
米原市高齢者福祉施設等長寿命化整備計画



令和2年3月

目次

1. 施設整備計画の背景・目的	1
1.1. 背景.....	1
1.2. 目的.....	2
1.3. 計画期間.....	2
1.4. 対象施設.....	3
1.5. 上位計画等との位置付け.....	4
2. 高齢者福祉施設および医療関係施設の目指すべき姿	5
2.1. 関連計画や上位計画の整理.....	5
2.1.1. 高齢者福祉施設および医療関係施設に関連する各種計画.....	5
3. 高齢者の現状	6
3.1.1. 米原市の総人口と年齢3区分別人口の推移.....	6
3.1.2. 高齢者人口の推移.....	6
4. 高齢者福祉施設および医療関係施設の実態	7
4.1. 施設の運営状況・活用状況の実態.....	7
4.1.1. 類型別の利用者数の状況.....	7
4.1.2. 用途別の利用者数の状況.....	8
4.1.3. 過去の施設関連経費.....	11
4.1.4. 施設の老朽化状況の実態把握.....	12
5. 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	16
5.1.1. 事後保全から予防保全への転換.....	16
5.1.2. 目標使用年数の設定.....	17
5.1.3. 総合管理計画の方針に則した施設の利活用や複合化.....	20
6. 施設整備水準等	22
6.1.1. 施設整備水準の設定.....	22
6.1.2. 福祉避難所としての整備.....	23
7. 長寿命化のための施設整備	24
7.1.1. 長寿命化改修等の優先順位の考え方.....	24
7.1.2. 施設整備の優先順位.....	25
7.1.3. 従来の手法による施設整備.....	26
7.1.4. 長寿命化改修による施設整備（年間1施設を整備）.....	27
7.1.5. 従来の手法と長寿命化改修によるコスト比較.....	28
8. 今後の計画的整備と維持管理	29
8.1.1. 今後の計画的整備.....	29
8.1.2. 維持管理の方法.....	29
9. むすび	30

1. 施設整備計画の背景・目的

1.1. 背景

米原市では、2000 年（平成 12 年）に総人口に占める高齢者（65 歳以上）の割合が 21.64%となり、超高齢化の状況になりました。その割合が 2020 年（令和 2 年）には 29.73%まで増加し、今後も更に上昇する見通しです。このような状況の本市にとって、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。

しかしながら、公共施設の老朽化の進行や財政負担の増加などは、本市に限らず全国的な共通の課題です。このため、国から「公共施設等総合管理計画」の策定を各自治体に求められ、計画策定後は公共施設やインフラ資産に関する「個別計画」を策定することが急務となっています。今後も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劣化状況

		
北部デイサービスセンター 【屋上防水層の劣化】	伊吹健康プラザ愛らんど 【トップライト廻りの劣化】	山東健康福祉センター（市民交流プラザ内） 【照明器具の劣化】
		
柏原福祉交流センター 【入浴リフトの耐用年数超過】	米原地域福祉センターゆめホール 【バルコニー手摺柱脚の錆】	西部デイサービスセンター 【デッキと外壁木材の劣化】
		
近江地域福祉センターやすらぎハウス 【トップライトの劣化と屋根葺材の錆】	地域包括ケアセンターいぶき 【コンクリートの白華現象】	米原診療所 【空調室外機の劣化】

1.2. 目的

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。

また、施設の長寿命化に当たっては、現施設を維持しサービスの低下を招かないため、改修工事を行った上で建物の使用年数を延ばすとともに、施設の環境整備の充実を図ります。

1.3. 計画期間

本計画の計画期間は、中長期的な維持管理・更新を見通すため、2020年（令和2年）から2049年（令和31年）までの30年間に設定します（図 1-1）。

本計画は長期にわたるものであり、計画期間中の点検・診断などの結果を反映し充実させていくことが重要です。また、事業の推進体制や整備水準等については、実施する工事の状況や改修・改築後の運用状況により、適宜改善していく必要があります。

このため、本計画は、前期・中期において定期的に見直しを行うこととします。

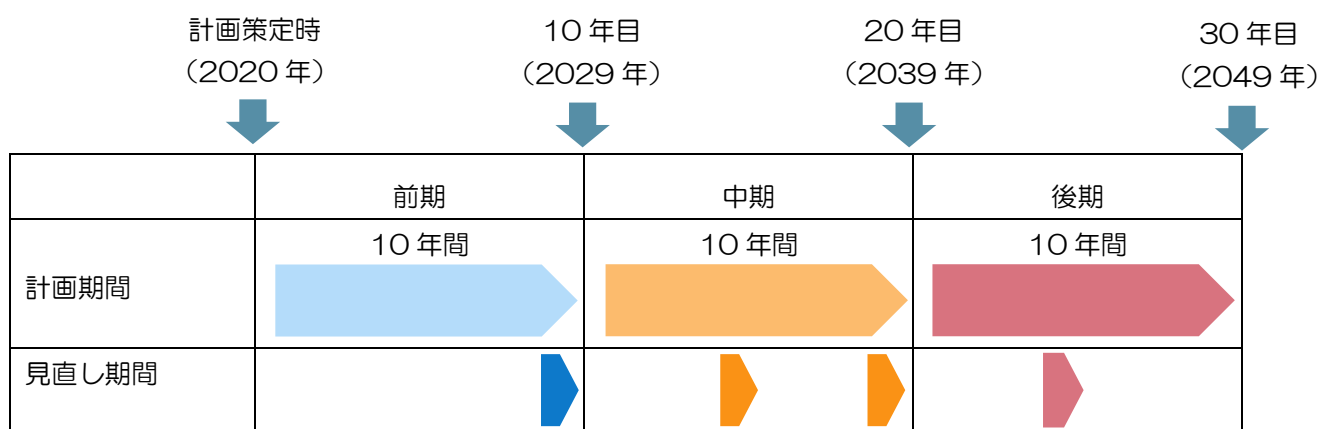


図 1-1：計画期間のイメージ

1.4. 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、図 1-2）。

表 1-2：対象施設一覧

施設名	所在地	構造	階数	建築年	保有面積 (㎡)	事業内容
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
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。

