

**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

令和4年4月（時点修正）

令和8年3月（更新）

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、令和 7 年度に築 14 年目となっている。病院は空調設備など故障した箇所の修繕を緊

急的に行うほか、建物附属設備の更新時期になっており、令和7年度には給湯設備等の更新を行っている。

今後、老朽化の進行が見込まれるなか、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、令和7年度には厨房及び浴場等の給水・給湯設備を更新している。今後も大規模な改修が必要となることが想定されるが、コストを最小限に抑えられるよう不具合が小さなうちに対応する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 (m ²)	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	10	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・	126.02	H24.5	10	鉄骨造	1
3	なぎさ園	介護老人保健施設	南伊豆町	なぎさ園・旧共立湊病院敷地等を含)	3,739.7	H13.4	21	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：2,790人/月 程度 外来：5,740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	R03：403,614千円 R02：372,292千円		車いす専用駐車場：5台
	病院事業費用	R03：372,749千円 R02：469,802千円	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：64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：283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	R03：39,442千円 R02：31,354千円		車いす専用駐車場：—（みなとクリニックにてカウント）
	歳出	R03：33,919千円 R02：30,993千円	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				
	医療ガス				
	消防設備				

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	R4. 10. 15	A	R6. 9. 28	
	屋根	外断熱改質アスファスト防水	A	R4. 10. 15	C	R6. 9. 28	屋上防水 全体的に経年劣化
	外壁	タイル	A	R4. 10. 15	C	R6. 9. 28	シーリング部分に亀裂あり
	躯体		A	R4. 10. 15	A	R6. 9. 28	
	その他	窓サッシ等	D	R4. 10. 15	D	R6. 9. 28	ドア腐食あり ドア部分雨漏あり
内部	内壁	無機質壁紙	B	R4. 10. 15	D	R6. 9. 28	はがれあり 厨房壁劣化
	天井	石膏ボード他	B	R4. 10. 15	C	R6. 9. 28	カビ・シミ・結露あり
	床	塩ビシート他	A	R4. 10. 15	A	R6. 9. 18	
	その他	防火設備 非常用照明	A	R4. 10. 15	B	R6. 9. 18	非常用照明不点灯あり
電気設備	受変電設備	屋内閉鎖型	A	R5. 6. 25	B	R6. 6. 16 屋外 OL-1 配線 絶縁不良	非常用発電起動バツリ更新 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	R6. 1. 24	A	R7. 1. 21	
空調換気設備	換気設備		B	R5. 10. 16 換気量不足	C	R6. 10. 1 換気量不足	空調設備修繕箇所増加
その他設備	昇降機	15人乗×3台	B	R6. 1. 19 既存不適格	B	R7. 1. 10 既存不適格	
	医療ガス設備		A	R6. 1. 17	B	R6. 7. 2	
	消防設備		B	R5. 7. 14 放送設備要改修	B	R6. 7. 26 誘導灯要交換	

※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	R2.3.9	A	R7.4.4	
	屋根	アスファルトルーフィング*	A	R2.3.9	D	R7.4.4	雨漏りあり (是正中)
	外壁	陶器質タイル	A	R2.3.9	A	R7.4.4	
	その他		A	R2.3.9	A	R7.4.4	
内部	内壁	ビニルクロス	A	R2.3.9	B	R7.4.4	カビあり
	天井	ビニルクロス	A	R2.3.9	A	R7.4.4	
	床	塩ビ樹脂シート	A	R2.3.9	A	R7.4.4	
	その他		A	R2.3.9	A	R7.4.4	
電気設備	受変電設備	屋内露出型	A	R2.3.9	A	R7.4.4	
給排水、衛生設備	給水設備		A	R2.3.9	A	R7.4.4	
空調換気設備	換気設備	システムマルチ	A	R2.3.9	A	R7.4.4	
その他設備	昇降機	—	—	—	—	—	

