

伊根町長寿命化改修計画
(伊根診療所医師住宅編)

令和3年1月

伊根町

- 目次 -

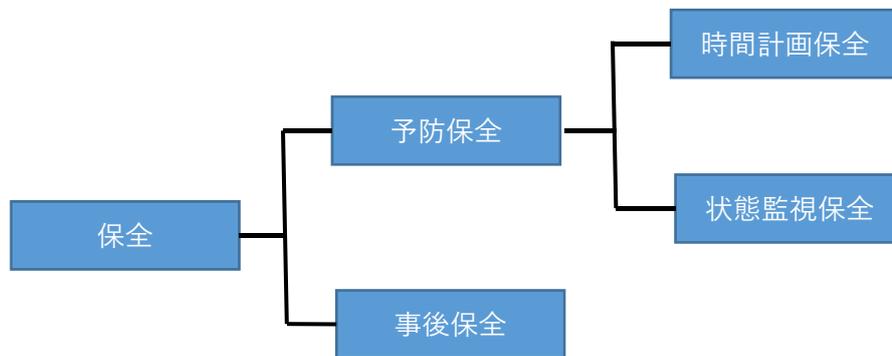
1. 長寿命化計画策定の目的・位置づけ	1
1) 背景および目的	1
2) 位置づけ	2
3) 計画期間	2
2. 施設の状況	3
1) 施設の配置状況	3
2) 施設の性能状況	4
3) 施設の運営・利用状況	4
4) 管理運営コスト	5
5) 課題の整理	6
3. 利活用・運用方針	7
4. 長寿命化改修計画	8
1) 基本情報	8
2) 劣化診断結果	9
3) 長寿命化計画	9

1. 長寿命化計画策定の目的・位置づけ

1) 背景および目的

少子高齢化や人口減少のさらなる進行で厳しい財政状況が予想される中、今後、公共施設のニーズの変化や老朽化が想定され、従来の事後保全型管理手法のまま維持管理や建替え等を行っていくことは、極めて厳しい状況にある。

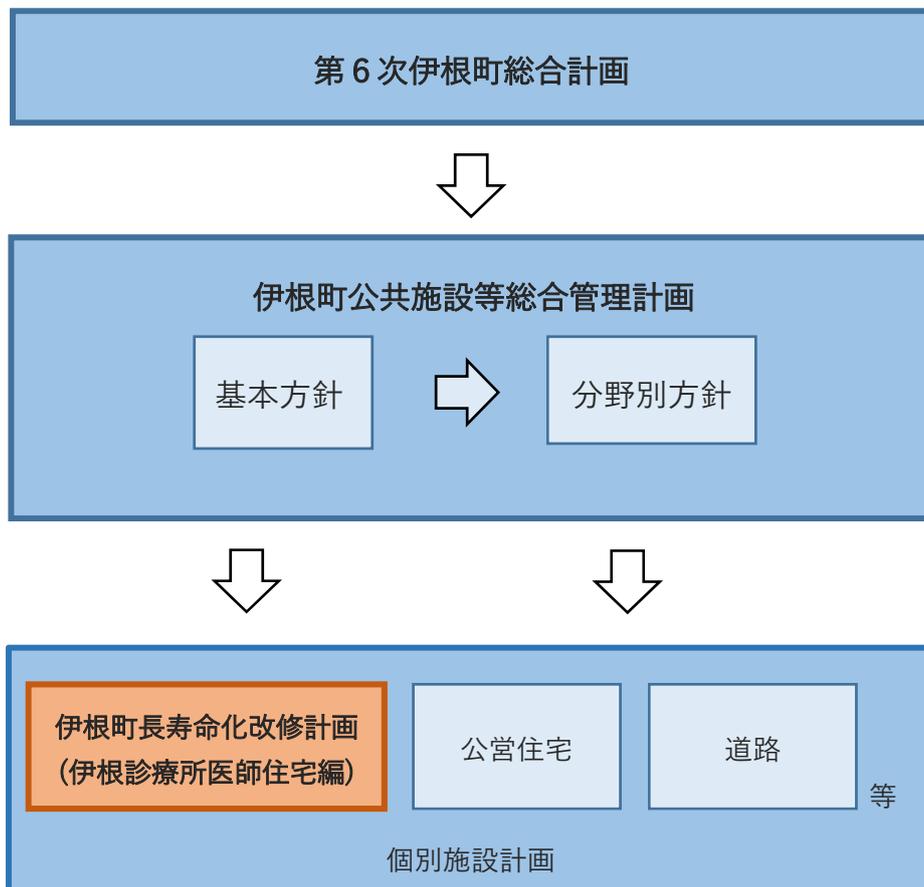
そこで、総務省の個別計画策定マニュアル・ガイドライン等の方針に基づき、既存公共施設の定期的な点検を行い、劣化・利用状況等の状況を把握し、予防保全型維持管理を導入した長寿命化計画を策定する。長期的な視点をもって、長寿命化改修等を計画的に実施していくことにより、財政負担抑制・平準化を行う。



