

中野市

保健・福祉施設個別施設計画

(令和3年度～令和 7 年度)

令和 3 年 8 月 策定

令和 5 年 3 月 改定

令和 6 年 3 月 改定

令和 7 年 3 月 改定

長野県中野市

目 次

第1章 個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ	
1 計画策定の背景と目的	1
2 公共施設等総合管理計画と個別施設計画との関係	1
第2章 個別施設計画の対象施設、計画期間	
1 対象施設	2
2 計画期間	3
第3章 個別施設計画を取り巻く現状と課題	
1 市有施設の状況	3
2 施設の管理運営に掛かる経費及び利用状況	4
3 基本的な方針	6
4 「今後の方針」について	7
第4章 対策の優先度の考え方	
1 対策の優先度の考え方	8
2 対策の実施方法	8
第5章 個別施設の状態等	
1 建物健全度の把握	9
2 部位の重要度係数	9
3 現況劣化度の算出	10
4 現況劣化度による対策内容	10
5 建物健全度の程度	10
6 設置目的等	12
第6章 対策内容と実施時期	
1 対策内容の考え方	12
2 改修・修繕の整備方針	14
3 対策の優先度	15
4 対策費用	16

第1章 個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

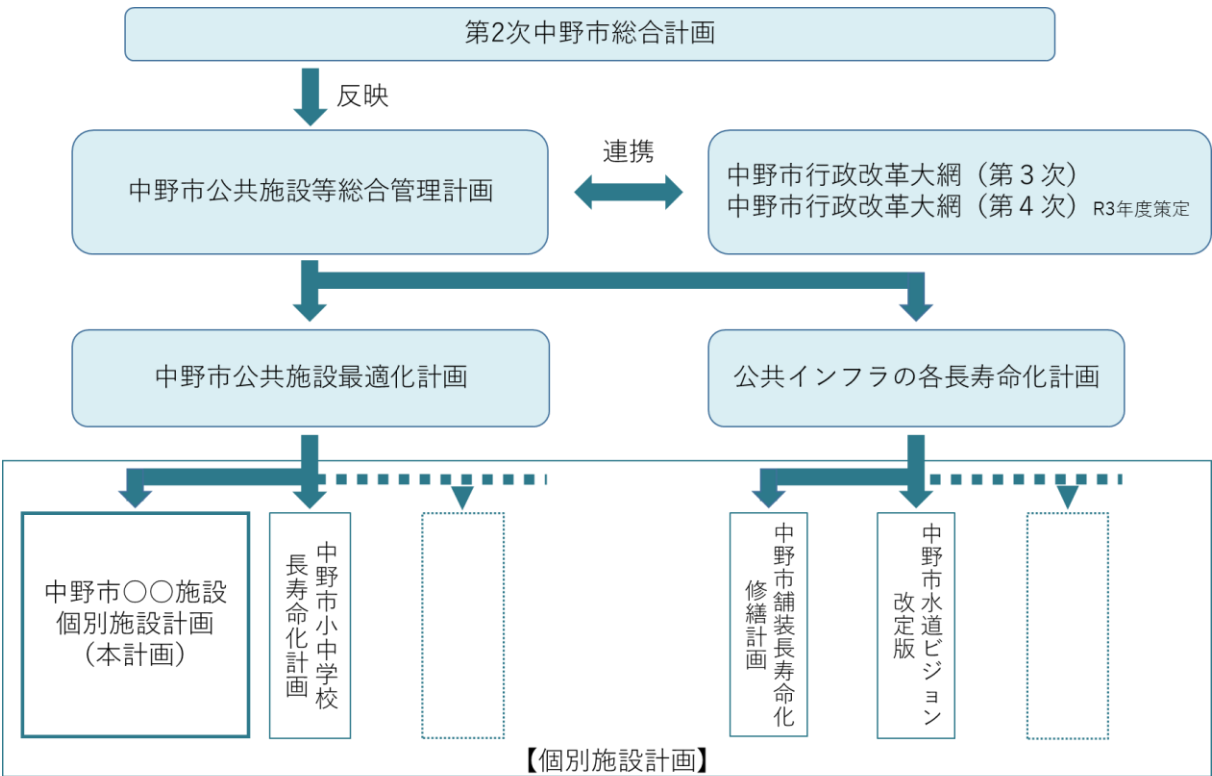
本市では、平成28年4月に長期的な視点に立って公共施設等の最適化を進めていくための基本的な方向性を示す「中野市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を定めました。この計画に基づき、平成29年4月に策定した「中野市公共施設最適化計画」（以下、「最適化計画」という。）では、必要な機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効果的・効率的な公共施設等のあり方を実現できるよう取組を進めるため、総合管理計画で目標とした平成28年度から令和7年度の間に延床面積ベースで20%縮減に向けて、公共施設の具体的な再配置を定めました。

2 公共施設等総合管理計画と個別施設計画との関係

本計画の「中野市保健・福祉施設個別施設計画」（以下、「個別施設計画」という。）では、公共施設の最適化に向けた取組を行うため、最適化計画で定めた今後の方向性の実行計画を目的とし、公共施設を将来にわたって適正に管理していきます。

このため、公共施設の安全性や健全性などを確認するための点検診断を実施し、劣化状況の確認を行い、今後かかる修繕等を計画的に管理する予防保全によって費用の低減などさまざまな取組を実施します。