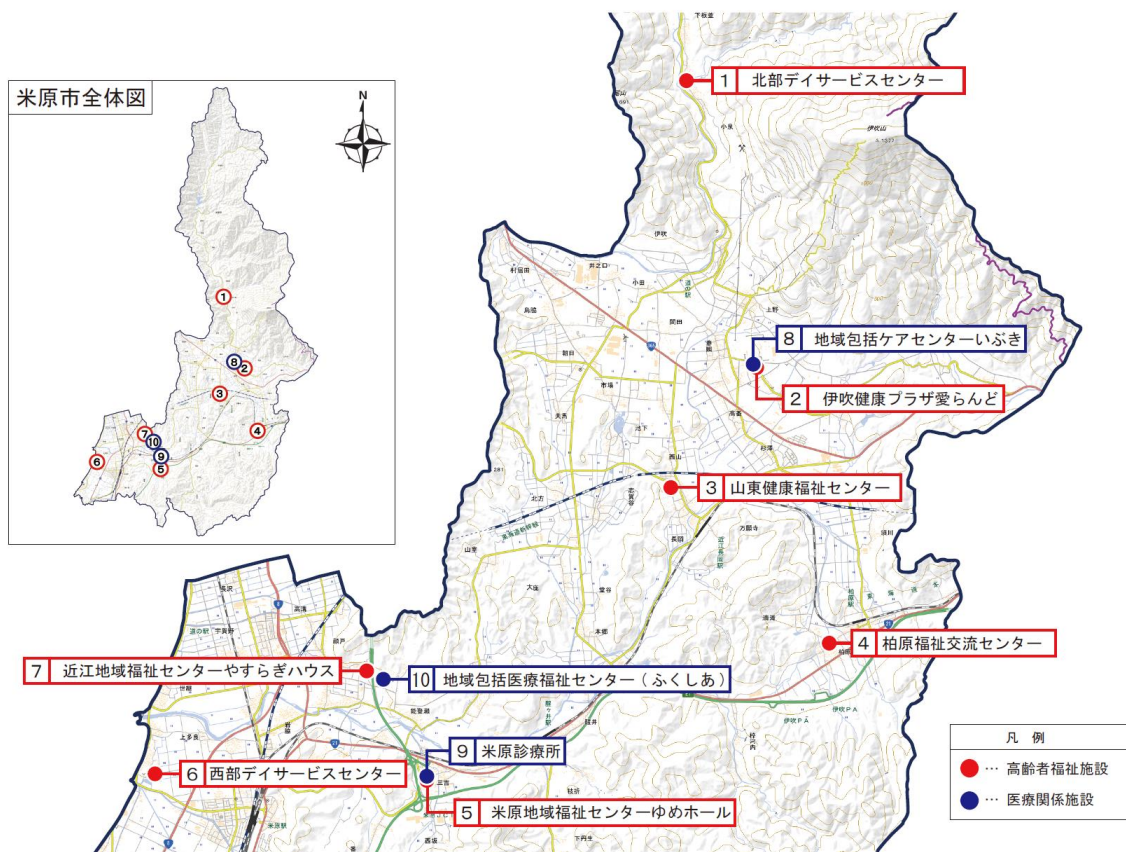


図 1-2：高齢者福祉施設等の位置

1.5. 上位計画等との位置付け

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 1-3）。

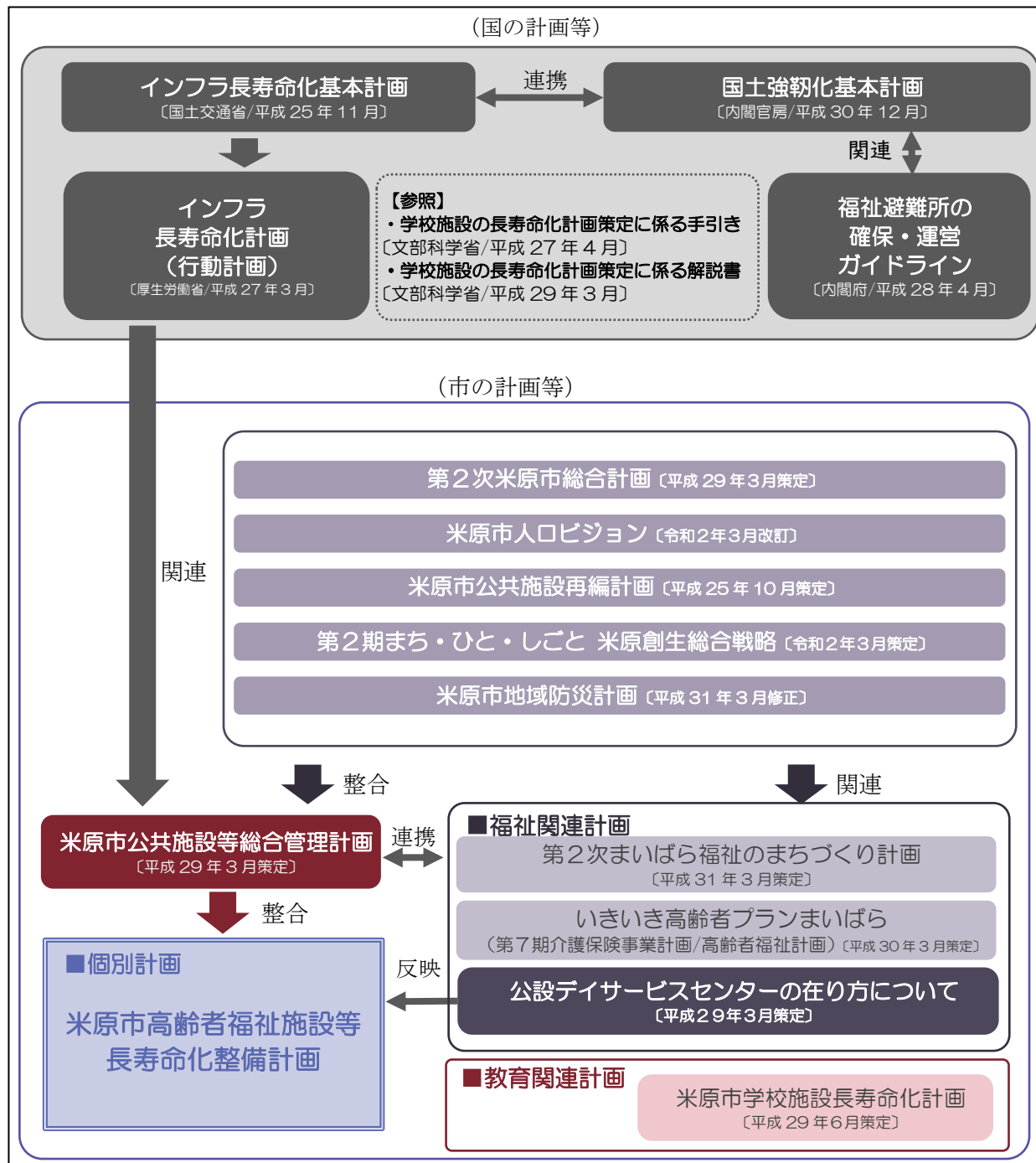


図 1-3：本計画と上位計画等との位置付け

2. 高齢者福祉施設および医療関係施設の目指すべき姿

2.1. 関連計画や上位計画の整理

2.1.1. 高齢者福祉施設および医療関係施設に関連する各種計画

国の指針・米原市の各種計画などから、高齢者福祉施設等に関する整備方針や設置目的などを表2-1に整理しました。

表 2-1：高齢者福祉施設等に関する整備方針・設置目的等

国の指針	概要
福祉避難所の確保・運営ガイドライン (H28.4) (内閣府)	・高齢者、障がい者、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。）の円滑な利用を確保するための措置が講じられていること ・災害が発生した場合において、要配慮者が相談し、または助言その他の支援を受けることができる体制が整備されていること ・災害が発生した場合において、主として要配慮者を滞在させるために必要な居室が可能な限り確保されること
米原市の関連計画	方針等
第2次米原市総合計画（H29.3）	・高齢者が住み慣れた地域で生きがいを持ち、健康で安心して暮らせるまち ・障がい福祉サービスが充実し、安心して暮らせるまち ・住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築
米原市公共施設再編計画（H25.10）	拠点的な施設で今後も重要な施設として位置付けられる施設は、維持する。
米原市地域防災計画（H31.3）	福祉避難所の整備 ・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） ・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）
米原市公共施設等総合管理計画（H29.3）	基本方針 少子高齢化の進展に伴う年齢構成や住民ニーズの変化などに対応し、今後必要とされる施設の機能を充実させることで、総合的に行政サービスの維持・向上を図る。
第2次まいばら福祉のまちづくり計画 (H31.3)	・基本目標1：顔の見える つながりを深める ・基本目標2：暮らしを守る 活動広げる ・基本目標3：助け合い、支え合うひとを育む ・基本目標4：みんながつながるまちをつくる
いきいき高齢者プランまいばら（H30.3）	住み慣れた地域で ともにつながり支え合い 自分らしく安心して暮らせるまち まいばら ・いつまでも元気でいきいきと活躍するために ・ともに地域で支え合うために ・地域包括ケアを推進するために ・認知症になっても安心して暮らせるために ・その人に合った質の高い介護サービスを提供するために

3. 高齢者の現状

3.1.1. 米原市の総人口と年齢3区分別人口の推移

米原市の総人口は、2000年（平成12年）の41,250人をピークに減少に転じ、2045年（令和27年）には29,050人になると推計されます。

また、年齢3区分別人口でみると、高齢者人口（65歳以上合計）のみが当面維持される見込みです（図3-1）。

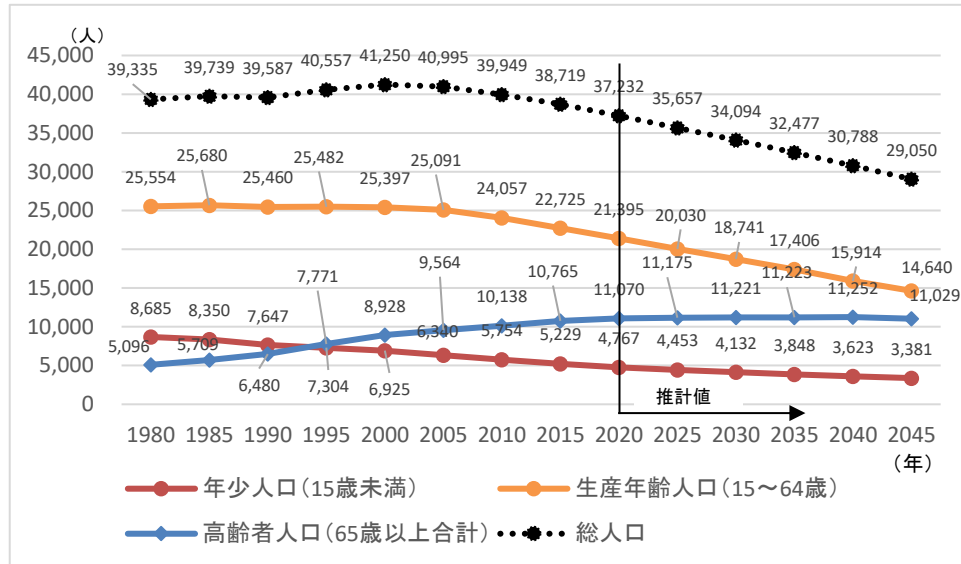


図 3-1：年齢3区分別人口推移・実数

※ 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

3.1.2. 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3-2）。

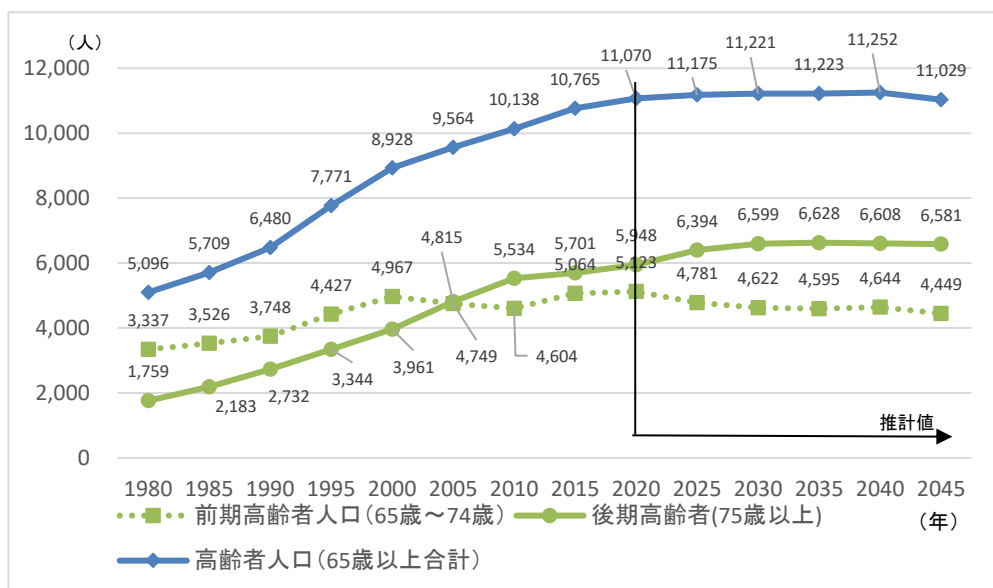


図 3-2：高齢者人口推移・実数

※ 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

4. 高齢者福祉施設および医療関係施設の実態

4.1. 施設の運営状況・活用状況の実態

4.1.1. 類型別の利用者数の状況

高齢者福祉施設 7 施設、医療関係施設 3 施設の 2014 年（平成 26 年）から 2018 年（平成 30 年）までの施設利用者数の変動を図 4-1 にまとめました。