※職員が目視等による点検

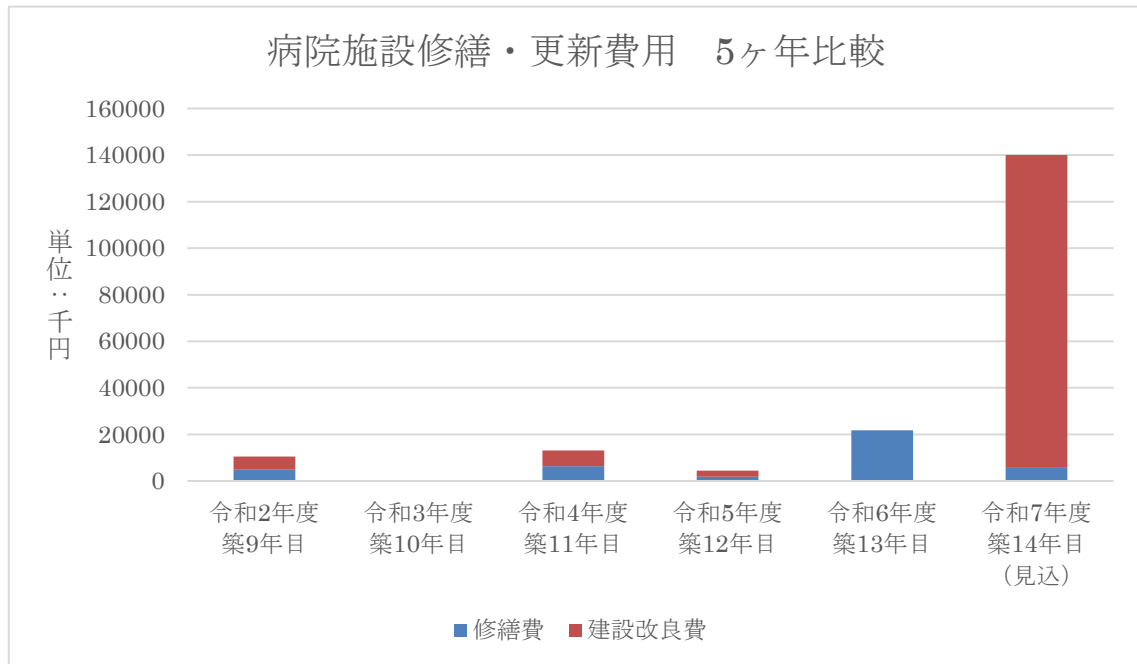
3. なぎさ園

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	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
	屋根		A	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
	外壁		A	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
	その他	窓サッシ等	A	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
内部	内壁		A	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
	天井		A	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
	床		A	R4. 10. 26	A	R6. 11. 6	
	その他	防火設備 非常用照明	B	R4. 10. 26	B	R6. 11. 6	非常用照明 是正済
電気設備	受変電設備		C	R6. 3. 25	C	R7. 3. 15	R5 改修済 R6 回路絶縁
給排水、衛生設備	給水設備	受水槽・ 水質点検	C	R5. 6. 7	D	R6. 10. 30	水槽内砂堆積 厨房内・浴場配管劣化
空調換気設備	換気設備		A	R5. 10. 16	A	R6. 11. 6	
その他設備	昇降機		B	R6. 2. 2 既存不適格	B	R7. 2. 6 既存不適格	EV 扉遮煙性能なし（既存不適格）

※建築士、その他専門業者による点検

③過去の修繕・更新状況

1. 下田メディカルセンター



主な実施内容は下記のとおり。(契約金額 100 万円以上)

実施年	修繕・建設改良の別	修繕・更新内容	金額
令和2年度	建設改良	非常用発電設備災害対策工事	5,610,000 円
令和2年度	修繕	医療ガス供給設備圧縮空気源修繕	1,210,000 円
令和3～4年度	建設改良	自動水栓化工事	6,820,000 円
令和4年度	修繕	リハビリテーション室窓枠修繕	3,795,000 円
令和4年度	修繕	カルテ庫書類棚修繕	2,310,000 円
令和5～6年度	修繕	駐車施設修繕 (ライン・トラフィックペイント、アスファルト修繕)	18,073,000 円
令和5年度	建設改良	駐輪場整備工事 (駐輪場屋根、サイクルポート等を整備)	2,585,000 円
令和6年度	修繕	4階機械室内1階外気処理系統空調機修繕	1,089,000 円
令和7年度	建設改良	給湯設備更新工事	113,300,000 円
令和7年度	建設改良	電話交換機更新工事	20,790,000 円
令和7年度	修繕	3A病棟・薬剤科系統空調機修繕	2,508,000 円
令和7年度	修繕	厨房洗浄室腰壁修繕	1,969,000 円

直近5ヶ年の病院施設に係る費用は、年度によって大きくばらつきがあるが、令和2年度から空調設備の不具合が見られるようになり、修繕費が嵩むようになってきている。

令和6年度は駐車施設の再整備を行い、修繕費が増加した。

令和7年度は給湯設備・電話交換機の更新工事を行い、建設改良費が増加している。

2. 附属みなとクリニック

令和7年度に雨漏りが発生。応急的な対策をし、様子を見ている状況である。

3. なぎさ園

修繕については指定管理者である医療法人静岡メディカルアライアンスが行うこととなっているが、状況に応じて当組合が負担する場合もある。令和元年度には、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、修繕・更新（費用71,771,400円）を行った。令和7年度には水回り設備の更新、令和8年度に電気設備更新を予定している。

主な実施内容は下記のとおり。（契約金額100万円以上）

実施年	修繕・建設 改良の別	修繕・更新内容	金額
令和元年度	修繕	非常用発電機修繕	1,382,400円
令和元年度	工事	空調設備更新工事	65,799,000円
令和元年度	工事	エレベーター改修工事	2,214,000円
令和元年度	工事	ラックコンベア洗浄機設置工事	2,376,000円
令和3～4年度	工事	照明器具LED化工事	8,454,600円
令和7年度	工事	機械設備更新工事（浴場給湯ボイラ・ろ過設備、厨房配管・ガス給湯器）	21,340,000円

(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 7 年度で 14 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多くなってきている。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、緊急的な修繕及び細かな修繕は随時実施。高額な修繕については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。令和 7 年度で 14 年目となる。(3) で記載した通り、雨漏りが発生したが、その他の不具合は現状見当たらないが、修繕がいつよとなる場合には、その都度、修繕費により対応予定。

3. なぎさ園

平成 13 年開設。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及びなぎさ園は、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	1年/3ヶ月		
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	1年/3か月		
	医療ガス				
	消防設備				

(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)
				～		
なぎさ園	照明器具 LED 化	中	R8.4	～	R9.3	リース含め検討中。 一部 LED 化実施済。 残る蛍光灯器具は 2027 年生産中止のため更新が必要。
なぎさ園	電気設備更新	高	R8.4	～	R9.3	44,802 千円
下田メディカルセンター	屋根防水工事	高	R9.4	～	R10.3	20,000 千円
下田メディカルセンター	受変電設備 PAS 更新	高	R9.4	～	R10.3	6,402 千円
下田メディカルセンター	医療ガス設備更新	高	R9.4	～	R10.3	31,680 千円
下田メディカルセンター	エアコン更新	高	R10.4	～	R11.3	182,600 千円
下田メディカルセンター	外壁シーリング更新	高	R10.4	～	R11.3	15,000 千円
下田メディカルセンター	非常用発電機オーバーホール	高	R10.4	～	R11.3	42,600 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。