各務原市保健・福祉施設
（慈光園、稲田園、川島会館）
個別施設計画

令和３年３月

（令和６年１１月一部改訂）

各務原市

（高齢福祉課）

目次

１　個別施設計画の背景・目的等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
（１）　背景と目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
（２）　個別施設計画の位置付け　・・・・・・・・・・・・・・・・　１
（３）　対象施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２
（４）　計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４

２　施設の現況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
（１）　施設の利用状況等の把握　・・・・・・・・・・・・・・・・　４
（２）　個別施設の状態等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８

３　施設の今後の方針と改修等の優先順位付け　・・・・・・・・・・・　９
（１）　今後の方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
（２）　改修等の優先順位付け　・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
（３）　目標使用年数　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９

４　長寿命化の対策内容と実施時期、対策費用　・・・・・・・・・・・　10

５　個別施設計画推進に向けた取組み　・・・・・・・・・・・・・・・・　１５

1　個別施設計画の背景・目的等

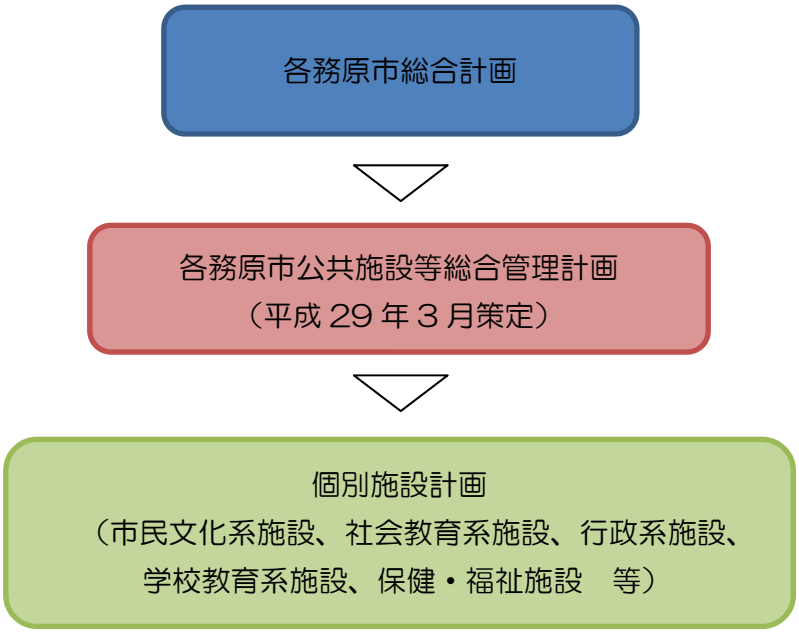
（1）背景と目的

本市では、高度経済成長期以降の人口増加や行政需要の拡大を背景に、昭和 40 年代半ばから昭和 60 年代にかけ、様々な公共建築物やインフラ資産が集中的に整備されてきました。今後は急速に高齢化が進行し、保健・福祉施設のニーズは高まってくると考えられますが、他の施設と同様に老朽化が進んでおり、これから一斉に大規模改修や更新の時期を迎えることになります。

このような背景のもと、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定め、中期的な取組の方向性を明らかにするとともに、市民の安全・安心を確保し、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図るための計画として、平成 28 年度に「各務原市公共施設等総合管理計画」を策定しました。この総合管理計画を着実に推進するためには、各施設の特性や維持管理・更新等に係る取組状況を踏まえ、具体の対応方針を定める必要があるため、各務原市保健・福祉施設（慈光園、稲田園、川島会館）個別施設計画を策定しました。

（2）個別施設計画の位置付け

個別施設計画は、「各務原市公共施設等総合管理計画」の下位計画として位置づけられ、総合管理計画に記載された施設の具体的な計画となります。また、総合管理計画は市の最上位の計画である「各務原市総合計画」の下位計画として位置づけられています。



