

あざさ苑改修基本計画

＜概要版＞



三宅町

計画の背景及び目的

三宅町保健福祉施設あざさ苑（以下、「あざさ苑」という。）は、開館から20年以上が経過し施設の老朽化が進行しているとともに、従来の機能に加え災害時の救護所やボランティアセンターといった防災機能についても期待されており、これからも地域の健康増進や地域福祉の拠点としてあり続けるためには、安全性の観点や地域住民のニーズを取り入れた施設であることが求められます。

そこで、老朽化が進行しているあざさ苑の状況を把握するとともに、今後の当該施設のあり方について住民意向を把握しながら調査・検討し、改修にあたっての整備内容や概算事業費、建設スケジュール等に関する基本計画を策定します。



改修に向けた課題

① 利用ニーズに応じた空間確保、設備更新が必要

- 躯体の**健全度は問題なく**、利用者からも概ね現状の**諸室規模で問題ない**との意見があるが、収納スペースや町民同士で交流できるスペースの不足、高齢者・障がい者に配慮した動線計画、安全対策等、**利用状況**を鑑みた**諸室構成、運営方法の見直し**が必要。
- 排水設備の不良や電気系統の不具合、家具・什器の老朽化等の快適性に関する不満が多く、全館的に設備面の老朽化が進行していることから、**利用ニーズに応じた設備更新**が必要。

② 社会情勢や施設の現状を踏まえた施設運営の見直しが必要

- **温浴サービスを継続**するには**多大な支出**が必要であるが、浴場入場料収入に対して浴場関連の水道光熱費・燃料費（支出）は大幅に超えており、**採算が取れていない**状況。
- **附帯機能**（浴場、フィットネス等）に関して、**必要性が低い**との町民意見もあることから、利用状況を鑑みながら**必要性の有無の見直し、他用途への転用**についても検討が必要。
- あざさ苑全体においても効率的な運営方法への改善やランニングコスト削減を見据えた高効率・高性能機器へ更新等、**施設運営の見直し**や**利用料の見直し**の検討が必要。
- 施設の必要性に関する住民ニーズは高いことから、**主要な施設機能**（健康・保健機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能）については、引き続き**サービスの提供**が必要。

③ 町民を守る防災機能の充実が必要

- 町民アンケート調査や町民ワークショップにおいて、**安全で安心して利用できる施設**として改修することを求める声がある。
- あざさ苑は大雨や洪水時の浸水想定区域に指定されていることから、**浸水対策**を施すとともに、**防災機能を充実**させ、施設の強みを活かした**避難拠点**としての**機能強化**が必要。

④ 限られた財政状況の中で優先順位づけが必要

- あざさ苑は躯体の健全度が確保されている施設であることから、限られた財政状況を踏まえ、改修メニューについては**優先順位**をつけ、**整備時期**を整理することが必要。
- 本計画では、あざさ苑を**継続利用する前提**で改修の方向性を検討するが、将来、あざさ苑の施設更新を検討する際には、**周辺施設の動向**や**将来の社会情勢の変化**への対応も考慮した、**中長期的な施設のあり方**について更に検討することが必要。

改修の方向性

- 三宅町個別施設整備計画に基づき、**令和12年度**までに現状維持に必要な**維持管理修繕**を行うこととし、引き続き質の高い保健・医療・福祉事業を展開できるよう、利用ニーズに見合った施設機能の更新を図る。
- 整備内容についてはあざさ苑の老朽化状況や利用ニーズを踏まえて検討するとともに、**老朽度**や**緊急度**を踏まえた**優先順位を検討**し、整備時期を設定。
- 躯体の健全度は問題ないことから、**初期段階の改修**では諸室構成の**大きな変更は行わず**、建物の補修や安全対策、防災機能強化、DX化の推進等を適切に実施。
- あざさ苑の**長寿命化（大規模改修）**については、**令和13年度以降**に実施することとし、子どもから高齢者まで、全ての町民が不自由なく利用できるようユニバーサルデザインに配慮した改修を検討。
- 貸室の利用区分変更や分かりやすい予約方法への再整備等、**利用ニーズ**を踏まえた**施設サービス**を提供
- 施設の収支の改善、ランニングコスト削減を目指した**効率的な運営方法の見直し**を図る。
- 今後もあざさ苑を永続的に運営するにあたり、**温浴施設**については、**縮小**もしくは**転用**の方向で検討。
- 災害時には、保健・医療・福祉設備を活かした防災拠点としての機能が発揮できるよう、他施設（防災拠点）の位置づけや関係性を考慮したうえで、**防災拠点機能の強化**を図る。
- 浸水想定区域内のため、**災害時**における**施設の機能維持**についても取組み、**安全性の向上**を目指す。

維持管理修繕計画 <令和12年度までに実施>

① 電気・空調設備の更新及び保全

- LED型照明機器への更新を検討
- 最新の空冷ヒートポンプパッケージエアコンへの更新を検討
- 耐用年数超過や老朽化、不具合が生じた設備に関しては、高効率・高性能機器へ更新を検討
- 設備機器等の更新にあたっては、ランニングコスト削減やメンテナンスの容易さ等に配慮した機器を選定・更新
- 室外機を固定ベルトで固定
- 施設内各室及び通路の換気ガラリ及び吸気ガラリについては定期的な清掃を実施

