

社会福祉法人武蔵野 法人所有施設 大規模修繕計画

※注記

この計画は修繕項目を大括りし、施設・年度別に整理したものです。

今後の工事の検討により、修繕項目や実施年度、所要額等が変更となる場合があります。

令和6年(2024年)3月

目 次

1 策定の目的と計画の位置付け	1
(1)目的	1
(2)計画の位置付け	1
(3)対象施設	1
(4)計画期間	1
2 基本方針	2
(1)財政負担の軽減、平準化	2
(2)安全性の確保	2
3 計画策定の条件	2
(1)目標耐用年数の考え方	2
(2)施設調査・点検の内容	2
(3)経費見積りの前提	2
(4)修繕予定年度の設定	2
4 大規模修繕計画	3
(1)各施設の修繕概要	3
(2)実行計画	4
5 資料編	5
・法人所有施設大規模修繕計画(参考版)	6
・法人所有施設長期修繕提案書	別冊

1 策定の目的と計画の位置付け

(1)目的

法人設立翌年の1993年に障害者総合センターが竣工・開設し、3年後に特別養護老人ホームゆとりえを建設・運営するとともに、武蔵野市からの委託事業や東京都からの事業譲渡を受けながら、障害者および高齢者の福祉サービスの充実に取り組んできました。

その後も、ご利用者や社会のニーズに応えるべく事業の拡大に取り組み、北町ほっと館、障害者地域生活支援ステーションわくらす武蔵野を整備してきましたが、時間の経過とともに施設の老朽化が進んでおり、今後、施設の維持・更新に多大な費用が必要となっています。

少子高齢化が進み、社会保障費などの増額が見込まれる中、国の財源不足からサービス報酬等の増額を見込むことは難しい状況です。

社会福祉法人の責務として、将来的に健全財政を維持しつつ、必要な福祉サービスを適切かつ安定的に提供していくために、本計画を策定するものです。

(2)計画の位置付け

本計画は、中長期的に持続可能な財政運営に寄与し、施設の管理運営を総合的にマネジメントするための計画です。このため中期財政計画と整合性を図るとともに、第六期以降の中期基本計画の実効性を担保するものでもあります。

(3)対象施設

本計画では、法人が所有する以下の4施設を対象とし、リース物件や指定管理委託における武蔵野市が所有する施設は対象外とします。

ただし、東京都より事業譲渡を受けて運営している武蔵野福祉作業所においては、東京都の補助金を受けて法人が建て替える計画が進んでおり、新作業所完成後は法人所有となることから、仮設建設・現作業所撤去などの関連工事も対象とします。

- a)武蔵野障害者総合センター
- b)特別養護老人ホームゆとりえ
- c)北町ほっと館
- d)障害者地域生活支援ステーションわくらす武蔵野
- e)新武蔵野福祉作業所関連

(4)計画期間

計画期間は、令和6(2024)年度から令和11(2029)年度までの6年間(中期基本計画の2期分)を実行計画期間とします。ただし、将来を見据えて令和23(2041)年度までの12年間(中期基本計画の4期分)を、展望計画期間として参考付記するものとします。