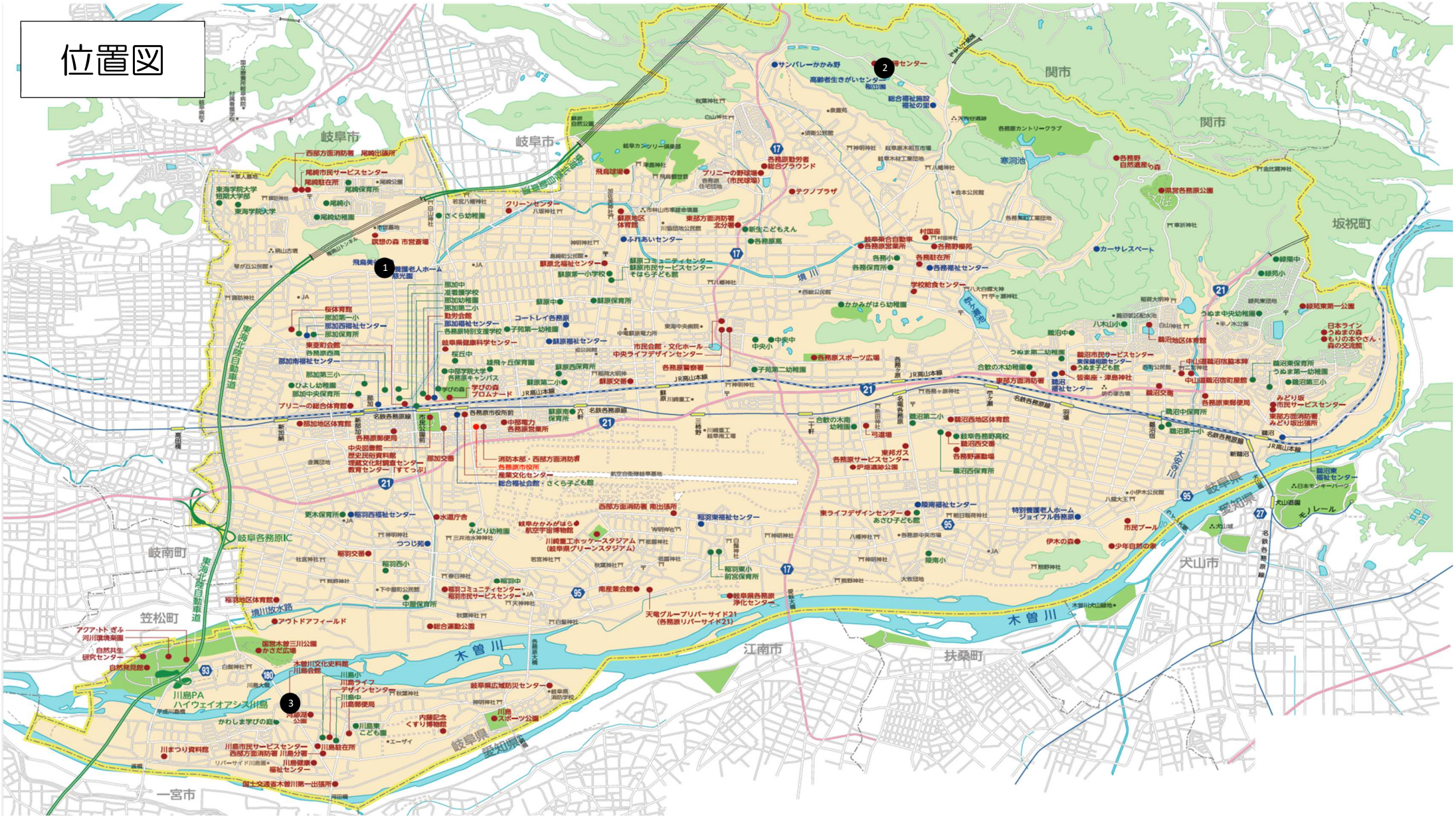
（３）対象施設

大分類：保健・福祉施設、中分類：高齢福祉施設

NO.	施設名称	所在地	建築年度（西暦）	延床面積（㎡）	構造※	所管課
1	慈光園	那加山崎町 31 番地	2006	2,476.20	RC	高齢福祉課
2	稲田園	須衛 2469 番地	1979	1,080.57	RC	高齢福祉課
3	川島会館	川島松倉町 1951 番地４	1979	3,234.73	RC	高齢福祉課
計				6,791.50		

※構造　RC：鉄筋コンクリート造

位置図


岐阜市
関市
坂祝町
岐南町
笠松町
各務原市
犬山市
江南市
扶桑町
一宮市
岐阜県
愛知県
木曽川
境川
長良川
名鉄各務原線
東海北陸自動車道
岐阜各務原IC
川島PA
ハイウェイオアシス川島
1
2
3

（４）計画期間

社会情勢の変化や政策動向等によって、公共施設を取り巻く環境や施設の経年劣化、疲労等の状態が時々刻々と変化するため、計画期間は 10 年間としますが、点検結果その他の状況を踏まえ、適宜計画を見直します。また、施設を維持していくためには、より長期的な視点が不可欠であるため、40 年間の費用を算出しています。