② 建物補修

- 劣化が進行している箇所について改修を実施
- 屋上防水改修工事や外壁及び建具周りのシーリングの打ち替え等の対策を実施
- 施設内部仕上げの経年による劣化箇所を改修

③ エレベータ更新

- 法定償却耐用年数を超過しており、今後の故障リスクが高まることから、電気関連部品の交換を含む更新を実施
- 法令で義務付けられている安全装置を新たに設置

④ 安全対策の充実

- 転倒や転落の恐れがある箇所には安全対策を施し、安全に利用できる施設とする

⑤ 防災拠点としての機能強化

- 土嚢の確保や排水管に逆流防止弁を設置する等、物理的な浸水防止策の措置を検討

⑥ トイレの利便性の向上

- 和式大便器を洋式大便器へ改修
- 1階多目的トイレに仮設式目隠しを設置

⑦ DX化の推進

- 就労環境や住民活動のDX化に対応すべく、館内全域にWi-Fiを導入
- リモート会議にも対応できるよう、プロジェクターやカメラ、マイク等の設備を充実

⑧ ユニバーサルデザイン対応

- デジタルサイネージや展示案内、音声案内、触知案内図の設置等、わかりやすい案内サイン計画を検討
- 光および音声による警報を備えた避難誘導設備の導入を検討

改修スケジュール及び概算事業費

改修スケジュールについては、施設の現状から優先度を設定したうえで、改修方針に基づき、**令和12年度**までに**現状維持に必要な維持管理修繕**を行うこととします。

具体的には、前述の維持管理修繕計画の項目のうち、**優先度の高い**改修項目は**令和7年度**から**令和9年度**までの3年間で実施することとし、**優先度の低い**改修項目は**令和10年度**から**令和12年度**までの3年間で実施することとします。

なお、**長寿命化（大規模改修）計画**の示す整備内容については**令和13年度以降**に実施することとし、利用実態や劣化状況を踏まえ、再検討することとします。

維持管理修繕項目	優先度	実施時期及び費用(千円)		備考（役割等）
		R7～9	R10～12	
① 電気・空調設備の更新及び保全	低	21,200	52,200	省エネ設備の導入
従来型照明機器のLED照明機器への更新	高	21,200		
空冷ヒートポンプパッケージエアコンの変更	低		52,200	
② 建物補修	高	30,000	0	施設の長寿命化対応
屋根（勾配屋根部）	高	1,700		
屋根面 屋上（陸屋根）	高	11,600		
外構	高	1,400		
外壁補修	高	1,100		
1階 内部	高	1,800		
2階 内部	高	2,700		
3階 内部	高	6,100		
直接仮設費	高	3,600		
③ エレベータ更新	高	19,200	0	施設の更新時期及び法定準拠措置
④ 安全対策の充実	—	—	—	※長寿命化（大規模改修）計画対象
⑤ 防災拠点としての機能強化	—	—	—	※長寿命化（大規模改修）計画対象
⑥ トイレの利便性の向上	高	6,100	0	利用者の快適性向上
和便器から洋便器化	高	5,600		
1階多目的トイレ前のパーティション設置	高	500		
⑦ DX化の推進	高	100	0	Wi-Fi設置による利用者の快適性向上等
⑧ ユニバーサルデザイン対応	低	0	300	利用者サービスの向上
実施時期別額		76,600	52,500	
合計			129,100	
消費税			12,910	
総額（税込）			142,010	

■ 優先度の考え方：施設利用における安全性、利便性の面で改善が必要な項目について優先度を高く設定

改修事業手法の検討

改修事業の手法としては、設計・改修を個別に発注する従来の方式のほか、PPP/PFI事業の民間のノウハウを活かした手法が考えられます。しかしながら、本事業においては次のとおり、PPP/PFI事業を導入するメリットを活かしていく状況にあることから、町が個別に改修工事を発注する従来の方式で行うことを基本とします。

- 施設全体の改修ではなく、部分的な改修や内装中心の改修のため、事業規模が小さく、設計施工の一括発注によるスケールメリットが小さい。
- 施設を運営しながらの改修となるため、段階的な整備による事業の長期化が想定され、想定外のリスクが顕在化する恐れがある。
- 既存の躯体を活用するため、民間事業者の創意工夫の余地が限定的である。
- 厳しい財政状況において、全ての箇所を同時に改修することは困難であり、分割での発注が想定される。

発行 三宅町（令和6年7月）
 編集 三宅町 健康子ども局 健康子ども課
 〒636-0213 奈良県磯城郡三宅町大字伴堂848-1 三宅町保健福祉施設「あざさ苑」内
 HP <https://www.town.miyake.lg.jp/>
 TEL 0745-43-3580（課直通） FAX 0745-43-2107 Mail : kenkou@town.miyake.lg.jp