

飯能市公共施設等総合管理計画  
個別施設計画（飯能市高齢者福祉施設敬愛園）

令和3年2月  
飯能市

【目次】	P.1
第1章 背景と目的	P.2
1. 1背景	P.2
1. 2目的	P.2
1. 3計画期間	P.2
1. 4対象施設	P.3
第2章 施設の実態	P.3
2. 1対象施設の概要	P.3
2. 2施設の現状	P.3
2. 3利用状況	P.4
2. 4施設維持・管理にかかる経費	P.4
第3章 施設整備の基本的な方針	P.5
3. 1施設の規模・配置計画等の方針	P.5
個別施設方針フロー図	P.6
3. 2長寿命化の方針	P.7
第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	P.8
4. 1改修等の整備水準	P.8
4. 2維持管理の項目・手法等	P.9
第5章 長寿命化等の実施計画	P.9
5. 1改修等の優先順位付けと実施計画	P.9
5. 2長寿命化の効果等	P.9
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	P.11
6. 1情報基盤の整備と活用	P.11
6. 2推進体制等の整備	P.11
6. 3フォローアップ	P.11

# 第1章 背景と目的

## 1.1 背景

本市では、昭和40年代からの急激な人口増加を背景に、小・中学校、保育所、公民館（現地区行政センター）などの公共施設や、道路、上・下水道施設などのインフラ（社会基盤施設）を多く整備してきました。

現在、これらの公共施設等（公共施設及びインフラ）の多くが建設から30年以上が経過し、老朽化が進行する中、修繕等の維持管理費が増大しており、近い将来には一斉に更新や大規模改修の時期を迎えています。

また、人口減少や少子高齢化が急速に進行しており、税収の伸び悩み、社会保障費の増加など現在の財政状況を踏まえると、公共施設等の維持・更新にかかる費用をいかにして適正な水準に抑えていくか、また、どのように財源の確保を図っていくかが大きな課題となっています。

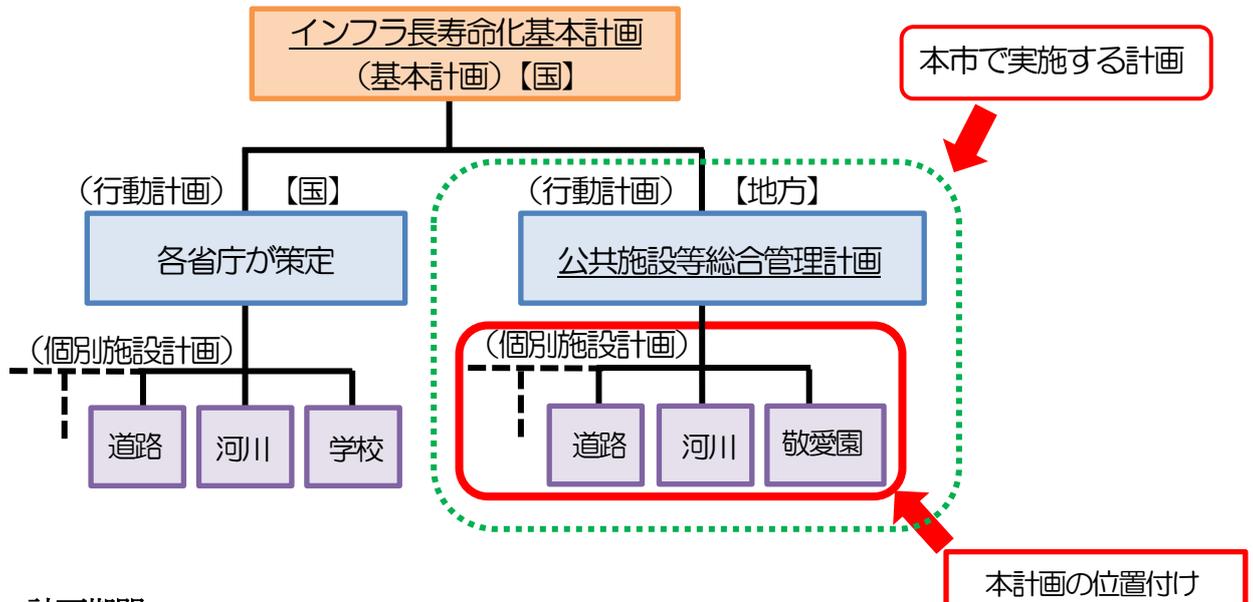
一方、社会経済情勢の変化に伴う公共施設等に対する需要の変化、さらにはライフスタイルの多様化への対応などの観点から、これまで公共施設等が担ってきた役割や提供してきた行政サービスの見直しなど、質、量ともに公共施設等全体のあり方を見直すことも課題であります。

