

「社会福祉施設等に係るインフラ長寿命化計画
（個別施設計画）策定のための手引」

令和元年 12 月

子ども家庭局子育て支援課

社会・援護局保護課

社会・援護局障害保健福祉部企画課

老健局総務課認知症施策推進室

老健局高齢者支援課

老健局振興課

老健局老人保健課

目次

I 総論	1
1. 本手引の目的	1
2. 個別施設計画策定の手引と解説	2
II 個別施設計画策定の手引と解説	3
1. はじめに	5
2. 背景・目的等	6
(1) 背景	6
(2) 目的	6
(3) 計画期間	6
(4) 対象施設	7
3. 施設の現状	8
(1) 基本情報	8
(2) 運営状況等	8
(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴	9
(4) 現状を踏まえた課題	13
4. 長寿命化計画の基本的な方針	14
(1) 修繕等の基本的な方針	14
(2) 目標使用年数	14
(3) 修繕等の優先順位付け	15
5. 実施計画	16
(1) 点検・診断の実施計画	16
(2) 修繕等の実施計画	17
(3) 実施計画の運用方針	18

I 総論

1. 本手引の目的

厚生労働省は、水道、医療、福祉、雇用、年金などの分野で地方公共団体、独立行政法人等が管理する各インフラについて、的確な維持管理・更新等が行われるよう、制度等を整備する立場にある。また、一方で、検疫所、労働基準監督署、公共職業安定所等の各施設について、自らがインフラの管理者として、維持管理・更新等を実施する立場も担っている。

インフラの老朽化対策については、政府全体の取組として、平成 25 年 10 月、関係府省庁が連携し、必要な施策を検討・推進するために、「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、同年 11 月には、戦略的な維持管理・更新等の方向性を示す基本的な計画として、「インフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）」がとりまとめられた。この基本計画により、各インフラの管理者及びインフラを所管する立場にある国等は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにするため、インフラ長寿命化計画（以下「行動計画」という。）及び個別施設毎の長寿命化計画（以下「個別施設計画」という。）を策定することが必要とされた。

厚生労働省において所管・管理する立場にあるインフラに関しては、行動計画について、「厚生労働省インフラ長寿命化計画（以下「厚生労働省行動計画」という。）」を平成 27 年 3 月 31 日に定めており、また、平成 31 年 4 月 1 日時点で水道、医療、福祉、雇用、年金分野について、地方公共団体、独立行政法人等の各インフラの管理者においてほぼ全ての行動計画の策定が完了したところである。一方、個別施設計画に関しては、医療、福祉、雇用分野に係る策定状況は全体の 3 割以下にとどまり、依然として低い策定率となっている。

基本計画のロードマップや新経済・財政再生計画改革工程表 2018（平成 30 年 12 月 20 日経済財政諮問会議決定）では、2020 年度末までに個別施設計画の策定率 100%達成を目標として掲げており、個別施設計画の策定については、これを更に推進していく必要がある。

このような状況を踏まえ、今般、福祉分野における個別施設計画の策定を進めることを目的として、個別施設計画に盛り込むべき項目や解説等をまとめた本手引を作成した。地方公共団体、独立行政法人等の各インフラの管理者におかれては、これを活用し、個別施設計画の策定を進めることで、今後のインフラ老朽化対策を戦略的に実施されたい。

2. 個別施設計画の策定対象

基本計画で規定している個別施設計画の策定対象とされている社会福祉施設等は、厚生労働省行動計画で対象施設としている以下の施設である。なお、具体的な個別施設は、各施設管理者が作成している行動計画（都道府県市区町村においては「公共施設等総合管理計画」）に記載している施設になる。

分野	対象施設
福祉	社会福祉施設等（独立行政法人国立重度知的障害者総合施設のぞみの園及び都道府県・市町村等が設置する公立の入所・通所施設（保護施設、老人福祉施設、障害者支援施設、婦人保護施設、児童福祉施設、母子・父子福祉施設 等））