保全分類	分類の考え方	部材
時間計画保全	不具合が起こると建物の寿命や機能や安全性を大きく低下させるため、耐用年数を参考に問題が起こる前に、対策を行う。	屋根、外壁、受変電設備等
状態監視保全	不具合が発生することが、点検等により把握が出来るものは、それらの結果や不具合により、対策を行う。	受水槽、空調機等
事後保全	不具合が発生しても、建物の寿命や機能、安全性への影響が少ないものは、不具合発生後に対策を行う。	内装材、照明設備機器等

2) 位置づけ

本計画は、伊根町の最上位計画である「第6次伊根町総合計画」を下支えする「伊根町公共施設等総合管理計画」の下位計画である。



3) 計画期間

計画期間は、30年間（令和3年～32年）とする。
 本建物は平成17年竣工の為、築16年から築45年の期間の計画となる。ただし、塩害の影響等を考慮して5年毎に定期点検を行い、10年後に必要なに応じて、劣化状況を反映した長寿命化計画の見直しを行う。

実施年	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	～	
計画年数	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	～	
定期点検	○					○					○						
計画1回目																	
計画2回目																	

2. 施設の状況

1) 施設の配置状況

伊根町南部の伊根湾に面する地域で、伊根地域西側の日出地区内に位置する。



※ 国土地理院 HP の地理院地図を加工・建物位置追記して作成
出典：国土地理院 地理院地図<<https://maps.gsi.go.jp/>>

2) 施設の性能状況

① 老朽化について

随時改修がされており、比較的良い状態で保たれているが、海が近く風雨が強い塩害地域であるため、一般地域より劣化が早期に進行することが考えられる。

② 耐震性について

建築基準法 6 条 1 項 4 号の建物で構造計算はされていないが、それに変わって、設計者により壁量計算等の構造検討がされている。そのため、十分な耐震性を有している設計となっていると考えられるので、耐震改修は基本的には不要である。