このような背景もあり、本市においても、公共施設等の総合的な管理は、効率性を追求しながら中長期にわたり計画的に取り組むべき全庁的な重要課題と考え、平成29年3月に「飯能市公共施設等総合管理計画」を策定しており、その目標達成のため「飯能市高齢者福祉施設敬愛園個別施設計画」を策定いたします。

## 1.2 目的

本計画の目的は、平成29年3月に策定した「飯能市公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの具体的な整備方針や実施スケジュール等を「個別施設計画」として示します。

（個別施設計画の位置付け）



## 1.3 計画期間

本計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。ただし、この期間内であっても人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、柔軟に計画を見直します。

## 1. 4 対象施設

本計画の対象施設は、「飯能市公共施設等総合管理計画」に記載する「保健福祉医療系施設」を対象とし、精明地区にある高齢者福祉施設敬愛園が対象となります。

## 第2章 施設の実態

### 2. 1 対象施設の概要

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年	構造	耐震化	備考
高齢者福祉施設 敬愛園	2,563.91	平成12年度	鉄筋コンクリート造	不要	

#### (1) 事業内容

介護保険制度の導入により、従来の措置制度による高齢者福祉サービスは、基本的に契約による利用形態となりましたが、介護保険法施行後も老人福祉法において、家族の虐待等により、介護保険サービスの利用や居宅において養護を受けることが困難な高齢者に対し、市町村が職権をもって必要なサービスを提供するために措置制度が存続しています。

本施設は措置制度により入所された高齢者に対し、日々の生活支援を提供するとともに、併設する通所介護サービスでは介護保険法の規定による通所介護を受ける者に入浴及び食事の提供並びに機能訓練その他の便宜を供与しています。

#### (2) 開所時間及び休所日

施設名	開所時間	休所日
養護老人ホーム敬愛園	24時間体制	無休
通所介護サービス敬愛園	午前10時から午後4時まで	土曜日及び日曜日、祝日、年末年始

### 2. 2 施設の現状

飯能市高齢者福祉施設敬愛園は平成12年度に新築され20年が経過しており、機械設備や電気設備、躯体における修繕等を実施しています。

施設の現状としては、建築関係では建築されてから外壁打診検査が実施されていないため点検が必要となっています。外壁・バルコニー防水等は良好に保たれていますが、過去に何度か漏水実績もあるため、今後も小・中規模修繕が考えられます。

電気設備では非常用発電機の負荷運転が義務付けられています。非常時運転の際事故防止のため負荷運転が必要となっています。

空調設備では近年、換気扇が故障し、また、空調機も更新時期がきているため定期的な交換が必要です。

消防設備（蓄電池・消火器）等では定期的な交換が必要であり、給排水設備では給水ユニット装置が更新時期となっており、故障が発生する前に交換しておく必要があります。

建築から20年経過しており経年劣化も見られることから、計画的に修繕や更新が必要となっています。

## 2. 3 利用状況

(単位：人)

施設名	H29	H30	R1	H29→R1 (増減率)
養護老人ホーム敬愛園	484	502	574	18.6
通所介護サービス敬愛園	2,305	2,164	2,339	1.5

## 2. 4 施設維持・管理にかかる経費

(養護老人ホーム敬愛園 全体)

年度	歳出決算	備 考
平成 29 年度	99,433,564 円	人件費、光熱水費、修繕費、その他施設関連費等
平成 30 年度	101,105,112 円	人件費、光熱水費、修繕費、その他施設関連費等
令和元年度	106,721,482 円	人件費、光熱水費、修繕費、その他施設関連費等