２　施設の現況

（１）施設の利用状況等の把握

対象施設の状況を次頁以降に示します。

基準日：令和2年4月1日

【施設状況シート】

施設番号	1

施設名称	慈光園
所在地	各務原市那加山崎町31番地
施設所管課	高齢福祉課
施設類型（大分類）	保健・福祉施設
施設類型(中分類)	高齢福祉施設
建築年度（西暦）	2006
延床面積（㎡）	2,476.20
構造	RC造

【施設構成】

名称	構成数
居室	27
事務室	1
医務室	1
介護職員室	2
食堂	2
静養室、宿直室、ボイラー室等	31

現状把握

1 施設の概要

老人福祉法、各務原市養護老人ホーム条例により設置
経済的に困窮し、かつ在宅で生活を続けることが困難な65歳以上の高齢者のための施設（地方公共団体と社会福祉法人のみ設置可能）
常時開館

2 運営主体、管理方法等

指定管理：社会福祉法人　美谷会（令和2年4月1日～令和7年3月31日）
職員配置：なし

3 利用状況

＜施設利用者の推移＞（単位：人）

建築当初	H20	H25	H28	H29	H30	R1
―	42	43	45	43	45	46

＜施設稼働率の推移＞（利用者数/52名（定員）、単位：%）

建築当初	H20	H25	H28	H29	H30	R1
―	80.8	82.7	86.5	82.7	86.5	88.5

定員は52名。各務原市福祉事務所長の措置決定により入所。
なお、措置費用の徴収は、各務原市老人福祉法施行細則の規定により、市が行っている。

4 課題（利用実態・特徴、利用者からの要望、施設の問題点、今後の利用見込み等）

建築後13年を迎え、施設備品の経年劣化に伴う更新が必要となってきている。特に厨房設備においては毎日3食提供するため、故障等不具合が生じる前に計画的に対応する必要がある。

5 類似施設（市内で最も近接した類似機能を持つ公共施設・民間施設はどこか）

類似機能の施設の有無	なし	施設名	―	おおよその直線距離（m）	―

施設番号	2

施設名称	稲田園
所在地	各務原市須衛2469番地
施設所管課	高齢福祉課
施設類型（大分類）	保健・福祉施設
施設類型(中分類)	高齢福祉施設
建築年度（西暦）	1979
延床面積（㎡）	1,080.57
構造	RC造

【施設構成】

名称	構成数
集会室	1
会議室	1
浴室	1
倉庫	1

現状把握

1　施設の概要

各務原市高齢者生きがいセンター稲田園条例に基づき設置
60歳以上の市民が利用できる

開館時間		休館日等
平日・土	9:00～16:00 （入浴　10:00～15:00）	日・祝日・年末年始

2　運営主体、管理方法等

指定管理：社会福祉法人　各務原市社会福祉事業団（平成31年4月1日～令和6年3月31日）
職員配置：なし

3　利用状況

＜施設利用者の推移＞（単位：人）

建築当初	H28	H29	H30	R1
―	22,138	23,335	22,416	20,616

＜施設利用料収入の推移＞（単位：千円）

建築当初	H28	H29	H30	R1
―	2,004	2,072	1,998	1,871

集会室と会議室は、ウォーキングマシンやエアロバイクなどの運動機器を設置し、健康増進活動を行ったり、入浴後の休憩場所としても開放している。施設利用者は自由に利用することができ、貸館としては利用していない。

4　課題（利用実態・特徴、利用者からの要望、施設の問題点、今後の利用見込み等）

・利用者数に対して、車の駐車場の数が少ない。また、駐車場の約40%は急な階段の上にあるため、平坦なところに増台してほしいという要望がある。
・利用者の約90%以上が70歳代以上（約30%が80歳代以上）であり、自動車免許を自主返納されている方もいる。そういった方々から、公共交通機関の増強が要望されている。

5　類似施設（市内で最も近接した類似機能を持つ公共施設・民間施設はどこか）

類似機能の施設の有無	あり	施設名	美人の湯	おおよその直線距離（m）	5,000

6　特記事項

施設の建築から40年が経過しており、間もなく更新の時期を迎えることから、今後の施設の在り方を検討していく必要がある。

施設番号	3

施設名称	川島会館
所在地	各務原市川島松倉町1951番地4
施設所管課	高齢福祉課
施設類型（大分類）	保健・福祉施設
施設類型(中分類)	高齢福祉施設
建築年度（西暦）	1979
延床面積（㎡）	3,234.73
構造	RC造