利用者数は、2018 年（平成 30 年）を除くと毎年増えていますが、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、更に増えると思込まれます（図 4-1）。

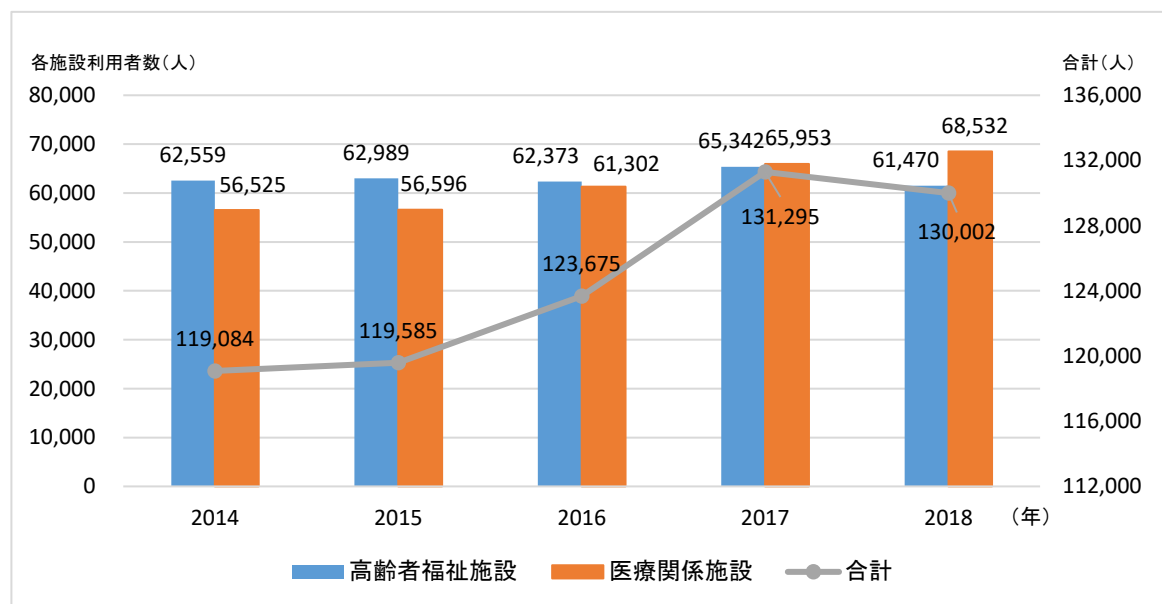


図 4-1：施設利用者数

※ 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

4.1.2. 用途別の利用者数の状況

(1) デイサービスセンター

公設のデイサービスセンターは、7施設あります。

近江地域福祉センターやすらぎハウスは、年間利用者数が最も多く増加傾向にあり、山東健康福祉センターも2014年（平成26年）以降増加しています。

伊吹健康プラザ愛らんどは、数年前から利用者数が減少していますが、デイサービスセンター全体では、増加傾向にあります（図4-2）。

また、図3-2で示すとおり将来介護が必要となる可能性の高い後期高齢者数は緩やかに増加すると見込まれることから、今後も利用者は徐々に増える見通しです。

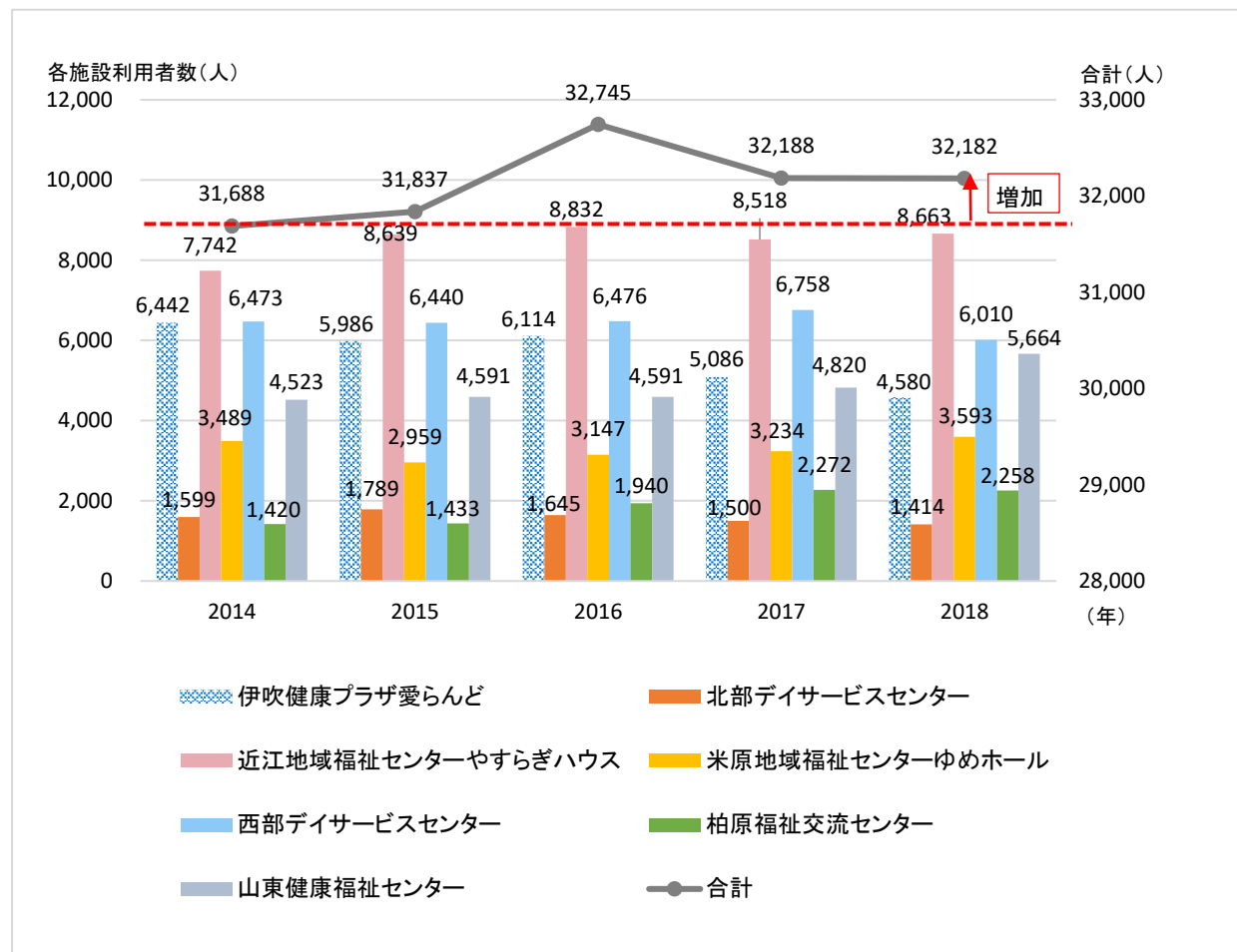


図4-2：年間利用者数（デイサービスセンター施設）

※ 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

(2) 地域福祉支援センター

地域福祉支援センターは3施設あり、いずれも同程度規模の施設です。

各施設の利用者数の合計は、3万人前後で推移しています（図 4-3）。

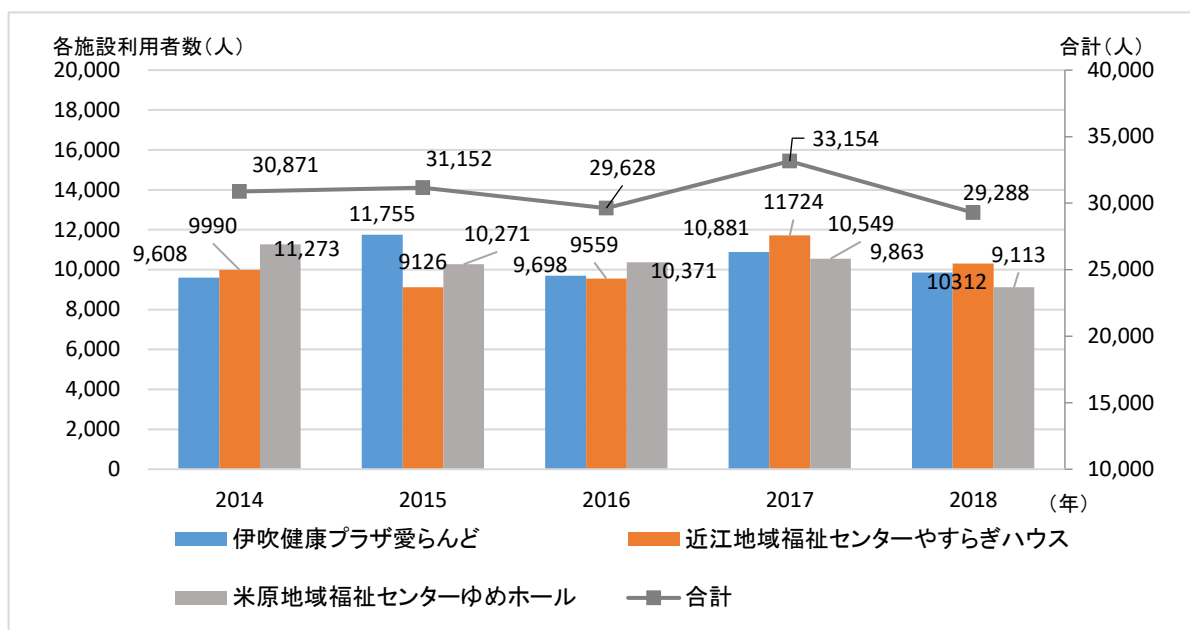


図 4-3：年間利用者数（地域福祉支援センター）

※ 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

(3) 診療施設

診療施設は3施設あり、3施設の利用者数の合計は2014年（平成26年）と比較して2018年（平成30年）は約4,600人増加しています。