本計画は、最適化計画の下位計画であり、国の「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日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）の体系における本市の個別施設計画に該当します。



第2章 個別施設計画の対象施設、計画期間

1 対象施設

本計画で対象とする施設は、最適化計画の「第1章 公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針 公共施設の保有状況」の大分類「保健・福祉施設」を対象とし、施設類型ごとに記述します。

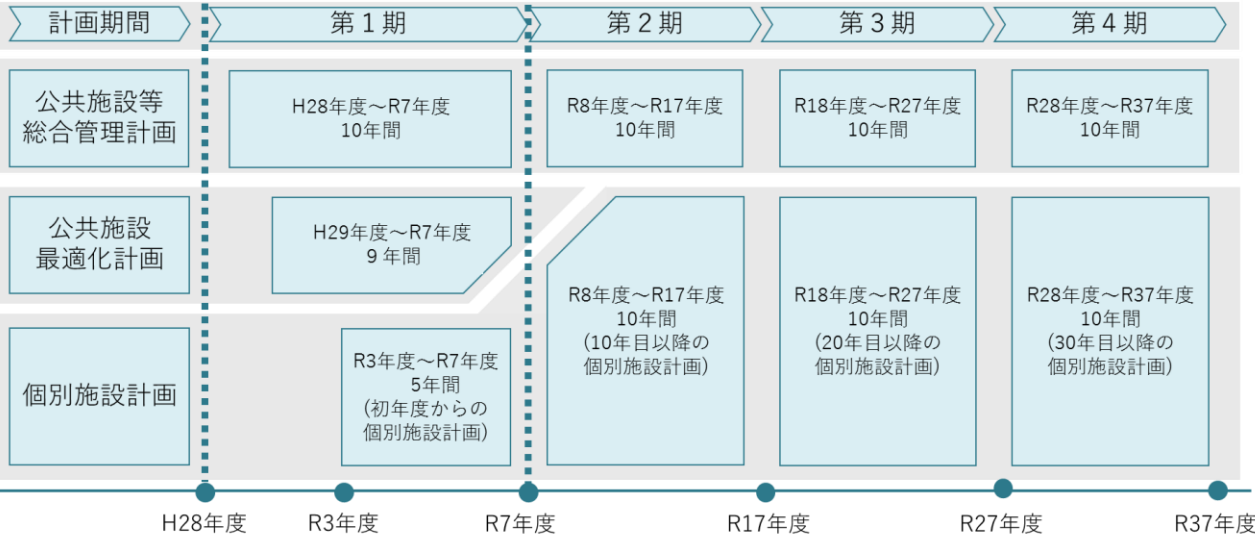
表：対象施設一覧表

施設類型	施設名	供用 開始年	最適化計画 (H27.4) 延床面積	所管部署
高齢者福祉施設	デイサービスセンターうまし苑	H6	475.54 m ²	高齢者支援課
	デイサービスセンターつどい苑	H7	538.11 m ²	高齢者支援課
	デイサービスセンターさくら	H8	890.71 m ²	高齢者支援課
	高齢者センター	S63	88.60 m ²	高齢者支援課
	さんさん館	H12	99.37 m ²	福祉課
障がい者 福祉施設 ・ 授産施設	中野社会就労センター	S59	630.31 m ²	社会就労センター
	豊田社会就労センター	H16	388.84 m ²	社会就労センター
	豊田社会就労センター豊井分場	S56	756.90 m ²	社会就労センター
	福祉ふれあいセンター	H4	1,253.12 m ²	福祉課
	福祉ふれあいセンター永田分場	H16	87.30 m ²	福祉課
	りんごの木共同作業所	H4	202.66 m ²	福祉課
	びあワーク就労支援施設	S45	608.67 m ²	福祉課
	障がい者デイサービスセンターいこいの里	H1	434.35 m ²	福祉課
	共同生活福祉施設	不明	297.94 m ²	福祉課
保健施設	中野保健センター	H18	2,419.74 m ²	健康づくり課
	豊田保健センター	H3	87.75 m ²	健康づくり課

2 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である最適化計画（総合管理計画）の計画終了年度とあわせ令和3年度から令和7年度までとします。

また、公共施設の計画的な施設管理には長期的に取り組む必要があることから、第1～4期に分け、第2期以降、10年ごとに個別施設計画の見直しを行います。（既存計画等に従い進めるものは、この限りではありません）



第3章 個別施設計画を取り巻く現状と課題

1 市有施設の状況

平成27年4月1日現在で本市が保有する公共施設は286施設、505棟、延床面積（総量）は214,518.60㎡となります。最も広いのは学校教育系施設で92,245.86㎡（43.0%）、次いでスポーツ・レクリエーション系施設17,924.32㎡（8.95%）、子育て支援施設で16,814.73㎡（8.4%）になります。

公共施設の多くは、昭和40年代から平成にかけて建設されました。築50年以上を経過する建物も32棟あり、生産年齢人口が減少する中、全ての建物を更新することは難しい状況です。

