
四万十町 個別施設計画

医療施設 編

令和4年3月

四万十町

目 次

1. 個別施設計画の位置付け	1
(1) 背景および目的.....	1
(2) 位置付け.....	1
(3) 対策の優先順位の考え方	2
(4) 対象施設.....	3
(5) 施設概要.....	3
(6) 計画期間.....	4
(7) 目指す姿.....	4
(8) 庁内推進体制	5
2. 地域人口及び世帯数の現状と課題.....	6
(1) 人口の推移と将来推計人口	6
(2) 利用状況.....	6
3. 施設の状態	7
(1) 整備状況.....	7
(2) バリアフリー等の状況.....	7
(3) 老朽化状況.....	8
(4) 劣化度診断.....	9
① 点検・診断の項目・手法	9
② 劣化度診断の結果.....	17
(5) 維持コスト状況.....	17
4. 施設対策の方針	18
(1) 方向性及び使用目標年数	18
(2) 対策内容、対策時期、対策費用	19
(3) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果.....	20
5. まとめ.....	21
(1) 情報基盤の整備と活用.....	21
(2) 推進体制の整備.....	21
(3) フォローアップ	21

1. 個別施設計画の位置付け

(1) 背景および目的

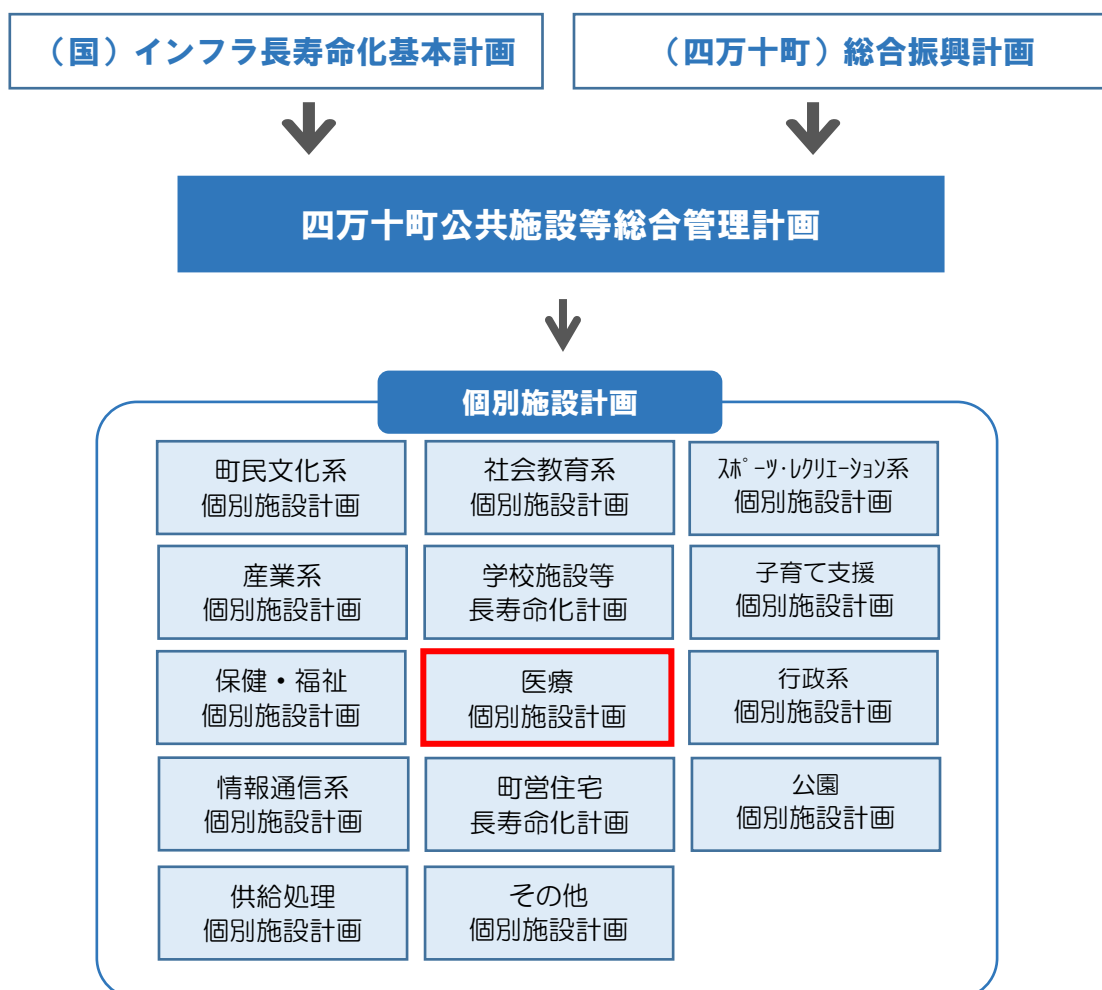
全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等によりどの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設がこれから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

四万十町においても、全国の多くの自治体同様、様々な課題を抱えているところです。そこで平成 28 年度に「四万十町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定しました。

本書は、その管理計画を上位計画とする個別施設計画となり、各施設類型における基本方針・施設の再配置計画などをとりまとめたものです。

(2) 位置付け

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化計画」や「四万十町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町の公共施設等を個別施設毎（施設類型）に定めたものです。