地域包括医療福祉センター（ふくしあ）と米原診療所を合わせた利用者は増加傾向にありますが、地域包括ケアセンターいぶきの利用者数は減少傾向にあります（図 4-4）。

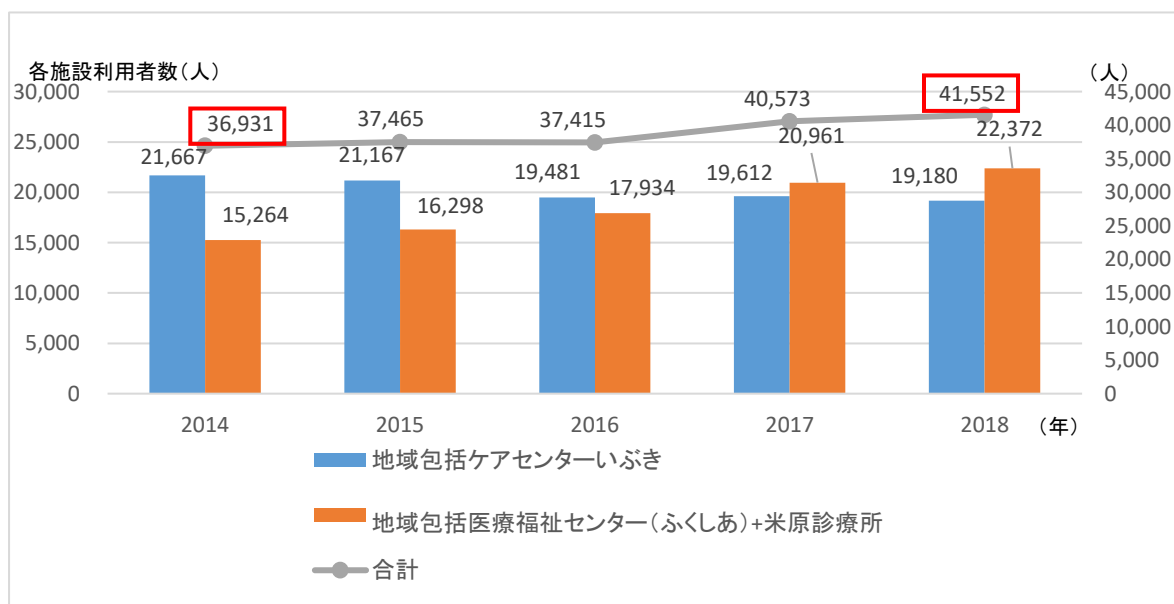


図 4-4：年間利用者数（診療施設）

※1 集計の関係上、地域包括医療福祉センター（ふくしあ）と米原診療所を合算しています。

※2 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

(4) 介護老人保健施設

介護老人保健施設は1施設あり、利用者数は図 4-5 のとおり徐々に増加しています。

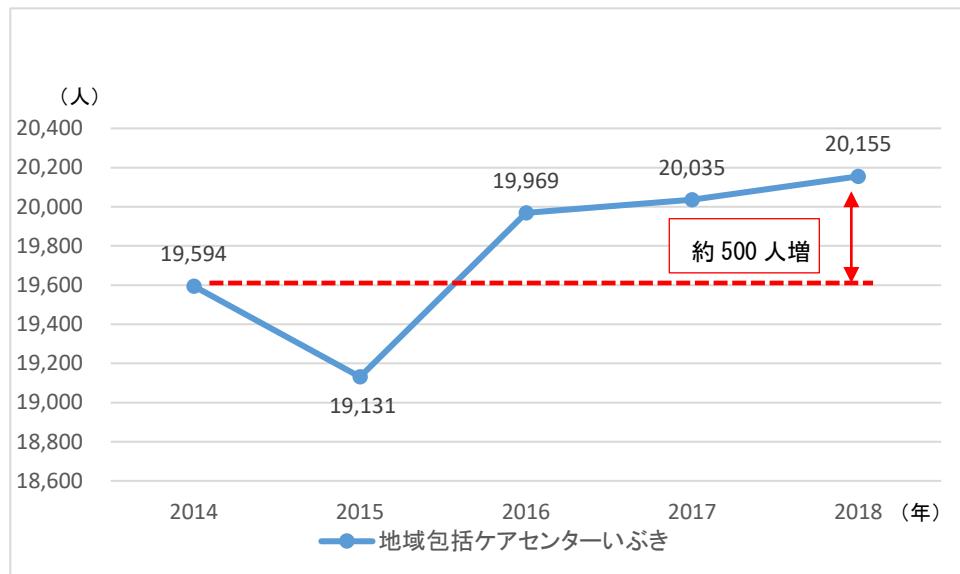


図 4-5 : 年間利用者数 (介護老人保健施設)

※ 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

(5) 児童福祉施設 (児童発達支援センター)

児童福祉施設 (児童発達支援センター) の利用者数は、2016 年 (平成 28 年) の供用開始以来増加し続け、3 年間で 1.7 倍と急激に増加しています (図 4-6)。このことから、利用者のニーズが大きいことが分かります。

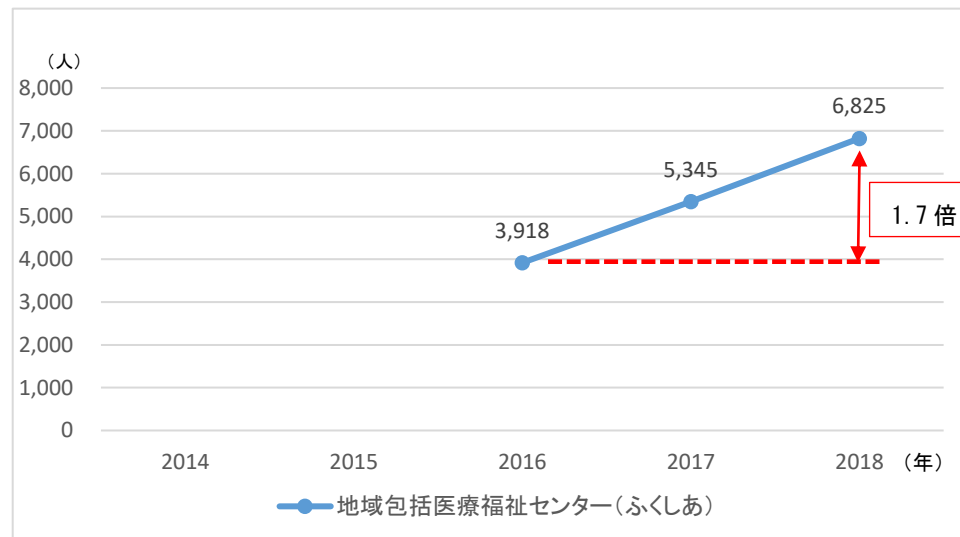


図 4-6 : 年間利用者数 (児童福祉施設 (児童発達支援センター))

※ 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

4.1.3. 過去の施設関連経費

現存する資料をもとに過去 20 年間分（2000 年度（平成 12 年度）から 2019 年度（令和元年度））の高齢者福祉施設等の施設整備関連経費（施設の改修費等）を図 4-7 にまとめました。

施設関連経費が突出している米原地域福祉センターゆめホールと近江地域福祉センターやすらぎハウスは、2015 年（平成 27 年）に空調設備の一部更新を行っています。また、地域包括ケアセンターいぶきは、2018 年（平成 30 年）に照明設備の一部更新を行っています。

