

**一部事務組合
下田メディカルセンター施設
長寿命化計画（個別施設計画）**

令和2年度～令和11年度

令和3年2月3日

一部事務組合下田メディカルセンター

1 はじめに

国や全国の地方公共団体等では、過去に建設された公共施設等が、今後大量に大規模改修や建て替えの時期を迎えることが懸念され、政府において「インフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）」が取りまとめられた。この基本計画により、一部事務組合下田メディカルセンター（以下「組合」という。）においても、一部事務組合下田メディカルセンター施設長寿命化計画（行動計画）を平成 28 年度に策定したところである。

また、基本計画において、上記行動計画のほか、具体的な対応方針を定めた個別施設毎の長寿命化計画（以下「個別施設計画」という。）の策定が求められているところである。

組合が所管・管理する施設について、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とりまとめた「医療施設におけるインフラ長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することにより、住民の安全・安心の確保、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るため、下記施設を対象とする。

分野	対象施設
病院事業	病院（下田メディカルセンター） 診療所（附属みなとクリニック）
介護事業	介護老人保健施設（なぎさ園）

2 背景・目的等

（1）背景

組合が所管する三施設のうち下田メディカルセンター及び附属みなとクリニックについては、指定管理協定書に基づく費用負担区分により、指定管理者と組合で点検、診断、修繕、更新等を実施している。

介護老人保健施設については、指定管理協定書に基づく費用負担区分により、指定管理者の負担により点検、診断、修繕、更新等を実施している。

また三施設とも、建築基準法等に基づく定期点検（建築物は 2 年毎、建築設備は毎年）の結果なども踏まえ、劣化・損傷の程度や原因等を把握し、必要な修繕を実施している。

そのうち、病院及び診療所は平成 24 年に新築したものであり、現状では特筆すべき老朽化は認められないが、外壁タイルのひび割れ等軽微な劣化・

損傷は認められ、修繕対応を行ってきたところである。

しかし、経年する中で老朽化は避けられないため、今後は大規模な修繕も必要となる時期が到来すると思われるが、限られた予算の中で施設の老朽化対策を実施することが求められており、施設の修繕・改修等のコストを必要最小限に抑えることも重要となる。

また介護老人保健施設にあっては、平成13年に開設され、付帯設備や機器が老朽化し、大規模な修繕が必要となったため、令和元年度に空調設備含め、修繕・改修工事等を実施したところである。そのため今後しばらくは大規模な改修は不要と思われるが、開設後19年経過していることもあり、不具合は避けられないものと考え、不具合が小さなうちに対応できるような体制づくりが必要となる。

（2）目的

「一部事務組合下田メディカルセンター施設長寿命化計画（個別施設計画）」（以下「本計画」という。）は、（1）背景を踏まえ、施設の現状を把握した上で必要な点検箇所や修繕計画を明確にすることで、施設の長寿命化を図るとともに、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や、予算の平準化を実現した上で、安全・安心な施設環境を確保する。

（3）計画期間

本計画は可能な限り計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理、更新等に係るコストの見直しを図るため、令和2年度から令和11年度までの10年間とし、5年程度を目安に本計画の更新を検討することとする。

3 対象施設の現状

(1) 基本情報

No.	施設名	種別	所在地	敷地面積	延床面積 (㎡)	設立年月	築年数	構造	階数
1	下田メディカルセンター	病院	下田市	19,278.6	8,632.1	H24.5	7	鉄筋コンクリート	4
2	附属みなとクリニック	診療所	南伊豆町	41,128.94 (附属みなとクリニック・なぎさ園・旧共立湊病院敷地等を含)	126.02	H24.5	7	鉄骨造	1
3	なぎさ園	介護老人保健施設	南伊豆町		3,739.7	H13.4	18	鉄筋コンクリート	2

(2) 運営状況等

1. 下田メディカルセンター

利用状況	施設利用対象者	構成市町（下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町）及びその他地域の受診希望者	防災対策	耐震性：有
	利用者数	入院：2,570人/月 程度 外来：5,680人/月 程度		耐火性：有
運営状況	運営方法	指定管理者制度 (利用料金制)	バリアフリー	エレベーター：有
	委任先	医療法人社団静岡メディカルアライアンス		多目的トイレ：有
	病院事業収益	H30：374,332千円 H29：373,425千円		車いす専用駐車場：5台
	病院事業費用	H30：393,877千円 H29：443,564千円	その他	避難所指定：無 救護病院指定：有