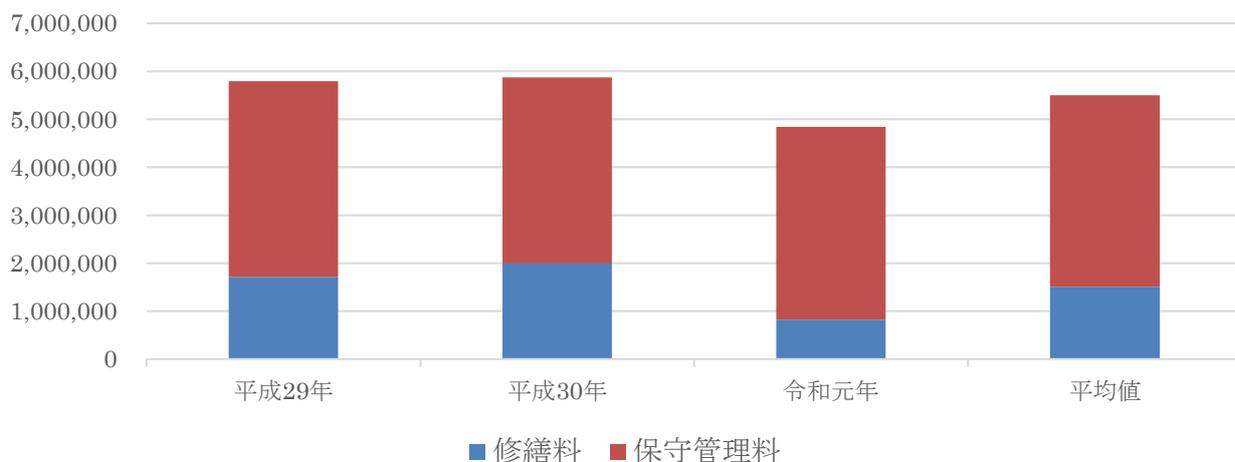
(通所介護サービス敬愛園 全体)

年度	歳出決算	備 考
平成 29 年度	14,859,206 円	人件費、光熱水費、修繕費、その他施設関連費等
平成 30 年度	15,929,908 円	人件費、光熱水費、修繕費、その他施設関連費等
令和元年度	13,599,633 円	人件費、光熱水費、修繕費、その他施設関連費等

(養護老人ホーム敬愛園 修繕及び保守管理)

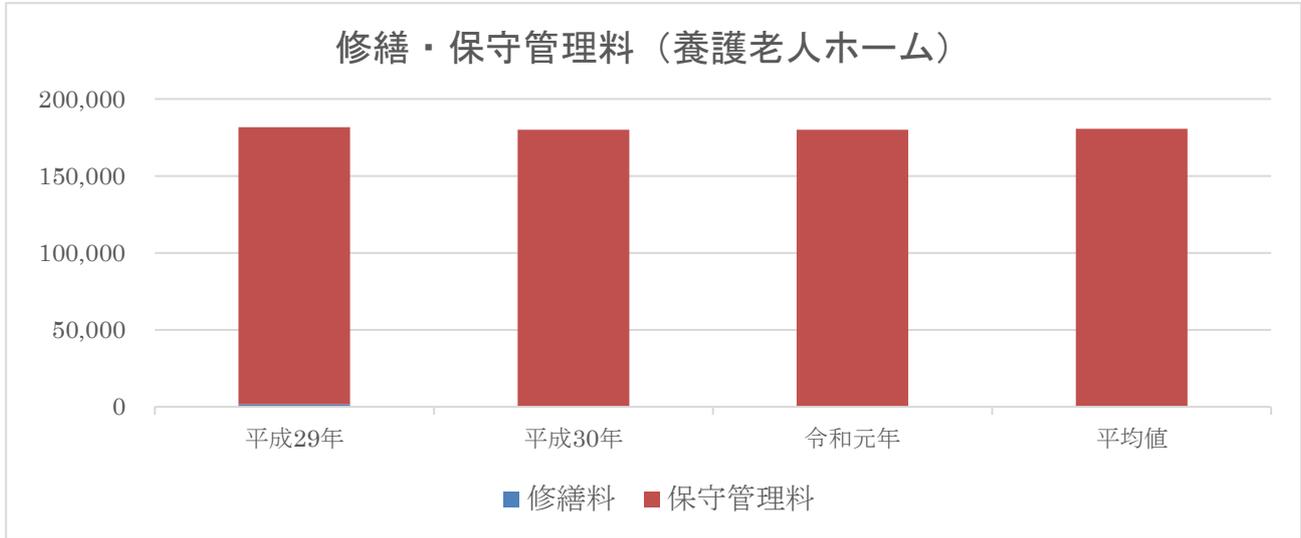
年度	修繕料	保守管理費	備 考
平成 29 年度	1,711,285 円	4,078,876 円	市及び指定管理者負担分
平成 30 年度	1,990,187 円	3,879,228 円	市及び指定管理者負担分
令和元年度	818,009 円	4,024,990 円	市及び指定管理者負担分

修繕・保守管理料（養護老人ホーム）



(通所介護サービス敬愛園 修繕及び保守管理)

年度	修繕料	保守管理料	備考
平成 29 年度	1,717 円	180,000 円	市及び指定管理者負担分
平成 30 年度	0 円	180,000 円	市及び指定管理者負担分
令和元年度	0 円	180,000 円	市及び指定管理者負担分



