木もれ陽の里個別施設計画

令和2年 10 月

軽井沢町

目次

第１章　保健福祉複合施設の長寿命化計画の背景・目的等 1
１　背景・目的 1
２　計画期間 1

第２章　保健福祉複合施設の目指すべき姿 2

第３章　保健福祉複合施設の目指すべき姿に基づく現状把握 3
１　社会的条件の整理 3
２　上位関連計画 13
３　保有状況の集計・分析 23
４　劣化調査方法及び評価基準 25
５　建物劣化状況の評価 31
６　機械設備劣化状況の評価 68
７　劣化状況等の収集・分析・現地調査評価 86

第４章　保全に係る基準等の設定 89
１　目標使用年数の設定 89
２　改修周期の設定 92

第５章　保健福祉複合施設整備基本構想策定の考え方 95
１　保健福祉複合施設のあり方 95
２　保健福祉複合施設整備の方向性 95
３　個別施設プラン 96
４　維持管理手法 97

第６章　基本構想を踏まえた施設整備の水準等 99
１　建築施設（屋根・屋上、外壁、内装） 99
２　施設設備（電気、機械） 100

第７章　長寿命化の実施計画（個別施設計画） 107
１　個別施設計画の計画区域区分の設定 107
２　今後５年間の実施計画 110

第８章　継続的な実施体制の検討と確立 111
１　施設情報の整理 111
２　推進体制等の整備 111
３　フォローアップ 111

注）計画書内に令和元年５月１日以降も「平成」表記がある場合「令和」への読み替えをお願いします。

第１章　保健福祉複合施設の長寿命化計画の背景・目的等

１　背景・目的

保健福祉複合施設「木もれ陽の里」は、多様な福祉ニーズへの対応、地域の連携、絆づくりの拠点として、「我が事・丸ごと」の考え方を、軽井沢町（以下「当町」という。）の特性に照らし合わせ、地域共生社会の実現の場として平成 19 年に開設されました。

地域を取り巻く生活環境や社会保障制度や医療制度等、保健・医療・福祉を取り巻く各種制度・政策は目まぐるしく変化しています。

また、地域の生活課題解決のためには、保健・福祉等の連携を図り、複合化することによる相乗効果も考慮した効果的な健康福祉活動を推進していくため、制度・政策の動向を踏まえ、分野横断的かつ柔軟な視点に立ち、実効性、効率性のある事業展開が求められる時代となっています。

こうした中で、国においては、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を定め、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定を求めています。

平成 26 年４月には総務省より「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体において、公共施設の現況や、総合的・計画的な管理に関する基本的な方針等を定める計画の策定が求められているところです。

当町においても、公共施設等の計画的な管理及び最適な配置に関する基本的な方針を定めるため、平成 29 年３月に「軽井沢町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）が策定されました。

本計画は、軽井沢町保健福祉複合施設木もれ陽の里の現状を把握し、今後の維持保全の方向性を検討するとともに、設備点検結果等の既存資料と施設劣化調査を踏まえた施設評価を行い、ライフサイクルコスト、保全優先度を勘案した長寿命化を考慮した個別施設計画です。

また、本計画は、お年寄り、障害のある方々に福祉サービスを提供する施設として、自助（自分のことは自分でする）や公助（公的サービス）に偏らず、共助（自分だけではできないことを地域・民間で助け合う、お互いに助け合う）を通して、自立した日常生活を送るための支援施設の整備改修計画として策定するものです。

２　計画期間

本計画では、上位計画に該当する「軽井沢町公共施設等総合管理計画」に示す当町の公共施設の将来の更新時期や費用等を踏まえつつ、計画期間を令和２年度（2020）から令和 11 年度（2029）までの 10 年間とします。

なお、長期計画の補完的な位置付けとして、施設の老朽化状況等の実態を継続的に把握し、社会情勢や福祉環境の変化等への対応が必要となった場合は、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直すものとします。

第２章　保健福祉複合施設の目指すべき姿

第３次軽井沢町地域福祉計画（平成 30 年３月）では、町民に質の高い保健・福祉・医療サービスの確保を図るため、「木もれ陽の里」の機能充実やアクセス確保等利便性の向上、福祉施設や医療機関等との連携、苦情への対応やサービス評価等の仕組みづくり等によるサービスの向上に取り組むこととし、保健福祉複合施設「木もれ陽の里」の機能充実と、拠点性の向上を掲げています。

また、デイサービスやショートステイ等の高齢者サービス施設でもあります。

「木もれ陽の里」は、「運動トレーニング室」、「水中運動室（歩行用プール）」及び、温泉を利用した「浴室」が設けられ、健康増進施設としての役割も担うとともに、保健予防施設として「健康かるいざわ 21」を実践する拠点施設です。

また、地域活動センターが併設され、障がい者が自らの能力を最大限に発揮し、自立した日常生活を送るための活動を行っています。

厚生労働省は、障がい児・障がい者の生活を地域全体で支えるサービス提供体制を構築することを前提に、地域生活支援拠点等は、原則、次の５つの機能全てを備えることとしています。

① 相談
② 緊急時の受け入れ・対応
③ 体験の機会・場
④ 専門的人材の確保・養成
⑤ 地域の体制づくり

今後、少子高齢化が進む地域社会において、このような福祉、保健、健康といった複合的な機能をもつ極めて重要な日常生活拠点となるものです。

内閣府では、Society 5.0※において、「ロボットによる生活支援・話し相手等により一人でも快適な生活を送ること」「リアルタイムの自動健康診断等での健康促進や病気を早期発見すること」「介護現場でのロボットによる支援で負担を軽減すること」等を通し、誰もが快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることができる、人間中心の社会を掲げています。

新しい時代の変革に対応した日常生活拠点施設の実現は、本計画対象施設である「木もれ陽の里」に求められる姿であり、時代の変革、技術革新、情報通信の進展等に呼応し、利用者のニーズに柔軟に対応できる施設づくりであると考えます。

※Society 5.0：サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）として、狩猟社会（Society 1.0）、農耕社会（Society 2.0）、工業社会（Society 3.0）、情報社会（Society 4.0）に続く、新たな社会を指すもので、第５期科学技術基本計画において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱されました。

第３章　保健福祉複合施設の目指すべき姿に基づく現状把握

１　社会的条件の整理

（１）人口

当町の総人口は平成 30 年現在 19,193 人、世帯数は 8,690 世帯で、緩やかな増加から横ばい傾向となっています。

表　人口、世帯等の推移

項目／年次	世帯数（世帯）	人口 総数（人）	人口 男（人）	人口 女（人）	人口密度（人/k㎡）※2	一世帯当りの人口（人）
大正 9 年	1,372	6,875	3,631	3,244	44.16	5.01
14 年	1,557	7,530	3,905	3,625	48.37	4.84
昭和 5 年	1,588	8,013	4,165	3,848	51.47	5.05
10 年	1,683	8,684	4,439	4,245	55.78	5.16
15 年	1,754	9,029	4,473	4,556	57.99	5.15
22 年	3,292	14,169	6,690	7,479	91.01	4.30
25 年	3,117	14,070	6,779	7,291	90.37	4.51
30 年	2,914	13,235	6,399	6,836	85.01	4.54
35 年	3,035	13,299	6,358	6,941	85.42	4.38
40 年	3,400	13,829	6,556	7,273	88.82	4.07
45 年	3,547	13,373	6,379	6,994	85.90	3.77
50 年	3,819	13,951	6,744	7,207	89.61	3.65
55 年	4,507	14,195	6,837	7,358	91.17	3.15
60 年	4,963	15,051	7,377	7,674	96.67	3.03
平成 2 年	5,448	15,464	7,597	7,867	99.10	2.84
7 年	5,657	15,345	7,512	7,833	98.33	2.71
12 年	6,203	16,181	7,934	8,247	103.69	2.61
17 年	6,752	17,144	8,229	8,915	109.86	2.54
22 年	8,082	19,018	9,145	9,873	121.90	2.35
※1 25 年	8,557	19,585	9,369	10,216	125.50	2.29
※1 26 年	8,745	19,669	9,388	10,281	126.06	2.25
27 年	8,247	18,994	9,107	9,887	121.73	2.30
※1 28 年	8,401	19,108	9,164	9,944	122.46	2.27
※1 29 年	8,479	19,093	9,181	9,912	122.37	2.25
※1 30 年	8,690	19,193	9,214	9,979	123.01	2.21

※１　平成 25･26･28･29･30 年の数値は、長野県毎月人口異動調査結果による

※２　人口密度における町の面積について平成 25 年度以前は 156.05 ㎢で算出

資料：国勢調査（各年 10 月１日）

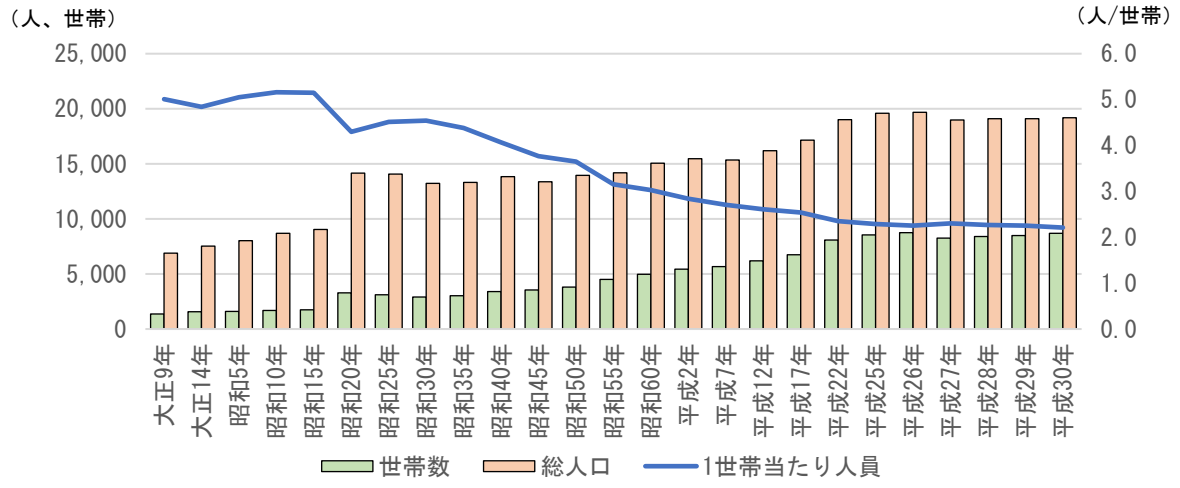


図　大字別人口分布（2015 年国勢調査）

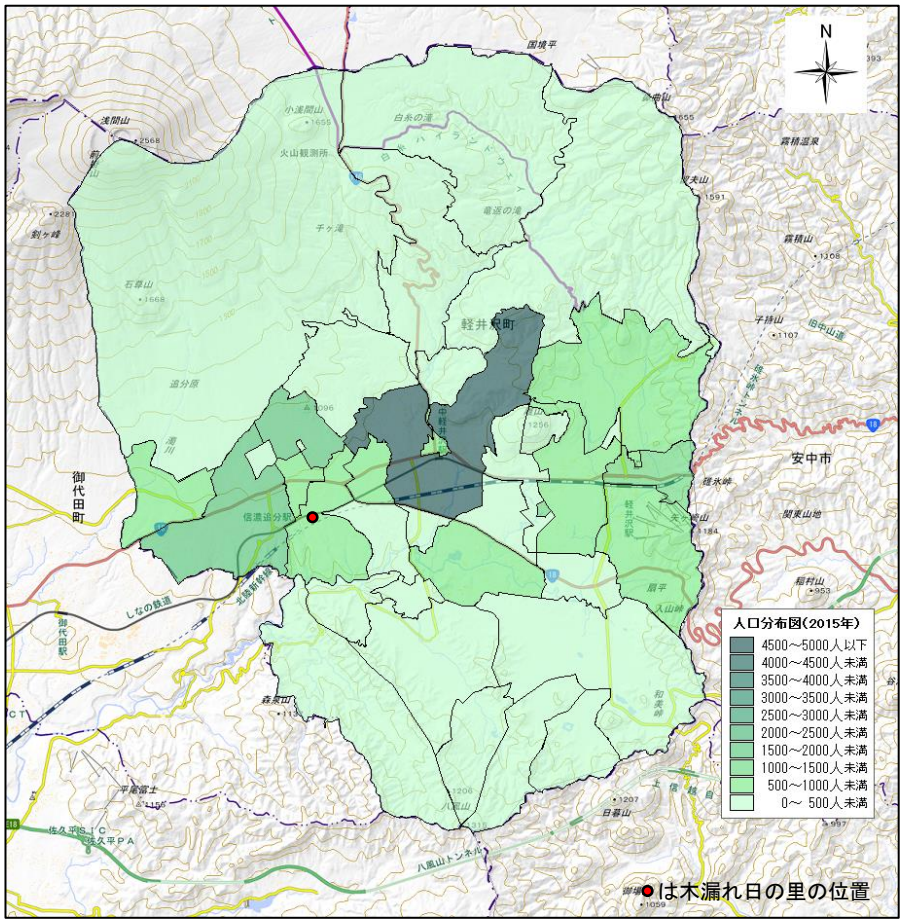


図　対象施設周辺 250ｍメッシュ人口分布（2015 年国勢調査）

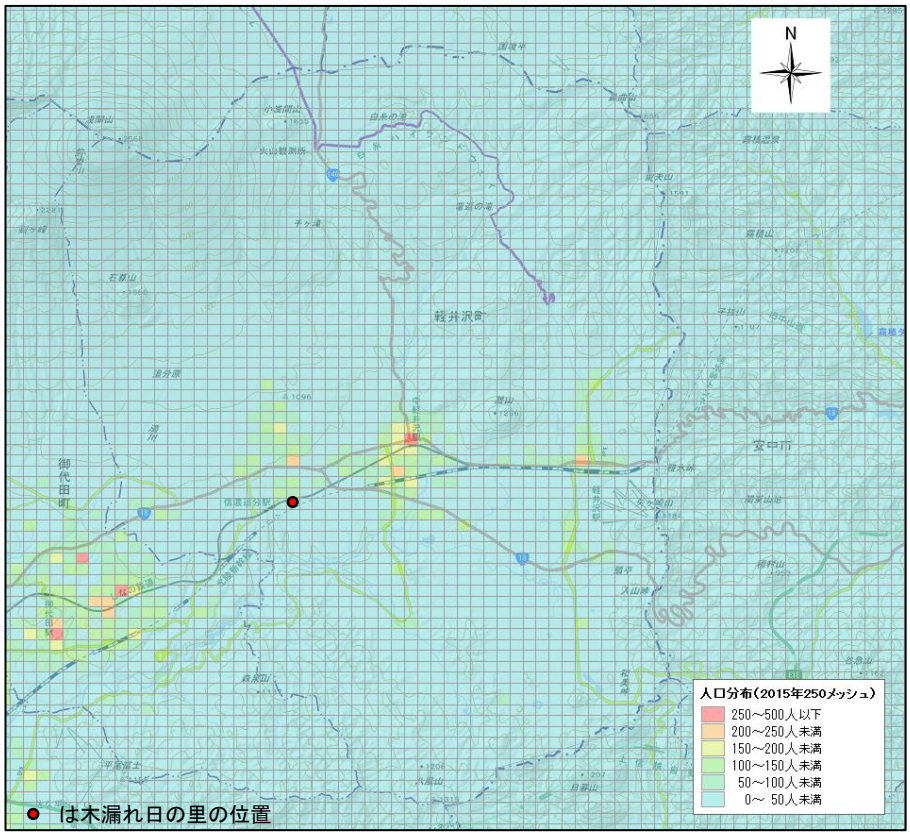


図　大字別老齢人口分布（2015 年国勢調査）

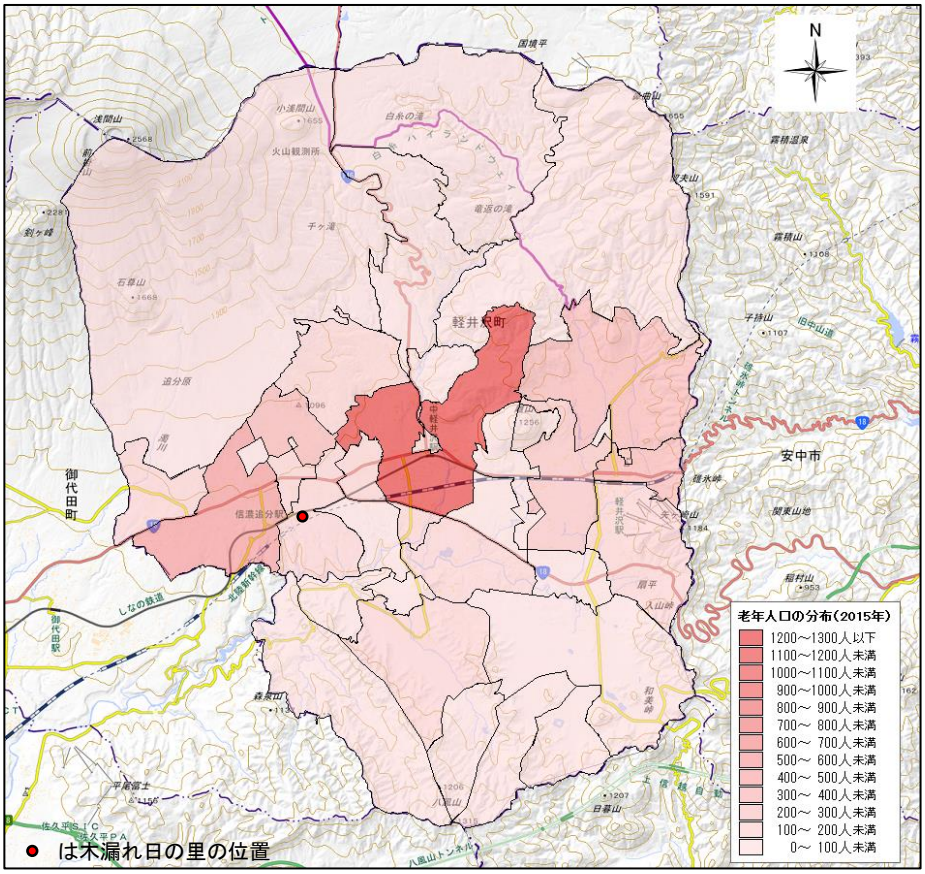


図　大字別老齢人口（男）分布（2015 年国勢調査）

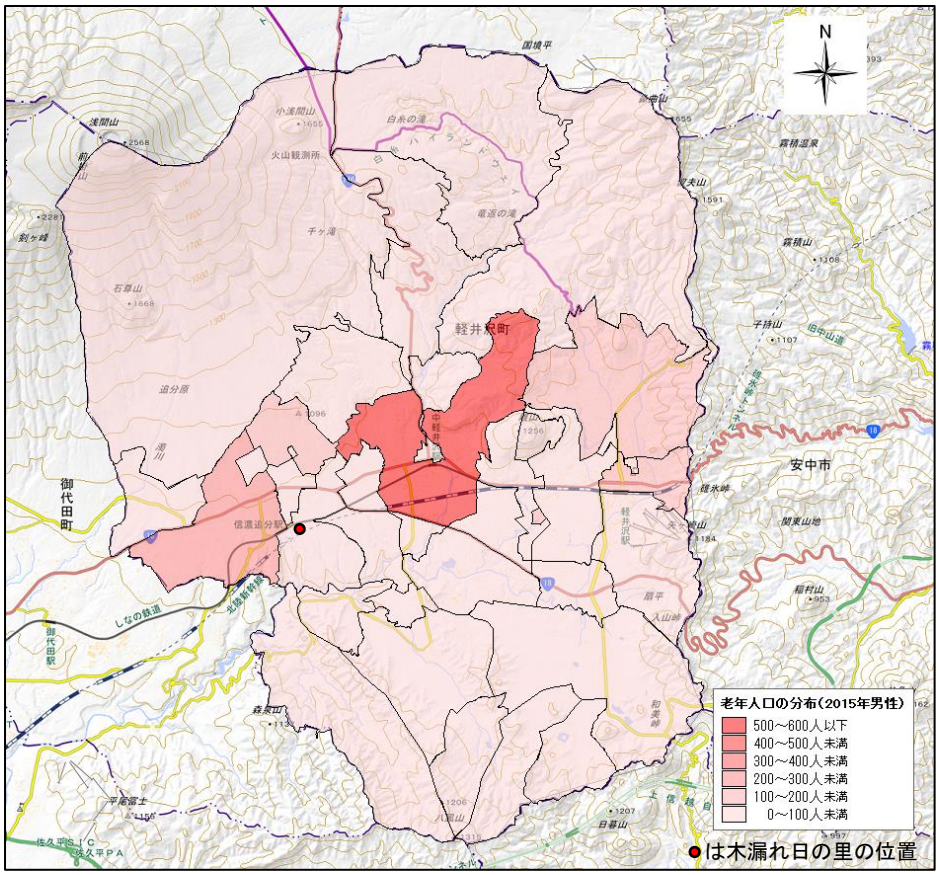


図　大字別老齢人口（女）分布（2015 年国勢調査）

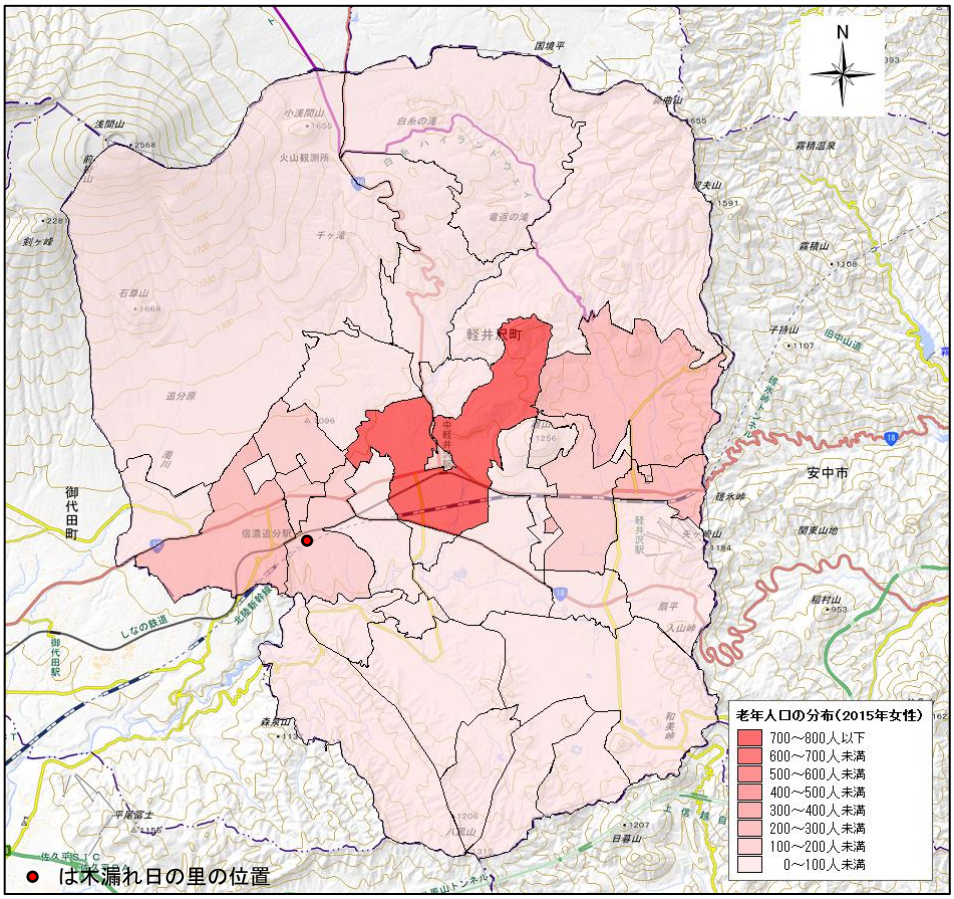
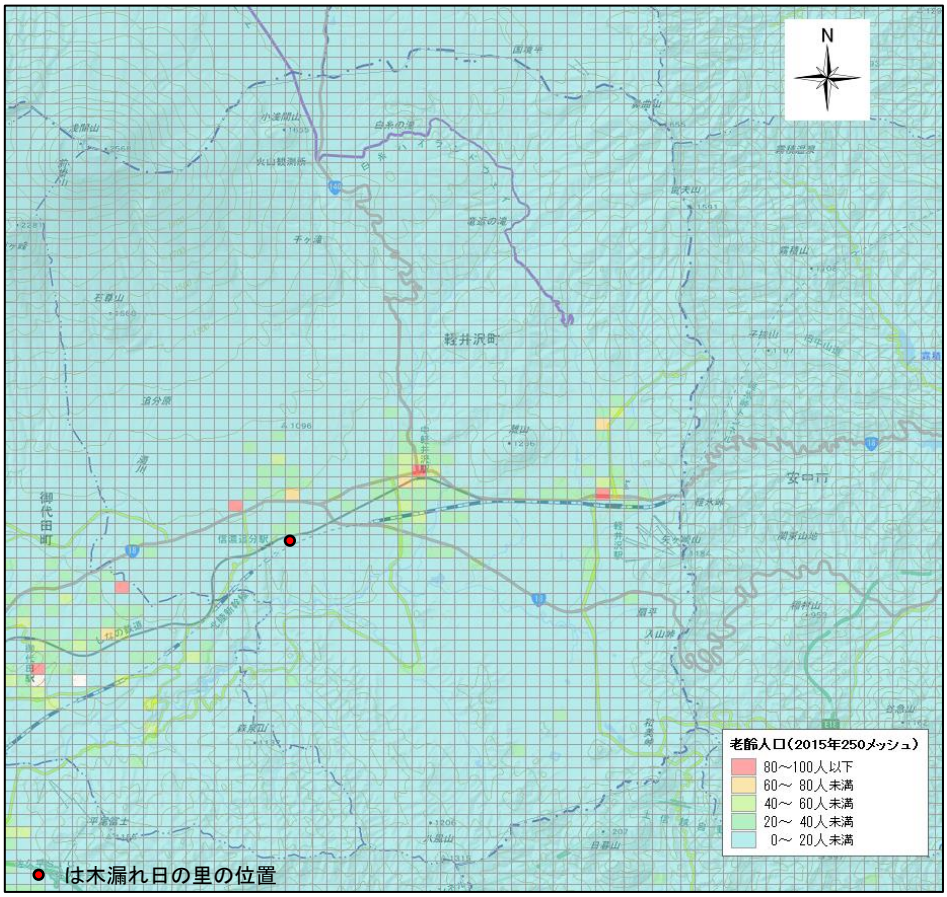


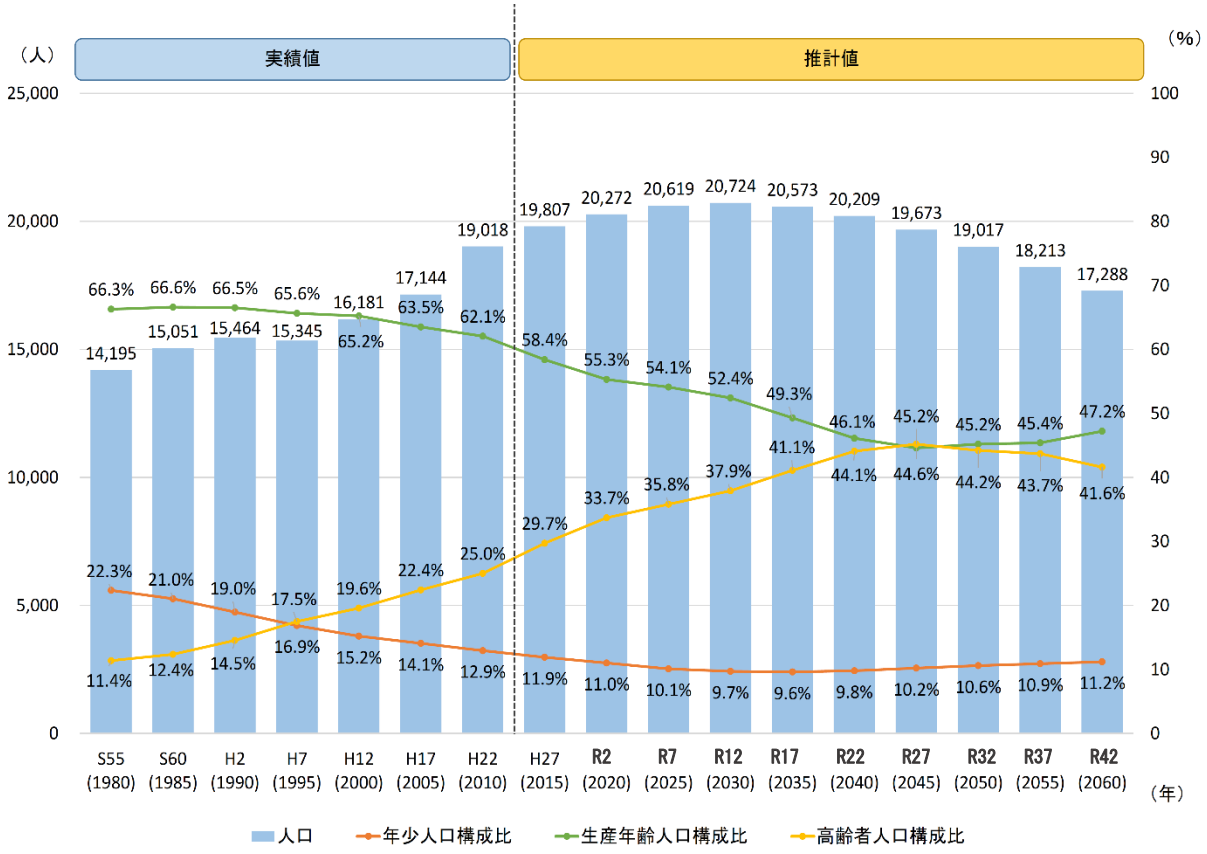
図　対象施設周辺 250ｍメッシュ老齢人口分布（2015 年国勢調査）



（２）今後の人口予測

国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると、当町の令和 12 年（2030 年）人口は 20,724 人、令和 22 年（2040 年）は 20,209 人と減少傾向をたどり、高齢化率は令和 12 年（2030 年）37.9%、令和 22 年（2040 年）44.1%となると予測されています。

図　人口推計



※年少人口：15 歳未満の人口、生産年齢人口：15 歳以上 65 歳未満の人口、高齢者人口：65 歳以上の人口。
※計画期間は平成 29 年度から令和 38 年度であるが、人口の推計期間は国調データを基準にした推計であり、計画期間と一致していません。

図　高齢化率の分布（2020 年）推計

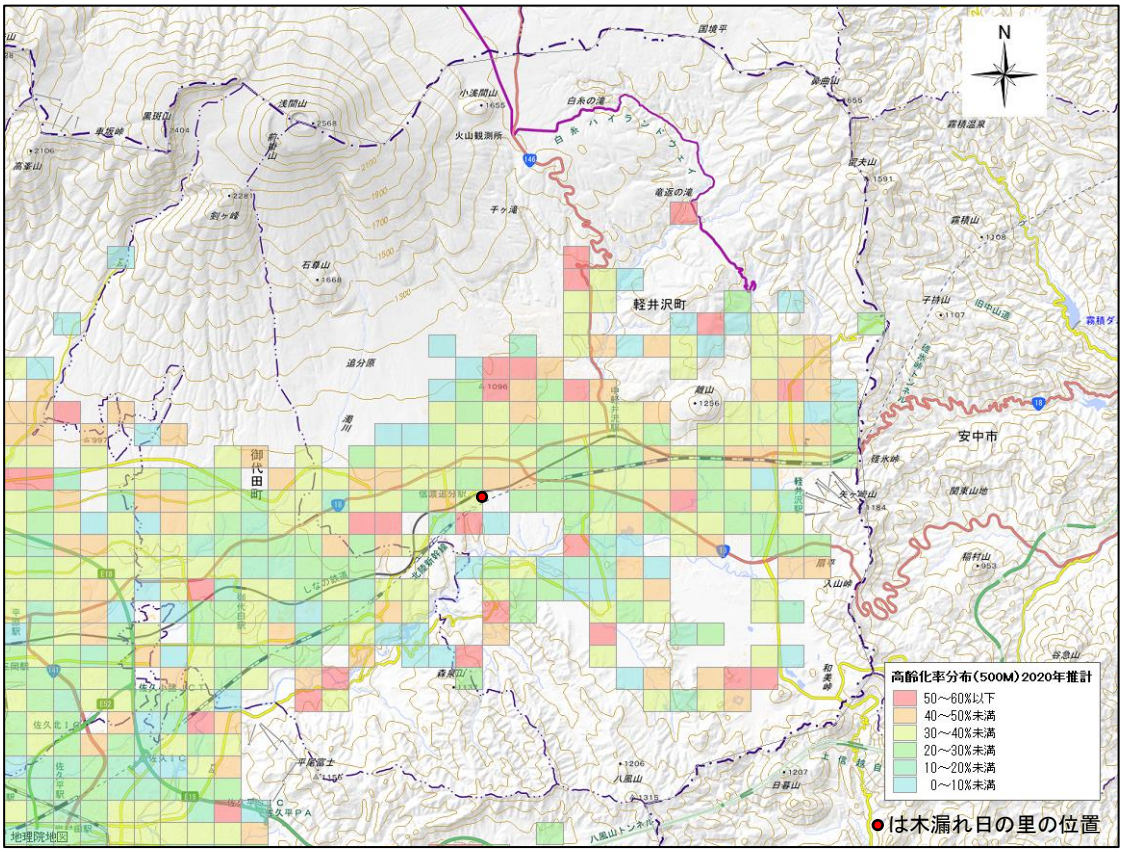
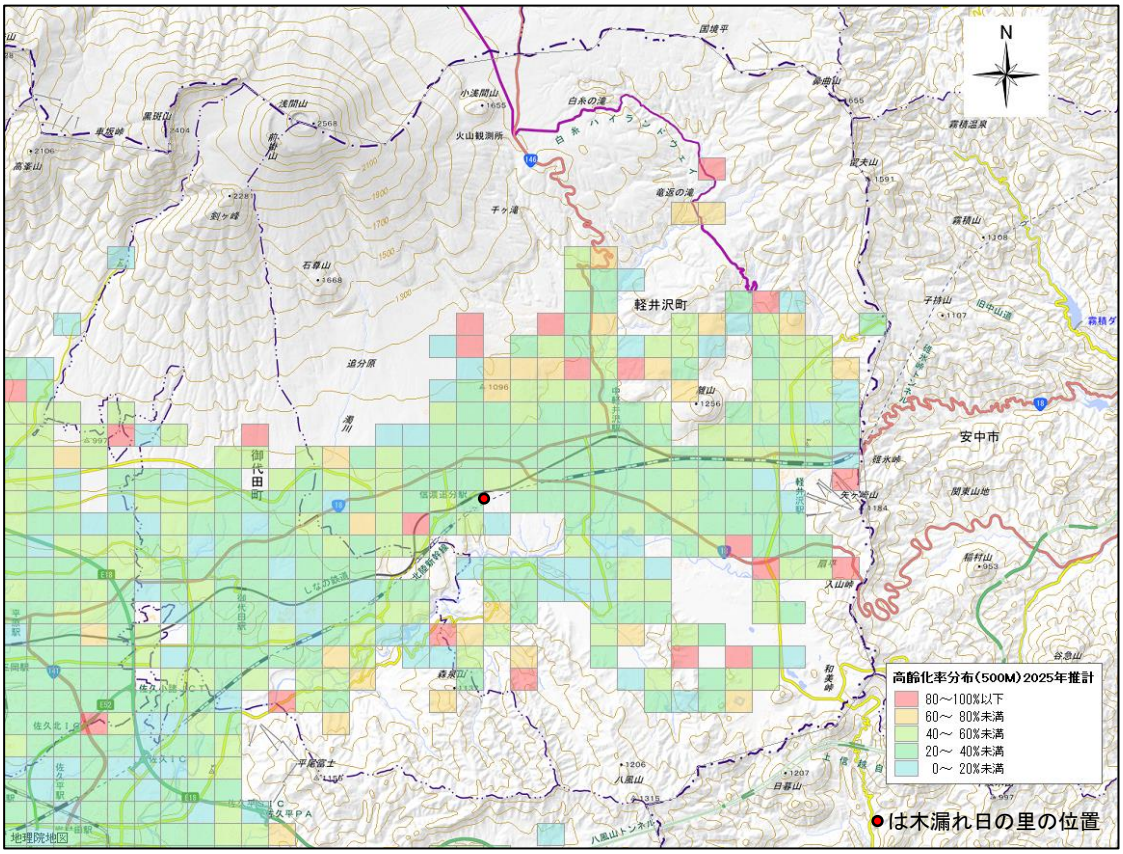


