

都留市立病院個別施設計画（案）

令和3年3月
都留市立病院

目次

第1章	はじめに	1
第2章	背景・目的等	2
1	背景	2
2	目的	2
3	計画期間	3
4	対象施設	3
第3章	施設の現状	4
1	基本情報	4
2	運営状況等	4
3	財務状況	6
4	利用状況・必要性等の評価	8
5	過去の点検、修繕作業等の履歴	9
6	老朽化状況の評価	11
7	現状を踏まえた課題と対応方針	21
第4章	長寿命化計画の基本的な方針	23
1	修繕等の基本的な方針	23
2	目標使用年数	24
3	修繕等の優先順位付け	26
第5章	実施計画	27
1	修繕等の基本的な方針	27
2	修繕等の実施計画	29
3	削減効果額	30
4	実施計画の運用方針	34

【個別施設計画の記載にあたっての前提】

① 端数処理について

本計画で取り扱う数値は、金額、延床面積等については単位未満で四捨五入の端数処理を基本としているため、表記される合計は一致しない場合があります。

② 調査時点について

本計画に掲載する実績値は、令和2年（2020）年3月31日時点を基本としていますが、それ以外の情報を利用する場合は、その旨を記載しています。

③ %（パーセント）表記について

実績値を「%（パーセント）」表記する場合、小数点以下二位を四捨五入しています。そのため、合計値が「100%」にならない場合があります。

第1章 はじめに

国が保有する公共施設等の多くは高度成長期に整備され、今後、一斉に更新時期を迎えるなど老朽化への対応が大きな課題となっています。

その様な状況の中、国では平成 25 (2013) 年 6 月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針」における「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である。」との認識のもと、平成 25(2013)年 11 月には、「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

これを受け、平成 26(2014)年 4 月には、国から地方公共団体に対して、「公共施設等総合管理計画」を策定するよう要請がなされました。

本市が保有する公共施設等についても、国と同様に老朽化への対応は大きな課題であり、新地方公会計制度の導入とあわせ、平成 28(2016)年 4 月に『都留市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）』を策定し、公共施設等の総合的なマネジメントを推進していくことといたしました。

今般、令和 2 (2020)年 1 月に厚生労働省から、事務連絡「医療施設に係るインフラ長寿命化計画（個別施設計画）策定のためのガイドライン」が通知されました。

これを踏まえ、本市でも保有する病院施設について、医療施設の老朽化状況、維持管理・更新等の具体的な方針やコスト管理を取りまとめた個別施設計画（以下、「本計画」という。）を策定することといたしました。

第2章 背景・目的等

1 背景

(1) 市立病院

市立病院は、都留市病院事業の設置に関する条例に基づき、地域の人々に親しまれ、信頼され、良質で安全な医療を提供し、地域社会に貢献し続けることを目指し、昭和55(1980)年10月に前身である都留診療所が開設されました。平成2(1990)年4月に現所在地に移転開院し、平成13(2001)年4月に新館を増設、平成16(2004)年4月には居宅介護支援事業所を開設しました。公立病院として、地域医療の基幹的役割を果たしていくことが求められています。

当院は、山梨県富士・東部医療圏（以下、当医療圏という。）に属しています。当医療圏は過疎地域型二次医療圏であり、地域の中核となる病院はあるものの、急性期医療の提供能力は低く、甲府市や周囲の医療圏への依存度が極めて強い医療圏です。

山梨県地域医療構想（平成28年5月）によると、当医療圏は、出生数は減少を続け、死亡数は増加を続けると見込まれ、人口の自然減は更に進んでいくと見込まれています。

当院は、市内唯一の総合病院として、民間医療機関で担うことのできない高度・専門医療を提供するとともに、救急告示病院として一次及び二次救急を担っています。本市は、人口減対策・少子化対策を大きな政策課題に位置付けていますが、当院は、平成30(2018)年度に分娩を再開するなど、地域政策を医療面で支える重要な役割を果たしています。

当院は、地方公営企業法に基づいて設置される公営企業として、独立採算を原則としていますが、政策的医療にかかる不採算部分等について運営経費の一部を本市一般会計に繰入を求めています。そのため、本市の将来推計及び施設設備の老朽化を考慮の上、市民負担コストを最小限に抑えた施設老朽化対策が求められています。

(2) 介護老人保健施設つる

介護老人保健施設つるは、都留市病院事業の設置に関する条例に基づき、介護を必要とする利用者様の家庭や社会への復帰を目指し、医療ケアと生活に必要なサービスを提供しています。市立病院と同住所において平成2(1990)年4月に建築されました。

(3) 医師看護師宿舎

医師看護師宿舎は、都留市病院事業職員宿舎管理規則に基づき、都留市病院事業の円滑な運営を図るために平成2(1990)年4月に建築されました。

(4) 医師宿舎

医師宿舎は、都留市病院事業職員宿舎管理規則に基づき、都留市病院事業の円滑な運営を図るために平成10(1998)年3月に建築されました。

2 目的

「総合管理計画」は公共施設等の管理に関する基本方針を示していますが、これだけでは個別の施設についての詳細な対応方法が示されていないため、施設の効率的な長寿命化等について、具体的な改修方法や更新時期を明確にしていく事が必要となります。

このことから、「総合管理計画」における病院施設について、対象施設や計画期間、対策の優先順位の考え方、個別施設の状態、対策内容と実施時期、対策費用などの事項を記載した個別施設計画である「本計画」を策定し、「総合管理計画」の下位計画として位置付けるものであり、本計画に記載する内容は、今後、病院施設の質と量の最適化に係る基本方針を示すものとします。

3 計画期間

計画期間は、公共施設等総合管理計画との整合を図り、令和3(2021)年度から令和32(2050)年度までの30年間として設定し、公共施設等総合管理計画の改定にあわせて、5年ごとに計画内容の見直しを実施します。

ただし、進捗状況に関する評価の結果、大幅な状況の変化があった場合には、随時見直します。

4 対象施設

本計画の対象施設は都留市が管理する以下の病院施設を対象とします。

市立病院、介護老人保健施設つる、医師看護師宿舎、医師宿舎

また、具体的な個別の施設の老朽化状況や長寿命化に向けた実施計画については、別途個票を作成し、管理していきます。

第3章 施設の現状

1 基本情報

本計画における対象施設の基本情報は以下のとおりです。

No.	施設名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	設立年月	築年数	構造	階数
1	市立病院	つる五丁目1番55号	18,324.2	8,358.5	1990年4月	30年	RC造	地上5階 地下1階
2	介護老人保健施設つる	つる五丁目1番55号		2,654.96	1990年4月	30年	RC造	地上2階
3	医師看護師宿舎	つる三丁目4番22号	991.78	968.8	1990年4月	30年	RC造	地上4階
4	医師宿舎	つる三丁目4番17号	253.8	140.57	1998年3月	22年	木造	地上2階

2 運営状況等

本計画における対象施設の運営状況等は以下のとおりです。

施設名：市立病院及び介護老人保健施設つる					
（市立病院） 利用状況	施設利用対象者	主に都留市の市民	（市立病院） 運営状況	運営方法	直営
	利用時間等	休診日：日曜日・祝祭日・年末年始（12月29日～1月3日）		年間運営費用（千円）	H29：2,638,263 H30：2,734,250 H31：2,781,165
	病床数	140		利用料の年間収入（千円）	H29：2,478,149 H30：2,303,289 H31：2,769,590
	一日平均入院患者数	H29：82.0人 H30：74.3人 H31：79.7人			
	一日平均外来患者数	H29：350.1人 H30：354.6人 H31：359.3人			
（介護老人保健施設つる） 利用状況	施設利用対象者	主に都留市の市民	（介護老人保健施設つる） 運営状況	運営方法	直営
	利用時間等	定休日：土曜日・日曜日・祝祭日・年末年始（12月29日～1月3日）		年間運営費用（千円）	H29：454,769 H30：466,759 H31：488,847
	1日平均入所者数	H29：90.0人 H30：80.1人 H31：73.2人		利用料の年間収入（千円）	H29：436,266 H30：400,817 H31：372,104
	1日平均通所者数	H29：9.3人 H30：9.0人 H31：8.3人			

別紙⑤ 都留市立病院個別施設計画

施設名：市立病院及び介護老人保健施設つる					
防災対策	耐震性	有	その他特記事項	避難所指定	有
	防火性	有		防災拠点指定	無
バリアフリー	エレベーター	有			
	多目的トイレ	有			
	車いす専用駐車場	有			
	スロープ	有			

施設名：医師看護師宿舎					
利用状況	施設利用対象者	都留市立病院勤務の医師及び看護師	その他特記事項	避難所指定	無
	総戸数	20		防災拠点指定	無
	入居数	H29：16室 H30：15室 H31：15室			
防災対策	耐震性	有			
	防火性	有			