【施設構成】

名称		構成数
高齢者生きがいセンター川島園		
	教養娯楽室	2
	小図書室	1
	研修室	1
	作業室	1
	生活相談室	1
	展望浴場	1
川島ほんの家（中央図書館分館）		1
木曽川文化史料館		1

現状把握

1　施設の概要

各務原市川島会館条例、各務原市高齢者生きがいセンター川島園条例、各務原市図書館条例、各務原市歴史民俗資料館条例に基づき設置
川島園は60歳以上の市民が利用できる

開館時間		休館日等
平日・土・日	9:00～17:00	月・祝日の翌日・年末年始

展望浴場のみ　火・木・金・土　13:30～16:30

2　運営主体、管理方法等

指定管理：各務原市施設振興公社（平成31年4月1日～令和6年3月31日）
職員配置：なし

3　利用状況　　※川島園のみ

＜施設利用者の推移＞（単位：人）

建築当初	H28	H29	H30	R1
―	13,897	14,179	12,732	12,184

＜施設稼働率の推移（展望浴場除く）＞（利用時間/利用可能時間、単位：%）

建築当初	H28	H29	H30	R1
―	12.5	12.0	10.0	9.0

＜施設利用料収入の推移＞（単位：千円）

建築当初	H28	H29	H30	R1
―	647	731	670	664

4　課題（利用実態・特徴、利用者からの要望、施設の問題点、今後の利用見込み等）

・3階ほんの家を中心に、幼児から高齢者までの幅広いライフステージの市民に活用されている。
・川島地内はもとより、市内全域から市民が訪れる。
・河川敷の堤外駐車場が使いづらいので改善してほしいとの要望がある。

5　類似施設（市内で最も近接した類似機能を持つ公共施設・民間施設はどこか）

		類似機能の施設の有無	施設名	おおよその直線距離（m）
川島園	貸館	あり	川島ライフデザインセンター	600
	浴場	あり	美人の湯	5,700
川島ほんの家		あり	中央図書館	4,000
木曽川文化史料館		なし	―	―

（２）個別施設の状態等

定期点検結果や現地調査によって得られた個別施設の状態について、破損、劣化が確認された箇所や、特に対策すべき項目について以下に示します。

【公共施設等現地調査結果整理表 】

調査日　令和元年7月25日

担当部課	高齢福祉課

施設番号	施設名	設備名	建築年度（西暦）	前回維持更新等年度（西暦）	前回維持更新等からの経過年数（年）	状況等
1	慈光園	屋上防水	2006	2006	13	・バルコニーの下側に、コンクリートの割れが見られる。
2	稲田園	屋根塗装	1979	2005	14	・表面に吹き付けてある石粒が剥がれており、雨樋に堆積している。 ・老朽化し、シート下地が見えている。 ・雨樋の錆が著しい。 ・軒下のモルタルが落下している箇所がある。
		屋上防水	1983	1983	36	・老朽化により、シートにひび割れが発生している。 ・落ち葉が溜まっているため、定期的な清掃が必要である。
3	川島会館	外壁塗装	1979	1979	40	・非常階段の裏面のモルタルが剥がれている箇所があり、鉄筋が見える場所もある。

３　施設の今後の方針と改修等の優先順位付け

（１）今後の方針

公共施設等総合管理計画では、保健・福祉施設は以下の方針を示しています（公共施設等総合管理計画 P34 参照）。

- 高齢化の進展等により、施設の利用ニーズが高まってくることが想定されるため、計画的な設備機器の更新と修繕等により、長寿命化を図ります。
- また、社会保障制度の見直しや、市民の福祉ニーズの多様化に柔軟に対応するため、施設の用途・利用形態の見直しにより、保有する施設の積極的な活用を図ります。
- 今後、施設の老朽化の進行や利用者数の大幅な減少がある場合には、他施設との複合や統廃合について検討します。

本計画においても以上の考え方に基づき、今後の施設運営を図っていきます。

また、施設の更新の際には、複合化・集約化、廃止・撤去等の必要な対策について検討する必要があります。

（２）改修等の優先順位付け

施設の劣化が著しいものを優先に改修、更新していくこととしますが、劣化状況が同程度の場合は、利用者数の多い施設を優先します。

（3）目標使用年数

施設の目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考にして、以下のように設定します（表 1、2 参照）。

