

3R

『Repair』 『Renewal』 『Reduce』

袋井市

個別施設計画

【保健・病院施設編】



令和2年3月
袋井市
Fukuroi City

目 次

第1章 はじめに

1 計画の背景・目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の期間	3
4 計画の対象施設	4

第2章 現状と評価

1 施設の整備経過について	5
(1) 袋井市総合健康センター	5
(2) 浅羽保健センター	6
2 施設の状態・施設カルテ	6
(1) 袋井市立聖隷袋井市民病院	6
(2) 袋井市総合健康センター	9
(3) 浅羽保健センター	12
3 施設の老朽化・劣化の状況	15
(1) 老朽化状況の点検の流れ	15
(2) 公共建築物点検	16
(3) コンクリート品質点検	25

第3章 基本方針と具体的取組

1 施設の将来像	29
2 基本的な考え方	29
(1) 『Repair』 予防保全・長寿命化への転換	29
(2) 『Renewal』 性能水準の引き上げ	30
(3) 『Reduce』 規模・配置の最適化	30
3 具体的な保全手法	30
4 改修項目と時期	33
5 目標使用年数と保全手法	34
(1) 袋井市総合健康センター	34
(2) 浅羽保健センター	35

6 整備方針	36
（1）時間計画型予防保全	36
（2）状態監視型予防保全	37

第4章 運用体制

1 公共マネジメントシステムの活用	39
2 推進体制と事業スキーム	40
3 計画のフォローアップ	41

資料

別表 時間計画型予防保全	42
--------------	----

1章

はじめに

1 計画の背景・目的

本市の病院・福祉施設は、市民生活に密着したサービスを提供するだけでなく、各種の相談や健康づくりの支援など、QOLの向上を通じて日本一健康文化都市の実現していく施設として運営している。具体的には、「保健・医療・介護・福祉」のサービスを一体的に利用できることを目的にした「袋井市総合健康センター」と「浅羽保健センター」である。

袋井市総合健康センターは、誰もが、

できる限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを続けることができるよう、地域の保健・医療・介護・福祉などが連携して、必要とされるサービスが一体となって切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」を進めていく拠点として、平成27年5月に誕生した施設である。袋井市総合健康センターの開館に先立つ平成25年5月、聖隷福祉事業団を指定管理者とした「聖隷袋井市民病院」が中東遠総合医療センターの後方支援病院として、既に診療を開始しており、平成27年5月に保健センター、社会福祉協議会も包含した総合的な市民サービスを提供する先進的な施設として設置された。聖隷袋井市民病院を含む袋井市総合健康センターは、少子高齢化が進む地域社会を支える施設として運営されているが、その施設・設備は新たに建設されたものではなく、昭和54年建

■ 袋井市民病院（建設当時）



■ 総合健康センター（現在）



設の「袋井市民病院」の建物を改修して活用している。

地域包括ケアシステムの推進を担い、市民生活に直結した施設であるものの、建物の建築初年から40年が経過していることから、電気・配管・排水システムのトラブルがしばしば発生する状況にある。また、総延床面積24,566.91㎡と大きな建築物であることから、管理に非効率な部分が発生しているという側面も見受けられる。

また、主に浅羽地域の健康づくりに関することや各種申請受付などを担う浅羽保健センターについては、昭和60年に建設されて以降、浅羽地域の住民を中心に、多くの方に健康増進や保健活動の拠点施設として活用されているが、築後30年以上が経過し老朽化の影響が顕在化している。

■ 浅羽保健センター



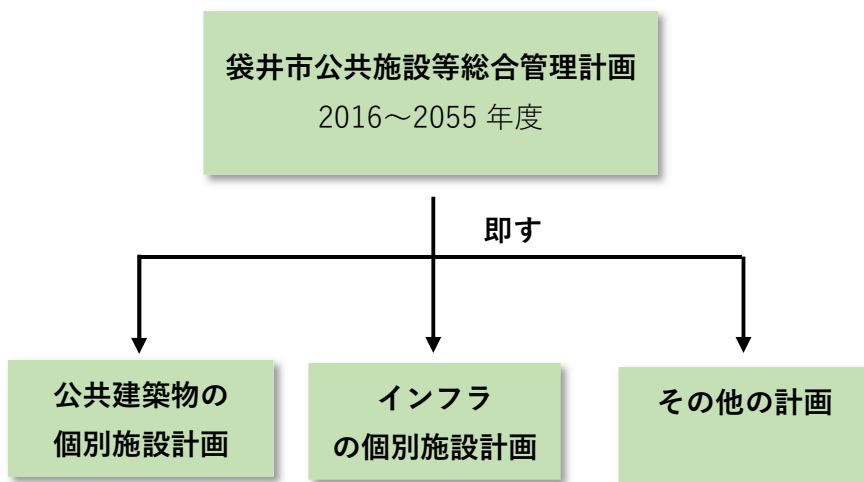
保健・病院施設は、乳幼児期から高齢期まで幅広い市民の生活に直結する施設であることから、患者や利用者の皆様が安全に安心して利用していただけるよう、適切な管理や整備を進める必要がある。人口減少、少子高齢化の進行から、市民生活に密着する施設への社会的な要請は、今後も一層高まっていくものと予想される。

市が保有する施設の多くが老朽化を迎えていくなか、保健・病院施設についても財政的な負担と社会的な要請とのバランスを保ちながら、安心・安全・快適な状況を効率的に確保・維持していく基本的な考え方をまとめることを目的に、本計画を策定するものである。

2 計画の位置付け

本計画は聖隷袋井市民病院を含む袋井市総合健康センターと浅羽保健センターの長寿命化等の実施計画とし、公共施設の総合的な方針を示した「袋井市公共施設等総合管理計画」におけるその他の建築物の個別施設計画として位置付ける。

計画の位置付けのイメージ



3 計画の期間

本計画の期間を2020年度（令和2年度）から2039年度（令和21年度）までの20年間とする。

ただし、人口状況、財政状況、施設の老朽化状況等を勘案するとともに、聖隷袋井市民病院の指定管理者である聖隷福祉事業団等との協議、保健・病院施設のあり方を検討する機会などの意見集約の中で施設整備や更新等も含めて、随時、総合的な見直しを図っていくものとする。

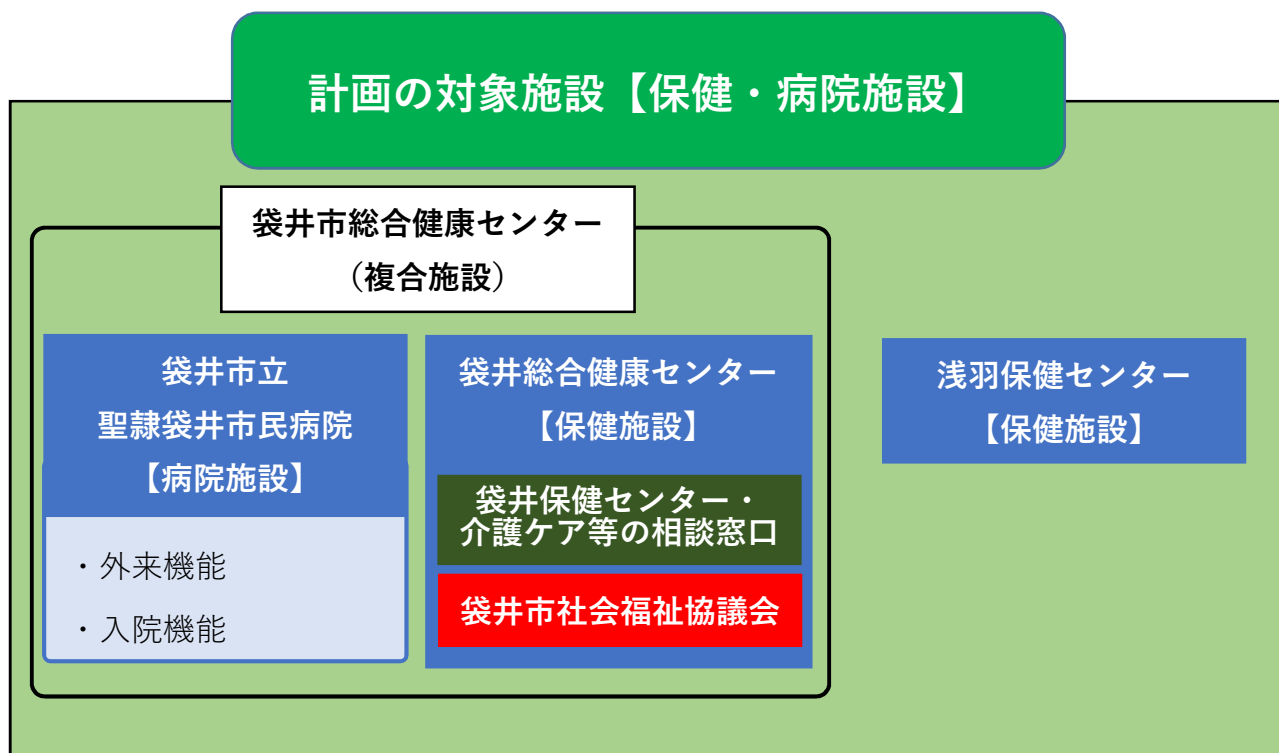
計画の期間のイメージ



4 計画の対象施設

本計画は、病院施設である聖隷袋井市民病院を含む袋井市総合健康センターを一体の施設として捉えるとともに、保健施設である浅羽保健センターを対象施設とする。

計画の対象施設のイメージ



2章

現状と評価

1 施設の整備経過について

(1) 袋井市総合健康センター

袋井市総合健康センターは、大別すると医療分野を担う聖隷袋井市民病院と、保健・介護・福祉の各種相談窓口である総合健康センターと2つの機能からなる複合施設である。また、本施設は旧袋井市民病院時代の複数回にわたる増築整備を経て現在の規模となっている。

ア 本館（昭和54年9月） 延床面積 15,090.91 m²

現在の聖隷袋井市民病院の外来、放射線、検査、医局、薬局、事務部門のほか施設全体の電気設備や空調等の管理を行う管理部門が入っている建物。総合健康センター機能も1階と2階に分かれて入っており、面積的にも最大の整備箇所となっている。地上5階建てであり、1～2階は上述のと通りの活用がされているが、3～5階部分の旧病室は、防災用物品、救護所備品や旧袋井市民病院の重要書類等が保管されている。

昭和54年竣工の建物であるが、平成15～16年に実施された耐震補強工事により耐震性能は一定程度向上している。想定される地震においても圧縮破壊は免れるレベルを保っているものの、被災後の使用は不可能と想定される。

イ 外来診察棟（昭和60年10月） 延床面積 980.88 m²

現在の総合健康センター内の地域包括ケア推進課介護ケア推進係とその直上の健診ルームがある区域。

ウ 西病棟（平成元年9月） 延床面積 5,213.01 m²

現在も3～5階が病棟として活用されている区域。1階部分は会議室や職員の更衣室のほか、電気設備などが設置されている管理区域として、2階部分は主にリハビリのためのスペースとして利活用されている。

