

# 田原市保健・福祉施設長寿命化計画

## (個別施設計画)

**施設類型** : 8 保健・福祉施設

令和3年3月

地域福祉課・健康課

## 目 次

1	背景・目的等	1
	(1) 背景と目的	1
	(2) 計画期間	1
	(3) 対象施設	2
2	施設の実態	3
	(1) 施設の概要	3
	ア 位置図	3
	イ 利用状況	3
	ウ 運営状況	5
	(2) 施設の将来の必要コスト	7
	ア 将来の更新コスト	7
	イ 将来の維持管理コスト	7
	ウ 将来必要となる施設のコスト	8
	(3) 施設の老朽化状況	9
	ア 構造躯体以外の劣化状況等の評価	9
	(4) 施設評価	10
	ア 1人当たりにかかるコスト	10
	イ 床面積1㎡当たりにかかるコスト	10
	ウ 施設健全度	11
	(5) 現状を踏まえた課題	11
3	対策の優先順位の考え方	12
	(1) 施設の状態	12
	(2) 施設が果たしている役割等	12
	(3) 施設整備の基本的な方針	12
	ア 施設の規模・配置等の方針	12
	イ 今後の方向性	12
	(4) 改修等の基本的な方針	13
	ア 施設の目標使用年数、改修周期の設定等	13
	イ 長寿命化の方針	14
	ウ 予防保全の方針	14
	(5) 対策内容と実施時期	16
	(6) 長寿命化のコストの見通し、効果	17
4	計画の推進	17
	(1) 推進体制等の整備	17
	(2) フォローアップの体制	17

# 1 背景・目的等

## (1) 背景と目的

田原市は、平成 15 年及び平成 17 年の 2 度の合併を経て、渥美半島の大半を占めることとなり、県内 7 位となる 191.11 k m<sup>2</sup>に及ぶ市の区域内には、旧町ごとに使用していた庁舎や文化ホール等、多種多様な施設が整備されています。

その中には、目的が重複しているもの、市民ニーズの多様化や社会環境の変化によって利用率が低下しているものもあり、また、本市が保有する施設は昭和 50 年代に整備されたものが多く、今後、一定期間に大規模改修や建替えが集中することが予測されています。

そのため、田原市では、公共施設の設置目的や利用実態、コストなどの現状を分かりやすく「見える化」し、広く市民に知ってもらう啓発資料とするため、平成 26 年 2 月に「田原市公共施設白書」を取りまとめるとともに、同年 12 月には、将来にわたって持続的に公共サービスを提供していくため、本市の公共施設のあり方の基本的な考え方を取りまとめた「田原市公共施設適正化計画（平成 30 年 12 月廃止）」を策定しました。

また、国においても、厳しい財政状況や人口減少などの状況を踏まえ、地方公共団体が公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設等の最適な配置などの実現を推進するため、全国の地方公共団体に対し、公共施設等総合管理計画の策定を要請し、田原市では、平成 28 年 2 月、道路や下水道などインフラ施設を含めた「田原市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を取りまとめました。（平成 30 年 12 月改定）

今回定める「田原市保健・福祉施設長寿命化計画（以下「本計画」という。）」は、総合管理計画に基づき地域福祉課と健康課が所管する保健・福祉施設の維持管理及び更新等に係る中長期的な取組の方向性を明らかにする計画であり、総合管理計画に基づく保健・福祉施設の個別施設計画として位置付けるものです。

## (2) 計画期間

総合管理計画の計画期間は、平成 30 年度から令和 19 年度までの 20 年間を計画期間としていることから、本計画の計画期間を、令和 3 年度から令和 19 年度までの 17 年間とします。

ただし、社会情勢の変化や国・県の補助制度の変更、各施設の点検結果、劣化状況に応じて適宜見直しを図ります。

### (3) 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画で個別施設計画を策定する施設とした以下の施設とします。

#### 対象施設

施設 I D	施設名	床面積 (㎡)	建築 年度	構造	階数	経過年数
13	田原福祉センター	7,440.48	H2	鉄筋コンクリート	1	30
			H12	鉄骨	3	20
14	赤羽根福祉センター	2,201.49	H13	鉄骨	1	19
15	渥美福祉センター	4,126.72	H12	鉄筋コンクリート	2	20
356	赤羽根診療所	291.00	H13	鉄骨	1	19
合計		14,059.69				