なお、工事の進捗や中期基本計画策定時の状況に合わせて、適宜必要な見直しを行っていくものとします。

2 基本方針

(1)財政負担の軽減、平準化

施設の長寿命化や延命化を図り、財政負担の軽減や平準化を図ります。また、維持管理の適正化等により、効率的で安定的な施設管理を行っていきます。

法人を取り巻く社会経済状況は極めて厳しく、歳入は国の財源不足等からサービス報酬増収は見込めず、むしろ歳出は職員の高齢化等で人件費の増加が見込まれます。

また、修繕積立金が不足しており、国や東京都等の補助金を最大限に確保するとともに、借入金等を適宜活用していきます。

(2)安全性の確保

社会状況やご利用者のニーズの変化に合わせながら、良好な支援サービスおよび環境を継続して提供していくために、その活動場所である施設の安全性を優先的に確保します。

3 計画策定の条件

(1)目標耐用年数の考え方

実際の建物は、構造、立地条件、使用状況、改修履歴等の違いにより、更新時期は大きく左右されます。

このため、24時間・365日稼働している入所系施設は50年を「基本の目標耐用年数」とし、通所系施設においては60年とします。

また、残耐用年数が10年となる時期に調査・診断を行い、延命化(大規模修繕等)あるいは施設更新等の検討を行うものとします。

(2)施設調査・診断の内容

令和5年4月から7月にかけて、一級建築士事務所に委託し、専門家が現地で各施設の職員に聞き取りながら、図面等の確認や建物状況等の調査・診断を行い、その結果が修繕提案書として提出されました。

この内容は、敷地・建物の概要、設備・附属施設の概要、維持管理の状況(法定点検時期、修繕工事履歴)などで、詳細は資料編の「法人所有施設長期修繕提案書」のとおりです。

(3)経費見積りの前提

建物・設備の各部位等の数量や単価については、建設時の図面や工事見積書、不動産協会単価による概算額、および設備等は最近建築したわくらす武蔵野を参考に相当額を算出しています。

このため、実際に工事を行う際には社会経済状況により変動が見込まれます。

(4)修繕予定年度の設定

各部位等の老朽化の状況を踏まえて、施設調査・診断に基き、修繕提案書において適切な維持管理のために必要な修繕工事実施年度の目途が示されていますが、新武蔵野福祉作業所関連を含めると極めて密なスケジュールなため、資金面および事務負担・工事監理

面から現実的に対応可能と考えられる範囲での年度設定としました。

4 大規模修繕計画

(1)各施設の修繕概要

各施設の大規模修繕計画の概要は次のとおりです。

- ・2024(令和6)年度から2029(令和11)年度までの6年間に記載します。
- ・長期修繕提案書(資料編参照)を基礎資料とし、修繕優先度や財政負担の平準化、補助金申請や工程管理などの事業実行性を総合的に勘案しました。
- ・門扉等電動機器、水廻り什器、ユニットバス等の交換は大規模修繕に含みます。
- ・内装や建具工事は利用者入れ替わりのタイミング等での現場対応とし、除いています。
- ・新武蔵野福祉作業所関連においては現時点で未確定なため、暫定的な数値です。

a)武蔵野障害者総合センター(1993年(平成5年)6月竣工)

(単位:千円)

修繕項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
建築工事		98,423				
電気設備工事		55,200				
給排水設備工事		33,040				
消防設備		3,030				
空調換気設備工事		23,800				
共通仮設		1,500				
管理費等		41,250				
合計額		256,243				

※単年度工事は困難なため、複数年対応を精査予定

b)特別養護老人ホームゆとりえ(1996年(平成8年)7月竣工)

(単位:千円)

修繕項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
建築工事						
電気設備工事		2,000				
給排水設備工事		15,000				
消防設備						
空調換気設備工事		35,000				
電話設備		4,000				
管理費等						
合計額		56,000				

c)北町ほっと館(2013年(平成25年)11月竣工)

計画期間中の大規模修繕工事の予定はありません(一般修繕については各年度で対応)。

d)障害者地域生活支援ステーションわくらす武蔵野(2018年(平成30年)12月竣工)(単位:千円)

修繕項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
建築工事					8,660	
電気設備工事						
給排水設備工事						
消防設備						
空調換気設備工事						
共通仮設						
管理費等						
合計額					8,660	

e)新武蔵野福祉作業所関連(建替えにあたり7/8の都補助制度を活用)(単位:千円)

工事内容	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
新設工事			40,000	200,000	300,000	260,000
仮設工事 建設			240,000			
同 撤去						50,000
合計額			280,000	200,000	300,000	310,000