設備機器の更新が内訳の多くを占めており、施設整備関連経費の総額は約 1 億 8,000 万円、年間では約 1,000 万円の経費がかかっています。

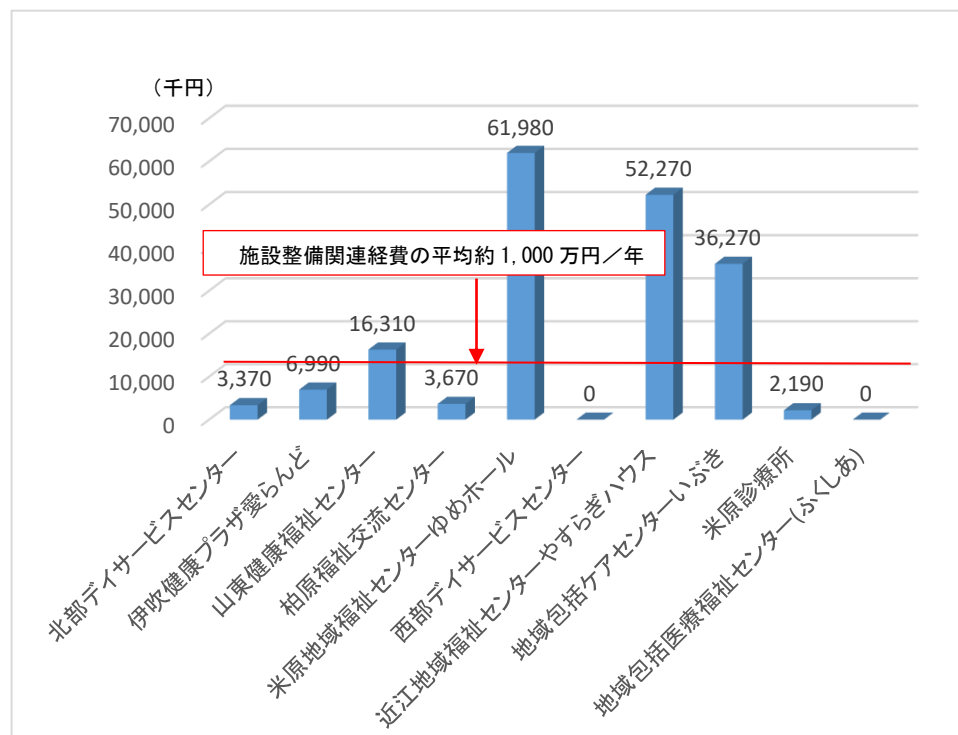


図 4-7：施設整備関連経費

- ※1 西部デイサービスセンターは、規模の小さな修繕のみのため、0 円としています。
- ※2 地域包括医療福祉センター（ふくしあ）は、建築後 4 年であり改修工事は行われていないため、0 円としています。
- ※3 「指定管理施設の管理運営に係る業務報告書」より作成

4.1.4. 施設の老朽化状況の実態把握

対象施設は、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（以下「解説書」という。）にのっとり、老朽化の状況を確認します。

(1) 構造躯体の健全性について

構造躯体の健全性判定の手順を図 4-8 に示します。

- ① 旧耐震基準^{※1}の鉄筋コンクリート造の建物については、耐震診断報告書においてコンクリート圧縮強度が 13.5N/mm^2 以下のものおよびコンクリート圧縮強度が不明のものは要調査建物として、『改築』に区分します。
 - ② 旧耐震基準の鉄骨造の建物については、現地調査結果をもとに判断します。おおむね建築後 40 年以上で腐食や劣化の著しいものは要調査建物とし、『改築』に区分します。
 - ③ 上記①②以外は、『長寿命』に区分します。
- （『長寿命』に区分した建物は、大規模改修工事や長寿命化改修工事を行った上で建物を良い状態に保ち、躯体の耐用年数まで使用します。）

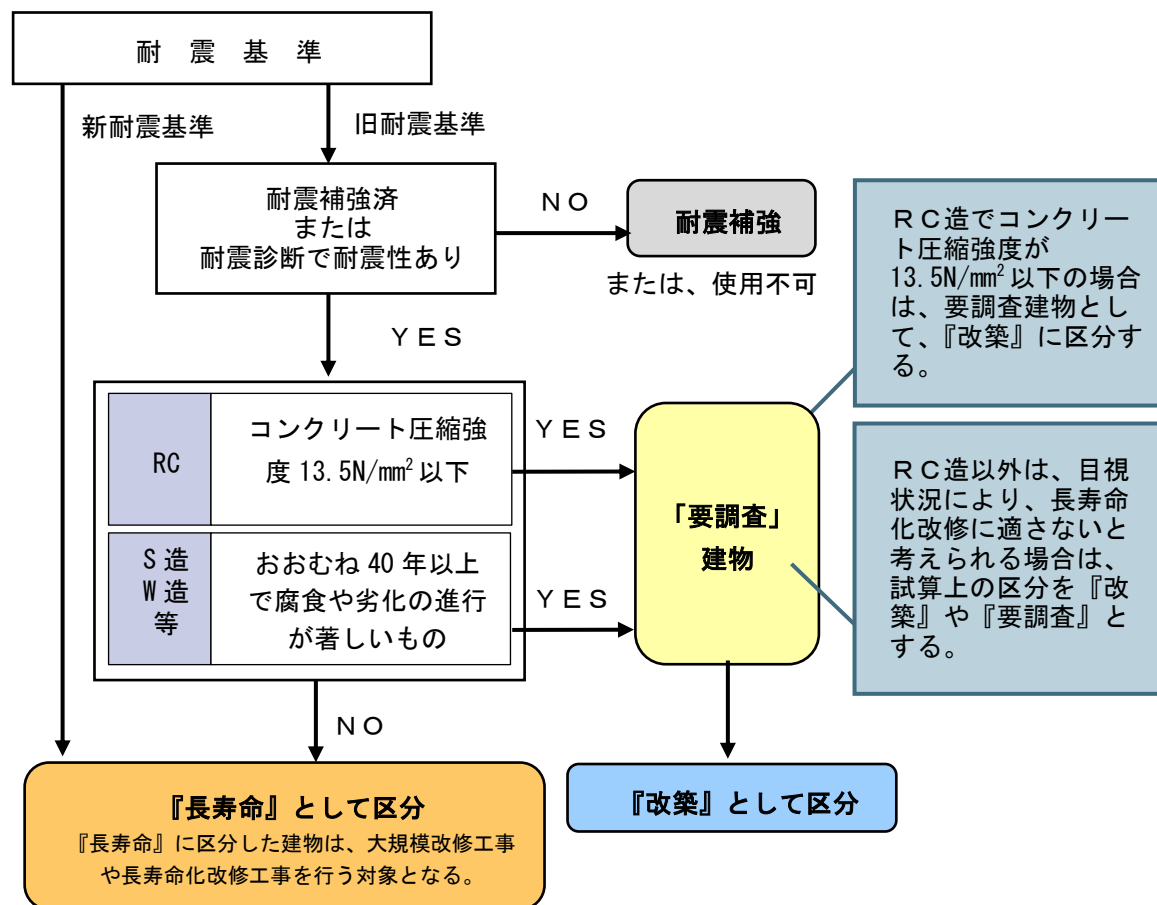


図 4-8：構造躯体の健全性判定フロー

※1 旧耐震基準は、新耐震基準が導入された昭和 56 年以前の耐震基準のこと。旧耐震基準は震度 5 程度の地震でほとんど損傷しない水準です。新耐震基準は震度 6 強から 7 程度の地震で倒壊や崩壊しない水準です。

※2 上図は解説書より引用し、一部編集を加えています。

(2) 構造躯体以外の健全性について

a) 評価方法

屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備の5つの部位を評価対象とします。

屋根・屋上、外壁は、目視調査結果をA、B、C、Dの4段階で評価します。また、内部仕上、電気設備、機械設備は、経過年数および目視によりA、B、C、Dの4段階で評価します(表 4-1)。

表 4-1：評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】	
評価	基準
A	おおむね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

経過年数および目視による評価【内部仕上、電気設備、機械設備】	
評価	基準
A	20 年未満
B	20 から 40 年未満
C	40 年以上
D	経過年数にかかわらず、著しい劣化事象がある場合

※ 上表は解説書より引用し、一部編集を加えています。

b) 健全度の算定

a)の評価方法を用いて図 4-9 に示す要領で、健全度を算定します。

また、健全度とは建物全体の評価指数で、①部位の評価点と②部位のコスト配分から③健全度を100点満点で算定します。

① 部位の評価点	
評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

② 部位のコスト配分	
部位	コスト配分
1 屋根・屋上	3.7
2 外壁	12.3
3 内部仕上	16
4 電気設備	12.3
5 機械設備	15.7
計	60

③ 健全度	
健全度 = 総和 (部位の評価点 × 部位のコスト配分) ÷ 60 ・ 100 点満点にするためにコスト配分の合計値を 60 で割っています。 ・ 健全度は、数値が大きいほど健全であることを示します。	

(部位)		(評価点)		$\left[\begin{array}{c} \text{部位の} \\ \text{コスト配分} \end{array} \right]$	
1 屋根・屋上	C	⇒	40	×	3.7 = 148
2 外壁	D	⇒	10	×	12.3 = 123
3 内部仕上	B	⇒	75	×	16 = 1,200
4 電気設備	A	⇒	100	×	12.3 = 1,230
5 機械設備	C	⇒	40	×	15.7 = 628
計					3,329
					÷ 60
健全度					55.48

図 4-9：健全度の算定例

※1 上図は解説書より引用し、一部編集を加えています。

※2 コスト配分はコストインフレーション（JBCI：一般財団法人建設物価調査会）を参照し、作成しています。

(3) 老朽化状況の結果

a) 構造躯体の健全性：『長寿命』および『改築』の区分

本計画の対象施設は、柏原福祉交流センターを除き新耐震基準で建設されているため、解説書ののっとり、『長寿命』に区分します（図 4-8）。

また、柏原福祉交流センターは旧耐震基準の木造建築（旧柏原銀行）ですが、街なみ環境整備事業（平成 21 年）を活用し、全面改修（耐震改修を含む。）した施設で、目視調査でも著しい腐食や劣化が認められなかったため、『長寿命』に区分します。

b) 躯体以外の健全性：各施設の健全度

部位ごとの劣化状況を総合的に評価し、施設ごとの健全度を算定して表 4-2 にまとめました。

健全度が最も高かった施設は、建築年が新しい地域包括医療福祉センター（ふくしあ）で 94.88 点です。

次に健全度が高かった施設は、歴史的建造物として全面改修を行った柏原福祉交流センターです。一方で、健全度が最も低かった施設は、近江地域福祉センターやすらぎハウスで 49.33 点です。

