

紀南地方老人福祉施設組合 公共施設等総合管理計画

平成31年1月

紀南地方老人福祉施設組合

はじめに

第1章 公共施設等の現況及び将来の見通し

1 公共施設等の状況	3
2 総人口及び年代別人口の今後の見通し	4
3 財政の状況及び公共施設等に係る中長期的な経費の見込み	4

第2章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

1 計画期間	9
2 現況の問題点や課題に関する基本認識	9
3 公共施設等マネジメントの基本方針	10
4 目標の設定	11
5 全体的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策	12
6 公共施設等の管理に関する基本的な考え方	13
7 フォローアップの実施方針	15

第3章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1 公共建築物について	17
-------------------	----

第4章 資料編

1 更新費用の推計条件	18
-------------------	----

第5章 総合管理計画に基づく個別施設計画（保健・福祉施設）

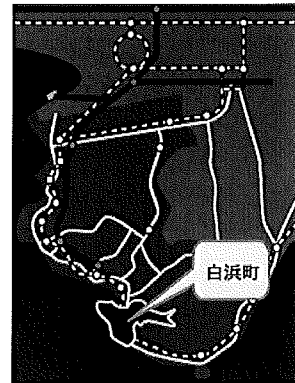
1 計画期間	19
2 対象施設	19
3 施設管理に関する基本的な方針	19
4 個別票	20

はじめに

紀南地方老人福祉施設組合は白浜町にあり、白浜町は和歌山県の南部に位置し、大きくは紀伊水道に面した半島地域、富田川下流域及び日置川流域に分かれます。

白浜町の年間平均気温は16.8 度、年間降水量は2,219 ミリメートルとなっています。温暖で明るく過ごしやすい気候と言えます。

交通網は、東京方面へ航空路により約1時間程度で結ばれ、京阪神地域へは、JR 紀勢本線、国道42号、高速道路（近畿自動車道紀勢線）などにより約2～3時間でむすばれています。

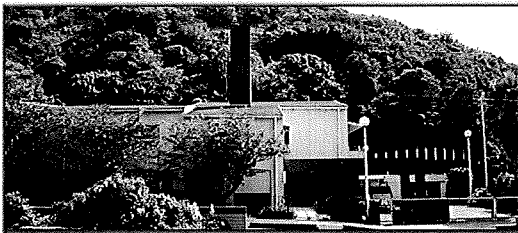


紀南地方老人福祉施設組合では、これまで福祉サービスの一環として公共建築物を整備してきました。

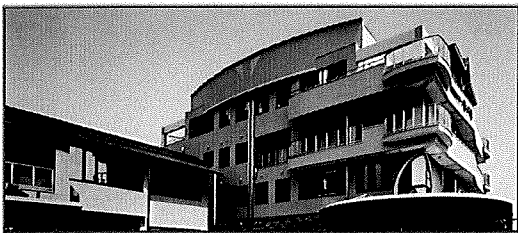
今後、人口の減少と少子高齢化が進む中、公共施設等の多くは老朽化が進んでおり、厳しい財政状況のもと、今後の維持管理や更新等を如何に適正に行っていくかが大きな課題となっています。

公共施設等総合管理計画（以下「本計画」という。）は、このような現状を踏まえ、将来にわたる課題等を把握するとともに、長期的な視点を持って公共施設等の適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化について検討し、持続可能なまちづくりを実現していくために策定するものです。

養護老人ホーム椿園



特別養護老人ホーム百々千園



第1章 公共施設等の現況及び将来の見通し

1 公共施設等の状況

(1) 対象施設

本計画は、公共建築物2施設（2棟）を対象としています（図表1-1 参照）。

■図表 1-1 公共建築物の内訳

区分	大分類	中分類	施設数	棟数	延床面積 (㎡)
普通会計	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	1	1	2782
公営企業会計	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	1	1	3886

(2) 公共建築物の状況

本組合が保有する公共建築物の総延床面積は、6668㎡です。

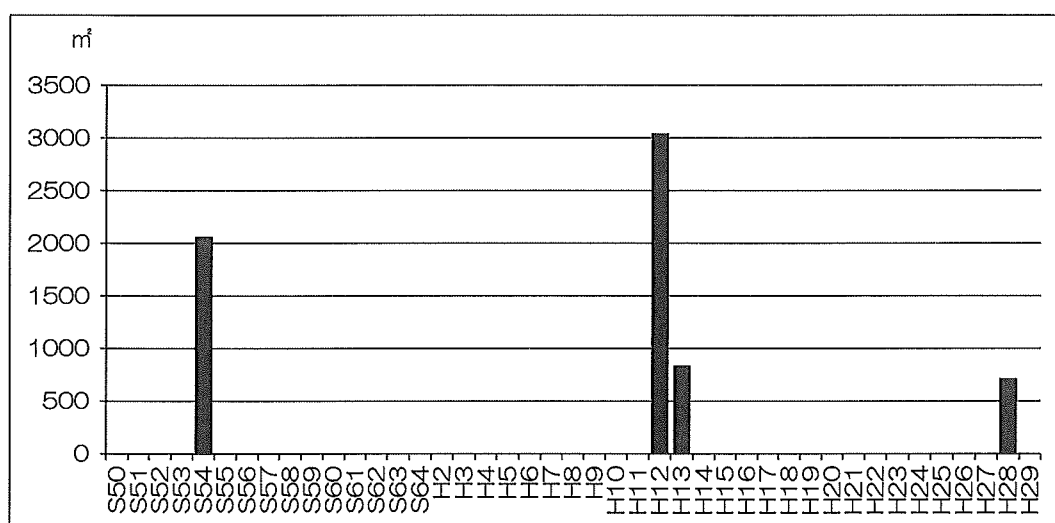
ア 延床面積

建物の延床面積の内訳では、高齢者福祉施設が100%を占めています。

イ 築年別整備状況

図表1-2は、公共建築物の築年別整備状況を表したものです。本組合では、1979年（昭和54年）と2016年（平成28年）及び2000年（平成12年）と2001年（平成13年）に建設を行いました。築年数で見ると築30年以上の建物の延床面積が約31%を占めており、本計画の計画期間内（40年間）には更新等の時期を迎えることが見込まれています（図表1-2参照）。