図　高齢化率の分布（2025 年）推計



資料：国土数値情報　500m メッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計）

図　高齢化率の分布（2030 年）推計

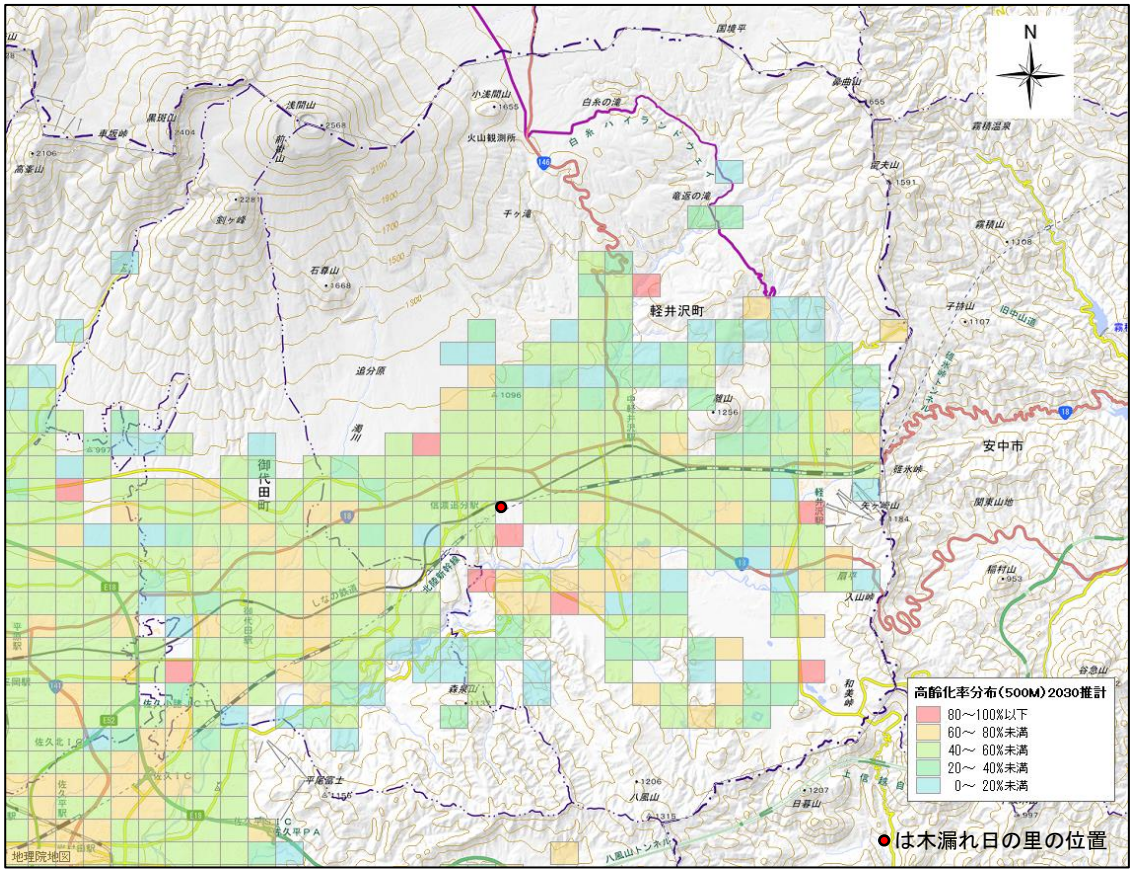
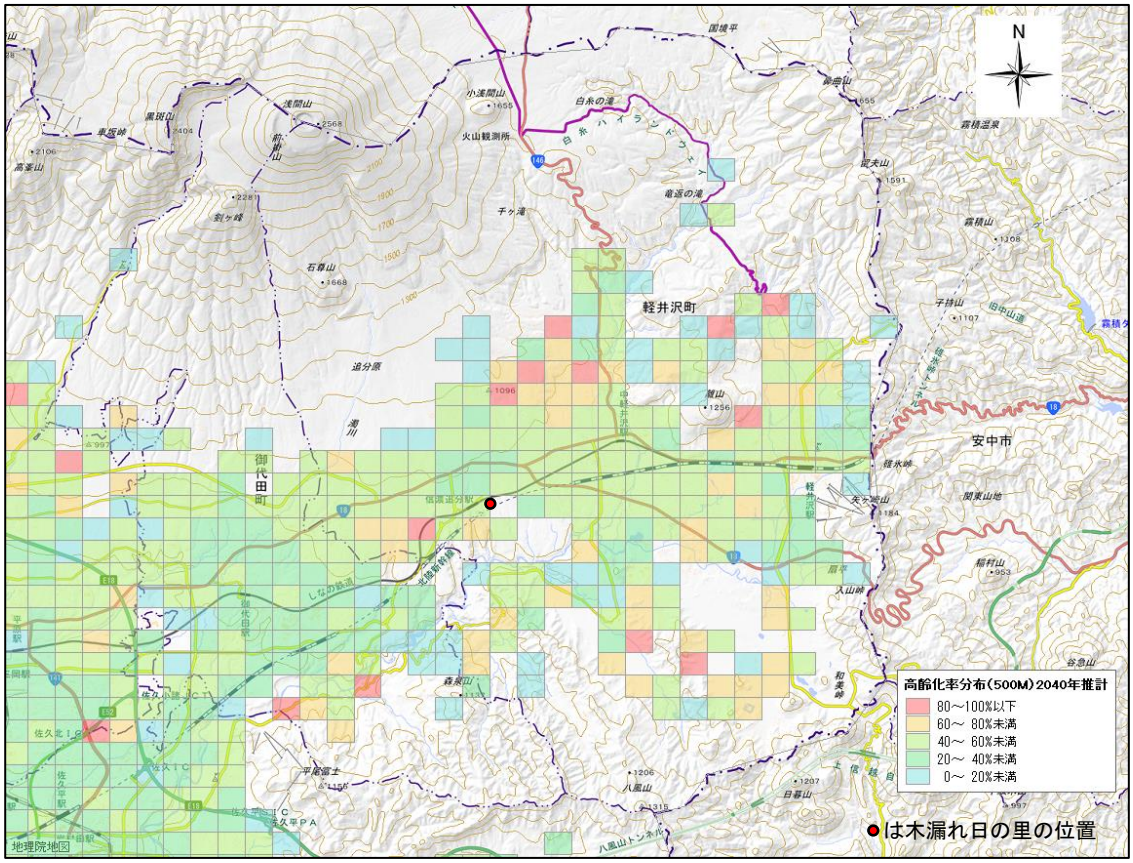


図　高齢化率の分布（2040 年）推計



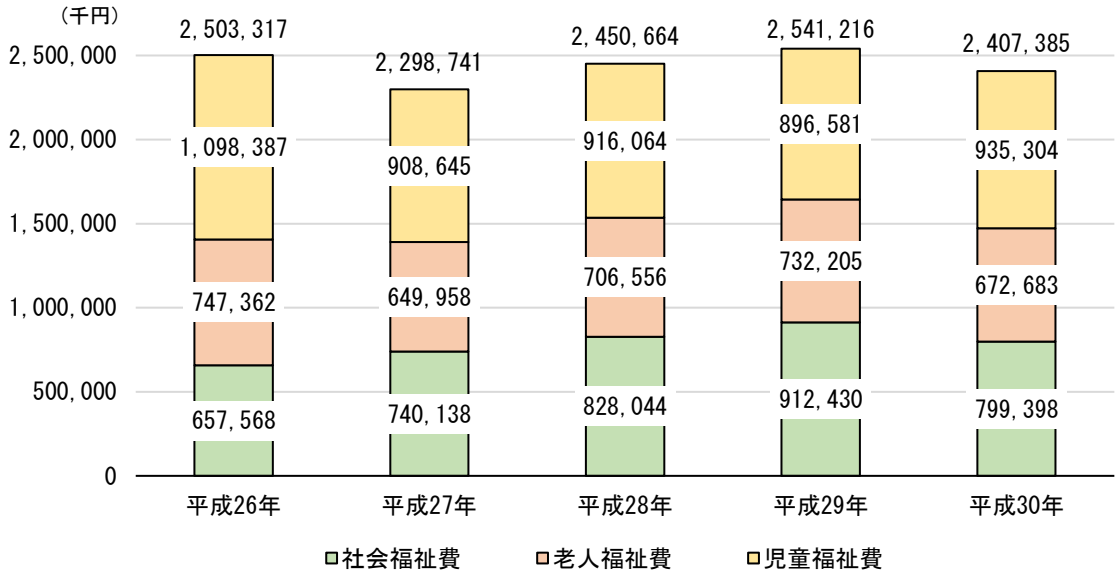
資料：国土数値情報　500m メッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計）

（３）財政状況

当町の目的別歳出状況における過去５か年の福祉関連の歳出をみると社会福祉費、老人福祉費、児童福祉費の合計額は 23 億円～25 億円台で推移しており、この内社会福祉費での歳出額は６億円から９億円台で、老人福祉費は６億円から７億円で推移しています。

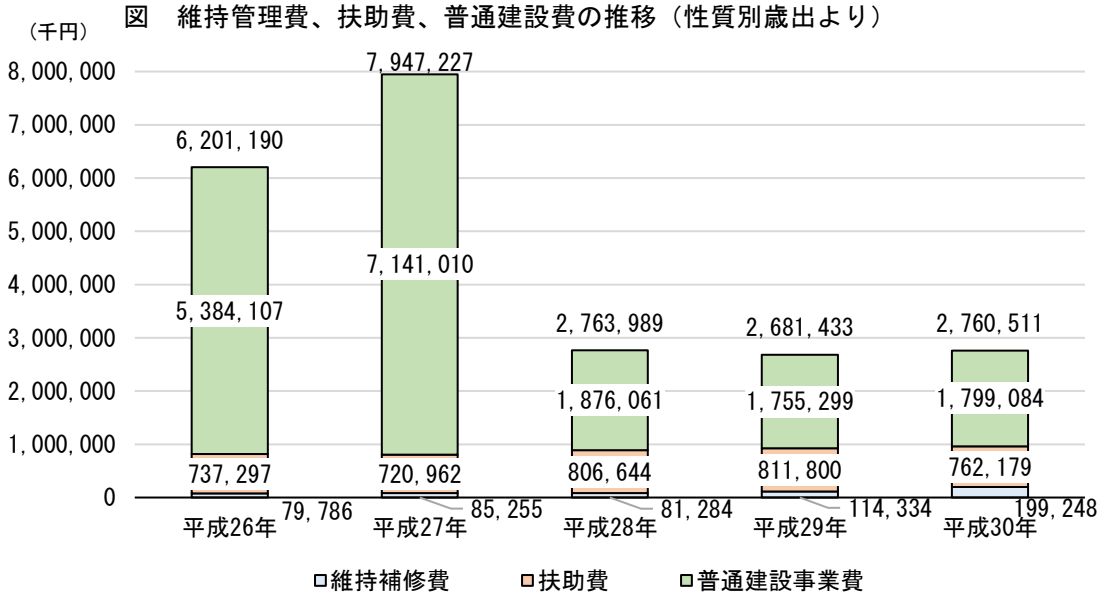
また、性質別の歳出状況から、施設の維持修繕費の推移をみると、７億円から８億円台で推移しています。

図　福祉関連の歳出状況の推移（目的別歳出より）



資料：総務省　市町村別決算状況調

図　維持管理費、扶助費、普通建設費の推移（性質別歳出より）



資料：総務省　市町村別決算状況調

（４）要介護認定者の状況

介護保険制度における要介護認定者数（65 歳未満も含む）の推移は平成 12 年度の法施行以後、増加する傾向にあり、近年も一貫して増加傾向にあります。

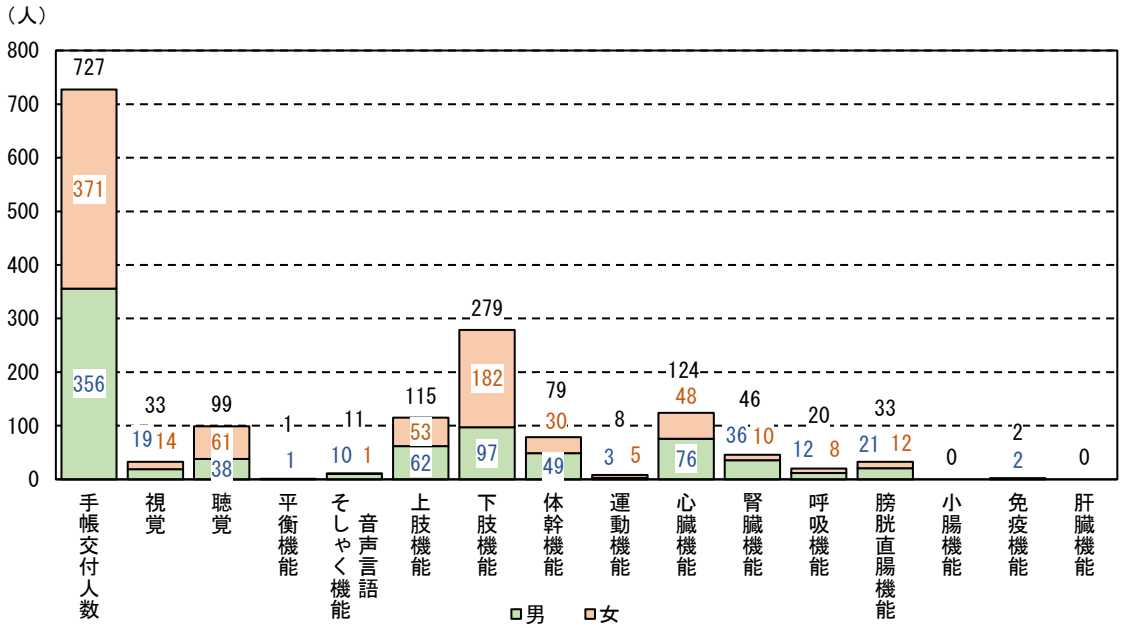
高齢化の進展に伴う、ひとり暮らしの高齢者や高齢者のみ世帯の増加、認知症高齢者の増加といった状況に対応した、地域の高齢者の見守り体制の充実が引き続き重要な課題となっています。

（人）

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	平均
要介護（支援）認定者数	723	728	752	754	748	746	760	744.4

（５）身体障害者の状況

身体障がいについては、平成 31 年４月の交付者総数は 727 人で、下肢機能障害が 279 人と多くなっています。また、体幹機能障害 79 人、心臓機能障害 124 人、上肢機能障害 115 人、腎臓機能障害 46 人、聴覚障害 99 人等が比較的多い状況です。



※表中青文字は男、朱文字は女の数を表す。

資料：保健福祉課（平成 31 年４月１日現在）

また、療育手帳交付者数は、令和元年時の交付者数は 105 人で、18 歳未満は 20 人、18 歳以上は 85 人となっています。

（6）軽井沢町保健福祉複合施設木もれ陽の里

本施設には、住民の健康づくりの推進を目的として、「運動トレーニング室」、「水中運動室（歩行用プール）」及び、温泉を利用した「浴室」が設けられ、これらを使用した健康増進活動が行われています。

図　木もれ陽の里健康増進部門の利用状況

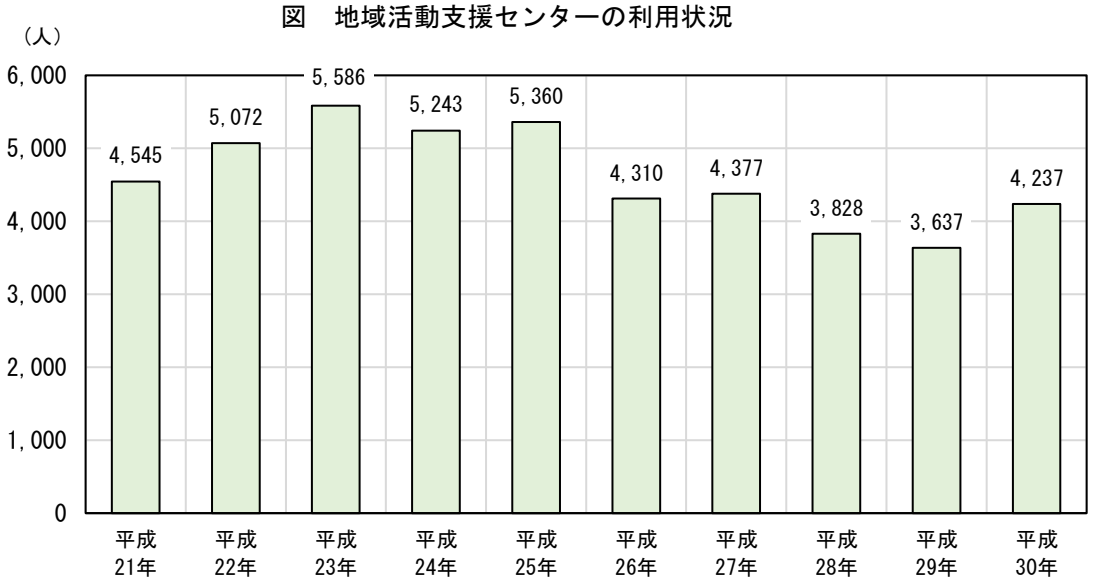
（人）

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	平均
健康増進部門利用者数	31,445	33,321	34,333	32,041	33,409	34,079	31,531	32,880

（７）地域活動支援センター

地域活動支援センターの利用者は年齢、性別、障がいの程度等、多岐にわたっています。その中で障がい者個々の能力、成長に応じた支援を行う施設です。

図　地域活動支援センターの利用状況



年次＼月	１月	２月	３月	４月	５月	６月	７月	８月	９月	10月	11月	12月	合計
平成21年	276	381	398	455	358	452	455	400	370	391	353	324	4,545
平成22年	345	399	448	475	388	482	442	449	415	427	410	392	5,072
平成23年	456	485	565	508	495	451	426	465	407	400	477	451	5,586
平成24年	400	477	451	418	446	402	438	465	410	486	465	385	5,243
平成25年	367	392	435	435	486	456	504	469	447	492	444	433	5,360
平成26年	399	289	387	401	369	377	392	323	351	361	316	345	4,310
平成27年	328	369	384	398	377	417	401	359	326	356	330	332	4,377
平成28年	299	307	307	341	306	306	347	373	345	312	307	278	3,828
平成29年	278	285	302	313	294	329	300	324	294	333	303	282	3,637
平成30年	286	311	357	330	359	378	386	386	329	387	404	324	4,237

資料：社会福祉協議会（地域活動支援センター）

２　上位関連計画

（１）第５次軽井沢町長期振興計画

10 年後の軽井沢町の理念を『自然と文化が奏でる軽井沢』と掲げ、行政運営を総合的かつ計画的に行う指針として、目指すべきまちの姿について示す「基本構想」と、基本構想で掲げる将来像の実現に向けて、前期・後期の５年間ごとの具体的な施策の展開について示す「基本計画」により、効果的に事業を推進してきました。

人口減少時代に入った近年も転入者の増加により一貫して増加してきた総人口は、急速な高齢化の進行等の影響を受けているのが現状です。これらの人口変動を踏まえ、これからの新しいまちづくりの方向性を明らかにし、その実現に向けた取り組みの推進が必要とされています。

ア　基本理念

自然と文化が奏でる軽井沢

イ　将来フレーム

総人口の推計値（令和４年）：21,000 人
観光客数の目標値（令和４年）：800 万人

ウ　施策の体系

基本方針１ 森と高原の快適環境	１．自然と共生した環境の保全と育成 ２．美しいまち並みと快適な居住環境の整備 ３．環境都市にふさわしい生活・社会環境の整備
基本方針２ 交流を促す円滑交通	１．まちの骨格を形成する道路網の整備 ２．公共交通ネットワークの形成
基本方針３ 災害に強い安全・安心のまち	１．住民・滞在客を守る防災・減災体制の整備 ２．だれにでもやさしい交通安全・防犯体制の充実
基本方針４ 軽井沢ブランドを 活かした交流のまち	１．別荘文化を背景にした保養地としての観光振興 ２．観光と農業の連携も含めた商工業の振興 ３．高原野菜を中心とした農業振興と森の保全
基本方針５ 安心して暮らせる 健康福祉のまち	**１．健やかで安心な生活を支える保健・医療体制の充実 ２．子育てを地域で支える仕組みの充実 ３．健康寿命の伸長と介護が必要になっても安心できる高齢者福祉の充実 ４．だれもが幸せに生活できる障がい者福祉の充実 ５．自助・共助・公助による地域福祉の推進**
基本方針６ 人を育てる教育・文化	１．幼児教育・学校教育・家庭教育が連携した学びの環境づくり ２．人とまちが輝く生涯学習・生涯スポーツの展開 ３．多彩な蓄積を活かした地域文化の振興
基本方針７ 住民が主役の 協働参画のまちづくり	１．地域コミュニティの形成と住民参画の協働によるまちづくりの推進 ２．参画・協働の基盤としての情報共有化の推進
基本方針８ 持続と自律の地域主権	１．効率的な行政運営の推進 ２．健全な財政運営の推進

エ　長期振興計画における地域福祉関連の取組

【後期基本計画における位置づけ】

「基本方針５　安心して暮らせる健康福祉のまち」

「５．自助・共助・公助による地域福祉の推進」

〇目標

日頃から思いやりの「心」が通い、いざという時に支えあえるまち

【１．地域福祉の推進】

社会福祉協議会との連携により、地域の中での日頃の関係づくりから、いざという時の支援までが適正かつ効果的に行われる体制をつくる。

〇地域福祉への住民参加の促進（福祉の心の育成、ボランティア活動の促進）

〇福祉事業・活動の育成（事業者・団体の育成、福祉人材の養成）

〇福祉サービスの適正な利用の促進（木もれ陽の里を中心とするサービスの適正かつ効果的な調整の推進）

〇要支援者情報の把握と共有化・避難支援体制の確立（住民支え合いマップの更新）

【２．生活自立の支援】

住民の経済的困窮に対しては、関係機関と連携しながら、自立力の回復・育成に向けた支援を中心に対応する。

〇消費者相談の充実（消費生活に関する正確な情報提供と相談支援）

〇自立力向上のための支援の推進（地域生活支援会議の設置・運営、自立支援相談の実施）

〇母子・父子福祉の充実（医療費等の助成）

〇国民年金制度の周知

（２）第３次軽井沢町地域福祉計画

ア　計画の背景

地域を取り巻く生活の課題やまちづくりのニーズは、近年ますます多様化かつ複雑化してきています。核家族化や都市化の進展により、家族や地域における支えあいの機能は弱まり、身近な住民同士や世代間の交流も希薄化する等、福祉的な視点から、地域のあり方、人々のつながりを維持していくことがこれまで以上に求められています。

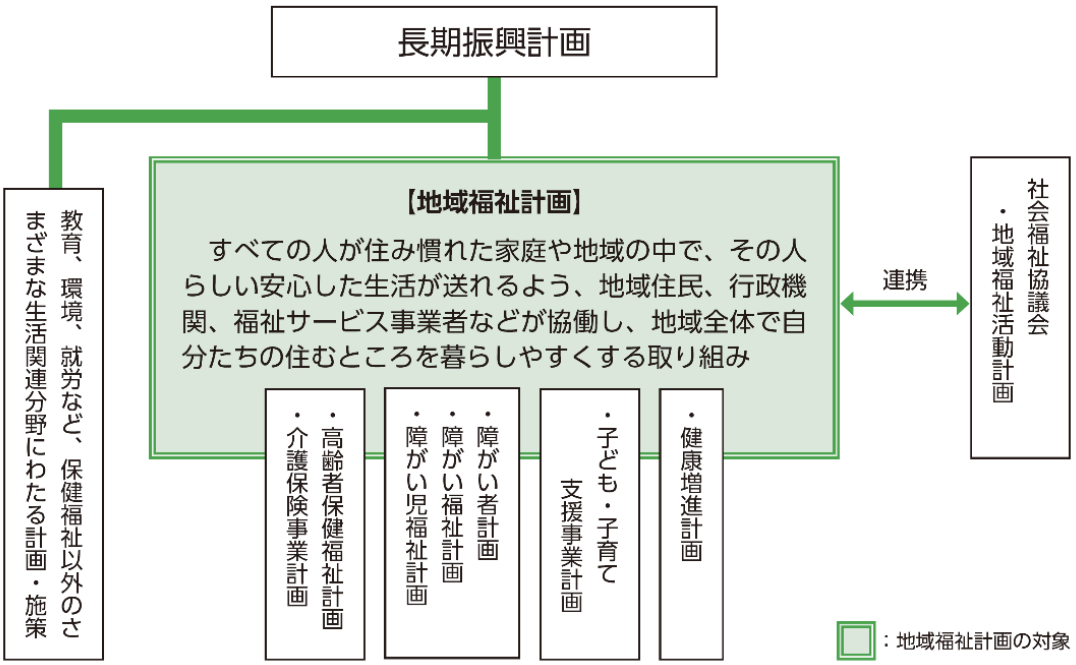
また、高齢者、障がい者、子ども・子育てといった、さまざまな福祉領域において、地域で担う役割は増大の一途をたどっているほか、各種事業が地域に移行し、地域のあり方を踏まえたきめ細かい対応が必要となっています。さらに最近では、経済面等も含めた厳しい社会情勢を背景とした貧困や差別といった問題、全国的にも相次ぐ大規模災害への対応等、あらゆる事象が福祉的な課題へと通じるようになっています。

イ　計画の目的

高齢者、障がい者、子ども・子育てといった、多様な福祉分野との共通事項を定め、連携を図るとともに、障がい者の差別解消や生活困窮者支援等、昨今の個別福祉課題や法制度等にも対応した計画としての役割ももち、また、「我が事・丸ごと」の地域共生社会の実現といった、今後求められる方向性も踏まえた、地域における福祉に関するマスタープランとして、本計画を策定します。

ウ　計画の位置づけ

●地域福祉計画の位置づけ



エ　計画の期間

平成30年度を初年度とし、34年度を目標年度とする５か年計画とします。

①　地域福祉としての基本的な視点

１．総合的な視点
２．長期的な取組の視点
３．地域や協働の視点

②　近年の動向を踏まえる視点

地域福祉を取り巻く、法制度等の動向を踏まえた計画として推進します。

平成24年	障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律
平成25年	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（障害者自立支援法から障害者総合支援法への改正）
平成26年	子どもの貧困対策の推進に関する法律
平成27年	子ども・子育て支援法、生活困窮者自立支援法
平成28年	障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法）の施行、発達障害者支援法の改正
平成29年	社会福祉法の改正
平成30年	障害者総合支援法及び児童福祉法（サービス等の充実や障害児福祉計画の策定等に関わる改正）

③　「我が事・丸ごと」地域共生社会の実現に向けた視点

●「我が事・丸ごと」の地域づくり・地域共生社会の実現に向けた取り組みの方向（概要）

【１．「我が事・丸ごと」の地域福祉推進の理念】

地域福祉の推進の理念として、支援を必要とする住民（世帯）が抱える多様で複合的な地域生活課題について、住民や福祉関係者による把握及び関係機関との連携等による解決が図られることを目指す。

【２．理念実現に向け、市町村が包括的な支援体制づくりに努める】

○ 地域住民の地域福祉活動への参加を促進するための環境整備
○ 住民に身近な圏域において、分野を超えて地域生活課題について総合的に相談に応じ、関係機関と連絡調整等を行う体制
○ 主に市町村圏域において、生活困窮者自立相談支援機関等の関係機関が協働して、複合化した地域生活課題を解決するための体制

資料：厚生労働省「地域共生社会実現本部」資料

④　地域包括ケアシステムの構築に向けた視点

高齢者の自立支援と要介護状態の重度化防止、地域共生社会の実現を図るとともに、制度の持続可能性を確保することに配慮し、サービスを必要とする方に必要なサービスが提供されるよう、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画において位置づけられた、「地域包括システムの構築」に向けて、その深化・推進を図ることとしています。

⑤　生活困窮者の自立支援に向けた視点

⑥　町の上位計画との連携・整合に向けた視点

町の最上位計画である「第５次軽井沢町長期振興計画　後期基本計画」では、地域福祉に関連する内容が次のように位置づけられており、本計画においても整合・連携を取りつつ、推進していきます。

オ　基本理念

安心して暮らせる健康福祉のまち

軽 井 沢

計画の愛称

軽井沢　支えあいのまちづくりプラン

カ　基本目標

①　健やかで安心な生活を支えるまちづくり

生涯を通じて、健康でいきいきとした生活が送れるよう、保健・福祉・医療の連携に努めます。特に、町民が質の高いサービスを利用できるよう、「木もれ陽の里」の機能の強化やアクセス性の確保、地域福祉関連施策や医療機関との連携によるサービスの充実、サービス評価等による質の向上等の仕組みづくりに取り組みます。

②　子育てを地域で支えるまちづくり

③　健康寿命の伸長と介護が必要になっても安心できるまちづくり

○介護保険制度や障害者総合支援制度と連携して身近な地域で生活を支援するサポート体制、サービスの充実を図ります。

○介護予防や機能訓練等自立生活確保を支援するサービスや取り組みの充実を図ります。

○高齢者や障がい者等がいきいきと暮らしていけるよう生きがい活動や就労の支援等に努めます。とりわけ、元気な高齢者がまちづくりの担い手として活躍できる仕組みを強化します。

④　障がい等にかかわらずだれもが幸せに生活できるまちづくり

○障がいがあっても、年老いても安心して幸せに地域生活が続けられるよう、ユニバーサルな社会づくりを基本に、権利擁護に努めます。

○障害者差別解消法を踏まえ、障がい者に対する理解や支援の輪づくりを進めます。

○障がい者計画、障がい福祉計画、及び平成 30 年度から始まる障がい児福祉計画といった、障がいにかかわる方針・計画に基づき、計画的・体系的な関連施策の推進に努めます。

○地域安全や交通安全、防災等の対策に努めるほか、生活環境のバリアフリー化等を進めます。

○すべての住民が、生きがいある、幸せな人生を築いていくことができるよう、さまざまな活動を支える移動・交通手段の確保を進めます。

⑤　自助・共助・公助による支えあいのまちづくり

○住民の自助・共助、及びそれを支える公助のバランスのとれた福祉の輪づくりを進めます。住民同士等、さまざまなつながり・かかわりあいを「我が事・丸ごと」の視点で捉え、ともに生きる「地域共生社会の実現」に向けた取り組みに努めます。

○身近な人々が互いを見守りあい、支えあうことができるように、小さい頃からの福祉教育、全町的な意識啓発活動の展開、福祉活動を支える人材の育成を進めます。

○ボランティアやＮＰＯ法人の活動の育成・支援、地域コミュニティの育成やネットワークの形成に努めます。

○地域福祉推進の大きな力となる社会福祉協議会の体制及び機能の強化を促進します。

キ　施策の内容

①　健やかで安心な生活を支えるまちづくり

質の高い保健・福祉・医療サービスの確保

保健福祉複合施設「木もれ陽の里」の拠点性の向上

全町的な地域福祉を推進するため、情報提供・相談及び各種サービスの中核的な拠点となる「木もれ陽の里」の機能充実を進めるとともに、引き続き、町内循環バス等による公共交通アクセスの確保を図り、拠点性の一層の向上を図ります。

情報提供・相談活動の充実

総合的な相談ネットワーク体制の確立

介護保険制度や障害者総合支援法等、新たな福祉サービス提供の仕組みの転換・普及期にあっても、町民が必要なサービスを適切に利用できるよう、「木もれ陽の里」における町の保健福祉課の相談窓口を核に、社会福祉協議会、各種福祉施設・機関の相談窓口や地域の民生委員・児童委員、障がい者相談員等も含め、身近なところでさまざまな相談に対応できる総合的な相談ネットワーク体制の確立と周知を図ります。

ク　重点施策

総合的な地域福祉拠点機能の向上

地域福祉に関して、木もれ陽の里において、総合的な調整・交流機能、相談・情報提供機能等をもち、各地域の活動を支援する地域福祉中核拠点機能の強化を図ります。

（３）介護保険事業計画・高齢者福祉計画

ア　要介護等認定者の状況

要介護・要支援認定者は緩やかな増加傾向で、要介護３以上の重度者については減少傾向にあり、要支援１から要介護２の軽度者が著しい増加傾向にあります。また、寝たきりや認知症等、介護や見守りが必要な要介護者が増加しています。

第１号被保険者に占める要介護等認定者の割合（認定率）は、平成24年度以降13%前後で推移しており、全国平均値や長野県の平均値と比べると５～６ポイント程度下回っています。

イ　介護保険サービス利用者の状況

居宅サービス、地域密着型サービス、施設サービスをあわせた介護保険サービスの総利用者は増加傾向にあり、平成28年度末には733人となっています。受給率（要介護等認定者数に対する介護保険サービス利用者数の割合）は、90%台後半程度で推移しており、長野県の平均と同等程度となっています。サービス種類別では、平成28年度末現在、居宅サービス利用者は550人、地域密着型サービス利用者は87人、施設サービス利用者は96人となっています。

ウ　計画の基本的な考え方

住み慣れた地域で生きがいを持ち、安心して暮らし続けていけるまち

高齢者のライフスタイルや生活意識、支援ニーズが増大かつ多様化していくことが予測されるなか、全国的に進む「地域包括ケアシステムの構築」を実現するため、介護サービス等の個別事業の充実はもちろんのこと、認知症や高齢者の権利擁護といった対策、医療と介護の連携等、さまざまなサービスや事業を切れ目なく提供していく必要があります。

地域包括ケアシステムの深化・推進の期間とし、令和７年（2025年）を目途として、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援を目的とした、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしをいつまでも続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を目指していきます。

エ　基本目標

目標１　生きがい、ふれあいが広がるまち

高齢者ができる限り、いつまでも健康で、生きがいをもって活動、活躍しながら暮らし続けられるまちづくりを進めます。

目標２　安心と支援がつながるまち

事業に関わる多職種や地域が連携し、包括的な視点のもとで、地域の支え合いを育み、高齢者がいつまでも住み慣れた地域において、安心で自立した暮らしができるまちづくりを進めます。