建築年が古く全面的な改修を行っていない施設の健全度が、低い結果となりました。

表 4-2：各施設の健全度

施設名	部位					健全度 (100点)
	屋根・屋上	外壁	内部	電気設備	機械設備	
北部デイサービスセンター	C	C	B	C	B	58.49
伊吹健康プラザ 愛らんど	C	B	B	B	B	72.84
山東健康福祉センター	B	B	B	B	B	75.00
柏原福祉交流センター	A	B	A	A	B	88.33
米原地域福祉センター ゆめホール	B	C	B	B	B	67.83
西部デイサービスセンター	C	C	B	B	B	65.67
近江地域福祉センター やすらぎハウス	C	C	B	C	C	49.33
地域包括ケアセンター いびき	C	B	B	B	B	72.84
米原診療所	C	B	B	B	B	72.84
地域包括医療福祉センター (ふくしあ)	A	B	A	A	A	94.88

5. 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

従来の公共施設は、不具合が起こってから小規模の修繕を繰り返し、建築後 40 年から 50 年で建て替えを行う方法で施設の維持管理を行ってきました。これからは、事前に維持管理修繕の計画を策定し、施設の水準を維持しながら建物を保全する方法で建物をより長く使い続けることが必要です。

5.1.1. 事後保全から予防保全への転換

「事後保全型」とは、不具合等の発生の都度修繕等を実施する維持管理方法で、「予防保全型」とは、あらかじめ計画した時期に該当する部位の修繕等を実施する維持管理方法です。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 5-1）。

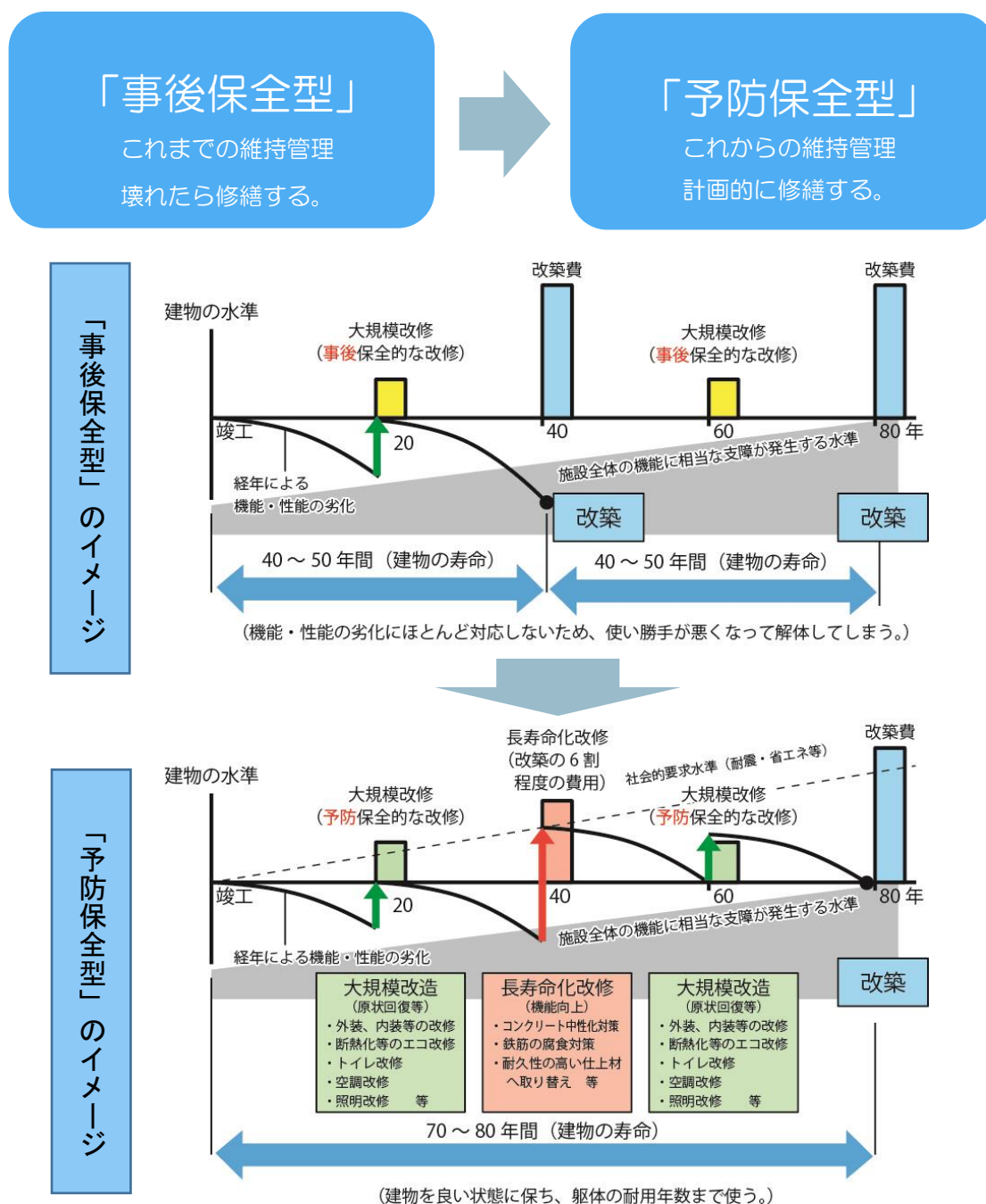


図 5-1：事後保全から予防保全へ転換するイメージ

5.1.2. 目標使用年数の設定

(1) 鉄筋コンクリート造および鉄骨造の建築物

本計画では、中長期の計画策定のための指標として「目標使用年数」を設定します。設定方法は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会、以下「耐久計画に関する考え方」という。）を参考にします。耐久計画に関する考え方では、建物の用途別、構造種別・品質別に「建築物全体の望ましい目標耐用年数の級」を設定しています。表 5-1 を参考に、本計画の対象施設に該当する用途は「病院」です。病院の場合、普通の品質の鉄筋コンクリート造・鉄骨造の建築物の望ましい目標耐用年数の級は「Y。60（50～80 年）」です。また、木造は「Y。40（30～50 年）」です。

従来は建物の耐用年数を 40 から 50 年程度としてきましたが、大規模改修工事や長寿命化改修工事を行うことで、建物をより長く使い続けることができます。

そのため、本計画では、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の目標使用年は Y。60 の最大値である 80 年とします。

表 5-1：建築物全体の望ましい目標耐用年数の級（「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）より）

用途	構造 種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄 骨 造			ブ ロック造 れんが造	木造
		高 品 質 の 場 合	普 通 の 品質の場合	重 量	鉄 骨	軽量鉄骨		
学 校 官 庁		Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住 宅 事 務 所 病 院		Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
店 舗 旅 館 ホ テ ル		Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
工 場		Y。40 以上	Y。25 以上	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上

Y。 40 は、代表値を 40 年、範囲を 30～50 年とした目標耐用年数の級を表します。

Y。 60 は、代表値を 60 年、範囲を 50～80 年とした目標耐用年数の級を表します。

Y。 100 は、代表値を 100 年、範囲を 80～120 年とした目標耐用年数の級を表します。

(2) 木造の建築物

本計画の対象で木造の建築物である柏原福祉交流センターは、1901 年（明治 34 年）に開設された柏原銀行の木造建築を街なみ環境整備事業の一環として、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。

柏原福祉交流センターは基礎の構築・耐力壁の設置、屋根・外壁・建具の改修、内装改修を実施しており、新築建物と同程度の改修がされています。

表 5-1 では、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。

(3) 建物の部位ごとの改修周期

「建築物のライフサイクルコスト 第2版」(建築保全センター)では、建物の部位ごとの改修周期を電気設備の改修周期30年を除き、おおよそ20年としています(表5-2)。

表5-2：建物の部位ごとの改修周期

部位・設備等	主な改修工事	改修周期
屋根・防水	防水改修、屋根葺替、塗装	20年
外壁	仕上改修(吹付、塗装、タイルなど)	20年
内装	床壁天井の仕上改修、塗装改修、建具改修、家具改修	20年
電気設備	照明器具、受変電設備、分電盤、配線等の更新	30年
空調設備	室内機・室外機の更新、関連する配管の更新	20年
給排水・衛生設備	給排水配管、衛生機器等の更新	20年

※ 「建築物のライフサイクルコスト 第2版」(建築保全センター)は、建築物のライフサイクルコストについての基礎知識、算定方法、部材データベース等を集成した手引書です。

(4) 介護機器・医療機器等の耐用年数

高齢者福祉施設等で使用されている介護機器や医療設備の中で主要なものは、「機械浴槽」「入浴リフト」「レントゲン設備」です。これらの機器・設備の「法定年数」および「実績による目標使用年数」を表5-3に整理しました。

機器・設備は機器の使用頻度・維持管理状況により劣化状況が異なるため、本計画では日常のメンテナンス・維持管理を適切に行うことを前提として、レントゲン設備の耐用年数を10年、機械浴槽と入浴リフトの目標使用年数を13年とします。

表5-3：介護機器・医療機器等の耐用年数

機器名	法定年数(減価償却年数)	実績による目標使用年数 (部品供給の実績)
機械浴槽	6年	13年
入浴リフト	6年	13年
レントゲン設備	7年	10年

※1 上記表のうち、実績による目標使用年数については、メーカーへの聞き取りを基に作成しています。

※2 機械浴槽やレントゲン設備は、維持管理に別途メンテナンス契約が必要となります。

※3 レントゲン設備の機械制御には汎用パソコンを使用するため、OSのバージョンアップやサポートサービスの終了などにより、別途追加の費用がかかる場合があります。

(5) その他

全ての建物は、改修工事の実施段階において躯体の耐力度調査等の詳細調査を実施する必要があります。その上で、より長く使うことがふさわしいかを最終判断します。

また、長寿命化改修工事の実施を見送らざるを得ない施設については、耐久計画に関する考え方で示された普通品質の鉄筋コンクリート造の代表値である建築後 60 年程度で改築を検討します。