※1 「保護施設」とは、生活保護法第38条で定める施設をいう。

※2 「老人福祉施設等」とは、以下のものをいう。

介護保険法に規定する「通所介護」、「通所リハビリテーション」、「短期入所生活介護」、「短期入所療養介護」、「特定施設入居者生活介護」、「地域密着型通所介護」、「認知症対応型通所介護」、「小規模多機能型居宅介護」、「認知症対応型共同生活介護」、「地域密着型特定施設入居者生活介護」、「地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護」、「看護小規模多機能型居宅介護」、「介護予防通所リハビリテーション」、「介護予防短期入所生活介護」、「介護予防短期入所療養介護」、「介護予防特定施設入居者生活介護」、「介護予防認知症対応型通所介護」、「介護予防小規模多機能型居宅介護」、「介護予防認知症対応型共同生活介護」、「第一号通所事業」を実施する施設、「介護老人福祉施設」、「介護老人保健施設」、「介護療養型医療施設」、「介護医療院」、老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」、「軽費老人ホーム」、「養護老人ホーム」

※3 「障害者支援施設等」とは、以下のものをいう。

- ・ 児童福祉法に規定する障害児入所施設、児童発達支援センター及び障害児入所支援事業（児童発達支援、放課後等デイサービス又は保育所等訪問支援を行う事業に限る。）又は障害児相談支援事業の用に供する施設
- ・ 身体障害者福祉法に規定する身体障害者社会参加支援施設及び身体障害者更正相談所
- ・ 知的障害者福祉法に規定する知的障害者更正相談所
- ・ 発達障害者支援法に規定する発達障害者支援センター
- ・ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援又は共同生活援助を行う事業に限る。）又は一般相談支援事業若しくは特定相談支援事業の用に供する施設及び地域生活支援事業の用に供する施設（障害児又は障害者が利用する施設に限る。）

※4 「婦人保護施設、児童福祉施設、母子・父子福祉施設等」とは以下のものをいう。

- ・ 売春防止法第34条で定める婦人相談所及び同法第36条で定める婦人保護施設
- ・ 児童福祉法第7条で定める児童福祉施設（障害児入所施設、児童発達支援センターを除く）、同法第12条で定める児童相談所及び同法第6条の3各項で定める事業を行う施設
- ・ 母子及び父子並びに寡婦福祉法第39条で定める母子・父子福祉施設

※5 施設管理者毎に作成している行動計画において、上記以外の施設を対象とすることは妨げない。

II 個別施設計画策定の手引と解説

<計画の構成について①>

基本計画には、個別施設計画に記載する事項が定められており、個別施設計画の作成に当たっては、これらの事項を当該計画に掲載する必要がある。本手引では、これらの記載が必要な事項を含め、個別施設計画の構成を、後述する「1. はじめに」～「5. 実施計画」とし、記載内容の解説とともに参考例をまとめた。これらの構成や解説・参考例に関しては、各インフラの管理者が個別施設計画の作成を効率的に進めるための参考という位置づけであり、それぞれの記載内容について必ずしもこれと同様とする必要はなく、基本計画で定めている記載事項を満たした上で、各インフラの管理者において必要な内容を独自に個別施設計画に記載することも適当である。なお、基本計画の記載事項と本手引で定める個別施設計画の構成との対応関係は下図のとおりである。

また、基本計画では、「各インフラの管理者が既に同種・類似の計画を策定している場合には、当分の間、当該計画をもって、個別施設計画の策定に代えることができるものとする。この場合において、各インフラの管理者は、本基本計画の趣旨を踏まえ、できるだけ早期に適切な見直しを行うよう努める」こととされている。これを踏まえ、同種・類似の計画をもって個別施設計画の策定に代える場合には、不足している情報等について当該計画に追加するなど、適時適切な見直しを行うよう努められたい。