③ バリアフリー化について

バリアフリー化はされていない。

④ 省エネルギー性について

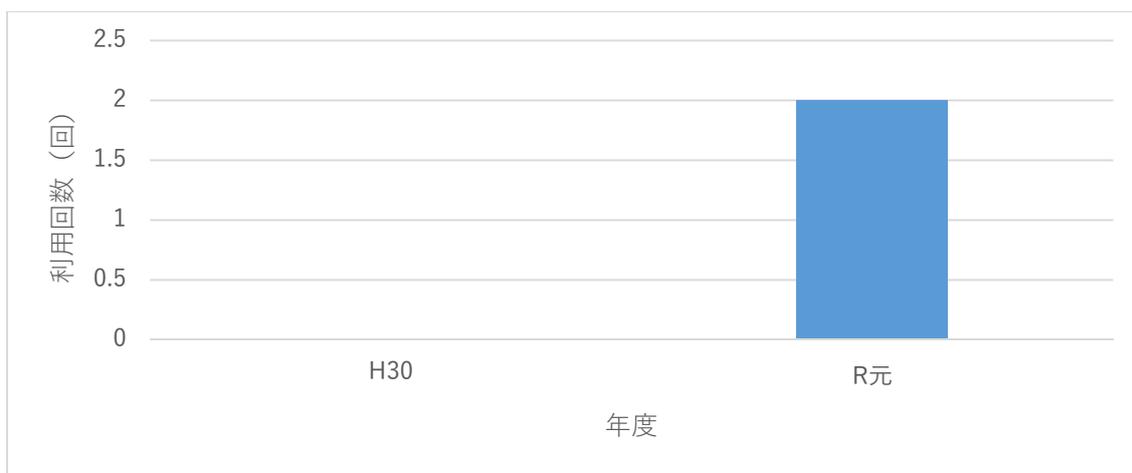
現在使用している空調機器や照明器具等の設備機器は、竣工から年数が経っており、現行機器と比べると性能は低い状態にある。

3) 施設の運営・利用状況

単位：回

年度	H28	H29	H30	R 元
医師住宅	-	-	0	2

※ H31.1 まで遊休していた施設

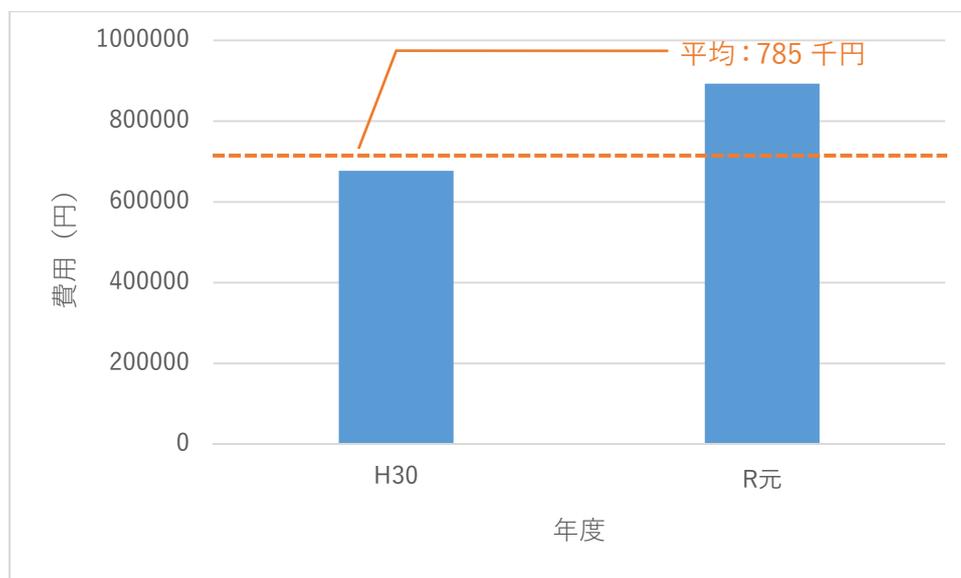


4) 管理運営コスト

単位：円

科目	節	H28	H29	H30	R元
需用費	消耗品（修理部品等）	-	-	0	0
	燃料費	-	-	0	0
	光熱水費	-	-	13,104	41,546
	修繕費	-	-	25,380	125,000
役務費	手数料	-	-	0	0
	保険料	-	-	0	0
委託料	清掃作業	-	-	300,000	280,000
使用料		-	-	0	0
工事請負費		-	-	338,484	446,546
合計		-	-	676,968	893,092

※ H31.1 まで遊休していた施設



5) 課題の整理

利用回数は少ないが、建物は海に近く塩害による劣化が進行し、また、建築年数が経って各所で老朽化が進行しつつあるため、計画的な改修を行い、施設機能の維持に努める必要がある。

3. 利活用・運用方針

本建物は、伊根診療所の医師住宅として使用してきたが、勤務している医師が伊根町に居住して自宅から通勤しているため、現在は医師住宅としては利用していない。

災害で国道 178 号線等の道路が寸断されると、通勤や帰宅が困難な災害対応職員が出るため、災害対応拠点になっている庁舎近辺にある医師住宅を職員の休息や詰め所として利用している。