エ 検査棟（平成5年7月） 延床面積 1,871.77 m²

旧袋井市民病院では各種の検査機器が設置されたり、病理検査等が行われていた区域。現在は、バックヤードとなっており活用はされていない。

オ 西館増築棟（平成27年3月） 延床面積 1,410.34 m²

聖隷福祉事業団が病院運営について指定管理者となった後に整備した新しい区域。3階から5階が西病棟と連続した病棟として活用されている。

(2) 浅羽保健センター（昭和60年4月） 延床面積 548.89 m²

浅羽保健センターは、旧浅羽町が町民の健康教育や健康相談、各種健診や栄養指導等を通して、乳幼児から高齢者まで、多くの方々の健康増進に寄与すること等を目的として、昭和60年に整備された平屋建ての保健施設である。現在は、浅羽地域の住民を中心に、健康教室や各種健診、子育て支援団体の活動等で活用されている。

2 施設の状態・施設カルテ

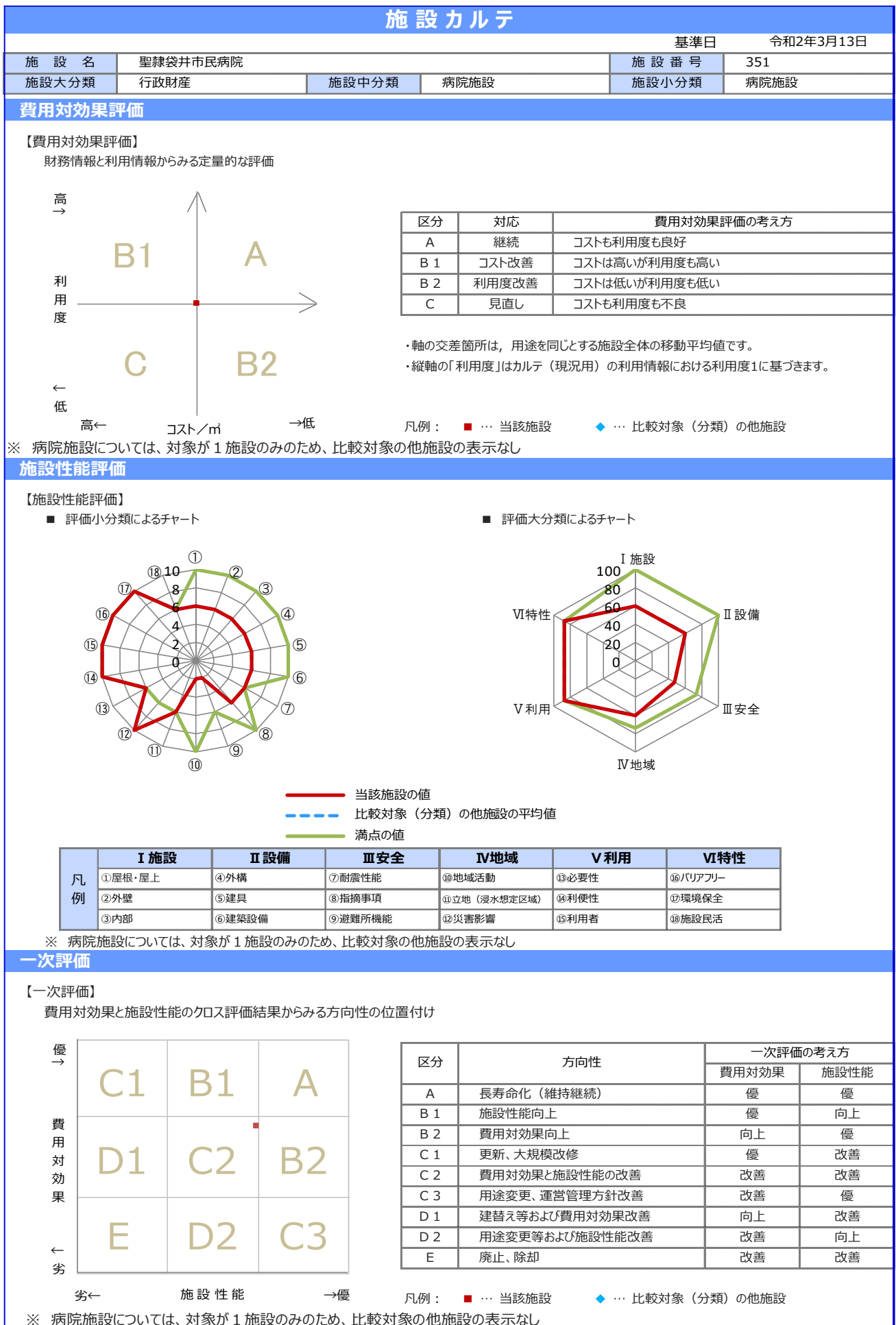
総合健康センターは機能ごとに利用者の属性や運営者が異なるため、大別された機能ごとに2つの施設カルテを作成、浅羽保健センターは単独でカルテを作成している。

(1) 袋井市立聖隷袋井市民病院（病院施設）

聖隷袋井市民病院は平成25年5月に開院。主として旧袋井市民病院当時の外来部分、放射線、検査部門、西館部分の活用と新たに建設した西館の新棟を活用し、4つの外来診療科(内科、整形外科、脳神経外科、リハビリテーション科)と、3つの病棟(回復期リハビリ病棟、一般病棟、療養病棟)を持つ施設として運営されている。

施設カルテ			
			基準日 令和2年3月13日
施設情報			
施設名称	聖隷袋井市民病院	施設番号	351
所在地	袋井市久能2515-1	施設大分類	行政財産
所管局部課	袋井市 総合健康センター地域包括ケア推進課	施設中分類	病院施設
設置目的	市民等の健康保持に必要な医療の提供及びこれに附帯する業務を行うため、病院事業を設置する。	施設小分類	病院施設
		財産区分	公共用
設置根拠	袋井市病院事業の設置等に関する条例	地域区分	袋井北
		小学校区	袋井北小学校
		中学校区	周南中学校
外観写真			
■ 運営・管理情報			
運営形態	指定管理（利用料金制でない）	供用開始日	1989/09/30
営業時間	8:30 ~ 17:00	供用廃止日	
時間備考			
指定管理者	社会福祉法人 聖隷福祉事業団		
■ 敷地・建物情報			
敷地面積	58022.44 m ²	総建築面積	1619.41 m ²
借地面積	m ²	総延床面積	6623.35 m ²
		施設面積	6623.35 m ²





(2) 袋井市総合健康センター（複合施設）

平成27年5月に開設された複合施設。主として旧袋井市民病院当時の本館、外来部分及び検査棟を活用し、保健・介護・福祉に関する相談や事業を展開している。市民から募集し決定した愛称は「はーとふるプラザ袋井」。


袋井市の部局に加えて袋井市社会福祉協議会も事務所を構えており、各種の相談の場としてだけでなく市民活動団体やボランティア活動の場ともなっている。

施設カルテ

基準日 令和2年3月19日

施設情報

施設名称	総合健康センター	施設番号	308
所在地	袋井市久能2515-1	施設大分類	行政財産
所管局部課	袋井市 総合健康センター地域包括ケア推進課	施設中分類	保健・福祉施設
設置目的	袋井市は、袋井市保健・医療・介護構想に基づき、市民が住み慣れた地域の中でいつまでも健康で安心して暮らすことができる総合的な健康支援システムの実現を目指し、保健、医療、介護及び福祉分野の連携を強化する拠点施設として、袋井市総合健康センター（以下「センター」という。）を設置する。	施設小分類	保健施設
		財産区分	公共用
		地域区分	袋井北
		小学校区	袋井北小学校
設置根拠	袋井市総合健康センター条例	中学校区	周南中学校
		外観写真	



■ 運営・管理情報			
運営形態	直営	供用開始日	昭和54年9月30日
営業時間	8:30 ~ 17:15	供用廃止日	
時間備考			
指定管理者			
■ 敷地・建物情報			
敷地面積	58022.44 m	総建築面積	6982.38 m
借地面積	m	総延床面積	17943.56 m
		施設面積	17943.56 m

棟情報

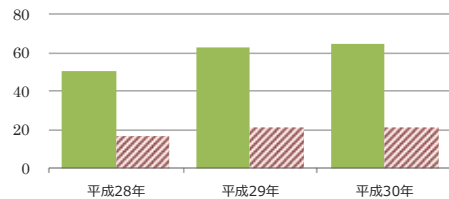
No.	棟番号	棟名称	建物用途	財産区分	構造主体	階数		建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築年	耐震情報	
						地上	地下				耐震診断	改修年度
1	1	本館	庁舎	公用	鉄筋コンクリート造	5		5,219.85	15,090.91	昭和54年	実施済み	平成16年
2	2	外来診療棟、リハビリ棟	庁舎	公用	鉄筋コンクリート造	2		574.55	980.88	昭和60年	不要	
3	3	検査棟（がん診療施設、リハビリ増築）	庁舎	公用	鉄筋コンクリート造	2		1,187.98	1,871.77	平成5年	不要	

財務情報

(千円)

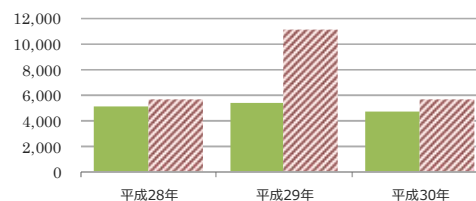
年度	平成28年	平成29年	平成30年
歳入 対前年度増減率(%)	-	23.2	3.0
総額	911	1,122	1,155
歳入	911	1,122	1,155
使用許可・貸付	0	0	0

(円/㎡) 【歳入の推移】



歳出 対前年度増減率(%)	平成28年	平成29年	平成30年
総額	91,757	97,820	85,983
光熱水費	19,962	21,644	22,121
維持保全費	61,595	65,975	53,662
使用料及び賃借料	0	0	0
人件費	10,200	10,200	10,200

(円/㎡) 【歳出の推移】



比較単位： 総額 / 施設面積 【当該施設】 (緑) 【分類平均】 (斜線)

第2章 現状と課題

施設カルテ

基準日 令和2年3月19日

施設名	総合健康センター	施設番号	308
施設大分類	行政財産	施設中分類	保健・福祉施設
		施設小分類	保健施設

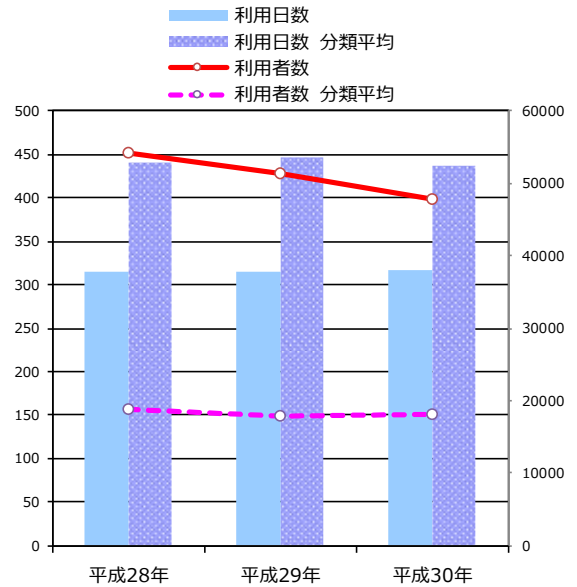
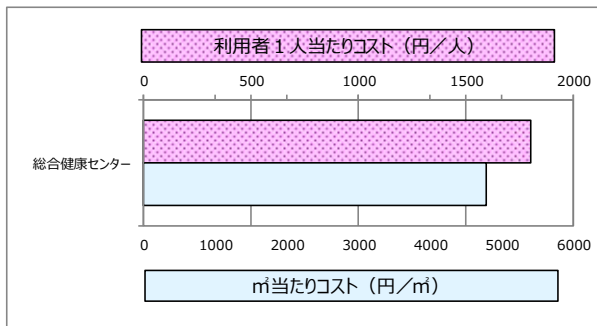
施設サービス提供状況