(3) 対策の優先順位の考え方

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点）、民間でも実施可能であるか（市場的視点）、町の総合計画で位置付けた将来都市像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い、施設整備の優先順位を定めます。

また、優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断し、各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより、日々最新の情報を管理していきます。

なお、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

優先順位検討の際に必要な視点（例）

視点	優先順位を高める主な要因
物理的 観点	放置しておく利用者へ直接・間接の物理的被害や大きな施設の減失が予見されるもの 例) 外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例) 空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例) 屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的 観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの 例) 建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等 災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的 観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例) 鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起こり大規模な改修が必要となることが予見されるもの
社会的 観点	住民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの 少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例) スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など 環境負荷低減に貢献するもの 例) LED 電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

【医療施設】

No.	施設名	備考	No.	施設名	備考
1	興津診療所	R2 解体	5	大道へき地診療所	
2	旧田野々診療所		6	十和診療所	
3	大正診療所				

図表 設定目的

中分類	施設名	目的
医療施設	興津診療所	へき地地区の医療確保。
	旧田野々診療所	福祉作業所として、就労する機会を提供するとともに、能力等の向上のために必要な訓練を行う。
	大正診療所	地域の医療を確保、医療サービスの提供に加えて、予防の治療の一体的提供を行う。四万十町西部地区の地域包括医療・ケアの拠点として活動する。
	大道へき地診療所	国民健康保険その他社会保険の趣旨に基づき、へき地医療の円滑な実施、無医地区の解消等を目的とする。
	十和診療所	国民健康保険その他社会保険の趣旨に基づき、模範的な診療を行い、国民健康保険事業を円滑に実施すると共に、本町における保健施設の中核として公衆衛生の向上及び増進に寄与し、国民健康保険診療及び保健施設に関する研究を行い、国民健康保険の健全な運営に貢献する。

(5) 施設概要

図表 基本情報

中分類	施設名	地区	所在地	築年度	延床面積 (㎡)	階数	単独 複合
医療施設	興津診療所	窪川	興津 1567 番地	1976 年度 (昭和 51 年度)	569.51	1	単独
	旧田野々診療所	大正	大正 190-1	1978 年度 (昭和 53 年度)	601.08	2	単独
	大正診療所	大正	大正 107-4、189、459-1、459-24、461-3	1979 年度 (昭和 54 年度)	2,163.91	1	単独
	大道へき地診療所	十和	大道 1351-9	1971 年度 (昭和 46 年度)	54.4	1	単独
	十和診療所	十和	昭和 468、472-1	1984 年度 (昭和 59 年度)	710	2	単独

※ 築年度は固定資産台帳の一番古い建物の年度を表示しています。

※ 延床面積は、小数点以下を切り捨てて表記しています。

図表 防災情報・耐震状況

中分類	施設名	防災情報				避難所指定	棟数	耐震状況	
		災害警戒区域						適合	不適合
		土石流	急傾斜地	地すべり	津波				
医療施設	興津診療所	-	-	-	○	なし	1	0-	1
	旧田野々診療所	-	-	-	-	なし	2	2	-
	大正診療所	○	-	-	-	あり	5	5	-
	大道へき地診療所	-	○	-	-	なし	1	1	-
	十和診療所	-	-	-	-	なし	2	2	-

(6) 計画期間

本計画の期間は、2022年度から2046年度までとします。

但し、策定後においても社会情勢の変化や上位計画である「四万十町公共施設等総合管理計画」の見直し等に合わせ、適宜見直しを行うものとします。

(7) 目指す姿

(医療施設)

大正・十和地域にある3つの診療所は、人口の減少に伴い利用者数は減少傾向にあるものの依然として多くの地域住民が通院しているため、地域医療を支える施設として運用を継続し、国や県が推進している、地域包括ケアシステムの促進を図ります。また、医療施設の利用に関して、時代のニーズに沿った運営方法等について模索し、地域医療サービスの拠点として施設の充実を目指します。

旧田野々診療所は、福祉施設として利用しています。施設の点検や修繕により、適切な維持管理を行います。

(8) 庁内推進体制

公共施設等の総合的かつ計画的なマネジメントの推進を全庁的に検討するために、「公共施設等マネジメント推進委員会」及び「公共施設等マネジメント作業部会」を設置し推進していきます。

公共施設等マネジメント推進委員会

No.	役 職	No.	役 職
1	副町長（委員長）	8	高齢者支援課長
2	総務課長	9	農林水産課長
3	大正地域振興局長	10	にぎわい創出課長
4	十和地域振興局長	11	建設課長
5	危機管理課長	12	環境水道課長
6	企画課長	13	学校教育課長
7	町民課長	14	生涯学習課長

公共施設等マネジメント作業部会

No.	担 当	No.	担 当
1	企画課	8	環境水道課
2	危機管理課	9	学校教育課
3	建設課	10	生涯学習課
4	農林水産課	11	大正地域振興局
5	にぎわい創出課	12	十和地域振興局
6	町民課	13	大正診療所
7	高齢者支援課	14	十和診療所

