

第5章 基本的な方針を踏まえた施設整備の水準等

5-1 改修等の整備水準

当市の高齢者福祉施設においては、1980年代から2000年代初頭にかけて建設しています。各施設とも建築後20年から40年以上経過し老朽化が進んでいますが、限られた予算の中で今後も引き続き維持・管理をしていく必要があります。

設備の更新、改修にあたっては、図表5-1に示したように建物の耐久性向上対策として、構造躯体の劣化度を回復する、または耐久性を上げるような改修、耐久性に優れた仕上げ材への取替、省エネルギー化及び脱炭素化により環境負荷の低減に配慮した整備を行っていきます。特にLED照明化については、2027年に蛍光灯が生産中止となることに伴い、各施設の耐用年数等を考慮しながら、工事やリース等の検討を行う必要があります。

また、設備の修繕については大規模な不具合が生じた後に行うのではなく、劣化や損傷が軽微である初期段階から補修・メンテナンスを施す予防保全型の維持管理を行うことにより、突発的な事故や費用発生を減少させるとともに、施設の不具合による被害のリスクを緩和します。

図表 5-1 部位別の整備内容表

項目	整備内容
外壁・屋根	・屋上防水の更新、断熱化 ・高耐久外壁塗装 ・外部開口部の更新及び遮熱化 ・外部鉄部の保護塗装
内部	・高耐久性・防カビ性クロス
電気設備	・LED 照明化(脱炭素化の推進とともに維持管理コストの低減化を図る)
給排水設備	・節水型衛生器具への更新
空調設備	・省エネルギー型への更新

5-2 維持管理の項目・手法等

高齢者福祉施設を長期的に活用するために、適切な点検・診断を実施し、建物の劣化・損傷の把握に努めます。点検・診断の結果を踏まえて、「3-2 高齢者福祉施設の劣化状況の実態」に記載している評価指標を用いて、老朽化状況の情報を更新します。

点検・診断の方法については、建築基準法第 12 条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行います。

図表 5-2 各種点検実施表

調査主体	調査者	点検種別	実施時期	点検内容
施設管理担当課	専門業者	建築基準法第 12 条に基づく定期点検	・建築物の敷地・構造は 3 年以内ごと ・特定建築設備（昇降機、その他）は 1 年以内ごと	・敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備などの損傷、腐食その他の劣化状況
		各種設備等の法定点検	・各月	・受変電設備（キュービクル） ・浄化槽設備等
			・年 2 回	・消防用設備
	施設管理担当課職員	現地調査	・年 1 回	・施設の劣化状況の把握、不具合個所の確認 ・マネジメントシステムへの入力
			・日常	・日常的な設備の点検