〇鉄筋コンクリート造・・・65 年

対象施設は、その時々の地域の状況や他の施設の整備状況等によって、施設機能の見直しや存廃の判断が必要になる可能性が比較的高い施設であるため、「建築物の耐久計画に関する考え方」における目標耐用年数の範囲の中間値を採用し、65 年とします。

ただし、目標使用年数に関わらず、日常の点検結果や老朽化の進行状況等を踏まえ、必要に応じて躯体調査を実施するなどして、更新時期を判断することとします。

表１．建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別 ＼ 用途	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造れんが造	木造
	高品質の場合	普通品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通品質の場合			
学校官庁	Y_o100以上	Y_o60以上	Y_o100以上	Y_o60以上	Y_o40以上	Y_o60以上	Y_o60以上
住宅事務所病院	Y_o100以上	Y_o60以上	Y_o100以上	Y_o60以上	Y_o40以上	Y_o60以上	Y_o40以上
店舗旅館・ホテル	Y_o100以上	Y_o60以上	Y_o100以上	Y_o60以上	Y_o40以上	Y_o60以上	Y_o40以上
工場	Y_o40以上	Y_o25以上	Y_o40以上	Y_o25以上	Y_o25以上	Y_o25以上	Y_o25以上

Y_o○○：目標となる耐用年数をある範囲で示した時の「級」を表す。

表２．目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数 ＼ 級	代表値	範囲	下限値
Y_o100	100年	80 ～ 120年	80年
Y_o60	60年	50 ～ 80年	50年
Y_o40	40年	30 ～ 50年	30年
Y_o25	25年	20 ～ 30年	20年

４　長寿命化の対策内容と実施時期、対策費用

対策費用算出にあたっての前提条件

○修繕や改修を実施することによって、建物の長寿命化を図っていきますが、「３　施設の今後の方針と改修等の優先順位付け　（３）目標使用年数」で設定した目標使用年数が経過した時点で、更新（建替え）をすることとして費用を算出しています。

○更新（建替え）予定年度から遡って５年間は、施設や設備の改修を行わないこととします。

○主要構造部（屋根、壁）の改修及び主な設備（空調、給排水衛生設備、中央監視設備、受変電設備、自家発電設備、火災警報設備）の改修について、それぞれ改修単価及び耐用年数を設定し、概算工事費を算出しています。

○各部位や各設備の改修単価は、実勢価格や過去の工事履歴等を参考に設定していますが、工事実施前には施設の詳細な調査等が必要であり、算出した対策費用と異なる場合があります

○各部位や各設備の耐用年数は、下表を標準としています。ただし、対策費用の平準化や改修時期の調整等により、これによらない場合があります。

種　　別	耐用年数	種　　別	耐用年数
屋上防水（塩ビ）	20 年	屋根（塗装）	7 年
外壁（塗装・建具シーリング含む）	15 年	空調（中央式）	20 年
空調（個別式）	15 年	給排水衛生設備	25 年
中央監視設備	15 年	受変電設備	25 年
自家発電設備	25 年	火災警報設備	15 年

○概算工事費には、工事費のほか設計委託料、監理委託料を含みます。

○維持補修費用（施設を維持するために要する例年の修繕料）や保守点検費用（設備等を正常な状態に保つために要する定期点検費用）は、1 施設あたり 1,000 千円以上の場合のみ計上します。

○施設自体を維持するために要する費用以外の業務委託料（指定管理料、清掃、除草等）は計上していません。

各施設の長寿命化に係る対策内容と実施時期、費用は次頁以降の通りです。ただし、対策の実施時期、内容は財政状況や政策動向等によって変更する可能性があります。

今後 40 年間における保健・福祉施設（慈光園、稲田園、川島会館）の対策費用の合計は 2,381,311 千円となります

【対策費用算定表】(総括表)

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	2,381,311千円	59,533千円

(単位:千円)

	建築年度(西暦)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
慈光園	2006				5,973				202,465					10,696					1,760					45,495					156,943									10,696	47,255			481,283
稲田園	1979	4,122	506		930		150,000																																			155,558
川島会館	1979	16,078	6,633		4,012	17,449		122,736	4,277	30,000		29,000					16,078			50,000			57,336	4,277		1,164,503	4,000	32,960				16,078	32,440				25,000	57,336	4,277	50,000		1,744,470
合　　計		20,200	7,139	0	10,915	17,449	150,000	122,736	206,742	30,000	0	29,000	0	10,696	0	0	16,078	0	1,760	50,000	0	0	57,336	49,772	0	1,164,503	4,000	32,960	156,943	0	0	16,078	32,440	0	0	0	25,000	68,032	51,532	50,000	0	2,381,311