施設名：医師宿舎					
利用状況	施設利用対象者	都留市立病院勤務の医師	その他特記事項	避難所指定	無
	総戸数	1		防災拠点指定	無
	入居数	H29：0室 H30：0室 H31：0室			
防災対策	耐震性	有			
	防火性	有			

3 財務状況

都留市病院の主たる財務状況は以下のとおりです。

財政状態

(単位：千円)

	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度
資産合計	4,907,315	4,292,561	4,752,853
負債合計	2,619,157	2,541,345	3,210,340
うち企業債合計	781,575	801,944	1,134,235
純資産合計	2,288,157	1,751,217	1,542,513
うち利益剰余金	521,546	-32,120	-240,824

過去3年間に渡って公営企業債残高は増加傾向にあるとともに、純資産残高は減少傾向にあり、利益剰余金もマイナスとなっており、財政状態は悪化傾向にあります。今後施設の改修等に伴い新たに企業債の発行が見込まれていることから、負債残高は増加することが見込まれています。

収益的収支

(単位：千円)

	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度
総収益	2,914,415	2,704,106	3,144,560
うち			
医業収益	2,271,904	2,117,178	2,241,171
医業外収益	206,245	186,111	528,418
介護老人保険事業収益	432,680	397,623	368,747
介護老人保険事業外収益	3,586	3,194	3,357
特別利益	-	-	2,867
総費用	3,093,032	3,201,310	3,270,265
うち			
医業費用	2,575,348	2,674,093	2,770,108
医業外費用	62,915	60,157	11,057
介護老人保険事業費用	451,920	465,403	488,573
介護老人保険事業外費用	2,849	1,356	274
特別損失	-	301	253
純利益又は純損失	-178,617	-497,204	-125,705

平成31年度の総収益は主に医業外収益の増加に伴い増加しています。その一方で総費用も主に医業費用の増加に伴い増加しています。収益の増加に伴い純損失の金額は小さくなっているものの、3年間純損失が続いており、収支の改善が課題となっています。特に、介護老人保健収益が減少傾向にある一方で介護老人保健事業費用は増加傾向にあり、介護老人保健事業での赤字の解消が課題となっています。

別紙⑤ 都留市立病院個別施設計画
(単位：千円)

資本的収支

	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度
収入計	416,679	273,294	516,987
うち			
企業債	190,200	182,000	430,400
他会計負担金	74,569	74,569	86,587
その他	151,910	16,725	-
支出計	405,208	402,030	549,038
うち			
建設改良費	174,854	240,400	450,929
企業債償還金	157,865	161,630	98,109
その他	72,489	-	-
差額	11,471	-	-
差引不足額	-	128,736	32,051
補てん財源計	-	128,736	32,051
実質財源不足額	-	-	-

毎年継続して器械備品の更新に係る建設改良費が大部分を占めていますが、平成31年度は施設の改修に伴い建設改良費が大幅に増加しています。建設改良費の増加に伴い企業債の発行や一般会計からの繰入も増加傾向にあります。

施設の維持管理費(*1)の推移

(単位：千円)

施設名	費目	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度
病院施設及び 介護老人保健 施設	委託料	39,850	41,716	41,877
	修繕費	4,142	5,007	8,469
	合計	43,992	46,723	50,346
医師看護師宿 舎	委託料	42	40	288
	修繕費	240	644	625
	合計	282	684	913
医師宿舎	委託料	-	-	-
	修繕費	14	-	-
	合計	14	-	-

*1：施設の警備、清掃、保守、修繕といった維持管理に要する支出を抽出・集計している。
なお、器械備品に対する支出は含めていない

保有施設のうち病院施設及び介護老人保健施設に対する維持管理費が全体に占める割合が大きくなっており、施設の老朽化に伴い維持管理費は増加傾向にあります。なお、医師宿舎については民間の住居施設と同様の施設であり、ほとんど維持管理は発生していません。

経営指標及び分析-経年比較

	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度
①病床利用率 (%)	58.5	53.1	56.9
②外来入院患者比率 (%)	345.3	381.6	357.2
③患者1人1日あたり入院収益	40,131	39,512	42,695
④患者1人1日あたり外来収益	9,643	9,359	9,272

① 病床利用率 (%) (病床利用率=延入院患者数/延病床数)

② 外来入院患者比率 (%) (外来入院患者比率=年延外来患者数/年延入院患者数)

経営指標及び分析-他団体比較(*1)

	当院	中央病院 (大月市)	国保市立 病院(韮 崎市)	上野原市 立病院 (上野原 市)	富士川病 院(峡南 医療セン ター企業 団)	全国平均 (*2)
①一般病床数	140	144	137	135	154	-
②病床利用率(%)	56.9	43.2	72.0	46.3	72.1	73.7
③外来入院患者比率 (%)	357.2	238.0	144.8	354.2	160.6	180
③ 患者1人1日あ たり入院収益 (円)	42,695	30,401	31,956	-	36,645	38,212
④ 患者1人1日あ たり外来収益 (円)	9,272	12,803	9,921	-	8,895	10,040

*1：当院の数値は平成31年度決算数値、それ以外は平成30年度決算数値により算定している。

*2：厚生労働省「医療施設経営安定化推進事業平成30年度病院経営管理指標【別冊】」における自治体が運営する一般病院の100床以上199床未満の病院平均値を記載している。なお、外来入院患者比率については外来/入院比を百分率に変更した数値を記載している。

「新公立病院改革ガイドライン(以下、「新ガイドライン」という。)」において、抜本的な見直しを行うことが適当である病床利用率(一般病床及び療養病床)の基準が「概ね過去3年間連続して70%未満」とされていますが、当院では3年間継続して70%を下回っています。また、類似規模の病院(山梨県内の公立病院のうち一般病床数が100床以上199床未満の病院)や全国平均と比較した場合でも病床利用率の向上が課題であると言えます。

一方で、外来入院患者比率は、類似規模の病院と比較して高い状況にあり、全国平均のほぼ倍近い水準となっています。外来患者数は増加傾向にあるものの、外来収益が減少していることから、患者1日1人当たり外来収益が低下傾向にあり、外来収益の患者1人あたりの単価の向上が課題であると言えます。

4 利用状況・必要性等の評価

施設の性質、及び上記の各指標から検討した、各施設の利用状況・必要性等の評価は以下のとおりです。

施設名	利用状況・必要性等の評価	重要性
市立病院	病院という施設の性質として、地域におけるその必要性は高く、近隣の同種施設と比較した場合の規模や利用率等の状況からも、今後も維持継続すべき必要性が高い施設と評価します。	高
介護老人保健施設つる	介護老人保健施設という施設の性質として、地域におけるその必要性は高く、継続した入所・通所状況からも、今後も維持継続すべき必要性が高い施設と評価します。	高
医師看護師宿舎	市立病院勤務者のための施設であり、病院と合わせて維持継続すべき必要性が高い施設と評価します。	高
医師宿舎	市立病院勤務者のための施設であり、病院と合わせて維持継続すべき必要性が高い施設と評価します。ただし、近年の利用はないことから、今後の利用状況の見込を踏まえて、そのあり方を検討します。	中

5 過去の点検、修繕作業等の履歴

(1) 点検・診断結果

【病院施設及び介護老人保健施設】

- ・2019年の定期調査（特殊建築物）において外壁タイルの浮き・防水の劣化・金属屋根の錆の指摘がありますが同年に改修工事を行い、是正済です。
- ・定期調査（建築設備）は毎年行っており、2019年の定期調査より、予備電源の性能、蓄電池の交換時期が過ぎているとの指摘がありますが、停電を伴うため、自家発電機の点検時に確認します。
- ・消防設備等点検は毎年行っており、2019年の点検によりスプリンクラー・自火報・非常用スピーカー・誘導灯の不良の指摘がありますが、計画的に是正する予定です。
- ・自家用電気工作物点検は月次報告を行っており、20年以上経過のため、変圧器・開閉器・遮断器・交流器等の電気設備の更新計画の推奨あり、現在、更新計画を策定しています。

【医師看護師宿舎】

- ・屋上・外壁等調査の上、2020年度に屋上防水・外壁・外構等の外部改修工事を進行しています。

【医師宿舎】

- ・外部点検により、サイディングの目地材に劣化が見られるが漏水等は認められないため、経過観測を行います。

(2) 修繕作業等

各施設において過去に実施した主な修繕工事等以下のとおりです。

【病院施設及び介護老人保健施設】

修繕・更新年度 (西暦)	工事名	工事内容	工事費用 (円)
2020	電気設備改修工事	PAS更新工事、高圧真空遮断器(VCB)更新工事	5,937,800
2020	空調設備更新工事	エアハンドリングユニット更新工事 北病棟外気処理機更新工事	62,700,000
2020	地域包括ケア病床転換改修工事	トイレ改修工事	3,593,700
2020	ボイラー更新工事	1号機交換(2号機はR3施工予定)	9,680,000
2019	病院外装改修工事	屋上防水更新・金属屋根全面塗装・外壁タイル全面改修	138,157,800
2019	病院厨房改修工事	床改修	3,296,920
2017	外来化学療法室増築工事	鉄骨平屋建 A=63.12 m ²	44,805,960
2016	病院浄化槽蓋交換改修工事		3,672,000
2015	看護研修棟建築工事	軽量鉄骨平屋建 A=77.66 m ²	15,984,000
2015	車いす用通路舗装工事		478,591
2015	通路舗装修繕		461,052
2015	駐車場白線標識工事		218,916
2015	フェンス扉新設工事業務		453,600