### 第3章 施設整備の基本的な方針

#### 3. 1 施設の規模・配置計画等の方針

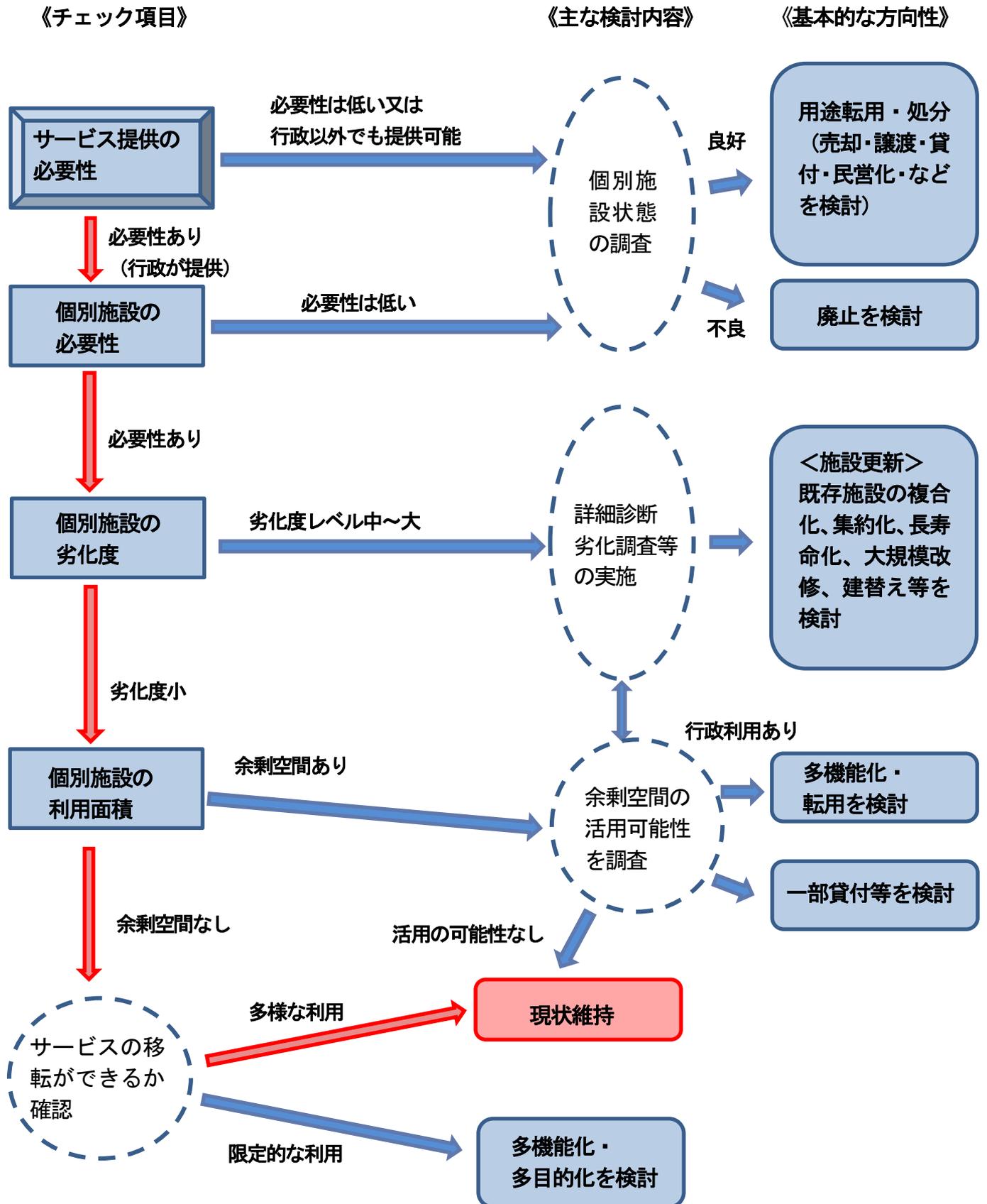
飯能市高齢者福祉施設敬愛園は老人福祉法第 20 条の 4 に規定する養護老人ホーム及び同法同上 2 の 2 に規定する老人デイサービスセンターです。

本施設の主な機能は、65 歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難なものを入所させ養護し、また、介護保険法の規定による通所介護を受ける者に入浴及び食事の提供並びに機能訓練その他の便宜を供与し高齢者の福祉の増進に寄与している施設です。

