

# 個別施設計画 (福祉施設編)

(案)

令和3年3月

笛吹市役所 保健福祉部 福祉総務課

# 目次

<b>第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ</b> .....	1
1 策定の背景と目的.....	1
2 笛吹市公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係.....	2
<b>第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間</b> .....	3
1 個別施設計画の対象施設.....	3
2 計画期間.....	4
<b>第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題</b> .....	5
1 現状.....	5
2 課題.....	6
<b>第4章 管理に関する基本方針</b> .....	7
1 施設配置の考え方.....	7
2 管理に関する基本方針.....	7
<b>第5章 評価の方法</b> .....	8
1 基準による分類と方針.....	8
2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性.....	9
3 対策の優先度.....	9
<b>第6章 施設の状態と個別施設管理方針等</b> .....	10
1 ハード評価.....	10
2 ソフト評価.....	11
3 個別施設管理方針.....	13
4 長寿命化に向けた対策.....	15
<b>第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて</b> .....	17

## 第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ

### 1 策定の背景と目的

笛吹市は、人口減少、少子高齢化が進行しており、この傾向は、今後も続くものと予測されます。

また、財政状況が厳しさを増すなか、新たな行政ニーズに応えるとともに、引き続き質の高い行政サービスを提供していく必要があります。

一方、市の公共施設は、合併前の旧町村において、その時々行政ニーズに応じて類似した施設を整備したため、更新時期が一定の時期に集中することが懸念されています。

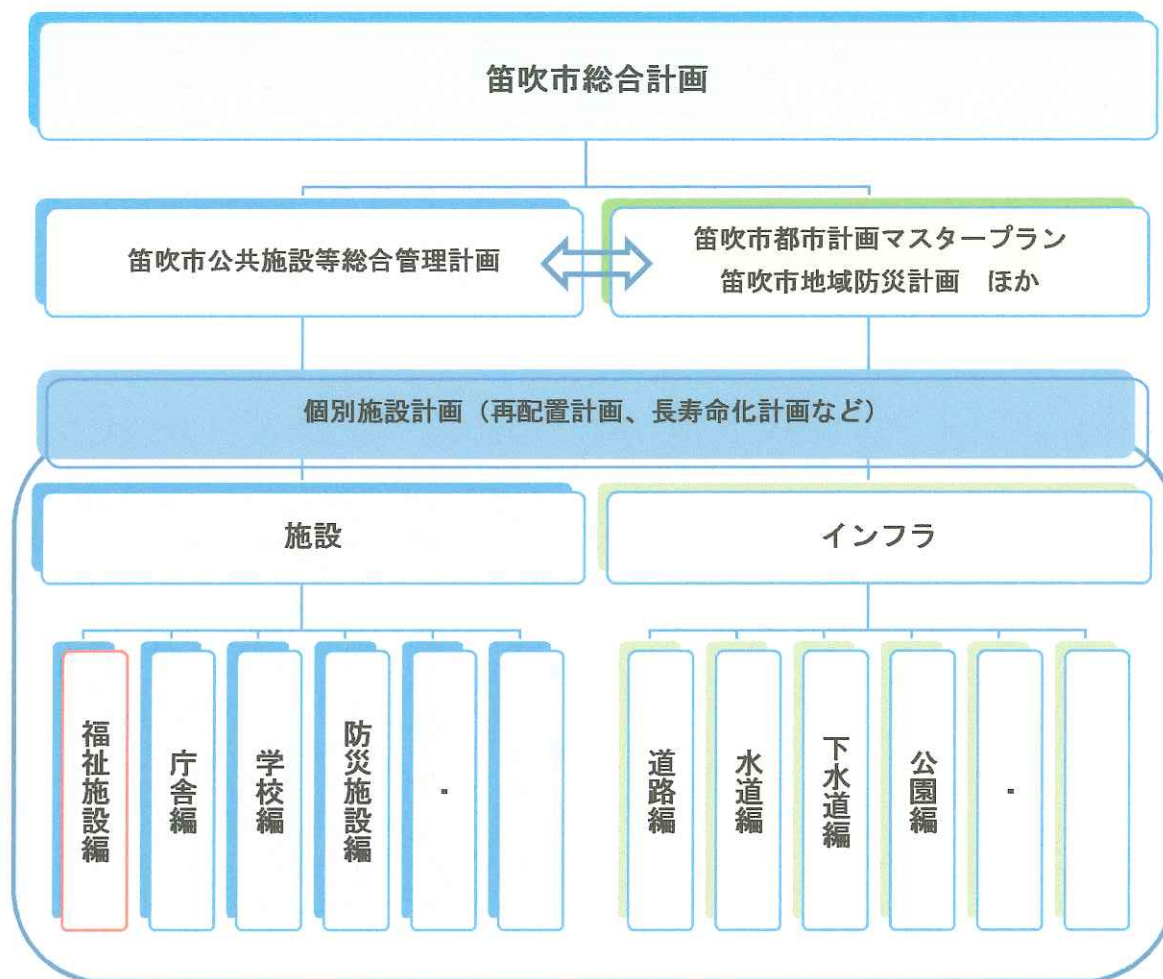
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費、財政見通しとの比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