■図表 1-2 保有する建物の築年別整備状況：2017年度（平成29年度）末現在



ウ 耐震化の状況

建築基準法の耐震基準が1981年（昭和56年）に改正されましたが、この新基準に該当する建

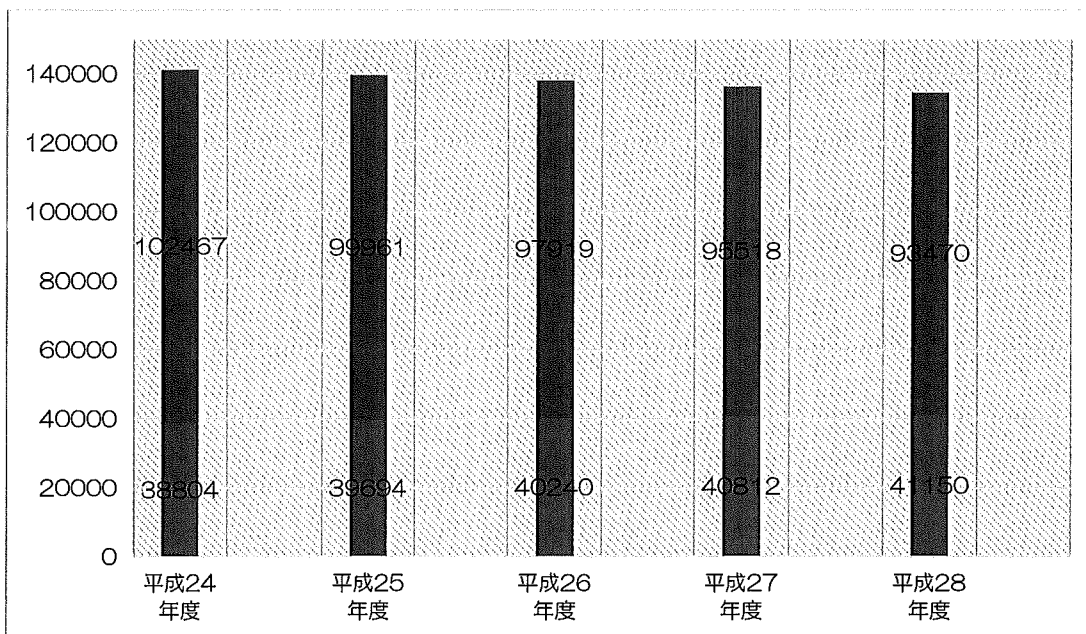
物は全体の100%で、耐震化の行われていない建物はありません。

2 総人口及び年代別人口の今後の見通し

(1) 総人口の見通し

本組合の構成市町の総人口は減少を続けており、年少人口、生産年齢人口の減少がその要因となっています。そのため少子高齢化は進行し続け、高齢化率は30%を超えて今後もさらに上昇する見込みです。(図表1-3参照)。

■図表1-3 構成市町における総人口・高齢者人口推移 (単位：人)



	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
総人口	141,271	139,655	138,159	136,330	134,620
高齢者人口	38,804	39,694	40,240	40,812	41,150
高齢化率	27.5%	28.4%	29.1%	29.9%	30.6%

3 財政の状況及び公共施設等に係る中長期的な経費の見込み

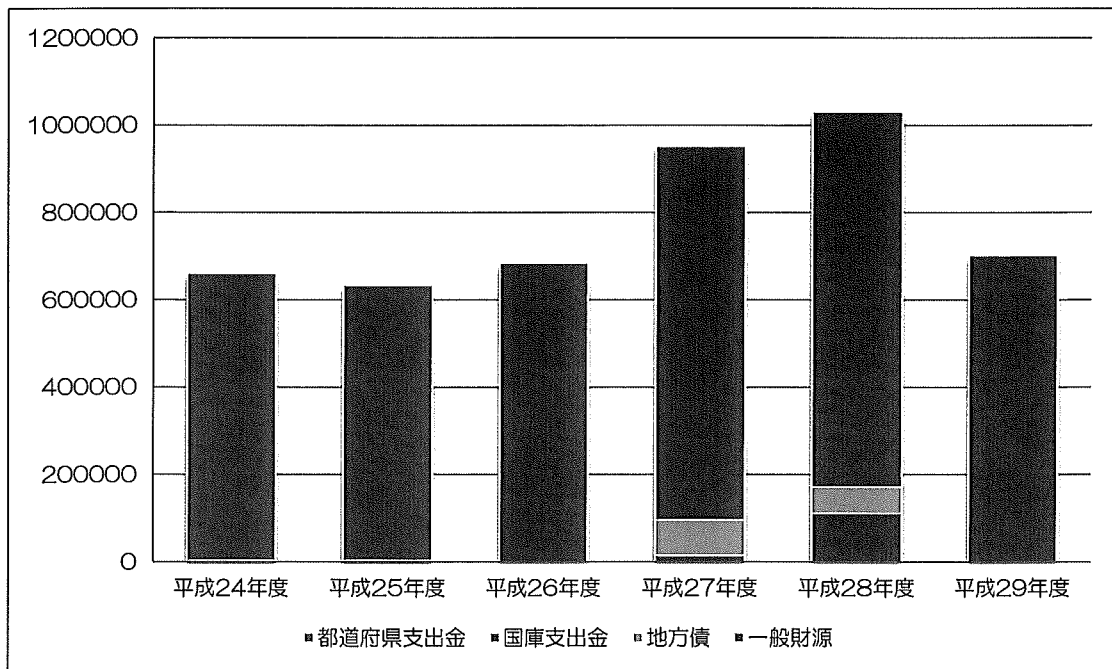
(1) 財政状況

ア 歳入

本組合の財政状況は、介護保険の改正(介護報酬)等の影響により、介護給付費の減収が予想されます。本計画の計画期間中において、今後施設等の改修時期または更新時期を迎えることが見込まれていることから、維持更新コストに対する財源の確保が必要となります。

財政の状況については、平成29年度の歳入は約7.1億円で、このうち自主財源の割合は100%となっています。一般財源は、平成24年度以降の過去6年間は、約6.5億円から約8.6億円の範囲で推移しています(図表1-4参照)。

■図表 1-4 歳入決算額の推移



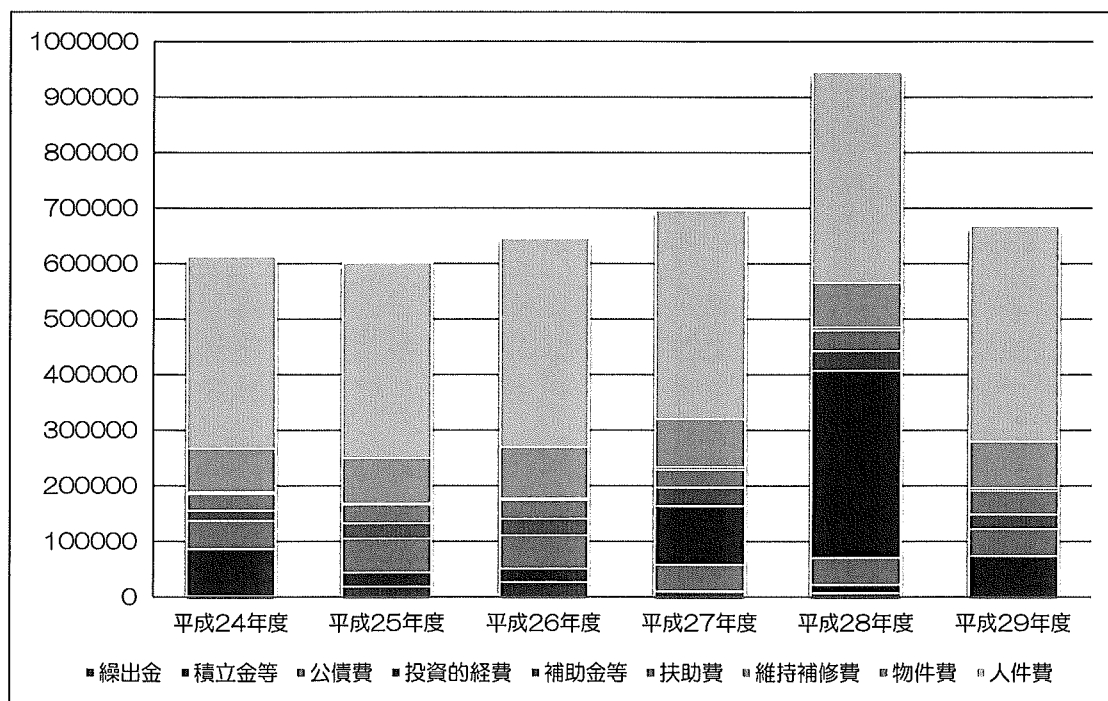
	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
都道府県支出金	0	0	0	0	0	0
国庫支出金	3630	2676	0	15531	111809	0
地方債	0	0	0	80600	59600	0
一般財源	657909	631055	683827	856036	858782	701883