別紙⑤ 都留市立病院個別施設計画

2015	病院ネットワーク整備 業務		1,575,000
2015	富士・東部地域患者共 有システム無線 LAN 拡 張		9,870,000
2013	空調熱源機器等更新		101,409,000
2012	老健1階・2階浴槽塗 装・内装工事及び換気 扇入替工事費		1,089,900
2012	老健1階特殊浴槽（昇 降浴槽・車椅子用）購 入費		15,225,000
2011	老健1階・2階電気給 湯器取替修繕		352,716

【医師看護師宿舎】

修繕・更新年度 (西暦)	工事名	工事内容	工事費用 (円)
2020 (進行中)	外部改修工事	屋上防水改修・外壁改修 内装改修（一部）・外構舗 装・排水設備切替等	30,710,000
2005	内装改修工事	内装改修（一部）	

【医師宿舎】









修繕・更新年度 (西暦)	工事名	工事内容	工事費用 (円)
該当なし			

6 老朽化状況の評価


(1) 評価基準

基本的には文部科学省の作成している「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考に評価基準を設定します。具体的には屋根・屋上、外壁は現地調査による目視状況により、内部仕上げ、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本に現地調査による目視状況を踏まえてA、B、C、Dの4段階で評価します。評価基準は下記のとおりです。

屋根・屋上の評価基準


評価仕様	A	B	C	D
シート防水	 <p>良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)</p>	 <p>部分的に、膨れ、しわ、変質(摩擦)、排水不良がある。</p>	 <p>広範囲に、膨れ、しわ、穴あき、変質(摩擦)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上位天井に漏水痕がある。</p>	 <p>広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。</p>
塗膜防水	 <p>良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)</p>	 <p>部分的に、膨れ、変質(スポンジ状)、排水不良がある。</p>	 <p>広範囲に、膨れ、しわ、穴あき、変質(摩擦)、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。</p>	 <p>広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。</p>

外壁・外部開口部の評価基準

評価仕様	A	B	C	D
塗り仕上げ	 <p>良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)</p>	 <p>部分的に、ひび割れ、変質、浮き、さび汁がある。</p>	 <p>広範囲に、ひび割れ、亀甲状のひび割れ、変質、浮き、剥がれ、さび汁があり、小規模な漏水がある。</p>	 <p>広範囲に、剥落、燻裂、幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。</p>
タイル張り 石張り	 <p>良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)</p>	 <p>部分的に、ひび割れ、変質、浮き、はらみ、さび汁、シーリング材のひびがある。</p>	 <p>広範囲に、ひび割れ、変質、浮き、はらみ、さび汁、シーリング材のひびがあり、小規模の漏水がある。</p>	 <p>広範囲に、剥落、燻裂、幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。</p>




内部仕上げ、電気設備、給排水衛生設備、空調換気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：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の4段階で評価し、現地調査による目視状況を踏まえて最終評価とします。

内部仕上げの評価基準

劣化程度 点検対象	概ね良好 (施工当時の状態 が維持されている)	部分的に劣化 (安全上、構造上、 問題なし)	広範囲に劣化 (安全上、構造上、 不具合発生の兆し)	早期の対応が必要 (安全上、構造上の 問題がある)
	A	B	C	D
床 壁 天井				

劣化が進行

電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備の評価基準

劣化程度 点検対象 (例)	概ね良好 (施工当時の状態 が維持されている)	部分的に劣化 (安全上、構造上、 問題なし)	広範囲に劣化 (安全上、構造上、 不具合発生の兆し)	早期の対応が必要 (安全上、構造上の 問題がある)
	A	B	C	D
電気設備				
給排水衛生 設備				
空調換気設備				

劣化が進行

(2) 評価結果

本計画における対象施設の老朽化状況の評価結果は以下のとおりです。なお、病院南棟及び介護老人保健施設は1990年、病院北棟は2000年の増築のため、老朽化状況の評価にあたっては病院南棟及び介護老人保健施設と病院北棟の2つに分けて評価を実施しました。

対象施設概要						構造体劣化調査 (既存データ)			劣化調査(目視調査)					
建物名称	建築年度	築年	構造	階数	延床面積 (㎡)	耐震性能			1 屋根・屋上	2 外壁・外部開口部	3 内部仕上	4 電気設備	5 給排水衛生設備	6 空調換気設備
						耐震基準	耐震診断	耐震補強						
病院施設(南棟)及び介護老人保健施設	1990	30	RC	地上5階、地下1階	8,214.02	新	不要	不要	A	B	B	B	B	B
病院施設(北棟)	2000	20	RC	地上4階	2,799.44	新	不要	不要	A	B	B	B	B	B
医師看護師宿舎	1990	30	RC	地上4階、地下1階	968.80	新	不要	不要	B	B	B	B	B	B
医師宿舎	1998	22	W	地上2階、地下1階	140.57	新	不要	不要	B	B	B	B	B	B

また、建物の部位別の老朽化状況の評価の詳細は下記のとおりです。

病院施設(南棟)及び介護老人保健施設の評価結果①									
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)			箇所数	特記事項	総合 評価
				劣化状況	劣化状況	劣化状況			
1. 屋根・屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			2019年にほぼ全体的に改修されている。 ハト小屋など一部未改修部分は劣化が進んでいる。	A	
	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある					
	<input type="checkbox"/> シート防水			<input type="checkbox"/> 保護層のひび割れ、目地の暴れ・欠損がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> 塗膜防水	2019	A	<input type="checkbox"/> 保護層に膨れ・破れ等がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)	2019	A	<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・腐朽・損傷がある					
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(アスファルトシングル)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある					
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンに錆、亀裂、詰まり等がある					
	<input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある					
2. 外壁・外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> 塗装仕上げ(複層塗)	2019	A	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			2019年に外壁改修も行われている。 改修対象外のバルコニー手摺に発錆が見られる。	B	
	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ(薄塗(リン等))			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある					
	<input type="checkbox"/> コンクリート打放し			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ、膨れ、退色					
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り・石張り		A	<input type="checkbox"/> タイルや石の剥がれ、ひび割れ					
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂、爆裂がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> セメント系パネル(ALC等)	2001	A	<input type="checkbox"/> 目地・シーリングの劣化					
	<input type="checkbox"/> その他外壁()			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ	1990	B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼製サッシ	1990	B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの開閉・施錠に不具合がある					
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ・省エネサッシ			<input type="checkbox"/> 外部手摺り等の錆・腐朽・ぐらつき					
<input type="checkbox"/> その他サッシ()			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある						

病院施設(南棟)及び介護老人保健施設の評価結果②							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)		特記事項	総合 評価
					箇所数		
3. 内部仕上 (床・壁・天井) (内部開口部)	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修未実施)			<input type="checkbox"/> 床仕上げ材に通行上の支障がある		経年程度の劣化 状況	B
	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修実施済)			<input type="checkbox"/> 床の著しいきしみや振動がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修(部分改修実施済)	2019	B	<input type="checkbox"/> 壁仕上げ材にひび割れ亀裂等がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 天井材に落下の危険がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火区画部分の床壁天井のひび、配管と貫通孔の 隙間等			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火扉・シャッターの作動不良			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 自動扉の作動不良、階段等の手摺のぐらつき			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
4. 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 受変電設備	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 機器の全面的な錆・腐食・破損等		受変電設備及び発 電設備に関して保 安協会の定期点検 で指摘事項及び更 新推奨事項あり。 消防設備の指摘事 項に関して計画的 に更新していく事 を確認した。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 発電設備(発電機・蓄電池)		C	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(分電盤・幹線)		B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(照明・コンセント)		B	<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	数ヶ所		
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(TV共聴・放送設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(電話・インターホン設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(警報設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(誘導灯・非常照明)		B	<input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> 避雷設備	2020予定	B	<input type="checkbox"/>				
5. 給排水 衛生設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(受水槽・ポンプ)		B	<input checked="" type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等	1	受水槽は外装の劣 化と漏水跡あり。 消防設備の指摘事 項に関して計画的 に更新していく事 を確認した。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(給水管)		B	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水設備(浄化槽・排水管)		B	<input type="checkbox"/> 排水のつまりや悪臭			
	<input checked="" type="checkbox"/> 給湯設備(給湯機・貯湯槽)		B	<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	数ヶ所		
	<input checked="" type="checkbox"/> 衛生設備(衛生器具)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(消火設備)		B	<input type="checkbox"/>			
6. 空調換気 設備	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備(空調機器)	2020予定	C	<input checked="" type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等	2	本年更新予定であ る事を確認した。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備	2013	A	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備		B	<input type="checkbox"/> ドレンのつまり			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備(ダクト・配管)		B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備	2019	A	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気ファン・ダクト)		B	<input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気口)		B	<input type="checkbox"/>				
7. 屋外 (外構・敷地)	<input checked="" type="checkbox"/> 門扉、囲障(塀、フェンス、擁壁)		B	<input type="checkbox"/> 敷地内の舗装等に大きなひび割れ、陥没、傾斜、損 傷がある		経年程度の劣化 状況	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 空地・緑地		B	<input type="checkbox"/> 塀(補強CB等)やコンクリート擁壁に著しいひび割 れ、損傷、傾斜等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 案内板		B	<input type="checkbox"/> 門や金属フェンスに腐食や変形、傾きがある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場		B	<input type="checkbox"/> 排水溝などに排水不良の損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水性		B	<input type="checkbox"/> 地盤に不陸、陥没、隆起がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