表：ストック情報一覧表（高齢者福祉施設）

施設名	耐震	棟名	建築年	構造	階数	延床面積
デイサービスセンターうまし苑	有	本館・機械棟	H6	S	1/0	323.03 ㎡
	有	城山棟	H11	S	1/0	152.51 ㎡
デイサービスセンターつどい苑	有	本館	H7	S	1/0	398.60 ㎡
	有	白山棟	H14	S	1/0	139.51 ㎡
デイサービスセンターさくら	有	本館	H8	S	1/0	579.41 ㎡
	有	倉庫	H18	S	1/0	215.30 ㎡
	有	すみれ・渡り廊下	H8	不明	1/0	96.00 ㎡
高齢者センター	有	中野児童センター	S62	S	2/0	88.60 ㎡
さんさん館	有	さんさん館	H12	W	1/0	99.37 ㎡

※(未)は、耐震診断未了の意

※延床面積は最適化計画（H27.4）のもの

表：ストック情報一覧表（障がい者福祉施設・授産施設）

施設名	耐震	棟名	建築年	構造	階数	延床面積
中野社会就労センター	有	中野社会就労センター	S59	S	1/0	630.31 ㎡
豊田社会就労センター	有	永田窓口サービスステーション	H16	S	1/0	388.84 ㎡
豊田社会就労センター豊井分場	有	豊田社会就労センター豊井分場	S56	LS	2/0	707.43 ㎡
	(未)	車庫兼荷受所	S56	不明	1/0	49.47 ㎡
福祉ふれあいセンター	有	福祉ふれあいセンター	H4	S	2/0	1,127.98 ㎡
	有	倉庫	H4	S	2/0	125.14 ㎡
福祉ふれあいセンター永田分場	有	永田窓口サービスステーション	H16	S	1/0	87.30 ㎡
りんごの木共同作業所	有	りんごの木共同作業所	H4	W	1/0	202.66 ㎡
びあワーク就労支援施設	有	びあワーク就労支援施設	S45	S	2/0	608.67 ㎡
障がい者デイサービスセンター いこいの里	有	障がい者デイサービスセンター いこいの里	H1	S	1/0	434.35 ㎡
共同生活福祉施設	(未)	共同生活福祉施設	不明	S	3/0	297.94 ㎡

※(未)は、耐震診断未了の意

※延床面積は最適化計画（H27.4）のもの

表：ストック情報一覧表（保健施設）

施設名	耐震	棟名	建築年	構造	階数	延床面積
中野保健センター	有	中野保健センター	S56	S	2/0	2,419.74 ㎡
豊田保健センター	有	豊田保健センター	H3	RC	2/0	87.75 ㎡

※(未)は、耐震診断未了の意

※延床面積は最適化計画（H27.4）のもの

2 施設の管理運営に掛かる経費及び利用状況

表：管理運営経費情報一覧表（高齢者福祉施設）

施設名	歳入（千円）				歳出（千円）				
	補助金	使用料 手数料	その他	計	光熱 水費	維持 保全費	使用料 賃借料	人件費	計
デイサービスセンターうまし苑	0	0	0	0	0	0	0	0	0
デイサービスセンターつどい苑	0	0	0	0	0	0	0	0	0
デイサービスセンターさくら	0	0	0	0	0	2,052	0	1,223	3,275
高齢者センター	0	0	0	0	71	186	0	64	321
さんさん館	0	0	0	0	0	244	0	1,546	1,790

※H28～H30年のデータの平均値を使用しています

表：管理運営経費情報一覧表（障がい者福祉施設・授産施設）

施設名	歳入（千円）				歳出（千円）				
	補助金	使用料 手数料	その他	計	光熱 水費	維持 保全費	使用料 賃借料	人件費	計
中野社会就労センター	0	117	37,470	37,587	854	15,554	0	29,804	46,212
豊田社会就労センター	0	5	5,361	5,366	342	2,342	0	4,498	7,182
豊田社会就労センター豊井分場	0	80	7,410	7,490	412	4,591	0	7,821	12,824
福祉ふれあいセンター	9,177	0	0	9,177	0	46,943	1,751	257	48,951
福祉ふれあいセンター永田分場	2,910	0	0	2,910	0	5,757	0	257	6,014
りんごの木共同作業所	6,362	0	0	6,362	0	12,471	471	257	13,199
ぴあワーク就労支援施設	0	76,801	0	76,801	0	44,770	0	665	45,435
障がい者デイサービスセンター いこいの里	0	29,320	0	29,320	0	34,917	0	1,481	36,398
共同生活福祉施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※H28～H30年のデータの平均値を使用しています

表：管理運営経費情報一覧表（保健施設）

施設名	歳入（千円）				歳出（千円）				
	補助金	使用料 手数料	その他	計	光熱 水費	維持 保全費	使用料 賃借料	人件費	計
中野保健センター	0	0	286	286	1,768	8,436	8,718	3,414	22,336
豊田保健センター	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※H28～H30年のデータの平均値を使用しています

表：施設利用者情報一覧表（高齢者福祉施設）

施設名	年間開館日数	利用者数	稼働率	利用者1人 当たりコスト	床面積1㎡ 当たりコスト
デイサービスセンターうまし苑	0日	0人	-	-	0円/㎡
デイサービスセンターつどい苑	0日	0人	-	-	0円/㎡
デイサービスセンターさくら	365日	26,721人	96.7%	122円/人	3,676円/㎡
高齢者センター	359日	1,996人	31.2%	160円/人	3,623円/㎡
さんさん館	359日	480人	23.4%	3,729円/人	18,013円/㎡