イ 歳出

平成29年度の歳出は、約6.7億円で、このうち義務的経費（人件費、扶助費、公債費）の合計は約4.8億円となり、歳出に占める割合は約72%となっています。

歳出のうち、人件費については人件費の高騰による増加傾向が続いているとともに、社会保障関係経費である扶助費についても、今後の施設入所の需要が高まっている状況を勘案すると高止まりとなることが推察されます（図表1-5 参照）。

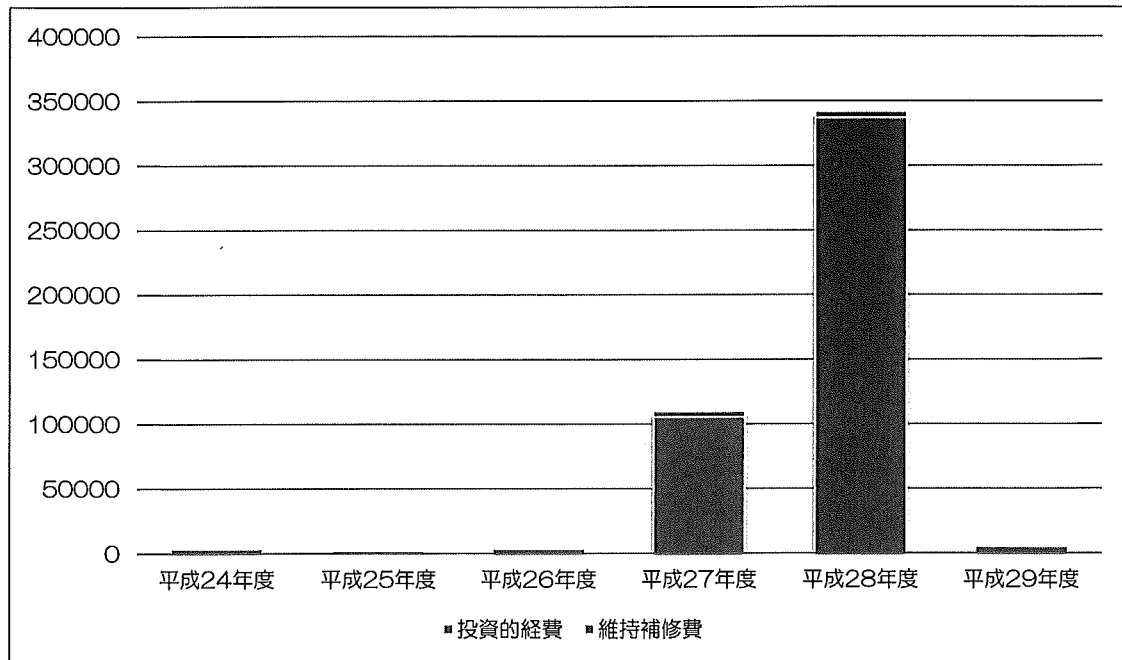
■図表 1-5 歳出決算額の推移



	平成 24 年度	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
繰出金	1625	18944	26657	9835	6849	0
積立金等	85072	25046	24276	286	15839	73885
公債費	50801	61164	59724	47589	47671	47865
投資的経費	0	0	0	105276	336746	0
補助金等	18164	27671	29987	33372	35417	26791
扶助費	29732	33202	33219	32979	37112	42479
維持補修費	3805	2246	3505	4467	5279	5004
物件費	77223	82034	92227	86179	81167	83531
人件費	346773	351685	375262	375494	379244	388530

投資的経費については、平成29年度はありませんでした（図表1-6参照）。また、過去6年間の平均では、全体に係るもので約0.7億円になっています。過去10年間の最大経費は、2016年度（平成28年度）の約3.6億円となっています。

■図表 1-6 投資的経費の推移及び内訳



	平成24年度	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
投資的経費	0	0	0	105276	336746	0
維持補修費	3805	2246	3505	4467	5279	5004

(2) 公共建築物の更新費用の推計

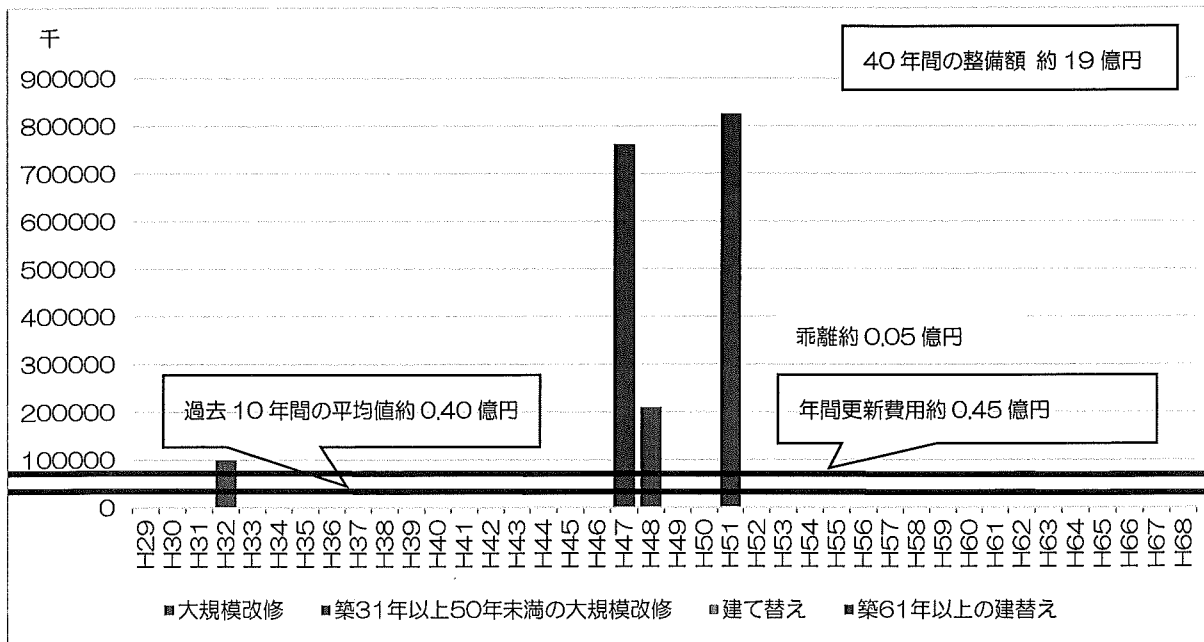
施設の老朽化が進んでいく中で、施設を維持していくには、建替や大規模改修に係る膨大な更新費用が生じてくるため、これに対する財政措置が大きな課題となってきます。

現在保有する施設について、「第4章 資料編」で示した前提条件をもとに今後40年間（公共施設更新費用試算ソフトで定められたシミュレーション期間）の更新費用を推計すると、約19億円（年平均約0.45億円）となります（図表1-7 参照）。

一方、2006年度（平成18年度）から2017年度（平成29年度）において、公共建築物の整備に要した投資的経費は年平均約0.40億円であり、この支出水準を今後40年間維持しても、年間あたり約0.05億円が不足します。

