

# 社会福祉法人〇〇〇養護老人ホーム

## 中期修繕計画書

1	施設概要書	-----	P1
2	修繕周期表	-----	P2
3	構成グラフ	-----	P3
4	運営提案書	-----	P4

平成 16 年 12 月 25 日

環境設計コンサルタント

## 施設概要書

建 物 概 要	建物名称	社会福祉法人 ○○○ 養護老人ホーム
	建築主	社会福祉法人 ○○○
	所在地	兵庫県神戸市内某所
	地域・地区指定	第2種高度地区
	設計監理	株式会社 中安建築設計事務所
	施工	大林組 神戸支社
	建築	大林組 神戸支社
	電気	大林組 神戸支社 下請け
	空調	大林組 神戸支社 下請け 松下設備
	衛生	大林組 神戸支社 下請け 松下設備
	昇降機	大林組 神戸支社 下請け フジテック
	工期	平成14年9月6日～平成16年2月29日
	建築面積	1200㎡
	延べ床面積	2,669.52㎡
	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上3階
	高さ 軒高	19.00m
	最高部高さ	21.6m
	基準高さ	2.8m
	仕上げ	
	外部	45角2丁掛けタイル
	内部	居室 床：フローリング/壁：天井：ビニールクロス
	内部	廊下 床：フローリング/壁：天井：ビニールクロス
	電気	6.6kV 高圧受電 電灯1φ3w200V/105V 動力3φ3w200V
	空調	空冷ヒートポンプチラー(冷温水・氷蓄熱)・電気床暖房
衛生	加圧給水設備・受水槽15㎡ 貯湯槽ステンスタンスUS444	
昇降機	600kg 6人乗り 1機	

### 建設創生費用の構成

大区分	小区分	費用	構成比	小区分集計	小区分構成比
1. 建築本体	地業・構造体	300,170,089	43.8	468,171,078.0	68.3
	仕上げ・造作	168,000,989	24.5		
2. 建築設備	電気設備	62,996,682	9.2	216,828,922.0	31.7
	衛生設備	81,331,700	11.9		
	空調設備	62,500,540	9.1		
	昇降機設備	10,000,000	1.5		
建築費用総額		685,000,000	100.0	685,000,000.0	100.0
単価(円/㎡)				152,222.2	



## I 運営提案書

①	建 築	<p>修繕周期表より、更新が27年頃に集中して迎える傾向が見られる。建築部材の寿命は製品の質の向上と施工技術の進歩で近年飛躍的に伸び、一般的な修繕周期よりも5～7年程度の差が出てきている。</p> <p>既存建築物でアスファルト防水コンクリート押えの劣化診断報告によると、施工精度に左右され劣化が7年～25年と広範囲に見られ、特に施工不良部位に集中している。しかし近年はメンブレイン防水で性能や施工精度の向上により劣化部位が改善され漏水等の初期発現時期と寿命が12年～15年と伸びている傾向である。</p> <p>建物の改修では防水や外壁の塗装替・樋等、複合的に取り合う部分は劣化や漏水の発生が生じやすい為、部分改修にとどまらず、集中的に改修する事が必要で、その為には日常点検で劣化傾向をつかみ予防保全することが重要となる。</p> <p>部材自体の寿命が伸びても複合的な性能維持を考えると、更新時期の目安を決め、総合的に延命させる技法が必要と考える。</p>
②	建築設備	<p>更新時期は18年～35年にかけて広く見られる。設備機器については、近年寿命の周期が短くなっていく傾向にあり、技術の進歩が早い為に修繕や改修の議論がなおざりにされている。あるメーカーでは家庭電器製品同様に15年の耐用年数のある商品が価格を下げる為に製品の性能や・寿命が犠牲になって寿命も10年程度で、交換部品も在庫しない方向で製造されている機器が多くなってきている。</p> <p>例)100万円の機器を購入して15年の耐用年数だとすると30年で200万円の費用が必要だが、50万円で10年の耐用年数の機器は30年で150万円(50万円お得)とするメーカーの話もある</p> <p>上記のような傾向に対処する為には、早めの更新計画策定が必要になる。</p>

## II 施設運営上のリスク管理

①	受水層	<p>設置されている受水層は施設全体を賄う重要な設備だけに、断水は極力避ける必要がある。図面上からは1層式(一般的には2層式)の為、清掃点検時には断水が発生し1日以上断水は必ず発生する。</p> <p>(計画的に清掃を行う必要があり施設全体の調整が必要になる。)</p> <p>(ビル管理法では水質の安全性を維持する為に1年に1回清掃を義務付けている)</p> <p>対策としては、受水槽と同等の仕様で、1/2の容量の高架水槽を設ける等、非常時の飲料水確保の為にも設置を考慮する必要がある。</p>
②	加圧給水ポンプユニット	<p>受水槽の水はこのポンプを使用し建物に供給している。ポンプは機能上3年目に圧力タンクを取替えと7年目にインバーターを取替えが発生する。高架水槽が無い為停電でも断水が発生する。停電に備える対策が必要と考える。</p> <p>(計画的に機器の手配をして予備を準備する・発電機を用意し対応する等の、対策が必要になる。)</p> <p>非常用発電機からの供給は可能であるが法的に問題あり</p>
③	汚水槽ユニット	<p>施設の汚水全てを水槽に一度溜め、ポンプにて排水する設備で、水槽内にはポンプが2台装備されており、ポンプが故障した時は汚水排水は流せなくなる重要な設備。汚水ユニット排水層は2基あり保守点検及び維持管理が益々重要になっている。</p> <p>(予備機を手配し、汚水槽の清掃時も計画的に実施、緊急回避の必要がある重要な設備)給水ポンプ同様に停電時は使用できなくなる。</p>
④	給湯ポンプ	<p>建物内の給湯設備はすべて屋上の貯湯槽から供給している給湯ポンプが故障すると温水が供給できなくなり加圧給水ポンプ同様重要な設備機器でこのポンプも停電時は使用できない。</p> <p>(予備機の手配をし、計画的に更新をし緊急回避の必要がある。)</p> <p>非常用発電機からの供給は可能であるが法的に問題あり</p>

社会福祉保人 ○○○老健施設  
 中期修繕計画