【施設サービス提供状況】

項目		平成28年	平成29年	平成30年
開館日数	(日)	315	316	317
利用日数	(日)	315	316	317
利用者数	(人)	54,140	51,277	47,848

【単位当たりコスト比較】

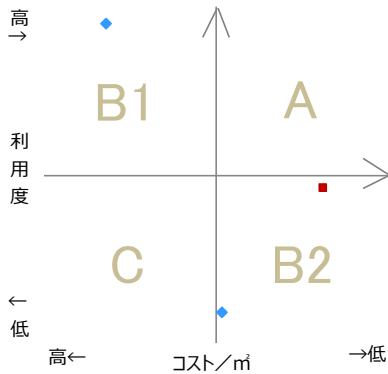
(平成30年度実績)



費用対効果評価

【費用対効果評価】

財務情報と利用情報からみる定量的な評価



区分	対応	費用対効果評価の考え方
A	継続	コストも利用度も良好
B 1	コスト改善	コストは高いが利用度も高い
B 2	利用度改善	コストは低いが利用度も低い
C	見直し	コストも利用度も不良

- ・軸の交差箇所は、用途を同じとする施設全体の移動平均値です。
- ・縦軸の「利用度」はカルテ（現況用）の利用情報における利用度1に基づきます。

凡例： ■ … 当該施設 ◆ … 比較対象（分類）の他施設

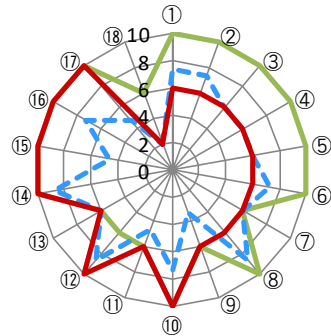
施設カルテ

			基準日	令和2年3月19日	
施設名	総合健康センター			施設番号	308
施設大分類	行政財産	施設中分類	保健・福祉施設	施設小分類	保健施設

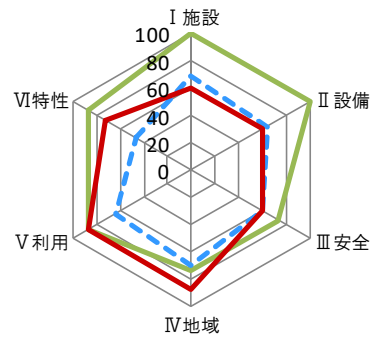
施設性能評価

【施設性能評価】

■ 評価小分類によるチャート



■ 評価大分類によるチャート



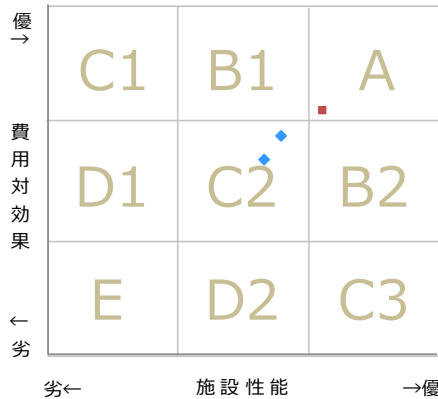
— 当該施設の値
- - - 比較対象（分類）の他施設の平均値
— 満点の値

	I 施設	II 設備	III 安全	IV 地域	V 利用	VI 特性
凡例	①屋根・屋上	④外構	⑦耐震性能	⑩地域活動	⑬必要性	⑯バリアフリー
	②外壁	⑤建具	⑧指摘事項	⑪立地（浸水想定区域）	⑭利便性	⑰環境保全
	③内部	⑥建築設備	⑨避難所機能	⑫災害影響	⑮利用者	⑱施設民活

一次評価

【一次評価】

費用対効果と施設性能のクロス評価結果からみる方向性の位置付け



区分	方向性	一次評価の考え方	
		費用対効果	施設性能
A	長寿命化（維持継続）	優	優
B 1	施設性能向上	優	向上
B 2	費用対効果向上	向上	優
C 1	更新、大規模改修	優	改善
C 2	費用対効果と施設性能の改善	改善	改善
C 3	用途変更、運営管理方針改善	改善	優
D 1	建替え等および費用対効果改善	向上	改善
D 2	用途変更等および施設性能改善	改善	向上
E	廃止、除却	改善	改善

凡例： ■ … 当該施設 ◆ … 比較対象（分類）の他施設

(3) 浅羽保健センター（保健施設）

昭和60年に建設された保健施設。旧浅羽町の時代に建設され、当時の名称は、「浅羽町保健センター」。平成17年に旧袋井市と合併し、現袋井市となった際に、「浅羽保健センター」となった。浅羽地域の住民を中心に健康教室や各種健診、子育て支援団体の活動等で活用されている。

施設カルテ

基準日 令和2年3月19日

施設情報

施設名称	浅羽保健センター	施設番号	306																												
所在地	袋井市浅名1028	施設大分類	行政財産																												
所管局部署	袋井市 総合健康センター健康づくり課	施設中分類	保健・福祉施設																												
設置目的	市民の健康の保持及び増進と市民生活の向上を図るため	施設小分類	保健施設																												
		財産区分	公共用																												
		地域区分	浅羽北																												
設置根拠	袋井市保健センター条例	小学校区																													
		中学校区																													
外観写真																															
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>■ 運営・管理情報</p> <table border="1"> <tr> <td>運営形態</td> <td>直営</td> <td>供用開始日</td> <td>昭和60年4月1日</td> </tr> <tr> <td>営業時間</td> <td>8:30 ~ 17:15</td> <td>供用廃止日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>時間備考</td> <td colspan="3">土曜日・日曜日・祝日及び12月29日～1月3日：休館</td> </tr> <tr> <td>指定管理者</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table> <p>■ 敷地・建物情報</p> <table border="1"> <tr> <td>敷地面積</td> <td>622.30 m²</td> <td>総建築面積</td> <td>622.30 m²</td> </tr> <tr> <td>借地面積</td> <td>m²</td> <td>総延床面積</td> <td>548.89 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>施設面積</td> <td>548.89 m²</td> </tr> </table> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;">  </div> </div>				運営形態	直営	供用開始日	昭和60年4月1日	営業時間	8:30 ~ 17:15	供用廃止日		時間備考	土曜日・日曜日・祝日及び12月29日～1月3日：休館			指定管理者				敷地面積	622.30 m ²	総建築面積	622.30 m ²	借地面積	m ²	総延床面積	548.89 m ²			施設面積	548.89 m ²
運営形態	直営	供用開始日	昭和60年4月1日																												
営業時間	8:30 ~ 17:15	供用廃止日																													
時間備考	土曜日・日曜日・祝日及び12月29日～1月3日：休館																														
指定管理者																															
敷地面積	622.30 m ²	総建築面積	622.30 m ²																												
借地面積	m ²	総延床面積	548.89 m ²																												
		施設面積	548.89 m ²																												

棟情報

No.	棟番号	棟名称	建物用途	財産区分	構造主体	階数		建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	建築年	耐震情報	
						地上	地下				耐震診断	改修年度
1	1	浅羽保健センター	庁舎		鉄筋コンクリート造	1	0	622.30	548.89	昭和60年	不要	

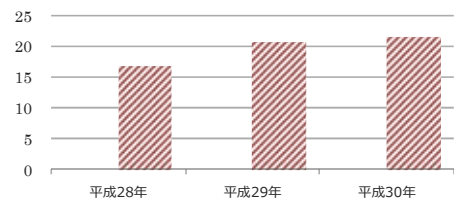
財務情報

(千円)

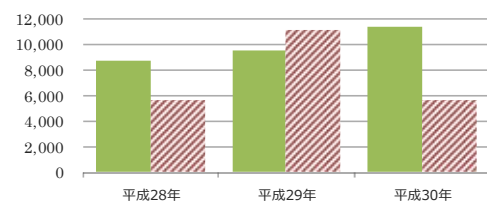
年度	平成28年	平成29年	平成30年
歳入 対前年度増減率(%)	-	1.0	1.0
総額	0	0	0
歳入	0	0	0
使用許可・貸付	0	0	0

歳出 対前年度増減率(%)	平成28年	平成29年	平成30年
総額	4,805	5,199	6,251
光熱水費	495	513	51
維持保全費	1,432	1,808	3,322
使用料及び賃借料	108	108	108
人件費	2,770	2,770	2,770

(円/m²) 【歳入の推移】



(円/m²) 【歳出の推移】



比較単位：総額 / 施設面積 【当該施設】 ■ 【分類平均】 ▨

施設カルテ

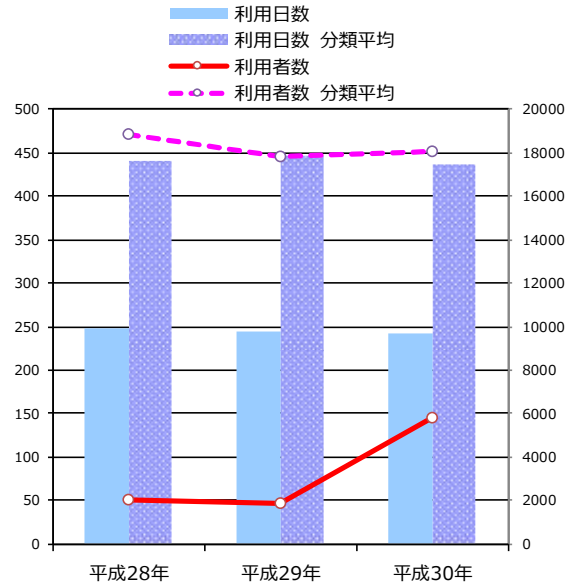
基準日 令和2年3月19日

施設名	浅羽保健センター	施設番号	306
施設大分類	行政財産	施設中分類	保健・福祉施設
		施設小分類	保健施設

施設サービス提供状況

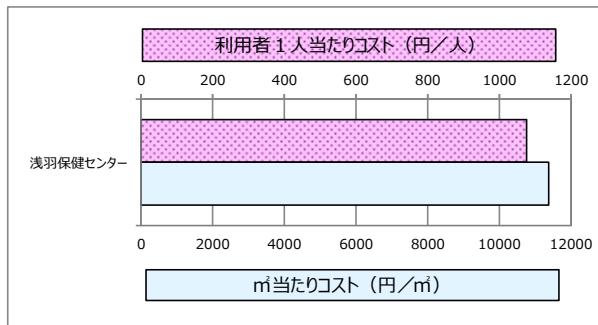
【施設サービス提供状況】

項目		平成28年	平成29年	平成30年
開館日数	(日)	248	244	243
利用日数	(日)	248	244	243
利用者数	(人)	2,044	1,856	5,806