このため、全ての施設を現状のまま保有していくことは財政的に厳しいものと考えられます。

■図表 1-7 将来更新費用の推計（公共建築物）

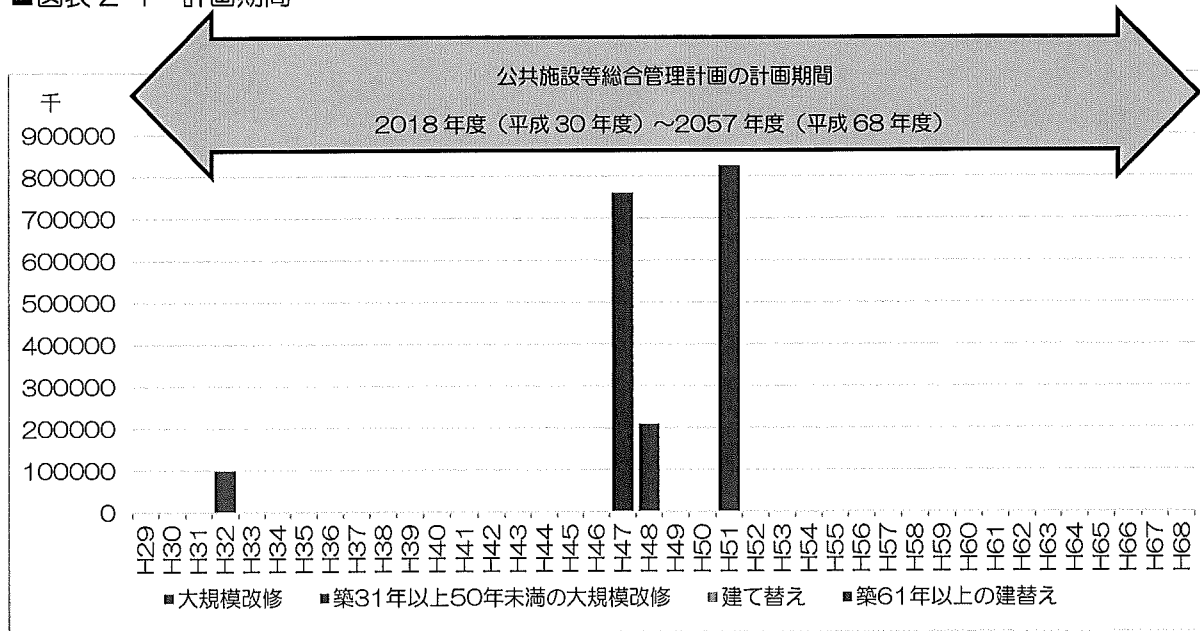


第2章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

1 計画期間

本計画の計画期間は、公共建築物の耐用年数を勘案し、中長期的な取組みとする必要があることから、公共建築物の更新費用試算期間と同様の40年間（平成29年度～平成68年度）とします（図表2-1 参照）。

■図表 2-1 計画期間



2 現況の問題点や課題に関する基本認識

(1) 公共施設等の更新費用より

これまでに建設された本組合の公共建築物が、本計画の計画期間内（40年間）には更新等の時期を迎えることとなり、今後40年間で見込まれる更新費用の総額は約19億円で、年平均約0.5億円となります。

(2) 財政見通しより

財政の内訳については、介護保険法による法定給付がその大部分を占めており、介護保険の改正（介護報酬）等の影響により、介護給付費の減収が予想されます。その中で公共施設等の維持・管理費用及び更新費用のすべてを賄うことは財政的に困難な状況が予想されます。

(3) 本計画の課題

本組合の現況や課題に関する基本認識は、財政が逼迫する中で、長期的な視点を持って、財政面と公共施設等を通じた安全・安心で利便性の高いサービスを両立させ、持続可能な公共施設等マネジメントを構築することです。

3 公共施設等マネジメントの基本方針

本組合の公共施設等を取り巻く現況や課題に関する認識を踏まえ、持続可能なマネジメントの基本方針を次のとおり定めます。

(1) 公共建築物の整備抑制

原則として新たな機能を有する公共建築物の整備は可能な限り抑制することとし、公共施設サービスの新たな需要がある場合には、既存施設の有効活用や代替サービス機能の提供を優先し、検証を進めます。

(2) 公共建築物の機能に着目した統廃合や再配置の実施

公共建築物が持つ機能に着目し、ひとつの施設に異なる複数の機能を持たせる統廃合・複合化、類似した機能をひとつの施設に集める集約化、必ずしも公共が有する必要のない機能の民間への移転、民間の保有する技術や資金、ノウハウを活用する官民連携など、状況に応じた検討を進めます。

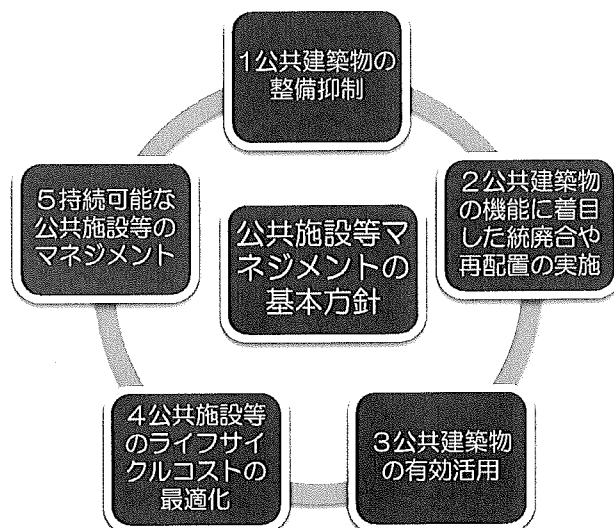
(3) 公共建築物の有効活用

既に利用されなくなった遊休資産や統廃合等によって機能を失った施設や跡地についても、民間側では利用価値がある場合も少なくないことから、積極的な売却や貸付を行うなど、その有効活用を図ります。

(4) 持続可能な公共施設等のマネジメント

更新費用のみならず維持・修繕費用も含めた費用対効果の面から必要性を総合的に判断し、最適な状態で次世代に継承できる持続可能な公共施設等のマネジメントを実施します。

■図表 2-2 公共施設等のマネジメント



(5) 公共施設等のライフサイクルコストの最適化

維持していく公共施設等については、コストの面からも創意工夫を重ね、維持管理費・運営費の縮減を進めます。また、安全性の確保を大原則としながらも事後保全と予防保全の取組みによる修繕費の平準化を進めるとともに、有効なものについては長寿命化を図るなど、ライフサイクルコストの最適化を進めます。

4 目標の設定

(1) 公共建築物の目標について

「第1章 3 財政の状況及び公共施設等に係る中長期的な経費の見込み」で示したとおり、現時点における公共建築物の更新費用（大規模改修及び建替え）の見通しは、年間約0.5億円で、過去10年間の平均的な投資額である約0.45億円との差は約0.05億円となります（図表1-7）。

