

# 近江学園長寿命化計画 (個別施設計画)

平成29年12月  
滋賀県健康医療福祉部障害福祉課

# 施設の概要

基準日：平成29年7月時点

基本情報					
施設名称 (愛称)	近江学園				
HPアドレス	<a href="http://www.pref.shiga.lg.jp/e/omigakuen/index.html">http://www.pref.shiga.lg.jp/e/omigakuen/index.html</a> (建物外観等)				
電話番号	0748-77-2811				
所在地	湖南市東寺四丁目1-1				
設置目的	障害のある児童の保護、日常生活の指導および独立自活に必要な知識技能の付与のため(児童福祉法第42条)				
所管	部局	健康医療福祉部			
	課等	障害福祉課			
設置年月	昭和21年11月				
土地	敷地面積	68,044.00㎡	避難所指定等	福祉避難所	
	市街化区域	市街化調整区域	防災拠点指定等	—	
	用途地域	—	文化財指定	—	
建物	延床面積	6,368.36㎡	再生エネルギー等	—	
	取得価額	1,069,168,260円	自家発電設備	—	
運営	運営方法	直営	バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	24時間		多目的トイレ	有
	休館日	なし		オストメイト対応トイレ	無
駐車台数	約100台			車いす使用者用駐車場	1台
特記事項					

施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
職員宿舎 保母舎棟	鉄筋コンクリート	昭和48年(1973年)	113.60㎡	2	旧耐震(耐震診断済み)	未使用
職員宿舎 職員宿舎(家族棟)	鉄筋コンクリート	平成10年(1998年)	278.72㎡	2	新耐震	
職員宿舎 職員宿舎(独身棟)	鉄筋コンクリート	平成10年(1998年)	418.44㎡	2	新耐震	
研修棟	軽量鉄骨造	昭和46年(1971年)	38.24㎡	1	旧耐震	未使用
倉庫	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	97.12㎡	1	旧耐震	未使用
研修棟	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	48.60㎡	1	旧耐震	未使用
作業室	プレキャストコンクリート	昭和46年(1971年)	48.24㎡	1	旧耐震	未使用
一般棟	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	667.96㎡	2	旧耐震(耐震性能あり)	
管理棟	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	483.86㎡	2	旧耐震(耐震性能あり)	
重度棟	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	432.22㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
教育棟	鉄骨造	昭和45年(1970年)	422.23㎡	1	旧耐震(耐震診断済み)	要改修
幼児棟B	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	382.85㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
幼児棟A	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	339.04㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
サービス棟	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	241.50㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
ボイラー棟	鉄骨造	昭和46年(1971年)	160.00㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
作業棟	鉄骨造	昭和49年(1974年)	122.64㎡	1	旧耐震(耐震診断済み)	改修済み
農畜産棟	木造	昭和58年(1983年)	119.24㎡	2	新耐震	
車庫	鉄骨造	昭和49年(1974年)	112.00㎡	1	旧耐震	未使用
職業指導棟	鉄骨造	昭和46年(1971年)	101.81㎡	1	旧耐震(耐震診断済み)	改修済み
職業指導棟	鉄骨造	昭和47年(1972年)	80.76㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
倉庫	鉄骨造	昭和46年(1971年)	80.00㎡	1	旧耐震	未使用
プールサイド附属建物	鉄骨造	昭和55年(1980年)	59.40㎡	1	旧耐震	未使用
レンガ科作業棟	鉄骨造	昭和53年(1978年)	56.00㎡	1	旧耐震(耐震性能あり)	
倉庫	軽量鉄骨造	昭和48年(1973年)	38.88㎡	1	旧耐震	未使用
研修棟	無筋コンクリート	昭和61年(1986年)	38.42㎡	1	新耐震	
乾燥室	鉄骨造	平成元年(1989年)	26.04㎡	1	新耐震	
重度棟機械室	コンクリートブロック	昭和60年(1985年)	15.93㎡	1	新耐震	
熱交換機室	コンクリートブロック	昭和46年(1971年)	13.87㎡	1	旧耐震	未使用