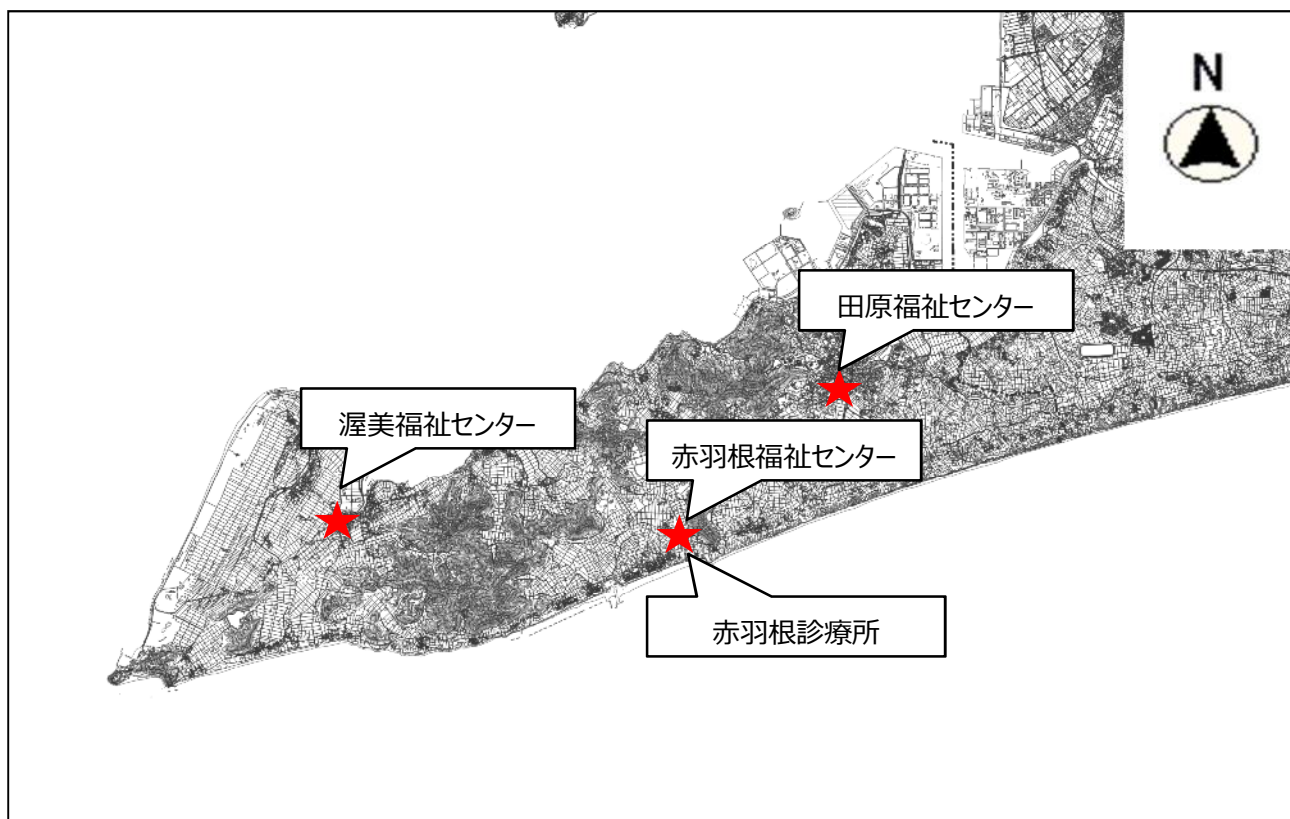
※経過年数は、令和3年3月末時点

※施設 I Dは「資産経営システム」の登録番号を指す

## 2 施設の実態

### (1) 施設の概要

#### ア 位置図



#### イ 利用状況

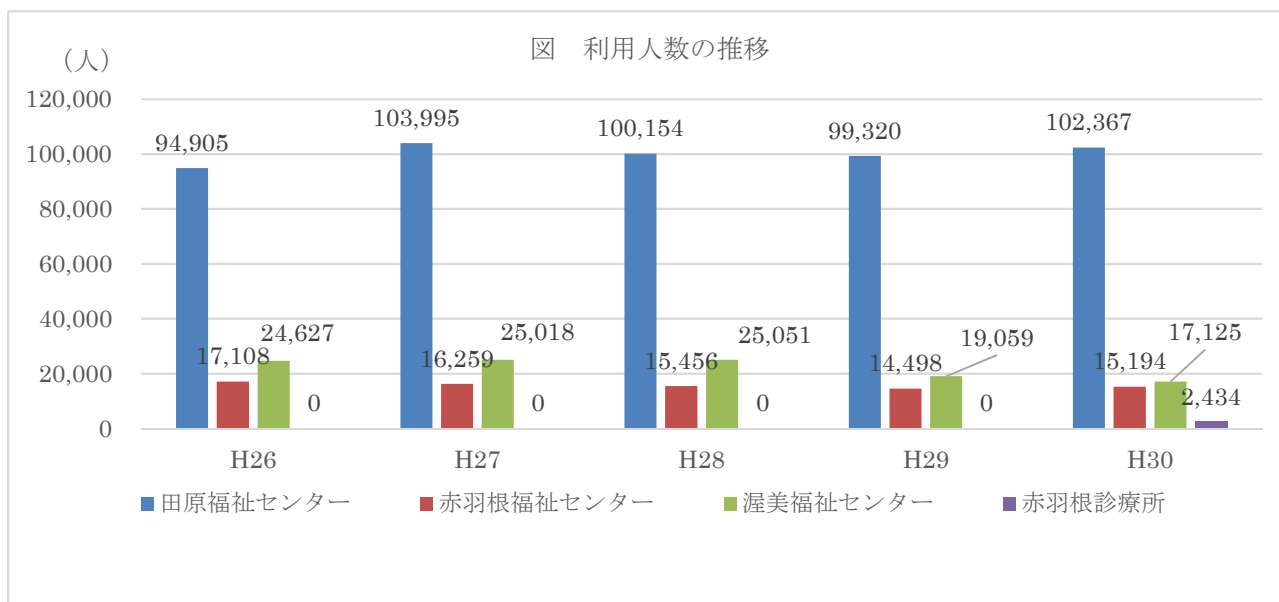
田原福祉センターは、一般利用者及び健診等利用者は減少傾向であり、会議室及び各事業所の利用者は増加傾向にあります。

