



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7年4月一部改訂）
各務原市
（高齢介護課）

目次

- 1 個別施設計画の背景・目的等
 - (1) 背景と目的
 - (2) 個別施設計画の位置付け
 - (3) 計画期間
- 2 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
 - (2) 改修等の優先順位付け
 - (3) 目標使用年数
- 3 個別施設計画推進に向けた取組み
- 4 施設の現況
- 5 長寿命化の対策内容と実施時期、対策費用

1 個別施設計画の背景・目的等

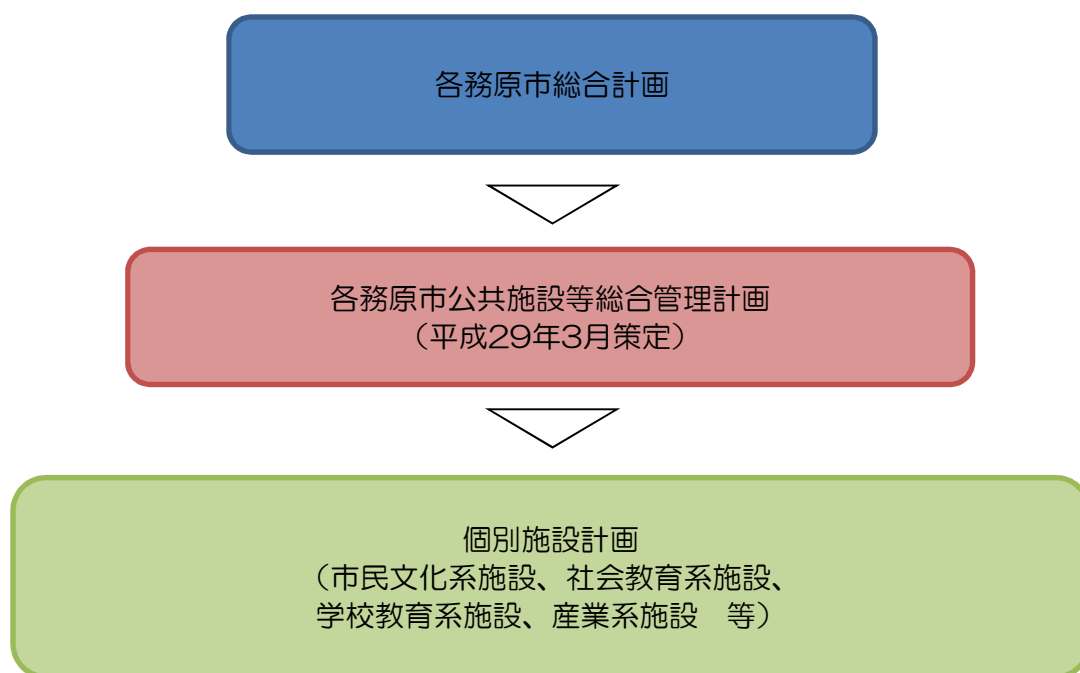
(1) 背景と目的

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、各施設の特長や維持管理・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本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) 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

公共施設管理総合計画の施設類別に応じた基本方針を示しており、本計画においてもその考え方に基づき、今後の施設運営を図っていきます。（公共施設等総合管理計画P35～P42参照）

施設の更新の際には、機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去等の必要な対策について今後、積極的に検討していく必要があります。

(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・損傷が著しい施設から優先的に改修、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）を参考にして、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・・・65年または80年

鉄筋コンクリート造は、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

用途	構造 種別	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
				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の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

級	目標耐用年数	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

3 個別施設計画推進に向けた取り組み

○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、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、施設ごと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。