2. 附属みなとクリニック

利用状況	施設利用対象者	構成市町（下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町）及びその他地域の受診希望者	防災対策	耐震性：有
	利用者数	外来：75人/月 程度		耐火性：有
運営状況	運営方法	指定管理者制度 （利用料金制）	バリアフリー	エレベーター：無 平屋建
	委任先	医療法人社団静岡メディカルアライアンス		多目的トイレ：有
	病院事業収益	下田メディカルセンターに合算		車いす専用駐車場：1台（なぎさ園と共用）
	病院事業費用	下田メディカルセンターに合算	その他	避難所指定：無
				救護病院指定：無

3. なぎさ園

利用状況	施設利用対象者	構成市町（下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町）及びその他地域の入所希望者	防災対策	耐震性：有
	利用者数	入所：2,230人/月 程度 通所：192人/月 程度		耐火性：有
運営状況	運営方法	指定管理者制度 （利用料金制）	バリアフリー	エレベーター：有
	委任先	医療法人社団静岡メディカルアライアンス		多目的トイレ：有
	歳入	H30：30,257千円 H29：33,912千円		車いす専用駐車場：—（みなとクリニックにてカウント）
	歳出	H30：29,876千円 H29：33,531千円	その他	避難所指定：無
				防災拠点指定：無

(3) 老朽化状況と過去の点検・診断、修繕・更新等

①点検・診断する部位と評価指標

組合が所管する三施設の老朽化状況を把握する上で点検・診断すべき部位及び老朽化の度合いを判断する評価指標は以下のとおり。

➤ 評価指標

A 評価：概ね良好

B 評価：部分的に経年劣化が見られる

C 評価：全体的に経年劣化が見られる

D 評価：早急に対応する必要がある劣化・不具合

部位		評価指標			
		A 評価	B 評価	C 評価	D 評価
外部	基礎				
	屋根				
	外壁				
	その他				
内部	内壁				
	天井				
	床				
	その他				
電気設備	受変電設備				
給排水、衛生設備	給水設備				
空調換気設備	空調機器				
その他設備	昇降機				

②過去の点検・診断履歴情報

1. 下田メディカルセンター

部位		主な仕様	前回評価		直近の評価		
			評価	実施日	評価	実施日	所見
外部	基礎	鉄筋コンクリート	A	H30.10.27	A	R2.9.19	
	屋根	外断熱改質アスファスト防水	A	H30.10.27	A	R2.9.19	
	外壁	タイル	A	H30.10.27	A	R2.9.19	
	躯体		C	H30.10.27	C	R2.9.19	損傷あり
	その他	窓サッシ等					
内部	内壁	無機質壁紙	A	H30.10.27	A	R2.9.19	
	天井	石膏ボード他	D	H30.10.27	D	R2.9.19	シミ・結露あり
	床	塩ビシート他	A	H30.10.27	A	R2.9.19	
	その他	防火設備	A	H30.10.27	A	R2.9.19	
電気設備	受変電設備	屋内閉鎖型	B	R2.8.25	B	R2.6.29	非常用発電起動バッテリー更新推奨時期経過
給排水、衛生設備	給水設備	受水槽・水質点検	A	R1.10.15	A	H30.9.30	
空調換気設備	換気設備		A	H30.10.27	A	R2.9.19	
その他設備	昇降機	15人乗×3台	A	R2.8.28	A	R2.5.14	

※建築士、その他専門業者による点検

2. 附属みなとクリニック

部位		主な仕様	前回評価		直近の評価		
			評価	実施日	評価	実施日	所見
外部	基礎	鉄骨造	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
	屋根	アスファルトルーフィング	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
	外壁	陶器質タイル	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
	その他		A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
内部	内壁	ビニルクロス	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
	天井	ビニルクロス	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
	床	塩ビ樹脂シート	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
	その他		A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
電気設備	受変電設備	屋内露出型	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
給排水、衛生設備	給水設備		A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
空調換気設備	換気設備	システムルチ	A	R2. 11. 10	A	R2. 3. 9	
その他設備	昇降機	—	—	—	—	—	

※職員が目視等による点検

3. なぎさ園

部位		主な仕様	前回評価		直近の評価		
			評価	実施日	評価	実施日	所見
外部	基礎	鉄筋コンクリート	A	H29.11.22	A	R2.11.7	
	屋根		A	H29.11.22	A	R2.11.7	
	外壁		A	H29.11.22	A	R2.11.7	
	その他	窓サッシ等	A	H29.11.22	A	R2.11.7	
内部	内壁		A	H29.11.22	A	R2.11.7	
	天井		A	H29.11.22	A	R2.11.7	
	床		A	H29.11.22	A	R2.11.7	
	その他	防火設備	A	H29.11.22	A	R2.11.7	
電気設備	受変電設備		A	R2.7.28	A	R2.9.17	
給排水、衛生設備	給水設備	受水槽・水質点検	A	R1.9.5	A	R2.7.22	
空調換気設備	換気設備		A	H29.11.22	A	R2.10.7	
その他設備	昇降機		A	R2.8.5	A	R2.5.26	点検時に整備実施