このことを踏まえ公共建築物の目標は、財政的なかい離の解消とサービス水準の維持におき、次のような施策の展開により、目標の達成状況を段階的にマネジメントします。

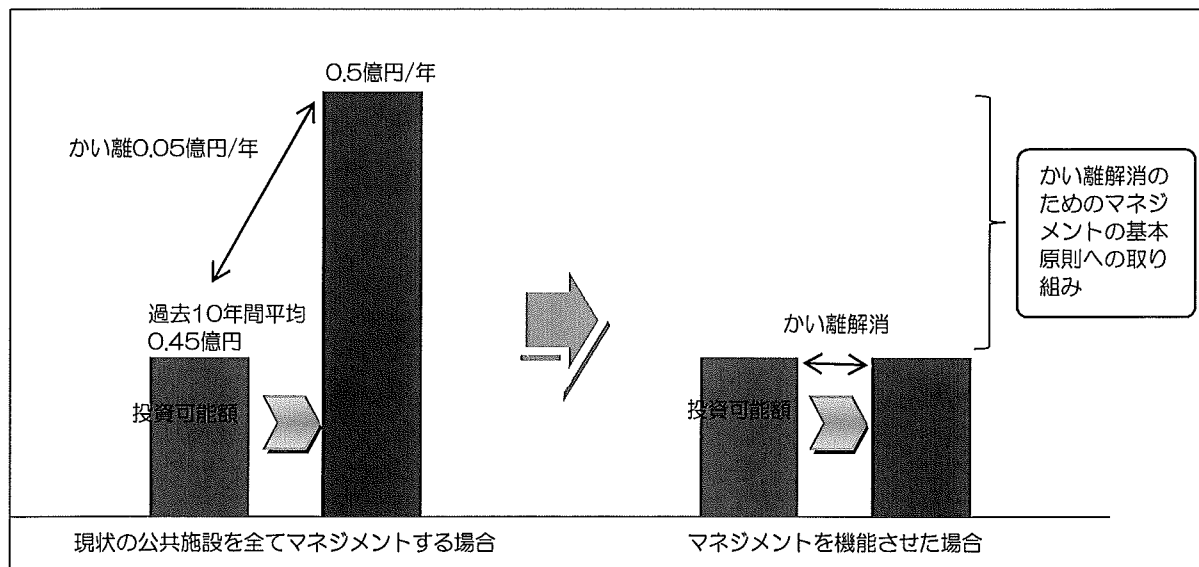
ア 維持管理費及び更新費用の精度向上

維持管理費及び更新費用等の精度向上を図るとともに、今後継続的に投資できる予算の把握に努め、財政面でのかい離とその解消状況をより明確なものとしていきます（図表2-3参照）。

イ 財政面からの検証

財政面から公共施設等マネジメントの基本方針への取組みを検証するため、新地方公会計制度に基づき整備した固定資産台帳の有効活用を図ります。

■図表 2-3 公共建築物の目標設定

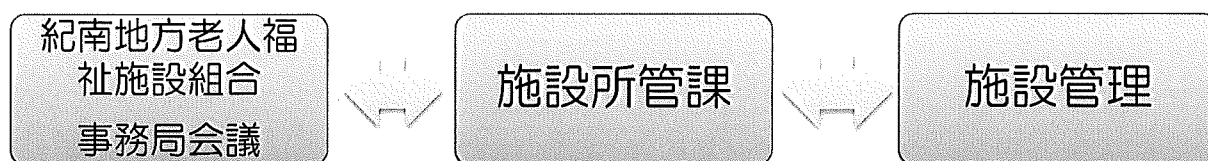


5 全体的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

(1) 全体的な取組体制

今後、本計画を個別計画へと展開していくにあたっては、組合内の連携・協力を緊密に図っていく必要があります。このような観点から、公共施設等マネジメントに係る機能を「紀南地方老人福祉施設組合事務局会議」に持たせ、継続的なマネジメントを行います（図表2-4 参照）。

■図表 2-4 公共施設等マネジメントの取組体制



紀南地方老人福祉施設組合事務局会議で調整すべきマネジメントの役割は次のとおりです。

① 基本的な役割

- ・関連諸計画を踏まえた取組みの検討を行う。
- ・取組意図を全体で共有する。

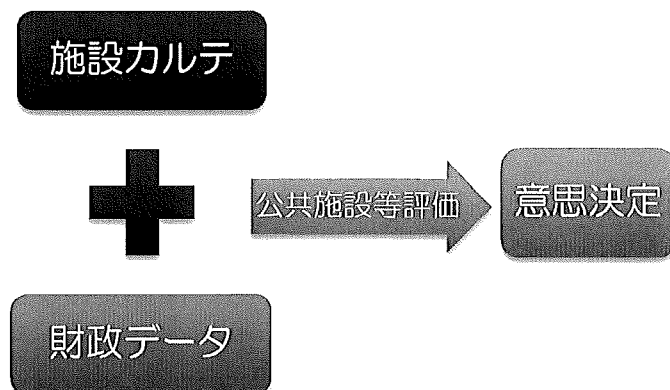
② 施設内での取組み

- ・公共施設等の情報を集約し、施設単位で全体的に共有する。
- ・会議による情報共有を図り、関連部署間での活発なコミュニケーションを促す。
- ・PPP/PFI など官民連携事業の全庁的な活用の検討を行う。

(2) 情報管理・共有方策

公共施設等のマネジメントを効果的に実施していくために、紀南地方老人福祉施設組合事務局会議を中心に、関係各部署に散在するデータをそれぞれの部門から収集し、施設カルテとして一元管理を行い、財政データとの連携を図ります（図表2-5 参照）。

■図表 2-5 情報管理・共有方策



6 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

(1) 点検・診断等

建物について、定期的に点検・診断し、経年による劣化状況や外的負荷による性能低下状況及び管理状況の把握に努めます。

(2) 維持管理・修繕

施設の重要度や劣化状況に応じて、維持管理・修繕・更新等を行うことにより、施設の性能維持、安全性を確保するとともに、維持管理コストの縮減や平準化を図ります。

(3) 安全確保

危険性が認められる施設については、周辺施設や住環境に及ぼす影響や利用者の安全・安心を考慮し、解体、除却等の検討を進めます。

(4) 長寿命化

長寿命化とは、老朽化した建物の構造・設備・機能等の耐久性を高め、建物自体をできるだけ長く利用する手法です。このことによって建物のライフサイクルコストから求めた年当たり費用の縮減と平準化を行います。

※本組合において策定済の長寿命化計画（個別施設計画）（平成30年10月現在）

- ・総合管理計画に基づく個別施設計画（保健・福祉施設）

(5) 統合・廃止等

公共建築物の統合・廃止（以下「再編」という。）にあたっては、施設カルテ等既存建物のデータベースを構築し、評価結果及び公共施設等マネジメントの基本方針に基づき、再編に向けた取組みを展開します（図表2-6 参照）。