赤羽根福祉センターは、平成 30 年度に赤羽根診療所を開設したことに伴い、健診等の実施を取り止め、健診に係る利用者はゼロとなりました。

渥美福祉センターは、一般利用、会議室利用、健診等利用者共に減少傾向にあります。

令和 2 年 4 月から、田原・渥美福祉センターの浴場施設は休止しています。

## ■ 利用人数の推移



## ■ 運営時間

施設名	開館時間	閉館時間	休館日	利用対象者
田原福祉センター	8:30	21:00	祝日、12/29 ～1/3	高齢者、障害者、ひとり親家庭等の子及び保護者、保健予防の対象者及び関係者、福祉団体の関係者等
赤羽根福祉センター	8:30	17:00	土、日、祝日、 12/29～1/3	保健予防の対象者及び関係者、福祉団体の関係者等
渥美福祉センター	(月～土) 8:30	(月～土) 17:00	日、祝日、 12/29～1/3	高齢者、障害者、保健予防の対象者及び関係者、福祉団体の関係者等
赤羽根診療所	(月～金) 9:00	(月・水・金) 19:00 (火・木) 17:00	土、日、祝日、 12/29～1/3	健康保持に必要な医療の提供を必要とする者

## ウ 運営状況

### ■施設別利用スペースの構成

施設名	室名
田原福祉センター	<p>1階 事務室、相談室、レクリエーションルーム、ボランティアルーム、展示室、機械室、多目的室、図書室、機能回復訓練室、教養娯楽室、喫茶コーナー、浴室、脱衣室、男子トイレ（2）、女子トイレ（2）、多目的トイレ（2）、男子更衣室、女子更衣室、湯沸室、所長室、仮眠室、倉庫、休養室、洗濯室、脱衣室</p> <p>2階 診察室、内科診察室、歯科診察室、検査室、個別相談室、栄養指導室、集団指導室、授乳コーナー、男子トイレ、女子トイレ</p> <p>3階 会議室、大会議室、書庫、男子トイレ、女子トイレ</p> <p>立体駐車場</p>
赤羽根福祉センター	<p>事務室、集団指導室、機能回復訓練室、栄養指導室、会議室、男子トイレ、女子トイレ、多目的トイレ、検査室、授乳室、相談室、授産施設、湯沸室、休憩室、男子更衣室、女子更衣室、倉庫、書庫、機械室、電気室</p> <p>デイサービス部門 事務室、相談室、静養室、日常生活訓練室、食堂、配膳室、脱衣室、特殊浴室、一般浴室、作業準備室、休憩コーナー、トイレ</p>
渥美福祉センター	<p>歯科診察室、子育てルーム、事務室、集団検診室、診察室、相談室 1～3、待合室、エントランス、展示コーナー、記録保管室、機能訓練室、運動訓練室、第一第二会議室、集会室・ボランティアルーム、談話相談室、栄養指導室、男女浴室、教養娯楽室、男女更衣室、器具庫、スタッフ男女更衣室、1階男女トイレ、多目的トイレ、2階男女トイレ、多目的トイレ、書庫、倉庫、湯沸室、準備室、薬品庫、機材庫、風除室、ポンプ室、消火ポンプ室、洗濯室、倉庫、機械室、デイサービス部門 カフェテリア、厨房、食堂、日常動作訓練室、休養静養室、浴室、作業準備室、事務室、トイレ、多目的トイレ</p>
赤羽根診療所	<p>診察室(1)、診察室(2)、X線室、操作室、点滴・処置室、検尿検査室、調剤室、待合室、中待合、受付、事務室、所長室、スタッフルーム、更衣室、男子更衣室、書庫、多目的トイレ、女子トイレ、スタッフ男子トイレ、スタッフ女子トイレ</p>