一方、「飯能市公共施設等総合管理計画」における個別基本方針においては、行政と民間の役割等を踏まえ、保有形態の見直しなど、今後の施設のあり方を検討することとしています。

施設機能や今後の方向性を踏まえ、飯能市高齢者福祉施設敬愛園については原則として現在の配置を維持しますが、「必要なのはサービスであって施設そのものではない」ことを念頭に、また、民間事業者や社会福祉法人等が運営している施設との連携など、適切な役割分担による運営のあり方等を検討し、施設総量の最適化や長寿命化に取り組みます。

＜個別施設方針フロー図＞

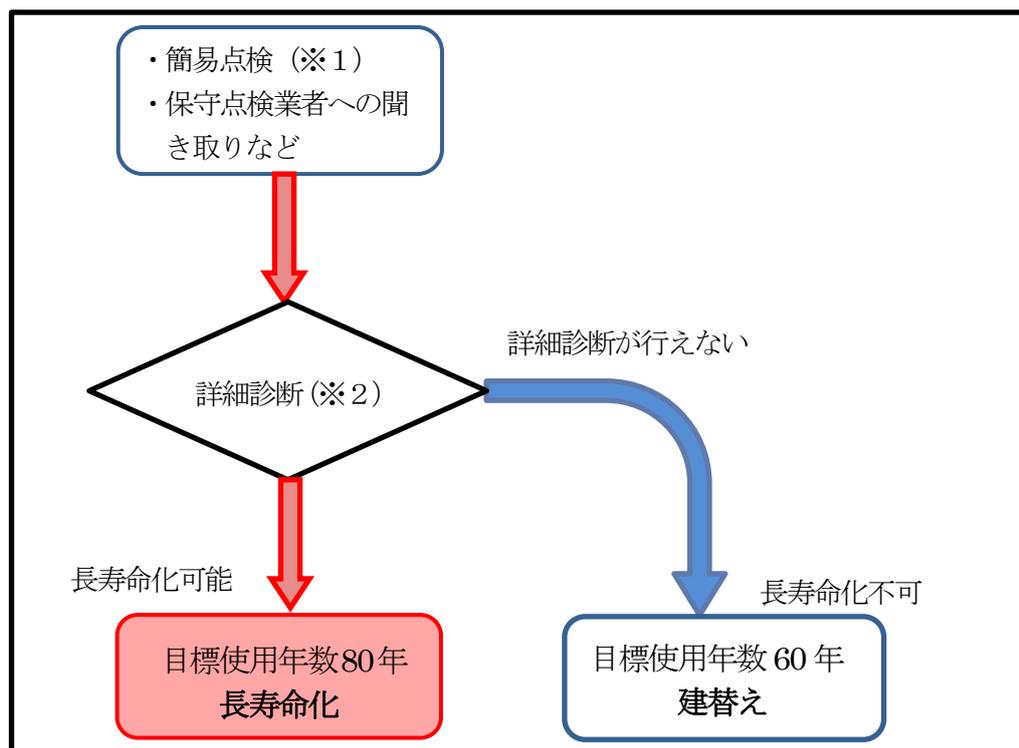


### 3. 2 長寿命化の方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き（平成27年4月文部科学省）では「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70年から80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である。」とされています。

本計画はこのことを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80年を目標使用年数として設定します。診断により、長寿命化が可能な場合は目標使用年数を80年とし、長寿命化が困難な場合は原則60年を目標供用期間とした対応を行います。

長寿命化・建替えフロー図



#### ・(※1) 簡易点検

施設状況の的確な把握と改修等の優先順位を検討するため、簡易点検等を行う。または保守点検委託業者に聞き取りを行う他、点検報告書等を活用し状態を確認する。

#### ・(※2) 詳細診断

各施設にコンクリートのコア抜き・中性化試験などを含む診断を、対応年数を目安に適切な時期に実施し、「長寿命化の可否」や「効率的・効果的な長寿命化または建替え」の検討を行う。