今後、ますます厳しさを増すことが見込まれる財政状況からも、普通建設事業費の削減は必須であり、利用者の居住地域を想定する中で、公共施設の配置、インフラの長寿命化について、具体性を持った計画の策定が必要となっています。

本計画は、これらの背景や方針を踏まえ、福祉施設に必要な機能を効果的に維持するため、中長期的な維持管理や改修等に係る更新コストの削減と平準化を目的として個別施設計画（福祉施設編）を策定します。

## 2 笛吹市公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係

本計画では、笛吹市公共施設等総合管理計画を具体的に推進するため、各施設やインフラの状況、果たしている機能や役割、対策の優先順位を明確化し、施設の複合化、集約化、転用や廃止、点検や修繕、更新の方向性を明記した具体的な計画として位置付けます。



## 第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間

### 1 個別施設計画の対象施設

#### (1) 保有資産の状況

令和元年度末現在における施設の保有状況は次のとおりです。

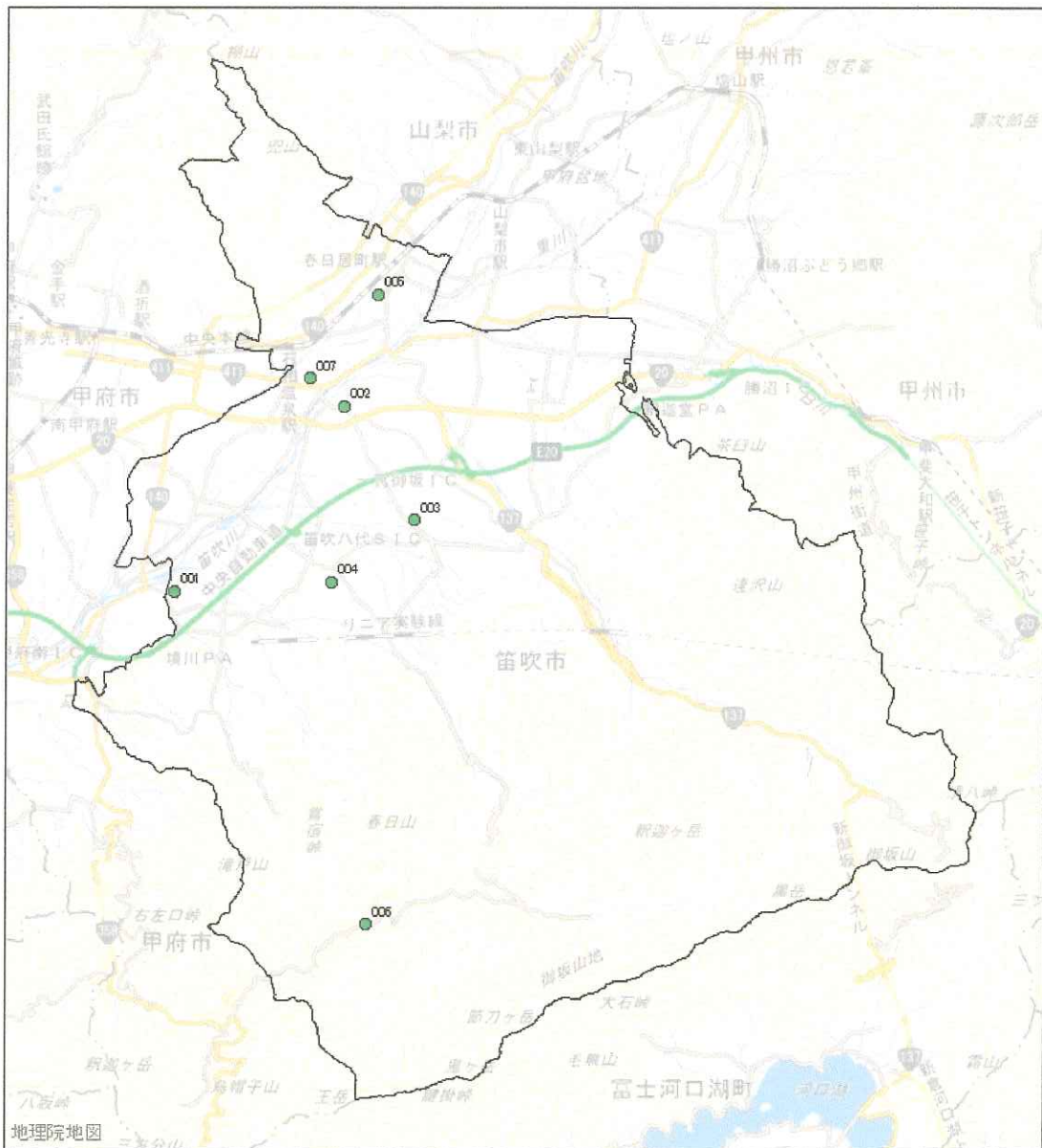
No	施設名称	管理運営	建築年度	経過年数(年)	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )	耐震	備考
1	大坪ふれあいプラザ	直	H16	16	S・SL	219	○	