※H28～H30年のデータの平均値を使用しています

表：施設利用者情報一覧表（障がい者福祉施設・授産施設）

施設名	年間開館日数	利用者数	稼働率	利用者1人 当たりコスト	床面積1㎡ 当たりコスト
中野社会就労センター	244 日	23,697 人	100.0%	1,950 円/人	73,316 円/㎡
豊田社会就労センター	244 日	2,483 人	99.2%	2,892 円/人	18,470 円/㎡
豊田社会就労センター豊井分場	244 日	3,204 人	74.6%	4,002 円/人	16,942 円/㎡
福祉ふれあいセンター	240 日	14,328 人	100.0%	3,416 円/人	39,063 円/㎡
福祉ふれあいセンター永田分場	240 日	786 人	100.0%	7,651 円/人	68,888 円/㎡
りんごの木共同作業所	240 日	2,743 人	100.0%	4,811 円/人	65,128 円/㎡
ぴあワーク就労支援施設	243 日	5,913 人	100.0%	7,683 円/人	74,646 円/㎡
障がい者デイサービスセンター いこいの里	244 日	2,956 人	100.0%	12,313 円/人	83,798 円/㎡

※H28～H30年のデータの平均値を使用しています

表：施設利用者情報一覧表（保健施設）

施設名	年間開館日数	利用者数	稼働率	利用者1人 当たりコスト	床面積1㎡ 当たりコスト
中野保健センター	327 日	31,161 人	100.0%	716 円/人	9,230 円/㎡
豊田保健センター	287 日	22,002 人	100.0%	0 円/人	0 円/㎡

※H28～H30年のデータの平均値を使用しています

3 基本的な方針

高齢者福祉施設については、利用者数が減少傾向です。民間事業者により充足している施設については、目的用途の変更、集約化を検討します。

障がい者福祉施設については、老朽化した施設もあることから、当面維持活用を図りながら他の代替施設について検討します。

授産施設については、経費削減のため、指定管理者による管理運営の移行及び施設の老朽化に伴う統廃合を検討します。

保健施設については、有効活用を検討し、目的用途の変更、統廃合を行います。

施設の縮減目標（延床面積ベース）	
総量の1.0%分	約2,100㎡

4 「今後の方針」について

令和3年度からの施設の方針を「機能（ソフト）」と「建物（ハード）」に分けて、それぞれ検討します。

各方針については、施設の健全度や施設機能、利用状況などを考慮しながら、今後の方針を設定します。

施設	方針	内容
機能 (ソフト)	現状維持	公共施設の機能として維持
	複合化	複数の機能を持つ施設に変更
	統合	同じ機能の施設を一つに集約
	廃止	公共による事業の終了
	転用	施設の機能を異なる機能に変更
	移転	施設の機能を他の施設に移転
	検討継続	施設のあり方の検討
建物 (ハード)	現状維持	施設を維持
	取壊し	施設を解体
	建替え・新設	施設を解体し、新たに建替え又は新設
	改修	施設の改修と修繕
	譲渡・貸付	施設を譲渡又は貸付
	返還	施設を所有者へ返還
	検討継続	施設のあり方の検討

表：公共施設の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

施設類型	施設名	棟名	最適化計画 (H27.4) 延床面積	今後の方針		縮減面積	完了 予定	R7.3現在 延床面積	取組の内容
				機能	建物				
高齢者 福祉施設	高齢者センター	中野児童センター	88.60㎡	現状維持	現状維持		R5	88.60㎡	
	さんさん館	さんさん館	99.37㎡	現状維持	現状維持		-	99.37㎡	
障がい者 福祉施設 ・ 授産施設	中野社会就労センター	中野社会就労センター	630.31㎡	現状維持	現状維持		-	630.31㎡	
	豊田社会就労センター	永田窓口サービスステーション	388.84㎡	現状維持	現状維持		-	388.84㎡	(R2年度に豊田社会就労センター・豊井分場を統合)
	福祉ふれあいセンター	福祉ふれあいセンター	1,127.98㎡	現状維持	現状維持		-	1,127.98㎡	
		倉庫	125.14㎡	現状維持	現状維持		-	125.14㎡	
	福祉ふれあいセンター永田分場	永田窓口サービスステーション	87.30㎡	現状維持	現状維持		-	87.30㎡	
	りんごの木共同作業所	りんごの木共同作業所	202.66㎡	検討継続	検討継続		R7	202.66㎡	あり方の検討
	びあワーク就労支援施設	びあワーク就労支援施設	608.67㎡	検討継続	検討継続		R7	608.67㎡	あり方の検討
保健施設	障がい者デイサービスセンター いこいの里	障がい者デイサービスセンター いこいの里	434.35㎡	現状維持	検討継続		R7	434.35㎡	あり方の検討
	中野保健センター	中野保健センター	2,419.74㎡	検討継続	検討継続		R7	2,419.74㎡	子育て支援施設に一部分類替え あり方の検討
	豊田保健センター	豊田保健センター	87.75㎡	廃止	現状維持		R3	87.75㎡	