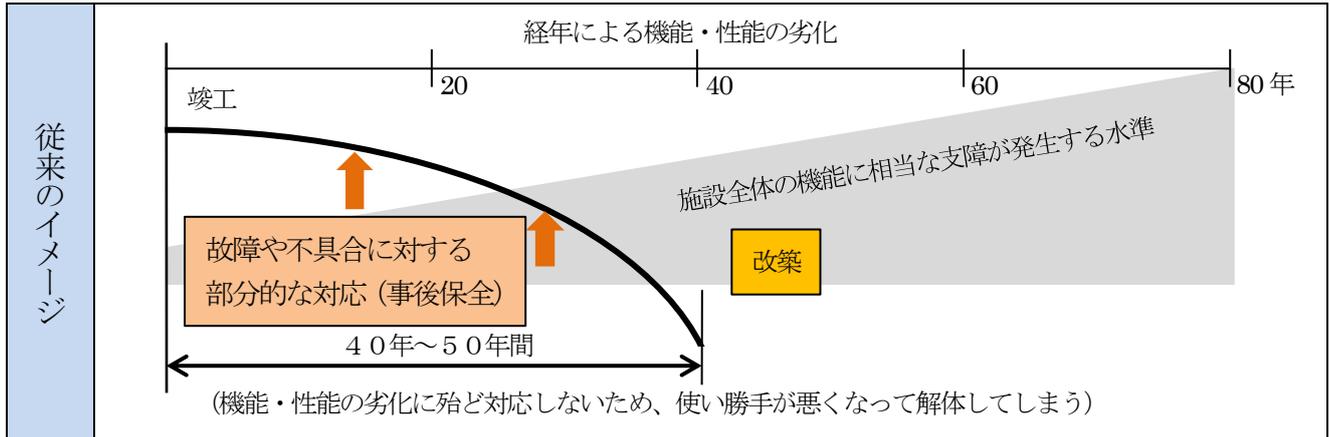
詳細診断が行えない場合は目標使用年数を原則60年とした。

## 第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

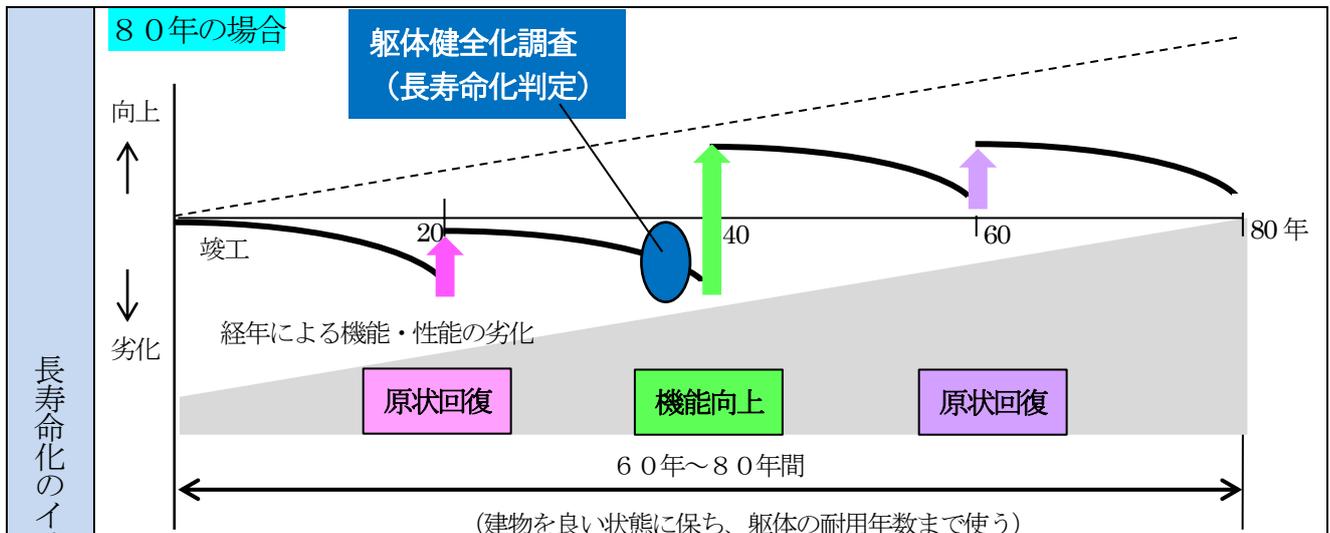
### 4.1 改修等の整備水準

建築物が経年により劣化する一方で、耐震性能や省エネ性能等の社会的要求水準は年々高まり、機能に支障が発生する水準も共に高まります。そこで、躯体の目標耐用年数の中間年で、新築時の整備水準を超える大規模改修を行い、さらに、部位の更新時期に合わせて20年周期で修繕を行うことで、建築物を使用している間、建築物に求められる性能が確保できる状態を維持します。