2	いさわふれあいセンター	指	H11	21	RC	1813	○	
3	御坂福祉センター	直	H11	21	RC	1291	○	
4	八代福祉センター	指	H11	21	RC	1693	○	
5	春日居福祉会館	指	S58	37	RC	1574	○	
6	芦川ふれあいプラザ	直	H14	18	S・SL	326	○	
7	ふれあいの家	直	S39	56	RC	743	△	

※ 施設名称は、公有財産台帳に基づく

#### 【凡例】

管理運営	直：市が直接行っている 指：指定管理している 委：運営の一部を委託している（指定管理を除く）
構造	RC：鉄筋コンクリート造      SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S・SL：鉄骨造・軽量鉄骨造      W：木造 CB：コンクリートブロック造      PC：プレキャストコンクリート造
耐震	○：耐震構造、耐震化済 △：施設の半分以上が耐震化されている施設（延床面積の50%以上） ×：未耐震もしくは施設の一部のみ耐震化されている施設（延床面積の50%未満） －：不明の施設

## (2) 施設の配置



凡例	
● 001 大坪ふれあいプラザ	● 005 春日居福祉会館(やまゆりの湯)
● 002 いさわふれあいセンター(なごみの湯)	● 006 芦川ふれあいプラザ
● 003 御坂福祉センター	● 007 笛吹市ふれあいの家
● 004 八代福祉センター	