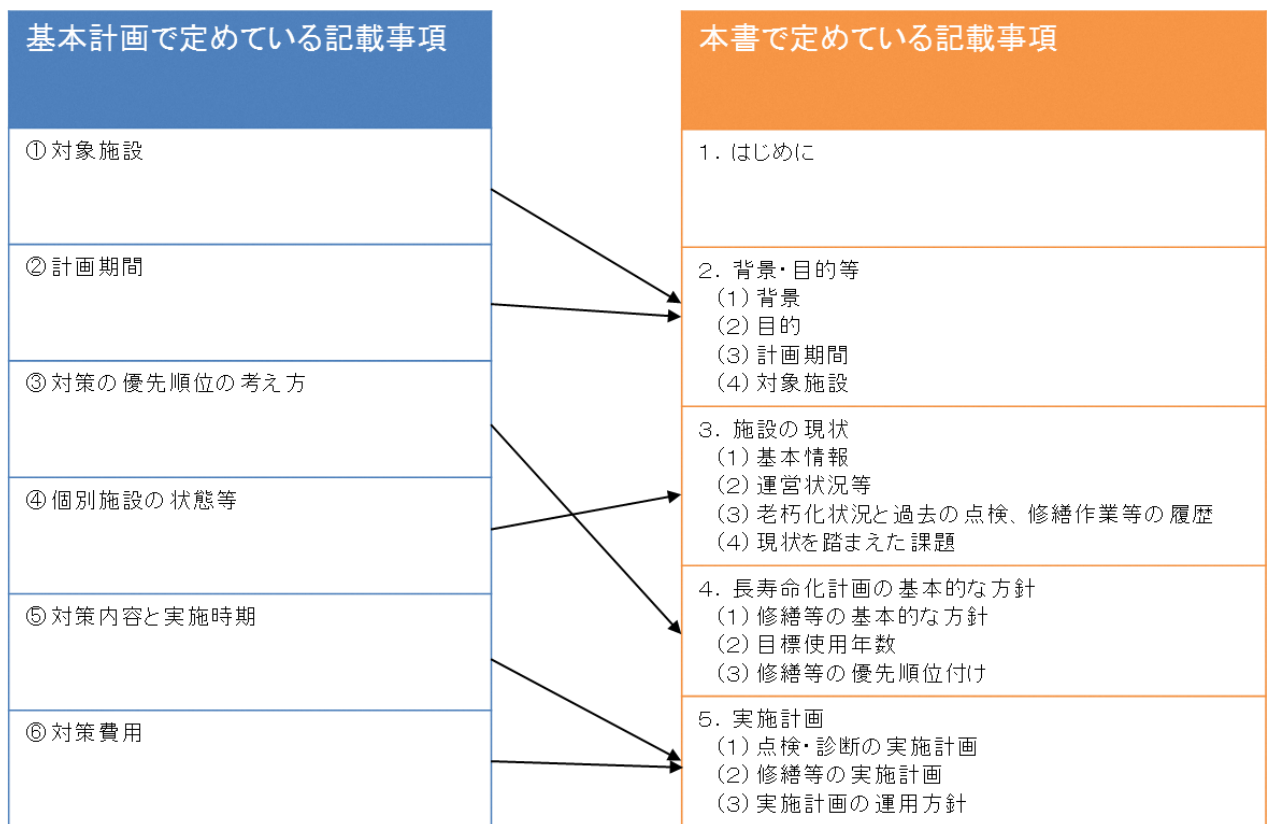


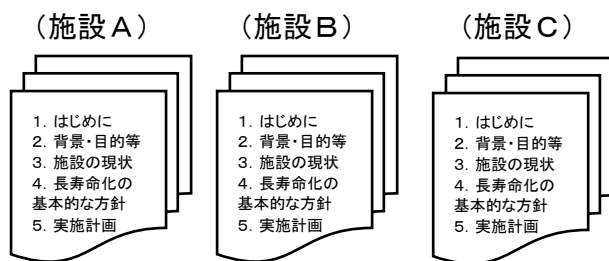
図 基本計画で定めている個別施設計画の記載事項と本手引の構成との対応関係

<計画の構成について②>

基本計画において、個別施設計画については、「各施設の維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定の上、その単位毎に計画を策定する」こととされているため、個別施設の管理者が管理する施設数や規模、体制の状況等によっては、一つの個別施設計画に複数の対象施設をまとめて掲載することも可能である。なお、その場合には、各施設の現状や長寿命化に向けた実施計画について、施設毎の個票を作成して管理する手法などが考えられる。

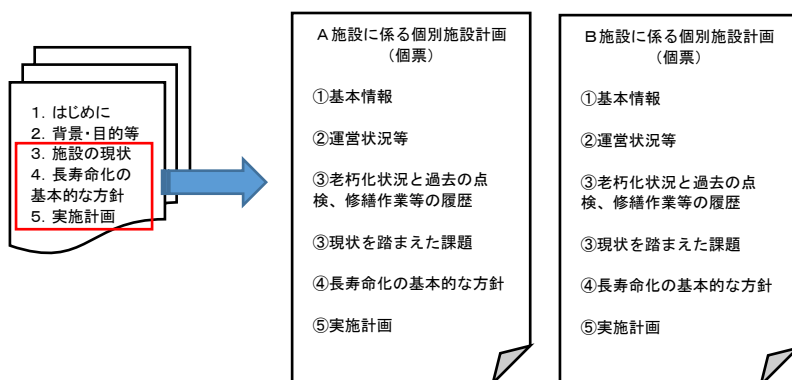
※個別施設計画の構成イメージ

(i) 施設毎に計画書を作成する場合



個別施設毎に、1. ～ 5. の項目を立て、計画書本体に個別施設の具体的な情報を記載する。

(ii) 複数の施設に関する一つの計画書を作成する場合（例）



3. ～ 5. について計画書本体には基本的な考え方や方針のみを記載し、詳細は別添（個票）参照とするなど、個別施設毎の具体的な情報は、計画書本体とは別に作成して管理する。

