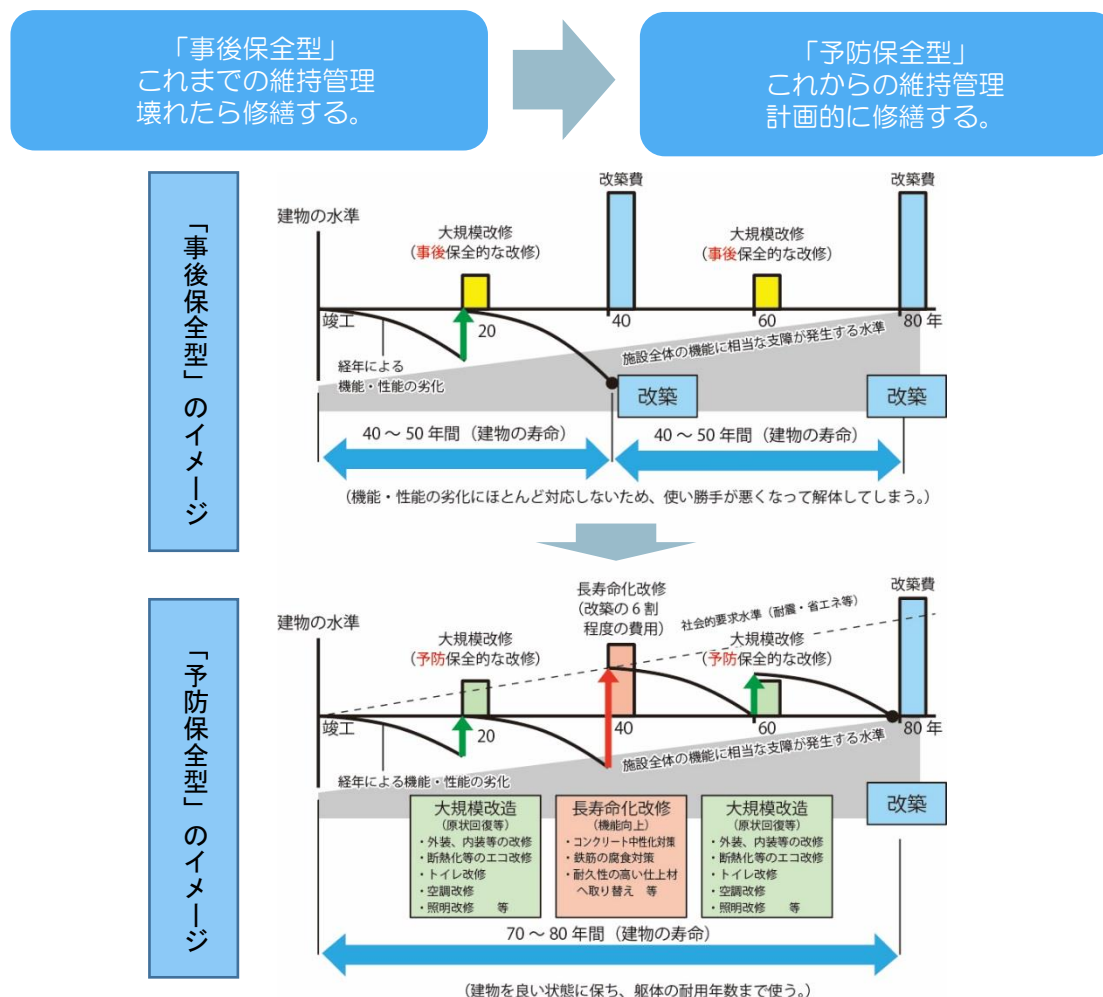


図 4-1：事後保全から予防保全へ転換するイメージ

4.2. 目標使用年数の設定

本計画では、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の目標使用年は80年とします。また、木造の場合の目標耐用年数は30から50年程度とされていますが、木造建築は計画的に維持管理や改修工事を行うことで長持ちさせることが可能です。歴史的建造物保存の観点から柏原福祉交流センターは、目標使用年数（改築）を想定しないものとします（表 4-1）。