【対策費用算定表】

施　設　番　号	1
施　　設　　名	慈光園
担　当　部　課	健康福祉部高齢福祉課

建築年度	2006
構造	RC
法定耐用年数	47年(2053)
目標使用年数	65年(2071)

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	481,283千円	12,032千円

(単位:千円)

	耐用年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
屋上防水	20							0	19,883																				19,883													39,766
屋上防水ベランダ塗膜防水	10							0	1,760									0	1,760									0	1,760									0	1,760			7,040
外壁(塗装)	15							0	17,296														0	17,269														0	17,269			51,834
空調(個別式)	15							0	16,380														0	16,380														0	16,380			49,140
空調(中央式)	20							0	135,300																				135,300													270,600
自家発電設備	25													10,696																								10,696				21,392
火災警報設備	15							0	11,846														0	11,846														0	11,846			35,538
電気設備改修	−				5,973																																					5,973
合　　計		0	0	0	5,973	0	0	0	202,465	0	0	0	0	10,696	0	0	0	0	1,760	0	0	0	0	45,495	0	0	0	0	156,943	0	0	0	0	0	0	0	0	10,696	47,255	0	0	481,283

【対策費用算定表】

施　設　番　号	2
施　　設　　名	稲田園
担　当　部　課	健康福祉部高齢福祉課

建築年度	1979
構造	RC
法定耐用年数	50年(2029)
目標使用年数	65年(2044)

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	155,558千円	3,889千円

（単位：千円）

	耐用年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
屋上防水	20																																									0
屋根（塗装）	7																																									0
外壁（塗装）	15																																									0
空調（中央式）	20																																									0
受変電設備	25																																									0
火災警報設備	15																																									0
給排水衛生設備	25		506																																							506
浄化槽設備	―	1,298																																								1,298
床	―	2,824																																								2,824
LED取換	―				400																																					400
シャワー器具取替	―				530																																					530
解体工事	―						150,000																																			150,000
更新	65																																									0
合　　計		4,122	506	0	930	0	150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155,558

施設番号	3
施設名	川島会館
担当部課	健康福祉部高齢福祉課

建築年度	1979
構造	RC
法定耐用年数	50年（2029）
目標使用年数	65年（2044）

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	1,744,470千円	43,612千円

（単位：千円）

	耐用年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
屋上防水	20							32,960																				32,960														65,920
外壁（塗装）	15							55,766															55,766															55,766				167,298
空調（中央式）	20																			50,000																				50,000		100,000
空調（個別式）	15								4,277															4,277															4,277			12,831
給排水衛生設備	25				4,012			32,440																									32,440									68,892
中央監視設備	15	16,078															16,078															16,078										48,234
受変電設備	25									30,000																																30,000
自家発電設備	25											25,000																									25,000					50,000
火災警報設備	15							1,570				4,000											1,570				4,000											1,570				12,710
ボイラー	―		4,290																																							4,290
地下タンク	―		2,343																																							2,343
非常用発電機	15？					17,449																																				17,449
更新	65																									1,164,503																1,164,503
合計		16,078	6,633	0	4,012	17,449	0	122,736	4,277	30,000	0	29,000	0	0	0	0	16,078	0	0	50,000	0	0	57,336	4,277	0	1,164,503	4,000	32,960	0	0	0	16,078	32,440	0	0	0	25,000	57,336	4,277	50,000	0	1,744,470

５　個別施設計画推進に向けた取組み

〇関係所管課との連携

公共施設マネジメントは施設所管課が単独でできるものではないため、今後の施設の複合化・集約化などの議論や施設点検結果に基づく対策への助言など、庁内で横断的な連携を図り、計画の推進に向けて取り組んでいきます。

〇点検体制の構築

施設の適切な管理を推進するため、日常的な管理・点検のほか、法定点検を確実に実施するとともに、これらの点検から得られた各種点検結果のデータを整理し、施設の情報の蓄積を積極的に行っていくこととします。

〇進捗管理の徹底

本計画の進捗確認のため、個別施設毎の施設状態や、計画に基づく実施状況を継続的に把握することとします。また、対策の進捗状況を踏まえ、計画期間内であっても、社会情勢や政策動向等、市民のニーズの変化に対応し、適宜、計画内容の見直しを行います。見直しの際には、本市の最上位計画である総合計画や上位計画である総合管理計画との整合性を確保した上で適切に行うこととします。