病院施設(北棟)の評価結果①							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)		特記事項	総合 評価
					箇所数		
1. 屋根・屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		2019年に屋上防水も全体的に改修されている。	A
	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水			<input type="checkbox"/> 保護層のひび割れ、目地の曇れ・欠損がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 塗膜防水		A	<input type="checkbox"/> 保護層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)		A	<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・腐朽・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(アスファルトシングル)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンに錆、亀裂、詰まり等がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2. 外壁・ 外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> 塗装仕上げ(複層塗)	2019	A	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		外壁タイルは2019年に、浮き調査の上アンカーピンニング工法などにより補強改修されている。	B
	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ(薄塗(リシン等))			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> コンクリート打放し			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ、膨れ、退色			
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り・石張り	2019	A	<input type="checkbox"/> タイルや石の剥がれ、ひび割れ			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂、爆裂がある			
	<input type="checkbox"/> セメント系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> 目地・シーリングの劣化			
	<input type="checkbox"/> その他外壁()			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ	1990	B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼製サッシ	1990	B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの開閉・施錠に不具合がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ・省エネサッシ			<input type="checkbox"/> 外部手摺り等の錆・腐朽・ぐらつき			
	<input type="checkbox"/> その他サッシ()			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

病院施設(北棟)の評価結果②							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)		特記事項	総合 評価
					箇所数		
3. 内部仕上 (床・壁・天井) (内部開口部)	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修未実施)			<input type="checkbox"/> 床仕上げ材に通行上の支障がある		全体としては経年 程度の劣化状況で ある。2018年分娩 部門の再開に向け て内装を改修して いる。	B
	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修実施済)			<input type="checkbox"/> 床の著しいきしみや振動がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修(部分改修実施済)	2019	B	<input type="checkbox"/> 壁仕上げ材にひび割れ亀裂等がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 天井材に落下の危険がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火区画部分の床壁天井のひび、配管と貫通孔の 隙間等			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火扉・シャッターの作動不良			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 自動扉の作動不良、階段等の手摺のぐらつき			
4. 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 受変電設備		B	<input type="checkbox"/> 機器の全面的な錆・腐食・破損等		発電設備に関して 保安協会の定期点 検で指摘事項あり。 消防設備の指摘事 項に関して計画的 に更新していく事を 確認した。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 発電設備(発電機・蓄電池)	2020予定	C	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(分電盤・幹線)		B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(照明・コンセント)		B	<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	数ヶ所		
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(TV共聴・放送設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(電話・インターホン設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(警報設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(誘導灯・非常照明)		B	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> 避雷設備			<input type="checkbox"/>				
5. 給排水 衛生設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(受水槽・ポンプ)		B	<input type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等		消防設備の指摘事 項に関して計画的 に更新していく事を 確認した。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(給水管)		B	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水設備(汚水槽・排水管)		B	<input type="checkbox"/> 排水のつまりや悪臭			
	<input checked="" type="checkbox"/> 給湯設備(給湯管)		B	<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	1		
	<input checked="" type="checkbox"/> 衛生設備(衛生器具)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(消火設備)		B	<input type="checkbox"/>			
6. 空調換気 設備	<input type="checkbox"/> 空調設備(空調機器)			<input type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等		外調機は現地確認 とヒアリングによれ ば故障中とのこと であるが、来年更 新予定である事を 確認した。	B
	<input type="checkbox"/> 空調設備			<input checked="" type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障	1		
	<input type="checkbox"/> 空調設備(ダクト・配管)			<input type="checkbox"/> ドレンのつまり			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備		B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(外調機)	2020予定	C	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(全熱交換器)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気ファン・ダクト)		B	<input type="checkbox"/>			
7. 屋外 (外構・敷地)	<input checked="" type="checkbox"/> 門扉、囲障(塀、フェンス、擁壁)		B	<input type="checkbox"/> 敷地内の舗装等に大きなひび割れ、陥没、傾斜、損 傷がある		経年程度の劣化 状況	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 空地・緑地		B	<input type="checkbox"/> 塀(補強CB等)やコンクリート擁壁に著しいひび割 れ、損傷、傾斜等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 案内板		B	<input type="checkbox"/> 門や金属フェンスに腐食や変形、傾きがある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場		B	<input type="checkbox"/> 排水溝などに排水不良の損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水性		B	<input type="checkbox"/> 地盤に不陸、陥没、隆起がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

医師看護師宿舎の評価結果①							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)		特記事項	総合 評価
					箇所数		
1. 屋根・屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		経年程度の劣化状況 一部に汚泥などがあり排水障害となっている。	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 保護層のひび割れ、目地の暴れ・欠損がある			
	<input type="checkbox"/> 塗膜防水			<input type="checkbox"/> 保護層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・腐朽・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(アスファルトシングル)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンに錆、亀裂、詰まり等がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2. 外壁・ 外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> 塗装仕上げ(複層塗)	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		経年程度の劣化状況 尾垂汚れが著しく、一部にはひび割れ・吹付材の剥離など劣化が進行している。	B
	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ(薄塗(リシン等))			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> コンクリート打放し			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ、膨れ、退色			
	<input type="checkbox"/> タイル張り・石張り			<input type="checkbox"/> タイルや石の剥がれ、ひび割れ			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂、爆裂がある			
	<input type="checkbox"/> セメント系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> 目地・シーリングの劣化			
	<input type="checkbox"/> その他外壁()			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ		B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの開閉・施錠に不具合がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ・省エネサッシ			<input type="checkbox"/> 外部手摺り等の錆・腐朽・ぐらつき			
	<input type="checkbox"/> その他サッシ()			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

医師看護師宿舎の評価結果②							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)		特記事項	総合 評価
					箇所数		
3. 内部仕上 (床・壁・天井) (内部開口部)	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修未実施)			<input type="checkbox"/> 床仕上げ材に通行上の支障がある		経年程度の劣化状況 2005年に一部の部屋が改修されている。	B
	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修実施済)			<input type="checkbox"/> 床の著しいきしみや振動がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修(部分改修実施済)	2005	B	<input type="checkbox"/> 壁仕上げ材にひび割れ亀裂等がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 天井材に落下の危険がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防災区画部分の床壁天井のひび、配管と貫通孔の隙間等			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火扉・シャッターの作動不良			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 自動扉の作動不良、階段等の手摺のぐらつき			
4. 電気設備	<input type="checkbox"/> 受変電設備			<input type="checkbox"/> 機器の全面的な錆・腐食・破損等		経年程度の劣化状況	B
	<input type="checkbox"/> 発電設備(非常用発電機)			<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(分電盤・幹線)		B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(照明・コンセント)		B	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(TV共聴設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(電話・インターホン設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(警報設備)		A	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(非常照明)		B	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> 避雷設備			<input type="checkbox"/>				
5. 給排水 衛生設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(受水槽・ポンプ)		B	<input type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等		経年程度の劣化状況	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(給水管)		B	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水設備(浄化槽・排水管)	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 排水のつまりや悪臭			
	<input checked="" type="checkbox"/> 給湯設備		B	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 衛生設備(衛生器具)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(消火設備)		B	<input type="checkbox"/>			
6. 空調換気 設備	<input type="checkbox"/> 空調設備(空調機器)			<input type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等		経年程度の劣化状況	B
	<input type="checkbox"/> 空調設備			<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input type="checkbox"/> 空調設備(ダクト・配管)			<input type="checkbox"/> ドレンのつまり			
	<input type="checkbox"/> 空調設備			<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気ファン・ダクト)		B	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気口)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 防災設備(排煙設備)			<input type="checkbox"/>			
7. 屋外 (外構・敷地)	<input checked="" type="checkbox"/> 門扉、囲障(塀、フェンス、擁壁)	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 敷地内の舗装等に大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷がある		経年程度の劣化状況 砂利敷きのため水たまりも多く、雑草が繁茂している。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 空地・緑地	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 塀(補強CB等)やコンクリート擁壁に著しいひび割れ、損傷、傾斜等がある			
	<input type="checkbox"/> 案内板			<input type="checkbox"/> 門や金属フェンスに腐食や変形、傾きがある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 排水溝などに排水不良の損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水性	2020予定	B	<input type="checkbox"/> 地盤に不陸、陥没、隆起がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