熱交換機室(1)	コンクリートブロック	昭和46年(1971年)	13.87m <sup>2</sup>	1	旧耐震	未使用
熱交換機室(2)	コンクリートブロック	昭和46年(1971年)	13.87m <sup>2</sup>	1	旧耐震	未使用
熱交換機室(3)	コンクリートブロック	昭和46年(1971年)	13.87m <sup>2</sup>	1	旧耐震	未使用
熱交換機室(4)	コンクリートブロック	昭和46年(1971年)	13.87m <sup>2</sup>	1	旧耐震	未使用
レンガ養生室	コンクリートブロック	昭和53年(1978年)	12.46m <sup>2</sup>	1	旧耐震	未使用
プロパン庫	コンクリートブロック	昭和45年(1970年)	7.98m <sup>2</sup>	1	旧耐震	未使用
職業指導棟(2)	鉄骨造	平成4年(1992年)	115.70m <sup>2</sup>	1	新耐震	
多目的ホール	鉄骨造	平成5年(1993年)	610.50m <sup>2</sup>	2	新耐震	
木工作業棟資材置場	鉄骨造	平成6年(1994年)	70.00m <sup>2</sup>	1	新耐震	
研修棟および倉庫	鉄筋コンクリート	昭和46年(1971年)	365.06m <sup>2</sup>	2	旧耐震	未使用
小規模グループ棟	木造	平成25年(2013年)	93.57m <sup>2</sup>	1	新耐震	
<b>成果情報</b>						
	H26	H27	H28	3カ年平均	備考	
利用可能日数	365	365	366	365.3		
年間利用人数	31,849	29,341	27,439	29,543.0		
1日あたり利用人数	87.26	80.39	74.97	80.9		
年間収入	119,319,133	104,071,016	98,800,433	107,396,860.7		
1日あたり収入	326,902	285,126	269,947	293,991.4		
<b>コスト情報</b>						
	H26	H27	H28	3カ年平均	備考	
収入	119,319,133	103,864,062	98,800,433	107,327,876.0	単位:円	
施設利用収入	103,993,362	86,903,525	80,749,292	90,548,726.3	単位:円	
施設利用収入(短入)	6,531,992	8,146,524	9,628,233	8,102,249.7	単位:円	
その他	8,793,779	8,814,013	8,422,908	8,676,900.0	単位:円	
支出	619,189,594	601,142,416	587,270,327	602,534,112.3	単位:円	
人件費	503,493,121	503,720,975	488,263,510	498,492,535.3	単位:円、正職含む	
光熱水費	17,225,585	16,640,287	16,195,516	16,687,129.3	単位:円	
委託費	11,633,220	10,715,000	11,600,582	11,316,267.3	単位:円	
修繕費	11,573,445	5,836,670	14,417,658	10,609,257.7	単位:円	
その他	75,264,223	64,229,484	56,793,061	65,428,922.7	単位:円	
収支	-499,870,461	-497,278,354	-488,469,894	-495,206,236.3	単位:円	
資産老朽化比率(※)	41.8%	42.7%	43.7%			

※減価償却累計額/(有形固定資産合計-土地+減価償却累計額)

<p><b>1. 策定の趣旨</b></p> <p>本計画は、インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月29日)および滋賀県公共施設等マネジメント基本方針(平成28年3月、以下「基本方針」という。)に基づき、戦略的な維持管理・更新等を推進するため、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として策定するものです。</p>
<p><b>2. 対象施設</b></p> <p>近江学園</p> <p>滋賀県公共施設等マネジメント基本方針における「3施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」の「1. 庁舎等」にかかる建築物およびその付帯施設</p>
<p><b>3. 計画期間</b></p> <p>定期点検サイクル等を考慮の上、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通しの精度向上を図るため、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。</p>
<p><b>4. 個別施設の状況等</b></p>
<p><b>(1)施設の劣化・損傷の状況や要因等</b></p> <p>近江学園が石部の地に移転して46年が経過し施設の老朽化が著しく修繕が頻繁に必要となり、ライフラインの故障、建物の修繕等で年間約1,000万円の修繕費を要している状況にある。そこで、平成19年度からは各生活棟の劣悪な環境を改善するため棟内の改修を順次実施し、生活環境に一定の改善を図っているものの、老朽化した棟内を応急的に修繕するに留まり、児童のプライバシーの保護や、児童の見守りなどによる安全確保に十分な対応ができるものとはなっていない。</p> <p>被虐待児や自閉症などいわゆる発達障害を有した児童の増加で児童集団が混乱する状況にも適切に対応出来ず、児童の特性や行動の変化に対応できる構造化した環境や居室の個室化等の対応が求められており、早急に改善する必要がある。</p>
<p><b>(2)点検・診断の実施方針</b></p> <p>「滋賀県県有施設点検マニュアル」に基づき毎年点検を行うほか、建築基準法第12条第2項および第4項による定期点検、その他建築設備の法定点検等の結果に基づき施設の劣化状況や修繕の緊急度を把握する。</p> <p>また、建築物の老朽化の進行や安全性に影響を及ぼす恐れのある設備についても、併せて劣化状況や修繕の緊急度を把握する。</p> <p>さらに、長寿命化対象施設である多目的ホールは、技術職員による各部位の点検調査結果に基づき、予防保全対象部位<sup>※</sup>の修繕や更新の必要性、緊急性等を踏まえた長寿命化対策の必要性を見極め、長寿命化に必要な工事内容や時期を「長期保全計画」として取りまとめている。</p> <p>なお、長期保全計画については、上記の内容を踏まえ、必要な時期に適切に見直しを行うものとする。</p> <p><small>※予防保全対象部位・「滋賀県長寿命化ガイドライン」(以下、「ガイドライン」という。)に基づき、長寿命化施設において予防保全工事の実施対象としている部位</small></p>
<p><b>(3)その他、対策を実施する際に考慮すべき事項</b></p>
<p><b>5. 対策の優先順位の考え方</b></p>
<p><b>(1)目標使用年数</b></p> <p>長寿命化対象施設については、ガイドラインに基づき目標使用年数を65年とする。その他の施設についても、適時適切な改修等により、法定耐用年数を超えて使用することを目標とする。</p>
<p><b>(2)当該施設が果たしている役割等を踏まえた優先順位の考え方</b></p> <p>当施設は、障害のある児童の生活支援を24時間365日行うための施設であるため、生活の拠点となる居住施設の老朽化対策や、児童の特性や行動の変化に対応できる構造化した環境や居室の個室化等に係る対策を最優先とする。</p> <p>その他、福祉避難所としての機能を有することから、耐震対策や躯体の強度確保に係る各種対策を優先とする。</p> <p>対策の実施にあたっては、施設の劣化状況や点検・診断結果等を踏まえ、財政負担の平準化等も考慮しながら、計画的に行うものとする。</p>