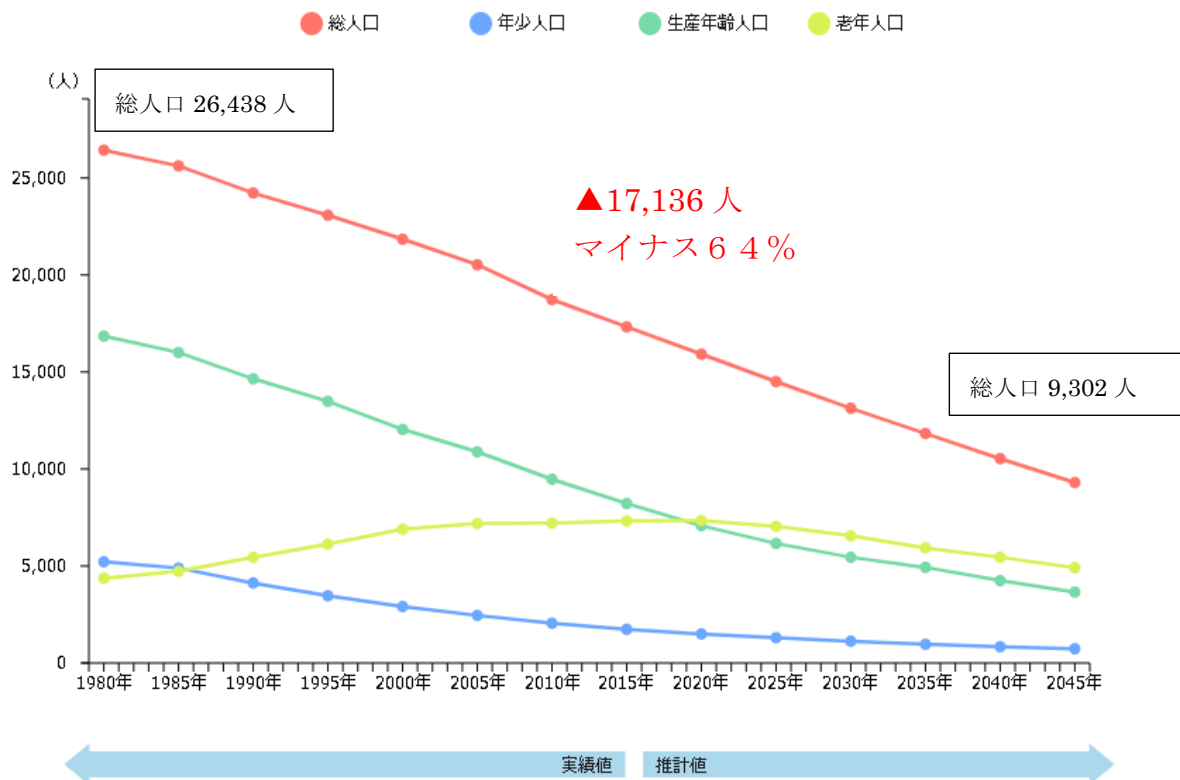
図表 対象施設の維持管理所管課

中分類	施設名	所管課	運営形態
医療施設	興津診療所	健康福祉課	直営
	旧田野々診療所	町民生活課（大正）	委託
	大正診療所	大正診療所	直営
	大道へき地診療所	健康福祉課	直営
	十和診療所	十和診療所	直営