1. はじめに

【解説】

個別施設計画の策定経緯や必要性等を第三者が理解できるよう、本項を設けている。「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」等の背景に触れつつ、個別施設計画の概要や趣旨を記載する。

(例)

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替の時期を迎えることが懸念されている。これを受けて、平成25年10月、政府では、関係府省庁が連携し、必要な施策を検討・推進するために「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、同年11月には、戦略的な維持管理・更新等の方向性を示す基本的な計画として、「インフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）」がとりまとめられた。

△△施設を管理する〇〇市においても、基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにするため、平成●●年にインフラ長寿命化計画（以下「行動計画」という。）を策定した。

一方、基本計画では、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。）を策定することも求められているところである。

このため、今般、〇〇市としては、△△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「△△施設におけるインフラ長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することとした。これにより、△△施設について、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進めていく。

2. 背景・目的等

(1) 背景

【解説】

個別施設毎に設立の背景や老朽化の現状、当該施設に対してこれまで取り組んできた改修等の内容、今後の課題等の概要を記載する。

(例)

〇〇市が管理する△△施設は、□□法に基づき・・・の向上を図るため、昭和●●年に設立したところであるが、築年数は▲▲年を超え、外壁のひび割れや配管の劣化等の老朽化が進んでいる。

これまでも修繕・改修等を行ってきたところであるが、施設に不具合があった際に対策を講じる事後的な対応となってしまうため、不具合を未然に防止する予防型の対応が必要となってきた。

また、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いるところ、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である。

(2) 目的

【解説】

基本計画や行動計画の内容を踏まえ、住民の安全・安心の確保、中長期的なトータルコストの縮減や予算の平準化など、個別施設計画を策定することにより実現すべき内容を記載する。

(例)

「△△市におけるインフラ長寿命化計画」(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、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することにより、将来的にも安全・安心な施設環境を確保する。

(3) 計画期間

【解説】

計画期間については、個別施設の実情も踏まえ設定すべきものであるが、10年以上を見据えた中長期的な計画とし、フォローアップ結果等を踏まえて5年程度を目安に計画を更新することが望ましい。

(例)

中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しを図るとの観点から、本計画の計画期間を〇〇年から〇〇年の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。

(4) 対象施設

【解説】

行動計画において管理すべきとした施設が個別施設計画の策定対象となるため、施設毎に計画を策定することが考えられる。

一方で、前述の「計画の構成について②」のとおり、一つの個別施設計画に複数の対象施設をまとめて掲載することも可能である。

(例) ※一つの個別施設計画で複数の施設を対象とする場合

本計画の対象施設は〇〇市が管理する以下の老人福祉施設等を対象とする。

△△施設、■■リハビリテーションセンター、**の園

また、具体的な個別の施設の老朽化状況や長寿命化に向けた実施計画については、別添の個票により定めるものとする。

3. 施設の現状

(1) 基本情報

【解説】

施設名称、所在地、敷地面積、延床面積、築年数、構造など、当該施設の基本的な情報を記載する。

(例)

2. (4)「対象施設」に記載する施設の基本情報は以下のとおり。

No.	施設名	所在地	敷地面積	延床面積	設立年月日	築年数	構造	階数
1	△△施設	・・・	350 m ²	500 m ²	1990年4月4日	28年	軽量鉄骨	3
2	■■リハビリテーションセンター	・・・	860 m ²	1,058 m ²	1964年7月6日	54年	鉄筋コンクリート	1
3	**の園							

(2) 運営状況等

【解説】

施設の利用対象者、利用者数、運営方法（直営・民間委託等）、運営に係るコスト（光熱費、施設整備費、運営費等）と利用料等の収入のほか、耐震性の有無やバリアフリー化の状況等を記載する。

(例)