【単位当たりコスト比較】

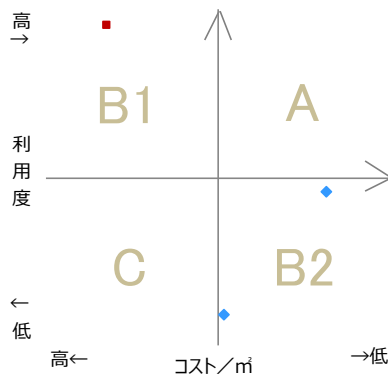
(平成30年度実績)



費用対効果評価

【費用対効果評価】

財務情報と利用情報からみる定量的な評価



区分	対応	費用対効果評価の考え方
A	継続	コストも利用度も良好
B 1	コスト改善	コストは高いが利用度も高い
B 2	利用度改善	コストは低いが利用度も低い
C	見直し	コストも利用度も不良

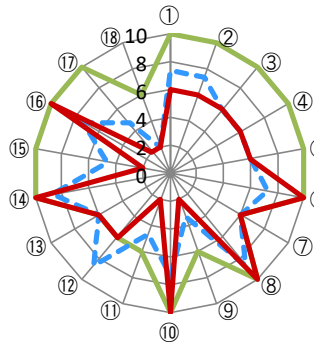
- ・軸の交差箇所は、用途を同じとする施設全体の移動平均値です。
- ・縦軸の「利用度」はカルテ（現況用）の利用情報における利用度1に基づきます。

凡例： ■ … 当該施設 ◆ … 比較対象（分類）の他施設

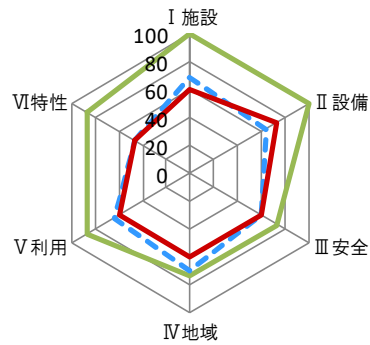
施設性能評価

【施設性能評価】

■ 評価小分類によるチャート



■ 評価大分類によるチャート



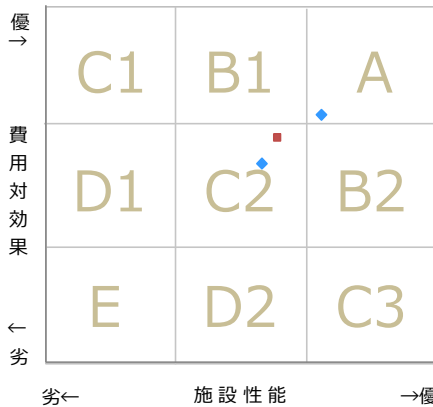
— 当該施設の値
 - - - 比較対象（分類）の他施設の平均値
 — 満点の値

	I 施設	II 設備	III 安全	IV 地域	V 利用	VI 特性
凡例	①屋根・屋上	④外構	⑦耐震性能	⑩地域活動	⑬必要性	⑯バリアフリー
	②外壁	⑤建具	⑧指摘事項	⑪立地（浸水想定区域）	⑭利便性	⑰環境保全
	③内部	⑥建築設備	⑨避難所機能	⑫災害影響	⑮利用者	⑱施設民活

一次評価

【一次評価】

費用対効果と施設性能のクロス評価結果からみる方向性の位置付け



区分	方向性	一次評価の考え方	
		費用対効果	施設性能
A	長寿命化（維持継続）	優	優
B 1	施設性能向上	優	向上
B 2	費用対効果向上	向上	優
C 1	更新、大規模改修	優	改善
C 2	費用対効果と施設性能の改善	改善	改善
C 3	用途変更、運営管理方針改善	改善	優
D 1	建替え等および費用対効果改善	向上	改善
D 2	用途変更等および施設性能改善	改善	向上
E	廃止、除却	改善	改善

凡例： ■ … 当該施設 ◆ … 比較対象（分類）の他施設

3 施設の老朽化・劣化の状況

(1) 老朽化状況の点検の流れ

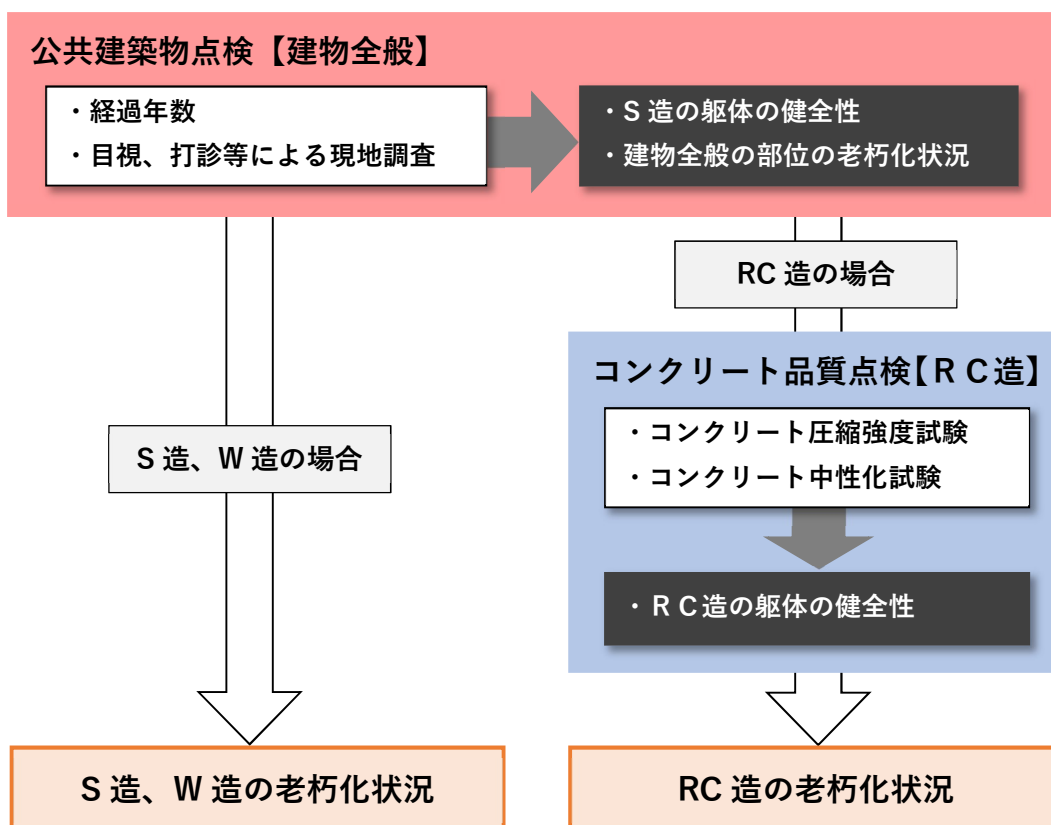
建物の老朽化状況は単に築年数に比例するものではなく、施工時の状況、その後の使用状況、立地環境等が大きく影響する。また、建物の部位・設備の老朽化は単体ではなく複合的に影響を及ぼす恐れがあるため、長寿命化の実施計画を立てるためには、公共建築物ごとに全ての部位・設備別に老朽化を点検、調査する必要がある。

老朽化状況の点検のフローに示すとおり、施設の老朽化状況は全ての施設について施設所管課による「公共建築物点検」を実施し、目視可能な部位・設備全般の老朽化状況を調査している。

さらに、旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の施設は、公共建築物点検のみでは躯体の状態を把握することができないため、コンクリート壁の圧縮強度、中性化の状況を調査することで躯体の健全性を把握する「コンクリート品質点検」を実施し、総合的に評価する。本計画で扱う保健・病院施設は全て鉄筋コンクリート造であるが、総合健康センター本館については、昭和54年の建築物であるため、このコンクリート品質点検の実施対象とする。

老朽化状況の点検のフロー

RC造：鉄筋コンクリート造 S造：鉄骨造 W造：木造



(2) 公共建築物点検

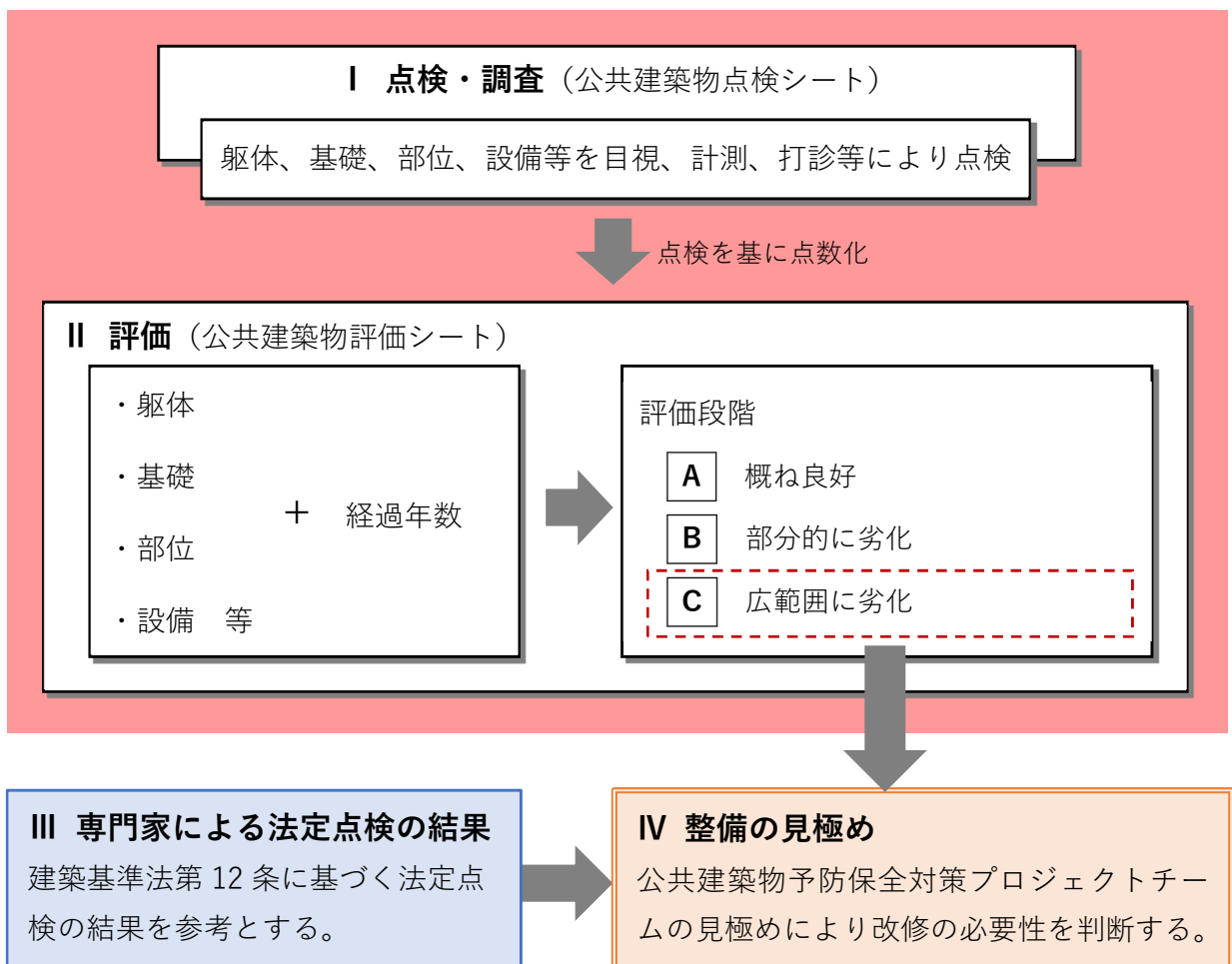
ア 点検概要

本市では「公共建築物点検」として、公共建築物の保全管理を最も効率的かつ計画的に実施するため、市が保有する公共建築物について、施設管理者が年1回マニュアルに基づき部位・設備を目視、計測、打診等により点検・調査を行っている。点検は現地にて棟ごと、調査区分（躯体、基礎、部位等）ごとに行い、一定の評価基準によりA～C段階で評価している。