## 2 計画期間

本計画の対象期間は、2021年から2030年の10年間とします。

## 第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題

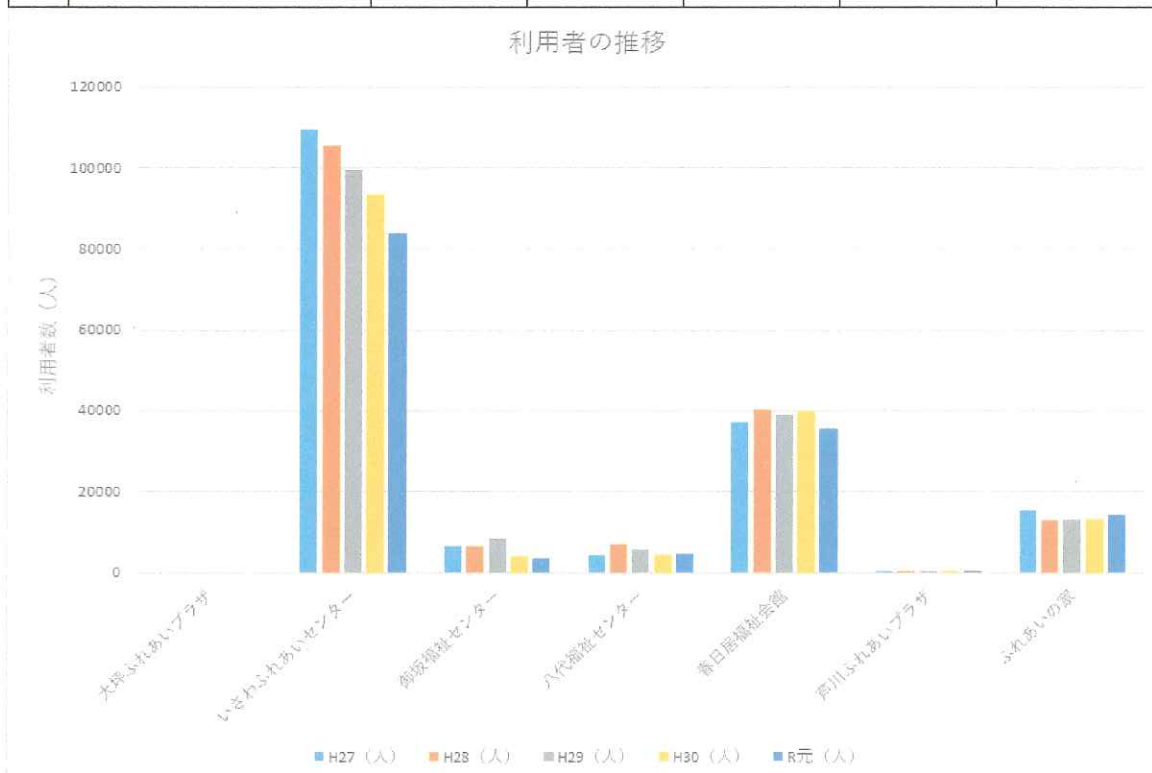
### 1 現状

高齢者人口は、2040年まで増加すると推計されていますが、福祉施設の利用者数は近年減少傾向にあります。しかしながら、高齢者の増加に伴い、シニアクラブ（老人クラブ）活動や介護予防教室、ボランティア活動等地域福祉活動の拠点（施設）として福祉施設は今後も一定数の需要が見込まれます。

なお、いさわふれあいセンターと春日居福祉会館については、温泉施設を併設しているため、高齢者の中には自宅で入浴する代わりに利用しているケースも見られます。

各施設の近年の利用者数は、次の表のとおりです。

N o	施設名称	H27 (人)	H28 (人)	H29 (人)	H30 (人)	R元 (人)
1	大坪ふれあいプラザ	—	—	—	—	—
2	いさわふれあいセンター	109,652	105,517	99,531	93,521	84,004
3	御坂福祉センター	6,464	6,500	8,323	4,000	3,432
4	八代福祉センター	4,352	7,054	5,786	4,388	4,551
5	春日居福祉会館	37,033	40,343	39,127	39,745	35,497
6	芦川ふれあいプラザ	300	379	301	326	289
7	ふれあいの家	15,306	13,030	13,269	13,318	14,370



## 2 課題

福祉施設 7 施設のうち、建築から 50 年以上経過した施設が 1 施設、30 年以上経過が 1 施設、20 年以上経過が 3 施設、10 年以上経過が 2 施設と、施設・設備の老朽化等により、維持管理費・修繕費が増大しており、今後も更に増加が見込まれます。

また、現在は、各町村単位に設置されていますが、将来的な施設の数や配置を考慮する中で、民間譲渡、廃止、または近隣施設との機能集約等を進め、管理する数を減らす検討が必要です。