表：H27年4月1日からR7年3月末までに縮減した面積

高齢者 福祉施設	デイサービスセンターうまし苑	本館・機械棟	323.03㎡	移転	譲渡	323.03㎡	H30	0.00㎡	民間へ譲渡
		城山棟	152.51㎡	移転	譲渡	152.51㎡	H30	0.00㎡	
	デイサービスセンターつどい苑	本館	398.60㎡	移転	譲渡	398.60㎡	H30	0.00㎡	
		白山棟	139.51㎡	移転	譲渡	139.51㎡	H30	0.00㎡	
	デイサービスセンターさくら	本館	579.41㎡	廃止	譲渡	579.41㎡	R5	0.00㎡	民間へ譲渡
		倉庫	96.00㎡	廃止	譲渡	96.00㎡	R5	0.00㎡	
すみれ・渡り廊下		215.30㎡	廃止	譲渡	215.30㎡	R5	0.00㎡		
障がい者 福祉施設 ・ 授産施設	豊田社会就労センター豊井分場	車庫兼荷受所	49.47㎡	廃止	取壊し	49.47㎡	H30	0.00㎡	民間へ譲渡
		豊田社会就労センター豊井分場	707.43㎡	廃止	譲渡・取壊し	707.43㎡	R4	0.00㎡	
	共同生活福祉施設	共同生活福祉施設	297.94㎡	廃止	譲渡	297.94㎡	H28	0.00㎡	民間へ譲渡
保健施設	中野保健センター	中野保健センター	2,419.74㎡	一部転用	現状維持	261.03㎡	H30	2,158.71㎡	中央子育て支援センターに一部転用 子育て支援施設に一部分類替え

第4章 対策の優先度の考え方

1 対策の優先度の考え方

個別施設の状態（施設の損傷及び部材や材料の劣化の状況やその要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、重要性等を考慮し、対策の優先度を明確にします。ただし、優先度については、施設の今後の方針や施設状況、社会情勢から、総合的に判断しながら柔軟に対応します。

〔優先度の考え方〕

- ① 本計画 第3章 表：公共施設の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針
- ② 建物健全度の程度（第5章に記載）
- ③ 設置目的等（第5章に記載）
- ④ 利用状況（第3章に記載）

2 対策の実施方法

本計画に基づき定期的に点検・診断、修繕を行い、施設の継続的な維持管理を実施するため、計画、実行、検証、改善のPDCAサイクルにより安全で快適な施設の維持管理に努めます。

第5章 個別施設の状態等

1 建物健全度の把握

各施設の建物健全度については、各施設の劣化状況を「現況劣化度」として定量化します。

建築物の各部の劣化状況は、施設調査カルテにより現地における目視調査を主体とし、下表のとおり4段階で評価基準とそれぞれの評価点を定めます。

劣化状況評価は、「中野市公共施設保全ガイドライン」に基づき評価します。

この点検結果に基づき、効率的な維持及び修繕が図られるように必要な措置を講じます。

目視による評価基準		劣化状況 評価点
A 評価	概ね良好	10点
B 評価	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	40点
C 評価	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上・機能上の低下の兆しが見られる。	70点
D 評価	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある。	100点

2 部位の重要度係数

部位により建築物の安全性もしくは機能性に及ぼす影響が異なることから、財団法人建築保全センター発行の「ライフサイクルコストデータベース（H31年度版）」の分類を参考とし、屋根・屋上、外壁は長寿命化に資するため、特に躯体を保護する重要な部位とし、部位ごとの重要度係数を次の4段階で評価します。

部位		重要度係数	判断基準
1 屋根・屋上	(屋根)	1.00	特に安全性に関わる
2 外壁	(外壁)	1.00	特に安全性に関わる
3 外部開口部	(外部建物)	0.50	計画保全が望ましい
4 内部仕上げ	(内部、内部建物)	0.25	適正に維持管理
5 電気設備	(電力、受変電、電力貯蔵・発電、通信・情報、通信・情報(防災)、中央監視、避雷・屋外、自動制御)	0.75	計画保全にすべき
6 給水設備	(給排水衛生、消火、ガス)	0.75	計画保全が望ましい
7 排水設備	(給排水衛生)	0.75	計画保全が望ましい
8 空調設備	(空調、排気、排煙)	0.75	計画保全にすべき
9 その他設備(EV等)	(昇降機その他)	0.50	計画保全が望ましい
10 外溝	(外構)	0.25	適正に維持管理

3 現況劣化度の算出

評価する部位ごとに、1 で求めた評価点に重要度係数を掛け合わせ、合計した後、評価の対象部位数で割った値を現況劣化度として算出します。

(各部の劣化状況評価点×部位別の重要度係数)の総和

評価対象部位の合計

現況劣化度

+ 築年数 = 総合劣化度

4 現況劣化度による対策内容

現況劣化度、築年数、施設の状況等に基づき、必要な対策を講じます。

区分	現況劣化度	築年数	施設の状況等	評価
I	40点以上	60 年以上	構造躯体及び設備等の劣化が著しく、施設機能の維持が困難な施設	建替（集約・解体）
II	30点以上	40 年以上	構造躯体及び設備等の劣化が見られるが、保全による施設機能の回復が見込める施設	長寿命化改修
III	20点以上	20 年以上	構造躯体及び設備等の劣化状況に応じた保全が必要な施設	中規模修繕
IV	20点未満	20 年未満	構造躯体及び設備等はほぼ健全であり、維持保全を行う施設	維持保全