4 対象施設の現況

対象施設

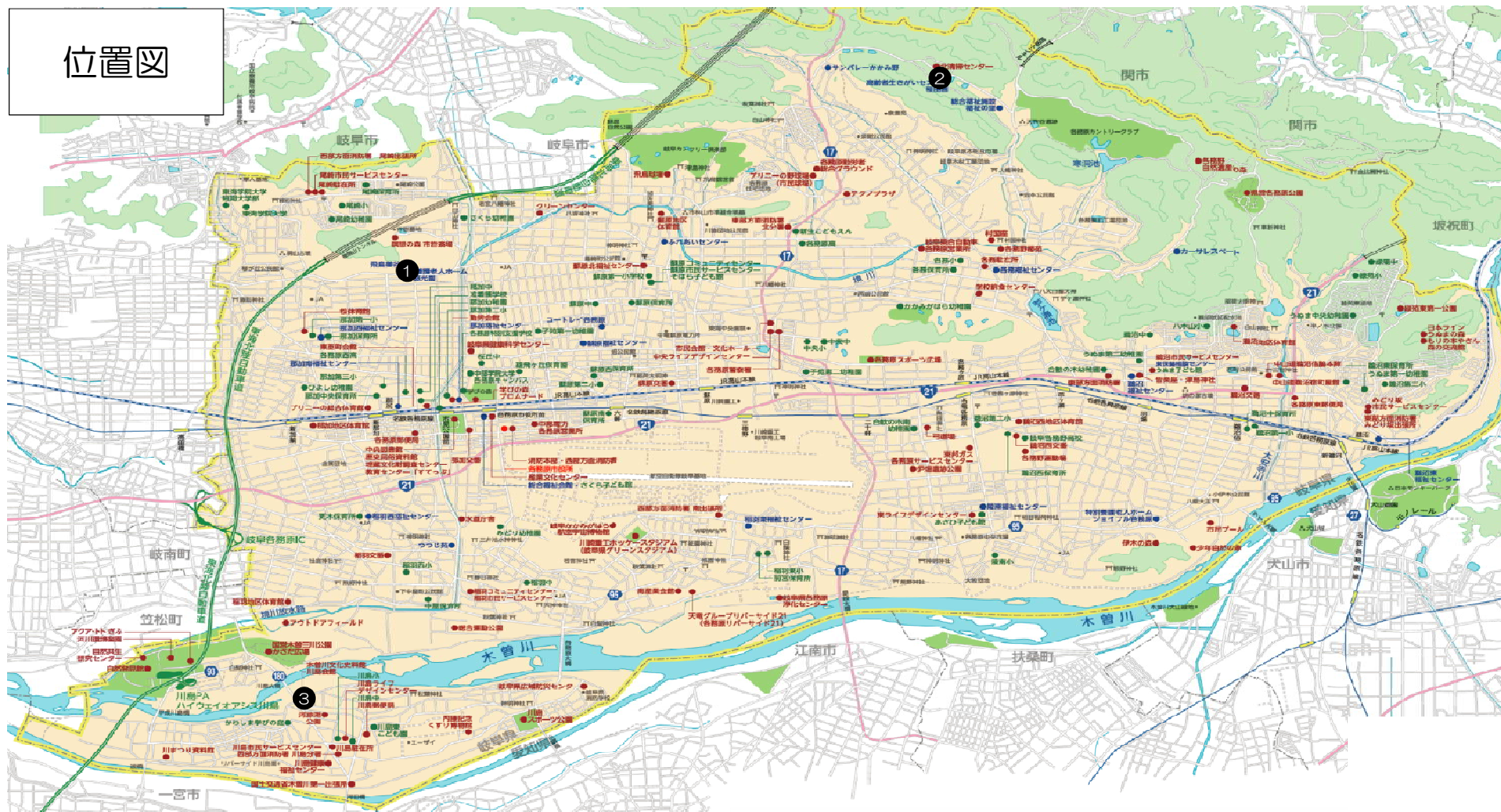
(大分類：保健・福祉施設、中分類：高齢福祉施設)

No.	施設名称	所在地	建築年度	延床面積	構造	所管課
			(西暦)	(㎡)	※1	
1	慈光園	那加山崎町31番地	2006	2,476.20	RC	高齢介護課
2	稲田園 ※2	須衛2469番地	1979	1,080.57	RC	高齢介護課
3	川島会館	川島松倉町1951番地4	1979	3,234.73	RC	高齢介護課
計				6791.50		