2. 地域人口及び世帯数の現状と課題

(1) 人口の推移と将来推計人口

図表 年齢3区分別人口の推移



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

※2020年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（平成30年3月公表）

(2) 利用状況

図表 医療施設

令和元年度

施設名	年間利用人数	年間利用時間数	年間利用可能時間数
興津診療所	0人	0時間	0時間
大正診療所	24,363人	8,760時間	8,760時間

出典：施設カルテ

施設名	年間利用人数	年間開館日数
旧田野々診療所	不明	不明
十和診療所	13,870人	240日
大道へき地診療所	39人	12日

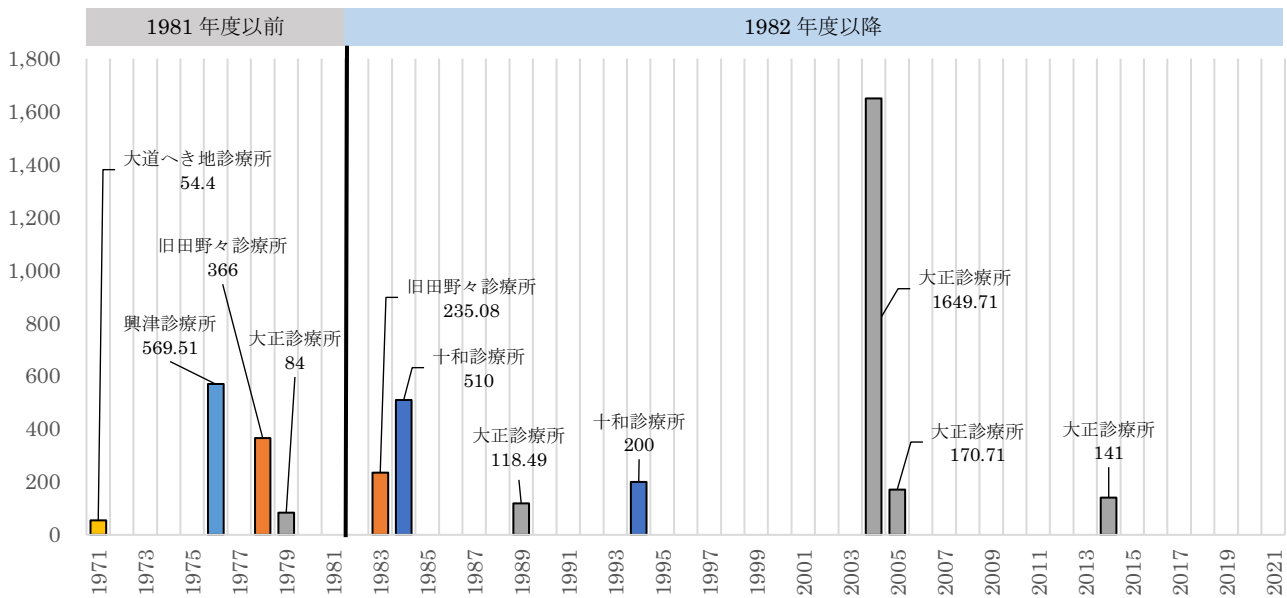
出典：施設カルテ

3. 施設の状態

(1) 整備状況

図表 医療施設の築年別整備状況

(単位：㎡)



出典：令和元年度固定資産台帳

(2) バリアフリー等の状況

中分類	施設名	出入口	廊下	階段	傾斜路	エレベーター	トイレ車椅子便房	オストメイト	駐車場	授乳室
医療施設	興津診療所	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	旧田野々診療所	○	○	×	×	○	○	×	○	×
	大正診療所	○	○	○	○	×	○	○	○	×
	大道へき地診療所	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	十和診療所	○	○	×	○	×	○	×	○	×

※○：対応、△：一部対応、×：未対応、予定：対応予定 を示します。

(3) 老朽化状況

対象施設における老朽化状況については以下のとおりとなっています。なお、下表の対象資産は、固定資産台帳の科目のうち、建物及び建物附属のみを記載しております。

図表 老朽化状況

中分類	施設名	資産名称	科目	耐用年数	整備年度	取得価額(円)	減価償却累計額(円)	老朽化比率(%)
医療施設	興津診療所	四万十町興津診療所	建物	38	1976	51,255,900	51,255,899	100.0
		興津診療所空調機取替工事	建附	15	2014	1,296,000	434,160	33.5
	旧田野々診療所	田野々診療所(旧)旧診療所	建物	50	1978	65,880,000	54,021,600	82.0
		田野々診療所(旧)旧診療所 2階増設工事	建物	50	1983	42,314,400	30,466,368	72.0
	大正診療所	四万十町国民健康保険大正診療所住宅	建物	22	1979	14,060,000	14,059,999	100.0
		四万十町国民健康保険大正診療所住宅	建物	22	1979	7,980,000	7,979,999	100.0
		四万十町国民健康保険大正診療所職員住宅	建物	22	1989	6,076,305	6,076,304	100.0
		四万十町国民健康保険大正診療所診療所	建物	50	2004	417,900,000	125,370,000	30.0
		四万十町国民健康保険大正診療所医師住宅	建物	22	2005	18,309,017	11,790,996	64.4
		四万十町国民健康保険大正診療所医師住宅電気設備工事	建附	15	2005	1,842,590	1,728,342	93.8
		四万十町国民健康保険大正診療所医師住宅機械設備工事	建附	15	2005	1,730,737	1,623,426	93.8
		四万十町国民健康保険大正診療所医師住宅冷暖房設備工事	建附	15	2005	1,105,838	1,037,274	93.8
		大正診療所医師住宅新築工事(建築主体)	建物	22	2014	27,837,000	6,402,510	23.0
		大正診療所医師住宅新築工事(機械設備)	建附	15	2014	3,060,880	1,025,390	33.5
		大正診療所医師住宅新築工事(電気設備)	建附	15	2014	2,127,600	712,745	33.5
		大正診療所 改造耐震補強	建物	50	2016	7,140,960	428,457	6.0
		大正診療所 スプリンクラー設備	建附	15	2016	35,134,560	7,062,045	20.1
	大道へき地診療所	大道へき地診療所	建物	50	1971	9,792,000	9,400,320	96.0
	十和診療所	四万十町国民健康保険十和診療所診療所	建物	50	1984	91,800,000	64,260,000	70.0
		医師住宅住宅	建物	22	1994	20,000,000	19,999,999	100.0
		十和診療所トイレ等改修(建築主体)	建物	38	2018	9,232,920	249,288	2.7
		十和診療所トイレ等改修(機械設備)	建附	15	2018	7,426,080	497,547	6.7

出典：令和元年度固定資産台帳

$$\text{老朽化比率} = (\text{減価償却累計額} \div \text{取得価額}) \times 100$$

図表 老朽化比率による施設の目安

老朽化比率	位置づけ
80%以上	更新時期施設 (更新または除却等の行動を起こす時期に入った施設)
80%未満～60%以上	更新検討施設 (更新するか否かの検討時期に入った施設)
60%未満	維持管理施設

(4) 劣化度診断

① 点検・診断の項目・手法

日常点検と定期点検・臨時点検などを必要に応じて実施し、点検履歴を記録し、施設の老朽化対策に活用します。施設の安全性、耐久性、不具合性、適法性を中心に診断を実施します。また、施設の長寿命化を図るために、快適性や環境負荷の影響等についても評価を実施します。