目標３　安全な暮らしが続くまち

介護が必要な高齢者を支えるサービス基盤の構築やニーズ動向の把握等を通じ、町の将来像を町民や事業者等と広く共有し、介護予防や身近な地域での活動について意識を深め、適切な支援のあるまちづくりを進めます。

オ　高齢者施策の推進

①　生きがい、ふれあいが広がるまち健康づくりの促進

健康づくりの啓発

平成 19 年度に保健福祉複合施設「木もれ陽の里」を開設し、保健・福祉の連携のもと、保健活動の推進と地域福祉の充実を図り、町民等の健康増進の拠点として運用しています。

健康づくり資源の活用

「木もれ陽の里」をはじめ、風越公園運動施設や町内の各種運動施設等の地域資源を周知するとともに、豊かな自然を最大限に活かし、保健センターが中心となり保健補導員や食生活改善推進員と共同して健康づくり活動を実施します。

②　生きがいづくりと社会参加地域における社会参加

交流の場の充実・活用

高齢者をはじめ住民の生きがいづくり、教養、娯楽、健康増進等を高めるための施設として、木もれ陽の里や老人福祉センターを設置しています。

③　地域包括支援センターの機能充実・強化

地域包括支援センターにおいて地域支援事業（包括的支援事業）により、地域での高齢者への包括的かつ継続的な介護予防を推進します。

④　居宅サービス（通所介護）

通所介護施設で、食事、入浴等の日常生活上の支援や生活行為向上のための支援を日帰りで行います。心身機能の維持向上、孤立感の解消を図り、家族の介護負担の軽減を図ります。

（４）軽井沢町人権総合計画

ア　計画策定の趣旨

「軽井沢町人権総合計画」は、「障害者差別解消法」「ヘイトスピーチ解消法」「部落差別解消法」等の人権に関する法律や、インターネットによる人権侵害、性的マイノリティに関する人権問題等の人権をめぐる社会情勢、軽井沢町の人権に関する現状・課題やこれまでの施策・取組を踏まえ、今後の人権施策を総合的かつ計画的に進めることを目的として策定します。

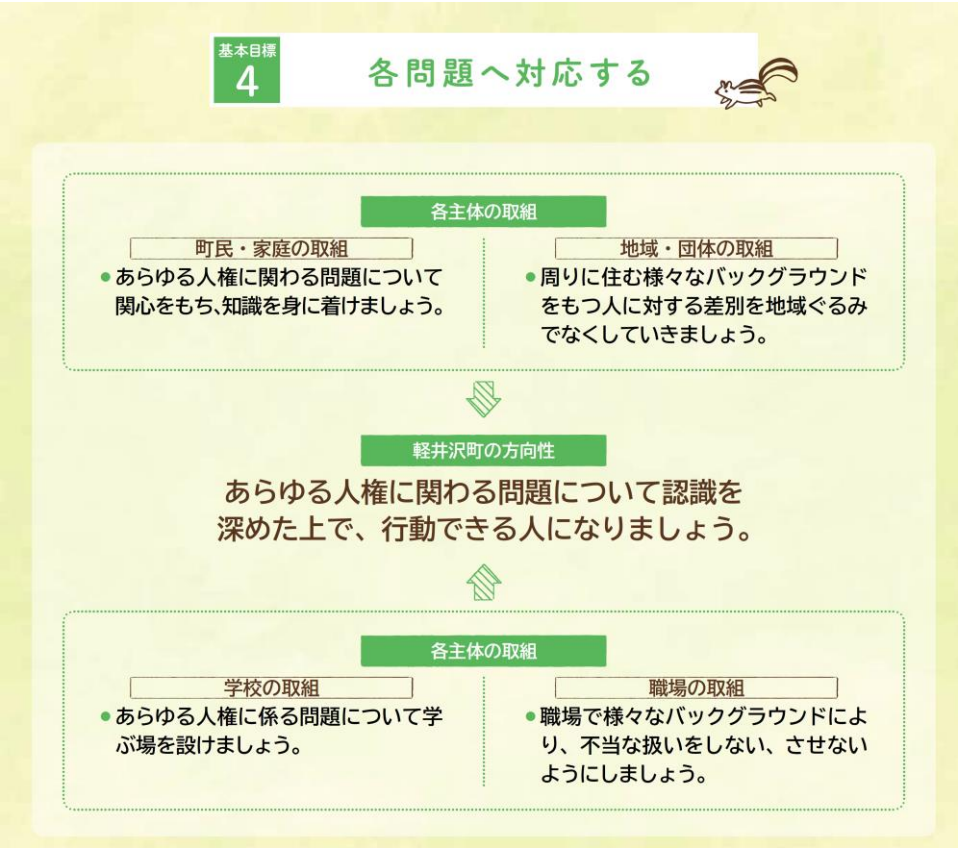
イ　計画の期間

「軽井沢町人権総合計画」の計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とします。

ウ　めざす将来像

だれもが自分らしく
活躍できるまち　軽井沢

エ　基本目標



基本施策①　女性・男性の人権

① ハラスメント防止の推進
② 異性間での暴力の根絶、被害者への支援

基本施策②　子どもの人権

① 子どもの人権に関する啓発
② いじめ・不登校に対する取組の推進
③ 子育て支援・虐待防止に関する取組の推進

基本施策③　高齢者の人権

① 高齢者の人権に関する啓発
② 高齢者の権利擁護に関する取組の推進
③ 高齢者福祉サービスの充実
④ 高齢者の社会への参画促進

基本施策④　障がい者の人権

① 障がい者の人権に関する啓発
② 障がい者の権利擁護に関する取組の推進
③ 障害福祉サービスの充実
④ 障がい者の社会への参画促進
⑤ 障がい者が住み慣れた地域で安心して生活することのできる環境の整備

３　保有状況の集計・分析

（１）施設の概要

木もれ陽の里は、次のような機能を担う保健福祉複合施設で施設です。

○地域包括支援センター
○地域活動支援センター
　（障がい者共同作業所）
○保健センター
○介護サービス事業所
○健康増進施設
○温泉施設



表　木もれ陽の里施設概要

施設内容	軽井沢町保健福祉複合施設
建物名	木もれ陽の里
所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 4844-1
建築年度	平成 19 年４月
大分類	保健・福祉施設
中分類	その他社会福祉施設
施設所管課	保健福祉課
構造	鉄筋コンクリート造
階数（地上）	２階
延べ床面積	5686.54 ㎡
建築面積	5528.12 ㎡
敷地面積	25845.00 ㎡

図　木もれ陽の里位置図

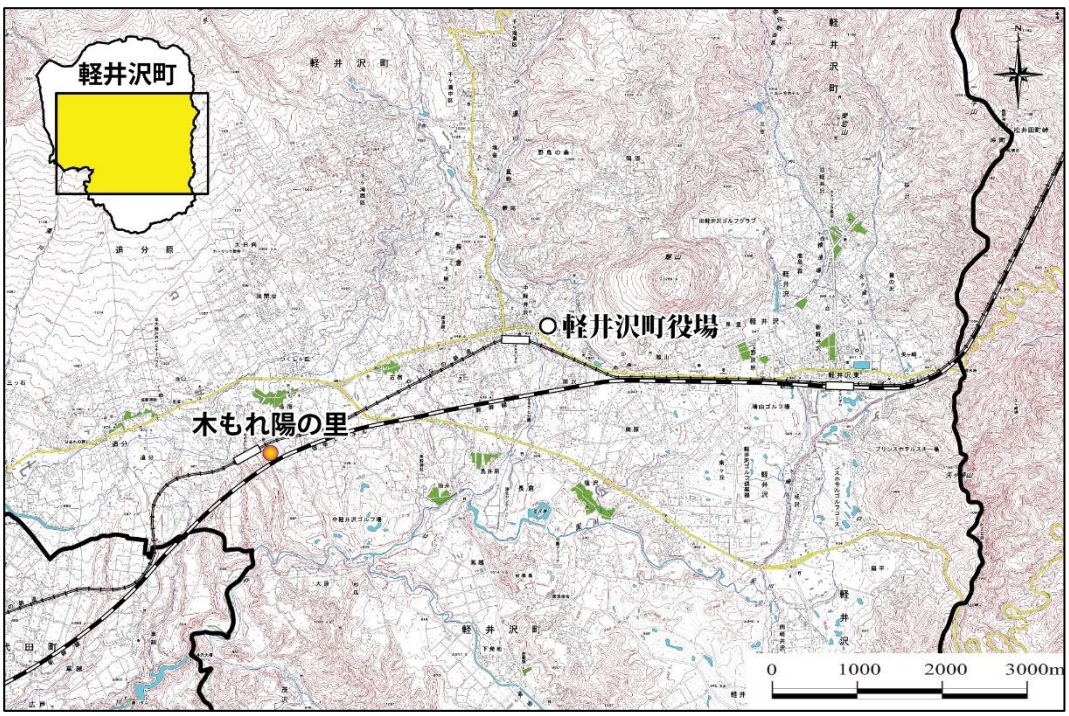


図　施設平面図①

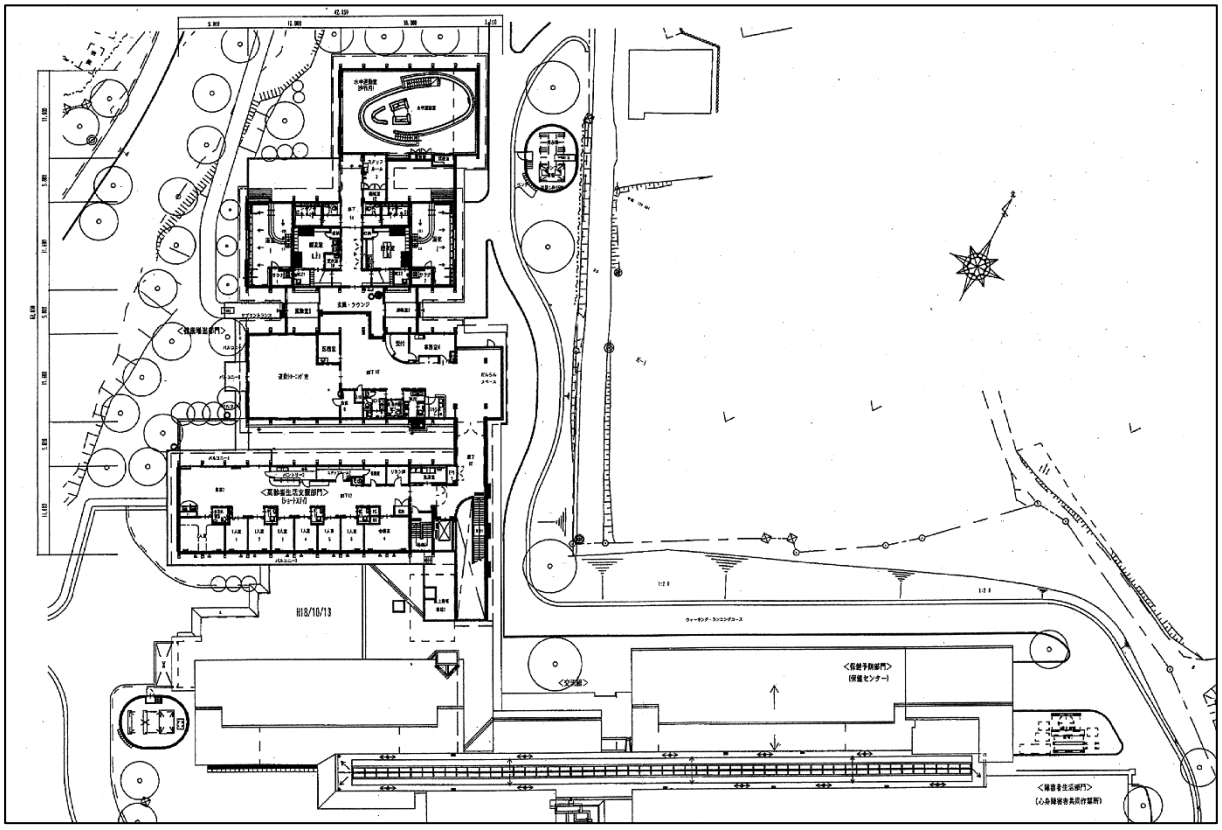
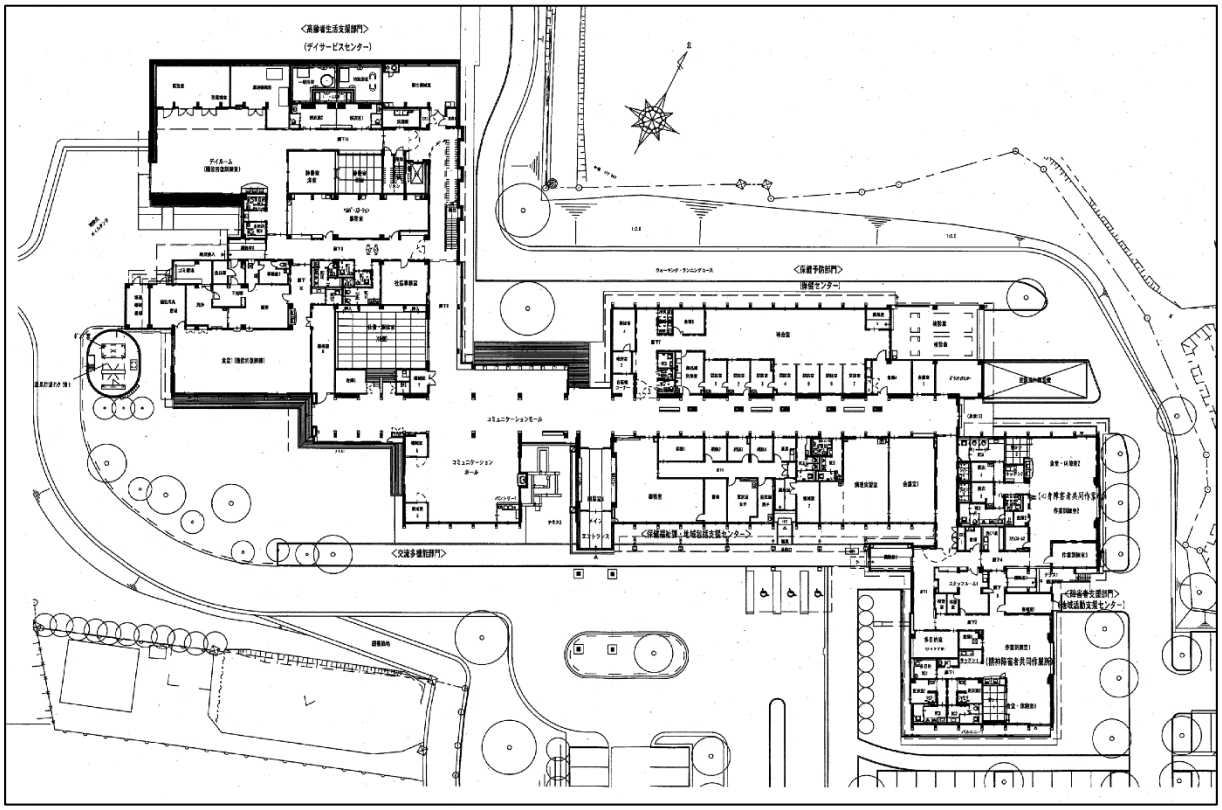


図　施設平面図②



4　劣化調査方法及び評価基準

（１）調査の実施方法

調査は、既存の点検調査等の項目類に準拠して目視点検による劣化状況調査を実施しました。

（２）評価基準・健全度の算定

ア　評価基準

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にＡ～Ｄの４段階で評価します。

図表　評価基準

●目視による評価（屋根・屋上、外壁）

良好

劣化

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

●経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）

良好

劣化

評価	基　準
A	20年未満
B	20～40年未満
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

イ　部位ごとの評価確認項目

各部位ごとの劣化状況確認評価項目は下表のとおりとし、５つの部位ごとに各項目の総点数の平均をもとに総合評価を行います。

①　屋根・屋上

	劣化及び損傷の状況
屋　　上	パラペット等屋上階の立上り面の状況
	笠木モルタル等の状況
	屋根換気等の状況
	排水溝、樋、ドレインの状況
屋　　根	屋根の防水対策の状況
	屋根ふき材の劣化及び損傷の状況
機器及び工作物 （冷却塔設備、箱樋等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況
	支持部分等の劣化及び損傷の状況

②　建築物の外部

		劣化及び損傷の状況
基　　礎		基礎の沈下等の状況
		基礎の状況
土台（木造の場合）		基礎と土台との緊結部の状況
		緊結金物にさびその他の腐食等の状況
外 壁	躯　体　等	外壁、軒裏及び外壁の状況
		木造の外壁躯体の状況
		組積造の外壁躯体の状況
		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の状況
		鉄骨造の外壁躯体の状況
		ＲＣ造及びＳＲＣ造の外壁躯体の状況
	外装仕上げ材等	湿式タイル、石貼り等、モルタル等の状況
		乾式工法によるタイル、石貼り等の状況
		金属系パネル、帳壁の状況
		コンクリート系パネル・帳壁の状況
	シール等	シーリング等の充填部の状況
	窓サッシ等	サッシ等の状況
		ＦＩＸ窓のガラスの固定の状況
	外壁に緊結された 空調室外機等	機器本体の状況
		支持部分等の状況

③　建築物の内部

		劣化及び損傷の状況
室内の壁	壁面仕上げを含む	木造の内壁部分の躯体の状況
		室内の壁部分のクラック等の状況
		室内タイル壁の劣化の状況
		室内の壁のシミ及び損傷の状況
		室内サッシ、建具等の劣化
床	躯　体　等	木質床劣化及び損傷の状況
		床仕上げ材の劣化及び損傷の状況
		床躯体の劣化及び損傷の状況
天井	天井の室内に面する部分	室内に面する天井部のしみ（雨漏り跡も含む）の状況
		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況
	特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況

④　電気設備

		劣化及び損傷の状況
照明器具	非常用の照明器具	使用電球、ランプ等 の状況
		照明器具の取付けの状況
	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況
		防火設備の閉鎖障害となる照明器具、懸垂物等の状況
予備電源（ヒヤリングで確認）		予備電源への切替え及び器具の点灯の状況
自家用発電装置等の状況（太陽光発電機も含む）		燃料及び冷却水の漏洩の状況
		計器類及びランプ類の劣化状況
		自家用発電装置の取付けの状況
		コンクリート基礎の著しいき裂等、不同沈下等の状況
分電盤・動力制御盤		受変電機器キャビネット外板の損傷、変形、腐食等の状況
		盤類に著しい損傷、変形、腐食等の状況
		盤類の扉開閉部に損傷、変形等の状況
外部機器		アンテナ機器等の劣化等の状況
		照明器具やポール等の損傷等の状況

⑤　機械設備

		劣化及び損傷の状況
換　　気		換気扇による換気の状況
		空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況
		冷却塔と建築物の他の部分の状況
飲料用配管及び排水配管	飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	継手類の取付けの状況
		給湯管及び膨張管の状況
		給水タンク等の腐食及び漏水の状況
		給水ポンプ等の腐食及び錆等の状況
	排水設備の状況	排水漏れの状況
		排水系統との接続の状況
		排水トラップの取付けの状況
熱供給機器の状況		給湯設備劣化状況
		ガス機器の劣化状況

ウ　健全度の算定

健全度は、イで示した５つの部位の各項目ごとに劣化状況を下記の４段階で評価し、100点満点で数値化します。

また、各部位ごとの評価は各項目評価の平均健全度をもとに、ＡＢＣＤの４評価を行い総合判定とします。

健全度は、「部位の評価点」、「部位のコスト配分」を下表のように定め、100点満点で算定します。

図表　健全度の算定

【部位の評価点】

評価	評価点	
A	100	極めて健全 築後又は修繕後おおむね３年程度の状態
B	75	特に問題なし （点検等による観察）
C	40	おおむね 10 年以内に修繕又は改修が必要 （要対処）
D	10	おおむね５年以内に修繕又は改修が必要 （緊急に要対処）

【部位のコスト配分】

評価	評価点
１　屋根・屋上	5.1
２　外壁	17.2
３　内部仕上げ	22.4
４　電気設備	8.0
５　機械設備	7.3
計	60.0

【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

※ 健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

エ　各部位の総合評価

各部位の健全度平均値による総合評価は以下のとおりとします。

- 評価値平均が 100 場合はA
- 評価値平均が 75 以上で 100 未満の場合はB
- 評価値平均が 40 以上 75 未満の場合C
- 評価値平均が 40 未満の場合D

各部位における健全度の総合評価算定式
Σ確認箇所の評価値÷確認箇所数＝総合評価値（四捨五入による整数値）

５　建物劣化状況の評価

ア　劣化状況判定結果一覧

①　屋根・屋上

	劣化及び損傷の状況	判定	評価値	確認	破損	特記事項	写真No.
屋　　上	パラペット等屋上階の立上り面の状況	D	10	レ	―	塗膜防水の経年劣化が進み、防水の下地基材が露出している箇所がみられる。	10, 11,
	笠木モルタル等の状況	―	―	―	―		
	屋根換気口等の状況	―	―	―	―		
	排水溝、樋、ドレインの状況	D	10	レ	―	塗膜防水の経年劣化が進み、防水の下地基材の露出と塗装表面に細かなひび割れがみられる。また一部ドレイン周りに腐葉土の堆積がみられる。	4, 7, 9, 13, 17, 20, 36, 39, 46, 67
屋　　根	屋根の防水対策の状況	D	10	レ	―	塗膜防水の経年劣化が進み、防水の下地基材の露出と塗装表面に細かなひび割れがみられる。	7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 21, 24, 29
	屋根ふき材の劣化及び損傷の状況	C	40	レ	―	デイサービスセンター、保健センター、地域活動支援センターの大屋根は仕上げ塗装の経年劣化がみられるもののおおむね良好である。交流多機能部門の休養・娯楽室、厨房がある勾配の緩い大屋根は、経年劣化以上の傷みがみられる。	1, 2, 3, 6, 14, 22, 23, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 34
機器及び工作物 （冷却塔設備、箱樋等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	―	―	―	―		
	支持部分等の劣化及び損傷の状況	―	―	―	―	設備、電気による	
屋上及び屋根の総合判定		D	18/100				

② 建築物の外部

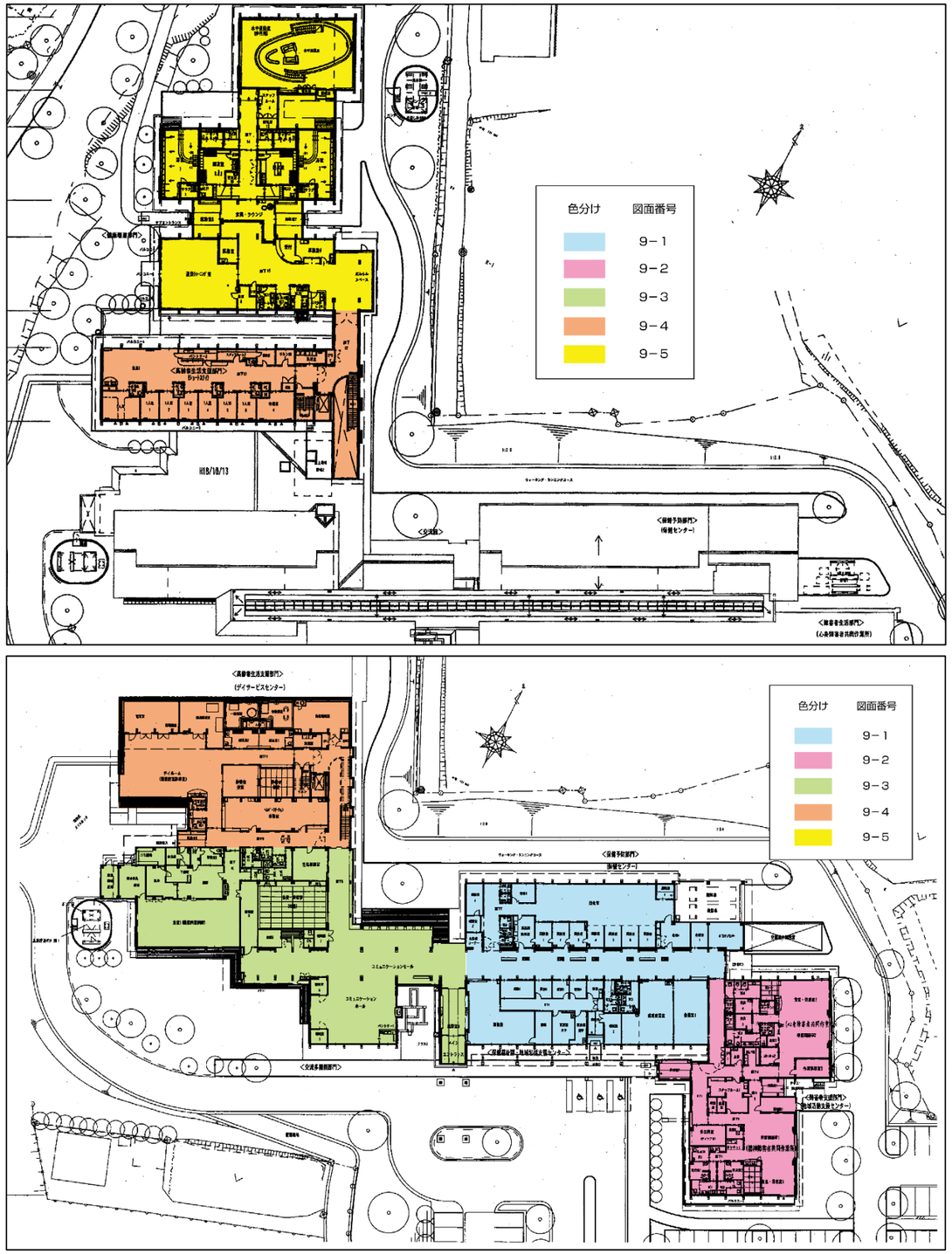
		劣化及び損傷の状況	判定	評価値	確認	破損	特記事項	写真No.
基　礎		基礎の沈下等の状況	―	―	―	―		
		基礎の状況	―	―	―	―		
土台（木造の場合）		基礎と土台との緊結部の状況	―	―	―	―		
		緊結金物にさびその他の腐食等の状況	―	―	―	―		
外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の状況	B	75	レ	―	コンクリート面に若干のクラック・白華現象がみられるが、おおむね良好な状態である。	42, 43, 44, 47, 53, 58, 62, 67, 68, 70, 71
		木造の外壁躯体の状況	―	―	―	―		
		組積造の外壁躯体の状況	―	―	―	―		
		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の状況	―	―	―	―		
		鉄骨造の外壁躯体の状況	―	―	―	―		
		ＲＣ造及びＳＲＣ造の外壁躯体の状況	―	―	レ	―	コンクリート面に若干のクラック・白華現象がみられるが、おおむね良好な状態である。	44, 58
	外装仕上げ材等	湿式タイル、石貼り等、モルタル等の状況	C	40	レ	―	タイル張り面では若干のひび割れと浮き箇所がみられ、モルタル仕上げ面では網目状のひび割れがみられる。	41, 42, 53, 56, 70, 71
		乾式工法によるタイル、石貼り等の状況	―	―	―	―		
		金属系パネル、帳壁の状況	―	―	―	―		
		コンクリート系パネル・帳壁の状況	D	10	レ	―	機械類の設置場所、目隠し壁に大きなクラックがみられる。	63, 65, 78, 79,
	シール等	シーリング等の充填部の状況	C	40	レ	―	経年劣化による表面のひび割れ、部分的な切れ等がみられる。	19, 59
	窓サッシ等	サッシ等の状況	C	40	レ	―	玄関入口枠材のサビや、木製ドアに仕上げ板の反り・腐食がみられる。アルミサッシは浴室出入り口に開閉不良と腐食がみられるがおおむね良好である。その他引き戸の不具合もみられる。	37, 38, 49, 57, 60, 69, 76, 161
		ＦＩＸ窓のガラスの固定の状況	C	40	レ	―	固定シーリングの経年劣化がみられる。	19
	外壁に緊結された空調室外機等	機器本体の状況	―	―	―	―		
		支持部分等の状況	―	―	―	―		
建築物の外部の総合判定			C	41/100				

③　建築物の内部

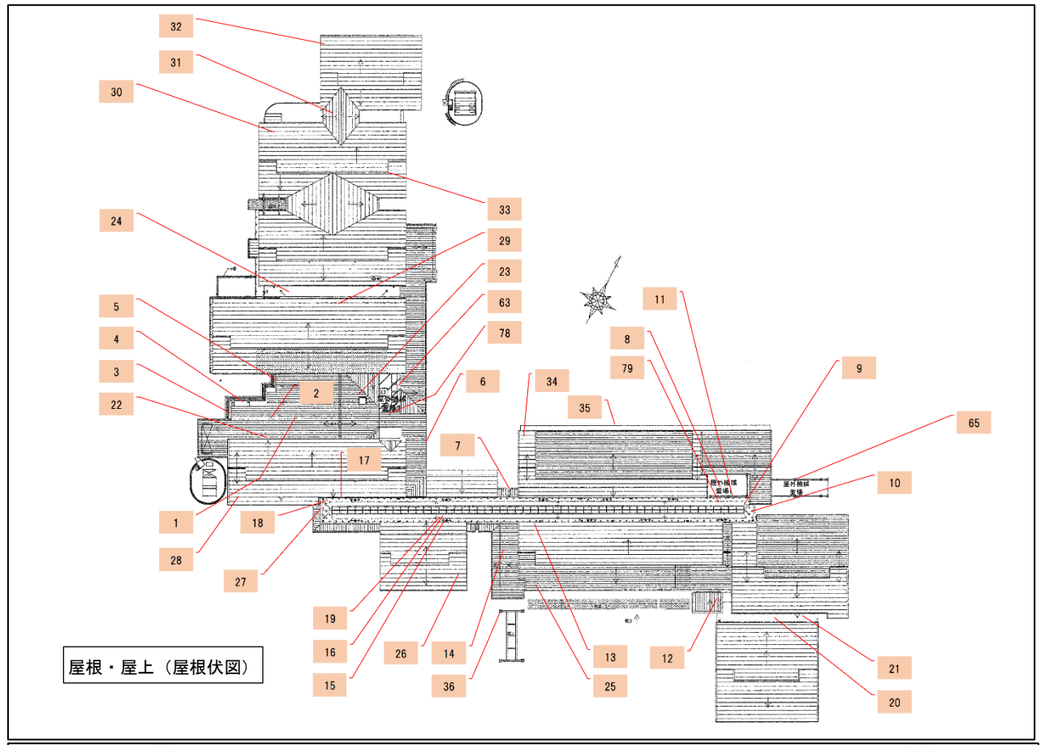
3　建築物の内部		劣化及び損傷の状況	判定	評価値	確認	破損	特記事項	写真№
室内の壁	壁面仕上げを含む	木造の内壁部分の躯体の状況		―	―	―		
		室内の壁部分のクラック等の状況	B	75	レ	―	経年劣化によるひび割れ、汚れ等がみられる。	112, 115, 117, 121, 122, 155, 156,
		室内タイル壁の劣化の状況	C	40	レ	―	下地の変形によるひび・クラック	155, 156, 167, 168
		室内の壁のしみ及び損傷の状況	B	75	レ	―	経年劣化によるひび割れ、汚れ等がみられる。	80, 81, 84, 91, 94, 95, 103, 105, 122, 133, 135, 138, 141
		室内サッシ、建具等の劣化	C	40	レ	―	建具部品の劣化やがたつきが目立ち、破損や開閉不良箇所がみられる。	83, 85, 86, 87, 88, 100, 104, 106, 107, 111, 113, 123, 124, 125, 130, 137, 139, 143, 144, 145, 163, 166
床	躯体等	木質床劣化及び損傷の状況	B	75	レ	―	経年劣化による塗装の色褪せ、汚れ等がみられ、一部雨水侵入によるカビによる変色箇所がみられる。	93, 102, 108, 114, 116,　118, 126, 140
		床仕上げ材の劣化及び損傷の状況	B	75	レ	―	経年劣化による色褪せ、汚れ等がみられる。	89, 128
		床躯体の劣化及び損傷の状況		―	―	―		
天井	天井の室内に面する部分	室内に面する天井部のしみ（雨漏り跡も含む）の状況		―	―	―		
		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	B	75	レ	―	経年劣化による色褪せ、汚れ塗装の浮きやカビの発生が一部みられる等がみられる。	90, 92, 98, 99, 109,　146, 152, 153, 159, 160, 159, 160
	特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況		―	―	―		
建築物の内部の総合判定			C	65/100				