5 建物健全度の程度

表：劣化状況評価結果一覧表（高齢者福祉施設）

施設名		劣化状況評価結果																				現況劣化度
棟名	屋根・屋上	外壁	外部開口部	内部仕上げ	外構	電気設備								空調設備			給水設備			その他設備		
	屋根	外部	外部建物	内部建物	外構	電力	受変電	電力貯蔵・発電	通信・情報	通信・情報（防災）	中央監視	避雷・屋外	自動制御	空調	排気	排煙	給排水衛生	消火	ガス			
デイサービスセンターさくら																						
本館		A	A	A	D	D	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	C	C	A	13.25
倉庫		A	A	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.25
すみれ・渡り廊下		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	6.00
高齢者センター																						
中野児童センター		B	C	C	D	D	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	A	23.00
さんさん館																						
さんさん館		A	B	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	10.25

※給排水衛生・消火・ガスの評価は、施設調査カルテの給水設備・排水設備の評価から低いものを表記しています。そのため、表記の現況劣化度と劣化度計算の結果が一致しない場合があります。

表：劣化状況評価結果一覧表（障がい者福祉施設・授産施設）

施設名		劣化状況評価結果																										
棟名		屋根・屋上	外壁	外部開口部	内部仕上げ		外構	電気設備							空調設備			給水設備			その他設備	現況劣化度						
		屋根	外部	外部建物	内部	内部建物	外構	電力	受変電	電力貯蔵・発電	通信・情報	通信・情報（防災）	中央監視	避雷・屋外	自動制御	空調	排気	排煙	給排水衛生	消火	ガス		昇降機その他					
中野社会就労センター																												
	中野社会就労センター	A	A	A	A	A	D	C	C	C	C	C	C	C	C	A	A	A	B	A	A	A						15.50
豊田社会就労センター																												
	永田窓口サービスステーション	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						6.50
福祉ふれあいセンター																												
	福祉ふれあいセンター	B	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						10.25
	倉庫	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						7.25
福祉ふれあいセンター永田分場																												
	永田窓口サービスステーション	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						6.50
りんごの木共同作業所																												
	りんごの木共同作業所	C	D	A	B	B	C	C	C	C	C	C	C	C	C	A	A	A	A	A	A	A						28.25
びあワーク就労支援施設																												
	びあワーク就労支援施設	C	C	A	C	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						20.00
障がい者デイサービスセンターいこいの里																												
	障がい者デイサービスセンターいこいの里	B	A	B	A	A	B	B	B	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C	C	C	A						27.50

表：劣化状況評価結果一覧表（保健施設）

施設名		劣化状況評価結果																						
棟名		屋根・屋上	外壁	外部開口部	内部仕上げ		外構	電気設備							空調設備			給水設備			その他設備	現況劣化度		
		屋根	外部	外部建物	内部	内部建物	外構	電力	受変電	電力貯蔵・発電	通信・情報	通信・情報（防災）	中央監視	避雷・屋外	自動制御	空調	排気	排煙	給排水衛生	消火	ガス		昇降機その他	
中野保健センター																								
	中野保健センター	-	B	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	C	B	B	-	17.75	
豊田保健センター																								
	豊田保健センター	C	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	20.25	

※給排水衛生・消火・ガスの評価は、施設調査カルテの給水設備・排水設備の評価から低いものを表記しています。そのため、表記の現況劣化度と劣化度計算の結果が一致しない場合があります。

6 設置目的等

施設名称	設置目的
デイサービスセンターさくら	在宅高齢者の通所介護サービスを実施する。
高齢者センター	高齢者の教養の向上及び生きがいを図る。
さんさん館	高齢者の自立生活の助長を行うとともに、健康の増進及び生きがいづくりを図る。
中野社会就労センター	社会福祉の増進を図る。
豊田社会就労センター	
福祉ふれあいセンター	障がい者福祉の増進を図る。
福祉ふれあいセンター永田分場	障がい者福祉の増進を図る。(技能習得及び就労の機会の提供)
りんごの木共同作業所	精神障がい者の社会復帰の促進を図る。
ぴあワーク就労支援施設	
障がい者デイサービスセンターいこいの里	障がい者の日中活動の場の提供と家庭介護者の負担軽減
中野保健センター	市民の保健衛生の向上を図る。
豊田保健センター	

第6章 対策内容と実施時期

1 対策内容の考え方

公共施設等の機能を維持するうえで必要となるメンテナンスは、施設の規模、設置環境、利用状況等によって大きく異なり、過度な対応は管理経費の増大を招き、過小な対応は機能の維持や利用者の安全確保に支障を来す可能性があります。

維持管理に当たっては、各施設の設置環境や利用状況を分析し、将来必要となる機能や、それを維持し続けるためのメンテナンスサイクルを構築するための管理基準として、今後も維持する公共施設については「中野市公共施設保全ガイドライン」に基づき、非木造施設は80年、木造施設は60年を目標使用年数として、定期的な点検、診断を実施し、計画的な維持補修によって長寿命化を推進します。