表 4-1：目標使用年数

構造	目標使用年数
鉄筋コンクリート造	80年
鉄骨造	80年
木造（柏原福祉交流センター）	－

5. 施設整備水準等

5.1. 施設整備水準の設定

老朽化の状況や福祉避難所指定の有無、機能向上などを考慮して、施設整備水準を設定します（表 5-1）。

表 5-1：整備水準

①老朽化に係る整備項目	ア 屋上防水および屋根改修 ①屋上防水の高耐久性の材料・工法選定 ②屋上防水の断熱性向上 ③笠木、ルーフドレン等の改修 ④金属屋根の塗装改修または葺き替え イ 外壁・外部建具改修 ①コンクリート劣化部の補修、中性化抑制対策 ②アルミサッシ等補修または更新 ③ガラスの更新（断熱性の向上） ④外壁・外部建具周りのシーリング更新 ウ 内装改修 ①防汚性、耐水性、耐摩耗性等のある材料の選定 ②ノンホルムアルデヒド材料の選定 エ 電気設備改修・機械設備改修 ①省エネ効果の高い機器・システムの選定 ②部分補修等による機器の再使用
②安全に係る整備項目	ア 防犯対策 ①不審者の侵入防止や抑止対策 ②警察や消防等への緊急通報設備等設置 ③天井落下防止対策、転倒防止対策 ④窓ガラスの飛散防止対策 イ 感染症対策 ①感染症の予防に対応した整備 ②感染発生に対応した整備
③防災機能の強化に係る整備項目	ア 防災機能の強化 ①米原市地域防災計画に沿った整備 ②自家発電機等の整備
④機能向上に係る整備項目	ア トイレ改修 ①清潔で明るいトイレの整備 ②便器の洋式化 ③床の乾式化 ④衛生器具はメンテナンスに配慮

5.2. 福祉避難所としての整備

米原市地域防災計画では、伊吹健康プラザ愛らんど、山東健康福祉センター、米原地域福祉センターゆめホール、西部デイサービスセンター、近江地域福祉センターやすらぎハウス、地域包括ケアセンターいぶき、地域包括医療福祉センター（ふくしあ）の7施設を福祉避難所として指定しています。

そのため、災害時において高齢者、障がい者（児）、乳幼児、その他の特に配慮を要する者（以下「要配慮者」という。）に配慮した施設整備が必要です。

高齢者福祉施設は、「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」のバリアフリー基準に適合した施設です。また、医療関係施設では、2019年度（令和元年度）に地域包括ケアセンターいぶきに電源供給用自家発電機（30kw）の整備を完了しており、他の医療関係施設においても必要に応じて自家発電機の整備を検討します。

さらに、本市では今後、要配慮者への支援を担うこれらの福祉避難所に、持ち運び可能なポータブル自家発電機を順次整備していく予定です。その他、福祉避難所として必要な機能（給水設備、通信手段、受入れ可能スペースなど）を追加整備していく方針です。

6. 長寿命化のための施設整備

6.1. 従来の手法による施設整備

これまでの施設整備は、不具合等の発生の都度修繕等を実施する「事後保全型」で建物を維持管理してきました。

従来の手法によるコストの見通しと長寿命化改修によるコストの見通しを比較検討するため、ここでは従来手法によって施設整備をした場合の実施計画を策定します。

(1) 従来の施設整備計画の条件設定

計画期間	2020 年（令和 2 年）から 2049 年（令和 31 年）までの 30 年間	
整備順序	築年数順に築 20 年で大規模改造、築 40 年程度で改築することとする。 機械浴槽は 13 年ごと、レントゲン設備は 10 年ごとに更新することとする。	
対象施設	高齢者福祉施設 7 施設、医療関係施設 3 施設（ただし、北部デイサービスセンターおよび山東健康福祉センターを除く。）	
工事単価	大規模改造	10.8 万円/㎡（36 万円/㎡×30%）
	改築	36 万円/㎡（総務省：公共施設更新費用試算ソフトより）
	機械浴槽更新費	0.1 億円
	レントゲン設備更新費	0.2 億円
維持修繕費	過去の維持修繕費の平均 0.1 億円/年を毎年計上する。	