5年ごとに点検を実施

点検チェック表 (イメージ)

通し番号	XXXX-XX-X		
学校名	A学校	学校番号	1301
建物名	校舎	調査日	平成28年9月20日
棟番号	1	記入者	〇〇
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積	2,562 m ²
		建築年度	昭和44年度 (1969年度)
		階数	地上 3階 地下 0階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
		年度	工事内容	箇所数			
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ()	H17	防水改修	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input checked="" type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフィングを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	2	EXP.J金物に脱落がある	C
		H3 H10	外壁改修 耐震補強	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input checked="" type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input checked="" type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	5 多数		

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽改修	H5	大規模改修	B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
4 電気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 分電盤改修	H22		A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降設備保守点検	H18	指摘なし	
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			C
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> 消防設備の点検	H27	指摘への対応済み	
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)
 外壁の劣化が進んでいます。ひび割れ剥がれが多数見られます。舗装面に段差があり危険な状況です。


健全度
52 / 100点

《記入の仕方》

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械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、B、C、D の4段階で評価します。
 評価基準は、次ページ以降の写真事例をご覧ください。


評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

	評価	基準
良好  劣化	A	概ね良好
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

経年劣化による評価

【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

	評価	基準
良好  劣化	A	20年未満
	B	20～40年
	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

健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

$$\text{総和 (部位の評価点 } \times \text{ 部位のコスト配分) } \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

健全度計算例

部位	評価	→	評価点	×	配分	=		
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204	
2 外壁	D	→	10	×	17.2	=	172	
3 内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	=	1,680	
4 電気設備	A	→	100	×	8.0	=	800	
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292	
							計	3,148
								÷ 60
								健全度 52

評価基準：屋根・屋上

目視状況を写真事例に照らしてA、B、C、Dの4段階で評価する。 良好

《解説》

《点検項目》





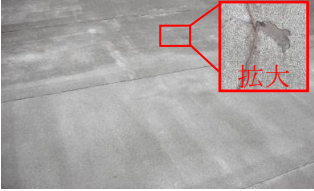


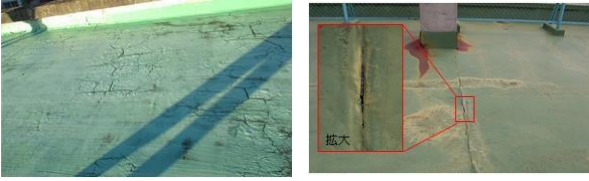
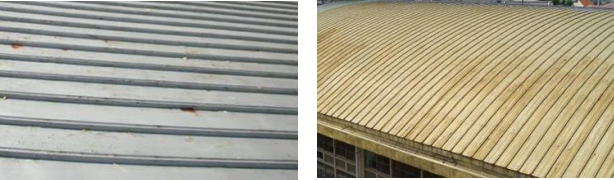

- ✓ 最上階の天井において、降雨時やその翌日の雨漏りがないか。または、雨漏りが原因と思われるシミやカビがないか。
- ✓ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなどがないか。
- ✓ 金属屋根においては、錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

《点検の留意点》

- ✓ ルーフドレイン（屋上排水口）や排水溝は、緩い勾配がつけられている屋上で、最も低い部分で、土砂などが溜まりやすくなっており、ここが詰まると屋上に水溜りができてしまい、劣化が進み、漏水が発生する恐れがある。
- ✓ 目視だけでなく歩行により、浮きや水ぶくれ等がないか確認する。
- ✓ パラペット立上り部分の防水端部で、剥がれ等がないか確認する。
- ✓ 屋内運動場の屋根は、容易に登れない場合は隣接する校舎の屋上等から観察する。
- ✓ 1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。
- ✓ 現状のまま放置すると、他の場所でも同じように劣化が進行する可能性がある場合は評価を1段階引き下げる。
- ✓ 現状として、降雨時に複数箇所でも雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。ただし、屋上防水は改修済でも、天井ボードは既存のままとなっている学校が多く、見極める必要がある。

仕様	評価	A	B
アスファルト 保護防水		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ひび割れ、変質、排水不良、目地シーリングの損傷がある。
アスファルト 露出防水		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ふくれ、変質（摩耗）、排水不良がある。
シート 防水		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ふくれ、しわ、変質（摩耗）、排水不良がある。
塗膜防水		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的にふくれ、しわ、変質（スポンジ状）、排水不良がある。
金属板 (長尺、 折板、 平葺き)		 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、金物のさびがある。

劣化

C	D
 <p>広範囲に、ひび割れ、変質、排水不良、土砂の堆積、雑草、目地シーリングの損傷が見られ、最上階天井に漏水痕がある。</p>	 <p>広範囲に、損壊、幅広のひび割れ、排水不良があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。</p>
 <p>広範囲に、ひび割れ、変質(摩耗)、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、損壊、下地露出、幅広のひび割れがあり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。</p>
 <p>広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質(摩耗)、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>
 <p>広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質(摩耗)、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>
 <p>広範囲に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、取付金物のさび、部分的な腐食・損壊があり、最上階天井に漏水痕がある。</p>	 <p>広範囲に、さび、はがれ、腐食、取付金物の損壊があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。</p>

