



各務原市保健・福祉施設 (福祉の里) 個別施設計画

令和3年3月
(令和6年4月一部改訂)
各務原市
(福祉政策課)

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	7
3	施設の今後の方針と改修等の優先順位付け	8
(1)	今後の方針	8
(2)	改修等の優先順位付け	8
(3)	目標使用年数	8
4	長寿命化の対策内容と実施時期、対策費用	9
5	個別施設計画推進に向けた取組み	12

1 個別施設計画の背景・目的等

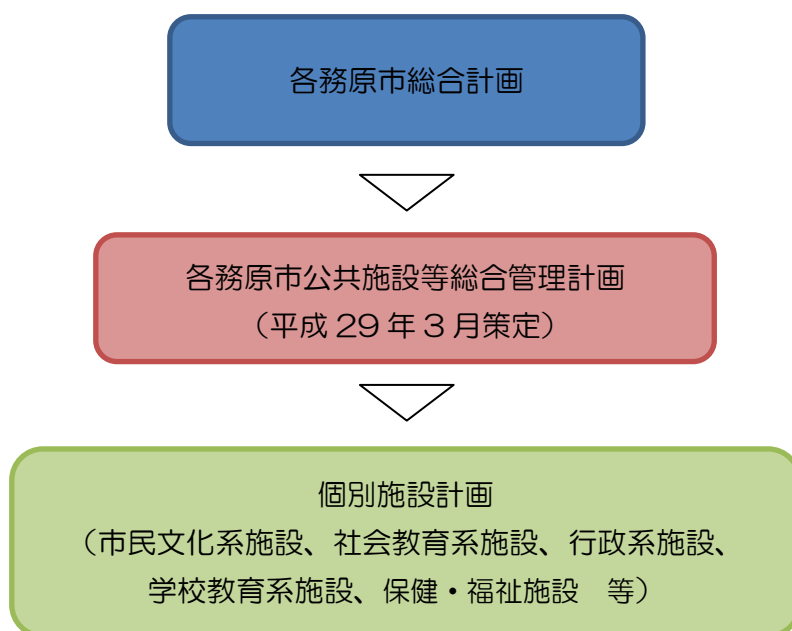
(1) 背景と目的

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。今後は急速に人口減少や高齢化が進行するだけでなく、これらの公共施設等の老朽化も進み、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、施設の特性や維持管理・更新等に係る取組状況を踏まえ、具体的な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（福祉の里）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。