(6) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

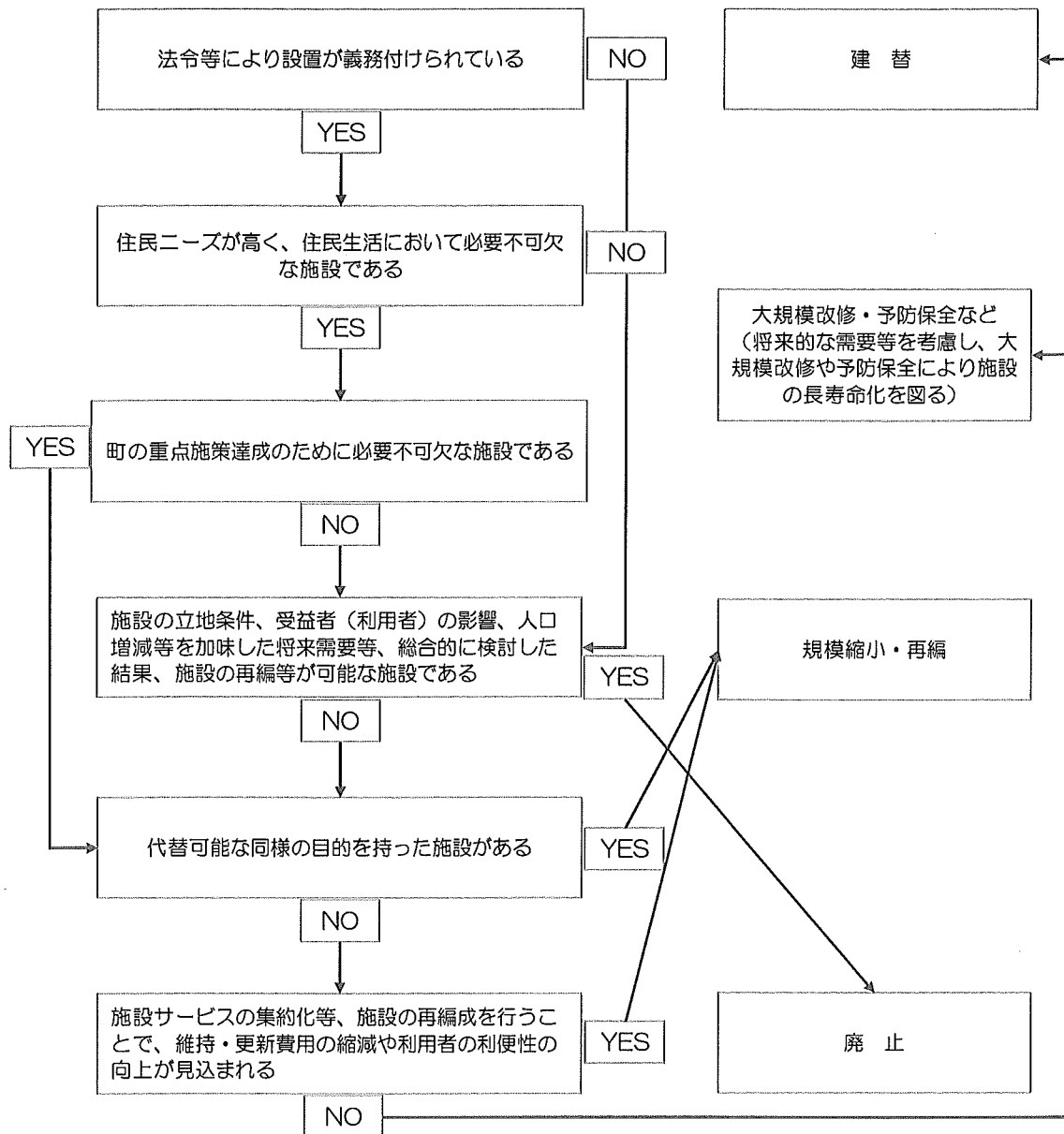
ア 職員研修の実施

職員一人一人が公共施設等マネジメント導入の意義を理解し、更なるサービスの向上のために創意工夫を実践していくことが重要であることから、職員研修等の実施により職員意識の向上に取り組みます。

イ アウトソーシングの推進体制

多数の施設の健全性を正しく評価し、迅速かつ的確に必要な措置を講ずるためには、適切な技術力を持つ者に委託することも効率的な方策です。本組合においても専門的な技術力やマンパワーを補うために、一定の能力を有する民間企業にアウトソーシングすることを検討します。

■図表 2-6 施設再編方針にかかるスキーム図（参考）



7 フォローアップの実施方針

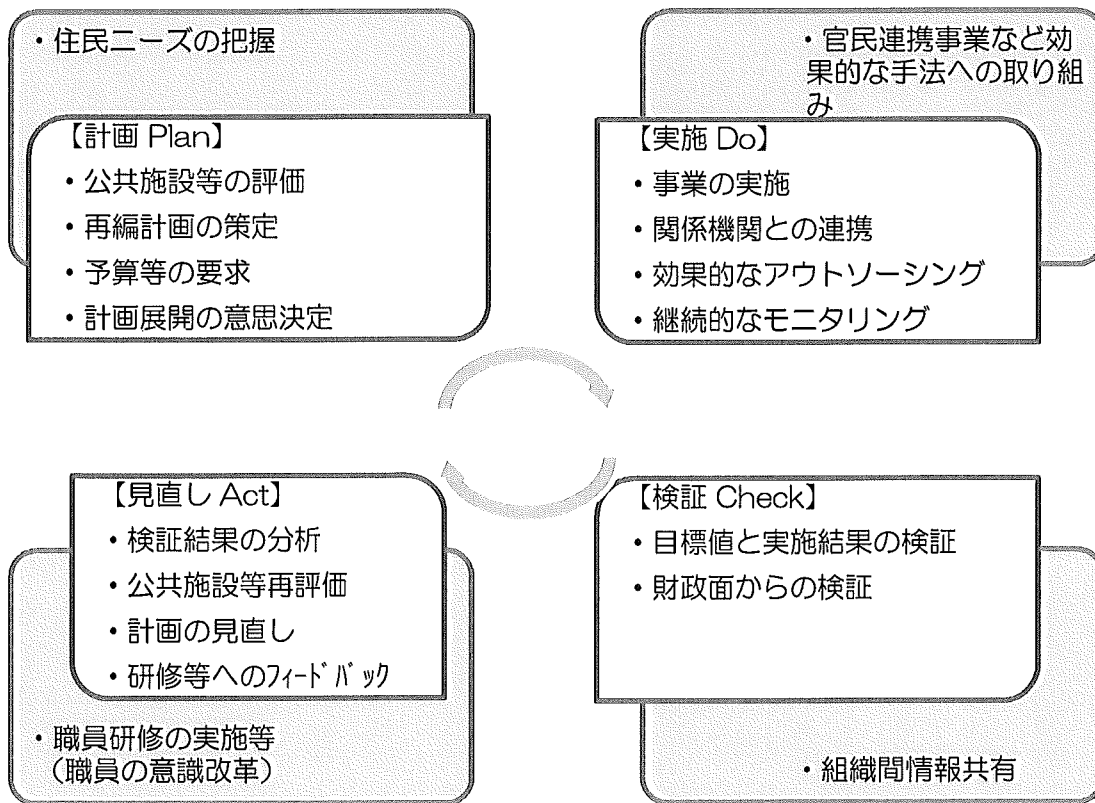
(1) 実施展開に向けての準備

本計画の実施展開に向けて、関係各課が所管する公共建築物の現状を把握・共有し、全体的な公共施設等マネジメントの準備を進めます。

(2) マネジメントサイクルの形成

本計画の実施展開においては、図表2-7に示すマネジメントサイクルを形成し、組合が保有する資産規模、資産の老朽化度、調達財源を示す負債規模といった現況を理解し、公共施設等の総量縮減を含む再配置等を進めます。

■図表 2-7 総合管理計画マネジメントサイクル（案）



(3) 本計画の検証について

本計画では、公共施設等マネジメントの基本方針に関する評価指標に基づき、実施状況や有効性の検証に取り組みます（図表 2-8 参照）。

■図表 2-8 評価指標例

視点	評価指標	目標値
(全体の方向性) 公共施設等マネジメントの基本方針	① 公共建築物の整備抑制 ② 公共建築物の機能に着目した統廃合や再配置の実施 ③ 公共建築物の有効活用 ④ 公共施設等のライフサイクルコストの最適化 ⑤ 持続可能な公共施設等のマネジメント	詳細は適宜、実施計画において定める
(個々の施設の在り方) 個別計画	・利用者数、利用者満足度等	・詳細は適宜、個別計画で設定する

(4) 財政側面からのマネジメント支援について

既存の財政指標等を活用し、公共施設等が財政に与えている影響の検証に適宜取り組みます（図表2-9 参照）。

■図表 2-9 本計画の進捗を財政面から検証するための指標例

目的：財務的視点	検証・確認すべき指標
財政規律の堅持 ：健全性（ストック&フロー）	健全化判断比率 ・実質赤字比率 ・連結実質赤字比率 ・実質公債費比率 ・公営企業資金不足比率 ・将来負担比率
資産の継承 ：資産形成度（ストック）	資産老朽化比率 ※総務省改訂モデルから新会計基準への移行により、数値が変動することが想定される
③ 高品質な財政運営 ：弾力性（フロー）	経常収支比率 公債費負担比率

第3章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1 公共建築物について

全ての公共建築物について、既存の施設は、適切な点検・診断等及び耐震化を含む維持管理・修繕を実施し、施設の長寿命化に努めます。

また、更新等の時期が到来した段階においては、その施設の評価（建物、コスト、公共サービス）に基づき、機能・サービスの優先度や提供範囲を再確認し、施設の除却（廃止・解体等を含む）も含めた再編の検討に取り組みます。