評価基準：外壁

目視状況を写真事例に照らしてA、B、C、Dの4段階で評価する。 良好

《解説》

《点検項目》





- ✓ 外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- ✓ 外壁の室内側において、雨漏りと思われるシミ垂れや塗装の剥がれがないか。また、降雨時や翌日に床面に水溜りができてないか。
- ✓ 外装材（モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材）の亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損などがないか。
- ✓ 建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつきなどがないか。
- ✓ 窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥れなどがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

《点検の留意点》

- ✓ 目視によって外壁の状況を確認する。大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。
- ✓ 外壁のタイル、モルタルなどに剥落やふくれ、浮きを発見した場合は、直ちに、周囲に立ち入りできないよう措置を行う。また、部分的に打診による浮きの確認をすることが望ましい。
- ✓ スチールサッシは、錆の影響による開閉不良・鍵の破損等について確認する必要がある。
- ✓ 現状として降雨時に複数箇所雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。
- ✓ 鉄筋の露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。

仕様	評価	A	B
塗り仕上げ	 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび汁がある。	
タイル張り 石張り	 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 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。	
金属系 パネル	 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。	
セメント系 パネル	 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。	
窓 (サッシ)	 良好 (汚れている程度) (改修後10年以内)	 部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。	

劣化

C	D
 <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・爆裂・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>
 <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、小規模な漏水がある。</p>	 <p>広範囲に、剥落・爆裂・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>
 <p>広範囲に、さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。</p>	 <p>広範囲に、さび・腐食・ぐらつき・取付金物の腐食があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。</p>
 <p>広範囲に、ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。</p>	 <p>欠落・ぐらつき・取付金物の腐食・シーリング材の欠落があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。</p>
 <p>全体的に、変形・変質・さび・シーリングの硬化・ひび割れが見られる。</p>	 <p>全体的に腐食・損壊・開閉不良があり、漏水がある。</p>

評価基準：内部仕上げ、電気設備、機械設備

部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価する。

《解説》

内部仕上と設備は修繕・改修や点検の履歴を基に、経過年数により4段階で評価することを基本とする。ただし、現地目視により、右頁にあるような事象があれば、それらも加味して総合的に評価すること。

対象となる部位、及びC/D評価に該当する事象例を右表に示す。

《点検項目》

- ✓ 内部においては、床・壁・天井のコンクリートの亀裂やボード類の浮きや損傷などがないか。
- ✓ 天井ボードの落下や床シートの剥がれなどにより安全性が損なわれているところがないか。
- ✓ 設備機器においては、機器や架台に錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 設備機器に漏水・漏油などがないか。
- ✓ 給水設備においては、使用水に赤水や異臭がないか。
- ✓ 機器から異音はしていないか。
- ✓ 保守点検や消防の査察などで是正措置等の指摘がないか。

《点検の留意点》

- ✓ 目視によって状況を確認する。大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。
- ✓ 受変電設備等の高圧機器は、フェンスの外から目視により確認する。
- ✓ 施設管理者からのヒアリングも有効。
- ✓ 目視で評価する場合、複数台あるうち、1台の機器の劣化事象だけで判断するのではなく、設備全体として評価する。

該当する部位	
内部 仕上	<ul style="list-style-type: none"> ● 床、壁、天井 ● 内部開口部(扉、窓、防火戸) ● 室内表示、手すり、固定家具など ● 照明器具、衛生器具、冷暖房器具
電気 設備	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物内の分電盤・配線・配管 (電灯・コンセント設備) (弱電設備) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 受変電設備、自家発電設備、幹線設備は、学校施設の共用設備のため対象外とする。 </div>
機械 設備	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 受水槽、高置水槽、浄化槽、各種ポンプ、屋外配管は、共用設備のため対象外とする。 </div>

CまたはDの事象(例)

- 内部仕上げと設備機器について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事の実施年度を基準とし、経過年数で評価する。

(対象外の工事の例)

- ・ 特定の教室のみの改修
- ・ 天井張替え、壁の塗り替え、照明器具交換など、部位、機器のみの改修工事

- 広範囲（25%以上の面積）または随所（5か所以上）に劣化事象がみられる場合は、評価を1段階下げることを目安とする。



床仕上げの剥がれ



床のひび割れ



天井材の落下・剥がれ

- 建物内の分電盤・配線・配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事の実施年度を基準とし、経過年数で評価する。

(対象外の工事の例)

- ・ 受変電設備の更新
- ・ 防災設備、放送設備など、単独設備の更新

(評価例)

- ・ 視聴覚室やコンピューター室などの改修（整備）はしているが、他の部分は40年以上経過している場合は、C評価

- 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事の実施年度を基準とし、経過年数で評価する。

(対象外の工事の例)

- ・ 部分的な修繕等

(評価例)