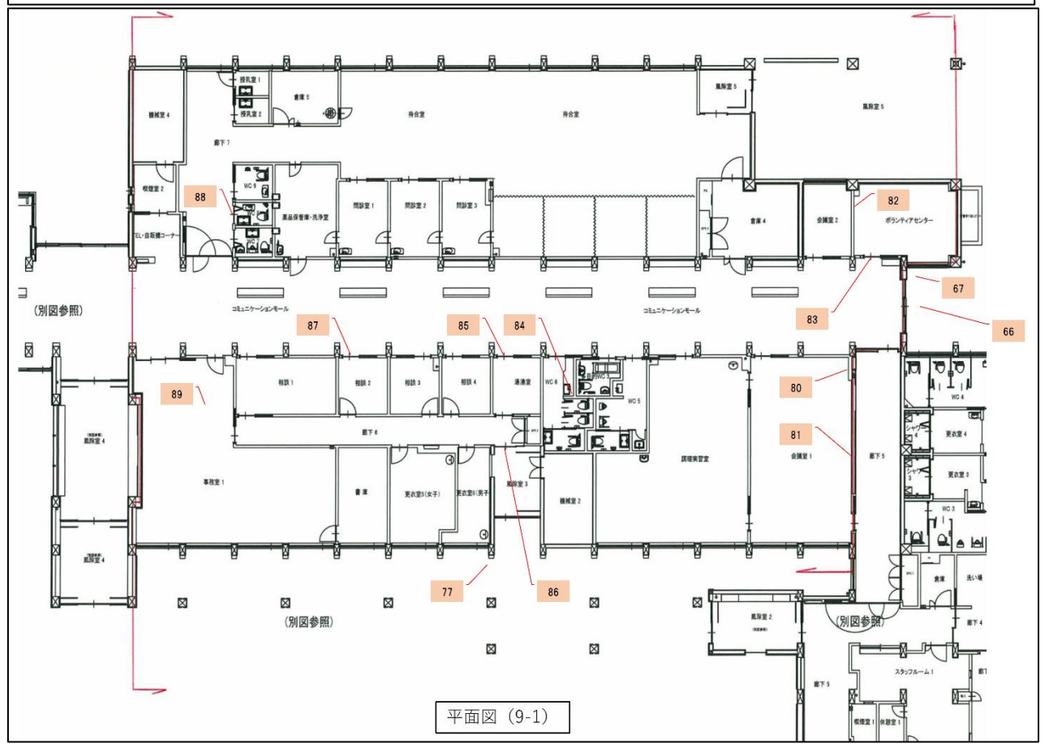
イ　各部位の劣化状況の確認まとめ

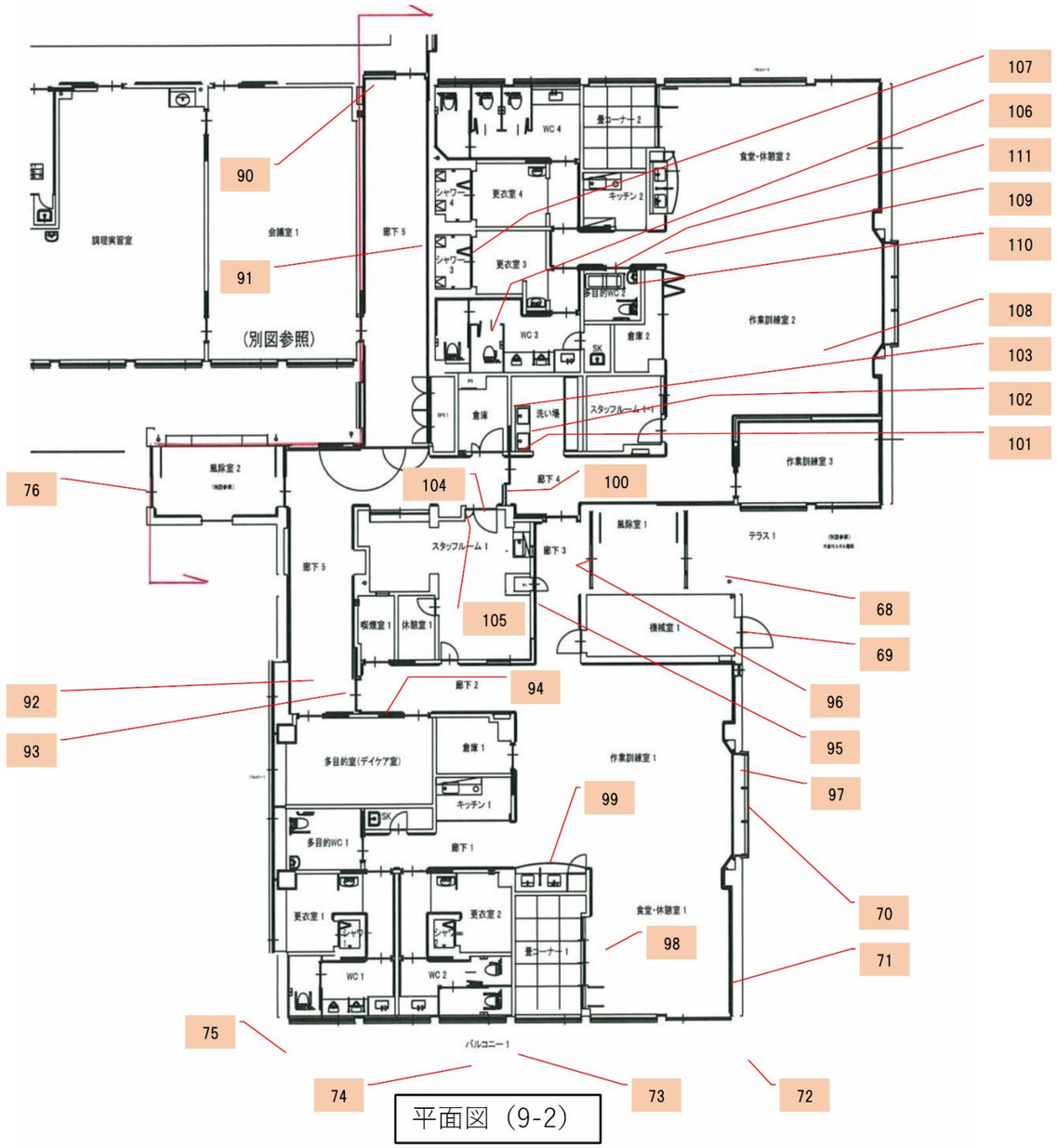
① 施設調査区画図



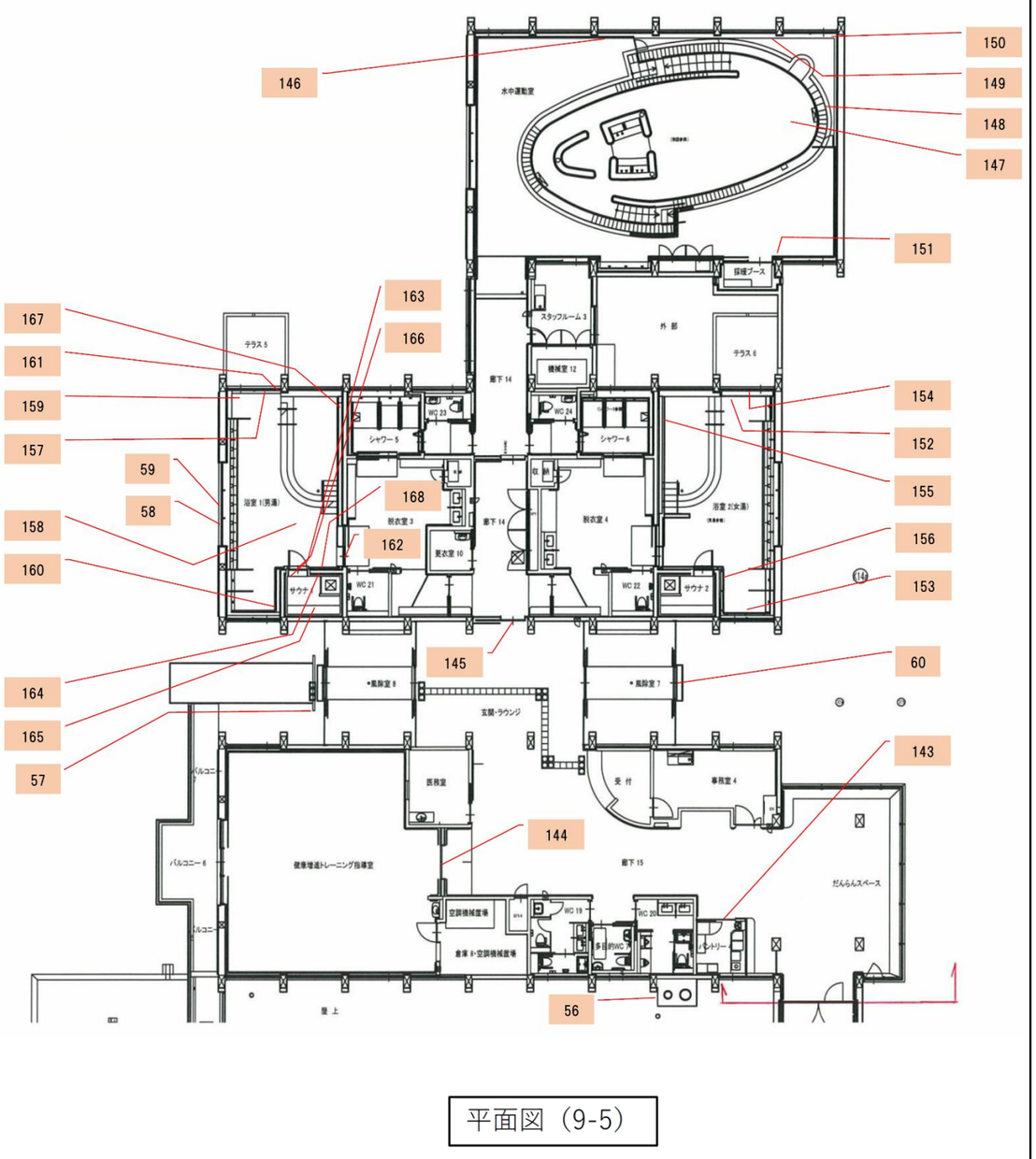
② 写真番号参照図



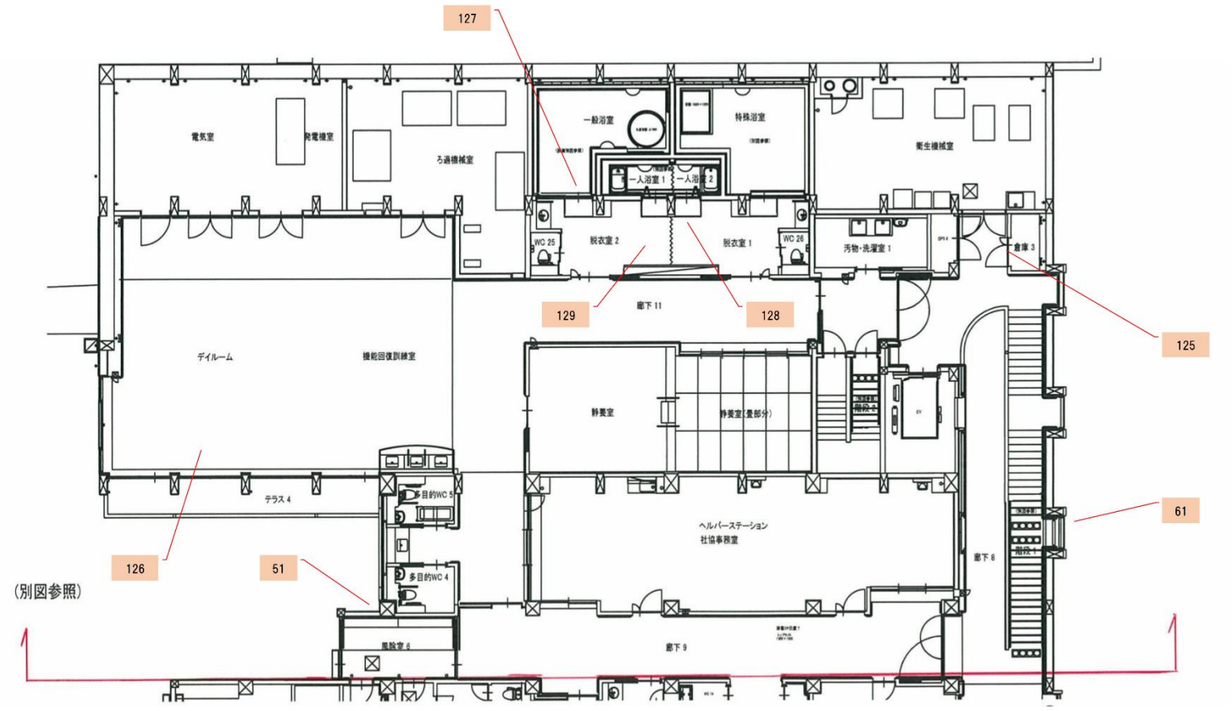



(別図参照)
調理実習室
会議室 1
廊下 5
更衣室 4
シャワー 4
WC 4
畳コーナー 2
キッチン 2
食堂・休憩室 2
更衣室 3
シャワー 3
多目的WC 2
WC 3
SK
倉庫 2
作業訓練室 2
倉庫
洗い場
スタッフルーム 1+1
作業訓練室 3
風除室 2
廊下 4
風除室 1
テラス 1
スタッフルーム 1
廊下 3
廊下 5
喫煙室 1
休憩室 1
機械室 1
廊下 2
多目的室(デイケア室)
倉庫 1
キッチン 1
作業訓練室 1
SK
多目的WC 1
廊下 1
更衣室 1
更衣室 2
畳コーナー 1
食堂・休憩室 1
WC 1
WC 2
バルコニー 1
90
91
107
106
111
109
110
108
103
102
101
76
104
100
68
69
105
96
92
94
95
93
97
99
70
98
71
75
74
73
72

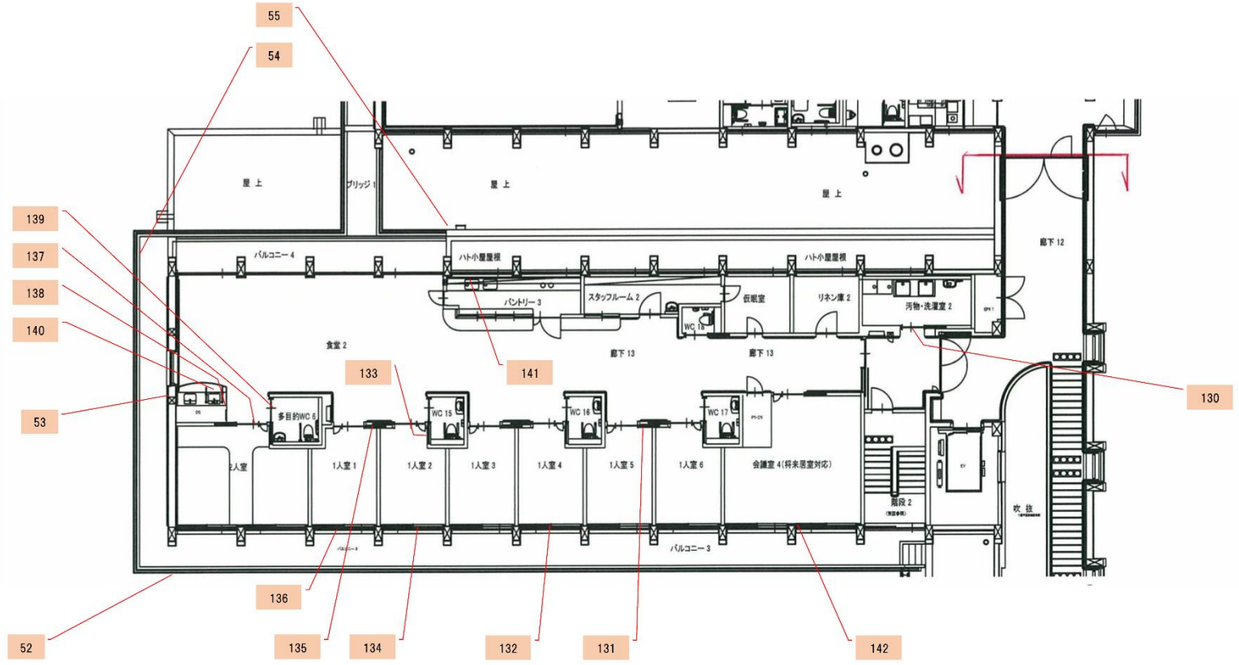
平面図（9-2）


水中運動室
採暖ブース
スタッフルーム 3
外 部
テラス 5
テラス 6
機械室 12
廊下 14
WC 23
WC 24
シャワー 5
シャワー 6
浴室 1(男湯)
浴室 2(女湯)
脱衣室 3
脱衣室 4
更衣室 10
サウナ
サウナ 2
WC 21
WC 22
*風除室 8
*風除室 7
玄関・ラウンジ
医務室
受 付
事務室 4
バルコニー 6
健康増進トレーニング指導室
廊下 15
空調機械置場
倉庫 8・空調機械置場
WC 19
WC 20
多目的WC
だんらんスペース
リネン室
屋 上
146
150
149
148
147
151
163
166
167
161
159
157
59
58
154
152
155
168
162
158
160
156
153
145
164
165
57
60
143
144
56

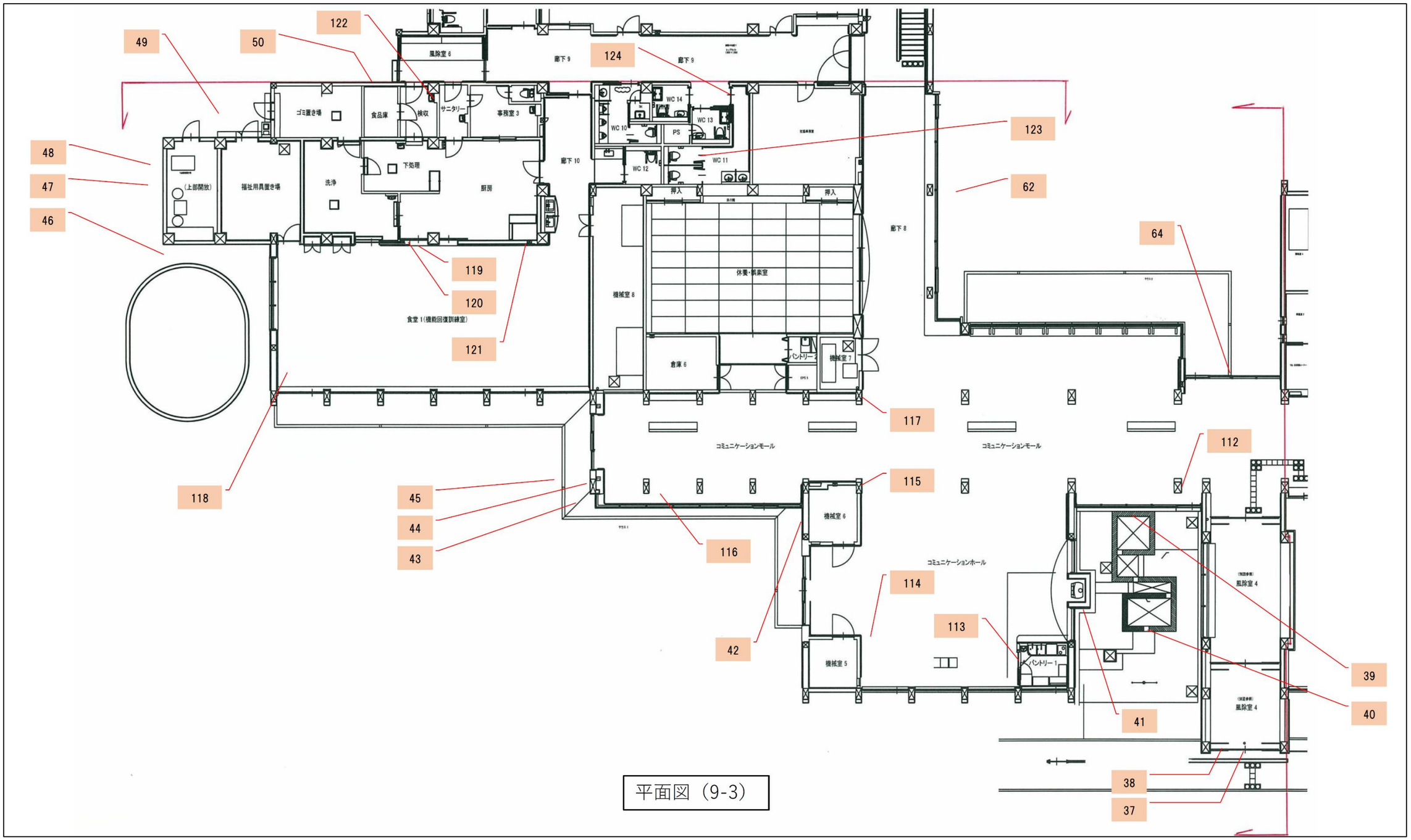
平面図（9-5）



1階平面図（9-4）



2階平面図（9-4）


49
50
122
124
123
48
47
46
62
64
119
120
121
117
112
118
45
44
43
116
115
114
113
42
39
40
41
38
37
風除室 6
廊下 9
廊下 9
ゴミ置き場
食品庫
検収
サニタリー
事務室 3
WC 14
WC 13
WC 10
PS
WC 12
WC 11
廊下 10
(上部開放)
福祉用具置き場
洗浄
下処理
厨房
押入
押入
廊下 8
休養・倶楽室
機械室 8
食堂 1（機能回復訓練室）
倉庫 6
パントリー 2
機械室 7
コミュニケーションモール
コミュニケーションモール
機械室 6
コミュニケーションホール
パントリー 1
風除室 4
風除室 4

平面図（9-3）

③　劣化上状況部位のまとめ

1. 屋根及び屋上①

1	位置	部材・部位
	厨房屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	屋根タテハゼ部分に錆・目地材の剥離が見られる。	評価
		C

2	位置	部材・部位
	厨房屋根	屋根タテハゼ葺き



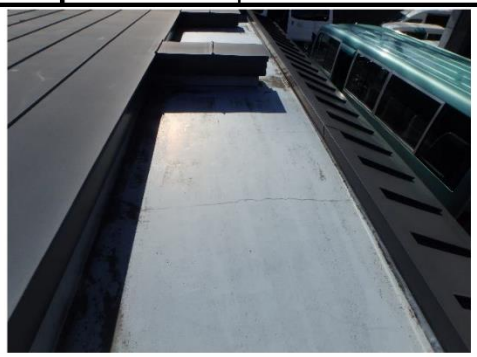
コメント	屋根タテハゼ部分に錆・目地材の剥離が見られる。	評価
		C

3	位置	部材・部位
	ゴミ置き場屋根	屋根鼻先部分



コメント	屋根鼻先の板金折り曲げ施工の不良により浮き上がり、内部の断熱材が露出している。	評価
		D

4	位置	部材・部位
	ゴミ置き場屋根	箱樋



コメント	箱樋内部、塗膜防水の保護塗装に劣化が見られる。	評価
		C

5	位置	部材・部位
	屋根箱樋	塩ビ配管



コメント	露出塩ビ配管の劣化が見られる。	評価
		B

6	位置	部材・部位
	廊下８屋根	屋根鼻先板金



コメント	軒先板金継ぎ部分より漏水が見られ、軒裏部分に雨しみが見られる。	評価
		D

1. 屋根及び屋上②

7	位置	部材・部位
	モール上部北	屋根



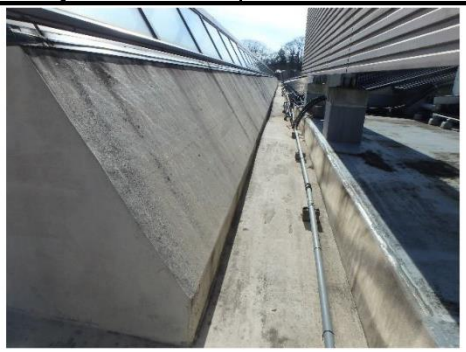
コメント	全体に塗膜防水の劣化が見られる。	評価
		C

8	位置	部材・部位
	屋外機械置場１	床塗膜防水



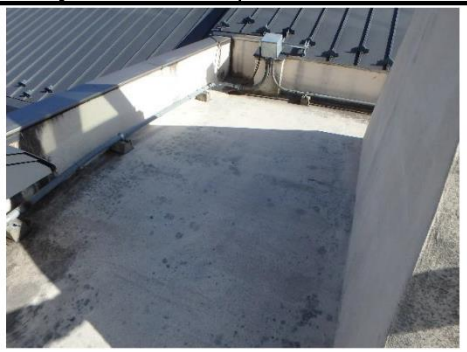
コメント	全体に塗膜防水の劣化が見られる。	評価
		C

9	位置	部材・部位
	モール上部北	屋根



コメント	全体に塗膜防水の劣化が見られる。	評価
		C

10	位置	部材・部位
	モール上部東	屋根塗膜防水



コメント	全体に塗膜防水の劣化が見られる。	評価
		C

11	位置	部材・部位
	屋外機械置場１	床防水



コメント	防水出隅部分の劣化が著しく防水の下地基材の露出が見られる。	評価
		D

12	位置	部材・部位
	風除室２屋根	屋根塗膜防水



コメント	全体に塗膜防水の劣化が見られる。	評価
		C

1. 屋根及び屋上③

13	位置	部材・部位
	モール上部	ドレイン周り



コメント	ドレイン周りに土積・苔・落葉の堆積が見られる。	評価
		C

14	位置	部材・部位
	風除室４屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

15	位置	部材・部位
	モール上部南	屋根



コメント	塗膜防水の劣化が著しく部分的に下地基材の露出が見られる。	評価
		D

16	位置	部材・部位
	モール上部南	屋根（拡大）



コメント	塗膜防水の劣化が著しく部分的に下地基材の露出が見られる。	評価
		D

17	位置	部材・部位
	モール上部北	屋根塗膜防水



コメント	全体に塗膜防水の劣化が見られる。	評価
		C

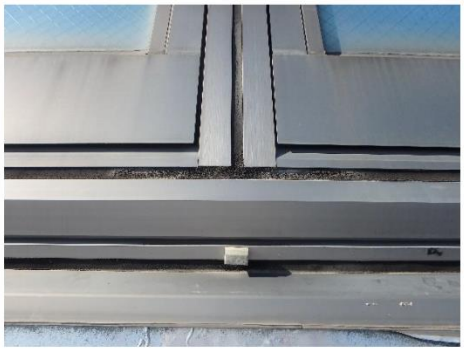
18	位置	部材・部位
	モール上部北	屋根塗膜防水



コメント	塗膜防水の劣化が著しく部分的に下地基材の露出が見られる。	評価
		C

1. 屋根及び屋上④

19	位置	部材・部位
	モール上部南	トップライトシーリング



コメント	トップライト周りのシーリングの劣化・切れが見られる。	評価
		C

20	位置	部材・部位
	地域活動風除室１屋根	屋根塗膜防水



コメント	全体に塗膜防水の劣化・クラックが見られる。	評価
		D

21	位置	部材・部位
	風除室１屋根	屋根塗膜防水



コメント	塗膜防水の劣化が著しく部分的に下地基材の露出が見られる。	評価
		D

22	位置	部材・部位
	厨房屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	屋根材に亀裂が２カ所見られる。	評価
		D

23	位置	部材・部位
	屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	全体に屋根の劣化が見られる。	評価
		C

24	位置	部材・部位
	衛生機械室屋根	屋上塗膜防水



コメント	塗膜防水の全体に劣化が見られ、部分的に補修箇所が見られる。	評価
		C

1. 屋根及び屋上⑤

25	位置	部材・部位
	事務室屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

26	位置	部材・部位
	ホール屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

27	位置	部材・部位
	モール上部西	屋根・壁取合い



コメント	屋根・壁取合い部分の板金材に錆が見られる。	評価
		C

28	位置	部材・部位
	食堂１屋根	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

29	位置	部材・部位
	ハト小屋屋根	屋根塗装



コメント	仕上げ塗装に剥離と多数のクラックが見られる。	評価
		C

30	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１屋根北	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

1. 屋根及び屋上⑥

31	位置	部材・部位
	２Ｆ廊下14	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

32	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室屋根 北	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

33	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２ 南	水切り板金



コメント	水切り板金下端よりバックアップ材が部分的に露出しているのが見られる。	評価
		C

34	位置	部材・部位
	機械室４ 北	屋根タテハゼ葺き



コメント	おおむね良好である。	評価
		A

35	位置	部材・部位
	待合室 北	軒先板金



コメント	軒先板金の凹みが見られる。	評価
		B

2. 建築物の外部①

36	位置	部材・部位
	風除室４ 南	庇コンクリート柱



コメント	コンクリート柱４カ所に、雨水排水の溝部分にひび割れと白華現象が見られる。	評価
		B

37	位置	部材・部位
	風除室４ 南	入口木製建具



コメント	木製建具の板の反りと表面塗装の劣化が見られる。	評価
		C

38	位置	部材・部位
	風除室４ 南	入口建具枠



コメント	入口サッシ枠材に錆の発生が見られ。	評価
		B

39	位置	部材・部位
	モール 南	樋



コメント	樋内部の塗膜防水に劣化が見られる。	評価
		C

40	位置	部材・部位
	モール 南テラス３	雨水受け用池



コメント	水排水部分の御影石に割れが見られる。	評価
		B

41	位置	部材・部位
	ホール 東	煙突外壁



コメント	外壁モルタル面に網目状のひび割れが見られる。	評価
		C

2. 建築物の外部②

42	位置	部材・部位
	機械室６ 西	外壁タイル



コメント	外壁タイルに浮きが見られる。	評価
		B

43	位置	部材・部位
	モール 西	パラペット外壁



コメント	外壁面に白華と錆汁を伴ったクラックが見られる。	評価
		C

44	位置	部材・部位
	モール 西	外壁コンクリート



コメント	外壁コンクリートに0.3mm程の水平クラックが２カ所見られる。	評価
		B

45	位置	部材・部位
	モール 西	樋鎖



コメント	鎖樋による雨水の跳ね上がりが、外壁コンクリのクラックに悪影響を及ぼしている。	評価
		D

46	位置	部材・部位
	濾過機械置場 西	雨樋



コメント	大屋根の雨水排水の不足。タテ樋が１カ所に集中し豪雨時の浸水の原因になっている。	評価
		D

47	位置	部材・部位
	濾過機械置場 西	軒裏



コメント	鼻先板金継ぎ部分より漏水が見られ、軒裏部分に水滴が見られる。	評価
		D

2. 建築物の外部③

48	位置	部材・部位
	濾過機械置場 西	軒樋



コメント	軒樋の中央部分が歪み、下がっているのが見られる。	評価
		C

49	位置	部材・部位
	濾過機械置場 北	スチール扉塗装



コメント	スチール扉の塗装の劣化が見られる。	評価
		C

50	位置	部材・部位
	食品庫 北	換気ガラリ



コメント	スチールガラリに錆の発生が見られる。	評価
		B

51	位置	部材・部位
	風除室６ 北	雨水落とし口



コメント	軒裏の雨水落し口から直接地面に雨水排水をしている為、跳ね返りにより外壁面に苔の発生が見られる。	評価
		C

52	位置	部材・部位
	２Ｆバルコニー３ 南	バルコニー先端



コメント	バルコニー先端部分に劣化・汚れが見られる。	評価
		B

53	位置	部材・部位
	２Ｆ食堂２ 西	外壁タイル



コメント	外壁タイルに浮きが見られる。	評価
		B

2. 建築物の外部④

54	位置	部材・部位
	２Ｆバルコニー 西	手摺材



コメント	手摺の笠木材の劣化と汚れが見られる。	評価
		B

55	位置	部材・部位
	２Ｆハト小屋屋根 北西	外壁塗装



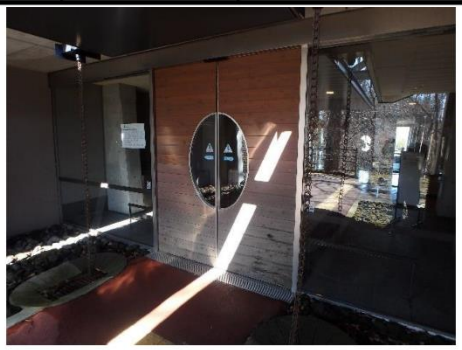
コメント	塗装の剥離が見られる。	評価
		C

56	位置	部材・部位
	２ＦＷＣ20 南	煙突外壁



コメント	外壁モルタル面に網目状のひび割れが見られる。	評価
		C

57	位置	部材・部位
	２Ｆ風除室８ 西	入口建具・樋鎖



コメント	鎖樋による雨水の跳ね上がりにより木製建具の板の反りと塗装の著しい劣化が見られる。	評価
		C

58	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 西	外壁コンクリート



コメント	腰壁コンクリート面に白華を伴ったクラックが見られる。	評価
		C

59	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 西	サッシ周りシーリング



コメント	シーリングの亀裂と劣化が見られる。	評価
		C

2. 建築物の外部⑤

60	位置	部材・部位
	２Ｆ風除室７　東	入口木製建具



コメント	木製建具の板の反りと腐食、表面塗装の著しい劣化が見られる。	評価
		D

61	位置	部材・部位
	階段１　東	水切り板金



コメント	水切り板金に亀裂が見られる。	評価
		C

62	位置	部材・部位
	廊下８　東	軒裏コンクリート



コメント	鼻先板金継ぎ部分より漏水が見られ、軒裏コンクリート部分に水滴が見られる。	評価
		D

63	位置	部材・部位
	屋外機械置場２　東	機械目隠し壁サイディング



コメント	外壁サイディングに割れが多数見られる。	評価
		C

64	位置	部材・部位
	モール　北	雨樋



コメント	雨水落し口より直接地面に落ちサッシ部分に水跳ねる為、水除け合板が置かれているのが見られる。	評価
		C

65	位置	部材・部位
	屋外機械置場　北	機械目隠し壁サイディング



コメント	外壁サイディングに割れが多数見られる。	評価
		C

2. 建築物の外部⑥

66	位置	部材・部位
	モール 東	上部外壁



コメント	白華を伴った水平のクラックが見られる。	評価
		C

67	位置	部材・部位
	モール 東	軒裏



コメント	飾り桝周りの漏水により軒裏材表面に浮き・剥離が見られる。	評価
		D

68	位置	部材・部位
	風除室１ 東	外壁コンクリート



コメント	コンクリート面に白華を伴ったクラックが見られる。	評価
		C

69	位置	部材・部位
	機械室１ 東	スチール扉塗装



コメント	スチール扉の塗装の劣化が見られる。	評価
		B

70	位置	部材・部位
	作業訓練室１ 東	外壁タイル



コメント	外壁タイルに浮きが見られる。	評価
		B

71	位置	部材・部位
	作業訓練室１ 東	外壁タイル



コメント	外壁タイルに浮きが見られる。	評価
		B

2. 建築物の外部⑦

72	位置	部材・部位
	バルコニー１ 南	バルコニー先端



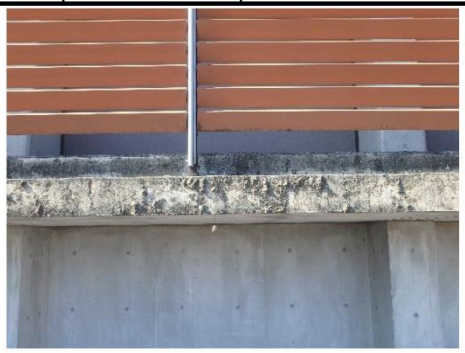
コメント	バルコニー先端部分に劣化・汚れが見られる。	評価
		B

73	位置	部材・部位
	バルコニー１ 南	バルコニー裏面



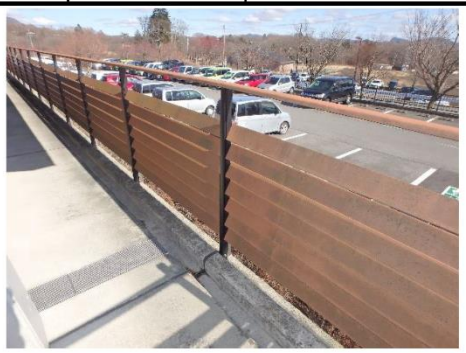
コメント	バルコニー床クラックの雨しみによりバルコニー裏面に白華現象が見られる。	評価
		C