ただし、市民交流プラザ内にある山東健康福祉センターは比較的健全度が高いことから、市民交流プラザにおいて今後策定予定の個別計画にのっとり改修を行うこととします。

5.1.3. 総合管理計画の方針に則した施設の利活用や複合化

総合管理計画では、次の3つの基本方針が示されています。

方針1	計画的な予防保全による長寿命化と総量の抑制による更新費用の縮減
方針2	中長期的な視点で年齢構成やニーズの変化に対応した機能の提供
方針3	協働の理念に基づく行政サービスの実現

この3つの方針に基づき、市が所有する施設の地域的特性等を考慮した上、既存施設の転用や複合化の可能性を検討し、総量の抑制による更新費用の縮減、ニーズの変化に対応した機能の充実、行政サービスの維持・向上を図ることとします。

(1) 北部デイサービスセンターの整備（ニーズの変化に対応した機能の提供と行政サービスの実現）

北部デイサービスセンターは、伊吹北部地区になくってはならない高齢者福祉施設で、総合管理計画において維持する方針となっています。

しかしながら、建物は旧小学校校舎の一部を使用しているため老朽化が著しく進行しており、施設の維持管理を行う上でもコストの負担が大きい施設です。また一方で、当施設の近隣には市有施設である農業集落多目的集会施設があり、同等規模の施設であるとともに健全度が高いが、利用頻度が低い施設です（表 5-4）。

このため、この建物を高齢者福祉施設へ転用する場合、コストの負担が少なく転用が容易であり、かつ辺地対策事業債が利用可能なことから、財政面で有利と考えられます。今後、関係部署との詳細な協議を行った上で、農業集落多目的集会施設をデイサービスセンターへ「転用」することも想定して北部デイサービスセンターの改修計画を立てることとします。

表 5-4：農業集落多目的集会施設

					
施設名				農業集落多目的集会施設	
建築年				1995 年（平成 7 年）	
構造・階数				木造・平屋建て	
延床面積・最高高さ				294.67 m ² ・7.05m	
既存主要諸室				ホール、事務室、会議室、調理室、和室、便所	
建築設備				給排水設備（農村下水道）、空調設備、電気設備	

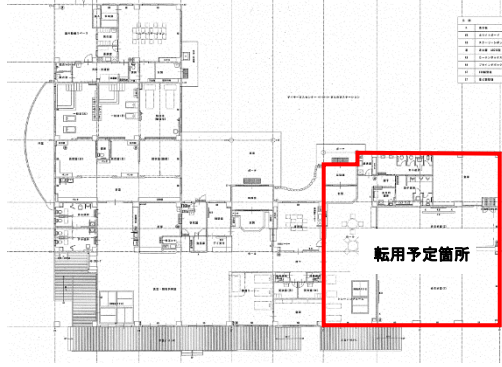
(2) 西部デイサービスセンターの整備（総量の抑制と既存施設の有効活用）

西部デイサービスセンターが立地する米原小学校区は住宅開発が進んでおり、今後も人口増加が予想される地域です。さらに、子どもの人口増加による保育需要の上昇に対する保育児童の受け皿確保が急務となっています。

また、デイサービスセンターは建築基準法上において、認定こども園と類似の用途で転用・複合化がしやすく、保育室として確保可能な面積を保有しているため活用可能な施設といえます。

このため、デイサービスセンター部分を含めた当施設全体を普通財産へ転用し、デイサービスセンター部分の施設運営を民間へ委ねる方針が既に決定していることから、西部デイサービスセンターの一部（きらめきステーション）を有効活用し、認定こども園分園として転用・活用するよう検討を進めていきます（表 5-5）。

表 5-5：西部デイサービスセンター

	
施設名	西部デイサービスセンター
建築年	2006 年（平成 18 年）
構造・階数	RC 造・平屋建て
延床面積	1,208 ㎡
既存主要諸室	食堂、浴室、多目的室、トレーニング室、事務室、調理室、便所
建築設備	給排水設備、空調設備、電気設備

6. 施設整備水準等

6.1.1. 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 6-1）。

表 6-1：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、ルーフトレン等の改修 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

6.1.2. 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。

7. 長寿命化のための施設整備

7.1.1. 長寿命化改修等の優先順位の考え方

長寿命化改修等の施設整備の優先順位は、建物の築年数と健全度から求められる建物別の総合点を算出し、順位を決めることとします（図 7-1）。

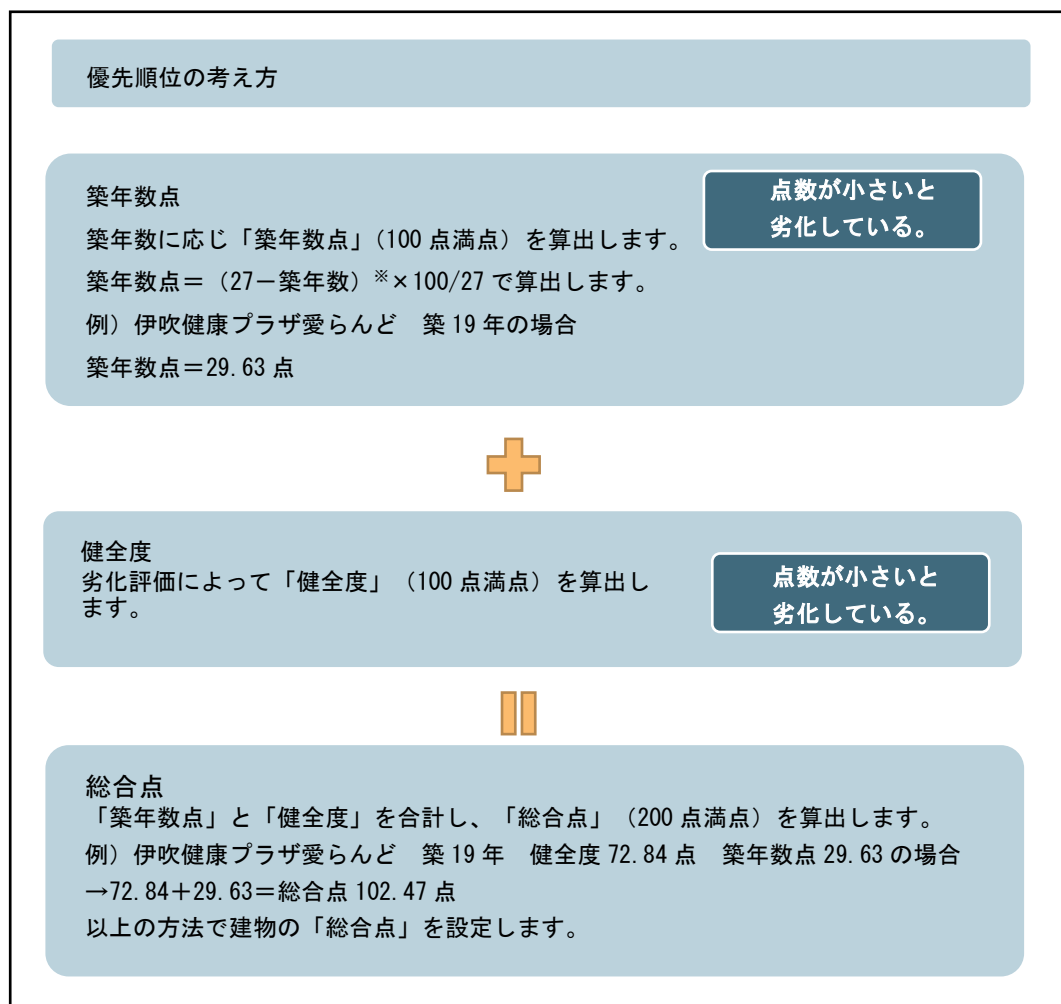


図 7-1：優先順位の考え方

※ 対象施設（10施設）の中で一番築年数が古い施設を0点、新築建物を100点とするために築年数点を設定します。一番古い施設は、近江地域福祉センターやすらぎハウスで築年数が27年であり、上記の計算式を用います。

7.1.2. 施設整備の優先順位

表 7-1 に施設整備の優先順位を示します。

最も優先順位の高い施設は、近江地域福祉センターやすらぎハウスです。次に優先順位の高い施設は、米原地域福祉センターゆめホールです。

表 7-1：施設整備の優先順位

※ 自動計算のため少数点以下の合計が合わないことがあります。

施設名	部位					健全度 (100点)	築年数点 (100点)	総合点 (200点)	優先 順位
	屋根・屋上	外壁	内部	電気設備	機械設備				
	部位別評価	部位別評価	部位別評価	部位別評価	部位別評価				
近江地域福祉 センター やすらぎハウス	C	C	B	C	C	49.33	0.00	49.33	1
米原地域福祉 センター ゆめホール	B	C	B	B	B	67.83	18.52	86.34	2
伊吹健康プラザ 愛らんど	C	B	B	B	B	72.84	29.63	102.47	3
米原診療所	C	B	B	B	B	72.84	33.33	106.18	4
北部デイサービス センター	C	C	B	C	B	58.49	48.15	106.64	5
山東健康福祉 センター	B	B	B	B	B	75.00	33.33	108.33	6
西部デイサービス センター	C	C	B	B	B	65.67	51.85	117.52	7
地域包括 ケアセンター いぶき	C	B	B	B	B	72.84	51.85	124.69	8
柏原福祉交流 センター	A	B	A	A	B	88.33	62.96	151.30	9
地域包括医療福祉 センター (ふくしあ)	A	B	A	A	A	94.88	85.19	180.06	10