- ・ 給水配管の更新済みで、排水配管は40年以上経過している場合は、C評価
- ・ 給排水配管を一度も更新せず、40年以上経過している場合は、D評価

② 劣化度診断の結果

構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価一覧

: 築 50 年以上
 A : 概ね良好
 C : 広範囲に劣化
 : 築 30 年以上
 B : 部分的に劣化
 D : 早急に対応する必要がある

建物基本情報							劣化状況評価					
中分類	施設名	棟名	構造	延床面積 (㎡)	建築年度		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
					西暦	和暦						
医療施設	興津診療所	四万十町興津診療所	S	569.51	1976	S51	R2 解体済のため未実施					
	旧田野々診療所	旧診療所	RC	366	1978	S53	C	C	C	C	C	40
		2階増設	S	235.08	1983	S58						
	大正診療所	住宅	W	84	1979	S54	A	C	C	A	A	60
		職員住宅	W	118.49	1989	H1	A	A	A	B	B	94
		診療所	RC	1,649.71	2004	H16	A	A	C	B	B	71
		医師住宅	W	170.71	2005	H17	A	A	A	A	A	100
	医師住宅	W	141	2014	H26	A	A	A	A	A	100	
	大道へき地診療所	大道へき地診療所	RC	54.4	1971	S46	A	A	B	B	B	84
	十和診療所	診療所	RC	510	1984	S59	C	B	C	B	B	59
医師住宅		W	200	1994	H6	A	A	A	B	B	94	

(5) 維持コスト状況

対象施設の 2019 年度（令和元年度）における維持管理経費の推移については以下のとおりです。

図表 2019 年施設別維持管理経費

(単位：千円)

施設名	委託料	手数料 (保守 点検費)	修繕料	電気	ガス (都市 orLP)	上下 水道	その他 (燃料 費)	使用料 及び 貸借料	工事 請負費	減価償 却額	その他 経費
興津診療所										87	
旧田野々診療所				1,618	254	224				2,164	
大正診療所	432		665	5,075	622	770			0	13,639	
大道へき地診療所										196	
十和診療所	8,302	2,130	152	5,027	64	99	528	5,112	1,137	2,583	18,626
総合計	8,734	2,130	817	11,720	940	1,093	528	5,112	1,137	18,669	18,626

出典：施設カルテ、令和元年度固定資産台帳

4. 施設対策の方針

(1) 方向性及び使用目標年数

公共施設等総合管理計画、施設状態、利用状況などの住民サービス等を鑑み、施設ごとの方向性並びに使用目標年数（整備年からの使用目標年数）を次のように定めました。

中分類	施設名	方向性	使用目標年数	備考
医療施設	興津診療所	廃止	-	
	旧田野々診療所	転用	10年	
	大正診療所	維持・長寿命化	80年	
	大道へき地診療所	維持・長寿命化	80年	
	十和診療所	維持・長寿命化	80年	

(2) 対策内容、対策時期、対策費用

中長期

中長期的な対策内容、対策時期、対策費用（更新等の経費の見込み）を把握するために、今後30年間での見込みを下表にてとりまとめました。

対策内容・時期・費用の試算条件（長寿命化型）

対策内容

各施設の今後の方向性により試算する。

方針	定義
更新等	建替えにより建物を更新する。
維持・長寿命化	定期的な点検や修繕により機能維持する。 また、残存耐用年数を鑑み、耐震補強等により、本来の耐用年数を超えて使用可能とする。
複合化	他の機能と同一建物に同居することによって延床面積を削減しつつ、機能は維持する。
集約化	同じ機能をもつ建物を一つにまとめる。
譲渡	売却などにより施設所有権を移転する。
転用	現行機能から他機能に変更し建物は継続使用する。
廃止	建物、機能ともになくしてしまう。
その他	
更新等	建替えや大規模改修により建物を更新する。

対策時期

築40年後に長寿命化改修（大規模改修）、築80年後に更新として試算する。
更新年度の基準は、固定資産台帳上の各施設の主たる建物の取得年度とし、主たる建物が複数ある場合は、その中で最も古い建物の取得年度とする。

対策費用

施設の延床面積を、下表にて設定した単価で乗じた金額を対策費用として試算する。

地域格差

地域格差は考慮しないものとする。

単価

すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価を基に用途別に設定された単価を使用する。
また、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等については含むものとして想定している。

【更新単価（1㎡あたり）】 例：施設更新費用＝更新単価×延床面積

用途（大分類）	大規模改修	建替え（更新）
町民文化系施設	250	400
社会教育系施設	250	400
スポーツ・レクリエーション系施設	200	360
産業系施設	250	400
学校教育系施設	170	330
子育て支援施設	170	330
保健・福祉施設	200	360
医療施設	250	400
行政系施設	250	400
情報通信系施設	200	360
公営住宅	170	280
公園	170	330
供給処理施設	200	360
その他	200	360

図表 医療施設の中長期対策

(単位:百万円)

中分類	区分	対策内容	～2025	2026～2030	2031～2035	2036～2040	2041～2045	2046～2050	合計
医療施設	建物	更新	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		長寿命化	191.1	0.0	0.0	0.0	541.0	0.0	732.1
			191.1	0.0	0.0	0.0	541.0	0.0	732.1