★

★

## 6. 対策内容と実施時期

### (1) 基本的な方針

「現状や課題に関する基本認識」を踏まえ、①施設総量の適正化、②施設の長寿命化、③施設の計画的な更新の3つを柱とした取組を総合的に推進し、将来の更新や維持管理に係るトータルコストの縮減・平準化を図る。

### (2) 取組方針

#### ① 点検・診断等

- ・劣化状況や不具合状況の的確な把握が重要であることから、法定点検に加えて、全庁的に活用可能な「県有施設点検マニュアル」を策定のうえ点検を徹底し、劣化や不具合の進行可能性や施設に与える影響などについて評価（診断）を行う。
- ・また、点検・診断等の結果を適切に集積し、施設の維持管理・修繕・更新等への反映させることで、公共施設における「メンテナンスサイクル」を確立する。
- ・長寿命化対象施設については、施設点検調査を実施し、経年による劣化状況や外的負荷（気候天候、使用特性等）による建物性能の低下状況やこれまでの維持管理の状況等を踏まえた長期保全計画を作成する。

#### ② 安全確保

- ・公共施設の管理においては、県民・利用者の安全確保を最重要事項として認識のうえ、点検・診断を実施し、危険性の有無を適切に把握するとともに、危険性が認められた場合は、速やかに安全確保のための措置を行う。
- ・老朽化等により供用廃止され、かつ今後も利用見込みのない公共施設は、危険性が生じることがないように適切に処分・除却等を進める。

#### ③ 耐震化

- ・「滋賀県地震防災プログラム」に基づき、計画的な耐震化を図る。

#### ④ 施設総量の適正化

- ・今後の人口減少や少子高齢化の進展等による施設ニーズや県の役割の変化、施設の利用状況、建物性能、維持管理費、政策的必要性等を踏まえた「施設評価」を実施し、その結果に基づき、施設の統合・廃止・縮小等を継続的に実施する。
- ・更新時期が到来した施設については、国・市町の施設との利用調整や、他目的施設との合築等の方策を検討する。
- ・統廃合等で不要となった施設は、他用途への転用や市町、民間への売却など適切な処分を行う他、計画的に除却等を進める。

#### ⑤ 長寿命化

- ・長寿命化対策の取組の方向性や考え方をまとめた「県有施設長寿命化ガイドライン」に基づき、長寿命化対象施設の「長期保全計画」を作成し、中長期的かつ計画的に予防保全を実施することで、長寿命化を図る。また、長寿命化対策の実施時期が集中しないよう実施時期を適切に調整し、財政負担の平準化を図る。
- ・「県有施設点検マニュアル」に基づく施設の点検実施により、不具合箇所や劣化状況の早期の把握・対応を行うことで、可能な限り長寿命化を図る。

#### ⑥ 維持管理・修繕・更新等

- ・施設の安全性や施設の運営に支障をきたすことのないよう、適切に維持管理・修繕等を実施する。
- ・施設の更新（建替・改修）については、施設が果たす役割や将来ニーズ、費用対効果、劣化状況、財政負担の縮減・平準化の観点を踏まえて事業の必要性や規模の縮小を基本としつつ適正規模等を十分見極めながら、計画的に更新の実施時期を調整することにより、財政負担の平準化を図る。また、PPP/PFI等を含む民間活力を活用する手法もあわせて検討し、更新・修繕コストや管理運営コストの縮減を図る。

## 7. 対策費用

### (1) 長寿命化対策

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計
	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
近江学園	7.2								8.0		15.2
合計	7.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.0	0.0	15.2

#### 主な対策

・多目的ホール屋根改修その他工事ほか

※「近江学園の多目的ホール」の対策の詳細については、「滋賀県立近江学園多目的ホール長期保全計画」において記載。

### (2) 大規模改修

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計
	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
近江学園	5.0	10.0	103.0	4,313.0							4,431.0
合計	5.0	10.0	103.0	4,313.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4,431.0

#### 主な対策

・建て替え

### (3) その他の修繕

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計
	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
近江学園	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	98.0
合計	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	98.0

#### 主な対策

・給排水関係修理等

※対策費用については随時見直しを行う。

※この計画により予算が確定されるものではない。

## 8. 更新履歴

更新年月	更新した内容
HO.O	