更に、C判定（広範囲に劣化）となった部位・設備は「公共建築物予防保全対策プロジェクトチーム」による詳細な見極めをし、整備の必要性を判断する。

また、建物用途によっては、専門家による精度の高い法定点検（建築基準法12条に基づく点検）が行われているため、点検対象となっている施設は整備の必要性を判断する際の参考とする。

公共建築物点検の概要



イ 点検結果

公共建築物点検の結果、下の図に示すとおり、保健・病院施設全般において躯体についての劣化や損傷は比較的少ないものの、各部位別の劣化や損傷の度合いは全体的に高まっている。





袋井市総合健康センターについては、設備特に給水・排水設備について、ほぼ全館で大小の故障が発生している。特に排水管に関するトラブルが頻発しており、使用に支障を来している。

また、浅羽保健センターについては、建物躯体は概ね良好な状態を保っている。建物各部位については、全般的にひび割れや剥離、錆等の劣化が見受けられるものの、現時点で利用に支障をきたすような故障はない。

				A：概ね良好			B：部分的に劣化			C：広範囲に劣化				
施設名		構造	建築年	12条点検	躯体			部位					設備	
					ひび割れ	剥離	傾き	外構	基礎	屋根屋上	外壁	内装		建具
総合健康センター (含む聖隷袋井市民病院)	本館・外来診察棟 検査棟・西病棟 西病棟増築棟	RC	1979	対象	B	B	A	C	A	B	B	C	B	B
			1985											
1988														
1993 2015														
浅羽保健センター	庁舎	RC	1985	対象	A	A	A	C	A	C	B	B	B	B

部位別老朽化状況一覧

【袋井市総合健康センター（含む聖隷袋井市民病院）】

大区分	小区分	状況	写真
躯体	RC造	柱、梁、耐力壁等の躯体に、ひび割れが若干見られる。また、外壁表面部分には、ひび割れ、浮き等が複数箇所見られ、地震時に剥落する危険がある。	<p>■ 躯体のひび割れ</p>  <p>(本館北側)</p>  <p>(本館北側)</p>  <p>(検査棟東側)</p>
基礎	基礎	基礎は大規模な損傷やひび割れは見られない。	
建物（部位ごと）	屋根・屋上	屋上は、深刻な雨漏りは発生していないものの、全体的に床材の劣化が進行が見られる。また、劣化が進んでいる箇所には植物等の種子が付着し、雑草が根を生やしている箇所もみられる。	<p>■ 屋根の床材の剥離・劣化</p>  <p>(本館屋上)</p>

<p>建物（部位ごと）</p>	<p>屋根・屋上</p>	<p>また屋上に据えられた設備などの劣化も進んでおり、配管やタラップ、雨樋支柱金具や庇等に錆の発生が全体的にみられる。</p>	<p>■ 屋上タラップの劣化（発錆等）</p>  <p>(本館屋上)</p> <p>■ 附属設備の劣化（発錆等）</p>  <p>(本館北側)</p>  <p>(本館避雷針)</p>
-----------------	--------------	---	--

第2章 現状と課題

大区分	小区分	状況	写真
建物（部位ごと）	外壁	<p>施設全体的に、外壁のひび割れや剥離が発生している。また、シーリングなどの劣化も見られ、雨水等の浸潤も発生している。</p>	<p>■ 剥離・ひび割れ</p>  <p>(西病棟南面)</p> <p>■ シーリングの劣化</p>  <p>(本館北面)</p>
	内部（天井）	<p>空調配管や排水管からの漏水、雨水の浸潤などによる染みが多数発生している。</p>	<p>■ 空調配管等からの漏水による染み</p> 

大区分	小区分	状況	写真
建物（部位ごと）	内部（壁）	壁の仕上げ材にひび割れが発生している。	<p>■ 内壁のひび</p>    
	内部（床）	床の仕上げ材にひび割れ、剥落が発生している。	<p>■ 床材のひび割れ、剥離</p> 

第2章 現状と課題

大区分	小区分	状況	写真
建物（部位ごと）	建具（内部・外部）	建具のシーリングの劣化による雨漏りが見られる。	<p>■ 天窓周辺のシーリングの劣化</p>  <p>■ 空調室外機の発錆</p> 

【浅羽保健センター】

大区分	小区分	状況	写真
躯体	R C造	躯体に大きな損傷やひび割れは見られない。	
基礎	基礎	基礎に大きな損傷やひび割れは見られない。	

<p>建物（部位ごと）</p>	<p>屋根・屋上</p>	<p>雨漏りこそないものの、屋上回りのパラペットや目地、金物等に、ひびや剥がれ、錆等の劣化が多数発生している。特に、屋上回りのパラペットについては、地震や強風の際に、落下の危険性がある。</p>	<p>■ 屋上周りのコンクリート剥離</p>  <p>■ 屋上回りのコンクリート目地剥離</p>  <p>■ 屋上金物錆、破損</p> 
<p>建物（部位ごと）</p>	<p>外壁</p>	<p>深刻な劣化はないものの、全体的にひび割れや錆等の劣化が見られる。</p>	<p>■ 外壁ひび、錆</p> 

			 <p>■ 外壁目地劣化</p> 
<p>建物（部位ごと）</p>	<p>内部</p>	<p>利用に支障が出るような劣化はないものの、壁の剥がれや床のひび、天井のしみ等が見られる。</p>	<p>■ 壁剥離</p>  <p>■ 床ひび割れ</p> 

			<p>■天井のしみ</p> 
建物（部位ごと）	建具（内部・外部）	利用に支障が出るような劣化はないものの、ドアが完全に閉まらない箇所や鍵が使用できない箇所がある。	<p>■消毒室ドア</p>  <p>■ホール仕切り壁 鍵</p> 

（3）コンクリート品質点検

ア 点検概要

建物は骨格となる躯体の健全性が確保されなければ長期間使用できない。特に、旧耐震基準（1981年（昭和56年）の建築基準法改正以前に建築）の鉄筋コンクリート造の躯体の健全性は、圧縮強度の低下と中性化の進行に大きく左右されるため、壁から採取した試験体について圧縮強度試験と中性化試験を行い、一定の基準値により長寿命化の適合・不適合を判断する。

圧縮強度は、円柱状のコンクリート試験体の上下端面に圧縮力を加えて、どこまで耐えられるかを示したものであり、試験体が破壊されるまでに試験機が示した最

第2章 現状と課題

大荷重を試験体の断面積で除して求める（圧縮強度試験）。圧縮強度が低下すると、設計時の耐震性が発揮されず、地震等の災害時に大きな被害を受ける恐れがある。

中性化は、本来アルカリ性であるコンクリートが二酸化炭素や酸性雨などの影響を受けて徐々に中性化することであり、アルカリ性に反応するフェノールフタレイン溶液を試験体に噴霧し、ピンク色に変色した部分を非中性化部、色が変わらない部分を中性化部と判断する（中性化試験）。中性化が進行すると、内部鉄筋に腐食が生じ、コンクリートのひび割れ、剥離、鋼材の断面欠損が発生する恐れがある。

袋井市総合健康センターは全ての棟がRC造であるが、本館部分については旧耐震基準(昭和56年5月31日以前)の鉄筋コンクリート造の建築物であることから、劣化度の把握と長寿命化の可能性を判断するため、専門業者による調査（コンクリート圧縮強度、中性化）を実施するものとした。

なお、浅羽保健センターについては、現行の耐震基準による鉄筋コンクリート造の建築物であるため、この点検の対象としていない。

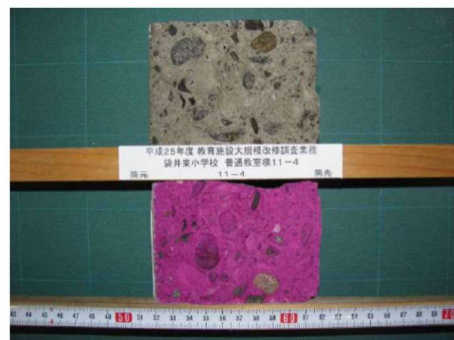
■ コア（試験体）採取



■ 圧縮強度試験



■ 中性化試験



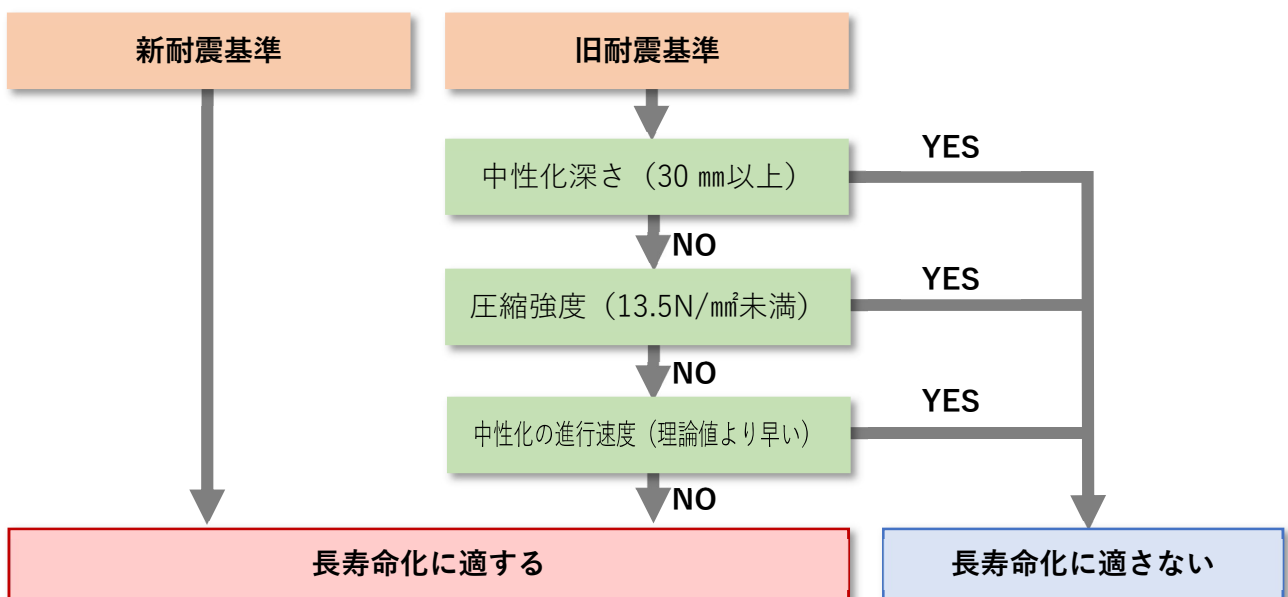
イ 調査結果

袋井市総合健康センターの本館部分についての結果は次の図等に示すとおり、圧縮強度の調査結果は 35.5N/mm^2 以上であり、十分な強度を保っている。(平均値が 13.5N/mm^2 未満の場合は長寿命化に適さないとされている)