（1）保健・福祉施設

保健・福祉施設は、養護老人ホーム（椿園）・特別養護老人ホーム（百々千園）の、現在2施設、2棟、総延床面積6668㎡を保有しています。保有施設のうち約31%（総延床面積2065㎡）が築30年以上経過しています。

今後は、中長期の需要等を勘案しながら、施設利用者との協議の上、統廃合や民営化などの検討を行う必要があります。

第4章 資料編

1 更新費用の推計条件

更新費用推計の条件は、「白浜町公共施設等総合管理計画（平成29年3月） 第4章 資料編」を基にしています。抜粋は以下のとおりです。

総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」の初期設定値を用いています。これらの初期設定値は、2011年（平成23年）3月に総務省監修の下、日本財団の助成を受けて財団法人自治総合センターが行った「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」に基づくものです。（図表4-1参照）。

■図表 4-1 公共建築物の更新費用推計条件

基本的な考え方	○公共建築物の大分類ごとに、建替え、大規模改修について、更新年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算する。
数量について	○公共建築物の過去の年度ごとの延床面積を用いる。 ○1950年（昭和25年）以前の施設については、合計した延床面積を用いる。
更新（建替え）	○更新年数：建設年から60年目に建替えることとしている。 ○建替え期間：単年度に建替えの負担が集中しないように建替え期間を3年としている（59年目～61年目）。 ○積み残し処理を割り当てる年数：試算時点で更新年数を既に経過し、建替えられなくてはならないはずの施設が、建替えられずに残されている場合に、積み残しを処理する年数を10年としている。
大規模改修	○実施年数：建設年から30年目に大規模改修を行うこととしている。 ○修繕期間：単年度に大規模改修の負担が集中しないように修繕期間を2年としている（29年目～30年目）。 ○積み残し処理を割り当てる年数：試算時点で改修実施年数を既に経過し、大規模改修されなくてはならないはずの施設が、大規模改修されずに残されている場合に、積み残しを処理する年数を10年としている。ただし、建設時より51年以上経ているものについては建替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建替えると仮定している。

対象施設類型	更新（建替え）単価	大規模改修単価
住民文化系、社会教育系、行政系施設等	40万円/m ²	25万円/m ²

※大規模改修の単価は、建替えの約6割で想定するのが一般的とされているため、この想定単価を設定している。

第5章 総合管理計画に基づく個別施設計画（保健・福祉施設）

1 計画期間

平成30年4月1日から平成50年3月31日まで

※計画見直し予定年度（平成35年度 平成45年度）

2 対象施設

本個別施設計画の対象施設は、次に示す施設とする。

No.	施設名	所在地	基本的な方針	
1	養護老人ホーム椿園	白浜町椿	存続	機能維持のための修繕を実施
2	特別養護老人ホーム百々千園	白浜町中	存続	機能維持のための修繕を実施

3 施設管理に関する基本的な方針

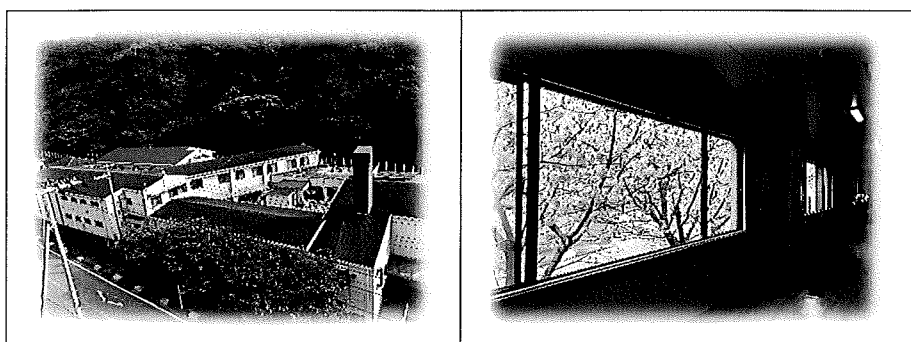
・高齢者施設においては、必要な保健・福祉サービスを提供する介護施設は存続とし、機能維持に努めるほか、将来的な大規模改修や改築を見据えの機能保全を図りながら、適正な維持管理を図る。

【個別票】

施設No.1

作成日 平成 年 月 日

所管課	養護老人ホーム椿園庶務係
-----	--------------



1 施設の概要

施設名称	養護老人ホーム椿園（第1棟）	施設面積	2065㎡（40床）
所在地	白浜町椿 1059-1	建設年	昭和54年（耐用年数47年）
耐震化基準	基準適合	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3階
特記事項	白浜町指定避難所		

2 管理に関する基本的な方針

施設の評価	型	
基本的な方針	存続	機能維持のための修繕を実施
基本的な方針の考え方	養護老人ホームとして、利用者の生活する目的で設置された施設であり、幅広く利用されており、機能維持のための修繕を実施しながら施設を存続させていく。	

集約・複合化の検討について

--

公民連携の検討について

--

民間等への譲渡の検討について

--

国・県・市町協働の検討について

--

目標使用年数

【今後30年以上使用】

建物の主体構造は35年経過しているが、平成28年度に大規模改修・修繕を実施しており、現段階では問題ないので、設備の改修等を行ないながら、耐用年数である47年以上利用できるようにする。目標使用年数経過後は、建物状況や利用状況を見ながら、以後の方針を決定する。

管理上の課題等

経年による劣化及び不具合が生じており、施設の機能維持のため、計画的に改修工事等、必要な工事を行ないながら、建物の長寿命化を図る必要がある。

管理に関する実施方針

- ・屋内の給水管については、老朽化があり水漏れ等が発生している。
- ・合併処理浄化槽が老朽化してきている。
- ・外壁及び屋根が老朽化してきている。

管理に関する実施計画（No.1 及びNo.2）

年度	大規模な改修・修繕の内容	概算額（千円）	備考
H31(2018)			
H32(2019)			
H33(2020)			
H34(2021)	外壁補修工事	25000	
H35(2022)			
H36(2023)			
H37(2024)			

（参考）養護老人ホーム椿園全体の維持管理経費等の状況（No.1 及びNo.2）

（単位：千円）

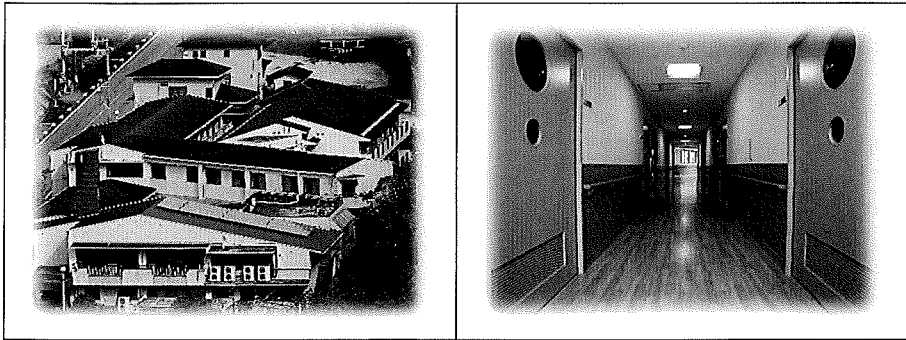
【支出】	平成27年度	平成28年度	平成29年度	備考
保守（委託）コスト	693	798	964	
使用料コスト	1656	2410	1740	
修繕コスト	729	709	729	
工事費コスト	90032	326286	2906	
合計	93110	330203	6339	