利用回数が少ない施設であるが、平成 17 年竣工で比較的新しく、庁舎に近く、連携が取りやすい場所に位置するので、庁舎等の災害拠点を補助する重要な施設となっている。そのため、劣化している部分の改修や予防保全改修等、長寿命化を行って長期に渡り運用していく。

4. 長寿命化改修計画

1) 基本情報

① 主要施設情報

名称：伊根診療所医師住宅

主要用途：医師住宅

住所：京都府与謝郡伊根町字日出 423-3

階数：2 階

延床面積：170.74 m²

構造：木造

② 基本数量

施設名	外壁面積	屋根面積
医師住宅	227 m ²	161 m ²

③ 主な改修履歴

平成 25 年度 下水接続・浄化槽廃止

令和元年度 1 階ルームエアコン更新

2) 劣化診断結果

① 建築

外部：風雨等により、外壁板材の塗装やシーリング等に劣化があり、定期的な予防保全工事が必要な状態にある。

内部：雨漏り跡があり、原因を調査する必要がある。

② 電気設備

外部：照明器具に腐食があり、必要に応じて更新等対策が必要な状態にある。

内部：良好な状態にある。

③ 機械設備

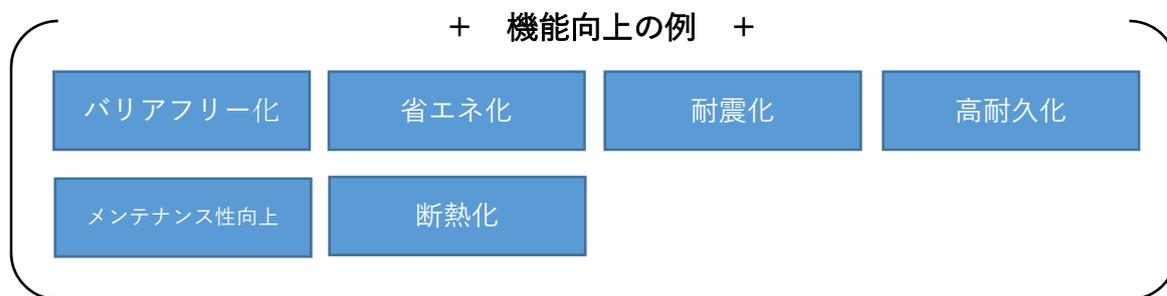
外部：空調機や架台に腐食があり、利用のある機器については、定期的な更新が必要な状態にある。