既存の一部の施設は、大通りからは少し奥まった場所にあり、周辺道路も狭いため、利用者に不便をかけている施設もあります。



## 第4章 管理に関する基本方針

### 1 施設配置の考え方

福祉施設は、地区シニアクラブ（老人クラブ）などの高齢者の活動の場、利用者の健全な憩いの場として、また、障がい者支援団体やボランティア団体などの活動の場として利用されており、高齢者の移動手段を踏まえると、利便性を考え各町単位に機能を残す必要があると考えています。

各町単位として想定した場合、研修や集会の場は、付近の公共施設に機能を集約することが可能と考えられます。

温泉を併設する福祉施設については、日々の利用者も多く、その代替施設が無いことから、近隣の機能を集約し、源泉の状況を踏まえた上で、現状の施設配置を維持することが望ましいと考えます。

温泉を併設しない福祉施設は、市の福祉センター条例から外し、転用や民間譲渡を視野に入れ検討します。

境川町にある福祉施設については、現状においても地区公民館として活用されており、地縁団体への譲渡を進めていきます。

芦川町にある診療所が併設された施設については、診療所の今後のあり方を考慮した上で、検討していきます。

なお、デイサービス機能については、市内に民間のデイサービス事業所が多数開設されていることから、本施設内に有する必要性はないと考えています。

### 2 管理に関する基本方針

温泉を併設する福祉施設は、温泉を併設しない施設に比べ利用者も多く、高齢者の憩いの場として利用されていることから、源泉の状況を考慮した上で、他の機能を集約しながら、長寿命化を図ります。

温泉を併設しない福祉施設は、近隣の既存の公共施設が代替施設として利用が可能であり、機能を移転した後は、転用や民間譲渡を視野に入れ検討を行います。

なお、デイサービス機能を有する福祉施設については、市内に民間のデイサービス事業所が多数開設されていることから、設備等の大規模な修繕や改修は行わず、廃止や民間譲渡を視野に入れ検討を行います。

境川町にある福祉施設については、地縁団体への譲渡を進め、福祉施設としての機能は廃止します。芦川町にある診療所を有する施設については、現状の機能を維持するための修繕を行います。

## 第5章 評価の方法

### 1 基準による分類と方針

保有する施設を次の基準により分類します。

また、分類による方針と重要度について、次のとおり定めます。

分類	基準	方針	重要度
民間活用 (譲渡等)	民間等で同様のサービスを提供している施設 民間施設、サービスの活用が可能な施設 市からの補助等により市以外でもサービス提供が可能となる施設	廃止	—
複合化	上記以外の施設で次に該当する施設 専用の建物を前提としない施設 専用の部屋を前提としない施設 既存の施設に機能を追加、移転することで代替が可能な施設	存続	低
集約化	上記以外の施設で次に該当する施設 施設の設置が前提となっている施設 近隣の施設で代替可能な類似の機能を有している施設がある施設 独立の施設である必要がない施設		中高
継続	上記以外の施設で次に該当する施設 法令等で義務付けられている施設 廃止、複合化や集約化ができない施設 近隣に代替可能な類似の施設が無い施設		高

《フロー》



## 2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性

「1 基準による分類と方針」で定めた施設ごとの短期、中長期的な方針とその管理の方向性について、次のとおりとします。

方針	方向性	具体的方策
存続	現状維持	現状のまま維持する
	集約化（主）	同じ目的の複数の施設を一つに集約する（集約する）
	各種見直し	利用者一人当たりのコストが高い場合、運営方法、使用料を見直す
	規模縮小	規模を縮小し改築、大規模改修時に減築する
	広域化	市の公共施設を近隣自治体と共用（合築）し、近隣自治体とコスト分担する
	集約化（副）	同じ目的の複数の施設を一つに集約する（集約される）
	複合化	分類の違う別の目的の施設に機能を移転する
廃止	転用	施設機能を廃止し他用途へ転用する
	移管	利用が地域に限定されている場合、地域へ移管する
	機能移転	機能を移転させ、施設は、譲渡、売却、除却する
	譲渡	相手先が決まっている場合（有償、無償は別）
	売却	相手先を特定しない場合
	除却	除却し機能も廃止する