### ■施設別運営人員

施設名	運営人員
田原福祉センター	【指定管理】常勤職員 13名、嘱託・非常勤職員 15名
赤羽根福祉センター	【指定管理】常勤職員 3名、嘱託・非常勤職員 5名
渥美福祉センター	事務職 2名、保健師 4名、会計年度任用職員運転手 1名
赤羽根診療所	【指定管理】(診療所医師 1名)、看護師 2名、臨床検査技師 1名

### ■施設別運営コストの状況（過去5カ年）

「保健・福祉施設」の年間トータルコストの平均は 175,335 千円で、施設にかかるコストは 95,159 千円、人にかかるコストは 55,212 千円となっています。平成 30 年度は、赤羽根診療所を開設したことにより年間トータルコストが増加しています。

(単位：千円)

施設名	田原福祉センター						
項目	H26	H27	H28	H29	H30	合計	年平均
施設にかかるコスト	46,498	51,900	36,198	36,276	41,350	212,222	42,444
事業運営にかかるコスト	0	0	0	0	0	0	0
人にかかるコスト	6,885	6,336	8,350	9,755	12,100	43,426	8,685
年間トータルコスト	53,383	58,236	44,548	46,031	53,450	255,648	51,129

(単位：千円)

施設名	赤羽根福祉センター						
項目	H26	H27	H28	H29	H30	合計	年平均
施設にかかるコスト	21,904	16,593	17,921	14,885	14,684	85,987	17,197
事業運営にかかるコスト	0	0	0	0	0	0	0
人にかかるコスト	1,668	52	1,543	1,965	3,841	9,069	1,813
年間トータルコスト	23,572	16,645	19,464	16,850	18,525	95,056	19,010

(単位：千円)

施設名	渥美福祉センター						
項目	H26	H27	H28	H29	H30	合計	年平均
施設にかかるコスト	40,261	37,514	30,503	29,985	28,176	166,439	33,288
事業運営にかかるコスト	0	0	0	0	0	0	0
人にかかるコスト	12,535	17,421	15,476	14,718	11,453	71,603	14,320
年間トータルコスト	52,796	54,935	45,979	44,703	39,629	238,042	47,608

(単位：千円)

施設名	赤羽根診療所						
項目	H26	H27	H28	H29	H30	合計	年平均
施設にかかるコスト	-	-	-	97,164	2,230	-	2,230
事業運営にかかるコスト	-	-	-	0	24,964	-	24,964
人にかかるコスト	-	-	-	14,803	30,394	-	30,394
年間トータルコスト	-	-	-	111,967	57,588	-	57,588

※H29 は建設（改築）年度のため、年平均計算から除外しています。



## (2) 施設の将来の必要コスト (17 年間)

「保健・福祉施設」について、事後保全で単純更新した場合の今後 17 年間に必要となるコストは以下のとおりです。

### ア 将来の更新コスト

(単位：千円)

施設名	田原福祉センター	赤羽根福祉センター	渥美福祉センター	赤羽根診療所	年度別合計
R3					
R4					
R5					
R6					
R7			6,381		6,381
R8					
R9	6,469				6,469
R10					
R11			29,487		29,487
R12	1,680,638	5,568	1,756,089		3,442,295
R13		1,065,865			1,065,865
R14	19,443		4,270	46,036	69,749
R15					
R16					
R17	306,616				306,616
R18					
R19					
施設別計	2,013,166	1,071,433	1,796,227	46,036	4,926,862

### イ 将来の維持管理コスト

算定方法は、施設運営コスト状況（過去 5 年）の年平均額に 17（年間）を乗じた金額です。

(単位：千円)

施設名	施設にかかるコスト	事業運営に係るコスト	人にかかるコスト	施設別計
田原福祉センター	721,548	0	147,645	869,193
赤羽根福祉センター	292,349	0	30,821	323,170
渥美福祉センター	565,896	0	243,440	809,336
赤羽根診療所	37,910	424,388	516,698	978,996
計	1,617,703	424,388	938,604	2,980,695

ウ 将来必要となる施設のコスト（更新コスト+維持管理コスト）

（単位：千円）

施設名	ア 将来の更新コスト	イ 将来の維持管理コスト	施設別計
田原福祉センター	2,013,166	869,193	2,882,359
赤羽根福祉センター	1,071,433	323,170	1,394,603
渥美福祉センター	1,796,227	809,336	2,605,563
赤羽根診療所	46,036	978,996	1,025,032
計	4,926,862	2,980,695	7,907,557