図表 修繕、改修、建替えの標準イメージ（躯体が健全で80年まで使用できる場合）



↓  
**長 寿 命 化**



参考：修繕（工事）内容

<p><b>築20年目（中規模修繕）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防水修繕</li> <li>・外壁修繕</li> <li>・受変電修繕</li> <li>・給排水ポンプ交換</li> <li>・空調機器交換 等</li> </ul>	<p><b>築40年目（長寿命化修繕）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防水修繕（断熱化含む）</li> <li>・外壁修繕（断熱化含む）</li> <li>・電気設備改修</li> <li>・給排水衛生設備改修</li> <li>・昇降機改修</li> <li>・空調設備改修 等</li> </ul>	<p><b>築60年目（中規模修繕）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防水修繕</li> <li>・外壁修繕</li> <li>・受変電修繕</li> <li>・給排水ポンプ交換</li> <li>・空調機器交換 等</li> </ul>
---	--	---

## 4. 2 維持管理の項目・手法等

施設の状態や劣化状況等を確認するため、日常点検を年に1回行います。また、定められた時期に法定点検を行い老朽化や施設の状態を把握するとともに、指定管理者における施設管理においても長寿命化の取組を推進します。

### ① 法定点検の実施

建築基準法第12条では、用途や一定以上の規模の建築物について、建築物の敷地・構造・仕上げ及び建築設備について、3年ごとに状況・安全性の点検を実施することが義務付けられており、着実に実施します。

### ② 問診票による点検・診断の実施

劣化問診票による調査を定期的に行います。また、調査結果をもとに簡易カルテを作成し、劣化の状況から整備レベル、維持管理等のメンテナンスの現状を把握します。

### ③ 技術者（建築の専門家）による現地調査の実施

簡易カルテから特に問題のある施設については、技術者（建築の専門家）が目視・打診・触診による現地調査を行うことが必要です。劣化状況調査結果から劣化状況や劣化の原因を把握し、必要な仕様・改修方法、更新周期等の検討を行います。

## 第5章 長寿命化等の実施計画

### 5. 1 改修等の優先順位付けと実施計画

飯能市高齢者福祉施設敬愛園は、簡易点検等の結果から、長寿命化改修が可能であったため、自家発電機修繕、変圧器修繕、一階フロア系統空調設備修繕、加圧給水ポンプ更新等を実施します。

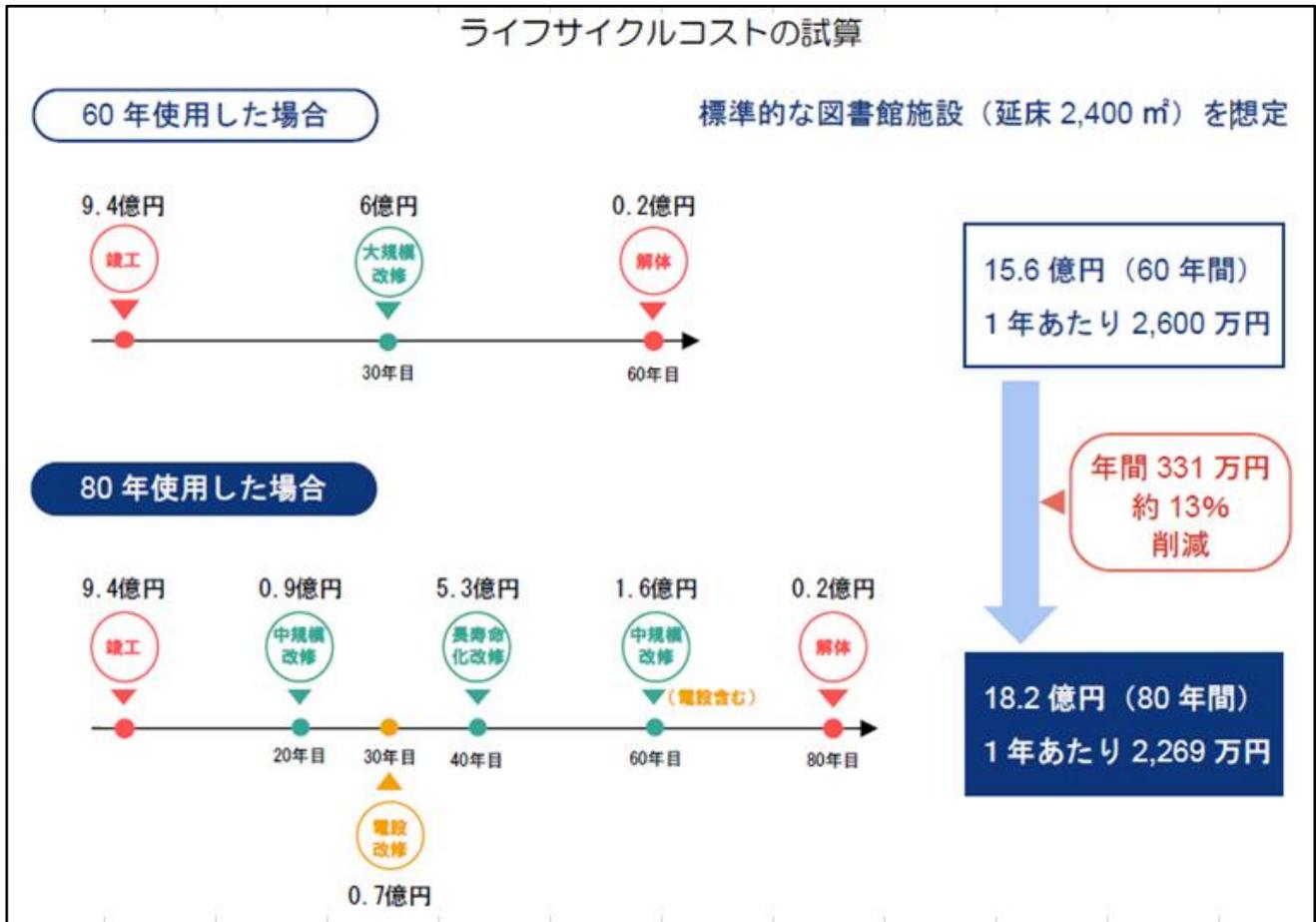
	前期（～2023年）	中期（～2026年）	後期（～2030年）
修繕等項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・自家発電機修繕</li><li>・変圧器修繕</li><li>・1Fフロア系統空調設備修繕</li><li>・加圧給水ポンプ更新</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・F2フロア系統空調設備修繕</li><li>・F3フロア系統空調設備修繕</li><li>・浴槽ろ過機修繕</li><li>・自動ドアセンサー修繕</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・F4フロア系統空調設備修繕</li><li>・温水ヒーター修繕</li><li>・給湯循環ポンプ修繕</li></ul>
検査項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・外壁打診検査</li></ul>		