## 3 対策の優先度

「方針」と「方向性」に基づく、施設の対策の優先度を次のとおりとします。

方針	方向性	優先度
存続	現状維持	<p>優先度ごとに、劣化の状況に応じて対策を講じる。</p> <p>ただし、用途別ごとの優先順位であり、全施設における優先順位を定めるものではない。</p> <p>また、施設の機能により、優先度が変わる場合がある。</p>
	集約化（主）	
	各種見直し	
	規模縮小	
	広域化	
	集約化（副）	
	複合化	
廃止	転用	転用後再検討
	移管	
	機能移転	
	譲渡	
	売却	
	除却	

## 第6章 施設の状態と個別施設管理方針等

### 1 ハード評価

施設ごとのハード評価について、次の観点から評価します。

- ア) 老朽化（残年数）
- イ) 耐震性（耐震性の有無）
- ウ) 劣化の状況

【評価】

評価基準	状態	評価
建築物の老朽化 耐震性の有無 対策の有無 劣化の状況	良い状態	I
	部分的に劣化が見られる状態	II
	全体的に劣化が見られる状態	III
	早急に対応が必要な状態	IV

保有する施設のハード評価は、次のとおりです。

#### ハード評価一覧

No	施設名称	建物名	建築年 (西暦)	目標耐用年数 (年)	残年数 (年)	耐震性	判定
1	大坪ふれあいプラザ	公民館	2004	40	25	新耐震基準	I
2	石和ふれあいセンター	なごみの湯、デイサービスセンター	1999	80	60	新耐震基準	II
3	御坂福祉センター	福祉センター	2000	50	31	新耐震基準	II
4	御坂福祉センター	便所	2000	50	31	新耐震基準	II
5	八代福祉センター	福祉センター	1998	50	29	新耐震基準	II
6	八代福祉センター	車庫	1998	50	29	新耐震基準	II
7	八代福祉センター	福祉作業所	1998	50	29	新耐震基準	II
8	春日居福祉会館(やまゆりの湯)	温泉福祉施設	1984	80	45	新耐震基準	II
9	芦川ふれあいプラザ	コミュニティセンター・診療所(国保指定管理施設)	2003	50	34	新耐震基準	I
10	笛吹市ふれあいの家	笛吹市ふれあいの家	1964	60	5	1970年以前	III

## 2 ソフト評価

施設ごとのソフト評価について、次の観点から評価します。

- ア) 利用状況（稼働日数、稼働率、利用者数）
- イ) 利用の見込み（将来の予測）
- ウ) 利用者、対象者一人当たりのコスト
- エ) 面積当たりのコスト

### 【評価】

評価基準	状態	評価
類似施設での利用状況の比較 （稼働日数、稼働率） 利用者数の増減見込み （過去3年間における傾向）	利用状況が良い施設	I
利用者、対象者一人当たりのコスト 1㎡あたりの管理コスト	利用状況に問題、課題がある施設	II

### 施設を保有、運営するためのコスト計算

次のとおりコストを算出する。

- ① 保有コスト【円/年】＝  
 $(\text{建築費} + \text{改修費} + \text{解体コスト}) / \text{目標耐用年数}$   
 ※ 改修費：予防保全、大規模改修、設備改修の計

- ② 運営コスト【平成28～平成30年度の平均額】  
 運営にかかるコスト【円/年】＝  
 $\text{職員人件費（常駐職員）} + \text{委託料} + \text{光熱水費} + \text{修繕費} - \text{使用料}$

#### 【単位面積当たりのコスト】

$$\text{コスト（円/㎡）} = \frac{\text{① 保有コスト【円/年】} + \text{② 運営コスト【円/年】}{\text{施設面積【㎡】}}$$

#### 【利用者、対象者一人当たりのコスト】

$$\text{コスト（円/人）} = \frac{\text{① 保有コスト【円/年】} + \text{② 運営コスト【円/年】}{\text{利用者 もしくは 対象者【人】}}$$