医師宿舎の評価結果①							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)	箇所数	特記事項	総合 評価
1. 屋根・屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		経年程度の劣化状況 屋根の状況は点検 ルートがないため、看護師宿舎か らの目視による。	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水			<input type="checkbox"/> 保護層のひび割れ、目地の暴れ・欠損がある			
	<input type="checkbox"/> 塗膜防水			<input type="checkbox"/> 保護層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)		B	<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・腐朽・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(アスファルトシングル)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンに錆、亀裂、詰まり等がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2. 外壁・ 外部開口部	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ(複層塗)			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		全体としては経年 程度の劣化状況な がら、目地の硬化 及び亀裂や、一部 のサイディングの 剥離など劣化が進 んでいる。剥離して いる箇所からは漏 水があるものと思 われる。	B
	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ(薄塗(リシン等))			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある	数ヶ所		
	<input type="checkbox"/> コンクリート打放し			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ、膨れ、退色			
	<input type="checkbox"/> タイル張り・石張り			<input type="checkbox"/> タイルや石の剥がれ、ひび割れ			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂、爆裂がある			
	<input type="checkbox"/> セメント系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> 目地・シーリングの劣化	広範囲		
	<input checked="" type="checkbox"/> その他外壁(サイディング)		B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ		B	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの開閉・施錠に不具合がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ・省エネサッシ			<input type="checkbox"/> 外部手摺り等の錆・腐朽・ぐらつき			
	<input type="checkbox"/> その他サッシ()			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

医師宿舎の評価結果②							
部位	仕様・対象箇所 (該当項目にチェック)	改修履歴 年度	評価	劣化状況 (複数回答下)	箇所数	特記事項	総合 評価
3. 内部仕上 (床・壁・天井) (内部開口部)	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修未実施)		B	<input type="checkbox"/> 床仕上げ材に通行上の支障がある		経年程度の劣化状況 外壁剥離箇所などからの内部への漏水は見られない。	B
	<input type="checkbox"/> 老朽改修(全面改修実施済)			<input type="checkbox"/> 床の著しいきしみや振動がある			
	<input type="checkbox"/> 老朽改修(部分改修実施済)			<input type="checkbox"/> 壁仕上げ材にひび割れ亀裂等がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 天井材に落下の危険がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火区画部分の床壁天井のひび、配管と貫通孔の隙間等			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 防火扉・シャッターの作動不良			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 自動扉の作動不良、階段等の手摺のぐらつき			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
4. 電気設備	<input type="checkbox"/> 受変電設備			<input type="checkbox"/> 機器の全面的な錆・腐食・破損等		経年程度の劣化状況	B
	<input type="checkbox"/> 発電設備(非常用発電機)			<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(分電盤・幹線)		B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 電力・電灯設備(照明・コンセント)		B	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(TV共聴設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備(インターホン設備)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 防災設備(警報設備)		A	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 防災設備(誘導灯・非常照明)			<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> 避雷設備			<input type="checkbox"/>				
5. 給排水 衛生設備	<input type="checkbox"/> 給水設備(受水槽・ポンプ)			<input type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等		経年程度の劣化状況	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 給水設備(給水管)		B	<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水設備(浄化槽・排水管)	2008	A	<input type="checkbox"/> 排水のつまりや悪臭			
	<input checked="" type="checkbox"/> 給湯設備	2007	A	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 衛生設備(衛生器具)		B	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> 防災設備(消火設備)		B	<input type="checkbox"/>			
6. 空調換気 設備	<input type="checkbox"/> 空調設備(空調機器)			<input type="checkbox"/> 機器や配管の腐食・破損等		経年程度の劣化状況	B
	<input type="checkbox"/> 空調設備			<input type="checkbox"/> 機器の頻繁な故障			
	<input type="checkbox"/> 空調設備(ダクト・配管)			<input type="checkbox"/> ドレンのつまり			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備	2007	B	<input type="checkbox"/> 機器の性能低下			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気ファン・ダクト)		B	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 換気設備(換気口)		B	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> 防災設備(排煙設備)			<input type="checkbox"/>				
7. 屋外 (外構・敷地)	<input checked="" type="checkbox"/> 門扉・囲障(塀、フェンス、擁壁)		B	<input type="checkbox"/> 敷地内の舗装等に大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷がある		経年程度の劣化状況	B
	<input checked="" type="checkbox"/> 空地・緑地		B	<input type="checkbox"/> 塀(補強CB等)やコンクリート擁壁に著しいひび割れ、損傷、傾斜等がある			
	<input type="checkbox"/> 案内板			<input type="checkbox"/> 門や金属フェンスに腐食や変形、傾きがある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場		B	<input type="checkbox"/> 排水溝などに排水不良の損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水性		B	<input type="checkbox"/> 地盤に不陸、陥没、隆起がある			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

7 現状を踏まえた課題と対応方針

①病院施設及び介護老人保健施設

-建築-

【課題】

定期調査（特殊建築物）等、法定点検による指摘事項等の解消が必要です。

【対応方針】

- ✓ 屋上防水・外壁タイルの浮きやひび割れや金属屋根の塗装などの大きな改修工事は2019年に完了しています。
- ✓ 今後、内装等で老朽化している箇所の特定を行い、状況を把握して修繕更新計画を策定していきます。

-設備-

【課題】

経過年数による設備の老朽化、法定点検による指摘事項等の解消が必要です。

【対応方針】

- ✓ 30年経過している受変電等の電気関連の修繕更新計画の策定を行い、計画的に修繕更新を行っていきます。
- ✓ 部分的に修繕更新を行っている空調設備に関してはエリアごとに修繕更新を今後進めていきます。
- ✓ 昇降設備は、耐震性等の既存不適格事項を解消するために、今後更新を検討します。
- ✓ 設備配管類は管内の状況を確認するために工学的調査を行い、状況により対策を講じていきます。

②医師看護師宿舎

-建築-

【課題】

施設調査報告等を基に必要な部位について修繕更新計画の検討が必要です。
屋根・外壁・外構については2020年に改修予定です。

【対応方針】

- ✓ 屋上防水の経年劣化・外壁吹付材の剥離や躯体のひび割れが散見されるが、現在修繕更新工事を実施中です。
- ✓ 内装は入居者退去時に状況を確認の上部分的に修繕を行っていきます。

-設備-

【課題】

施設調査報告等を基に必要な部位について修繕更新計画の検討が必要です。

【対応方針】

設備全般に関しては今後修繕更新計画を策定し、計画的に対策を行います。

③医師宿舎

-建築-

【課題】

施設調査報告等を基に必要な部位について修繕更新計画の検討が必要です。

【対応方針】

- ✓ 外部点検により、サイディングの目地材に劣化が見られるが漏水等は認められないため、経過観測を行います。

-設備-

【課題】

施設調査報告等を基に必要な部位について修繕更新計画の検討が必要です。

【対応方針】

✓ 給湯器・浄化槽ブロア・空調機など都度更新しています。

第4章 長寿命化計画の基本的な方針

1 修繕等の基本的な方針

現在実施している点検を継続して実施し、点検・診断結果は、データベース化し施設の保全などに活用します。点検結果を踏まえた適切な修繕を継続しながら修繕履歴を蓄積し、維持管理に活用していきます。

また、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等をしていく必要があります。そのため、以下のような場合を除き、施設全体を作り替える更新等よりも工事費が安価となる修繕工事を基本として、施設の長寿命化を図ることとします。

- ・ 構造躯体の劣化が激しく、修繕・改修に多額の費用がかかるため、改築した方が経済的に望ましい場合
- ・ 建物の配置に問題があり、施設の安全性が十分に確保できないなど、更新等によらなければ病院施設が抱える課題を解決できない場合
- ・ 公共施設の適正配置など、地域の実情により更新せざるを得ない場合

修繕等についても大規模な不具合が生じた後に修繕等を行うのではなく、損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を実施することにより、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。

さらに、病院施設及び介護老人保健施設については、これまでの不具合が生じてから対応していた事後保全から、定期的な点検を実施し、施設の状態を把握する事で劣化の状態を予測し、適切な時期に適切な措置を行う予防保全へと転換し、計画的に維持修繕を実施していくとともに、時期が集中しないよう財政負担の平準化を図っていきます。

また、長寿命化による大規模改修を行う際には建物の健全度診断を実施し、コンクリートの中性化の進行等を確認していくとともに、診断の結果、健全度が万全でない判断された場合には、計画的な補強や建替え等の検討も実施していきます。