△△施設の運営状況等は以下のとおり。

利用状況	施設利用対象者	〇〇市の住民	防災対策	耐震性	有	避難所指定	有
	利用者数	1,000人/月程度		防火性	有		防災拠点指定
運営状況	運営方法	民間委託	バリアフリー	エレベーター	有	その他特記事項	(自由記載)
	委託先	▲▲株式会社		多目的トイレ	有		
	年間運営費用(千円)	H30: 34,567 H29: 35,976		車いす専用駐車場	3台		
	利用料等の年間収入(千円)	H30: 33,487 H29: 34,112		スロープ	無		

※ 「避難所」とは、災害対策基本法第49条の4又は同法同条の7に基づき市町村長が指定する指定緊急避難場所又は指定避難所に加え、地方自治体が地域の実情に応じて位置づけている避難施設も含む。

※ 「防災拠点」とは、各地方自治体が策定する地域防災計画等で地域の実情に応じて定めている防災拠点のことをいう。

(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴

【解説】

施設の老朽化状況については、安全面、機能面、環境面等の複数の視点で把握することが重要である。代表的な視点の下で把握すべき老朽化状況の項目については、以下の①～③において例示を記載するが、これを参考としつつ、施設毎の特性を考慮し、必要な項目を検討することが求められる。これに加え、これらの老朽化状況を評価するに当たっては、複数の段階で評価するなど、適切な評価指標を設定することが考えられる。なお、検討にあたっては「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」（平成17年6月1日国営管59号 国営保第11号）等を参考とし、確認項目、確認方法、判定基準等を定めることが考えられる。

また、以下の④のとおり、過去に実施した点検（建築基準法第12条に基づく法定点検、職員による任意点検）や老朽化に伴い実施した修繕・改修の内容や作業に要した費用についても記載する。

① 安全面における老朽化状況

外装・内装の劣化状況、耐震対策状況、防災機能の状況、事故防止の対策状況 など

② 機能面における老朽化状況

エレベーターの劣化状況、バリアフリー設備の劣化状況、トイレの劣化状況 など

③ 環境面における老朽化状況

施設の老朽化に伴う断熱性能、日射遮蔽性能、遮音性能、空調性能の低下状況 など

④ 過去の点検、修繕作業等の履歴情報

ア 点検・診断結果

法定点検等で定期的に点検した点検箇所や点検方法、評価結果のほか、日常的に点検をしている点検箇所など、過去及び現在実施している点検内容を網羅的に記載する。

イ 修繕作業等

アで実施した点検により修繕、改修等が必要と判断された箇所について、実施した作業内容や作業に要した費用等を記載する。

※ インフラメンテナンスという観点から実施される作業には以下のようなものがある。

項番	作業区分	説明
1	維持管理	
2	点検・診断	
3	点検	施設の最新の状態を把握する措置。
4	診断	点検の結果に基づいて施設の健全性を判定し、どのような対策が必要かを判断する措置。
5	修繕作業等	
6	修繕	経年劣化した建物の一部に対して修理や取り替え等の処置を行い、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる措置。
7	補修	性能の低下を遅らせる措置。
8	改修	施設が共用開始時に保有していたよりも高い性能まで向上させる措置。
9	補強	既存施設の廃止を伴わないもので、耐荷性、耐久性、耐候性、耐火性の向上、通信システムの高度化、エネルギー効率の向上などを伴う措置。
10	更新	耐用年数を経過した施設の必要な機能を確保するため、施設全体を作り替える措置。

(例) 点検・診断する部位と評価指標

△△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：早急に対応が必要な劣化・不具合がある

評価指標について、それぞれの部位毎に適用する際の判断基準は以下のとおり。

部位		評価指標			
		A評価	B評価	C評価	D評価
躯体	基礎	専門知識を有する民間事業者や技術職員等が現地調査を行い、鉄骨・鉄筋の腐食等を評価			
	柱				
外部仕上げ	屋根	良好	部分的に塗装の剥がれ、さび、変質等の劣化が見られる。	広範囲に塗装の剥がれ、さび、変質等の劣化が見られる。部分的に腐食や損壊が見られる。	漏水が生じるほどの劣化、損壊が見られる。
	外壁	〃	部分的にひび割れ、変質等の劣化が見られる。	広範囲にひび割れ、変質等の劣化が見られる。部分的に腐食や損壊が見られる。	倒壊の危険性があるほどの劣化、損壊が見られる。
	その他	〃	・・・	・・・	・・・
内部仕上げ	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	〃			
	・・・	〃			