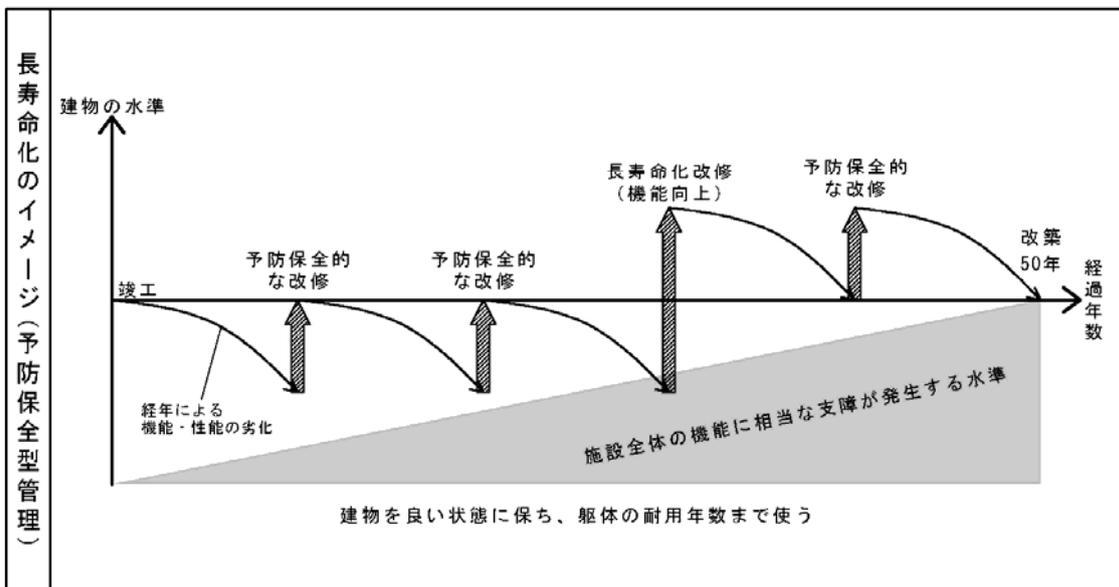
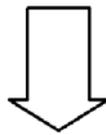
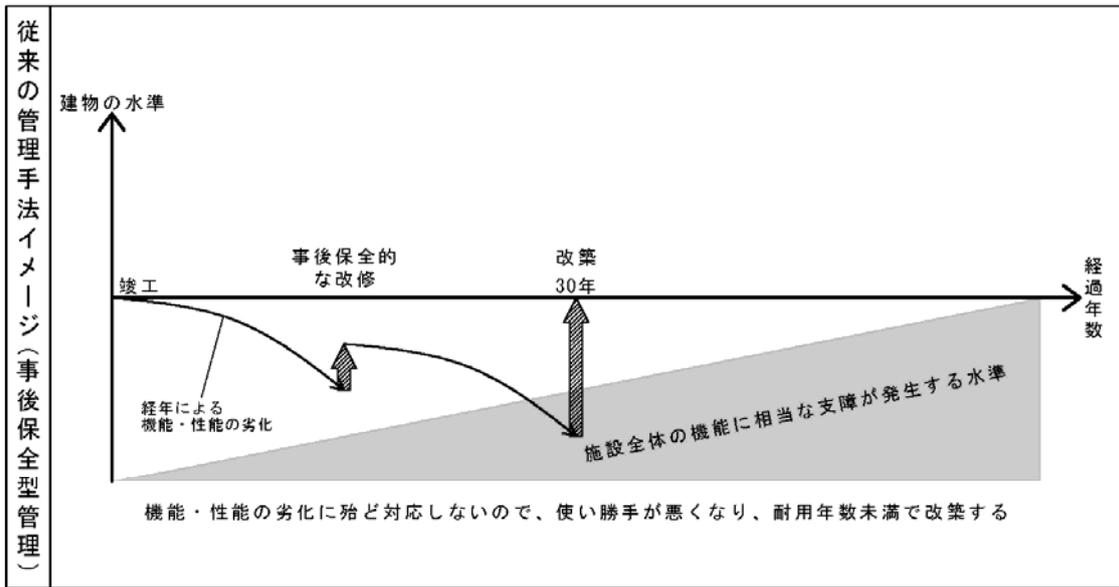
内部：良好な状態にある。

3) 長寿命化計画

① 長寿命化の方針

定期点検を行うことにより、建物の状況や劣化状態を把握し、改修等の維持管理方法に予防保全を取り入れて不具合が起こる前に対策を行うことにより、施設機能の停止や建物性能の低下を防止する。また、施設の利用状況に応じた社会的要求等に対応する機能向上を図ることにより、建物をより良い状態を保ちながら、躯体の耐用年数まで使用する。





参考：学校施設の長寿命化計画策定に係る手引(文部科学省)

② 長寿命化対策

○ 老朽化対策について

改修に大規模な足場を必要とする外壁や屋根等の外部の劣化が目立ってきている。定期的な点検を行い、劣化部等は計画的に改修を実施していく。

利用が少なく、空気が滞留して建物を劣化させるので、常時換気扇を作動させ、内部建具を開けた状態にすることにより、空気が流れるようにして劣化の進行を抑える。

○ 耐震性について

現在は、構造部材の大きな劣化は確認できないが、建築構造が木造であるため、水や湿気に弱く、外壁や屋根等の予防保全改修や点検を行うことによって、漏水を予防し、耐震性を維持していく必要がある。