7.1.3. 従来の手法による施設整備

ここでは、従来手法によって大規模改修や改築をした場合の施設整備に係る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 年で大規模改修、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	大規模改修	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 7-2 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。

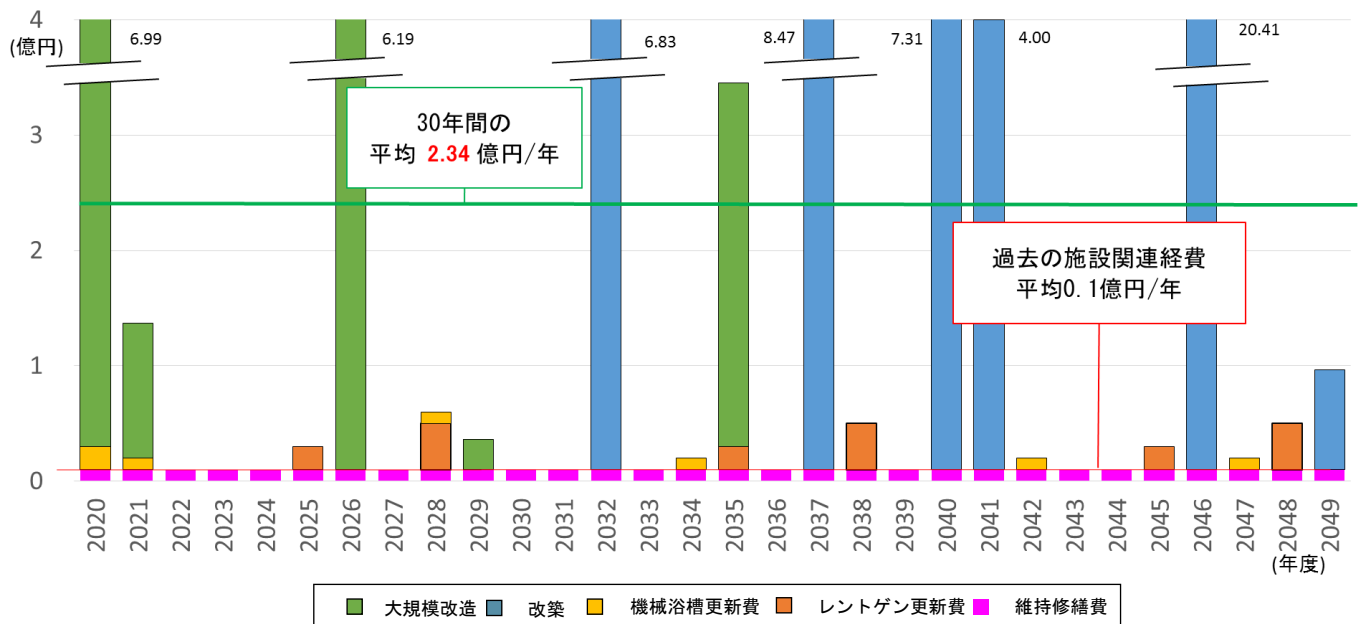


図 7-2：従来の手法によるコストの見通し

7.1.4. 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7-3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。

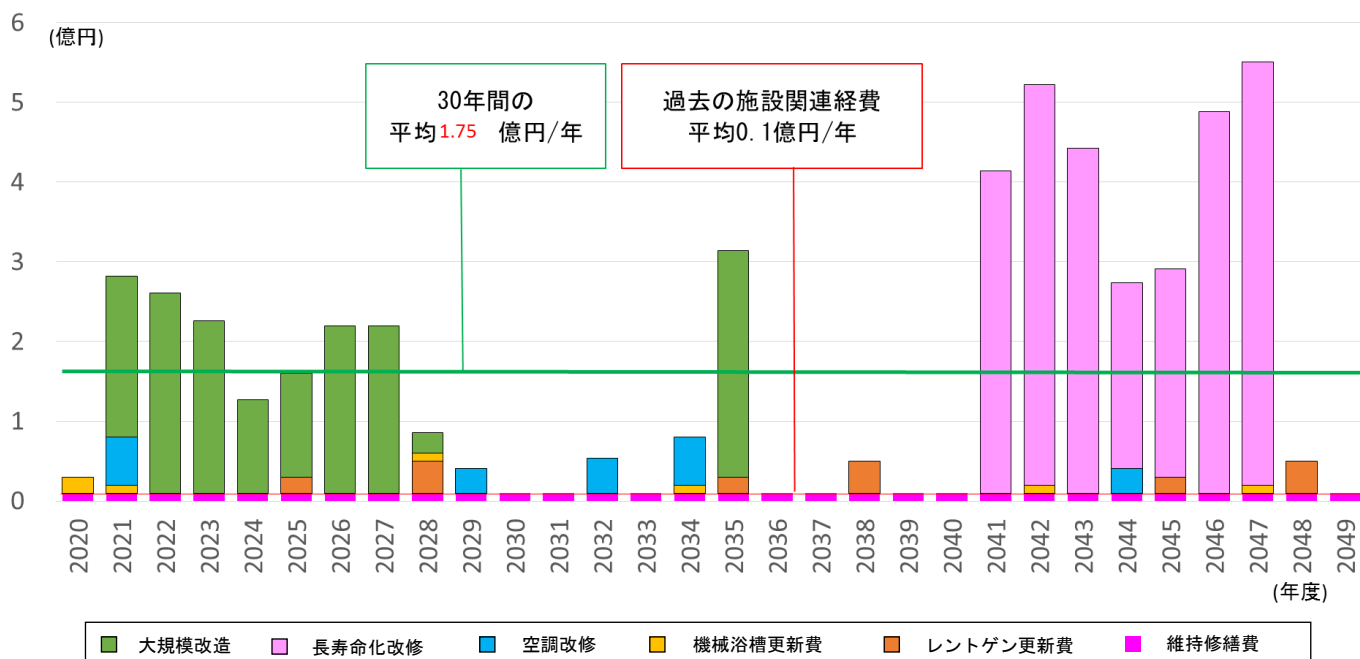


図 7-3 : 長寿命化計画によるコストの見通し

7.1.5. 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

8. 今後の計画的整備と維持管理

8.1.1. 今後の計画的整備

高齢者福祉施設等は、長寿命化改修を行うことで施設整備費用の縮減を見込めることが分かりました。今後、発生する見込みの財政負担を軽減させるためには、あらかじめ施設整備の優先順位を設定し、施設整備費を一定額までに抑えた上で平準化を行うとともに、補助金や起債などを積極的に活用することにより、老朽化の進んでいる施設から順次改修を行っていく計画としています。

また、本計画に基づいて効率的かつ効果的な施設整備を進めていくには、各施設の状況や改修履歴などのデータを蓄積し、定期的に計画の更新をすることが肝要です。このため、施設カルテのデータは、施設状況に変更が生じた場合や改修などが行われた際は内容確認をし、適宜更新していくこととします。

8.1.2. 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8-1、表8-1、表8-2）。

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。

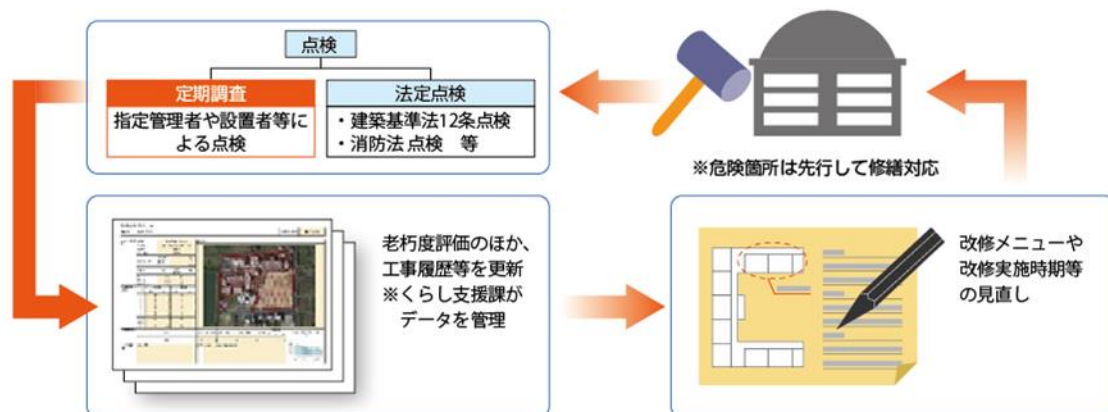


図 8-1：維持管理の体制と方法

表 8-1：主な点検項目の例

建築基準法第12条点検および劣化状況点検	
1 敷地および地盤	敷地の崩落や地盤の沈下などの不具合
2 外壁	外壁、窓・ガラスなどの破損・不具合の点検
3 屋上・屋根	屋根・防水層等の劣化、破損などの点検
4 建物内部	床、壁、天井、収納棚などの点検
5 避難施設等	階段の劣化、障害物の確認、避難経路の点検
6 建築設備	照明器具、設備機器、エレベーター、テレビなどの設置状況の点検

表 8-2：点検の種類と点検周期の例

点検			実施者	点検周期（年）								
				1	2	3	4	5	6	7	8	以降
定期点検	建築基準法 第 12 条点検	設備以外	専門業者	●			●			●		⇒継続
		設備	専門業者	設備機器ごとの定期点検								⇒継続
	劣化状況点検		専門業者 施設管理者	●			●			●		⇒継続
	日常点検（可能な範囲）		施設管理者 施設設置者	●	●	●	●	●	●	●	●	⇒継続

9. 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ちまいばら」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

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