※ 北部デイサービスセンターおよび山東健康福祉センターは、建物の特殊性により別途検討します。

(2) 従来の手法によるコストの見通し

従来の手法によるコストの見通しは、図 6-1 のとおりとなります。30 年間の総事業費は 70.24 億円、年間の事業費は平均 2.34 億円/年となります。

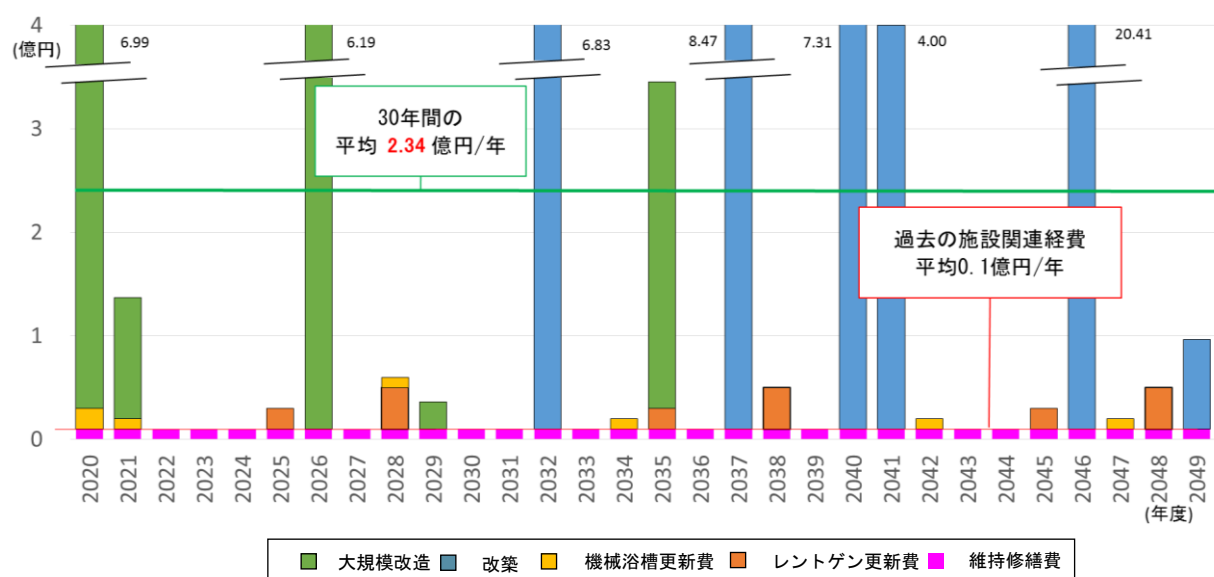


図 6-1：従来の手法によるコストの見通し

6.2. 長寿命化改修による施設整備（年間 1 施設を整備）

ここでは、これまで取りまとめた目指すべき姿、基本的な整備方針、施設整備水準を踏まえた上で、本市の高齢者福祉施設等を長寿命化させるために初期の 10 年間に年間 1 施設ずつ整備し、建物を長寿命化改修した場合の施設整備に係る実施計画を策定します。

(1) 長寿命化改修計画の条件設定

計画期間	2020 年（令和 2 年）から 2049 年（令和 31 年）までの 30 年間	
整備順序	優先順に築 20 年程度で大規模改造、築 40 年程度で長寿命化改修、築 60 年程度で大規模改造、築 80 年程度で改築するものとする。 初期の 10 年間は年間 1 施設の整備を行う。 機械浴槽は 13 年ごと、レントゲン施設は 10 年ごとに更新するものとする。	
対象施設	高齢者福祉施設 7 施設、医療関係施設 3 施設（ただし、北部デイサービスセンターおよび山東健康福祉センターを除く。）	
工事単価	大規模改造	10.8 万円/㎡（36 万円/㎡×30%）
	長寿命化改修	21.6 万円/㎡（36 万円/㎡×60%）
	改築	36 万円/㎡（総務省：公共施設更新費用試算ソフトより）
	機械浴槽更新費	0.1 億円
	レントゲン設備更新費	0.2 億円
維持修繕費	過去の維持修繕費の平均 0.1 億円/年を毎年計上する。	