### (3) 施設の老朽化状況

#### ■ 構造躯体以外の劣化状況等の評価

本市の「保健・福祉施設」について、下記のルールに基づき、棟ごとの劣化状況を健全度として算定しました。

建築物の劣化状況等に関する判定基準

良好  
▲  
劣化

判定	劣化状況	劣化状況の定量的な判定基準の目安			
		1)ひび割れ 外壁、内部仕上げ 等	2)浮き剥離 外壁、内部仕上げ 等	3)腐食（錆） 外壁、内部仕上げ 等	4)作動不良 電気設備等
A	・全体的に健全である。 ・緊急修繕の必要がなく、日常の維持管理で対応するもの。	劣化部が 全体の0~10% 程度	0~10% 程度	部分的に 錆が発生 (1%以下)	施設が問題なく本来の機能を維持している状態（築10年を目安）
B	・全体的に健全であるが、部分的な劣化が進行している。 ・緊急修繕の必要はないが、維持管理の中で定期的な観察が必要なもの	10~40% 程度	10~30% 程度	部分的に 錆が発生 (1%を超え33%未満)	多少の不具合が確認されるが、施設は機能している状態（築20年を目安）
C	・全体的に劣化が進行している。 ・現時点では重大な事故につながらないが、利用し続けるためには部分的な補修が必要なもの。	40~70% 程度	30~50% 程度	部分的に 錆が発生 (33%を超え50%未満)	明らかに不具合箇所があり、施設の機能が部分的に損なわれている状態（築30年を目安）
D	・全体的に顕著な劣化がある。 ・重大な事故に繋がるおそれがあり、施設の利用禁止あるいは、緊急の補修が必要なもの。	70~100% 程度	50~100% 程度	部分的に 錆が発生 (50%以上)	施設本来の機能を全く維持していない状態（築40年以上を目安）

#### 部位の評価点

判定	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

#### 部位のコスト配分

部位	コスト配分
屋上・屋根	5.1
外壁	17.2
内部仕上	22.4
電気設備	8.0
機械設備	7.3
合計	60.0

#### 健全度の算定方法

$$\text{健全度} = (\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60.0$$

健全度の計算（例）

部位	判定	評価点	×	コスト配分	=	
屋上・屋根	A	100	×	5.1	=	510.0
外壁	B	75	×	17.2	=	1290.0
内部仕上	C	40	×	22.4	=	896.0
電気設備	A	100	×	8.0	=	800.0
機械設備	B	75	×	7.3	=	547.5
合計						4,043.5
						÷60
<b>健全度</b>						<b>67</b>

以下の表は、財産台帳を基に、前頁のルールに従い棟ごとの劣化状況を整理したものです。

建物情報						劣化状況評価						備考
施設 I D	施設名	建物 I D	建物名	建築年度		屋根・ 屋上	外壁	内部仕上	電機設備	機械設備	健全度	
				西暦	和暦							
13	田原福祉センター	001	福祉センター	1990	H2	C	B	B	C	C	63	
13	田原福祉センター	002	福祉センター(増築)	2000	H12	C	C	B	A	B	65	
13	田原福祉センター	003	立体駐車場	2000	H12	C	C	B	B	B	61	
14	赤羽根福祉センター	002	福祉センター	2001	H13	C	B	B	C	C	63	
15	渥美福祉センター	001	デイサービス	2000	H12	B	B	B	B	B	75	
15	渥美福祉センター	002	福祉センター	2000	H12	B	B	B	B	B	75	
15	渥美福祉センター	003	車庫	2000	H12	A	C	A	A	A	82	
15	渥美福祉センター	004	車庫	2000	H12	A	C	A	A	A	82	
15	渥美福祉センター	005	車庫	2000	H12	A	C	A	A	A	82	
15	渥美福祉センター	006	プロバン庫	2000	H12	A	B	A	A	A	92	
15	渥美福祉センター	007	車庫	2015	H27	A	A	A	A	A	100	
356	赤羽根診療所	001	診療所	2001	H13	A	A	A	A	A	100	

A: 概ね良好                      C: 広範囲に劣化  
B: 部分的に劣化                D: 早急に対応する必要がある

#### (4) 施設評価

##### ア 1人当たりにかかるコスト

「保健・福祉施設」に分類される4施設のうち、福祉センター3施設を、想定される利用者の圏域（旧田原町、旧赤羽根町、旧渥美町）ごとで、過去5年間の実績に基づく市民1人当たりにかかる運営コストは以下のとおりです。赤羽根福祉センターは、田原福祉センターの約2.5倍となり過大であることがわかります。

施設名	年間運営コスト (千円)	圏域別人口 (人)	1人当たりの 年間コスト(円)
田原福祉センター	51,129	37,416	1,367
赤羽根福祉センター	19,010	5,422	3,506
渥美福祉センター	47,608	18,726	2,542
赤羽根診療所	57,588	5,422	10,621

《市人口：61,564人／旧田原町 37,416人、旧赤羽根町 5,422人、旧渥美町 18,726人／住民基本台帳人口（R2.3.31現在）試算》

##### イ 床面積1㎡当たりにかかるコスト

「保健・福祉施設」に分類される4施設の、過去5年間の実績に基づく床面積1㎡当たりにかかる運営コストは、以下のとおりです。赤羽根診療所にかかるコストが過大であることがわかります。