○ バリアフリー化について

災害対応の町職員が使用するので、バリアフリー化は行わない。

○ 省エネルギー性について

設備機器を更新する際に、必要に応じて LED 化や省エネルギーな機器にすることにより、省エネルギー性を向上する。

○ メンテナンス性向上・高耐久化について

照明器具や空調機等が故障した場合は、必要に応じて LED 等の高耐久材に LED 化を行い、更新頻度を減らす。

③ 長寿命化対策工事の計画

単位:円

伊根診療所医師住宅 長期保全計画

大区分	中区分	小区分	耐用年数	(築17年)	(築18年)	(築19年)	(築20年)	(築21年)	(築22年)	(築23年)	(築24年)	(築25年)	(築26年)	
				令和3年 計画1年目	令和4年 計画2年目	令和5年 計画3年目	令和6年 計画4年目	令和7年 計画5年目	令和8年 計画6年目	令和9年 計画7年目	令和10年 計画8年目	令和11年 計画9年目	令和12年 計画10年目	
建物外部	屋根	金属板	30		塗装改修 (60,000)									
		瓦葺き	-											
		縦樋	40											
	外壁	タイル貼り	80											
		モルタル塗り	20		補修・保護塗装 (110,000)									
		羽目板	-		塗装改修 (170,000)									
		サイディング	-											
	建具	アルミ建具	40											
		鋼製シャッター	30		塗装改修 (30,000)									
その他	シーリング	20		打ち直し (90,000)										
建築内部	大規模改修	-												
	足場	-		外部足場 (740,000)										
	定期点検改修①	-		ブロック塀 (160,000)										
	定期点検改修②	-												
	定期点検改修③	-												
	空調改修	30												
	LED化工事	25										取替 (1,200,000)		
	諸経費			476,000								420,000		
	合計(税抜)			1,840,000								1,620,000		
	備考													
※工事金額については概算費用												劣化状況に応じて取替		
※工事時期や内容等は目安であり、劣化状況確認の上、														
調整を行う。														

単位:円

伊根診療所医師住宅 長期保全計画

大区分	中区分	小区分	耐用年数	(築27年)	(築28年)	(築29年)	(築30年)	(築31年)	(築32年)	(築33年)	(築34年)	(築35年)	(築36年)	
				令和13年 計画11年目	令和14年 計画12年目	令和15年 計画13年目	令和16年 計画14年目	令和17年 計画15年目	令和18年 計画16年目	令和19年 計画17年目	令和20年 計画18年目	令和21年 計画19年目	令和22年 計画20年目	
建物外部	屋根	金属板	30		撤去・新設 (520,000)									
		瓦葺き	-		葺き直し (1,300,000)									
		樋樋	40											
	外壁	タイル貼り	80											
		モルタル塗り	20											
		羽目板	-		塗装改修 (170,000)									
		サイディング	-		吹付け改修 (290,000)									
	建具	アルミ建具	40											
		鋼製シャッター	30											
	その他	シーリング	20											
建築内部	大規模改修	-												
	足場	-		外部足場 (740,000)										
	定期点検改修①	-												
	定期点検改修②	-												
	定期点検改修③	-												
	空調改修	30					取替 (3,700,000)							
	LED化工事	25												
	諸経費			1,057,000			1,295,000							
	合計(税抜)			4,080,000			5,000,000							
	備考													
※工事金額については概算費用														
※工事時期や内容等は目安であり、劣化状況確認の上、調整を行う。														