### 5. 2 長寿命化の効果等

本来であれば、飯能市高齢者福祉施設敬愛園において、建替え（改築）を行う場合と耐用年数を80年に延ばす長寿命化改修を実施した場合の費用比較を実施することが望ましいが、各修繕の単価設定において参考となる数値が少ないことから、標準的な施設を用いた長寿命化の効果等について検証します。

計画的な保全を行い建物の長寿命化を図ることは、建替え時期を先送りすることで毎年度の負担を軽減するだけでなく、建物の生涯にかかる費用（ライフサイクルコスト）を低減する効果もあります。

ここでは、60年目で建替えを行う場合は、建築後30年目を目安に大規模改修を行い、60年目での建替え（解体）を設定し、80年に延ばす長寿命化改修を実施する場合は、20年目及び60年目で中規模改修を行い、40年目で長寿命化改修を行う設定とし、試算しました。



※コスト試算条件

建替費：400千円×2,400m<sup>2</sup>=9.6億円（内、建設費9.4億円、解体費0.2億円）

大規模改修費：250千円×2,400m<sup>2</sup>=6億円

（財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ施設の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」報告書より）

中規模改修費：仮設17,388千円+屋上6,610千円+外壁17,766千円+設備（電気除く）51,729千円=約0.9億円

長寿命化改修費：大規模改修費6億円から電設改修費を除き、構造耐久性調査費950千円を加算

人件費や光熱水費等毎年同様に必要となる、維持管理費は除いて試算

標準的な図書館（延床2,400m<sup>2</sup>）にかかる施設の建設費、改修費、解体費を、60年間使用した場合と80年間使用した場合で比較したところ、80年使用した場合の方が年間約331万円、約13%コスト削減できるという結果になりました。

## 第6章 長寿命化等の継続的運用方針

### 6.1 情報基盤の整備と活用

施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報を施設カルテなどにまとめ一元管理を行います。

### 6.2 推進体制等の整備

施設管理の質を向上するため、日常点検や法定点検の他に、各種委託業務で行われた点検の報告書等を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図ります。また、関係各課等との連携により、幅広い支援体制を構築します。

### 6.3 フォローアップ

本計画は、施設の改修や建替えの優先順位を設定するものであり、飯能市総合振興計画のなかで、個別の事業費を精査します。また、事業の進捗状況、簡易点検、詳細診断などの結果を反映して見直しを図るものとします。