※現福祉作業所(1992年7月竣工)の撤去工事(2026年度)は東京都施工

(2)実行計画

上記(1)を基に修繕項目を大括りし、施設・年度別に整理したものを「実行計画」とします。

実際の工事にあたっては、実施設計時の内容に応じて、修繕項目や実施年度、所要額等が変更となる場合があります。

財源内訳については、中期財政計画を参照しています。

(単位:千円)

施設名	修繕項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
総合センター	建築・設備		256,243				
ゆとりえ	空調・給排水		56,000				
北町ほっと館	予定なし						
わくらす武蔵野	保全					8,660	
福祉作業所	新設			40,000	200,000	300,000	260,000
同仮設建物	建設・撤去			240,000			50,000
合計額	(保全含む)	0	312,243	280,000	200,000	308,660	310,000
うち特定財源	(都補助金等)		10,000	245,000	175,000	262,500	271,250
うち自己資金	(積立金取崩等)		102,243	35,000	25,000	46,160	
不足分(借入金等)			200,000	0	0	0	38,750

※現福祉作業所の解体・撤去工事(2026年度)は東京都が施工します。

※特定財源が翌年度以降に交付される場合は短期借入等で対応します。

※不足分を借入金で賄う場合、担保と返済財源の目途が厳しい状況です。

5 資料編

- ・法人所有施設大規模修繕計画(参考版)・・・「展望計画期間」を含む
- ・法人所有施設長期修繕提案書〔別冊〕

法人所有施設 大規模修繕計画(参考版)

令和6年3月

(単位:百万円)

※実行計画(財政計画)年度(2024~2029)2期・6年
 ※施設計画(長期財政シミュレーション)年度(2030~2041)4期・12年

施設名	工事種別	2023(令5) 2023(30年)	2024(令6)	2025(令7)	2026(令8)	2027(令9)	2028(令10)	2029(令11)	2030(令13)	2032(令15)	2034	2035	2036(令18)	2037	2038(令20)	2039(令21)	2040	2041	摘要
総合センター 1993年6月竣工 (築60年用途) 計	保全														(45年)				2053
	大規模 建替		建築設備等256							35					60				361
	計																		361
ゆとりえ 1996年7月竣工 (築50年用途) 計	保全				(30年)				(35年)				(40年)					(45年)	都補助1/2
	大規模 建替		給排水設備等56						建築等134				21						2046
	計																		211
北町ほっと館 2013年11月築 (築50年用途) 計	保全									(20年)					(25年)				56
	大規模 建替									56									56
	計																		56
わくらす 2018年12月竣工 (築50年用途) 計	保全														(20年)				9
	大規模 建替						(10年)								218				218
	計																		227
福祉作業所関連 1992年7月竣工 (築35年内建替) 建替後は法人施設 (建替後60年用途) 計	建替				設計40	新設200	300	260								(10年)			800
	撤去				仮設240														240
	保全					【都負担】													50
	大規模															10			10
	計																		1100
合計	特定財源(都補助金等)				312	280	200	309	134	91			21		278	10			1955
	自己資金(積立金取崩し等)				10	245	175	262	67						109				1139
	不足分(借入金等)				102	35	25	47	67	1			21		69	10			377
	計				200					90					100				429

※特定財源が翌年度以降に交付される場合は短期借入で対応 ※財源内訳部分は資金計画(暫定版)を兼ねるものとする

財政計画期間	合計額	1411
内訳	特定財源	963
	自己資金	209
	不足分	239

※参考

- ・長期修繕提案書に基く修繕スケジュールは今後数年に集中しており、資金面(積立金不足、借入・返済の可能性など)で法人の財務力では厳しく、資金計画が立てられない。
- ・このため、総合センター・ゆとりえについて、緊急度の高い修繕工事(危険度、優先度など)を選別し、福祉作業所関連工事の前に組み入れる。
- ・早期対応が望ましい残りの修繕工事およびレイアウト変更を伴う工事については、福祉作業所建替後の2030年度以降に振り分けて、順次取り組んでいく。

作成の
考え方