※1 北部デイサービスセンターおよび山東健康福祉センターは、建物の特殊性により別途検討します。

※2 地域包括医療福祉センター（ふくしあ）の長寿命化改修は、2049 年（令和 31 年）以降とします。

(2) 長寿命化改修によるコストの見通し

長寿命化改修による施設整備費の見通しを図 6-2 のとおり示します。30 年間の総事業費は 52.63 億円、年間の事業費は平均 1.75 億円/年となります。

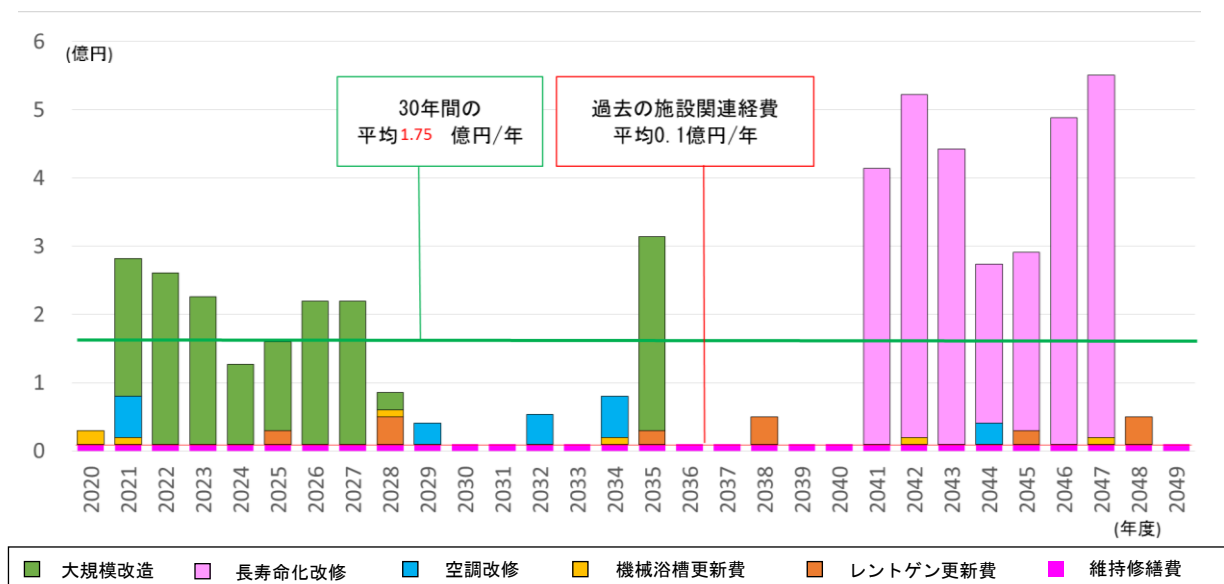


図 6-2：長寿命化計画によるコストの見通し

6.3. 従来の手法と長寿命化改修によるコスト比較

従来の手法と長寿命化改修の2パターンによって2020年（令和2年）から2049年（令和31年）までの30年間でコスト比較すると、総額で約17.61億円の事業費縮減が見込める結果となりました。

	30年間の総額	30年間の平均
長寿命化改修による整備（A）	52.63億円	1.75億円
従来型の手法による整備（B）	70.24億円	2.34億円
（A）－（B）	▲17.61億円	▲0.59億円