※建築士、その他専門業者による点検

(4) 現状を踏まえた課題

1. 下田メディカルセンター

平成 24 年に開院し、令和 2 年度で 8 年目となる。徐々に劣化が見られ、修繕・更新等が必要となる部分が出てきている。建築基準法第 12 条の定期調査報告書を中心に、指摘事項を確認し、優先順位をつけて修繕・更新等を行う。

2. 附属みなとクリニック

平成 24 年開院。現在のところ、目立った損傷等なく、修繕を必要とする箇所もない。

3. なぎさ園

平成 13 年開設。空調設備や非常用発電機、エレベーター等、不具合が生じていたため、令和元年度に修繕・更新を行った。建築基準法第 12 条の定期調査報告書およびその他法定点検等での指摘事項を確認し、今後も優先順位をつけて修繕・更新等を行う。

4 長寿命化計画の基本的な方針

(1) 修繕等の基本的な方針

組合が所管する三施設のうち下田メディカルセンター及び附属みなとクリニックについては、指定管理協定書に基づく費用負担区分により、指定管理者と組合で点検、診断、修繕、更新等を実施している。

介護老人保健施設については、指定管理協定書に基づく費用負担区分により、指定管理者の負担により点検、診断、修繕、更新等を実施している。

また下田メディカルセンターおよびなぎさ園は、建築基準法等に基づく定期点検（建築物は2年毎、建築設備は毎年）の結果等も踏まえ、劣化・損傷の程度や原因等を把握し、今後も必要な修繕を実施していく。予算の平準化を図る観点から、不具合が発生する前の段階で定期的、計画的な修繕、改修、更新に努める必要がある。

(2) 目標使用年数

法定耐用年数は39年であるが、「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）によると、鉄筋コンクリート造の建物は、法定耐用年数を超えて使用できることが判明していることから、目標使用年数は50年とする。

(3) 修繕等の優先順位付け

基本的には「3.(3)老朽化状況と過去の点検・診断、修繕・更新等」の評価に基づき、実施することとするが、組合が所管する三施設のうち下田メディカルセンター及びなぎさ園においては、入院患者・入所者が常時いるため、優先度が高い。

そのため、下田メディカルセンター及びなぎさ園の施設劣化状況の評価が高い部分（評価：D）を最優先とし、附属みなとクリニックにおいては、施設劣化状況を他2施設と比べ、1段階低く見るものとする。

5. 実施計画

(1) 点検・診断の実実施計画

組合が所管する三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・損傷の把握に努める。点検・診断の結果は「3.(3) 老朽化状況と過去の点検、診断、修繕・更新等」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する。

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、昇降機や電気設備は専門業者による法定点検および月次点検、また職員による目視等により行うこととする。

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。

点検対象部位		点検方法	点検周期	備考	
外部	基礎	建築基準法 第12条による 法定点検	2年		
	屋根				
	外壁				
	その他				
内部	内壁				
	天井				
	床				
	その他				
電気設備	受変電設備	定期点検及び 年次点検	3か月/1年		
給排水、衛生 設備	給水設備	貯水槽清掃 及び水質検査	1年		
空調換気設備	換気機器	建築基準法 第12条による 法定点検	1年		
その他設備	昇降機	性能検査	毎月/3か月		

(2) 修繕等の実施計画

「3.(3) 老朽化状況と過去の点検、診断、修繕・更新等」でまとめた施設の劣化状況や「4.(3) 修繕等の優先順位付け」を総合的に勘案し、「2.(3) 計画期間」において実施する組合所管の三施設の修繕、改修、更新等の事業予定は以下のとおり。

施設名	修繕等の内容	優先度	事業予定期間			費用(千円)
下田メディカルセンター	救急処置室 他天井修繕	高	実施中	～	R3.3	770千円
下田メディカルセンター	外壁躯体修繕	中	R3.4	～	R4.3	未定
下田メディカルセンター	非常用発電機バッテリー修繕	中	R3.4	～	R4.3	未定
なぎさ園	照明器具 LED化	中	R3.4	～	R5.3	15,000千円

(3) 実施計画の運用方針

本計画は「2.(3)計画期間」に記載のとおり、5年を目安に全体的な見直しの検討を行うほか、「3.施設の現状」については毎年最新の情報に更新し、新たな課題等が生じた場合には、必要に応じてそれらを解決するための対応方針を実施計画に反映する。