伊根診療所医師住宅 長期保全計画

大区分	中区分	小区分	耐用年数	(築37年)	(築38年)	(築39年)	(築40年)	(築41年)	(築42年)	(築43年)	(築44年)	(築45年)	(築46年)
				令和23年 計画21年目	令和24年 計画22年目	令和25年 計画23年目	令和26年 計画24年目	令和27年 計画25年目	令和28年 計画26年目	令和29年 計画27年目	令和30年 計画28年目	令和31年 計画29年目	令和32年 計画30年目
建物外部	屋根	金属板	30										
		瓦葺き	-										
		樋	40		取替 (90,000)								
	外壁	タイル貼り	80										
		モルタル塗り	20		補修・保護塗装 (110,000)								
		羽目板	-		塗装改修 (170,000)								
		サイディング	-										
	建具	アルミ建具	40		取替 (4,400,000)								
		銅製シャッター	30		塗装改修 (30,000)								
その他	シーリング	20		打ち直し (90,000)									
建築内部	大規模改修	-											
	足場	-		外部足場 (740,000)									
	定期点検改修①	-											
	定期点検改修②	-											
	定期点検改修③	-											
	空調改修	30											
	LED化工事	25											
	諸経費			1,970,500									
	合計(税抜)			7,600,000									
	備考												
※工事金額については概算費用													
※工事時期や内容等は目安であり、劣化状況確認の上、調整を行う。													

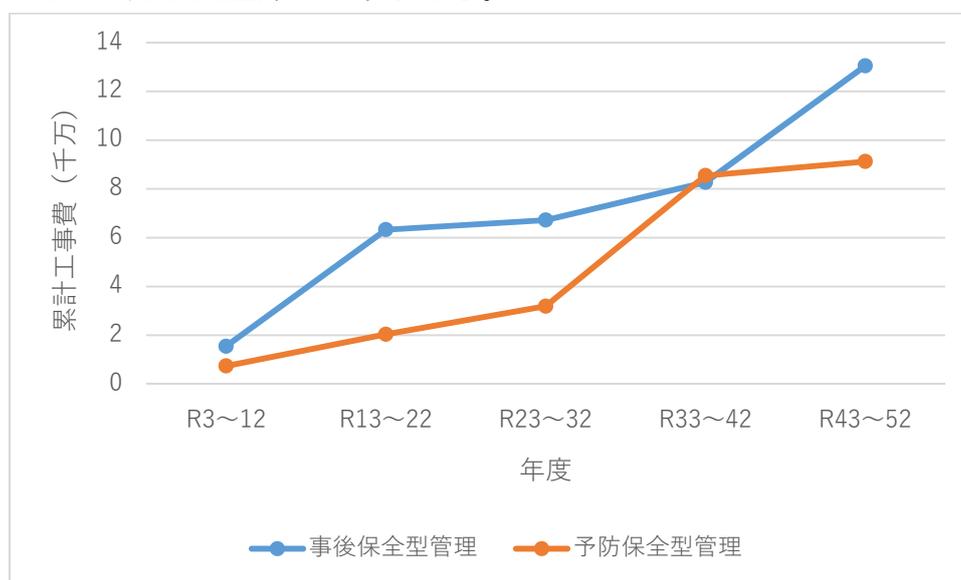
④ 長寿命化による効果

「建築物の耐久計画に関する考え方」によると、木造建築物の耐用年数は30～50年とされている。本建物は、公共建築物で適切な設計監理・施工が行われ、修繕も適宜、実施されており、現在は比較的良い状態が保たれていると考えられるので、目標耐用年数は50年とする。

建築物の構造		目標耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造	高品質	80～120年
鉄筋コンクリート造	普通品質	50～80年
鉄骨造	重量鉄骨	50～80年
	軽量鉄骨	50～80年
コンクリートブロック造		30～50年
木造		30～50年

<建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会>

仮に事後保全型管理の耐用年数30年、予防保全型管理は耐用年数50年とし、今後50年間の事業費を比較すると、従来の事後保全型は1.3億円に対し、長寿命化修繕計画の実施による予防保全型が9千万円となる。4千万円の財政負担抑制効果がある。



定期的な点検を実施し、建物の状態を把握することにより、計画的に改修工事や改築を行う。それにより、建物の安全性や信頼性を確保し、財政負担の平準化が出来る。