保有する施設のソフト評価は、次のとおりです。

ソフト評価一覧

No	施設名称	建物名	稼働率 (年間あたり)	コスト (円/㎡)	コスト (円/人)	利用状況	評価
1	大坪ふれあいプラザ	公民館		9,550	6,749	横ばい	I
2	石和ふれあいセンター	なごみの湯、デイサービスセンター	0.386	16,370	503	減少傾向	II
3	御坂福祉センター	福祉センター	0.280	14,959	2,914	減少傾向	II
4	御坂福祉センター	便所	1.000				I
5	八代福祉センター	福祉センター	0.280	15,049	3,860	減少傾向	II
6	八代福祉センター	車庫	0.280				I
7	八代福祉センター	福祉作業所	0.280				I
8	春日居福祉会館(やまゆりの湯)	温泉福祉施設	0.340	16,852	668	横ばい	I
9	芦川ふれあいプラザ	コミュニティセンター・診療所(国保指定管理施設)	0.219				I
10	笛吹市ふれあいの家	笛吹市ふれあいの家	0.274	9,583	539	横ばい	I

### 3 個別施設管理方針

「施設ごとの評価」「短期的及び中長期的な方針」「工程表」は、次のとおりです。

個別施設管理方針【1/1】

NO	施設名称 建物名	利用圏域	基準による 分類	現状分析		短期的評価 上段:方針 下段:方向性	短期的検討の方向性(10年以内)	対策の 優先度	中長期的評価		中長期的検討の方向性(30年後)	備考
				ハード	ソフト				上段:方針	下段:方向性		
1	大坪ふれあいプラザ 公民館	境川町 大坪区	民間活用	I		廃止	行政区への譲渡を検討する。	中				
				I		譲渡						
2	石和ふれあいセンター なごみの湯、デイサービスセンター	市全体	継続	II		存続	点検を行ない長寿命化を図る。	高	存続	点検を行い長寿命化を図る。		
				II		現状維持			現状維持			
3	御坂福祉センター 福祉センター	市全体	集約化	II		廃止	機能を維持するための必要最低限の修繕を行なう。	中				
				II		転用						
4	御坂福祉センター 便所	市全体	集約化	II		廃止	機能を維持するための必要最低限の修繕を行なう。	中				
				I		除却						
5	八代福祉センター 福祉センター	市全体	民間活用	II		廃止	民間への譲渡を検討する。	中				
				II		譲渡						
6	八代福祉センター 車庫	市全体	民間活用	II		廃止	民間への譲渡を検討する。	低				
				I		譲渡						
7	八代福祉センター 福祉作業所	市全体	民間活用	II		廃止	民間への譲渡を検討する。	低				
				I		譲渡						
8	春日居福祉会館 (やまゆりの湯) 温泉福祉施設	市全体	継続	II		存続	大規模改修を行ない長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。		
				I		現状維持			現状維持			
9	芦川ふれあいプラザ コミュニティセンター・診療所(国保指定管理施設)	芦川町	民間活用	I		存続	機能を維持するための必要最低限の修繕を行なう。	高	廃止	耐用年数を目途に除却を検討する。		
				I		現状維持			除却			
10	管吹市ふれあいの家 管吹市ふれあいの家	市全体	民間活用	III		廃止	除却する。	低				
				I		除却						





## 4 長寿命化に向けた対策

### (1) 点検と診断

点検、診断は次のとおり行います。

区分		点検等名称	周期
定期点検・法定点検	建築基準法	特殊建築物等定期調査	1回/2年
		建築設備 (換気、非常用照明)	1回/年
		防火設備 (防火扉、防火シャッター)	1回/年
	電気事業法	電気設備保守点検	6回/年
	消防法	消防設備保安点検	2回/年
	水道法	受水槽清掃点検	1回/年
	フロン排出抑制法	フロン類使用機器定期点検	1回/3年
詳細点検・自主点検	専門業者	設備機器点検	設備機器ごとの定期点検
		予防保全前詳細点検	予防保全1年前
		大規模改修前詳細点検	大規模改修1年前
	自主点検(職員等)	日常点検	6回/年
		周期点検	3回/年