一方、中性化の進行速度は理論値よりも進行が早ければ長寿命化に適さないとされているが、調査結果では基準を超える数値であることが分かった。また、中性化深さについては、平均値が 30mm に達している場合は長寿命化に適さないとされているところ、部分的に基準である 30mm を超えている箇所も確認された。

以上のことから、旧耐震基準の本館部分についても長寿命化に適さないと判断されるものである。

鉄筋コンクリート造の長寿命化適合判定フロー



鉄筋コンクリート造の長寿命化の判定基準

区分	判定
圧縮強度	平均値が <u>13.5N/mm^2 未満</u> の場合は、長寿命化に適さない
中性化深さ	平均値が <u>30mm に達している</u> 場合は、長寿命化に適さない
中性化の進行速度	築年数から算定される <u>理論値よりも中性化の進行が早い</u> 場合は、長寿命化に適さない

コンクリート品質点検の結果【袋井市総合健康センター本館部分のみ実施対象】

施設名	建築年	圧縮強度 (N/mm ²)	中性化深さ (平均) (mm)	中性化 進行速度
本館1階	1979 (S54)	36.9	20.3	ほぼ理論値程度
本館2階		41.9	9.4	理論値より遅い
本館3階		35.5	26.3	理論値より早い
本館4階		38.3	36.2	理論値より早い
本館5階		39.1	29.7	理論値より早い

3章

基本方針と具体的取組

1 施設の将来像

第2章までの現状と評価を踏まえ、今後の保健・病院施設を整備・運営していくにあたっての基本的な考え方としての将来像を示す。

施設の将来像

『保健・医療・介護・福祉』をつなぐ
安全・安心・快適な施設

2 基本的な考え方

施設の将来像の実現に向け、質と量の視点から「Repair」予防保全・長寿命化への転換、「Renewal」性能水準の引き上げ、「Reduce」規模・配置の最適化の3つ基本方針を設定し、人口構成や社会的なニーズの変化に柔軟に対応していくことを念頭に計画的な改修の実施や、整備の必要性を見極めていくものとする。

(1) 『Repair』 予防保全・長寿命化への転換

これまで公共施設については、全国的に老朽化の進行や使い勝手が悪くなることを契機として改築してきた。本市の保健・病院施設が抱える棟の多くも築後30年以上が経過するなど老朽化が進行しており、様々な不具合が生じてきている。これらを一律に改修・修繕することとした場合、莫大な投資的経費が集中する。また、これまで部位・設備等について、事故や故障などの不具合が起こった後に改修する事後保全を行ってきたが、安全・安心・快適な施設利用ができなくなる上、改修費用は大規模改修に比べ一時的に抑えられるが、改修頻度が増えることで長期的には高額になる。

このため、これまで不具合が発生してからの事後保全や改築を行ってきた方針から、施設点検により施設の老朽化状況を把握しながら行う予防保全を行い、できるだけ施設を長く使い続ける長寿命化への転換を図ることで、中・長期的な維持管理等に係る費用の縮減と平準化を実現する。

(2) 『Renewal』 性能水準の引き上げ

施設本来の機能に求められる社会的要求水準（安全性能、快適性能、環境配慮性能等）は、時代とともに変化し高まっている。また、ICT等の次世代機器により性能水準は多様化している。

このため、施設整備にあたっては単に建設当時の状態に戻すのではなく、未来を先取りした現在以上の性能水準を目指して整備することで、これからの時代に見合った施設とするとともに、環境配慮性能を向上させることで維持管理費等の軽減を図ることが必要である。

(3) 『Reduce』 規模・配置の最適化

今後、本市の人口は、現在こそ増加しているものの、将来的には減少していくことが予想されるとともに、少子高齢化の進行、地域と行政の役割分担の変化等の行政ニーズの変化が想定される。保健・病院施設は、こうした人口構成や社会ニーズの変化と密接にかかわるものであり、将来的なあり方を見据えた整備が必要である。

このため、施設を整備するにあたり、人口動態や社会的な需要の変化に見合った適切な規模、整備手法を選択することで、適切な市民サービスの提供と適正な投資的経費の配分を図るものとする。

3 具体的な保全手法

施設の保全手法は、次の図に示すとおり、「事後保全」と「予防保全」に区分され、更に「予防保全」はさらに「時間計画型」と「状態監視型」に区分される。

3つの保全手法を比較した場合、効率的な整備、財政負担の軽減等を考慮すると状態監視型予防保全が最適であると考えられる。しかし、保健・病院施設については、建設後35年～40年程度が経過し、既に老朽化の影響が多く現れている。このため、施設管理を担う事業者等と施設の部位・設備の監視について特に協力し、可能な限り綿密な監視を行うことで状態監視型予防保全とする範囲を最大化することとし、目標使用年数に向けて計画的な修繕を進める。

また、袋井市総合健康センターについては、本館部分をはじめ多くの部分で給排水設備に問題を抱えていることや、現在の用途に不要な建物部分も多く非効率な施設運営となっていること、他の棟よりも耐震性能が劣ることなどを考慮した上で、最善の保全方法を選択して目標使用年数を目指しつつも、平行して次期総合健康センターの整備について議論

を進めていくことが求められる。

保全手法と特徴

手法	内容	特徴（上段：メリット 下段：デメリット）
事後保全	部位・設備の破損、不具合、機能停止等が発生したら改修等を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕等が部位・設備の単体の範囲で済み、全体機能に与える影響が少なく、短時間でを行うことができるため作業性も良い。 ・突発的な事故、機能停止等の重大な被害に繋がる可能性がある。 ・細かな改修等の頻度が多くなり、一時的には費用が少額となるが、総合的には多額となる。
予防保全		
時間計画型	劣化により事故、機能停止等の重大な被害を防止するため、予防的な保全の観点から耐用年数等を考慮して定期的な改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・突発的な事故、機能停止等の発生が防止できる。 ・計画的な改修等の実施、予算計上が可能である。 ・部位・設備の老朽化の進行によってはまだ使用可能にもかかわらず改修を行う場合があり、過剰に費用がかかる可能性がある。
状態監視型	劣化の進行で深刻な状況になる前に点検により状態を把握し、部材・設備ごとの改修等の周期を目安にその兆候に対して適切な改修を早めに行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・一部を除いて突発的な事故、機能停止等の発生が防止できる。 ・定期的な点検により、過剰な費用負担の防止、ある程度計画的な改修等の実施、予算計上が可能である。 ・隠ぺい配管等は監視ができないものは、突発的な事故、機能停止等の可能性がある。 ・定期的な点検と結果による見極めが必要である。

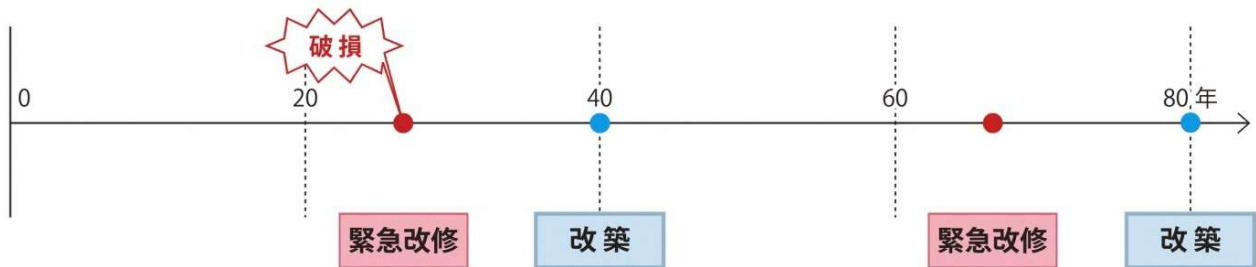


時間計画型予防保全と状態監視型予防保全を部位・設備別に使い分け

保全手法のイメージ

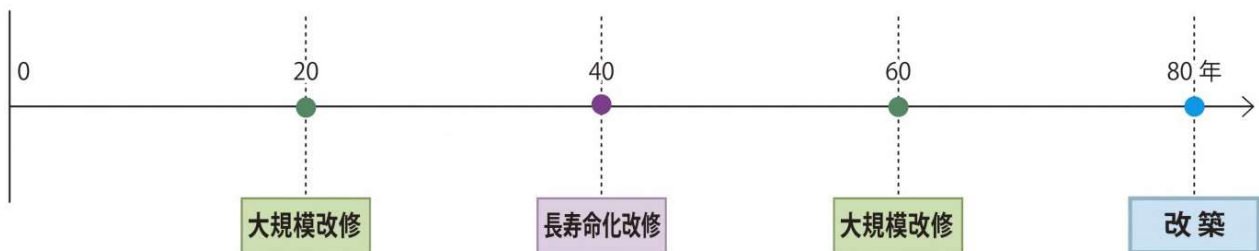
事後保全

部位・設備の破損、不具合等に伴い緊急的に改修し、使い勝手が悪くなったら改築する



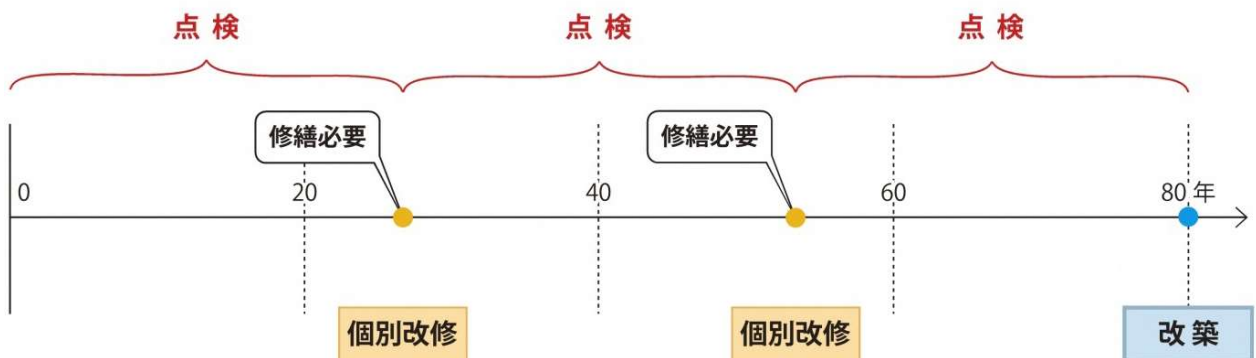
時間計画型予防保全

部位・設備を定期的にまとめて改修し、躯体の耐用年数まで使う



状態監視型予防保全

部位・設備を点検により適切な時期に改修し、躯体の耐用年数まで使う



4 改修項目と時期

保全手法は、施設の機能面・財政面から鑑みて状態監視型予防保全が最も効率的であると考え、受変電設備、動力設備及び隠ぺい部の多い給水管・ガス管等は直接点検することができず、老朽化に伴う突発的な事故や機能停止等に繋がる恐れがあるため、状態監視型予防保全での対応は難しいと考える。