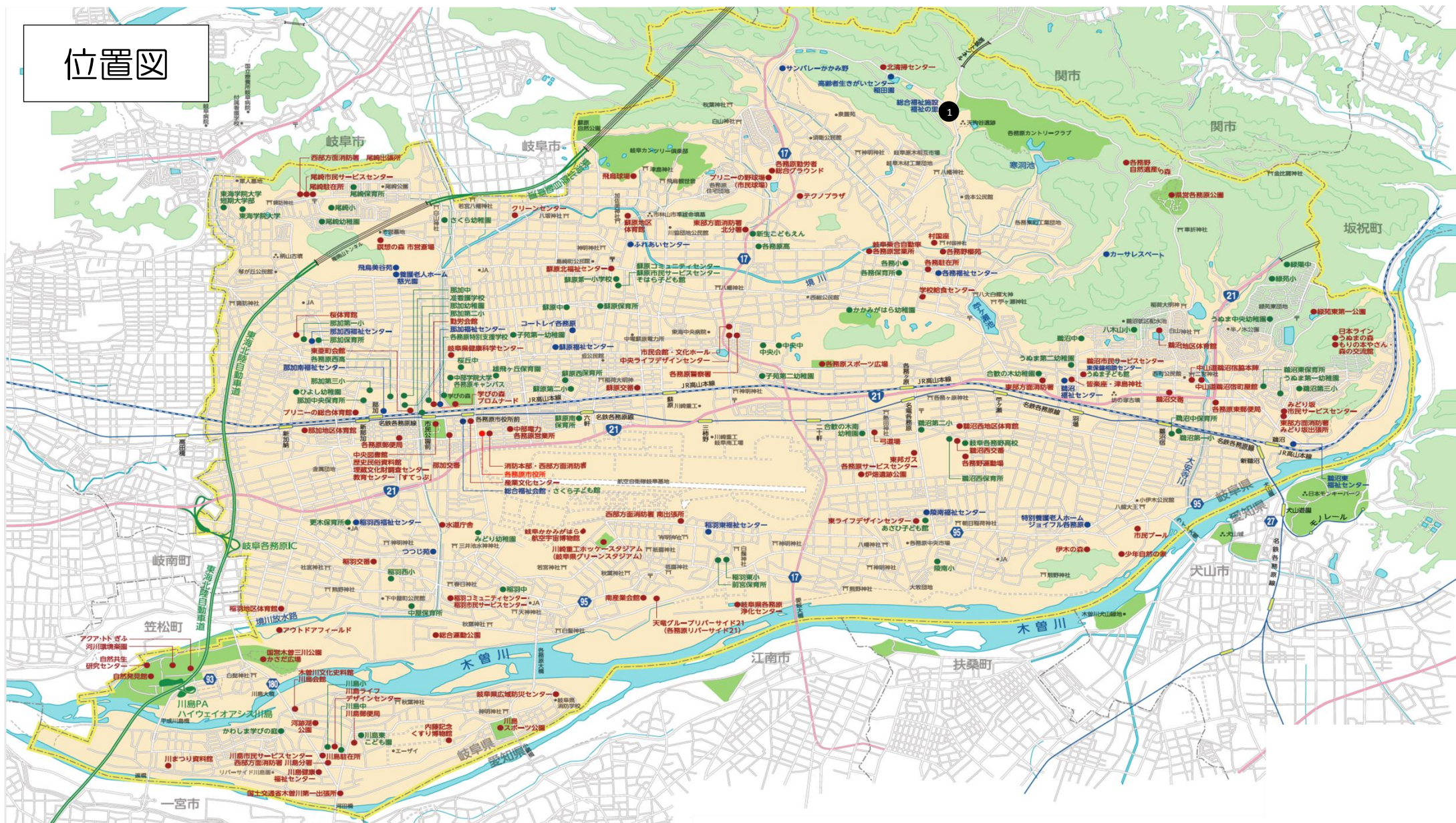
(3) 対象施設

大分類：保健・福祉施設、中分類：障がい福祉施設

NO.	施設名称	所在地	建築年度 (西暦)	延床面積 (㎡)	構造 ※	所管課
1	福祉の里	須衛稲田 7 番地	1997	6,198.98	RC SRC	福祉政策課

※構造 RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

位置図



(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。

【施設状況シート】

施設番号	1
------	---

施設名称	福祉の里
所在地	須衛稲田7番地
施設所管課	健康福祉部福祉政策課
施設類型(大分類)	保健・福祉施設
施設類型(中分類)	障がい福祉施設
建築年度(西暦)	1997
延床面積(㎡)	6,198.98
構造	施設内訳のとおり

【施設構成】

名称	構成数	名称	構成数
つくし	1	第1会議室	1
たんぽぽ	1	第2会議室	1
さくら	1	第3会議室	1
あすなろ	1	アリーナ	1
ぼぶら	1	調理室	1
どんぐり	1	リハビリプール	1

施設内訳 ()内は構造	建築年度(西暦)	延床面積(㎡)
1 第1期棟(SRC造)	1997	5,127.98
2 第2期棟(RC造)	1997	1,071.00

現状把握

1 施設の概要

各務原市福祉の里条例に基づき設置

	開館時間				休館日等
貸館以外	平日	8:30～17:15	土・日・祝日	－	土・日・祝・12/29～1/3
貸館業務	平日	9:00～21:00	土・日・祝日	9:00～21:00	12/29～1/3

2 運営主体、管理方法等

指定管理:各務原市社会福祉事業団(平成18年度～令和5年度)

3 利用状況

※各施設の施設稼働率は、年間利用児者数/(開所日数×定員)

【福祉の里つくし】平成29年4月:定員25名から30名に変更 令和元年8月:定員30名から40名に変更

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
4,576	4,366	4,824	5,299	5,004	4,837	5,009

＜施設稼働率の推移＞(単位:%)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
76.8	72.9	81.5	88.7	84.1	82.2	72.6

＜施設利用料収入の推移＞(単位:千円)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
3,225	3,089	3,722	3,521	3,404	2,979	2,460

【福祉の里たんぽぽ】定員:20名

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
1,863	2,423	2,267	2,447	2,453	1,650	1,799

＜施設稼働率の推移＞(単位:%)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
38.9	50.6	47.9	51.2	51.6	35.2	38.0

＜施設利用料収入の推移＞(単位:千円)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
1,039	1,290	1,174	1,202	1,267	796	888

【福祉の里さくら】定員:24名

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
3,675	3,681	4,328	3,661	3,864	3,619	3,388

＜施設稼働率の推移＞(単位:%)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
64.9	65.2	76.9	65.8	67.6	64.2	53.5

＜施設利用料収入の推移＞(単位:千円)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
1,297	1,276	1,350	1,156	1,234	1,161	624

【福祉の里あすなろ】平成28年4月:定員40名から60名に変更

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
8,550	9,265	8,980	9,811	10,236	10,839	9,926

＜施設稼働率の推移＞(単位:%)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
88.1	96.9	93.9	68.7	72.0	75.4	69.6

＜施設利用料収入の推移＞(単位:千円)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
2,169	2,316	2,238	2,514	2,636	2,468	2,494

【福祉の里ぼくら】定員:20名

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
2,921	2,838	2,797	2,539	2,676	2,963	2,574

＜施設稼働率の推移＞(単位:%)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
84.6	85.2	88.0	86.8	89.8	96.5	53.4

＜施設利用料収入の推移＞(単位:千円)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
784	737	727	622	595	590	575

【第1会議室】

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
134	67	172	10	2	38	172

【第2会議室】

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
201	216	393	283	172	250	276

【第3会議室】

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
437	251	366	210	222	191	216