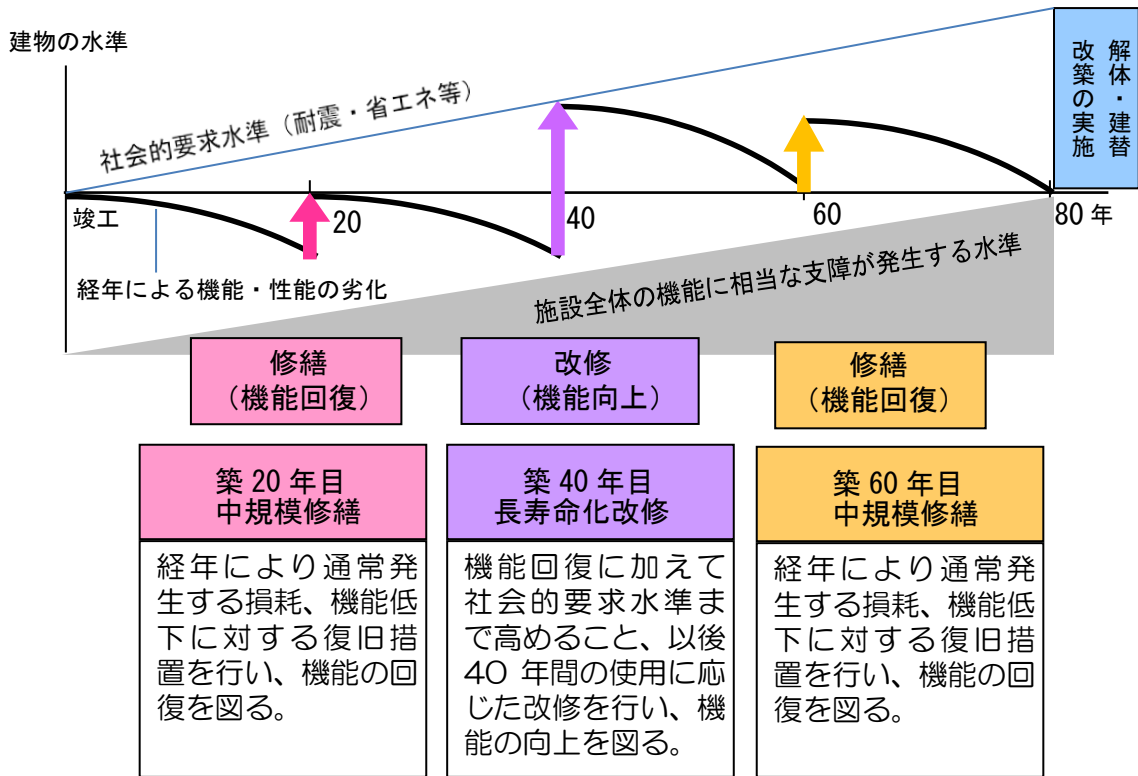
既存施設の更新に際しては、その施設のニーズを精査し、将来の負担を増やさないためにも必要な施設のみ更新をします。

構造別の目標使用年数

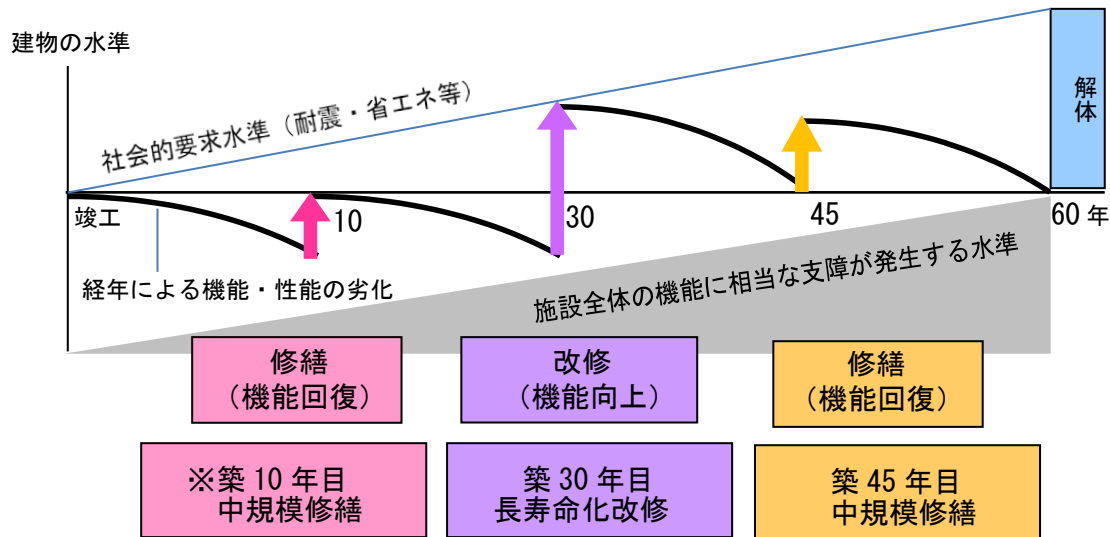
構造種別	目標使用年数
SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)、RC(鉄筋コンクリート造)、PC	80年
S(鉄骨造)、CB(コンクリートブロック)	80年
LS(軽量鉄骨造)、W(木造)	60年

長寿命化にあたり建物が経年で老朽化するほか、耐震性能や省エネ性能などの社会的要求水準は年々高まるため、定期的に修繕・改修を行わなければ建物の機能に支障が生じます。そこで、目標使用年数を 80 年とした施設は、築 40 年目に建設時の水準を高める省エネ、バリアフリー、防災等を含む長寿命化改修を行うこととします。さらに部位の更新時期に合わせて 20 年程度の周期に中規模修繕することで建物に求められる性能を維持します。