7. 今後の計画的整備と維持管理

7.1. 維持管理の方法

予防保全による維持管理には、施設の状態を正確に把握するための点検・調査が欠かせません。施設の主な点検・調査には、専門業者が行う建築基準法第12条点検や設備機器の定期点検等があります。理想的な維持管理は、指定管理者や市職員等が日常点検等を行うことで軽微な劣化を早期に発見し、必要な修繕を速やかに実施することです（図7-1）。

また、建物の基本情報や改修履歴を一元化する施設カルテを整備し、定期点検の結果等を蓄積・更新していくことで、老朽化の進捗度合いを反映した改修メニューを作成することとします。

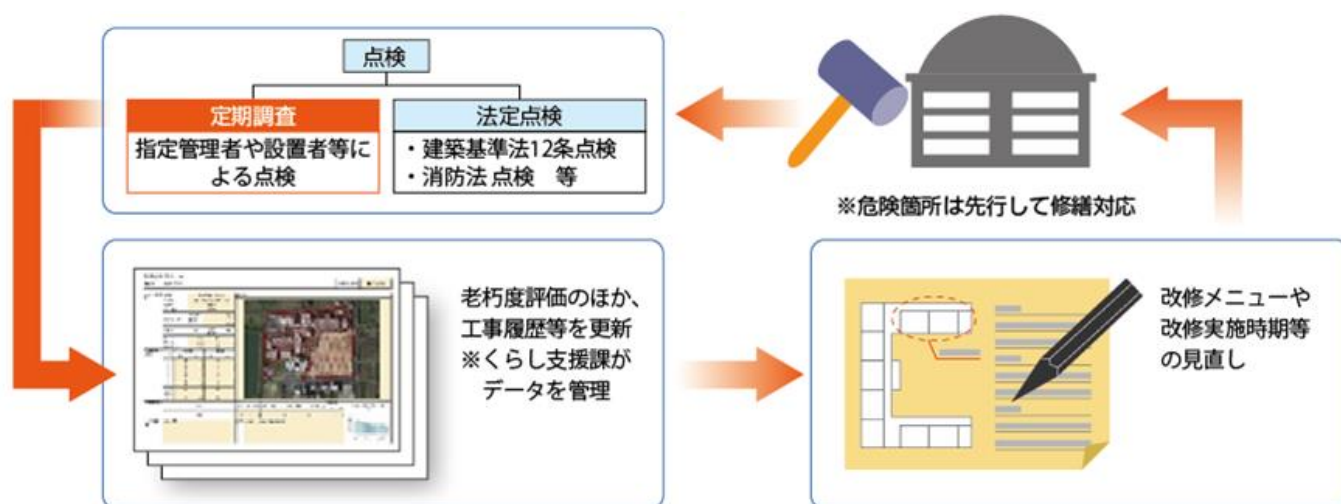


図 7-1：維持管理の体制と方法

8. むすび

本市では、米原市公共施設再編計画および総合管理計画の方針に基づき、施設の効率的、効果的な維持修繕と長寿命化を図るとともに、公共施設等の総量の最適化と有効活用を図る継続的な取組（公共施設等マネジメント）を推進しています。

超高齢化時代を迎えるこれからの時代、高齢者福祉施設等は地域の福祉と医療を支える施設として計画的な維持保全、長寿命化改修の取組により安全性・快適性を高めなければなりません。

また、最も身近な公共施設として、防災や地域の交流の場など様々な機能を併せ持つことから、第2次まいばら福祉のまちづくり計画の基本理念である「自分らしく 心豊かに 安心して暮らせるまいばら」の下、丁寧な検討による施設整備を行う必要があります。

本計画は、高齢者福祉施設等を計画的に予防保全していくことにより、良好な状態で長く使い続けることを目的として策定しました。

今後も本市の財政状況および公共施設の在り方を踏まえ、かつ、地域における福祉と医療の水準を確保しながら、適正な施設の維持管理に取り組んでいきます。

米原市高齢者福祉施設等長寿命化整備計画

【概要版】

令和2年3月

発行：米原市 / 編集：米原市健康福祉部くらし支援課

〒521-0292 米原市長岡 1206

TEL 0749-55-8110 / FAX 0749-55-8130