施設名	年間運営コスト (千円)	床面積 (㎡)	1㎡当たりの 年間コスト(円)
田原福祉センター	51,129	7,440.48	6,872
赤羽根福祉センター	19,010	2,201.49	8,635
渥美福祉センター	47,608	4,126.72	11,537
赤羽根診療所	57,588	291.00	197,897

## ウ 施設健全度

「保健・福祉施設」に分類される4施設のうち、田原福祉センター及び赤羽根福祉センターは、建設から長い年を経過していることで経年劣化が進み、いずれも建物の健全度は低い水準となっています。

〈施設別の健全度〉

- ・田原福祉センター 健全度 63、65（部分的に劣化、広範囲に劣化）
- ・赤羽根福祉センター 健全度 63（部分的に劣化、広範囲に劣化）
- ・渥美福祉センター 健全度 75（部分的に劣化）
- ・赤羽根診療所 健全度 100（概ね良好）

## （5）現状を踏まえた課題

### ■ 田原福祉センター

- ・旧館空調設備の劣化が進んでおり、改修の必要があります。（新館は令和元年度に改修済。）
- ・新館旧館共に雨漏りがあり、利用者の利用環境面で問題があります。防水工事や壁面改修等、早急な改修が必要です。
- ・立体駐車場に雨漏りがあり、利用者の利用環境面で問題があります。壁面改修等、早急な改修が必要です。

### ■ 赤羽根福祉センター

- ・雨漏りがあり、利用者の利用環境面で問題があります。
- ・ヒートポンプチャラーに経年劣化がみられます。ヒートポンプチャラーについては、空調設備及び併設しているデイサービスの風呂用の温水設備を兼ねていることから、今後改修が必要です。
- ・現在は、建設当時の目的である「保健センター」としての機能を有しておらず、併設されているデイサービスや診療所など民間事業者の事業所としての利用が主となっています。福祉センターとしての方向性を検討する必要があります。

### ■ 渥美福祉センター

- ・利用者が年々減少傾向にあります。施設の規模が適正か検討する必要があります。

### ■ 赤羽根診療所

- ・医師のいない無医地区を解消するために開設した公設民営の赤羽根地域で唯一の医療機関（診療所）であり、地域のかかりつけ医として、地域医療を担っています。企業努力を重ねていながら、独立採算での運営を目指しています。

### 3 対策の優先順位の考え方

関係者や田原市市民意識調査での公共施設に対する市民の意見を参考にしつつ、以下の内容を総合的に勘案して、施設間における対策の優先順位を検討し、長寿命化等に取り組みます。

#### (1) 施設の状態

「保健・福祉施設」に分類される4施設のうち、赤羽根診療所を除く3施設は、建設から長い年月を経過し経年劣化が進んでおり、更新コスト、維持管理コストのいずれの負担も大きくなっています。

#### (2) 施設が果たしている役割等

福祉センターは、地域の保健・福祉の拠点施設としての役割を持ち、地域住民の福祉の向上と健康の増進を目的として設置されています。

赤羽根・渥美福祉センターでは、併設されているデイサービスセンターを民間に貸与し、デイサービスを行っています。また、両センターは災害時の福祉避難所に指定されています。

赤羽根診療所は、無医地区を解消するために開設した公設民営の診療所で、地域のかかりつけ医として、地域医療を担っています。

#### (3) 施設整備の基本的な方針

##### ア 施設の規模・配置等の方針

現状の利用状況や更新コスト等を総合的に判断し、福祉センター設置圏域を旧田原町・旧赤羽根町で1か所、旧渥美町で1か所の2圏域に分けて運営することも視野に入れ、赤羽根福祉センターの統合を含めた施設のあり方を検討していきます。また、民間活用によるサービスの向上や管理運営の効率化を図ります。

渥美福祉センターについては、利用者数は減少傾向ですが、保健福祉サービスの拠点として必要な施設であり、機能を維持しながら、利便性の高い市街地への誘導も視野に、他の公共施設等との複合化等について検討していきます。

赤羽根診療所については、現状の規模と配置を維持し、民間活用によるサービスの向上や管理運営の効率化を図ります。

##### イ 今後の方向性

###### ■現状の規模や機能を維持する施設

田原福祉センターは、現状の規模と機能を維持しつつ、利用状況等を踏まえて機能やサービスの見直しを検討します。

赤羽根診療所は、地域に必要とされる診療所として現状の規模と機能を維持します。

###### ■機能を維持しつつ、他の公共施設等との複合化等を検討する施設

渥美福祉センターは、利用状況等を踏まえて機能やサービスの見直しを検討し、他の公共施設等との複合化等についても検討します。

## ■ 統合・廃止等を検討する施設

赤羽根福祉センターは、建設当時の目的である「保健センター」としての機能を有しておらず、デイサービスなどの民間事業者の事業所としての利用が主となっているため、施設の活用方法や統合などを検討していきます。