なお、長寿命化の際には時代の変化に応じた施設機能の向上を始め、段差解消や手すり設置、だれでもトイレの設置、移動円滑化経路の整備などのバリアフリーの推進、性別や障害の有無、国籍の違いなどに関わらず誰でもが安心して快適に利用しやすい施設整備に向けたユニバーサルデザインの活用、LED照明や省エネ型高効率機器の採用などの環境配慮もできる限り図っていきます。

2 目標使用年数

(1) 目標耐用年数の考え方

長寿命化を推進していくためには、施設の耐用年数を見据えて計画的に施設の維持管理を実施していく必要があります。目標耐用年数は、部位部材の物理的、経済的、社会的な耐用年数とは異なり、計画的な保全を実施するために設定するもので、建物の劣化や老朽化を踏まえ、これらの耐用年数を総合的に評価して時期を判断します。

一般的に耐用年数は

【 ① 物理的耐用年数 > ② 経済的耐用年数 > ③ 法定耐用年数 > ④ 機能的耐用年数 】

となり、これまでの施設の寿命としての考え方は、最短の機能的耐用年数に近かったのが現状です。

これに対して長寿命化の保全計画は、保全整備により最長の物理的耐用年数に出来る限り近づけていくことを目指しています。

建築物は多くの部位・部材から構成されており、その耐用年数は個別に異なりますが、その中で構造躯体の耐用年数が最も長く、これを建築物の目標耐用年数と位置付けて保全計画を進めていきます。

図1：耐用年数の考え方

①物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が物理的、化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数
②経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費やその他の費用が、改築または更新する費用を上回る年数
③法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数
④機能的耐用年数	使用目的が当初計画から変更、または、建築技術の進展や社会的な要求の向上・変化に対して陳腐化する年数

出典：「総解説ファシリティマネジメント」及び「同追補版」（FM推進連絡協議会編集）

図2：建物の用途及び構造に応じた望ましい目標耐用年数の級（Y。）

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 レンガ造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 庁舎	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住宅 事務所 病院	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

※Y₀（Y₀-r）とは、建築物全体の望ましい目標耐用年数の級を示している。

※高品質、普通品質の区分は、耐久性の高低による。

※鉄骨造の普通品質、軽量鉄骨の区分は骨格材の肉厚（t値）による。

上記図1の耐用年数の考え方や、図2に示す建物の用途及び構造に応じた望ましい目標耐用年数の級（Y₀）を基本として、次の図3のとおり、目標耐用年数の級区分ごとに目標耐用年数の代表値、範囲、下限値を記載しました。

図3：目標耐用年数の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y。150 以上	150 年	120 ～ 200 年	120 年
Y。100 以上	100 年	80 ～ 100 年	80 年
Y。60 以上	60 年	50 ～ 80 年	50 年
Y。40 以上	40 年	30 ～ 50 年	30 年
Y。25 以上	25 年	20 ～ 30 年	20 年

(2) 目標耐用年数の設定

老朽化が進行する既存施設に対して、適切な時期に建築部材や設備機器等の改修を行い、良好な施設環境と部材・設備等の最適な状態を維持し、長寿命化を図り、あわせて財政の平準化も図っていくことから、一般的に最も長い耐用年数とされる物理的耐用年数を採用します。

なお、採用にあたっては、構造体の総合耐久性として建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会 2003 年）において、基本仕様のコンクリートでは 65 年、高耐久性コンクリートでは 100 年と考えていると述べられている中において、現有の市有施設は高品質（高耐久性コンクリートの使用等）で特別な仕様で施工されていないため、普通品質で施工されているとみなします。

耐用年数は建築物全体の望ましい目標耐用年数の級（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）では、普通品質の場合、鉄筋コンクリート造の代表値として 60 年、目標耐用年数は 50 年～80 年とされており、長寿命化による鉄筋コンクリート造の目標耐用年数としては最長の 80 年と設定します。また、その他の構造についても同様に、建築物全体の望ましい目標耐用年数の級より、施設の構造ごとに耐用年数及び目標耐用年数を図 4 の「構造別の耐用年数」のとおり設定します。

図4：構造別の耐用年数

建築物の構造	耐用年数	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造 (RC)	60 年	80 年
木造 (W)	40 年	50 年

3 修繕等の優先順位付け

修繕等の優先順位については、劣化度調査結果（A～D）によるハード面（施設の老朽化度）の評価と、利用状況・必要性等によるソフト面の重要性を踏まえて、次の評価表に基づき決定します。

施設劣化度 ソフト面の 重要性	A	B	C	D
低	低	低	中	中
中	低	中	高	高
高	中	高	高	高

上記評価表に基づき各施設の部位別の優先順位を判定すると次のとおりです。

施設名	部位	劣化度 調査結果	ソフト面 の重要性	優先度	備考
病院施設（南棟） 及び介護老人保健 施設	屋根・屋上	A	高	中	
	外壁・外部開口部	B	高	高	
	内部仕上	B	高	高	
	電気設備	B	高	高	うち発電設備(発電機・蓄電池)はC評価のため優先度が高い。
	給排水衛生設備	B	高	高	
	空調換気設備	B	高	高	うち空調設備(空調機器)はC評価のため優先度が高い。
	屋外	B	高	高	
病院施設（北棟）	屋根・屋上	A	高	中	
	外壁・外部開口部	B	高	高	
	内部仕上	B	高	高	
	電気設備	B	高	高	うち発電設備(発電機・蓄電池)はC評価のため優先度が高い。
	給排水衛生設備	B	高	高	
	空調換気設備	B	高	高	うち換気設備(外調機)はC評価のため優先度が高い。
	屋外	B	高	高	
医師看護師宿舎	屋根・屋上	B	中	中	
	外壁・外部開口部	B	中	中	
	内部仕上	B	中	中	
	電気設備	B	中	中	
	給排水衛生設備	B	中	中	
	空調換気設備	B	中	中	
	屋外	B	中	中	

第5章 実施計画

1 修繕等の基本的な方針

病院施設を長期的に活用するため、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・診断の結果は「3、(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴」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ていきます。

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うこととします。

施設の点検対象部位や点検方法、点検周期等の一覧は以下のとおりで、併せて直近の報告書における指摘事項の有無についても以下のとおりです。

準拠法令と内容 (■ 該当する点検等)	対象規模・項目等	実施頻度	直近報告書	指摘事項等
① 建築基準法				
■ 特殊建築物定期調査	病院：A \geq 300 m^2	2年以内毎	R1.10.16 提出 定期調査報告書	*1 指摘あり
■ 建築設備定期検査	・換気設備 ・機械排煙設備 ・非常用の照明装置	毎年	R1.10.16 提出 定期調査報告書	*2 指摘あり
■ 防火設備	・防火戸	毎年	R1.10.15 実施	指摘なし
■ 昇降機等定期検査	エレベーター	毎年	R1.12.04 R2.01.29 定期検査報告書	既存不適格の 指摘あり
② 消防法				
■ 消防用設備等点検	機器点検	6ヶ月以内毎	R1.9.26 提出 点検結果報告書	*3 指摘あり
	総合点検	1年以内毎	R1.9.26 提出 点検結果報告書	
□ 地下タンク等定期点検	気密漏洩検査	1～3年以内 毎	—	—
■ 防火対象物点検（特定の用途があり、収容人員が左記の何れかに該当する場合）	1) 収容人員 300 人以上 2) 収容人員 30 人以上 300 人未満で特定用途が地階又は 3F 以上に存在し、屋内階段が 1 つのもの	1年以内毎	未確認	—
□ 防災管理点検（一定の防火対象物への防火管理の義務づけ）	\geq 11 階	\geq 10,000 m^2 \geq 20,000 m^2 \geq 50,000 m^2	1年以内毎	—
	\geq 5 階, かつ \leq 10 階 \leq 4 階		—	点検報告特例認定 □ 無 □ 有