非木造 長寿命化のイメージ（躯体の目標使用年数を 80 年間使用する場合）



木造 長寿命化のイメージ（躯体の目標使用年数を 60 年間使用する場合）



※木造は初回の修繕を早めることで長寿命化に繋がります。

2 改修・修繕の整備方針

長寿命化する施設は、以下の配慮を加えながら、各部位の整備レベルを設定した改修等を行います。

① 長寿命化において配慮すべき項目

項目	内容
可変性	将来の機能向上や用途変更に対応できるように、機械室、配管スペース、階高、設計荷重等に余裕を持たせる設計とする。
更新性	建築物を構成する部材は多く、それぞれの耐用年数も異なり、物理的、機能的劣化の速度も異なることから、改修工事の際は耐用年数があるほかの部位に影響がないよう、更新可能な構造とする。
耐久性	使用する部材は、ライフサイクルコストを考慮して耐久性の高いものを選択する。
メンテナンス性	清掃や保守点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施するため、足場やゴンドラの設置を可能とする。
省エネルギー、省資源	再生可能エネルギーの活用等も含め環境負荷の低減に対応した設計とする。

② 整備レベルの設定

整備の目的		A 各部の機能を最大限に向上	B 内部改修と同時に機能を向上	C 長寿命化する部位を中心に改修	D 維持補修等
整備レベル		高  低			
部位		改修工事の内容			
外部仕上	屋根・屋上	断熱保護防水	断熱シート防水	シート防水	浮き部補修
		金属屋根葺替	カバー工法	ウレタン塗布	塗装
	外壁	外断熱化 (湿式、乾式)	外壁吹付(防水型複層材等)		浮き部補修 (クラック補修程度)
			内断熱	断熱なし	
	外部開口部	サッシ交換 (複層ガラス等)	カバー工法	ガラス交換	シーリング打替 (開閉調整程度)
			(複層ガラス等)		
	その他外部	日射抑制装置	庇等を設置しない		
手すり等鉄部塗装					
内部仕上	内部仕上げ (居室等)	内装全面改修 (木質化等)	内装部分改修 天井：塗装 壁：塗装 床：張替 等	内部仕上修繕 天井：塗装 壁：塗装 床：補修 等	既存のまま
	便所	内装全面改修 (ドライ化等)		既存のまま	
			器具交換 (感知式等)	器具交換 (暖房洗浄型)	器具交換 (節水型等)
電気設備	受変電設備	受変電設備交換(容量の適正化)			
		自家発電設備更新			
	照明器具	幹線更新	配線類更新		
LED照明に交換 (人感センサー、照度センサー付)			LED照明に交換		
機械設備	給水排水設備	給水設備改修(給水方式変更、給水ポンプ更新)			
		雨水・中水利用	給水管交換		
	空調設備	マルチエアコン	パッケージ (GHP/EHP)	中央方式	FF式暖房機
		カセット、熱交換器交換			換気扇類交換

3 対策の優先度

第4章の考え方を基本に、各施設の対策優先度を定め、順位の高い施設から必要な措置を講じます。

表：対策優先度一覧表（高齢者福祉施設）

優先度	施設名	実施内容
1	高齢者センター	施設機能を維持するため、定期的に点検等を実施し、劣化の有無や兆候を可能な限り確認し、計画的に修繕等を行うことで長寿命化を図る。
2	さんさん館	建物が健全であるため、維持保全を行い、劣化を防ぐ。

表：対策優先度一覧表（障がい者福祉施設・授産施設）

優先度	施設名	実施内容
1	りんごの木共同作業所	施設機能に影響する著しい劣化が一部に見られるため早急に修繕を行い、計画的な点検・修繕により建物の長寿命化を図る。
2	障がい者デイサービスセンターいこいの里	施設機能を維持するため、定期的に点検等を実施し、劣化の有無や兆候を可能な限り確認し、計画的に修繕等を行うことで長寿命化を図る。
3	びあワーク就労支援施設	施設機能を維持するため、定期的に点検等を実施し、劣化の有無や兆候を可能な限り確認し、計画的に修繕等を行うことで長寿命化を図る。
4	中野社会就労センター	建物は概ね健全に保たれているが、一部に著しい劣化が見られるため、早急に必要な修繕を行い、建物の健全度を保つ。
5	福祉ふれあいセンター	建物が健全であるため、維持保全を行い、劣化を防ぐ。
6	豊田社会就労センター	建物が健全であるため、維持保全を行い、劣化を防ぐ。
7	福祉ふれあいセンター永田分場	建物が健全であるため、維持保全を行い、劣化を防ぐ。

表：対策優先度一覧表（保健施設）

優先度	施設名	実施内容
1	豊田保健センター	施設機能は廃止する。（建物は複合施設として活用する。）
2	中野保健センター	建物が健全であるため、維持保全を行い、劣化を防ぐ。

4 対策費用

各個別施設計画に「中長期修繕・更新計画 内訳書」を添付し、各年度における修繕、改修、解体及び更新に要する費用について記載しています。ただし、延床面積が100㎡未満の施設については省略しています。

費用の算出については、一般財団法人建築保全センター発行の「建築物のライフサイクルコスト」に基づき、公共施設マネジメントシステムを用いて作成しています。

ライフサイクルコスト算出については、建物の棟ごとに算出基準の棟モデル（部材数量、部材単価等）に当てはめ、棟モデルに延床面積を乗じて、修繕等コストを算出しています。