※1 更新: 老朽化等により伴う機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。

※2 長寿命化: 長寿命化対策を行った後の効用が当初の効用を上回る整備のこと。

※3 建物: 建物躯体のこと。

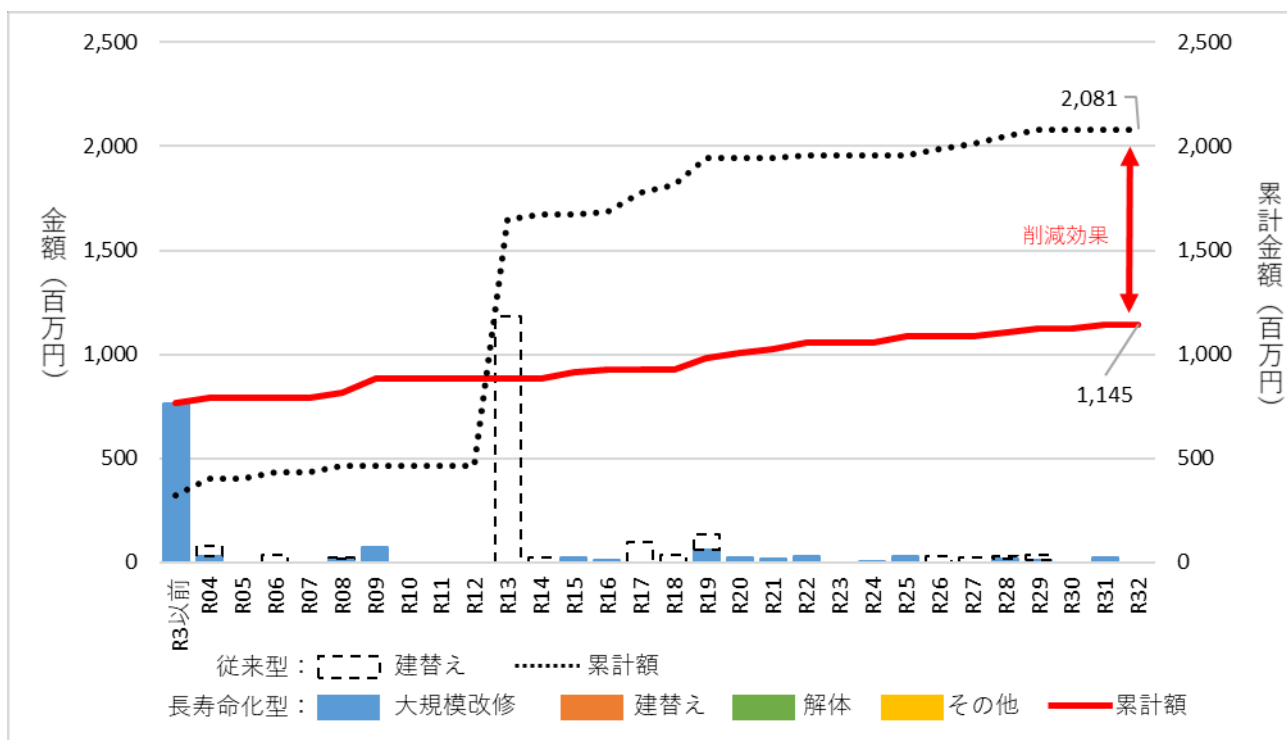
図表 施設毎の対策費用・対策時期

中分類	施設名	-2030 (～10年)	2031-2040 (11年～20年)	2041-2050 (21年～30年)
医療施設	興津診療所	0.0百万円	0.0百万円	0.0百万円
	旧田野々診療所	0.0百万円	0.0百万円	0.0百万円
	大正診療所	0.0百万円	0.0百万円	541.0百万円
	大道へき地診療所	13.6百万円	0.0百万円	0.0百万円
	十和診療所	177.5百万円	0.0百万円	0.0百万円

(3) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果

従来型(※1)の整備方針から改修による長寿命化に切り替えていくため、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていく長寿命化型(※2)によるコストを算定しました(前頁参照)。

長寿命化により80年間建物を使用した場合、今後30年間の累計金額は1,145百万円(38.2百万円/年)となり、これは従来型の場合の2,081百万円(69.4百万円/年)から937百万円の削減効果が見込めることとなります。



※1 従来型とは、各施設の耐用年数到来時に同規模施設を整備することを前提。

※2 長寿命化型とは、築40年で長寿命化改修後、築80年で同規模施設を整備することを前提。

5. まとめ

個別施設計画は、施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定しました。

また、個別の施設を見直すだけでなく、全庁的、横断的な視点を持って、更なる戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進する必要があることから、施設等の用途などで分類した結果を個別施設計画として作成しています。

今後は、個別施設計画の継続的運用のために、次の（１）情報基盤の整備と活用、（２）推進体制の整備、（３）フォローアップなどを推し進めていくこととします。

（１）情報基盤の整備と活用

公共施設等総合管理計画と連動して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を行っていきます。

（２）推進体制の整備

施設の所管課を中心に、本計画を含む施設マネジメントを行っていきます。また、庁内推進体制として「四万十町公共施設マネジメント推進委員会」や「四万十町公共施設マネジメント作業部会」や「関係課」と連携、協力しながら本計画の推進を行っていきます。

（３）フォローアップ

本計画は、上位計画である総合管理計画と同様に「施設類型ごとの管理に関する基本方針」に基づき、施設類型毎の取組状況を検証し、必要な時期に必要な行動の事業化を促す仕組みを構築するため、PDCAのマネジメントサイクルに沿った進捗管理を行っていきます。

取組みの進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じ、方針等の見直しを実施していくものとします。

四万十町 個別施設計画

医療施設 編

令和4年3月 発行

公共施設等マネジメント推進委員会

〒786-8501 高知県高岡郡四万十町琴平町 16-17
TEL : 0880-22-3111 (代表) FAX : 0880-22-3123
URL : <https://www.town.shimanto.lg.jp/>