部位毎にどのような劣化が見られた場合にどの評価とするのかの判断基準を記載する。

(例) 過去の点検・診断履歴情報

〇〇施設の部位毎の老朽化状況は以下のとおり。

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
躯体	基礎	鉄筋コンクリート	A	2010/12/6	B	2018/9/26	部分的にひび割れがあるが概ね問題なし。
	柱	鉄筋コンクリート	A	2013/5/15	A	2018/9/26	
外部仕上げ	屋根	アスファルトルーフィング	B	2013/5/15	B	2018/9/26	外壁に広範囲のひび割れが多数見受けられる。特に入り口付近に大きなひび割れがみられ、修繕が必要と思われる。
	外壁	吹付タイル	C	2013/5/15	C	2018/9/26	
	その他	・・・	A	2013/5/15	A	2018/9/26	
内部仕上げ	内壁						部位毎に評価指標を用いた劣化状況を記載し、詳細な情報は「所見」部分に記載する。
	天井						
	床						
	その他						
電気設備	受変電設備						
	・・・						
衛生設備	給水設備						
	・・・						
空調設備	空調機器						
	・・・						
その他設備	昇降機						
	・・・						

(例) 過去の修繕等の履歴情報

△△施設において過去に実施した主な修繕工事等は以下のとおり。

着工年度 (西暦)	工事名	修繕等の内容	工事費用 (円)	備考
1995	外壁修繕工事	外壁の損壊に伴う修繕	300,000	
2001	天井改修工事	天井劣化による漏水を改善するための改修	450,000	
2010	配水管工事	配水管の老朽化に伴う取り替え工事	1,200,000	

(4) 現状を踏まえた課題

(1)～(3)の現状を踏まえた課題を記載する。

(例)

- ・ ○○施設について、鉄筋コンクリートの腐食が進んでおり、構造躯体の健全性に問題がある。
- ・ 耐震対策や防災対策が適切になされておらず、改善が必要である。
- ・ 空調設備の劣化が進み、室内の温度調整ができておらず、施設利用者の利用環境の面で問題がある。

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

【解説】

中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストを縮減し、予算を平準化していくためには、インフラの長寿命化を図り、大規模な修繕や更新をできるだけ回避することが重要である。このため、施設特性を考慮の上、安全性や経済性を踏まえつつ、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで機能の保持・回復を図る「予防保全型維持管理」の考え方を考慮する。

(例)

△△施設においては老朽化が進んでいるが、限られた予算の中で今後も引き続き維持・管理等をしていく必要がある。そのため、以下のような場合を除き、施設全体を作り替える更新等よりも工事費が安価となる修繕工事を基本として、施設の長寿命化を図ることとする。

- ・ 構造躯体の劣化が激しく、修繕・改修に多額の費用がかかるため、改築した方が経済的に望ましい場合
- ・ 建物の配置に問題があり、施設の安全性が十分に確保できないなど、更新等によらなければ△△施設が抱える課題を解決できない場合
- ・ 公共施設の適正配置など、地域の実情により更新せざるを得ない場合

また、修繕等についても大規模な不具合が生じた後に修繕等を行うのではなく、損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を実施することにより、突発的な事故や費用発生を減少させるとともに、施設の不具合による被害のリスクを緩和する。

(2) 目標使用年数

【解説】

建物の法定耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）」において定められているが、これは税務上、減価償却費を算定するためのものであり、物理的な耐用年数はこれより長い場合がある。そのため、長寿命化に向けた方針を踏まえ、本計画で目標使用年数を改めて定めることが望ましい。目標使用年数を定めるに当たっては、物理的耐用年数を調査した場合には、その結果や、構造別に目標耐用年数が示されている「建築物の耐久計画に関する考え方」（昭和63年社団法人日本建築学会編）等の文献を総合的に勘案して設定することが考えられる。

(例)

△△施設の法定耐用年数は50年だが、物理的耐用年数を調査したところ、法定耐用年数を超えて使用できることが判明したことから、目標使用年数は〇〇年とする。

(3) 修繕等の優先順位付け

【解説】

今後の維持管理・更新等の内容や時期、費用等を整理し実施計画を策定する際、作業の優先順位付けが必要となる。そのため、「3(3)老朽化状況と点検、修繕作業等の履歴」でまとめた施設の状態のほか、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等に基づいた優先順位の考え方を明確化する。