*1: 外壁タイルの浮き・防水の劣化金属屋根の錆の指摘があるが同年に是正済

*2: 予備電源の性能、蓄電池の交換時期が過ぎているとの指摘があるが停電を伴うため、自家発電機の点検時に確認する

*3: スプリンクラー・自火報・非常用スピーカー・誘導灯の不良の指摘があるが計画的に是正を行う

準拠法令と内容 (■ 該当する点検等)	対象規模・項目等	実施頻度	直近報告書	指摘事項等
③ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管法) □ 3,000㎡以上の特定建築物に該当 ■ 任意実施				
空気環境 (冷却塔 ● 有 ○ 無)	定期測定①粉じん②一酸化炭素③二酸化炭素④温度⑤相対湿度⑥気流	2か月以内毎	—	—
	ホルムアルデヒド測定 新築, 大規模修繕後最初の6/1~9/30	—	—	—
	冷却塔・加湿装置への供給水の水质	6ヶ月以内毎	—	—
	冷却塔・加湿装置・空調排水受けの点検等 使用開始時及び使用開始後1ヶ月以内毎	—	—	—
	冷却塔・冷却水管・加湿装置の清掃	1年以内毎	—	—
飲料水 (地下水使用○ 有 ● 無) (貯水槽 ● 有 ○ 無)	遊離残留塩素の検査	7日以内毎	—	—
	水质検査(11/16項目)	6ヶ月以内毎	未確認	—
	水质検査(消毒副生成物12項目)	6/1~9/30	—	—
	貯水槽の掃除	1年以内毎	未確認	—
雑用水	遊離残留塩素, pH, 臭気, 外観の検査	7日以内毎	—	—
	水质検査(大腸菌)	2ヶ月以内毎	—	—
排水(排水槽 ● 有 ○ 無)	排水設備の掃除	6ヶ月以内毎	—	—
清掃	統一的な清掃の実施(大掃除)	6ヶ月以内毎	—	—
害虫防除	ねずみ等の生息調査と措置	6ヶ月以内毎	—	—
④ 水道法				
■ 簡易専用水道検査	貯水槽有効水量10㎡以上	1年以内毎	未確認	—
⑤ 電気事業法				
■ 自家用電気工作物点検	月次点検	1ヶ月	R2.02.19 点検	*4 指摘あり
	年次点検(精密点検)	1年以内毎	未確認	—
⑥ 省エネ法				
□ 従来の省エネ法	エネルギー管理指定工場の定期報告	1年以内毎	—	—
届出 (法75ほか)	① ① 第一種特定建築物(床面積の合計が2,000㎡以上)の新築, 増改築等の際や, 第二種特定建築物(床面積の合計が300㎡以上2,000㎡未満)の新築, 増改築の際に省エネルギーの措置(以下「省エネ措置」という。)の届出が必要。 ② ①以外の建築物は努力義務	対象となる増改築計画申請時	—	—
	■ 定期報告 (法15条)	年間に原油換算エネルギー使用量が1,500kℓ以上の特定事業者, 特定連鎖化事業者が行なう定期報告	1年以内毎	未確認
□ 定期報告 (法75条, 75条の2)	平成15年4月以降に届出を行った建築物(設備)の届出事項に関する維持保全状況報告	3年以内毎	—	—
⑦ その他				
■ 大気汚染防止法 (ばい煙発生施設)	1機関当たりの燃料消費量(重油換算)が下記の値以上の設備 ・ディーゼル: 50ℓ以上/1時間 ・ガソリン: 35ℓ以上/1時間	1年以内毎	R2.01.30 発行 計量証明書	適合
■ 浄化槽法	法定検査	1年以内毎	R2.03.02 汚水処理施設管理日報のみ確認	異常なし

*4: 20年以上経過のため, 変圧器・開閉器・遮断器・交流器等の電気設備の更新計画の推奨あり

2 修繕等の実施計画

(1) 前提条件

各工事にかかる費用の算出方法は以下のとおりです。

①維持管理修繕費：

過去3年間の決算書に紐づく伝票データを基に、修繕料、及び業務委託料のうち、施設の維持・継続に直接関連する費用の平均金額を算出し、当該金額が計画期間中継続して発生するものとして見積もります。

②建物部位、及び設備の改修・更新費用等：

建築物のLCC2019（建築保全センター発行、国交省監修データ）の単価・周期を基に、部位・設備単位で各年度における改修・更新費用等を見積もります。

③建物躯体の更新費用等：

計画期間内に更新周期の到来なく、該当ありません。

(2) 実施計画

第4章「3 修繕等の優先順位付け」で設定した優先順位と上記①の前提条件に基づいて修繕等の実施計画を策定すると計画期間内に発生する修繕等費用は次のとおりです。

①維持管理修繕費

期間内の維持管理修繕費合計（千円）		
2021～2025年	2026～2030年	2031～2050年
87,164	87,164	348,655

②建物部位、及び設備の改修・更新費用等

費目	部位	優先度	期間内の改修・更新費用等費用合計（千円）		
			2021～2025年	2026～2030年	2031～2050年
病院施設（南棟）及び介護老人保健施設	屋根・屋上	中	0	2,300	40,000
	外壁・外部開口部	高	3,880	5,340	14,860
	内部仕上	高	8,430	3,060	11,650
	電気設備	高	227,934	89,864	242,377
	給排水衛生設備	高	49,330	269,133	104,223
	空調換気設備	高	277,556	138,727	361,628
	屋外	高	2,090	2,090	4,180
	エレベーター	高	68,659	1,899	24,675
病院施設（北棟）	屋根・屋上	中	0	800	11,000
	外壁・外部開口部	高	1,320	1,760	4,940
	内部仕上	高	2,870	1,040	3,950
	電気設備	高	28,811	70,118	85,485
	給排水衛生設備	高	2,797	44,590	37,221
	空調換気設備	高	23,948	64,662	72,319
	屋外	高	710	710	1,420
	エレベーター	高	43,368	368	13,601
医師看護師宿舎	屋根・屋上	中	0	0	3,300
	外壁・外部開口部	中	600	0	2,300
	内部仕上	中	2,400	0	4,200
	電気設備	中	562	6,222	4,739
	給排水衛生設備	中	2,635	19,319	25,052
	空調換気設備	中	0	0	0
	屋外	中	0	0	600

③合計

期間内の修繕等費用の合計（千円）		
2021～2025年	2026～2030年	2031～2050年
835,064	809,167	1,422,376

3 削減効果額

(1) 耐用年数

削減効果額の算定にあたり採用した建物部位、及び各設備の目標耐用年数は以下のとおりです。

建築・設備区分	設備名称	法定耐用年数	目標耐用年数
屋根	シート防水	39	25
屋根	アスファルトシングル	39	40
外壁	複層仕上塗材	39	40
外壁	シーリング	39	20
外壁	一般塗装（鉄部）	39	10
外構	アスファルト舗装	39	60
外部建具	カーテンウォール	39	40
外部建具	サッシュ	39	40
内部仕上	塗装	39	10
内部仕上	岩綿吸音板	39	40
内部仕上	複層仕上塗材	39	40
床	ビニル床タイル	39	60
床	体育館用フローリング	39	50
床	塗床	39	60
壁	複層仕上塗材	39	40
壁	ボード貼錬付	39	40
内部雑	スクリーン等	39	40
電気設備	高圧引き込みケーブル	15	30
電気設備	受電設備、高圧配電盤	15	30
電気設備	変圧器盤	15	30
電気設備	高圧コンデンサ盤	15	30
電気設備	非常用蓄電池直流電源装置	6	20
電気設備	幹線設備	15	40
電気設備	電灯分電盤・動力盤設備	15	30
電気設備	照明器具 LED	15	25
電気設備	電灯コンセント	15	40
電気設備	ナースコール	15	20
電気設備	自火報受信機	15	25
電気設備	自火報感知器	15	25
電気設備	非常放送アンプ	15	20
電気設備	放送スピーカー	15	25
電気設備	非常照明	15	40
電気設備	誘導灯	15	25
空調設備	蒸気熱源吸収式冷温水発生器 R-1	15	20
空調設備	冷却塔	13	20
空調設備	暖房用熱交換器	13	20
空調設備	水処理装置	15	20
空調設備	循環ポンプ	15	20
空調設備	膨張タンク	15	30
空調設備	空調用配管	13	30
空調設備	ヘッダー	15	20
空調設備	空調機	13	30
空調設備	ガスヒートポンプチラー	13	30
空調設備	ファンコイル	15	30
空調設備	温水ボイラー	13	30
空調設備	ファンコンベクター	15	30

建築・設備区分	設備名称	法定 耐用年数	目標 耐用年数
空調設備	ファン	15	30
空調設備	換気扇	15	30
空調設備	ヒートポンプユニット	13	30
空調設備	自動制御	15	20
給排水衛生	受水槽	15	30
給排水衛生	加圧ポンプ	15	20
給排水衛生	配管	15	30
給排水衛生	蒸気ボイラー 151-B	15	20
給排水衛生	蒸気ヘッダー	15	20
給排水衛生	ボイラー給水ポンプ	15	20
給排水衛生	還水タンク	15	30
給排水衛生	軟水器	15	20
給排水衛生	貯湯槽	15	25
給排水衛生	給湯循環ポンプ	15	20
給排水衛生	ガス湯沸器	15	15
給排水衛生	排水ポンプ	15	20
給排水衛生	衛生器具	15	40
給排水衛生	プールろ過ポンプ	15	20
給排水衛生	プール熱交換器	15	20
給排水衛生	プールろ過タンク	15	30
給排水衛生	プールろ過制御盤	15	20
給排水衛生	薬注ポンプ	15	20
給排水衛生	屋内消火栓ポンプ	8	30
給排水衛生	屋内消火栓	8	40
給排水衛生	屋内消火栓補給水槽	8	30
エレベーター	設備名称	17	30