【アリーナ】

＜施設利用者の推移＞(単位:人)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
3,363	5,112	3,706	4,274	4,212	4,304	4,139

【第1会議室・第2会議室・第3会議室・アリーナ】

＜施設利用料収入の推移＞(単位:千円)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
455	635	551	466	501	488	433

各貸館業務分を合算して収入している。

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)

- ・障がい児者の複合施設(通所型)である。
- ・待機児童等解消のため利用定員の増加を実施してきたが、活動室数は建築当初のままであるため、他フロア(他施設)の活動室を共用ないし専有している。同スペースに複数の施設の障がい児及び職員が混在している。
- ・あすなろ2階トイレは介助に必要なスペースがなく、和式トイレであり利用頻度が低いいため、順次個室の拡張と洋式化が必要である。

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	あり	施設名	さわらび苑	おおよその直線距離(m)	200
------------	----	-----	-------	--------------	-----

(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24日

担当部課	福祉総務課
------	-------

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	福祉の里	外壁塗装	1997	1997	22	・タイルにヒビがあり、汚れが酷い ・東の1階車庫の天井に雨水による白華現象が起きている
		浴室・プールろ過装置	1997	2005	14	・自動エア抜き弁に劣化が見られる ・自吸弁劣化、欠落がある ・薬注ポンプ、ろ材に劣化が見られる
		中央監視設備	1997	2017	2	・空調の制御部分であるファンコイル廻りの電磁弁、冷温水弁、温度調節設定器に劣化が見られる(前回更新時は本体のみ)
		自家発電設備	1997	1997	22	・シーケンス制御プリント板に劣化が見られる
		昇降設備(荷物用)	1997	1997	22	綱車の摩耗・主ロープ素線切れあり
		自動ドア	1997	1997	22	・経年劣化による部品の摩耗が見られる
		プール	1997	1997	22	・劣化により塗装が体に付着する

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、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、他施設との複合化や統廃合などについて検討します。

との基本方針が示されており（公共施設等総合管理計画 P34 参照）、本計画においてもこの方針に基づくものとします。

(2) 改修等の優先順位付け

施設の実態を踏まえ、施設利用者の安全確保を最優先とし、施設の劣化・損傷が著しい箇所から優先的に改修、更新していきます。

(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、以下のように設定します（表 1、2 参照）。

○鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造・・・65 年

対象施設は、その時々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 ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 60 以上
住宅 事務所 病院	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
店舗 旅館・ ホテル	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
工場	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上

Y₀〇〇：目標となる耐用年数が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 ₀ 100	100 年	80 ～ 120 年	80 年
Y ₀ 60	60 年	50 ～ 80 年	50 年
Y ₀ 40	40 年	30 ～ 50 年	30 年
Y ₀ 25	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せんが、「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、昇降設備、受水槽・高架水槽設備、自動ドア）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	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	昇降設備	30 年
受水槽・高架水槽設備	15 年	自動ドア	12 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。

施設の長寿命化に係る対策内容と実施時期、費用は次頁の通りです。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 年間にける保健・福祉施設（福祉の里）の対策費用は 1,654,741 千円となります。

【対策費用算定表】

施 設 番 号	1
施 設 名	福祉の里
担 当 部 課	健康福祉部 福祉総務課

建築年度	1997
構造	SRC、RC
法定耐用年数	50年(2047)
目標使用年数	65年(2062)

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	1,654,741千円	41,369千円

(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(1期棟)	20															15,000																			15,000								30,000			
屋上防水(2期棟)	20												12,000																			12,000											24,000			
屋根(ステンレス板)	45																							30,098																				30,098		
外壁(塗装)	15	156,107															181,395																181,395											518,897		
外壁(アスベスト撤去)	-	115,241																																										115,241		
空調(中央式)	20																				70,000																							70,000		
空調(個別式)	15											17,399															17,399																		34,798	
給排水衛生設備	25	660			1,967	109,103																						109,103																	220,833	
中央監視設備	15													27,000															27,000																54,000	
受変電設備	25										80,000																							80,000											160,000	
自家発電設備	25			1,540	59,431																									25,000															85,971	
火災警報設備	15												15,000														15,000																			30,000
昇降設備	30			31,900																															40,000											71,900
受水槽・高架水槽設備	15												8,000								8,000															8,000										24,000
浴室プールろ過装置	15																			24,000														24,000											72,000	
プール	20							18,200																18,200																						36,400
ボイラー	15															15,138																15,138														30,276
自動ドア	12						14,355												14,355													14,355														43,065
照明設備	-	3,262																																												3,262
合 計		275,270	0	33,440	61,398	109,103	14,355	18,200	24,000	80,000	0	17,399	35,000	27,000	0	30,138	181,395	0	14,355	24,000	78,000	0	0	48,298	0	0	17,399	15,000	109,103	52,000	29,493	193,395	0	120,000	24,000	23,000	0	0	0	0	0	0	1,654,741			

5 個別施設計画推進に向けた取組み

○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。

○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。

○進捗管理の徹底

本計画の進捗確認のため、施設の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。