### (2) 予防保全

施設の不具合を未然に防止するため、経年による機能・性能の劣化を回復させる修繕を行います。

### (3) 大規模改修

施設の長寿命化を図るため、経年による機能・性能の劣化を回復し、かつ、省エネ等の近年の社会的要求を反映し機能を向上させる大規模な修繕を行います。

### (4) 改築

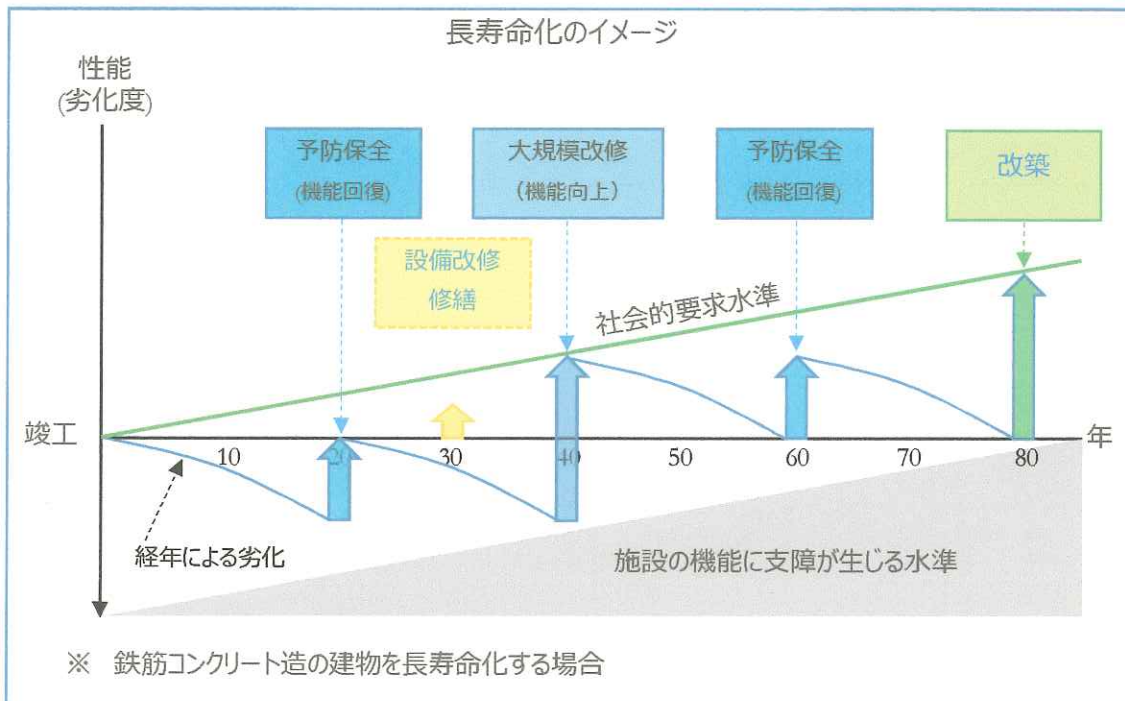
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

対策の種類と実施内容のイメージ

実施内容	対策の種類	新築		予防		大規模		予防		改築
	経過年数	0	10	20	30	40	50	60	70	80
外壁、屋根				●		●		●		
内装、配管、配線				○		●		○		
空調設備、熱源			△	●	△	●	△	●	△	
衛生機器、空調が外						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

予防：予防保全 大規模：大規模改修  
 ●：全面的 ○：一部改修 △：オーバーホール

※ 鉄筋コンクリート造の建物を長寿命化する場合



## 第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

---

法令に基づく建築物や設備等の保守点検等の結果を反映し、適切な維持管理や修繕により、福祉施設の安全確保を図るとともに、施設の長寿命化に取り組みます。

また、本計画に基づき、効率的かつ効果的な施設管理を進めていくため、PDCA サイクルを活用した計画の進行管理を行うとともに、本計画の推進に影響を及ぼす諸条件に大きな変化がある場合には、計画の見直しを行います。

個別施設計画

(福祉施設編)

令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 保健福祉部 福祉総務課