このため、こうした状態監視が難しい部位・設備は、「改修項目時期単価等一覧」に示すとおり、時間計画型予防保全とし40～45年目に定期で改修する。その他の部位・設備は状態監視型予防保全とし、改修周期を目安として設定するが、施設管理事業者の日常点検を基本に、毎年実施される公共建築物点検、法定点検、各種保守点検管理業務委託等の結果と併せて改修する時期を見極めていくものとする。

■改修項目時期単価等一覧 (時間計画型予防保全…◎ 状態監視型予防保全…○)

区分	項目	保全手法	改修時期(年)	単価(千円/㎡)
建 築	屋上・屋根	○	20	27
	外壁	○	20	20
	外部建具	○	40	16
	内装・内部建具	○	20	13
	昇降設備(エレベータ)	○	30～40	10,000千円/箇所
電 気 設 備	受変電設備	◎	40～45	4,000～10,000千円/箇所
	配電盤	◎	40～45	3
	非常用発電設備	◎	40～45	13,000千円/箇所
	照明設備	○	20	7
	自動火災報知設備	○	20	4
機 械 設 備	埋設排水管	○	40	8
	埋設給水管	◎	40～45	11
	埋設ガス管	◎	40～45	2
	衛生設備	○	20	9
	消火設備	○	20	3
	換気設備・排煙設備	○	20	10
	空調設備	○	20	11
	受水槽	○	30	15,000千円/箇所
	給水ポンプ	◎	40～45	3,000千円/箇所

※ 単価は床面積1㎡あたりとし、昇降設備、受変電設備、非常用発電設備、受水槽、給水ポンプは1箇所あたりとする。

※ 単価は目安であり、袋井市教育施設等プロジェクトの数値等を利用。着工前に詳細な設計等を行い精度の高いものを算出する。

5 目標使用年数と保全手法

現在、法定耐用年数は、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造は50年、重量鉄骨造は38年としているが、これは税務上の減価償却費を算定するためのものであるため、物理的な耐用年数はこれとは異なり、適切な維持管理がなされ躯体が健全で強度が確保される場合は、より長く使用できるとされている。

「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」では、施設の用途・構造及び長寿命化するか否かに応じて目標耐用年数が示されており、これを基に施設の目標使用年数を設定する。また保全手法は、既存施設の目標使用年数と保全手法の表に示すとおり、躯体の状態や費用対効果を基に施設の用途・構造別に設定する。

（1）袋井市総合健康センター

袋井市総合健康センターは、複数回の増築により現在の規模に整備された施設であるが、昭和54年度建設の本館部分が最も広い面積を有していること、本館、外来診察棟、検査棟の3棟は密接に接続していることなどの理由から、基本的には本館の耐用年数をもって施設全体の目標使用年数と考えるものとする。西病棟及び西館増築棟は機能的にも本館とは切り離して捉えることができるため、個別に目標使用年数を定めるものとして考える。

袋井市総合健康センターについては、本館部分のコンクリート品質点検の結果や、他の棟と比べ耐震性能が劣る状況となっていることから、長寿命化に適さないと判断されるため、本館と密接に接続している外来診察棟、検査棟もあわせて状態監視型予防保全のみを行い、普通品質の平均値である60年を目標使用年数とする。

その他の施設全体としては長寿命化に適すると判断し、時間計画型予防保全と状態監視型予防保全を併用して長寿命化を図りながら利活用していくものとし、鉄筋コンクリート造建築物の最高品質の場合の最低値と普通品質の場合の最高値である80年を目標使用年数と設定する。

(2) 浅羽保健センター

浅羽保健センターは、昭和60年に建設された鉄筋コンクリート造の施設であるが、建設から30年以上が経過している上、設備の多くを建設当時のものを使用しており、現在の性能水準に追いついていないのが現状である。これらは、改築や修繕の際に加味することを基本とし、改修の時期を踏まえて効率的に整備するものとする。

具体的な手法としては、時間計画型予防保全と状態監視型予防保全による長寿命化を図ることとし、80年を目標使用年数とする。

日本建築学会による目標耐用年数

構造	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造	
	鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨造		軽量鉄骨造	大規模 (学校程度)	小規模 (事務所程度)
	高品質	普通品質	高品質	普通品質			
区分	①	②	①	②	③	②	③

区分	目標耐用年数		
	下限値	長寿命化した場合	平均値
①	80年	80~120年	100年
②	50年	50~80年	60年
③	30年	30~50年	40年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

既存施設の目標使用年数と保全手法

構造	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	新耐震 長寿命化に適 する旧耐震	長寿命化に適 さない旧耐震	重量鉄骨造		軽量鉄骨造	小規模 (事務所程度)
			H12法改正後 に建築	H12法改正前 に建築		
保全手法	時間計画型 + 状態監視型	状態監視型	時間計画型 + 状態監視型	状態監視型	状態監視型	状態監視型
目標使用 年数	80年	60年	80年	60年	40年	40年

6 整備方針

(1) 時間計画型予防保全

整備方針【時間計画型予防保全】は、改修時期を定期的に示すことができる時間計画型予防保全及び解体の整備年表であり、今後20年間の整備内容（受変電設備、動力設備、非常用発電設備、埋設給水管、給水ポンプ、解体）、整備年度及び事業費の概算を示すものであり、財政状況及び工事の進捗等を反映するため適宜見直すものとする。

保健・病院施設について、次の「整備方針【時間計画型予防保全】の前提条件」に基づき試算した結果、別表で示すとおり今後20年間総額で677,000千円程度となる。この試算によると時間計画型予防保全に基づく修繕は、5年後に浅羽保健センターで、9～10年後に聖隷袋井市民病院西病棟で実施する見込みのほか、19年後に目標使用年数を迎える総合健康センターの解体を見込んでいる。

総合健康センター本館関連部分の目標使用年数を60年としているため、本計画の後期に大きな解体・整備の費用が必要となることへの留意と合わせて、西病棟及び西館増築棟の活用を含めた次期センターの整備の議論検討を深めていく必要がある。

整備方針【時間計画型予防保全】の前提条件

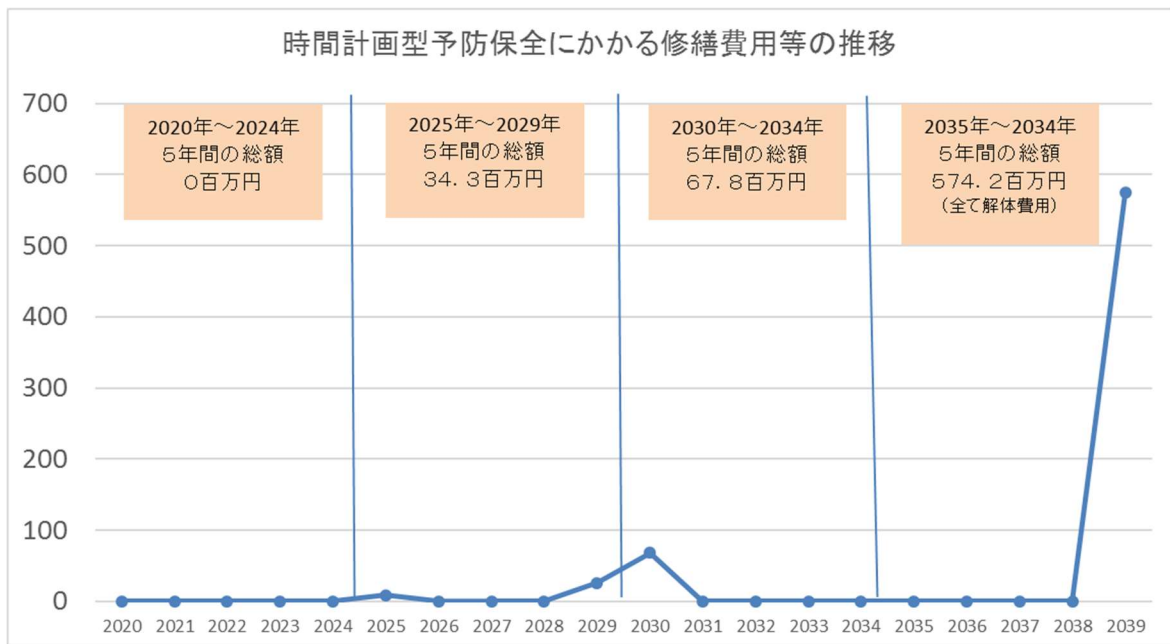
◆ 単価は目安であり、着工前に詳細な設計を行い精度の高いものを算出する。

◆ 凡例（保全手法・目標使用年数）

グループ	保全手法	目標使用年数（年）
A	時間計画型＋状態監視型	80
B	状態監視型	60

◆ 凡例（整備内容・単価）

表示名称	整備内容	単価（千円/箇所）
受	受変電設備（該当する場合）	10,000千円/箇所
盤	配電盤	3
非	非常用発電設備	13,000千円/箇所
管	埋設給水管・ガス管	13
ポ	給水ポンプ（該当する場合）	3,000千円/箇所
解	解体（目標使用年）	32



(2) 状態監視型予防保全

整備方針【状態監視型予防保全】は、改修時期を目安として設定されている予防保全手法であり、目標使用年数ごとに一施設の生涯における改修項目、改修回数及び改修単価を示すものである。

各改修項目は改修周期を20年または40年としているため、改修時期は20年周期（【1回目】20～39年、【2回目】40～59年、【3回目】60～79年）で区分しており、建設からの経過年数によってどの時期に予防保全を実施するか判断するものとしている。改修単価は次の表、「整備方針【状態監視型予防保全】の前提条件」のとおり、【1回目】20～39年及び【3回目】60～79年で104千円/m²、【2回目】40～59年は外部建具及び埋設排水管等の改修が見込まれるため、改修単価は128千円/m²（1回目の約1.2倍）と予想する。

目標使用年数ごとの建物生涯でかかる改修単価は、総合健康センター本館、外来診療棟、検査棟については本計画期間中に目標使用年数60年を迎えるため計上せず、目標使用年数を80年とする西病棟、西館増築棟及び浅羽保健センターについてはそれぞれ1回目104千円/m²、2回目128千円/m²の単価を使用して試算する。こうした条件から、今後20年間で状態監視型予防保全にかかる総額は最大で約915,000千円程度、年平均費用は約46,000千円程度と予想される。

なお、状態監視型予防保全は、公共建築物点検、法定点検及び公共建築物予防保全対策プロジェクトチームによる見極めにより改修すべき部位・設備を判断し、その都度、予算計上していく。また、こうした定期的かつ的確な点検により、整備方針【状態監視型予防保全】に示す改修周期より長期的な使用を目指すものとする。