74	位置	部材・部位
	バルコニー１ 南	バルコニー先端



コメント	バルコニー先端部分に劣化・汚れが見られる。	評価
		B

75	位置	部材・部位
	バルコニー１	人工木手摺



コメント	手摺材のカビ等の汚れが見られる。	評価
		B

76	位置	部材・部位
	風除室２ 西	入口木製建具



コメント	雨の吹込みにより木製建具の板に反り、塗装の劣化が見られる。	評価
		B

77	位置	部材・部位
	風除室３ 南	軒樋受け金具



コメント	軒樋受け金具の塗装の劣化・錆が見られる。	評価
		B

2. 建築物の外部⑧

78	位置	部材・部位
	屋外機械置場２ 南	機械目隠し壁サイディング



コメント	外壁サイディングに割れが多数見られる。	評価
		C

79	位置	部材・部位
	屋外機械置場１ 南	機械目隠し壁サイディング



コメント	外壁サイディングに割れが多数見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部①

80	位置	部材・部位
	会議室１ 東	壁クロス



コメント	壁クロスに剥離が見られる。（計６カ所）	評価
		B

81	位置	部材・部位
	会議室１ 東	壁ボード・クロス



コメント	壁に凹みが１カ所見られる。	評価
		B

82	位置	部材・部位
	ボランティアセンター 西	壁クロス



コメント	壁クロスに剥がれが見られる。	評価
		B

83	位置	部材・部位
	ボランティアセンター	入口建具取手



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

84	位置	部材・部位
	ＷＣ６ 東	壁仕上げ



コメント	水跳ねにより化粧台サイドの壁に表面塗装の剥離・劣化が部分的に見られる。	評価
		B

85	位置	部材・部位
	給湯室	入口建具戸車



コメント	入口建具の戸車にがた付きが見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部②

86	位置	部材・部位
	風除室３ 北	入口建具戸車



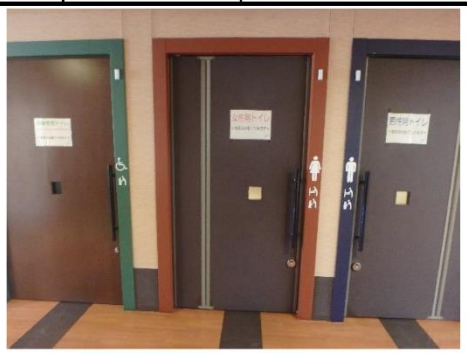
コメント	入口建具の戸車にがた付きが見られる。	評価
		C

87	位置	部材・部位
	相談室２	入口建具取手



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

88	位置	部材・部位
	ＷＣ８	入口建具取手



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

89	位置	部材・部位
	事務室	床カーペット



コメント	床カーペットの全体的に劣化が見られる。	評価
		B

90	位置	部材・部位
	廊下５ 北	天井クロス



コメント	天井クロスの継ぎ目部分の剥離が見られる。	評価
		B

91	位置	部材・部位
	廊下５ 東	壁クロス



コメント	壁クロスの継ぎ目部分に剥離が見られる。（東面 計４カ所）	評価
		B

3. 建築物の内部③

92	位置	部材・部位
	廊下５ 南	天井クロス



コメント	天井クロスの継ぎ目部分に剥離が見られる。	評価
		B

93	位置	部材・部位
	廊下５ 南	床板



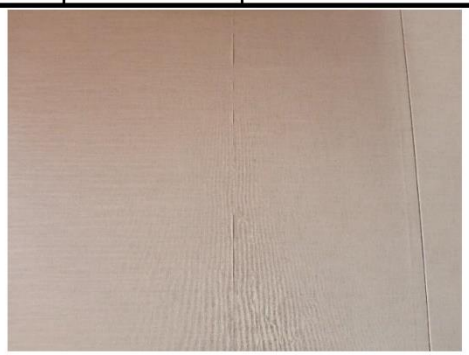
コメント	床板の一部に表面剥離が見られる。	評価
		B

94	位置	部材・部位
	廊下２ 南	壁クロス



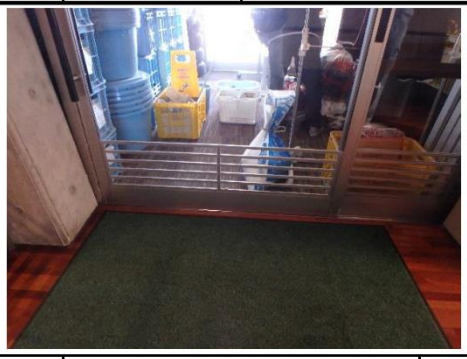
コメント	壁クロスの継ぎ目部分に剥離が見られる。	評価
		B

95	位置	部材・部位
	廊下３ 西	壁クロス



コメント	壁クロスの継ぎ目部分に剥離が見られる。（東面 計２カ所）	評価
		B

96	位置	部材・部位
	廊下３ 東	入口建具



コメント	入口建具の取手にぐら付き・戸車の不良が見られる。（開閉が困難）	評価
		D

97	位置	部材・部位
	作業訓練室１ 東	出窓天板



コメント	天板表面の部分的に、水こぼしによる劣化・変色が見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部④

98	位置	部材・部位
	食堂・休憩室１ 南	天井見切り材



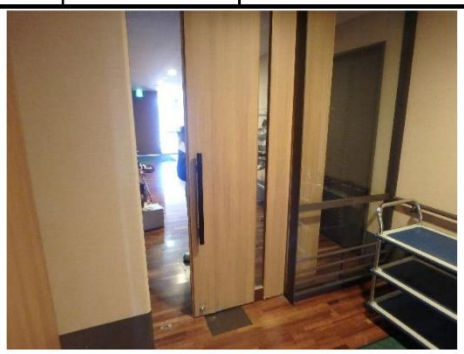
コメント	天井見切り材に剥離が見られる。	評価
		D

99	位置	部材・部位
	廊下１ 南洗面	壁・天井見切り材



コメント	天井見切り材に剥離が見られる。	評価
		C

100	位置	部材・部位
	廊下４ 西	入口建具



コメント	建具下部の部分的破損により、建具の振れ止めに機能不良が見られる。	評価
		D

101	位置	部材・部位
	洗い場 南	壁仕上げ面



コメント	水跳ねにより表面塗装の剥離・劣化が見られる。	評価
		C

102	位置	部材・部位
	洗い場	床板



コメント	水跳ねにより床表面の一部に劣化が見られる。	評価
		C

103	位置	部材・部位
	洗い場	流し台横壁仕上げ面



コメント	水跳ねにより表面塗装の剥離・劣化が見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部⑤

104	位置	部材・部位
	スタッフルーム１ 北	入口建具ドアクローザー



コメント	入口建具ドアクローザーに不良が見られる。	評価
		C

105	位置	部材・部位
	スタッフルーム１ 北	壁クロス



コメント	壁クロスの継ぎ目部分に剥離が見られる。	評価
		B

106	位置	部材・部位
	ＷＣ３	個室入口建具



コメント	入口建具の脱落・破損が見られる。	評価
		D

107	位置	部材・部位
	シャワー３	入口建具



コメント	入口建具に破損が見られる。	評価
		D

108	位置	部材・部位
	作業訓練室２	床板



コメント	床板表面の広範囲に劣化が見られる。	評価
		B

109	位置	部材・部位
	作業訓練室２ 西	壁・天井見切り材



コメント	壁・天井見切り材に部分的な脱落が見られる。	評価
		D

3. 建築物の内部⑥

110	位置	部材・部位
	多目的ＷＣ２ 東	壁仕上げ面



コメント	水跳ねにより表面塗装の剥離・劣化が見られる。	評価
		C

111	位置	部材・部位
	多目的ＷＣ２	入口建具取手



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

112	位置	部材・部位
	モール 南	コンクリート柱



コメント	コンクリート柱上部にクラックが見られる。（L0.5、最大幅0.3mm）	評価
		B

113	位置	部材・部位
	パントリー１	入口建具取手



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

114	位置	部材・部位
	ホール	床板



コメント	床板の一部に表面剥離が見られる。	評価
		B

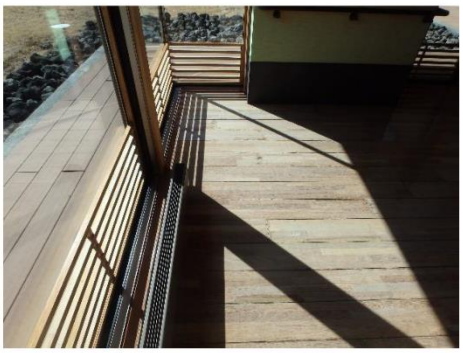
115	位置	部材・部位
	ホール 西	コンクリート柱



コメント	コンクリート柱上部にクラックが見られる。（L0.5、最大幅0.3mm）	評価
		B

3. 建築物の内部⑦

116	位置	部材・部位
	モール 西	床板



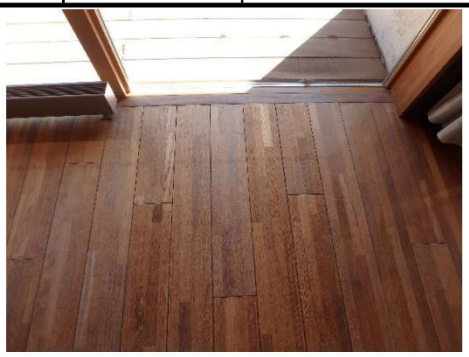
コメント	床板表面に日光による色褪めが、広範囲に見られる。	評価
		B

117	位置	部材・部位
	モール 西	コンクリート柱



コメント	コンクリート柱上部にクラックが見られる。（L0.5、最大幅0.3mm）	評価
		B

118	位置	部材・部位
	食堂１ 南	敷居すべり・床板



コメント	床板表面・敷居すべりに日光による色褪せ・劣化が、広範囲に見られる。	評価
		B

119	位置	部材・部位
	食堂１ 北	壁ボード・クロス



コメント	壁ボード継ぎ目クラック・クロスの切れが見られる。	評価
		B

120	位置	部材・部位
	食堂１ 北	壁クロス



コメント	壁クロスの継ぎ目部分に剥離が見られる。	評価
		B

121	位置	部材・部位
	食堂１ 北	壁ボード・クロス



コメント	壁ボード継ぎ目水平クラック・クロスの切れが見られる。	評価
		B

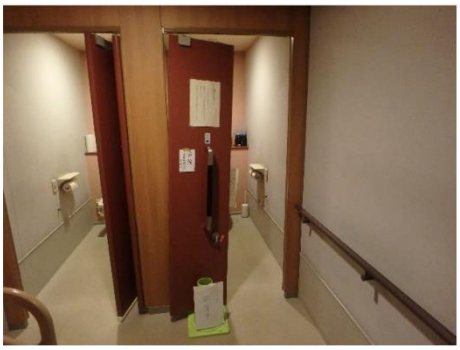
3. 建築物の内部⑧

122	位置	部材・部位
	検収 東	壁ボード



コメント	壁ボードのジョイント部分にクラックが見られる。	評価
		B

123	位置	部材・部位
	WC11	個室入口建具



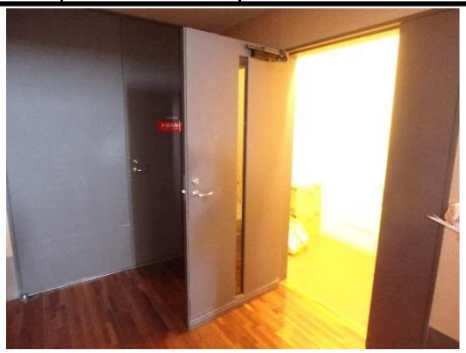
コメント	入口建具に破損が見られる。	評価
		D

124	位置	部材・部位
	WC11	入口建具取手



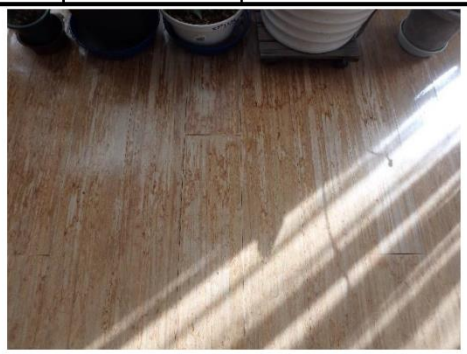
コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		C

125	位置	部材・部位
	倉庫３	入口建具



コメント	入口建具のドアクローザーに破損が見られる。	評価
		D

126	位置	部材・部位
	デイルーム 南	床板



コメント	床板表面の広範囲に劣化が見られる。	評価
		B

127	位置	部材・部位
	一般浴室	排煙用吹抜部



コメント	排煙用吹抜の壁の広範囲に、カビが見られる。（浴室部共通）	評価
		D

3. 建築物の内部⑨

128	位置	部材・部位
	脱衣室１	床板



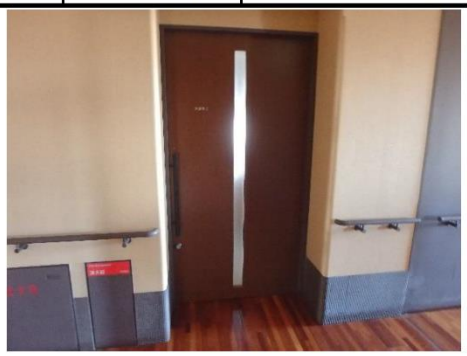
コメント	踏み込み部分床に水垂れによる劣化が見られる。	評価
		C

129	位置	部材・部位
	脱衣室２	天井クロス



コメント	天寿ボードのジョイント部分にクラックが見られる。	評価
		B

130	位置	部材・部位
	２Ｆ汚物・洗濯室２	入口建具取手



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

131	位置	部材・部位
	２Ｆ１人室５ 北	壁クロス



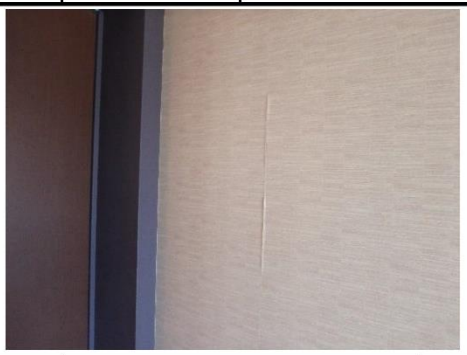
コメント	壁クロスのジョイント部分に剥離が見られる。	評価
		B

132	位置	部材・部位
	２Ｆ１人室４ 南	敷居スベリ



コメント	敷居スベリの劣化・剥離が見られる。	評価
		C

133	位置	部材・部位
	２Ｆ１人室２ 東	壁クロス



コメント	壁クロスのジョイント部分に剥離が見られる。（計２カ所）	評価
		B

3. 建築物の内部⑩

134	位置	部材・部位
	２Ｆ１人室２ 南	敷居スベリ



コメント	敷居スベリに劣化・剥離が見られる。	評価
		C

135	位置	部材・部位
	２Ｆ１人室１ 北	壁クロス



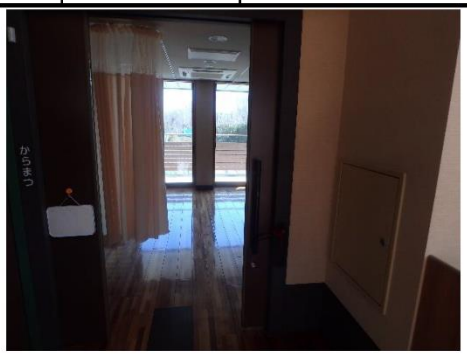
コメント	壁クロスのジョイント部分に剥離が見られる。	評価
		B

136	位置	部材・部位
	２Ｆ１人室１ 南	敷居スベリ



コメント	敷居スベリに劣化・剥離が見られる。	評価
		C

137	位置	部材・部位
	２Ｆ２人室	入口建具



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

138	位置	部材・部位
	２Ｆ食堂２ 南	手洗い正面壁クロス



コメント	壁クロスに剥離が見られる。	評価
		B

139	位置	部材・部位
	２Ｆ多目的ＷＣ６	入口建具



コメント	入口建具の取手にぐら付きが見られる。	評価
		B

3. 建築物の内部⑪

140	位置	部材・部位
	２Ｆ食堂２ 南	床板



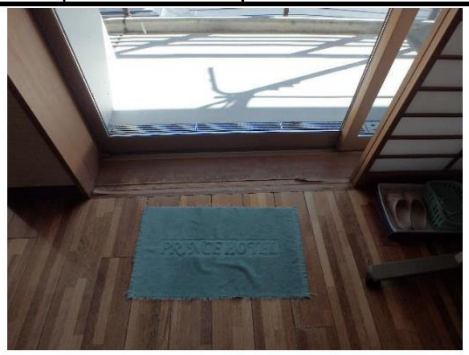
コメント	床板表面の一部に劣化が見られる。	評価
		B

141	位置	部材・部位
	２Ｆパントリー 北	壁クロス



コメント	壁クロスに劣化が見られる。	評価
		B

142	位置	部材・部位
	２Ｆ会議室４ 南	敷居スベリ



コメント	敷居スベリの劣化・剥離が見られる。	評価
		C

143	位置	部材・部位
	２Ｆパントリー４	入口建具



コメント	入口建具の取手にぐら付きが、上吊金具に不具合が見られる。	評価
		C

144	位置	部材・部位
	健康増進トレーニング指導室	入口建具



コメント	入口建具にずれがあり調整が必要である。	評価
		C

145	位置	部材・部位
	２Ｆ廊下14 南	入口建具戸車



コメント	入口建具の戸車に不具合が見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部⑫

146	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室 北	天井板



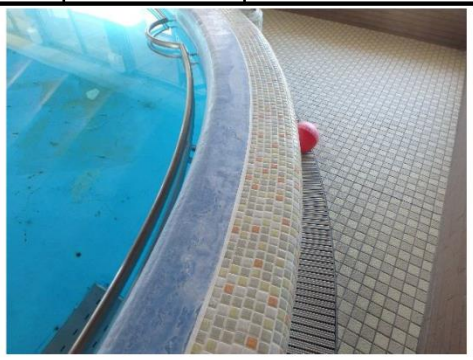
コメント	天井板に腐食・劣化が広範囲に見られる。	評価
		B

147	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室	プール水槽内



コメント	プール水槽内床塗膜防水のひび・剥離・劣化が広範囲に見られる。	評価
		C

148	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室	プール縁塗膜防水



コメント	プール縁部分の塗膜防水に劣化が見られる。	評価
		C

149	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室 北	梁下木栓



コメント	梁下木栓の損失が見られる。	評価
		C

150	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室 北	サッシ周り・シーリング



コメント	サッシ周りシーリング全体にカビが見られる。	評価
		C

151	位置	部材・部位
	２Ｆ水中運動室 南	梁接続部木栓



コメント	梁接続部木栓に脱落している箇所が見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部⑬

152	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２ 北	天井面



コメント	天井面の広範囲にカビが見られる。	評価
		C

153	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２ 南	天井面



コメント	天井面の塗装が剥離し、カビが広範囲に見られる。	評価
		C

154	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２	床タイル



コメント	床タイルにひびが見られる。（全長5.4m）	評価
		C

155	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２ 北	テラス６入口建具



コメント	入口建具に不具合が見られる。（重量が有り小さい取手で開けにくい。）	評価
		D

155	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２ 東	壁タイル



コメント	壁タイルにひび・浮きが見られる。	評価
		C

156	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室２ 東	壁タイル目地



コメント	タイル目地にクラックが見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部⑭

157	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 北	テラス５入口建具



コメント	入口建具に不具合が見られる。（重量が有り小さい取手で開けにくい。）	評価
		D

158	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１	床タイル



コメント	床タイルにひびが見られる。（全長3.0m）	評価
		C

159	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 北	天井面



コメント	天井面の広範囲にカビが見られる。	評価
		C

160	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 南	天井面



コメント	天井面の塗装が剥離し、カビが広範囲に見られる。	評価
		C

161	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 北	テラス５入口アルミ建具枠



コメント	建具アルミ枠に腐食による穴が見られる。	評価
		D

162	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１	入口建具



コメント	入口建具戸当りのゴムに切れが見られる。	評価
		C

3. 建築物の内部⑮

163	位置	部材・部位
	２Ｆサウナ１	木製建具枠



コメント	木製枠に腐食と部分的な破損が見られる。	評価
		D

164	位置	部材・部位
	２Ｆサウナ１ 北	時計収納枠



コメント	木枠に変形が見られる。	評価
		C

165	位置	部材・部位
	２Ｆサウナ１	ベンチ木部



コメント	ベンチの広範囲に木部劣化が見られる。	評価
		C

166	位置	部材・部位
	２Ｆサウナ１	入口木製建具



コメント	入口木製建具に腐食・劣化が見られる。	評価
		C

167	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 西	壁タイル



コメント	壁タイルにひび・浮きが見られる。	評価
		C

168	位置	部材・部位
	２Ｆ浴室１ 南	壁タイル



コメント	壁タイルに浮きが見られる。	評価
		B

６　機械設備劣化状況の評価

ア　劣化状況判定結果一覧

①　電気設備

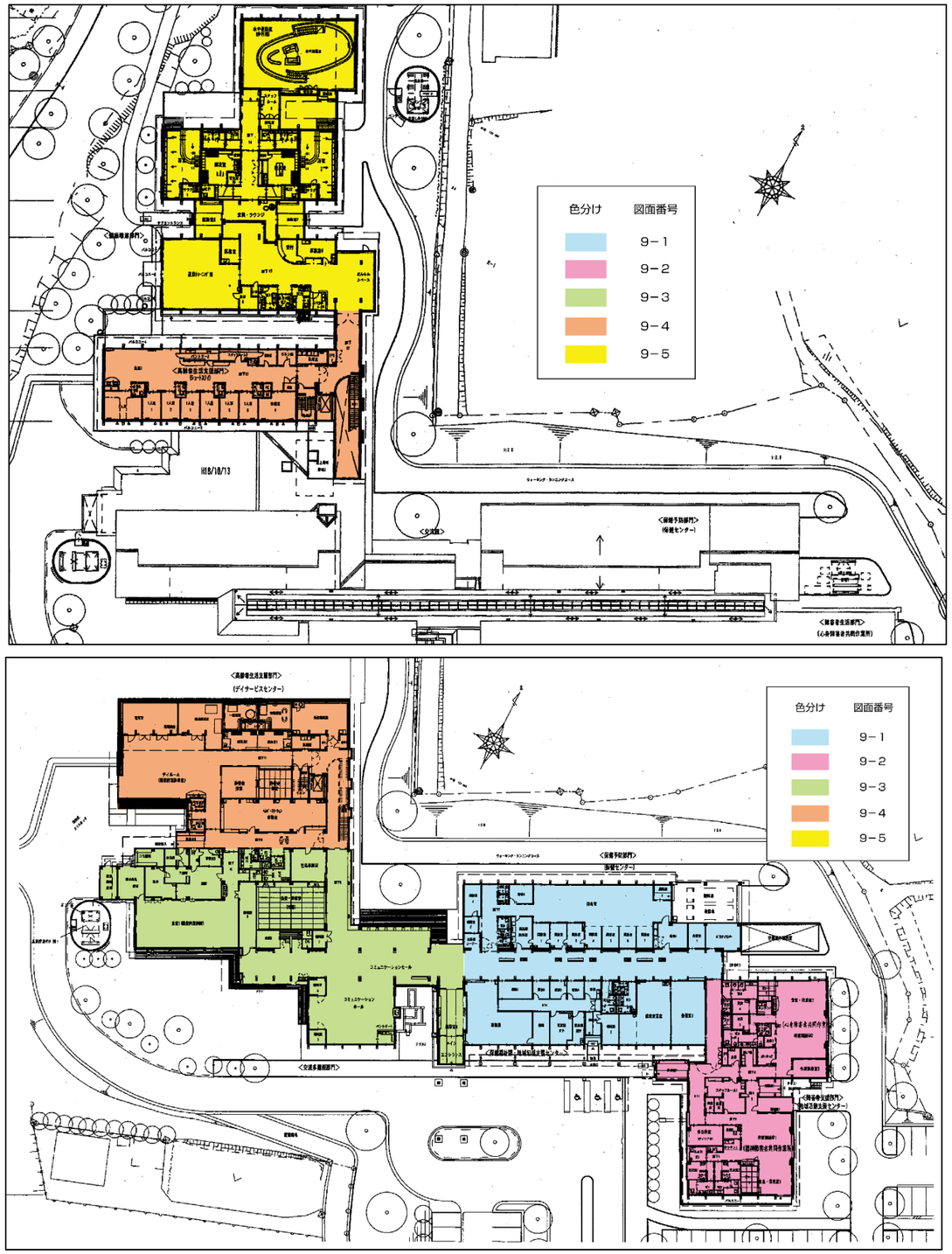
		劣化及び損傷の状況	判定	評価値	確認	破損	特記事項	写真No.
照明器具	非常用の照明器具	使用電球、ランプ等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		照明器具の取付けの状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		防火設備の閉鎖障害となる照明器具、懸垂物等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
予備電源（ヒヤリングで確認）		予備電源への切替え及び器具の点灯の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
自家用発電装置等の状況（太陽光発電機も含む）		燃料及び冷却水の漏洩の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		計器類及びランプ類の劣化状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		自家用発電装置の取付けの状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		コンクリート基礎の著しいき裂等、不同沈下等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
ＰＣＢ利用機器		ＰＣＢ使用放電灯安定器の状況		―				
分電盤・動力制御盤		受変電機器キャビネット外板の損傷、変形、腐食等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		盤類に著しい損傷、変形、腐食等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		盤類の扉開閉部に損傷、変形等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
外部機器		アンテナ機器等の劣化等の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		照明器具やポール等の損傷等の状況	D	10	レ	レ	外灯や庭園灯が壊れている箇所がある。	108, 110, 111
電気設備劣化状況の総合判定			C	70/100				

② 機械設備

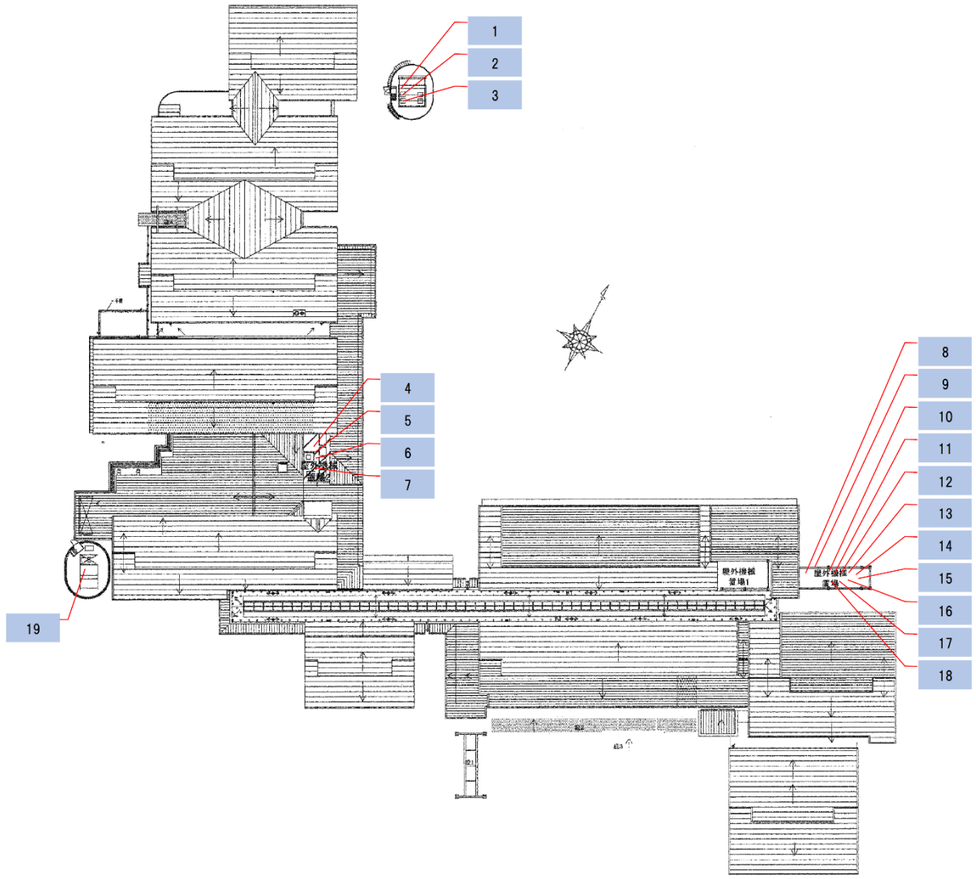
		劣化及び損傷の状況	判定	評価値	確認	破損	特記事項	写真番号
換気		換気扇による換気の状況	C	40	レ		天井扇のルーバー目詰まり、全熱交換器の異音、ウェザーカバー防虫網の目詰まりがみられる。	57, 85, 104
		空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況	D	10	レ		経年劣化により能力が落ちている機種や、故障していて動かない機種がある。	23, 36, 37, 54, 91, 103
		冷却塔と建築物の他の部分の状況	B	75	レ		経年劣化はみられるものの、良好な状態である。	
飲料用配管及び排水配管	飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	継手類の取付けの状況	C	40	レ		水栓のスケール付着による目詰まり、手洗器の排水口に錆、洗濯水栓の歪み、ﾐｷｼﾝｸﾞﾊﾞﾙﾌﾞの錆、厨房給水栓のひび割れがみられる。	22, 45, 47, 55, 62
		給湯管及び膨張管の状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		給水タンク等の腐食及び漏水の状況	B	75	レ		経年劣化はみられるものの、特に問題はみられない。	
		給水ポンプ等の腐食及び錆等の状況	B	75	レ		経年劣化はみられるものの、特に問題はみられない。	
	排水設備の状況	排水漏れの状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
		排水系統との接続の状況	D	10	レ		外流しの排水につまりがある。大雨の時に地下ピットに浸水がある。	53, 105
		排水トラップの取付けの状況	B	75	レ		特に問題はみられない。	
熱供給機器の状況		給湯設備劣化状況	C	40	レ		温泉ポンプに腐食がある。	20
		ガス機器の劣化状況	―	―	―			
機械設備劣化状況の総合判定			C	54/100				

イ　各部位の劣化状況の確認まとめ

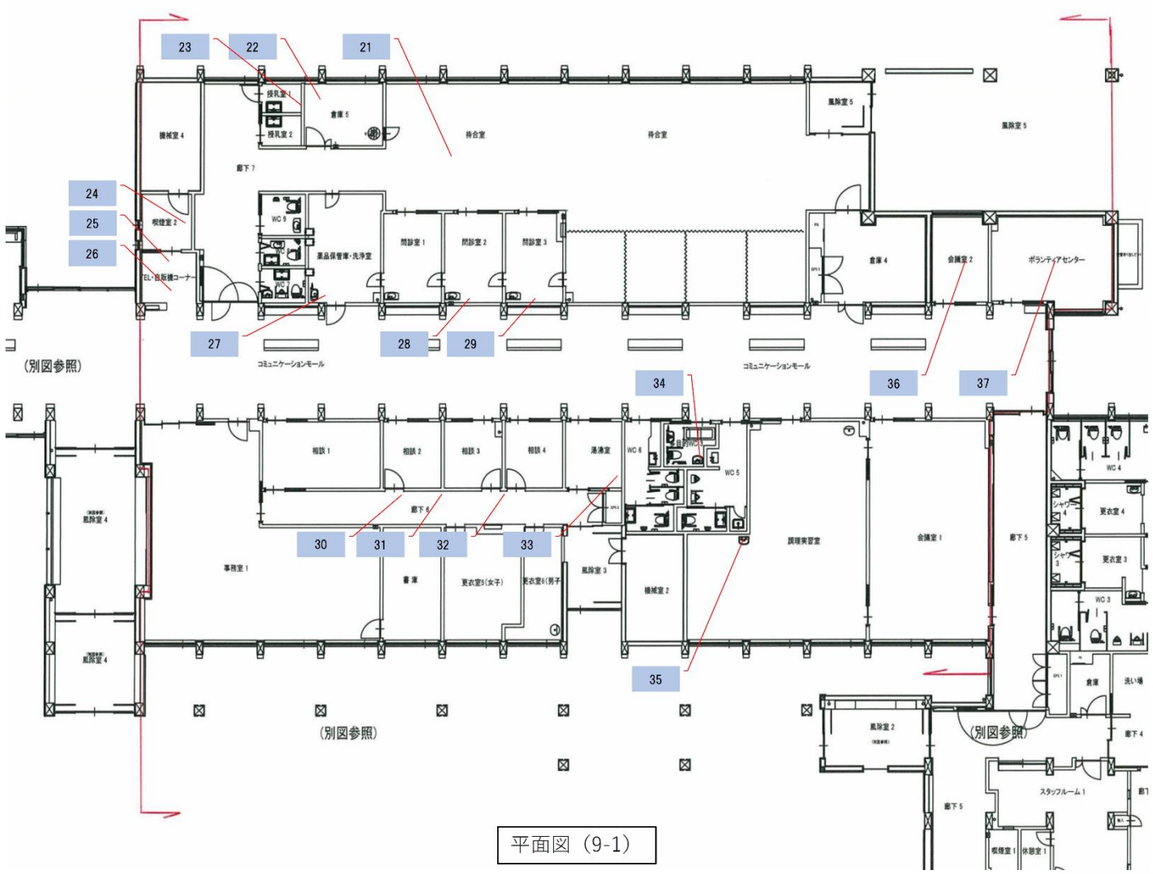
①施設調査区画図



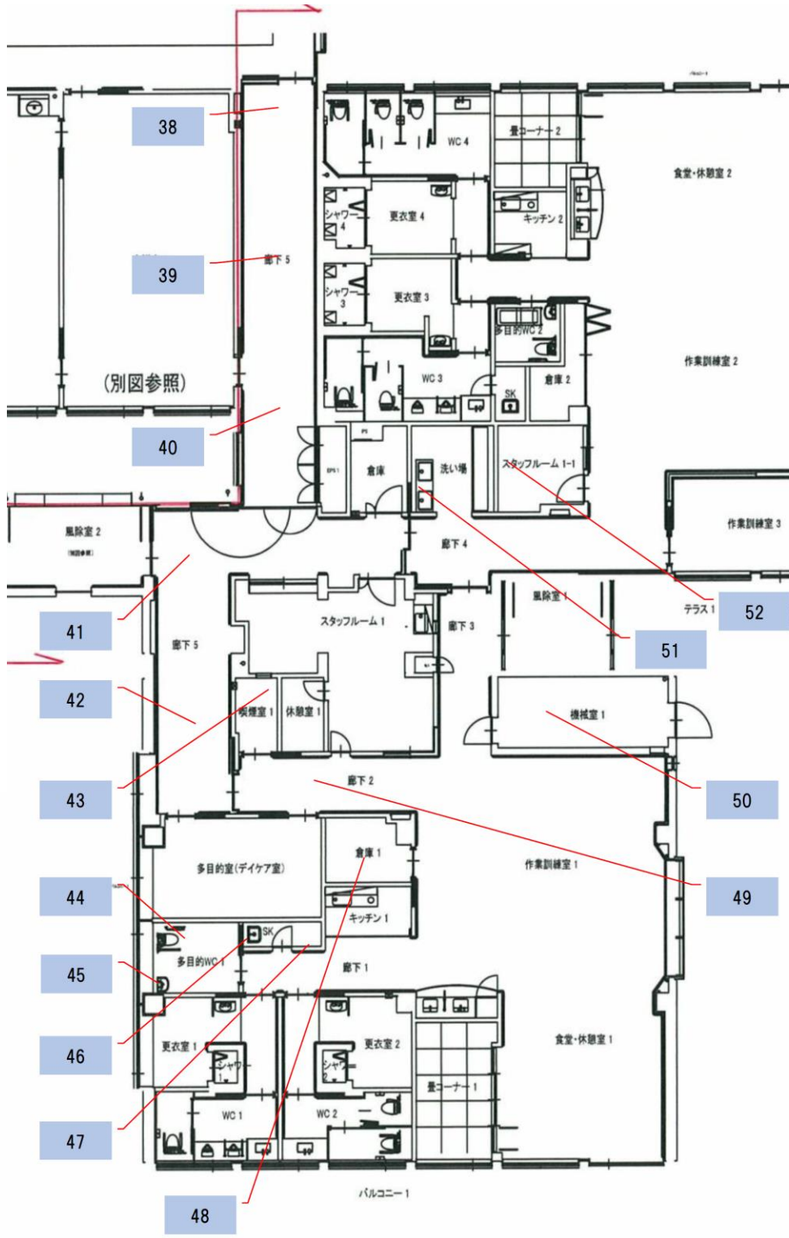
②　写真番号参照図



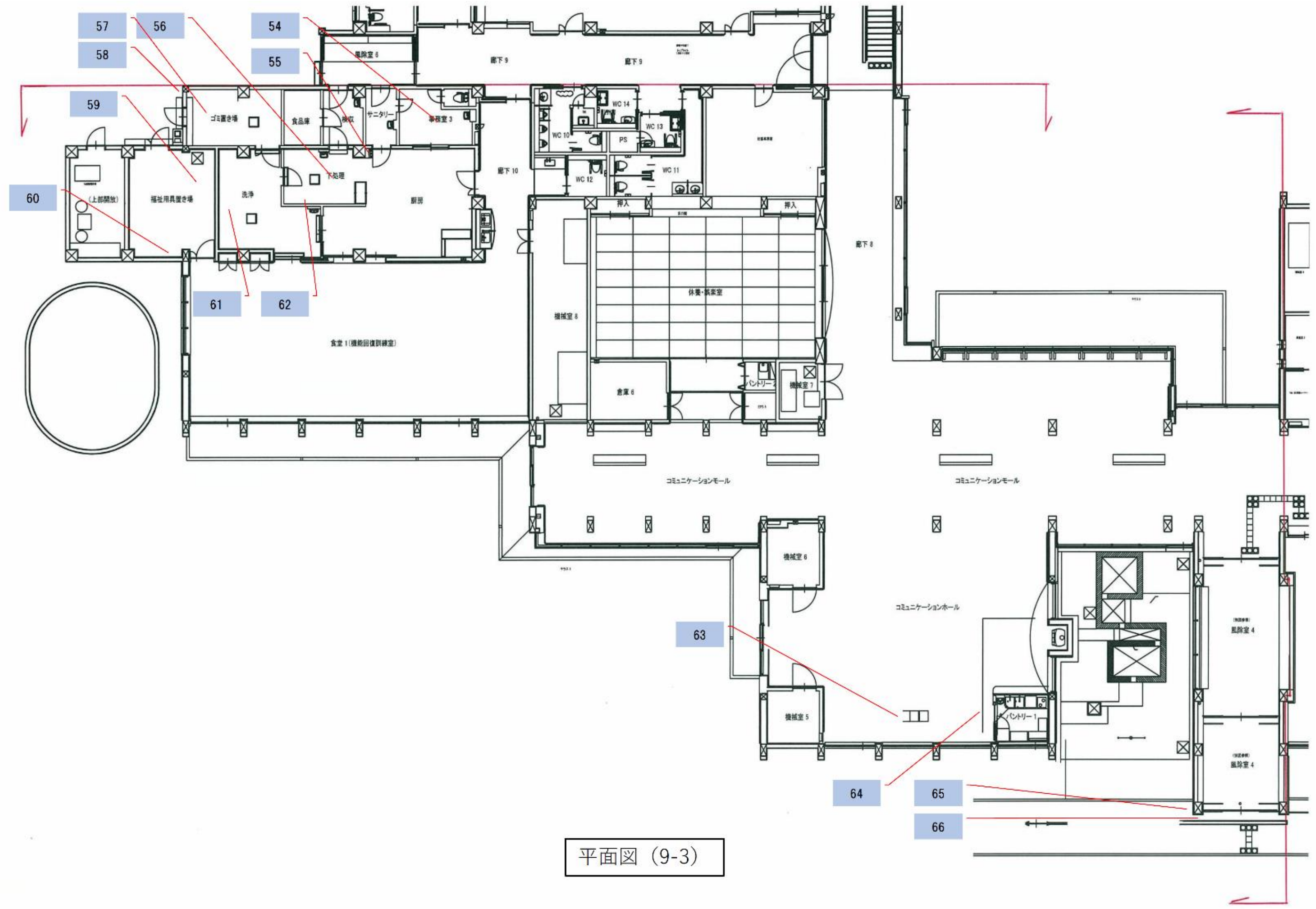
屋根伏図


23
22
21
24
25
26
27
28
29
34
36
37
30
31
32
33
35
(別図参照)
(別図参照)
(別図参照)
(別図参照)
採乳室1
採乳室2
倉庫5
待合室
待合室
風除室5
廊下7
機械室4
視聴室2
WC5
薬品保管庫・洗浄室
問診室1
問診室2
問診室3
倉庫4
会議室2
ボランティアセンター
コミュニケーションモール
コミュニケーションモール
相談1
相談2
相談3
相談4
清潔室
WC6
WC5
WC4
廊下6
事務室1
倉庫
更衣室3(女子)
更衣室4(男子)
風除室3
機械室2
談話実習室
会議室1
廊下5
更衣室4
更衣室3
WC3
倉庫
洗い場
風除室2
廊下4
スタッフルーム1
廊下5
喫煙室1
休憩室1