(例) 施設劣化度と施設重要度のマトリクスで優先順位を検討する場合

施設劣化度 施設重要度	A (概ね良好)	B (部分的に劣化している)	C (全体的に劣化している)	D (応急処置が必要な劣化がある)
小	優先度 極小	優先度 小	優先度 中	優先度 大
中	優先度 小	優先度 中	優先度 大	優先度 極大
大	優先度 中	優先度 大	優先度 極大	優先度 極極大

※ 施設全体の劣化度については、民間事業者に委託して実施した点検結果や、各インフラの管理者において実施する目視点検の結果、対象施設の築後年数等を総合的に勘案して評価する必要があることに留意すること。

※ 施設重要度については、対象施設の利用状況、避難所指定を受けているなどの重要性等を総合的に勘案して評価する必要があることに留意すること。

5. 実施計画

(1) 点検・診断の実実施計画

【解説】

施設の維持管理を効率的・効果的に実施するため、点検・診断の項目を整理する。整理した項目毎に劣化状況の点検方法、点検実施頻度等を設定したチェックリストを作成する。

(例)

△△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・診断の結果を踏まえ、「3.(3) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴」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条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行うこととする。

△△施設の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	法定点検	備考
躯体	基礎	詳細点検	3年	○	
	柱	詳細点検	3年	○	
外部仕上げ	屋根	通常点検／ 詳細点検	1年／ 5年	○	
	外壁	通常点検／ 詳細点検	1年／ 3年	○	
	その他	通常点検	3年		■の部位、・・・、・・・
内部仕上げ	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				
	・・・				

部位毎に点検方法、法定点検該当の有無、点検周期等を記載する。

(2) 修繕等の実施計画

【解説】

「3. (3) 老朽化状況と点検、修繕作業等の履歴」でまとめた施設の状態や「4. (3) 修繕等の優先順位付け」の考え方等を基に、今後の修繕等の時期や方法、費用見込み等について整理する。なお、費用見込みについては、改築中心の場合の費用も算出し、トータルコストを比較した上で実施計画を立てる。

その際、各施設の必要性自体についても再検討し、検討の結果、必要性が認められない施設については廃止や撤去を進めるほか、必要性が認められる施設にあっては、更新等の機会を捉え、社会情勢の変化に応じた用途変更や集約化なども含めて対応を検討する。

(例)

「3. (3) 老朽化状況と点検、修繕作業等の履歴」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△△施設の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

施設名	修繕等の内容	優先度	事業期間			費用 (千円)	計画期間における施設運営費 (千円)	トータルコスト (千円)
△△施設	屋根の改修	極大	2019	～	2020	3,000	145,678	168,802
	外壁の修繕	極大	2019	～	2019	985		
	詳細点検	—	2020	～	2020	800		
	水道設備の更新	大	2021	～	2021	1,486		
	センター統合に伴う改修	—	2022	～	2022	16,853		
■■センター	撤去	—	2022	～	2022	6,912	30,735 ※2021年までの費用	37,647

また、上記の修繕等を計画的に行い、改築を行わない長寿命化ケースと、修繕等を実施せずに2025年に改築を行うこととなるケースそれぞれの計画期間内におけるコスト比較は以下のとおり。

長寿命化ケースでは、△△施設と■■センターに係る今後10年間のトータルコストは約2.1億円であり、改築ケースでは約4.9億円である。修繕等を計画的に実施することにより施設の長寿命化を図るとともに、約2.8億円の節減効果が得られる結果となっている。

施設名	長寿命化／改築	2019	2020	2021	2022	2023～ 2025	2026～ 2028	トータルコスト (千円)
△△施設	長寿命化ケース	17,053	16,868	16,053	31,420	43,704	43,704	168,802
	改築ケース	14,568	14,568	14,568	14,568	187,425	14,568	260,265
■■センター	長寿命化ケース	10,245	10,245	10,245	6,912	0	0	37,647
	改築ケース	10,245	10,245	10,245	10,245	158,535	30,735	230,250

(3) 実施計画の運用方針

【解説】

効率的かつ効果的な施設整備を進めていくためには、①施設の現状を的確に把握した上で計画を策定し（Plan）、②計画に基づき修繕等を実施し（Do）、③計画について改善すべき点について課題を整理し（Check）、④次期計画に反映する（Action）というPDCAサイクルを回す必要がある。そのため、個別施設計画の策定後、どのように本計画を活用し、フォローアップをしていくかの運用方針を記載する。

（例）

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。