■整備方針【状態監視型予防保全】の前提条件

目標使用 年数	区分	改修項目	改修 周期	【1回目】	【2回目】	【3回目】	80年	合 計	
				20～39年	40～59年	60～79年		単 価	
				単 価	単 価	単 価		単 価	
				(千円/m ²)	(千円/m ²)	(千円/m ²)		(千円/m ²)	
80年	建築	屋上・屋根	20	27	27	27	解体 (80年)	81	
		外壁	20	20	20	60			
		外部建具	40		16	16			
		内装・内部建具	20	13	13	39			
	電気 設備	照明設備	20	7	7	7		21	
		自動火災報知設備	20	4	4	4		12	
	機械 設備	埋設排水管	40		8	8		8	
		衛生設備	20	9	9	9		27	
		消火設備	20	3	3	3		9	
		換気設備・排煙設備	20	10	10	10		30	
		空調設備	20	11	11	11		33	
	合計				104	128		104	336
	60年	建築	屋上・屋根	20	27	27		解体 (60年)	54
外壁			20	20	20	40			
内装・内部建具			20	13	13	26			
電気 設備		照明設備	20	7	7	14			
		自動火災報知設備	20	4	4	8			
機械 設備		衛生設備	20	9	9	18			
		消火設備	20	3	3	6			
		換気設備・排煙設備	20	10	10	20			
空調設備		20	11	11	22				
合計				104	104	208			
40年	建築	屋上・屋根	20	27	解体 (40年)	27			
		外壁	20	20		20			
		内装・内部建具	20	13		13			
	電気 設備	照明設備	20	7		7			
		自動火災報知設備	20	4		4			
	機械 設備	衛生設備	20	9		9			
		消火設備	20	3		3			
		換気設備・排煙設備	20	10		10			
	空調設備	20	11	11					
合計				104	104	104			

※単価は、床面積1㎡あたりとする。

※昇降設備（10,000千円）は床面積によらず一定金額で計上する。

4章

運用体制

1 公共施設マネジメントシステムの活用

本市では「公共施設マネジメントシステム」を運用し、全公共施設の基本情報（建物用途、所在地、面積等）、コスト情報（利用者収入、光熱水費、維持保全費等）、利用状況（利用者数、園児・児童・生徒数等）、老朽化状況（公共建築物点検の結果）、保全・更新履歴等の最新情報を一元管理し、見える化及び共有化を図っている。

この公共施設マネジメントシステムを施設の保全・更新時期の検討、財務情報の把握とLCC（ライフサイクルコスト）の算出、施設規模・配置の検討等に活用していく。

公共施設マネジメントシステム活用のイメージ

施設の基本情報

コスト情報

利用状況

老朽化状況

保全、更新履歴

- ① 施設のの保全更新時期の検討材料
- ② 財務情報の把握とLCCの算出
- ③ 施設規模・配置の検討

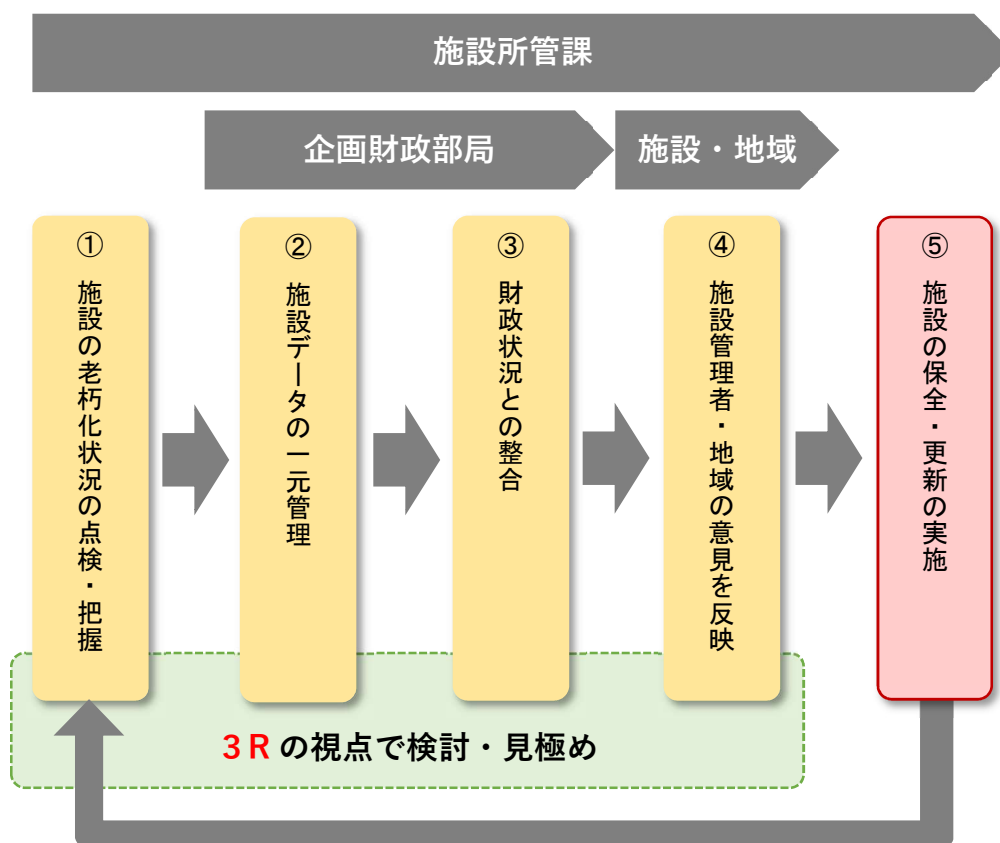
2 推進体制と事業スキーム

本計画を実現性のあるものとして運用するためには、各施設所管課、企画財政部局、施設管理者、地域が連携して推進する体制が必要である。

事業スキームは、本計画を指針として各施設所管課が公共建築物点検により施設の老朽化状況を常に把握する。これを企画財政部局が一元管理し、財政状況との整合を図ったうえで整備計画を決定していく。その後、施設管理者や地域の意見を反映しながら段階的に整備を推進していく。

なお、点検から整備実施までの間は常に3Rの視点で検討し、整備方針等を見極めることで効率的、効果的な整備を推進する。

事業スキームのイメージ



3 計画のフォローアップ

本計画は、基本的に施設の老朽化状況等から定性的に実施計画を設定しているが、実際の計画の実行は、施設の老朽化の状況（公共建築物点検の結果）、市全体の財政状況、人口構成の変化、上位計画の見直し、地域の実状等複合的な要素によって変動する。このため、適宜見直しを行っていくが、公共施設マネジメントシステムなどを活用し、

Plan（計画）・・・計画の策定、見直しを受けて計画内容の更新

Do（実施）・・・計画に沿った施設整備の実施

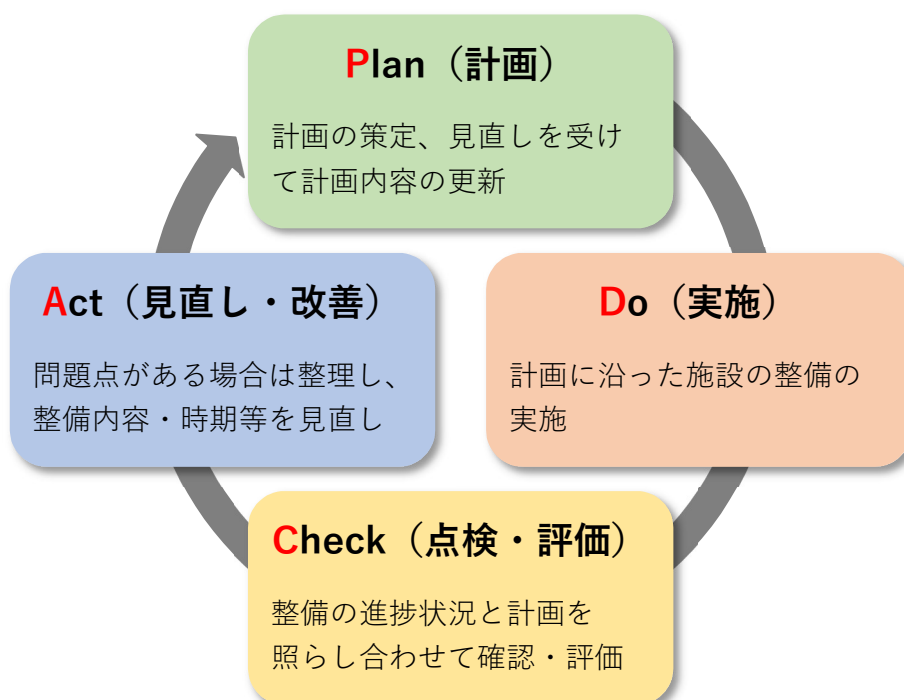
Check（点検・評価）・・・整備の進捗状況と計画を照らし合わせて確認・評価

Act（見直し・改善）・・・問題点がある場合は整理し、整備内容・時期等を見直し

の4段階でPDCAサイクルを展開し、施設の保全・更新を計画的に実施することで、本計画を実現性のあるものとして運用する。

なお、整備方針【時間計画型予防保全】は、財政状況及び整備の進捗状況との整合を図るため、実施の段階で随時見直しを行う。

PDCA サイクルのイメージ



別表 時間計画型予防保全

大区分	小区分	施設名	建物竣工年月	延床面積(m ²)	内容	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	事業費計(千円)			
						経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数	経過年数		経過年数	経過年数	経過年数
庁舎等	袋井市総合健康センター				経過年数	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60				
		本館 状態監視型保全 目標使用年数60年	1979年9月	15090.91	建物名																					本館	-		
					整備内容																							解体	-
					事業費																								482,909
					経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54				
		外来診療棟 状態監視型保全 (本館部分と同時期まで)	1985年10月	980.88	建物名																						外来診療棟	-	
					整備内容																							解体	-
					事業費																								31,388
					経過年数	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46				
		検査棟 状態監視型保全 (本館部分と同時期まで)	1993年7月	1871.77	建物名																						外来診療棟	-	
整備内容																										解体	-		
事業費																											59,897	59,897	
			経過年数	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50						
西病棟 時間計画型+状態監視型 目標使用年数80年	1989年9月	5,213.01	建物名												西病棟	西病棟										-			
			整備内容													受・盤	管										-		
			事業費													25,639	67,769										93,408		
			経過年数	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24						
西館増築棟 時間計画型+状態監視型 目標使用年数80年	2015年3月	1,410.34	建物名																							-			
			整備内容																								-		
			事業費																									0	
			経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54						
浅羽保健センター 時間計画型+状態監視型 目標使用年数80年	1985年4月	548.89	建物名							浅羽保健センター																-			
			整備内容									盤・管															-		
			事業費									8,782															8,782		
事業費計(千円)					0	0	0	0	0	8,782	0	0	0	25,639	67,769	0	0	0	0	0	0	0	0	0	574,194	676,384			



厚生労働省／スマート・ライフ・プロジェクト
第5回 健康寿命をのばそう! アワード

生活習慣病予防分野
介護予防・高齢者生活支援分野



～袋井市の取組が**全国初!** **2部門入賞!!**～

袋井市総合健康センター個別施設計画

2020年(令和2年)3月 策定

袋井市総合健康センター

地域包括ケア推進課・健康づくり課

〒437-0061 袋井市久能 2515-1

TEL: 0538-43-7640 FAX: 0538-43-7641

E-mail: chiikihoukatsu@city.fukuroi.shizuoka.jp

URL: <http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp/>