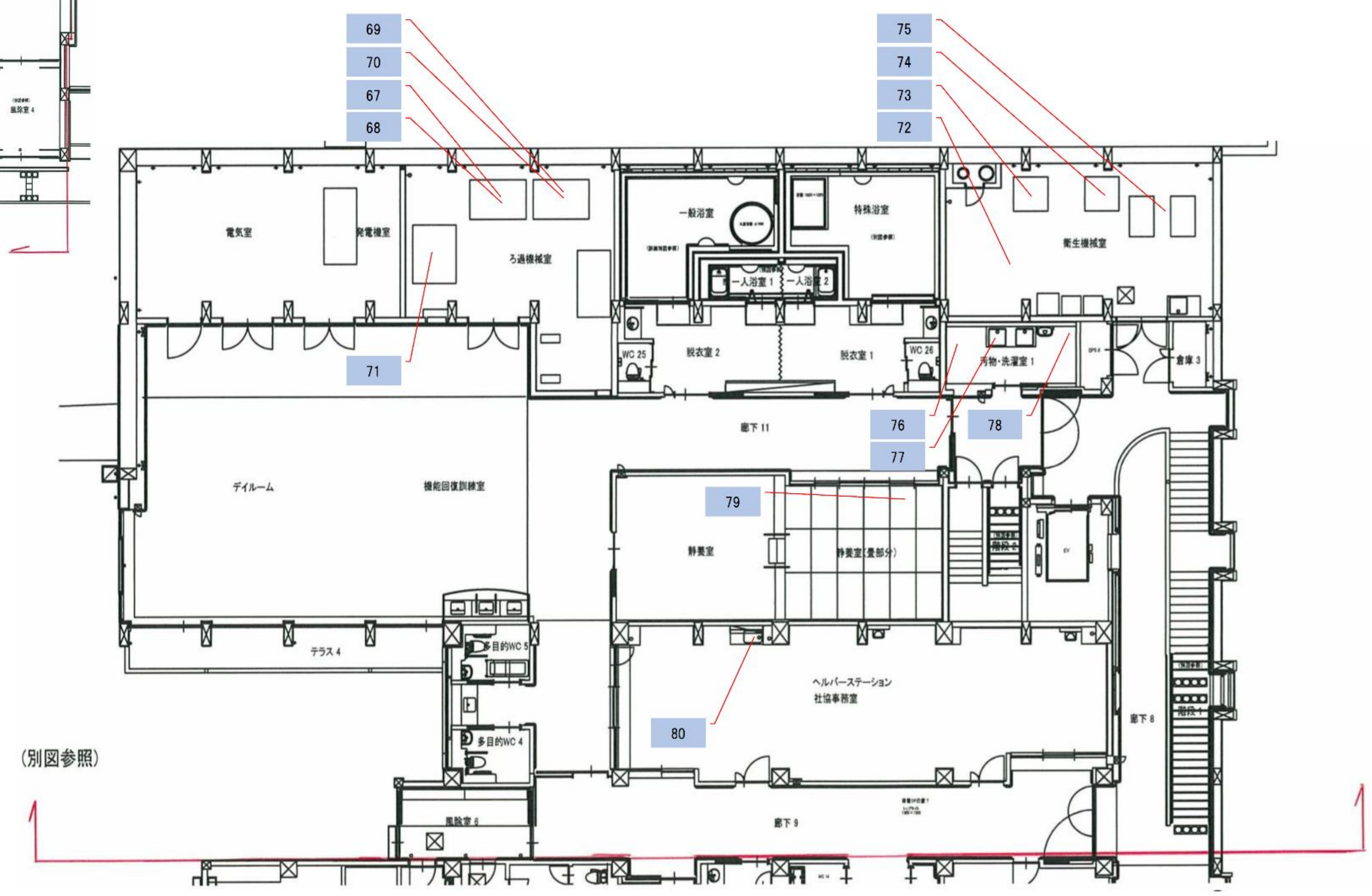
平面図（9-1）


38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
(別図参照)
廊下5
WC4
畳コーナー2
食堂・休憩室2
シャワー4
更衣室4
キッチン2
シャワー3
更衣室3
多目的WC2
作業訓練室2
WC3
SK
倉庫2
倉庫
洗い場
スタッフルーム1-1
作業訓練室3
廊下4
風除室2
風除室1
テラス1
スタッフルーム1
廊下3
廊下5
喫煙室1
休憩室1
機械室1
廊下2
倉庫1
多目的室(デイケア室)
作業訓練室1
キッチン1
SK
多目的WC1
廊下1
更衣室1
シャワー
更衣室2
シャワー
食堂・休憩室1
畳コーナー1
WC1
WC2
バルコニー1

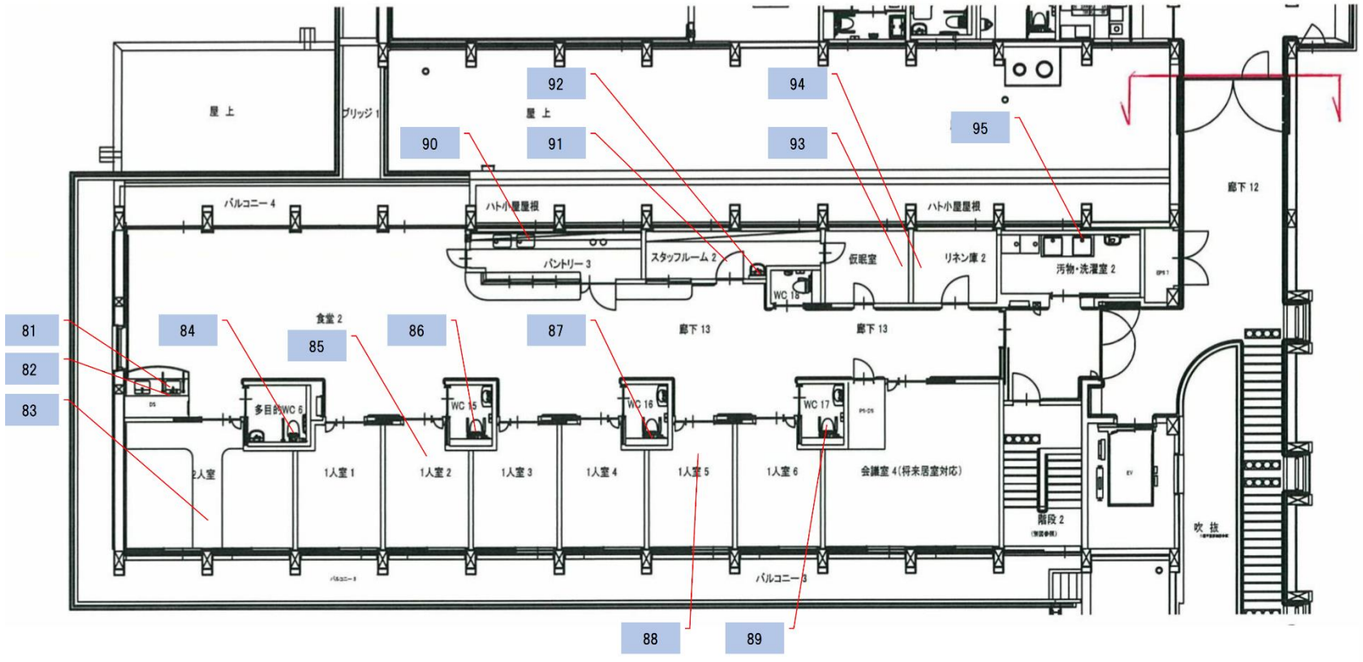
平面図（9-2）



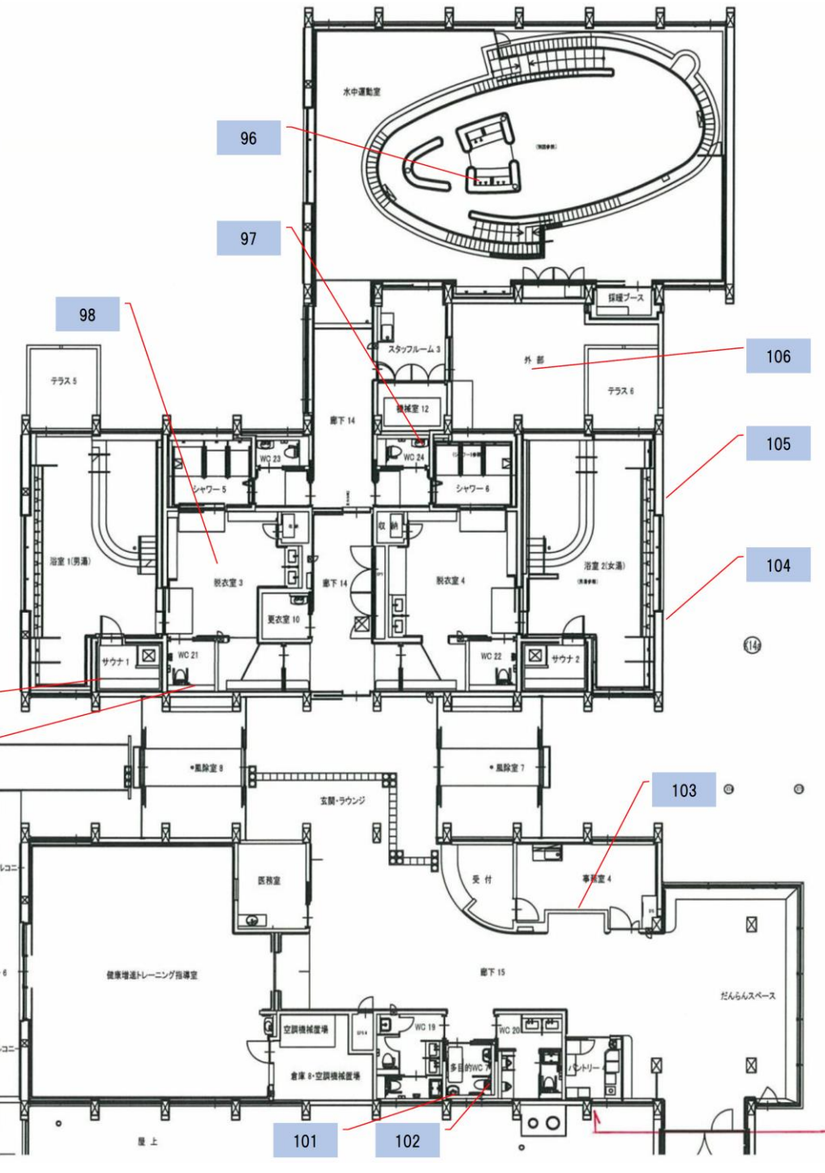
平面図（9-3）



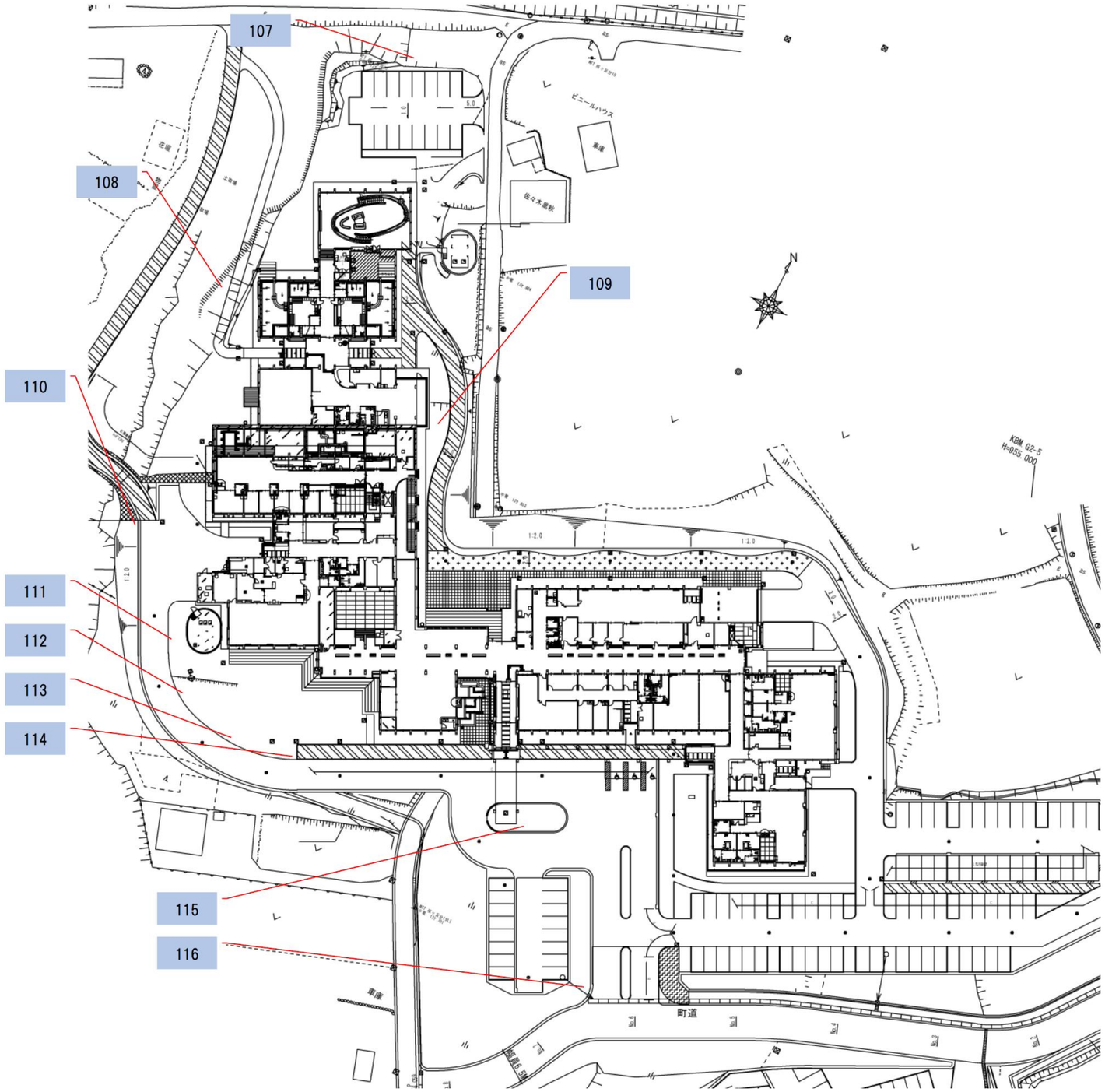
1階平面図（9-4）



2階平面図（9-4）



平面図（9-5）


107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
ビニールハウス
車庫
佐々木農機
花壇
土取場
KBM G2-5
H=955.000
町道
車庫

平面図（9-6）

③　劣化上状況部位のまとめ

4. 電気設備

21	位置	部材・部位
	待合室(9-1)	ダウンライト



コメント	球切れが見られる。	評価
		C

30	位置	部材・部位
	廊下(9-1)	ブラケット



コメント	カバーがなくなっている。	評価
		C

33	位置	部材・部位
	湯沸室(9-1)	流し元灯



コメント	球切れが見られる。	評価
		C

38	位置	部材・部位
	廊下５(9-2)	ダウンライト



コメント	球切れが見られる。	評価
		C

63	位置	部材・部位
	ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝﾎｰﾙ(9-3)	ペンダントライト



コメント	球切れが見られる。	評価
		C

66	位置	部材・部位
	外部(9-3)	インターホン



コメント	経年による劣化が見られる。	評価
		C

99	位置	部材・部位
	サウナ(9-5)	ブラケット



コメント	調整用の台座が割れている。	評価
		D

107	位置	部材・部位
	北側駐車場(9-6)	外灯



コメント	塗装の剥がれが見られる。	評価
		C

108	位置	部材・部位
	建物西側外部(9-6)	防犯灯



コメント	破損している。	評価
		D

109	位置	部材・部位
	建物外部東側(9-6)	外灯



コメント	傾いている。	評価
		C

110	位置	部材・部位
	建物西側外部(9-6)	外灯



コメント	変形している。	評価
		C

111	位置	部材・部位
	建物西側外部(9-6)	庭園灯



コメント	破損している。	評価
		D

5. 機械設備

1	位置	部材・部位
	屋外受水槽置場	受水槽本体



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

2	位置	部材・部位
	屋外受水槽置場	オーバーフロー管



コメント	防虫網に発錆が見られる。	評価
		B

3	位置	部材・部位
	屋外受水槽置場	給水ポンプ盤



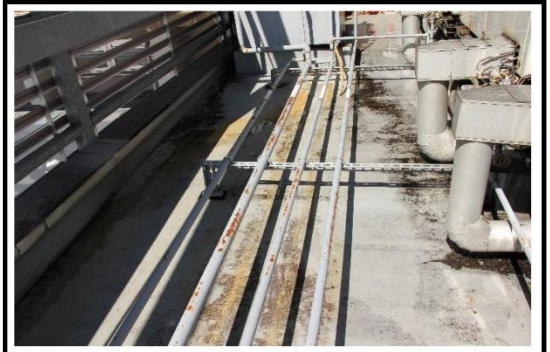
コメント	発錆が見られる。	評価
		B

4	位置	部材・部位
	屋外機置場２	オイルサービスタンク



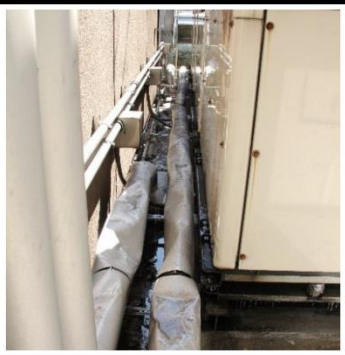
コメント	破損傾き等は見られないが発錆が見られる。	評価
		B

5	位置	部材・部位
	屋外機置場２	油管



コメント	発錆が見られる。	評価
		B

6	位置	部材・部位
	屋外機置場２	冷媒管保温外装



コメント	変形が見られる。	評価
		B

7	位置	部材・部位
	屋外機置場２	ボックス



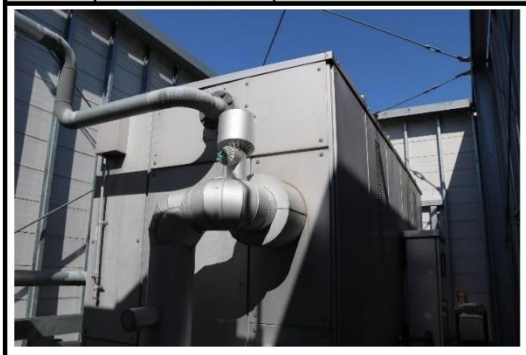
コメント	架台に発錆が見られる。	評価
		B

8	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	冷却塔



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

9	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	吸収式冷温水機



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

10	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	バルブ



コメント	発錆が見られる。	評価
		B

11	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	冷却塔ポンプ



コメント	各所に錆等劣化が見られる。	評価
		B

12	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	冷却塔充填材



コメント	スケールの付着が見られる。	評価
		B

13	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	油管



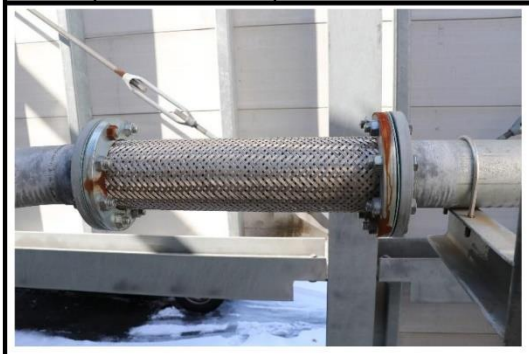
コメント	発錆が見られる。	評価
		B

14	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	吸収式冷温水機



コメント	盤の塗装剥がれが見られる。	評価
		B

15	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	配管



コメント	フレキシブル継手フランジ部分に発錆が見られる。	評価
		B

17	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	薬注装置



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

18	位置	部材・部位
	東側屋外機置場	配管



コメント	保温外装に変形が見られる。	評価
		B

19	位置	部材・部位
	温泉水槽置場	温泉水槽本体



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

20	位置	部材・部位
	温泉水槽置場	ポンプ



コメント	温泉成分による腐食が進み、水漏れが見られる。	評価
		C

22	位置	部材・部位
	授乳室(9-1)	流し台



コメント	泡沫キャップスケールにより目詰まりが見られる。	評価
		C

23	位置	部材・部位
	授乳室(9-1)	エアコン



コメント	故障していて動かない。	評価
		D

24	位置	部材・部位
	喫煙室(9-1)	エアコン



コメント	タバコのヤニにより変色している。	評価
		B

26	位置	部材・部位
	自販機コーナー(9-1)	制気口



コメント	埃が見られる。	評価
		B

27	位置	部材・部位
	ＷＣ７(9-1)	大便器



コメント	フラッシュレバーの押しが弱いと流れが悪い。	評価
		B

28	位置	部材・部位
	問診室(9-1)	洗面器



コメント	発錆が見られる。	評価
		C

36	位置	部材・部位
	会議室２(9-1)	エアコン



コメント	故障していて動かない。	評価
		D

37	位置	部材・部位
	ﾎﾞﾗﾝﾃｨｱｾﾝﾀｰ(9-1)	エアコン



コメント	故障していて動かない。	評価
		D

43	位置	部材・部位
	喫煙室(9-2)	天井扇



コメント	ルーバーに埃が見られる。	評価
		B

45	位置	部材・部位
	多目的ＷＣ２(9-2)	手洗器



コメント	発錆が見られる。	評価
		C

47	位置	部材・部位
	ＳＫ(9-2)	洗濯水栓



コメント	歪みが見られる。	評価
		C

50	位置	部材・部位
	機械室１(9-2)	エアハンドリングユニット



コメント	フィルターに埃が見られる。	評価
		B

53	位置	部材・部位
	外部(9-2)	外流し



コメント	排水の詰まりが見られる。	評価
		C

54	位置	部材・部位
	事務室３(9-3)	エアコン



コメント	経年劣化により効きが悪い。	評価
		C

55	位置	部材・部位
	厨房(9-3)	手洗器



コメント	ミキシングバルブに漏水による発錆が見られる。	評価
		C

57	位置	部材・部位
	ゴミ置場(9-3)	天井扇



コメント	ルーバーに目詰まりが見られる。	評価
		C

58	位置	部材・部位
	外部(9-3)	オイルタンク液面計



コメント	出力信号に誤差がある為残量把握が困難である。	評価
		D

60	位置	部材・部位
	福祉用具置場(9-3)	壁換気扇



コメント	汚れが見られる。	評価
		B

62	位置	部材・部位
	厨房(9-3)	給水栓



コメント	ひび割れが見られる。	評価
		D

65	位置	部材・部位
	外部(9-3)	散水栓



コメント	ボックスに発錆が見られる。	評価
		B

67	位置	部材・部位
	ろ過機械室(9-4)	ろ過機



コメント	漏水により補修歴有、またいつ漏水するかわからない状態。	評価
		C

68	位置	部材・部位
	ろ過機械室(9-4)	ろ過機



コメント	パッキンの劣化が見られる。	評価
		C

72	位置	部材・部位
	衛生機械室(9-4)	ボイラー



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

73	位置	部材・部位
	衛生機械室(9-4)	貯湯槽



コメント	築後20年未満ではあるが経年による劣化は見られる。	評価
		A

85	位置	部材・部位
	１人室２(9-4)	全熱交換器



コメント	シャッターに異音が発生している。	評価
		C

89	位置	部材・部位
	ＷＣ17(9-4)	温水洗浄便座



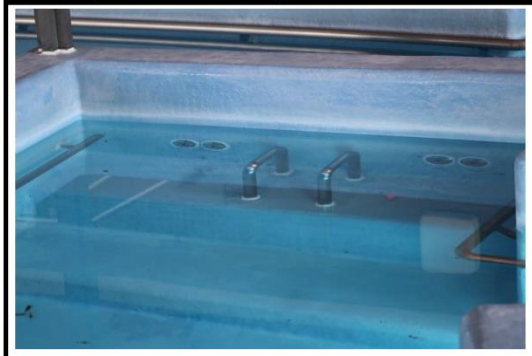
コメント	暖房便座が壊れている。	評価
		D

91	位置	部材・部位
	スタッフルーム(9-4)	エアコン



コメント	故障していて動かない。	評価
		D

96	位置	部材・部位
	水中運動室(9-5)	ジェットノズル



コメント	２カ所あるうちの１カ所が弱い。	評価
		C

102	位置	部材・部位
	多目的ＷＣ７(9-5)	温水洗浄便座



コメント	故障していて動かない。	評価
		D

103	位置	部材・部位
	事務室４(9-5)	エアコン



コメント	リモコンのＯＦＦボタンが効きずらい。	評価
		C

104	位置	部材・部位
	浴室２(9-5)	ウェザーカバー



コメント	防虫網に埃が見られる。	評価
		C

105	位置	部材・部位
	外部(9-5)	雨水桝



コメント	大雨の時に機械室12のドレイン管より雨が逆流してスタッフルーム地下ピット内に浸水が見られる。	評価
		D

7　劣化状況等の収集・分析・現地調査評価

(1) 改修等の整備水準設定の考え方

ア　安全面への対応

恒常的な定期点検等により現状把握を行い、的確に大規模改造及び改修等の実施時期を判断し、長期使用に耐え得る複合福祉施設を目指して長寿命化に取り組みます。

イ　機能面への対応

建築物の改修・更新が容易な構造への移行を踏まえつつ、将来の機能向上や複合化等への対応や、ライフサイクルコストを考慮した長寿命化に取り組みます。

①　防災機能の向上

避難場所としての機能強化を図るため、耐火性の確保及び天井等の非構造部材の耐震対策等、必要な安全対策を進めます。

②　機能連携性向上

大規模改造又は改修等時には、複合福祉施設の機能面の連携等を考慮し、動線面や機能の多様性を満たす健康増進活動拠点となる空間利用について検討します。

③　バリアフリー性能向上

複合福祉施設利用者の特性、施設用途、立地環境を考慮した上で、多様な人々が安全かつ円滑に利用できるように、ユニバーサルデザインの観点から検討します。また、災害時の応急的な避難場所等として不特定多数の者が利用する施設となることを踏まえた案内表示の整備を検討します。

ウ　環境面への対応

地球環境に与える負荷の低減と、利用者の健康管理とのバランスを保ち、適正かつ有効な設備への更新や耐久性に優れた施設改修用部材の使用等、環境面に配慮した長寿命化に取り組みます。

(2) 部位ごとの整備方針

ア　屋上・屋根

屋上や屋根の防水機能の復旧は、部分的な雨漏りに関する事後保全だけではなく、予防保全の観点から、計画的な改修等を行い、長寿命化を図っていきます。

イ　外部仕上

外部仕上は、外部環境（風雨・氷雪・日射等）から屋内環境を守る役割を担うことから、外壁落下防止対策とあわせて、雨水の浸入等を防ぐ予防保全を実施し、長寿命化を図っていきます。

ウ　屋内

内装の改修内容は、施設の用途に対応したものとなるため、想定される多様な用途においても、劣化による改修等が容易に実施できるように長寿命化を図っていきます。

エ　設備・機器

設備や機器の保守点検結果から、処置が必要と判断されたものは修繕等を行うとともに、修繕周期を考慮した安全確認検査により、不具合箇所の拡大防止や他の部品等に及ぼす影響を考慮した改修等を図っていきます。

(3) 長寿命化設計に向けた留意事項

ア　可変性

本施設における将来の利用者のニーズ・形態（年齢や年代）等の変化に対応した用途変更等が必要になります。将来の機能向上や用途変更に対応するため、建築・電気・機械等に区分し、将来的な用途変更への対応にも留意します。

イ　更新性

耐用年数が異なる多数の部材で構成されており、これらの部材の物理的劣化と機能的劣化の速度が異なることから、改修工事の際に、耐用年数に達しない部材の撤去等を行う場合があり、建築本体と設備を分離させる等、部材・機器ごとの更新が容易にできるような改修設計とする等、更新性について留意します。

ウ　耐久・耐候性

各部材について、ライフサイクルコストを考慮し、目標使用年数や残存期間に応じた材料、工法に配慮を考慮し、建物の躯体、仕上げ、電気・機械設備における耐久性について留意します。

エ　メンテナンス性

長寿命化は、日常的な清掃や点検・劣化診断を行い、的確に修繕を実施することや自然災害に備えた設備の設置が重要です。これらの維持管理を円滑に実施するための工夫として、清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に留意します。

オ　省エネ・省資源性

自然エネルギーの活用、環境負荷の低減等、省エネルギー化を考慮した設計とします。このため、照明設備は、長寿命で消費電力が小さなＬＥＤ等に交換し、古い空調機の更新を行うことにより、エネルギー消費量を削減します。

さらに、太陽光発電設備を活用し、自然エネルギーを有効的に利用することで、環境負荷の低減を図り、ランニングコストの軽減を図る等エネルギー消費量の削減に留意します。

第４章　保全に係る基準等の設定

１　目標使用年数の設定

目標使用年数は、下表に示す耐用年数を前提とします。
なお、下表に掲載する以外の工種部材については、別途検討することとします。

表　工種別耐用年数設定表

区　分		工種別	耐用年数	仕様等	出　典	備　　考
建築躯体		鉄筋コンクリート	65	スランプ 18	官庁営繕	計画更新年数
建築外部	屋根	アスファルト防水	30	押えｺﾝｸﾘｰﾄ厚 80	官庁営繕	
		タイル	30		官庁営繕	防水層・モルタル下地・タイル共の耐用年数タイルは 10 年-10%補修
		アルミ笠木	40		官庁営繕	
	外壁	石貼	65	花崗岩	官庁営繕	稲田程度本磨
		タイル貼	40	磁器タイル打込	官庁営繕	
		合成樹脂吹付	15	モルタル下地	官庁営繕	エマルジョン系
	カーテンウォール	ＰＣ板製	65	モザイクタイル打込	官庁営繕	
	外部天井（軒天）	アルミ製ﾓｰﾙﾃﾞｨﾝｸ	30		官庁営繕	
		ステンレス製ﾓｰﾙﾃﾞｨﾝｸ	40		官庁営繕	
		ボード貼	20	ﾌﾚｷｼﾌﾞﾙﾎﾞｰﾄﾞ	官庁営繕	ＥＰ仕上げ
	外部建具	スチール建具	30		官庁営繕	ＯＰ塗り
		アルミ製建具	40		官庁営繕	
		ステンレス製出入口	40	4,400×2,500	官庁営繕	ｽﾃﾝﾚｽ製自動両開扉
		鉄郎合成樹脂ペイント塗	5		官庁営繕	
	外部雑	屋上手摺（スチール製）	30		官庁営繕	塗装５年ごと
		屋上手摺（ステンレス製）	65	H=1,100	官庁営繕	
		屋上手摺（アルミ製）	40	H=1,100	官庁営繕	
建築内部	床	花崗岩	65	稲田程度	官庁営繕	
		大理石	65		官庁営繕	
		テラゾーブロック	65		官庁営繕	
		タイル貼	65	磁器質タイル	官庁営繕	
		モルタル仕上	30	ﾓﾙﾀﾙ金銭	官庁営繕	
		塩ビタイル	20	モルタル下地	官庁営繕	半硬質
		ビニル床シート	20	モルタル金銭	官庁営繕	ロンリウム程度
		カーペット	20	モルタル下地	官庁営繕	タイルカーペット
	内壁	花崗岩	65	稲田程度	官庁営繕	
		大理石	65		官庁営繕	
		テラゾーブロック	65		官庁営繕	
		タイル貼	65	陶器質タイル	官庁営繕	
		モルタル仕上	65	ＥＰ塗り	官庁営繕	10 年ごと塗り替え
		複層仕上塗材	20	モルタル下地	官庁営繕	下地共の耐用年数（10 年ごと（60%）塗替）
		ビニルクロス貼	20	合板下地	官庁営繕	下地共の耐用年数（10 年ごと貼り替え）
			20	ＧＬ工法、ＰＢ Ｔ=12	官庁営繕	下地共の耐用年数（10 年ごと貼り替え）
		ウォールナット練付	20	Ｔ=９、胴縁共	官庁営繕	
		メラミン化粧板	30	Ｔ=９、胴縁共	官庁営繕	