【個別票】

施設No.2

作成日 平成 年 月 日

所管課	養護老人ホーム椿園庶務係
-----	--------------



1 施設の概要

施設名称	養護老人ホーム椿園（第2棟）	施設面積	717㎡（30床）
所在地	白浜町椿 1059-1	建設年	平成 28 年（耐用年数 47 年）
耐震化基準	基準適合	構造・階数	鉄筋コンクリート造 2階
特記事項	椿園増築部分		

2 管理に関する基本的な方針

施設の評価	型	
基本的な方針	存続	機能維持のための修繕を実施
基本的な方針の考え方	養護老人ホームとして、利用者の生活する目的で設置された施設であり、幅広く利用されており、機能維持のための修繕を実施しながら施設を存続させていく。	

集約・複合化の検討について

--

公民連携の検討について

--

民間等への譲渡の検討について

--

国・県・市町協働の検討について

--

目標使用年数

【今後 30 年以上使用】

建物の主体構造は2年経過しているが、耐用年数以上を今後の目標使用年数とし、設備の改修等を行ないながら、耐用年数である47年以上利用できるようにする。目標使用年数経過後は、建物状況や利用状況を見ながら、以後の方針を決定する。

管理上の課題等

--

管理に関する実施方針

--

管理に関する実施計画

個票No.1 に記載。

(参考) 養護老人ホーム椿園全体の維持管理経費等の状況

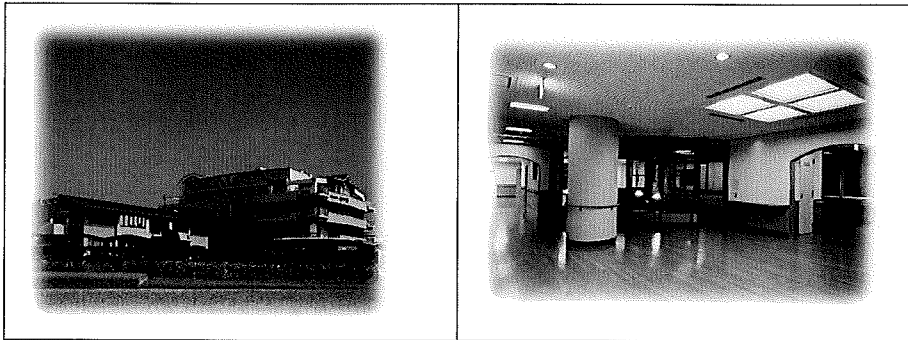
個票No.1 に記載。

【個別票】

施設No.3

作成日 平成 年 月 日

所管課	特別養護老人ホーム百々千園庶務係
-----	------------------



1 施設の概要

施設名称	特別養護老人ホーム百々千園	施設面積	3046㎡ (50床)
所在地	白浜町中 1652	建設年	平成 12 年 (耐用年数 47 年)
耐震化基準	基準適合	構造・階数	鉄筋コンクリート造 5階
特記事項			

2 管理に関する基本的な方針

施設の評価	型	
基本的な方針	存続	機能維持のための修繕を実施
基本的な方針の考え方	特別養護老人ホームとして、利用者の生活する目的で設置された施設であり、幅広く利用されており、機能維持のための修繕を実施しながら施設を存続させていく。	

集約・複合化の検討について

--

公民連携の検討について

--

民間等への譲渡の検討について

--

国・県・市町協働の検討について

--

目標使用年数

【今後 30 年以上使用】

建物の主体構造は 18 年経過しているが、耐用年数以上を今後の目標使用年数とし、設備の改修等を行ないながら、耐用年数である 47 年以上利用できるようにする。目標使用年数経過後は、建物状況や利用状況を見ながら、以後の方針を決定する。

管理上の課題等

経年による劣化及び不具合が生じており、施設の機能維持のため、計画的に改修工事等、必要な工事を行ないながら、建物の長寿命化を図る必要がある。

管理に関する実施方針

- ・屋内の給水管については、老朽化があり水漏れ等が発生している。
- ・給湯設備が老朽化している。
- ・空調設備が老朽化している。
- ・電子錠システムの老朽化及び消耗部品が生産中止となり、修理が困難になっている。
- ・機械浴が老朽化している。
- ・非常自動通報設備（火災通報装置）が老朽化している。
- ・ナースコールシステムが老朽化している。

管理に関する実施計画

年度	大規模な改修・修繕の内容	概算額（千円）	備考
H31(2018)			
H32(2019)	給湯設備・空調設備・照明更新工事	100000	CO2 排出抑制事業
H33(2020)	電子錠システム更新工事	1600	
H34(2021)	機械浴槽更新工事	6000	
H35(2022)			
H36(2023)			
H37(2024)			

（参考）特別養護老人ホーム百々千園全体の維持管理経費等の状況（No.1 及びNo.2）

（単位：千円）

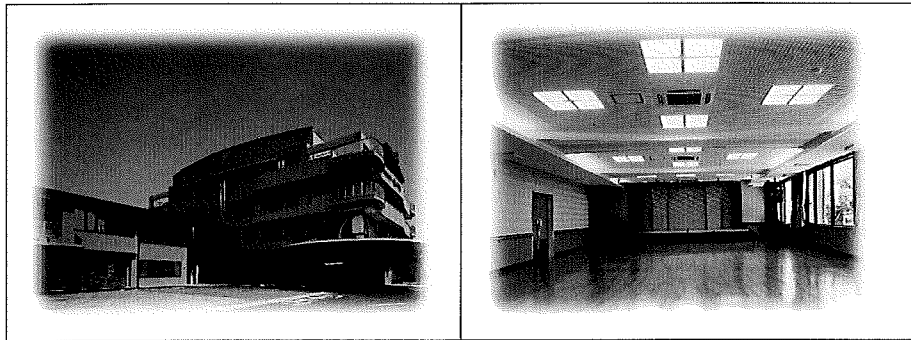
【支出】	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	備考
保守（委託）コスト	2473	2502	2426	
使用料コスト	1891	1766	1798	
修繕コスト	3355	4487	3903	
工事費コスト	15452	864	0	
合計	23171	9619	8127	

【個別票】

施設No.4

作成日 平成 年 月 日

所管課	特別養護老人ホーム百々千園庶務係
-----	------------------



1 施設の概要

施設名称	特別養護老人ホーム百々千園	施設面積	840㎡(20床)
所在地	白浜町中 1652	建設年	平成 13 年(耐用年数 47 年)
耐震化基準	基準適合	構造・階数	鉄筋コンクリート造 2 階
特記事項	地域交流ホール・白浜町指定避難所		

2 管理に関する基本的な方針

施設の評価	型	
基本的な方針	存続	機能維持のための修繕を実施
基本的な方針の考え方	特別養護老人ホームとして、利用者の生活する目的で設置された施設であり、幅広く利用されており、機能維持のための修繕を実施しながら施設を存続させていく。	

集約・複合化の検討について

--

公民連携の検討について

--

民間等への譲渡の検討について

--

国・県・市町協働の検討について

--

目標使用年数

【今後 30 年以上使用】

建物の主体構造は 17 年経過しているが、耐用年数以上を今後の目標使用年数とし、設備の改修等を行ないながら、耐用年数である 47 年以上利用できるようにする。目標使用年数経過後は、建物状況や利用状況を見ながら、以後の方針を決定する。

管理上の課題等

経年による劣化及び不具合が生じており、施設の機能維持のため、計画的に改修工事等、必要な工事を行ないながら、建物の長寿命化を図る必要がある。

管理に関する実施方針

個票No.3 に記載。

管理に関する実施計画

個票No.3 に記載。

(参考) 特別養護老人ホーム百々千園全体の維持管理経費等の状況 (No.3 及びNo.4)

個票No.3 に記載。