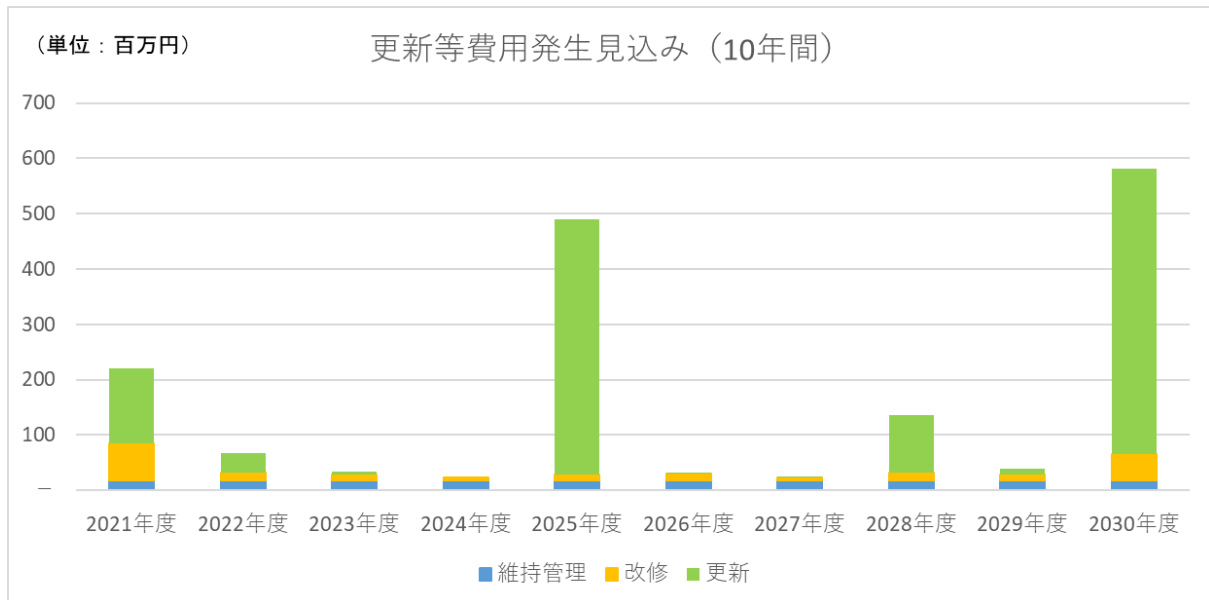
(2) 経費の見込みと削減効果額

「2 修繕等の実施計画」における設定と、上記①で採用した各耐用年数を基に計算した経費の見込み金額の総額、及びそれらの差額（長寿命化対策等による削減効果額）は以下のとおりです。

今後10年間の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

単位：百万円

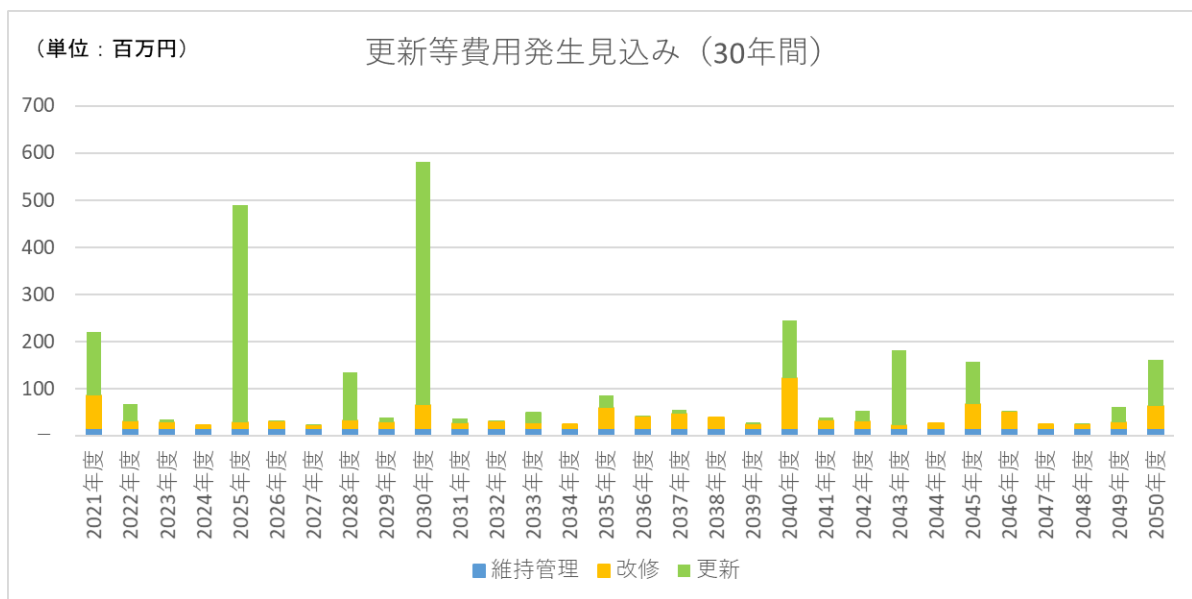
		維持管理 ・修繕 (①)	改修 (②)	更新等 (③)	合計(④) (①+②+③)	耐用年数経過時に 単純更新した場合 (⑤)	長寿命化対策 等の削減効果額 (④-⑤)	現在要している 経費 (過去3年平均)
普通 会計	建築物 (a)	—	—	—	—	—	—	—
	インフラ施設 (b)	—	—	—	—	—	—	—
	計 (a+b)	—	—	—	—	—	—	—
公営 事業 会計	建築物 (c)	174	201	1,269	1,644	1,358	+286	78
	インフラ施設 (d)	—	—	—	—	—	—	—
	計 (c+d)	174	201	1,269	1,644	1,358	+286	78
建築物計 (a+c)		174	201	1,269	1,644	1,358	+286	78
インフラ施設計 (b+d)		—	—	—	—	—	—	—
合計 (a+b+c+d)		174	201	1,269	1,644	1,358	+286	78



今後 30 年間の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

単位：百万円

		維持管理 ・修繕 (①)	改修 (②)	更新等 (③)	合計(④) (①+②+③)	耐用年数経過時に 単純更新した場合 (⑤)	長寿命化対策 等の削減効果額 (④-⑤)	現在要している 経費 (過去3年平均)
普通 会計	建築物 (a)	—	—	—	—	—	—	—
	インフラ施設 (b)	—	—	—	—	—	—	—
	計 (a+b)	—	—	—	—	—	—	—
公営 事業 会計	建築物 (c)	523	673	1,870	3,067	4,812	-1,745	78
	インフラ施設 (d)	—	—	—	—	—	—	—
	計 (c+d)	523	673	1,870	3,067	4,812	-1,745	78
建築物計 (a+c)		523	673	1,870	3,067	4,812	-1,745	78
インフラ施設計 (b+d)		—	—	—	—	—	—	—
合計 (a+b+c+d)		523	673	1,870	3,067	4,812	-1,745	78



4 実施計画の運用方針

ソフト情報及びハード情報を検討した結果、決定した各施設の規模・配置方針は以下のとおりです。いずれの施設も当面は維持継続するものの、利用率が低い医師宿舎については利用率の向上と有効利用の方策について、引き続き検討を実施していきます。

No.	施設名	規模・配置方針
1	市立病院	現在の規模・配置で維持継続
2	介護老人保健施設つる	現在の規模・配置で維持継続
3	医師看護師宿舎	現在の規模を維持しつつ、配置については引き続き検討
4	医師宿舎	今後の利用状況の見込を踏まえてあり方を検討

病院施設の「医療施設個別施設計画」を策定する施設担当課は、所管する施設の管理運営はもとより、計画に基づき中長期的な視点で計画的に修繕・更新等を実施するとともに、時代のニーズに応じた施設の活用方法を検討するなど、適切な公共施設マネジメントを進めていかなければなりません。

そのためには、今後の対応方針を以下のとおりとし、「本計画」の実現に向けた取組を進めていきます。

(1) 情報の一元管理と庁内連携について

公共施設マネジメントを所管する総務企画課は、各施設所管課との定期的な情報共有を図るなど庁内連携に努めます。

(2) 個別施設計画の改訂について

社会環境の変化等への対応や、「総合管理計画」の改訂を鑑み、「本計画」は原則として5年ごとに改訂を実施します。

なお、各施設の方針、利用状況、必要性を記載した施設カルテ及び今後の修繕計画や対策費用を記載した工程表については定期的に更新を行い、常に最新の状態が把握できるように努め、「本計画」の改訂の際の基礎データとなるよう適切な管理を行ないます。

当該運用にあたっては、PDCAサイクル（実施計画の策定→計画の実行→方針や目標の評価→計画に反映のサイクル）を活用した業務サイクルを定着させた、適切な執行管理を行っていきます。

都留市立病院個別施設計画

発行年月：令和3年3月

発行：都留市立病院

編集：総務企画課

所在地：〒402-0056 山梨県都留市つる 5-1-55

電話：0554-45-1811（代表）