区　分		工種別	耐用年数	仕様等	出　典	備　　考
建築内部	天　井	アルミ製モールディング	30	軽鉄下地	官庁営繕	
		ボード類	30	化粧ﾌﾟﾗｽﾀｰﾎﾞｰﾄﾞ	官庁営繕	
		ビニルクロス貼	30	ＰＢ下地Ｔ＝９	官庁営繕	下地共の耐用年数 （10 年ごと貼り替え）
		合成樹脂吹付	20	ｺﾝｸﾘｰﾄ下地	官庁営繕	
	内部建具	アルミ建具	40		官庁営繕	
		鋼製建具	30	ＯＰ塗り	官庁営繕	
		木製建具	30		官庁営繕	フラッシュ戸
	その他雑	便所スクリーン	65	ﾃﾗｿﾞｰﾌﾞﾛｯｸﾊﾟﾈﾙ	官庁営繕	
		便所スクリーン	30	化粧鋼板パネル	官庁営繕	
		吊戸棚				
		流し台	(30)		官庁営繕	庁舎の修繕費算定資料より
		ＦＲＰ制浴槽	15		官庁営繕	
		ステンレス制浴槽	25		官庁営繕	
電気設備	高圧機器	高圧受電盤	25	屋内キュービクル	官庁営繕	
			25	屋外キュービクル	官庁営繕	
		配電盤	25		官庁営繕	
		変圧器	30		官庁営繕	
		コンデンサー				
	自家発電機器	自家発電装置（ディーゼルエンジン）	30		官庁営繕	エンジンは 25 年
	直流電源装置	蓄電池（鉛）	7	シール型･鉛（ＨＳ）	官庁営繕	
		蓄電池（アルカリ）	25	シール形、ＡＨＨ	官庁営繕	
	盤類	動力制御盤	25		官庁営繕	
		電灯分電盤	25		官庁営繕	
		端子盤	30		官庁営繕	
	照明器具	蛍光灯器具	20		官庁営繕	
		白熱灯器具	20		官庁営繕	
		誘導灯	20		官庁営繕	
	弱電機器	電話交換機	15	電子ﾎﾞﾀﾝ電話装置	官庁営繕	
		増福器	20	ラック式	官庁営繕	
		スピーカー	20	天井埋込	官庁営繕	
		インターフォン	20	親子式	官庁営繕	
		電気時計	20	親子式	官庁営繕	
		ＴＶアンテナ	10		官庁営繕	マストは 20 年
		ＴＶ増幅器	20		官庁営繕	
		混合機、分岐器	20		官庁営繕	
	自火報機器	感知器	20	差動式	官庁営繕	
		受信機	20	50Ｌ	官庁営繕	
	配線器具類	スイッチ	(30)	ﾀﾝﾌﾞﾗｰｽｲｯﾁ	官庁営繕	庁舎の修繕費算定資料より
		コンセント	(30)		官庁営繕	庁舎の修繕費算定資料より
	配線配管	電線類	30		官庁営繕	
		配管類	65	薄鋼電線管	官庁営繕	
		ケーブルラック	65	鋼製	官庁営繕	

区　分		工種別	耐用年数	仕様等	出　典	備　　考
機械設備	冷熱源機器	鋼板製ボイラー	15		官庁営繕	
		鋳鉄製ボイラー	30	蒸気	官庁営繕	
		煙管ボイラー	20		官庁営繕	
		ターボ冷凍機	20		官庁営繕	
		往復動冷凍機	15		官庁営繕	
		吸収式冷凍機	20		官庁営繕	
		空気熱源ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ ﾁﾗｰ	15		官庁営繕	
		冷却塔	13	ＦＲＰ対抗流	官庁営繕	
	空調機類	ｴｱｰﾊﾝﾄﾞﾘﾝｸﾞﾕﾆｯﾄ	20		官庁営繕	
		ﾊﾟｯｹｰｼﾞ型空調機(水冷式)	20		官庁営繕	
		ﾊﾟｯｹｰｼﾞ型空調機（空気気熱源ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ）	15		官庁営繕	
	冷・暖房ユニット	ファンコイルユニット	20		官庁営繕	
		ファンコンベクター	20		官庁営繕	
	全熱交換機	全熱交換機	20	回転型	官庁営繕	
		交換換気ユニット	20	天井埋込	官庁営繕	
	送排風機	送風機	20	遠心式	官庁営繕	
		排煙機	25		官庁営繕	
	ポンプ類	揚水ポンプ	20		官庁営繕	
		冷温水ポンプ	20		官庁営繕	
		給湯循環ポンプ	20		官庁営繕	モーターは 20 年
		冷却水ポンプ	20		官庁営繕	
		雑排水ポンプ	15		官庁営繕	
		消火ポンプ	20	ユニット型	官庁営繕	
	水槽	受水槽、高架水槽（鋼板製）	20	パネル型	官庁営繕	
		受水槽、高架水槽（ＦＲＰ製）	25	パネル型	官庁営繕	
		受水槽、高架水槽（ステンレス製）	30	パネル型	官庁常繕	
	製缶類	オイルタンク（地下）	30		官庁営繕	
		貯湯槽（ステンレス製）	25		官庁営繕	
機械設備	配管	炭素鋼鋼管（白）（給湯）				
		炭素鋼鋼管（白）（排水・通気）	30		官庁営繕	
		炭素鋼鋼管（白）（消火）	30		官庁営繕	
		炭素鋼鋼管（白）（冷温水）	20		官庁営繕	
		炭素鋼鋼管（黒）（蒸気）	20		官庁営繕	
		塩ﾋﾞﾗｲﾆﾝｸ鋼管（給水）	25		官庁営繕	
		銅　管（給湯）	30	Ｍ	官庁営繕	
		銅　管（冷媒管）	30	Ｌ	官庁営繕	
		ステンレス管（給水、給湯）	30		官庁営繕	
		ビニル管（給水）	20	ＨＩＶＰ	官庁営繕	
		ビニル管（排水）	30	ＩＶＰ	官庁営繕	
		鋳鉄管（排水）	40		官庁営繕	

区　分		工種別	耐用年数	仕様等	出　典	備　　考
機械設備	配管	ヒューム管（排水）	28		建築学会	
			40		官庁営繕	
	ダクト、制気口	空調用ダクト	30		官庁営繕	
		バン型吹出口	30		官庁営繕	
		ユニバーサル型吹出口	30		官庁営繕	
	湯沸器	ガス湯沸器	10		官庁営繕	
		電気湯沸器	10		官庁営繕	
	消火機器	屋内消火栓	30		官庁営繕	
		送水口	30		官庁営繕	
		ハロン消火噴霧ヘット	20		官庁営繕	
		ハロン消火起動装置	20		官庁営繕	
	衛生器具	大便器	30	和風	官庁営繕	
		小便器	30		官庁営繕	
		洗面器	30		官庁営繕	
		洗面化粧台				
		水栓類	15		官庁営繕	
	自動制御装置	検出器	15	電子式、温度	官庁営繕	
		調節器	15	電子式、温度	官庁営繕	
		操作器	12	電子式	官庁営繕	
		制御盤	10		官庁営繕	
		中央監視盤	10		官庁営繕	

資料：（社）建築・設備維持保全推進協会

２　改修周期の設定

（１）長寿命化改修への転換

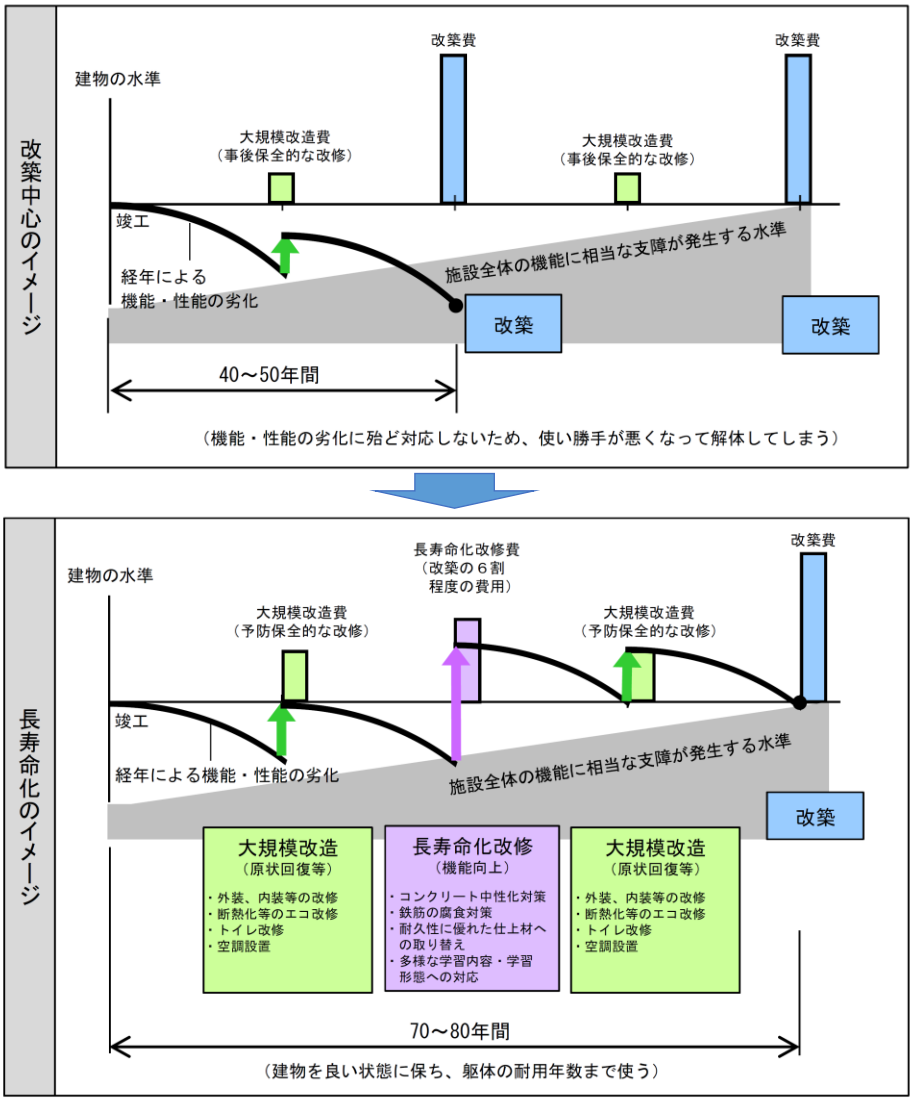
従来の施設の整備手法は、築後 20 年前後を目途に大規模改修を実施、50～60 年後に改築するというものです。町有公共施設は、今後改築の時期が重複する周期が訪れることになり、一部の施設の大規模改修等もあわせ、改修・修繕の時期が集中することが予想されます。

今後の財政状況を鑑みて、町有公共施設全体の維持を考えると、従来の改築中心の整備手法では対応しきれない施設が増加することも懸念されます。

こうした現状と今後の見通しを踏まえ、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減と予算の平準化を図るため、施設の整備手法を改築より工事費が安価で、かつ、廃棄物や二酸化炭素の排出量の少ない長寿命化改修に転換します。

※改築とは、建築物の全部又は一部を取り壊した後、従前の建築物の用途、構造、規模に大きな変更がない状態とすること。

図表　改築中心から長寿化への転換イメージ

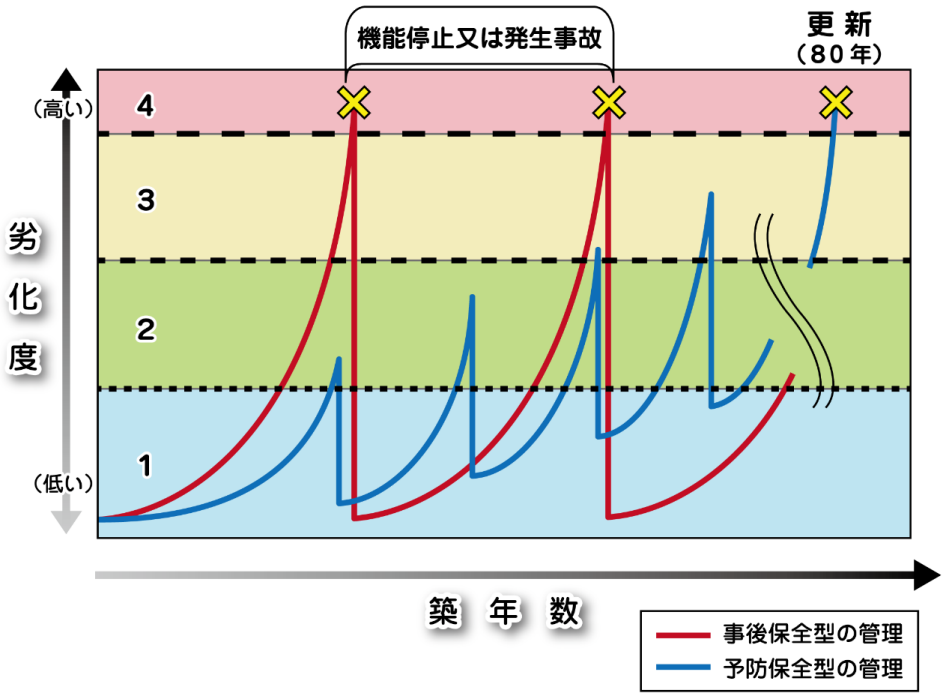


資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29）

施設が損傷等によって物理的・機能的な不具合が生じた箇所を修繕する事後保全型の維持管理では、修繕時期が集中し、突発的な維持修繕コストの増加に十分に対応できず老朽化対策や長寿命化改修が困難になります。

施設の良好な維持と長期間利用を可能にするため、定期的な点検・調査を実施し、老朽化状況の把握と予防保全に向けた検討を行い、適切な改修工事を行う予防保全型による維持管理に転換します。

図表　予防保全型管理と事後保全型管理の比較イメージ



（２）目標使用年数の設定

一般的に鉄筋コンクリート造の建築物では、コンクリートのひび割れ・欠けや鉄筋の腐食等の劣化が生じた場合でも適切な時期（おおむね築後 45 年程度まで）に劣化原因を調査し、劣化の程度と原因に応じて適切な補修・改修を行うことで、耐用年数を延ばすことができます。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、目標耐用年数として普通品質では 50～80 年、高品質の場合では 80～120 年とされています。

本計画においては「建築物の耐久計画に関する考え方」（社団法人日本建築学会）が提案する算定式や施設使用の限界年数の考え方と適切な維持管理が実施されることを前提に、施設の目標使用年数を次のように設定します。

＜従来の場合＞

目標使用年数	大規模改造の周期
50 年	築 20 年／50 年

＜長寿命化を考慮した場合＞

目標使用年数	大規模改造の周期	長寿命化改修の周期
80 年	築 20 年／60 年	築 40 年

第５章　保健福祉複合施設整備基本構想策定の考え方

１　保健福祉複合施設のあり方

人口構造の変化や町民のニーズを考慮した保健福祉複合施設のあり方について、次のような方針を設定します。

方針１	快適な日常生活拠点となる施設
施設の老朽化が利用者の活動に支障を及ぼすことのないよう、予防保全の考え方を取り入れた長寿命化改修に転換し、適切な維持管理と施設の長寿命化によるライフサイクルコストの削減を図ります。	

方針２	これからの時代のニーズや技術革新対応する機能的な施設の整備
誰もが快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることができるようＡＩやロボットによるサポート利用等を考慮し、時代の変革や新しい技術の導入に対し、柔軟かつ効果的な対応が図れるよう、機能の拡充に努めます。	

方針３	地域包括システムの深化・促進を図るための機能向上
地域住民と行政等との協働による包括的支援体制づくりと、高齢者と障がい児者が同一事業所でサービスを受けやすくするため、介護保険と障害福祉制度に新たに共生型サービスを提供するための機能拡充に努めます。	

方針４	非常時における防災拠点機能を備え、利用者の避難確保を考慮した施設
将来の利用者数の見通しや地域の人口分布に注視し、平時だけではなく非常時の対応も考慮した施設とするために、利用者や地域住民の声に耳を傾け、複合機能の再編や新たな機能の拡充について検討します。 また、要援護者が利用する施設であることを踏まえ、機能拡充による施設の刷新を図りつつ、都度利用者の避難確保を考慮した改修、改造を検討します。	

２　保健福祉複合施設整備の方向性

長寿命化型の改修では、施設の状況や改修履歴等のデータを蓄積し、定期的に更新することが重要です。

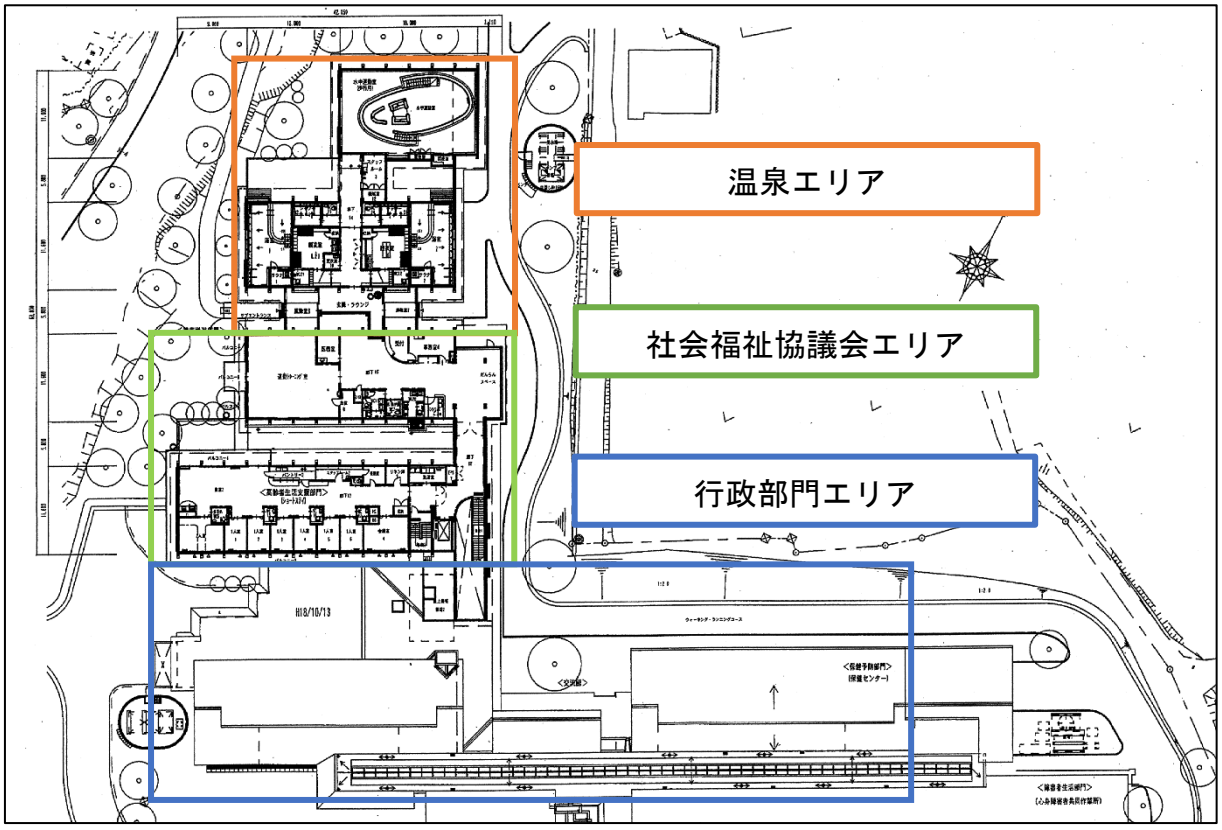
当施設は、建築物として物理的な劣化状況等より、長寿命化に耐用が可能な施設です。したがって、原則として長寿命化を図る施設と位置付けますが、設備機器等の修繕交換周期の短い部位や、技術の進歩や社会的なニーズにより、時代に適合した施設としていく必要があると判断された場合には、適宜検討を行う施設とします。

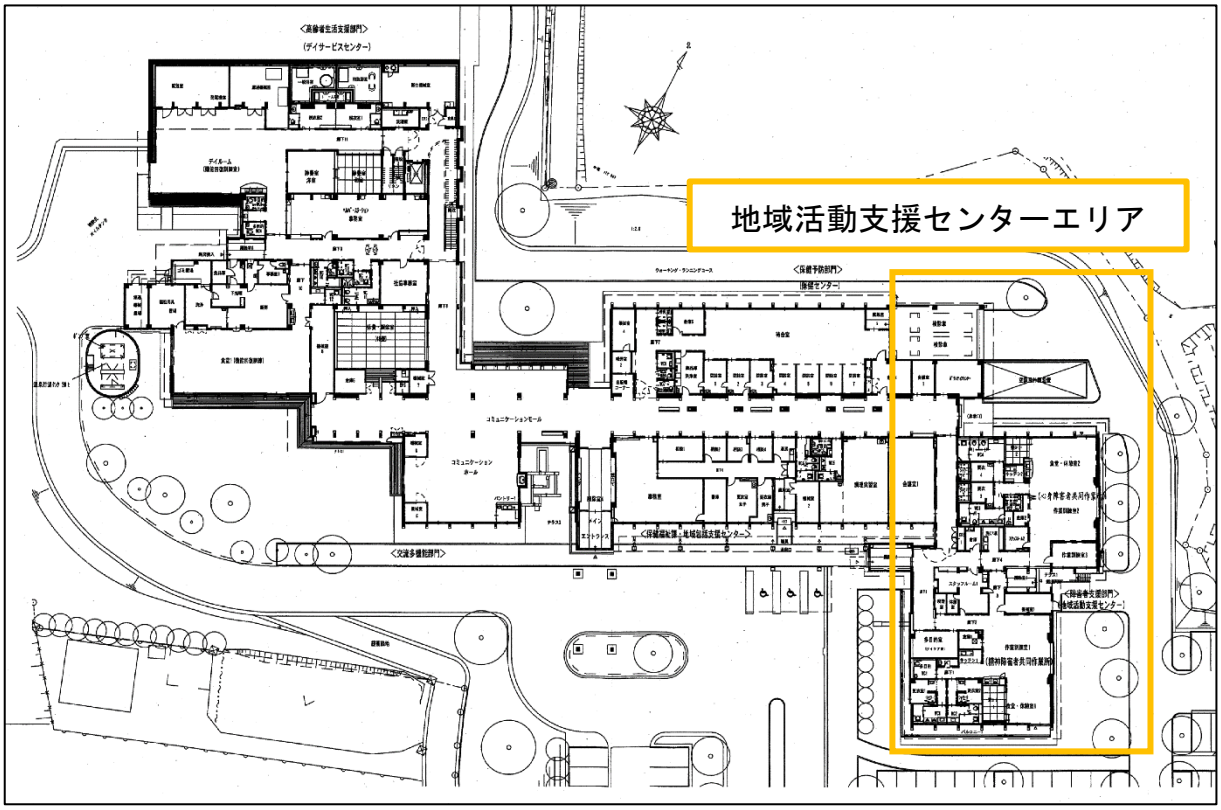
今回の劣化状況調査による評価内容についても、今後、定期的に調査データを更新することで、劣化の進行度合いを反映した改修メニューや改修時期等を再度検討し、見直しを行っていきます。

3　個別施設プラン

個別施設計画は、以下の区分に基づき「第７章　長寿命化の実施計画（個別施設計画）」において、今後５か年実施計画を示します。

図表　個別施設計画の工区区分図





4　維持管理手法

（1）部位ごとの対応手法

部位ごとの対応の手法については、「建築物の構造躯体への影響が大きいことから、計画的な対応が必要」（Ⅰ）、「運転の時間等又は点検を介して不具合があれば故障する前に対応が必要」（Ⅱ）、「事後保全対応する部位」（Ⅲ）の３つに区分した対応手法を設定します。

図表　維持管理の部位ごとの対応手法（参考）

	対象部位	具体例	対応手法	理由
建築	屋根・屋上	屋上防水・屋根	Ⅰ	屋根屋上及び外壁の劣化に伴う亀裂の発生は漏水原因となる
	外壁	ＲＣ造躯体・外壁ボード	Ⅰ	
	開口部	シャッター・アルミサッシ・スチール扉	Ⅱ	日常使用で不具合の発見が可能
	内部仕上げ	床・壁・天井内装材	Ⅰ	雨漏れ等により仕上げ材の劣化・損傷が進行。日常使用で不具合の発見が可能
電気設備	受変電	受電盤・変圧器・コンデンサー	Ⅱ	電気事業法による点検、消防法による点検が実施され、これにより不具合の発見が可能
	通信・情報	映像・音響・インターホン	Ⅲ	日常使用で不具合の発見が可能
	通信・情報（防災）	自動火災探知機・非常警報・非常灯	Ⅱ	消防法による点検が実施され、これにより不具合の発見が可能
	被害・屋外	避雷針・外灯	Ⅲ	日常使用で不具合の発見が可能
機械設備	空調	パッケージエアコン室外機	Ⅲ	日常使用で不具合の発見が可能
	換気	送風機・排煙機	Ⅲ	窓やドアを開けることにより代替措置が可能
	給排水衛生	屋内給水設備・ポンプ	Ⅲ	衛生的環境の確保に関する法律により貯水槽の清掃が義務付けされ、清掃にあわせて点検を行い不具合の発見が可能
	消火	消火栓	Ⅱ	消防法による点検が実施され、これにより不具合の発見が可能
	昇降機等	エレベーター・ダムウエア	Ⅱ	建築基準法に基づく点検が１回/年実施され、日常の使用の中で、月１回程度動作確認を実施することで、不具合の発見が可能

（２）定期点検

定期点検は、以下の①～⑥の事項を確認し記録することとします。

①建築物（敷地）

②建築物（外部）

③建築物（内部）

④電気設備

⑤機械設備

⑥防災設備の点検結果

なお、新たな劣化状況が確認された場合、施設点検結果状況報告を基に、その結果を蓄積・更新し、老朽化の進捗状況にあわせた改修メニューや改修時期等の見直しに役立てていきます。

第６章　基本構想を踏まえた施設整備の水準等

１　建築施設（屋根・屋上、外壁、内装）

（１）屋根

交流多機能部門の休養・娯楽室、厨房がある勾配の緩い大屋根は、経年劣化以上の傷みがみられ、早急な部位修繕等の対応が必要です。

塗膜防水の経年劣化が進み、防水の下地基材の露出と塗装表面に細かなひび割れ等塗膜防水の経年劣化がみられることから、早期に塗膜防水に係わる修繕工事が必要です。デイサービスセンター、保健センター、地域活動支援センターの大屋根は仕上げ塗装の経年劣化がみられるもののおおむね良好です。

こうした状況より、屋根・屋上回りについては、早期に部分的な部位修繕を実施したのち、長寿命化工事、大規模改造の予防保全により、定期的な改修を行うこととします。

（２）外壁

機械類設置場所、目隠し壁に大きなクラックがみられるほか、タイル張り面では若干のひび割れと浮き箇所が確認されました。

また、コンクリート面に若干のクラック・白華現象がみられますが、おおむね良好な状態であることから、予防保全を含め、長寿命化工事により、外壁の改修を行うこととします。

（３）開口部周り

玄関入口枠材のさびや、木製ドアに仕上げ板の反り・腐食がみられます。アルミサッシは浴室出入り口に開閉不良と腐食がみられますがおおむね良好です。その他引き戸の不具合が確認されるほか、シールの経年劣化が確認されることから、外壁の長寿命化工事とあわせて、改修を行うこととします。

（４）雨水排水（雨樋を含む）

雨水落し口より直接地面に落ちサッシ部分に水跳ねがあるため、水除け合板が置かれているのがみられるほか、鼻先板金継ぎ部分より漏水がみられ、軒裏コンクリート部分に水滴が確認されることから、雨樋を含む雨水排水の改良工事の検討が必要です。

（５）内部仕上げ

内部壁面は、下地の変形によるひび・クラックが確認されたほか、部材の劣化やがたつきが目立ち、破損や開閉不良箇所がみられます。

温泉施設、プールについては経年劣化等による床及びタイル面の補修等を前提に、長寿命化工事とあわせて、改修を行うこととします。

２　施設設備（電気、機械）

（１）電気設備

メインの空調換気機械設備は、吸収式冷温水発生機と冷温水ポンプ（灯油燃料）、冷却塔、冷却ポンプをシステム化した構成となっています。

吸収式冷水発生機により冷水を作り、温水ボイラーにて温水を作ったものを各部門棟に配置された機械室に設置されたエアハンドリングユニット（ＡＨＵ）を経由して送風される方式です。

エアハンドリングユニットは、建物外部から取り込んだ空気を快適な温度･湿度に調整してから室内に送る空調機で、当施設では、上記のシステムのほかに灯油を動力源にしたビル用マルチエアコン（ＫＨＰ）方式の空調機が個別室に空調され、室外機は屋上に２ヵ所設置されています。

この灯油を動力源とするエンジン方式の機器は、現在生産中止となっているため、設備入れ替えに際しては、ガス又は電気式のものに交換する必要があります。

電気式に変えた場合、１次側の電気容量の検討が必要になり、容量不足となる場合には、幹線の改修及び変電設備（キュービクル）の改修が必要になります。

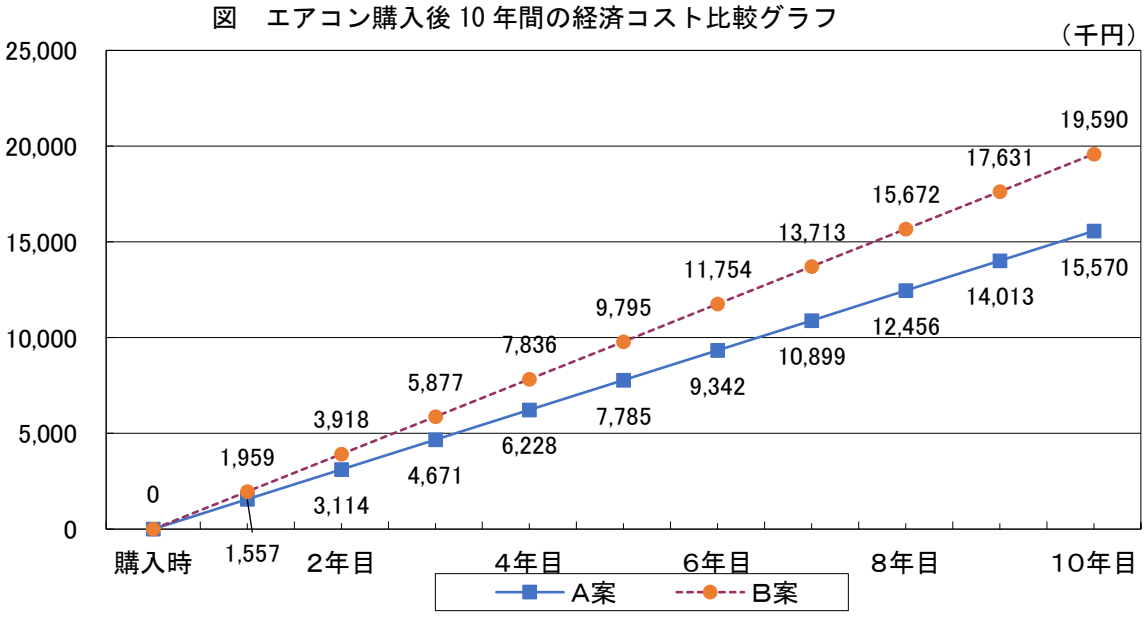
また、現状では変電設備（キュービクル）が設置してある室内状況から推察すると、機器の設置に要する床面積等の関係から設置場所の移転又は、外部に追加増設することも含めた検討が必要であると考えられます。

このほか、電気式のヒーターが外部廻りのサッシ下床面のガラリ内部に置かれ、窓からの冷風の遮断と結露防止に設置されていること、温水式床暖房が一部設置状況等を含めて総合的な改修方針の検討が必要です。

当施設の空調関係機械類は、13 年を経過していること等から、空調設備に関する総合的な更新について、実施設計レベルでの検討が必要です。

＜参考＞

図　エアコン購入後 10 年間の経済コスト比較グラフ



※Ａ案：ＥＨＰ方式、Ｂ案：ＧＨＰ方式

表　エアコン購入後 10 年間の経済コスト比較グラフ表

（千円）

使用年数		A案（ＥＨＰ方式） ビル用マルチ＜ＶＲＶ　Ｈ＞	B案（ＧＨＰ方式） ガスヒートポンプエアコン ＜Ｇ-ｕｐ（標準）プロパン＞
ランニングコスト	1年目	1,557	1,959
	2年目	3,114	3,918
	3年目	4,671	5,877
	4年目	6,228	7,836
	5年目	7,785	9,795
	6年目	9,342	11,754
	7年目	10,899	13,713
	8年目	12,456	15,672
	9年目	14,013	17,631
	10 年目	15,570	19,590
10 年間トータル差額		基準	+4,020

・ランニングコストは、目安であり、熱負荷特性等の諸条件により異なります。
・ランニングコストは、一定の条件に基づいて算出しているため、その値を保証するものではなく、相対比較として表したものです。
・ランニングコストは、電気料金の基本料金を含んでいます。（契約電力は、消費電力を基に計算した概算値です。実際の契約電力は、電力会社に問い合わせが必要です）
・保守費は、参考金額（規模による概算）です。システムの構成及び保守内容によって変わります。
・ＶＲＶシリーズは、ＶＲＴｓｍａｒｔ制御を考慮して計算しています。

（２）温泉設備機械

当施設では男女浴室２ヵ所と水中運動室プールの温泉施設があります。

温泉施設の設備機械類としてろ過機、貯湯槽、循環ポンプ、温泉用ボイラー、ヘアーキャッチャー、滅菌機等がセットとなり、温泉設備を構成しています。

ろ過機は男女用、プール用の３台あり、浴室用が一階ろ過機械室に、プール用が２階プール、スタッフルーム奥の機械室に設置されています。

ろ過機には大きく分けて、下記の２方式あり、当施設では砂ろ過方式を採用しています。

ア　砂ろ過式

ろ過して汚れたら温水を逆流させて洗浄する逆洗を行います。欠点としては温泉水が無駄になること、逆洗回数の多少により衛生面が左右され衛生管理が大変なことから、自動装置つきの砂ろ過式機器があります。