## (4) 改修等の基本的な方針

### ア 施設の目標使用年数、改修周期の設定等

本市の「保健・福祉施設」に係る目標使用年数、改修周期等を次のとおり設定します。

建物の耐用年数については、考え方が様々ありますが、法定耐用年数を上回る目標使用年数を設定し、予防保全による施設の長寿命化に取り組む必要があります。物理的な耐用年数は、構造、立地条件、使用状況の違いなどによっても大きく左右されますが、目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）を参考に設定しています。また、日々の施設の点検等により、劣化、破損あるいはその拡大を未然に防ぐ予防保全の手法で、目標使用年数の達成を目指します。

なお、赤羽根福祉センター及び渥美福祉センターについては、今後、統合や複合化などを検討していく施設であるため、必要最低限の改修（修繕）を実施していくこととします。

【参考】「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）

構 造	目標耐用年数	上限値	平均値
RC造、SRC造、S造	50年～80年	<b>80年</b>	65年
木造	30年～50年	<b>50年</b>	40年

### 目標使用年数、改修周期等

		目標使用年数	修繕の周期	改修の周期
長寿命化型 (予防保全)	RC造、SRC造、S造	80年	20年	40年
	木造	50年	15年	30年
従来型（事後保全）		60年	15年	30年

※従来型（事後保全）は、木造も含めて目標使用年数は一律60年で設定しています。

### 整備方法の定義

整備方法	定義
修繕	施設、設備、構造物等の機能維持のために必要となる補修・修繕などで、補修・修繕後の効用が当初の効用を上回らないもの。屋根や外壁の塗り替え、亀裂の補修など。
改修（長寿命化改修）	公共施設等を直すもので、改修後の効用が当初の効用を上回るもの。耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。
更新（建替）	老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

## イ 長寿命化の方針

### 長寿命化の方針

田原市公共施設等総合管理計画	劣化の状況に応じて、適切な時期に適切な改修・修繕等を行い、施設の長寿命化による公共施設（建築物）の更新費用、ライフサイクルコストの削減を図ります。
----------------	---

長寿命化にあたっては、本市の公共施設（建築物）の全施設を比較して、更新コストが一定期間に集中した場合は、市の財政負担を考慮して、優先度の高い施設を優先し、一部を先送りにするなど、コストの平準化を図り、実現性を高めております。また、個別施設計画の対象となっている施設の中でも、小規模な倉庫や自転車置き場など、更新コストが比較的少ない建物については、予防保全としての長寿命化対策は実施せず、事後保全としての修繕等で対応することとします。

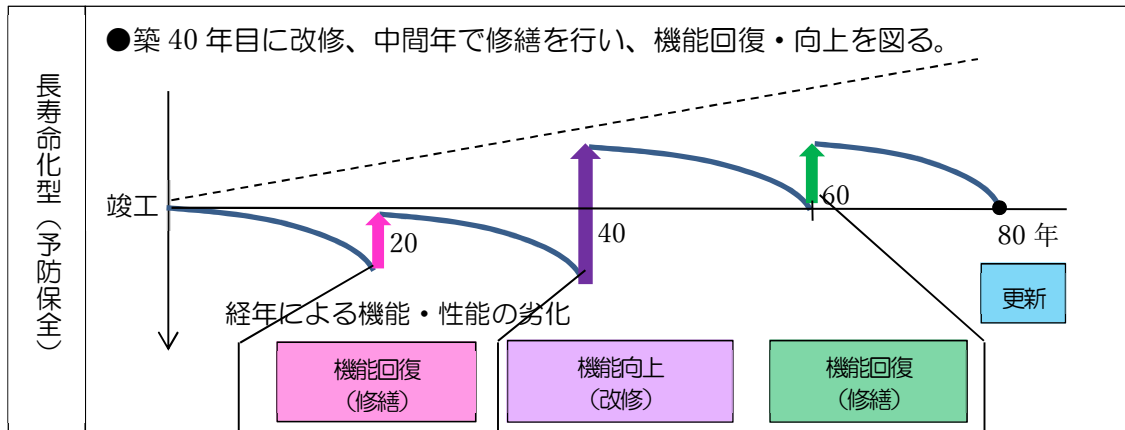
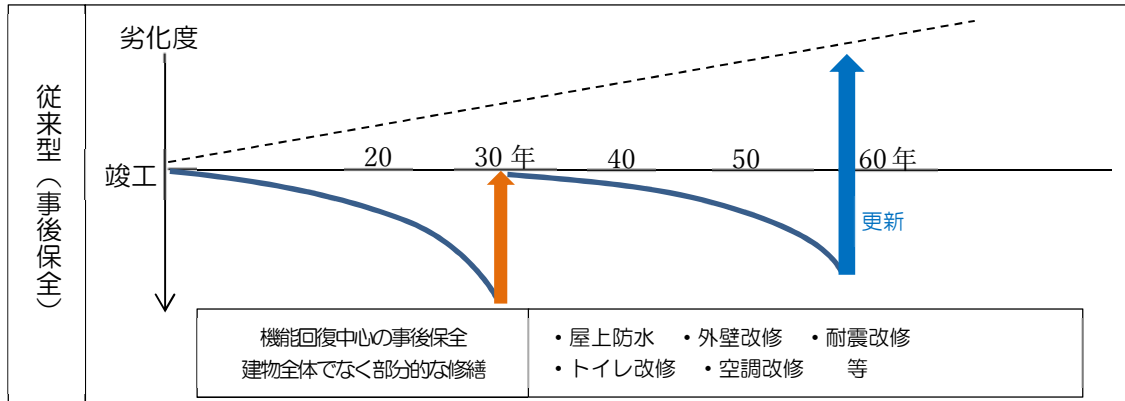
## ウ 予防保全の方針