※1 構造 RC：鉄筋コンクリート造

※2 令和5年度に施設を廃止。令和7年度に解体。

位置図



【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	高齢介護課
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、かつ在宅で生活が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) <table><tr><td>建築当初</td><td>H20</td><td>H25</td><td>H28</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td></tr><tr><td>—</td><td>42</td><td>43</td><td>45</td><td>43</td><td>45</td><td>46</td></tr></table> <施設稼働率の推移>(利用者数/52名(定員)、単位:%) <table><tr><td>建築当初</td><td>H20</td><td>H25</td><td>H28</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td></tr><tr><td>—</td><td>80.8</td><td>82.7</td><td>86.5</td><td>82.7</td><td>86.5</td><td>88.5</td></tr></table> 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。					建築当初	H20	H25	H28	H29	H30	R1	—	42	43	45	43	45	46	建築当初	H20	H25	H28	H29	H30	R1	—	80.8	82.7	86.5	82.7	86.5	88.5
建築当初	H20	H25	H28	H29	H30	R1																												
—	42	43	45	43	45	46																												
建築当初	H20	H25	H28	H29	H30	R1																												
—	80.8	82.7	86.5	82.7	86.5	88.5																												
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)	<table><tr><td>類似機能の施設の有無</td><td>なし</td><td>施設名</td><td>—</td><td>おおよその直線距離(m)</td><td>—</td></tr></table>					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)	—																						
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)	—																													

【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

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
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。

【施設状況シート】

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	高齢介護課
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	稲田園を同機能を有する川島園に集約する。また、令和7年度中に稲田園解体撤去事業を実施する。					

【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

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
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。

【施設状況シート】

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	高齢介護課
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	—	—

6特記事項

特になし

【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

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
外壁塗装	1974	1983	36	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。

5 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、「2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、壁など）の改修及び主な設備（空調、給排水衛生設備など）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
屋根（塗装）	7年	屋根（フッ素樹脂ガリバリウム鋼板）	20年
屋根（瓦）	20年	門扉、塀、囲い	20年
空調（個別式）	15年	空調（中央式）	20年
火災警報設備	15年	給排水衛生設備	25年
受変電設備	25年	自家発電設備	25年
中央監視設備	15年	受水槽・高架水槽設備	15年
昇降設備	30年	手摺	20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の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。
- 施設毎の長寿命化に係る対策内容と実施時期、費用は次頁以降のとおりです。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。

【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	2,543,098千円	63,577千円

(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		13,401	148,548	222,826					10,696					1,760					45,495				156,943									10,696	47,255				663,593
稲田園	1979	4,122	506		930		146,926																																			152,484
川島会館	1979	16,078	6,633		4,012				127,013	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		1,727,021
合 計		20,200	7,139	0	10,915	0	160,327	148,548	349,839	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	2,543,098

【対策費用算定表】

施 設 番 号	1
施 設 名	慈光園
担 当 部 課	健康福祉部高齢介護課

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	663,593千円	16,590千円

(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						4,397	14,588	21,883																				19,883														60,751
屋上防水ヘラダ塗膜防水	10						389	1,291	1,937									0	1,760									0	1,760								0	1,760					8,897
外壁(塗装)	15						3,825	12,690	19,035														0	17,269												0	17,269					70,088	
空調(個別式)	15						234	12,018	18,027													0	16,380													0	16,380					63,039	
空調(中央式)	20						1,937	99,270	148,906																				135,300													385,413	
自家発電設備	25													10,696																							10,696					21,392	
火災警報設備	15						2,619	8,691	13,038														0	11,846													0	11,846					48,040
電気設備改修	-				5,973																																					5,973	
合 計		0	0	0	5,973	0	13,401	148,548	222,826	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	10,696	47,255	0	0		663,593	

【対策費用算定表】

施 設 番 号	2
施 設 名	稲田園
担 当 部 課	健康福祉部高齢介護課

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	152,484千円	3,812千円

(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	—						146,926																																			146,926
更新	65																																									0
合 計		4,122	506	0	930	0	146,926	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	152,484

稲田園を同機能を有する川島園に集約する。また、令和7年度中に稲田園解体撤去事業を実施する。

【対策費用算定表】

施 設 番 号	3
施 設 名	川島会館
担 当 部 課	健康福祉部高齢介護課

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	1,727,021千円	43,176千円

(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	
更新	65																									1,164,503																	1,164,503
合 計		16,078	6,633	0	4,012	0	0	0	127,013	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	1,727,021	