イ　カートリッジ式

交換フィルターにより定期的に交換する必要があります。

以上のような条件を踏まえて、ろ過装置の更新について、実施設計レベルでの検討が必要です。

図表　電気・設備機械の問題点と対策案のまとめ（１）

部位	対象箇所		問題点	検討事項	改善案
電気設備	幹線設備 及び 受変電設備（キュービクル）		●電気式の空調方式を採用する場合、１次側の電気容量の検討が必要になり、容量不足となる。 ●幹線の改修及び受変電設備（キュービクル）の増設が必要である。	●現状では受変電設備（キュービクル）が設置してある電気室内状況から機器設置場所の検討が必要である。	●機器の増設に要する床面積等の関係から ・設置場所の移転 ・内部面積を確保する区画を検討 ・外部に追加増設する方法 を含めた検討が必要である。
	照明設備		●蛍光灯と白熱灯（ハロゲン灯）の併用で、ランニングコストが高い。 ●現在では、ＬＥＤ照明が主流である。	●全館ＬＥＤ照明に改修するか、常時使用する部分から順次改修するか検討が必要である。 ●予算に応じての工事規模の対応が可能である。	●全て、ＬＥＤ照明に置き換える場合、全ての器具形状が同じものはないのでデザインを含めての検討が必要である。
	その他		●太陽光発電設備	●耐用年数まで使用する。	●発電能力が、落ちてきたら更新を検討する。
			●非常用発電機設備	●耐用年数まで使用する。 ●消防用と併用する。 ●法定点検が義務付けられている。	●消防法上の設備と兼用なので、耐用年数が過ぎた時点での更新の検討が必要である。
			●電気式ロードヒーター	●埋設式電気式ロードヒーターの使用状況を確認する。	●エントランス屋根付き通路部分のロードヒーティングの必要性がある。
機械設備	空気調和設備関係	空気調和設備 冷温水発生器 （灯油焚）	●経年劣化で、能力が落ちてきていると思われる。 ●徐々に、故障・修理の頻度が上がる時期である。 ●油を燃料とする吸収式冷温水発生器は、二酸化炭素の発生が多い。	●同じ燃料方式にて、同じ内容で改修するか、ガス焚きにするか、電気式にするか検討が必要である。 ●空気熱源の電気式の場合、寒冷地には、不向きな場合があるので、詳細な検討が求められる。 ●電気式の場合、一次側の電気容量の検討も必要となる。	●設備入れ替えに際しては、灯油焚、ガス焚又は電気式のものに交換する。
		空気調和設備 ダクト式空調ＡＨＵ式	●冷温水発生器を熱源として、冷温水を供給し、各空調機械室内のＡＨＵにて、ダクト式空調を行っていく。 ●換気設備を兼ねている部分があるので、中止すると、換気設備が無くなってしまう。	●換気設備を兼ねている部分の、換気ダクトはそのまま残す。 ●ダクト空調のみの部分は、エアコンに置き換える場合、設置形状の検討が必要である。 ●ダクト空調を残す場合熱源に冷温水が必要である。	●換気部分のみ残して、空調として利用している部分は、マルチエアコン等に置き換える。
		空気調和設備 ＫＨＰ（灯油焚） ビル用マルチエアコン	●経年劣化により能力が落ちている機種や、故障していて動かない機種がある。 ●灯油を燃料にした灯油焚ビル用マルチエアコン（ＫＨＰ）方式の空調機は、現在生産中止となっている。	●灯油を燃料とするエンジン方式の機器は、現在生産中止となっているため、設備入れ替えに際しては、ガス焚又は電気式のものに交換する必要があり、１次側の電気容量の検討等電気系統の設備をあわせて改善改修方針の検討が必要である。	●設備入れ替えに際しては、ガス焚又は電気式のものに交換する。
		電気式ヒーター 電気式床暖房	●外部廻りのサッシ下床面のガラリ内部に置かれた窓からの冷風ドラフトの軽減、結露防止、電力量等の関係に関する検討が必要である。	●電気式ヒーターは、ランニングコストが高い。 ●温水式にするには、新たな温水配管が必要である。	●利用状況をこまめにチェックして、ランニングコストの軽減を計る。
			●浴室廻りの床暖房は電気式になっている。	●電気式床暖房は、ランニングコストが高い。 ●温水式に改修するには、床の解体が必要である。	―
		温水式床暖房	●温水式床暖房が一部設置状況等を含めて熱源等総合的な改修方針の検討が必要である。	●部分的に温水式床暖房設備が、敷設されている。 ●埋設配管は、現在漏水等がなければ、おおむね再利用できると考えられる。 ●熱源は、灯油焚き温水ボイラー（真空式温水器）から供給されている。	●埋設配管は再利用する。 ●熱源は灯油焚きボイラーだが、イニシャル・ランニングコスト的にも、最安値である。

図表　電気・設備機械の問題点と対策案のまとめ（２）

部位	対象箇所		問題点	検討事項	改善案
機械設備	温泉 プール設備	ろ過装置	●既設ろ過のマンホール：ろ過塔の腐食は、水質汚濁につながり、またレジオネラ属菌の繁殖につながり危険ろ過塔内部の腐食が進んでおり、水質の衛生管理が難しいという課題がある。	●既設ろ過装置の内面ライニング方式を検討する。 ●ろ過塔材質は、水温：塩素に対応できる素材を選定する。 ●水質監視装置の検討を行う。 ●濁度計監視装置の必要性；濁度監視装置 ●水質監視装置、濁度計・ＯＲＰ計（酸化還元電位計）	●ろ過装置の材質をＦＲＰ製に変更して温泉による腐食を改善する。 ●水質監視装置を設置することにより、安全、安心、経済性と総合管理を行う。
		ろ過ポンプ集毛器	●プールろ過装置：浴槽ろ過装置も耐用年数を経過している。浴槽ろ過装置は、塩素管理がタイマー制御と思われる。プール同様に自動塩素計が必要である。衛生管理ができない。	●ポンプ能力：集毛器の性能の検討を行う。 ろ過塔内部の腐食により、水質劣化が考えられる。	●ろ過装置更新と同時に、ポンプ・集毛器の更新を検討する。
		滅菌装置	●浴槽ろ過装置自動塩素計の設備不足プール：動塩素計の電極性能による衛生管理状況室内のプール水・浴槽水の衛生管理安定性と安全が必要である。	●プールろ過装置衛生管理と、浴槽ろ過装置の衛生管理確認通常の塩素と電解水比較検討を行う。	●プールろ過装置浴槽ろ過装置更新と同時に、水質監視装置の設置室内のろ過循環水の衛生管理装置：アクアクリーン（電解次亜塩素酸）導入を検討する。
		昇温ボイラー	●経年劣化で、能力が落ちてきていると思われる。 ●徐々に、故障・修理の頻度が上がる時期である。 ●故障部分の、修繕は、行われている。	●灯油焚き真空式温水器を使用している。 経年劣化はみられるが、修理・部品交換等のメンテナンスはされている。	-
		昇温循環ポンプ	●経年劣化による、故障等の発生がみられる。 ●但し、故障した部分は更新をしている。	●経年劣化がみられる。	●更新していないポンプは、更新を検討する。
		温泉槽	●ＦＲＰ製受水槽に経年劣化がみられる。	●漏水等はないが、全体的に経年劣化はみられる。 ＦＲＰ製の受水槽なので、紫外線による経年劣化とパッキン等の部分的な劣化はみられる。	●更新時期に、リサイクルできる、鋼板製かステンレス製受水槽に更新する。
	給湯設備	貯湯槽	●現況で、腐食等は見受けられない。 ●再利用可能とみられる。	●再利用について検討する。	●漏水等がみられた時点で、更新の検討を行う。
		給湯循環ポンプ	●経年劣化による、故障等の発生がみられる。 ●ただし、故障した部分は更新をしている。	●経年劣化がみられる。	●更新していないポンプは、更新を検討する。
		給湯ボイラー	●経年劣化で、能力が落ちてきていると思われる。 ●徐々に、故障・修理の頻度が上がる時期である。 ●故障部分の、修繕は、行われている。	●灯油焚き真空式温水器を使用しています。経年劣化はみられるが、修理・部品交換等のメンテナンスはされている。 ●貯湯槽１に対して、ボイラー１・循環ポンプ１、貯湯槽２には、ボイラー２・循環ポンプ２が割り当てられているため１台故障の場合、貯湯槽も１基のみとなり給湯能力が半減する。	●ボイラー１・２を切り替えられる様に、バイパス配管等の改修を行う。
	給水設備	受水槽	●ＦＲＰ製受水槽に経年劣化がみられる。	●漏水等はないが、全体的に経年劣化はみられる。 ●ＦＲＰ製の受水槽なので、紫外線による経年劣化とパッキン等の部分的な劣化はみられる。	●更新時期に、リサイクルできる、鋼板製かステンレス製受水槽に更新する。
		雨水利用雑用水設備	●給水ユニット・ろ過装置の経年劣化はみられる。	●雨水が無い場合は、上水でまかなっている。 ●雨水がどの程度利用できているかを含め、ろ過装置の維持費との費用対効果を検討する。	●ろ過装置の維持費を検討した後、上水のみ、井戸の新設を検討する。
	その他		●衛生器具	●洗浄暖房便座や自動洗浄システムに故障個所や使用上の不具合がみられる。 洗面器等の水栓に目詰まりが多くみられる。	●故障器具の更新を検討する。

図表　電気・設備修繕・改修方式の比較表

部位	対象箇所		比較方式	維持管理コスト	メリット	デメリット
電気設備	幹線設備及び受変電設備（キュービクル）		●内部拡張方式	ー	●屋内の方が天候による機器の劣化が少ない。	●屋内の改修が大がかりになる。
			●外部追加増設方式	ー	●屋内の改修が最小限になる。	●天候による、劣化を受けやすい。
	照明設備		●常時使用箇所のみの交換	●やや高い。	●改修費用がやや安い。	●ランニングコストがやや高い、ＬＥＤ以外の器具は対応年数が短い。
			●全ての器具の交換	●低い。	●ランニングコストが安い。	●改修費用が高い。
機械設備	空気調和設備関係	空気調和設備 冷温水発生器（灯油焚）	●ガス焚式	●灯油より高い場合が多い。 業者により価格が異なる。	●暖房効果が良い。 電気設備はほぼ同じで導入できる。	●二酸化炭素の発生がある。 ガスの貯蔵設備の増設が必要である。
			●電気式	●機器の効率が良くなっているので、計算ではガス焚きより安い場合が多い。	●運転・管理が簡単である。	●電気の受変電設備の増設が必要になる。
		空気調和設備 ダクト式空調ＡＨＵ式	●同じ設備で更新	●現状と変わらない。	●改修に建築工事がほぼ不要である。	●使用勝手が改善できない。
			●換気部分のみ再利用	●ダクト空調部分が、やや安くなると思われる。	●個別空調にすることができる。	●改修に建築工事が必要である。
		空気調和設備 ＫＨＰ（灯油焚） ビル用マルチエアコン	●ガス焚き	●灯油より高い。	●排気ガスが、灯油よりクリーンである。	●ガス貯蔵設備の拡大が必要である。
			●ヒートポンプ式	●一般的には、灯油・都市ガスより高く、ＬＰＧより安い。	●排気ガスが出ない。	●電気の受変電設備の増設が必要になる。
		温水式床暖房	●ガス焚き	●灯油より高い。	●排気ガスが、灯油よりクリーンである。	●ガス貯蔵施設の拡大が必要である。
			●ヒートポンプ式	●詳細計算による。	●排気ガスが出ない。	●電気の受変電設備の増設が必要になる。
	温泉 プール設備	ろ過装置	●カートリッジ式 ●砂ろ方式 ●珪藻土方式	●修繕・改修内容の検討表４（プール：浴槽ろ過装置比較表参照）		
		滅菌装置	●塩素系滅菌装置	●安い。	●イニシャルコストが安い。	●塩素臭がする泉質にもよるが、温泉水には不向き。
			●電解水系滅菌装置 （電解次亜塩素酸）	●高い。	●滅菌能力が高い。 ●温泉水にも使用可能である。 ●塩素臭が無い。	●イニシャルコストが高い。
		温泉槽	●鋼板製 （エポキシ樹脂ライニングパネル）	●耐用年数が長い。	●いろいろな形状に加工できる。パッキン等は無いので、耐久性がある。	●一体形の場合、狭いところへの搬入が難しい。
			●ステンレス製パネル	●耐用年数はパッキン等の寿命による。	●組立パネル式なので狭いところにも搬入できる。	●パッキン等の劣化による経年劣化出漏水等が起こる。
	給水設備	受水槽	●鋼板製 （エポキシ樹脂ライニングパネル）	●耐用年数が長い。	●いろいろな形状に加工できる。パッキン等は無いので、耐久性がある。	●一体形の場合、狭いところへの搬入が難しい。
			●ステンレス製パネル	●耐用年数はパッキン等の寿命による。	●組立パネル式なので狭いところにも搬入できる。	●パッキン等の劣化による経年劣化出漏水等が起こる。
		雨水利用雑用水設備	●雨水＋井戸	●ろ過装置と、井戸ポンプの維持コストがかかる。	●上水の料金が安くなる。	●井戸の掘削費用がかかる。
			●上水のみ	●上水の料金が今以上にかかる。	●電気第料金が安くなる。	●上水の使用料金が高くなる。
	その他		●同様の性能で、仕様の異なる製品を検討する。	●同等品又は高性能である。	●使用勝手が良くなる。	●コストがかかる。

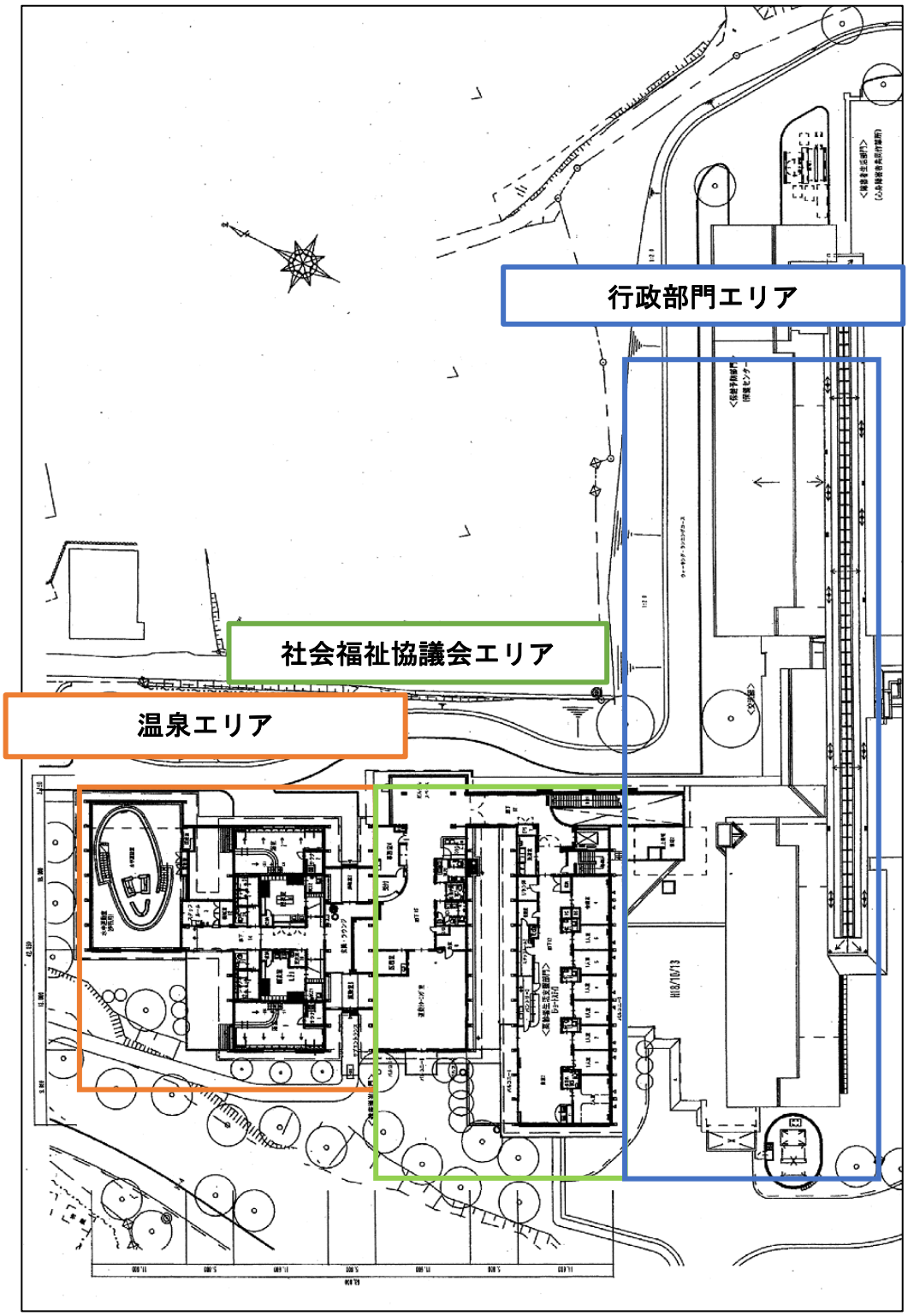
図表　プール：浴槽ろ過装置比較表

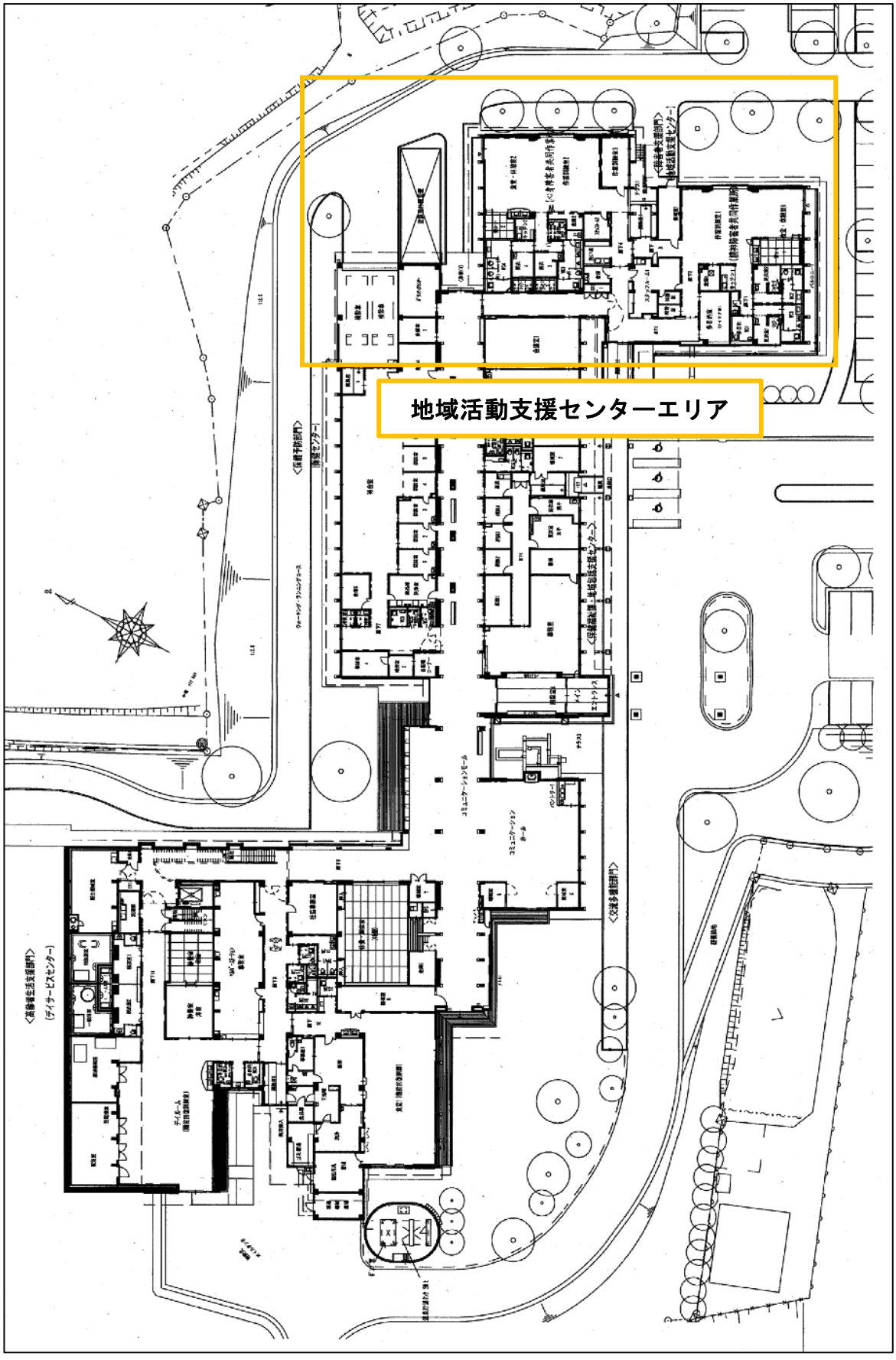
方式		セラミック系ろ材方式	天然砂（珪砂）方式	珪藻土方式	カートリッジ方式
機器イメージ		ろ過装置耐用年数　10 年	ろ過装置耐用年数　10 年	ろ過装置耐用年数　10 年	ろ過装置耐用年数　10 年
		使用条件より異なる。 （水：温泉：温水：利用員数）	使用条件より異なる。 （水：温泉：温水：利用員数）	使用条件より異なる。 （水：温泉：温水：利用員数）	使用条件より異なる。 （水：温泉：温水：利用員数）
		専門業者によりメンテナンス作業が必要である。	専門業者によりメンテナンス作業が必要である。	専門業者によりメンテナンス作業が必要である。	専門業者によりメンテナンス作業が必要である。
機器特徴	ろ材特徴	特殊粘土を配合し、数回の高温焼結により作られる。	天然砂または人工砂をろ過層として使用するもの。	微細な珪藻土、数十ミクロン・サブミクロン・数ミクロン	繊維状のフィルタ素子を巻いて円筒状にしたもの。
		耐熱性、耐薬品性、耐摩耗性に優れた硬質で多孔質特殊ろ材	タンク内に送り込まれたプール水をろ材表面に散水し砂ろ過層と支持層を通過させろ過する。	多孔質素材で薄い膜を作りその膜の表面でろ過する。	タンク内に配列し、濁質で目詰まりしたら消耗品として交換する。
	ろ過助剤	①硫酸ばん土、ソーダ灰等をろ過する前に注入し、汚物を凝集させ、浮遊物をろ材で捕集する。	①硫酸ばん土、ソーダ灰等をろ過する前に注入汚物を凝集させ、浮遊物をろ材で捕集する。	珪藻土等の粉末。１-50μ	不要：ポリプロピレン糸巻きフィルターのため、過工程のみ、フィルターの閉塞で交換する。
		②ポリ塩化アルミニウムを定量ポンプにて注入し、SS、懸濁物質を固化させろ材で捕捉する。	②ポリ塩化アルミニウムを定量ポンプにて注入し、SS、懸濁物質を固化させろ材で捕捉する。	―	―
	殺菌方法	使用薬品：12%次亜塩素酸ナトリウム	使用薬品：12%次亜塩素酸ナトリウム	使用薬品：12%次亜塩素酸ナトリウム	使用薬品：12%次亜塩素酸ナトリウム
		自動塩素計による衛生管理	自動塩素計による衛生管理	自動塩素計による衛生管理	自動塩素計による衛生管理
		室内のプール：温泉：温浴は電解次亜塩素酸	室内のプール：温泉：温浴は電解次亜塩素酸	室内のプール：温泉：温浴は電解次亜塩素酸	室内のプール：温泉：温浴は電解次亜塩素酸
	ろ過精度	○	○	◎	△
		５～20μ	５～20μ	１～５μ	25～50μ
					フィルターのメッシュにより精度は上げられる。
	ろ過ポンプ：ヘヤーキャッチャー	交換５-10 年	交換５-10 年	交換５-10 年	交換５-10 年
	ろ過能力	○	○	◎	△
		多孔質、多角形に出来ているため、表面積が大きく、 吸着性に優れる。	原水の負荷変動に強く、比較的安定した水質が得られる。	逆洗浄とプレコート操作により高いろ過精度が得られる。	ろ過精度が高いカートリッジ゛は、短時間で目詰まりする。毎年フィルターの交換が必要である。
	逆洗時間	○	○	○	◎
		10～15 分／回、１～２日に１回	10～15 分／回、１～２日に１回	５～10 分／回、１日に１回	逆洗はなし
		ろ過塔圧力差にて逆洗	ろ過塔圧力差にて逆洗	ろ過一次圧力により逆洗	
	取り扱い	○	○	○	◎
		逆洗操作のみで容易　　自動可能	逆洗操作のみで容易　　自動可能	逆洗、プレコート操作で容易　　自動可能	特には操作不要
		タイマーによる自動逆洗、圧力差による逆洗、手動による逆洗	タイマーによる自動逆洗、圧力差による逆洗、手動による逆洗	操作の難度がやや高い。	
		機器点検：薬品の補充：集毛器定期　清掃	機器点検：薬品の補充：集毛器定期　清掃	機器点検：薬品の補充：集毛器定期　清掃	機器点検：薬品の補充：集毛器定期　清掃
	メンテナンス	○	○	○	△
		セラミック補充 10%／２年　交換１回／５～10 年	砂補充 10%／２年　交換１回／５～10 年	ろ布交換１回／10～15 年	カートリッジ方式１回／２～３ヶ月
				約１～２週間ごとに珪藻土交換	
	設置スペース	△	△	○	◎
		広い	広い	比較的狭い	狭い
		$25m^2$～$30m^2$	$25m^2$～$30m^2$	$15m^2$～$20m^2$	$15m^2$～$20m^2$
	設備費	□	○	△	◎
		120	100	115	80
	維持費	○	◎	○	□
		105	100	105	120
	メリット	運転管理が自動のため、安全、安心。	運転管理が自動のため、安全、安心。	据付スペースが他機に比べ狭い。	システムが容易であり故障が少ない。
	デメリット	ろ材が多孔質のためろ過材のつまりが徐々に発生する。	ろ材が硬質であり、逆洗時洗浄効果が高い。	排水の二次的問題（珪藻土が流れ出る）がある。 温泉の場合泉質を変えてしまう場合がある。	ランニングコストが高い。 （フィルター交換）
	総合評価	△	◎	○	△

第７章　長寿命化の実施計画（個別施設計画）

１　個別施設計画の計画区域区分の設定

個別施設計画の工期等を検討するために、施設全体を以下の４工区（ゾーン）に区分します。




地域活動支援センターエリア

建築修繕・改修内容の検討表

改修計画 工事名称	部位	修繕箇所・現状仕様	修繕・改修の整備水準
長寿命化工事	部位ごとの修繕周期は国交省営繕資料によることとします。	ＬＣＣに基づく長寿命化の検討 建物耐用年数を 50 年と想定し、大規模改修工事を 25 年仮定します。 部位修繕は国交省営繕資料によることとします。	長寿命化に際しては、耐用年数を 80 年に置き換えて検討することとし、長寿命化工事実施時期を築後 40 年に想定して試算し、LCC コストによる効果を比較検討することとします。なお、築 13 年の建築物であることから、長寿命化対応を図る施設として検討することしつつ、築後の経年数から、今後の 10 か年においては、大規模改修を前提とした予防保全を前提に各部位の整備水準を設定します。
改修工事 実施設計		2021 年～2024 までの建築改修・修繕工事の基本設計及び実施設計の検討	
早期修繕工事	屋根 陸屋根 〃 内部建具・機器 その他外部改修	教養・娯楽・厨房の上部緩勾配屋根鋼板タテハゼ葺き コミュニケーションモール上部塗膜防水 〃　　トップライト周りシーリング 各工区ゾーンにおける業務上支障となる建具、機器類の修繕箇所 食堂１南・コミュニティーホール西側、浴室２北側外部の大雨時の浸水対策、軒樋	既存板金面にシーリング下処理の上塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂等遮熱塗装） 塗膜防水重ね塗り又は通気緩衝シート複合工法 － 建具調整・修理・交換等 軒樋、竪樋の増設による雨水分散、排水経路、桝の増設、切土等敷地勾配の見直し
保険予防ゾーン 改修工事	屋根 陸屋根 外壁 〃 サッシ その他外部改修 内装 〃 〃	鋼板タテハゼ葺き 早期修繕工事が望ましいコミュニケーションモール上部塗膜防水 コンクリート打放仕上げ タイル：磁器質タイル貼り浮き、ひび割れ箇所 風除室４入口自動ドア枠、木製ドア、スチールドア・ガラリ等塗装 風除室４キャノピー柱、鉄部錆、モルタル塗装面、雨水跳ね返り部、シーリング 床材：無垢フローリングクリアー塗装、カーペット貼り仕上げ 壁材：ビニールクロス貼り、塗装仕上げ 天井材：ビニールクロス貼り仕上げ	塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂等遮熱塗装） 塗膜防水重ね塗り又は通気緩衝シート複合工法 コンクリート保護補修強化塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂） 撤去貼替、ウレタン樹脂注入等 枠材のサビ処理、木製・スチールドア、ガラリ等のサビ止め処理再塗装 防水塗装（ウレタン、シリコン、フッ素）雨水はね防止板等の設置 － ビニールクロス貼替又は部分貼替 ビニールクロス貼替又は部分貼替
温泉施設ゾーン 改修工事	屋根 外壁 〃 サッシ 内装 〃 〃 〃 サウナ室	鋼板タテハゼ葺き コンクリート打放仕上げ タイル：磁器質タイル貼り浮き、ヒビ割れ箇所 浴室１・２北掃き出しサッシ、風除室７、８入口自動ドアの木製建具 床材：浴室タイル貼りひび割れ箇所 〃　　プール水槽内塗膜防水の剥がれ等 壁材：浴室磁器タイル貼りの目地クラック、ひび・浮き 天井材：水中運動室木材部分、浴室フレキボード塗装仕上げ 男女サウナの内装板材、サウナ室１ベンチ木板、入口木枠、木製建具	塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂等遮熱塗装） コンクリート保護補修強化塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂） － アルミ枠、取手、戸車修繕、入口木製建具の修理又は交換 ひび割れタイルの貼替 目地部分シーリング処理、ひび割れ・浮きタイルの貼替 腐食板の交換、板のカビ除去と保護塗装、フレキボードのカビ除去塗装替 内装板材の清掃、保護塗装、ベンチ板材、入口枠木製建具の交換
障がい者支援 ゾーン改修工事	屋根 外壁 〃 サッシ 〃 その他外部改修 内装 〃 〃 〃	鋼板タテハゼ葺き コンクリート打放仕上げ タイル：磁器質タイル貼り浮き、ひび割れ箇所 廊下３入口サッシのガタツキ、風除室２入口自動ドアの木製建具 スチール扉 バルコニー手摺人工木、樋受金物 床材：無垢フローリングクリアー塗装仕上げ 壁材：ビニールクロス貼り、見切り材の剥離 〃　　ボード下地塗装仕上げ 天井材：ビニールクロス貼り仕上げ	塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂等遮熱塗装） コンクリート保護補修強化塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂） 撤去貼替、ウレタン樹脂注入等 戸車修繕又は自動ドア化、上吊り戸の検討、木製建具の再塗装、保護板の設置 錆止め処理再塗装 汚れ清掃の上保護塗装、スチール部分錆止め処理再塗装 無垢フローリング再塗装 ビニールクロス貼替又は部分貼替、見切り材修理 ボード下地塗装仕上げ面の塗り替 ビニールクロス貼替又は部分貼替、見切り材修理
介護福祉ゾーン 改修工事	屋根 外壁 〃 サッシ その他外部改修 〃 〃 〃 内装 〃 〃 〃	鋼板タテハゼ葺き コンクリート打放仕上げ タイル：磁器質タイル貼り浮き、ひび割れ箇所 おおむね良好 雨水落とし口跳ね返り部分、 バルコニー手摺人工木 煙突モルタル防水塗装仕上げ 鳩小屋コンクリート防水塗装仕上げ 床材：フローリング貼り、敷居スベリ 壁材：ビニールクロス貼り仕上げ 〃　　浴室吹き抜けカビ 天井材：ビニールクロス貼り仕上げ	塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂等遮熱塗装） コンクリート保護補修強化塗装（ウレタン、シリコン、フッ素樹脂） 撤去貼替、ウレタン樹脂注入等 保護板の設置 汚れ清掃の上保護塗装 防水塗装（ウレタン、シリコン、フッ素） 〃　　〃 貼替又は部分修繕、敷居スベリ交換 ビニールクロス貼替又は部分貼替 カビ除去塗装替え、換気扇設置検討 ビニールクロス貼替又は部分貼替

２　今後５年間の実施計画

以上の検討結果より、今後５か年の実施計画として、以下の工程で修繕・改修を実施していくこととします。

なお、財政状況並びに社会的な要因により、柔軟かつ適切に計画の見直しを行うこととします。

表　今後５年間の実施工程

		2021 年度 令和３年度	2022 年度 令和４年度	2023 年度 令和５年度	2024 年度 令和６年度	2025 年度以降 令和７年度以降
早急長寿命化計画（行政部門）実施設計		設備更新設計 15,000 千円	建築改修設計 6,000 千円	―	―	―
長寿命化計画による行政部門改修工事	建築	―	―	建築改修工事 21,800 千円(直工)	―	―
	設備	―	設備工事 空調設備 59,000 千円(直工)	―	―	長寿命化計画実施設計 39,000 千円
長寿命化計画による行政部門以外の改修工事	設計	―	―		―	30,100 千円 （直工）
	建築	―	―	―	―	121,000 千円 （直工）

※「今後５年間の実施工程」に掲げる工事費は、現状の単価等による概算試算額であり、詳細な工事費については、実施設計により確定するものとします。また、年次により資機材価格の変動があることから、実施年度前に再度確認することとします。

第８章　継続的な実施体制の検討と確立

１　施設情報の整理

本計画において実施した劣化調査結果等を基に、本計画を進めていくには、対象施設の基本情報、光熱水費等の維持管理費、工事履歴や点検情報等を定期的に更新・管理するなど、適切な見直し、更新が重要であり、今後とも当施設の過去の改修・修繕履歴を継続的に整理していくこととします。

また、日常点検や定期点検等において把握した点検・調査結果を基にしながら、施設の現状や過去の改修履歴、施設職員からの修繕要望や不具合状況等などを管理していきます。

２　推進体制等の整備

日常的な点検や定期点検により明らかとなる緊急性を要する修繕・改善事項、優先順位の高い修繕・改善事項などの情報データを集積し、今後の当施設における改修・修繕の計画に反映させることで、より効果的かつ計画的な予防保全を進めることが可能となります。

こうした考え方を当施設管理において、継承していきます。

３　フォローアップ

財政状況や社会を取り巻く環境の変化、地域の実情に配慮した適正規模・配置等に対応する必要があるため、５年間隔を目途にＰＤＣＡサイクルによるフォローアップを実施することとします。

① Plan	施設の点検・評価によって現状を的確に把握した上で、それを踏まえた計画（公共施設長寿命化計画個別施設計画）を策定すること
② Do	計画に基づき、適切な改修や日常的な維持管理等を実施すること
③ Check	整備による効果の検証を継続的に行い、より効果的な整備手法等、改善すべき点について課題を整理すること
④ Action	次期計画に反映していくこと

長野県　軽井沢町
木もれ陽の里個別施設計画

令和２年 10 月　発行

発行者　軽井沢町保健福祉課

〒389-0111
長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 4844 番地１
電話　0267-44-3333　FAX　0267-44-1396
ホームページ　https://www.town.karuizawa.lg.jp