施設特性や安全性・経済性を考慮しつつ、施設管理者は、年 2 回程度の屋内外の点検を実施して定期的に劣化の有無や兆候を調査・把握し、劣化の状態を予測したうえで、計画的に改修・修繕等を実施し、施設機能の保持・回復を図り、予防保全に努めます。

これにより、施設の安心・安全を確保するとともに、維持・更新に係るコストの軽減や平準化を図ります。



◆従来型と長寿命化型の対策イメージは以下のとおりです。



築20年目 修繕
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・設備機器更新</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕</li> </ul>

築40年目 改修（長寿命化改修）
経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水改修（断熱化）</li> <li>・外壁改修</li> <li>・開口部改修</li> <li>・内部改修（床、壁、天井）</li> <li>・設備改修</li> </ul>

築60年目 修繕
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・設備機器更新</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕</li> </ul>

(5) 対策内容と実施時期

(単位：千円)

施設名	建物	建築 年度	計画期間																	対策 費用計							
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19								
田原福祉センター	福祉センター(旧館)	H2		空調入替			屋上防水		修繕		設計	長寿命化					修繕										
				56,890			40,000		30,000		50,000	560,000						50,000				786,890					
	福祉センター(増築)	H12		屋上防水																	41,090						
	立体駐車場	H12				壁面改修				修繕											29,430	20,000					49,430
赤羽根福祉センター	福祉センター	H13					修繕			修繕							修繕										
							40,000				40,000							40,000									
渥美福祉センター	デイサービス	H12						修繕					修繕							修繕							
								30,000					30,000							30,000							90,000
	福祉センター	H12																									
	車庫・プロパン庫	H12																									
赤羽根診療所	診療所	H13																		修繕							
																					16,000						
対策費用計				56,890	41,090	29,430	80,000	30,000	30,000	20,000	90,000	560,000	30,000	16,000		40,000	50,000	30,000									1,103,410

## (6) 長寿命化のコストの見通し、効果

従来型（事後保全）の60年で建て替えるサイクルから、長寿命化型（予防保全）の80年（木造は50年）で建て替えるサイクルに転換した場合、計画期間である17年間で、更新コストは3,839,638千円の削減が見込まれます。

なお、赤羽根福祉センター及び渥美福祉センターについては、今後、統合や他の公共施設等との複合化を検討していく施設であり、施設の長寿命化改修は行わず、必要最低限の修繕のみを実施する想定で試算しています。

赤羽根診療所については、平成29年度に大規模な改修工事を行ったうえで開設しているため、長寿命化改修の時期は先送りしています。

### ■更新コスト（17年間）

（単位：千円）

	田原福祉センター	赤羽根福祉センター	渥美福祉センター	赤羽根診療所	計
従来型	2,013,166	1,071,433	1,796,227	46,036	4,926,862
長寿命化型	877,410	120,000	90,000	16,000	1,103,410
効果額	1,135,756	951,433	1,706,227	30,036	3,823,452

## 4 計画の推進

### (1) 推進体制等の整備

ファシリティマネジメント担当課である企画課、財政関連の担当課である財政課、技術職を有する建築課及び複合化を図るための各関係部署と情報共有を図りながらマネジメントを行っていますが、必要に応じて田原市公共施設等適正化推進会議等を活用し、全庁的な体制で対応を図ります。

### (2) フォローアップの体制

社会情勢の変化や施設の劣化状況等により、変更の必要が生じたときは、柔軟に計画の見直しを実施します。また、計画に位置付けられた事業は、田原市総合計画の実施計画の中で平準化するなど、実施年次及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、地方債などを積極的に活用し、財源の確保を図りながら、限られた財源の中で実現を目指します。