

あざさ苑改修基本計画



三宅町

目次

はじめに.....	1
1. 計画の背景及び目的.....	1
I 章 町および対象施設を取り巻く状況の整理.....	2
1. 三宅町の状況.....	2
2. 対象施設の現況整理.....	15
3. 関係者ヒアリング調査.....	28
II 章 対象施設の老朽化状況の調査.....	33
1. 構造躯体の健全度調査.....	33
2. 構造躯体以外の劣化状況調査.....	37
3. 省エネルギー診断調査.....	50
III 章 改修に伴う住民意向の把握.....	54
1. 町民アンケート調査.....	54
2. 町民ワークショップ.....	66
IV 章 改修基本計画の策定.....	74
1. 課題の整理.....	74
2. 改修の方向性.....	76
3. 改修コストシミュレーション.....	77
4. 改修計画の作成.....	80
5. 改修スケジュール及び概算事業費の検討.....	83
6. ゾーニング及び動線計画.....	84
7. 改修事業手法の検討.....	86

はじめに

1. 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。

I 章 町および対象施設を取り巻く状況の整理

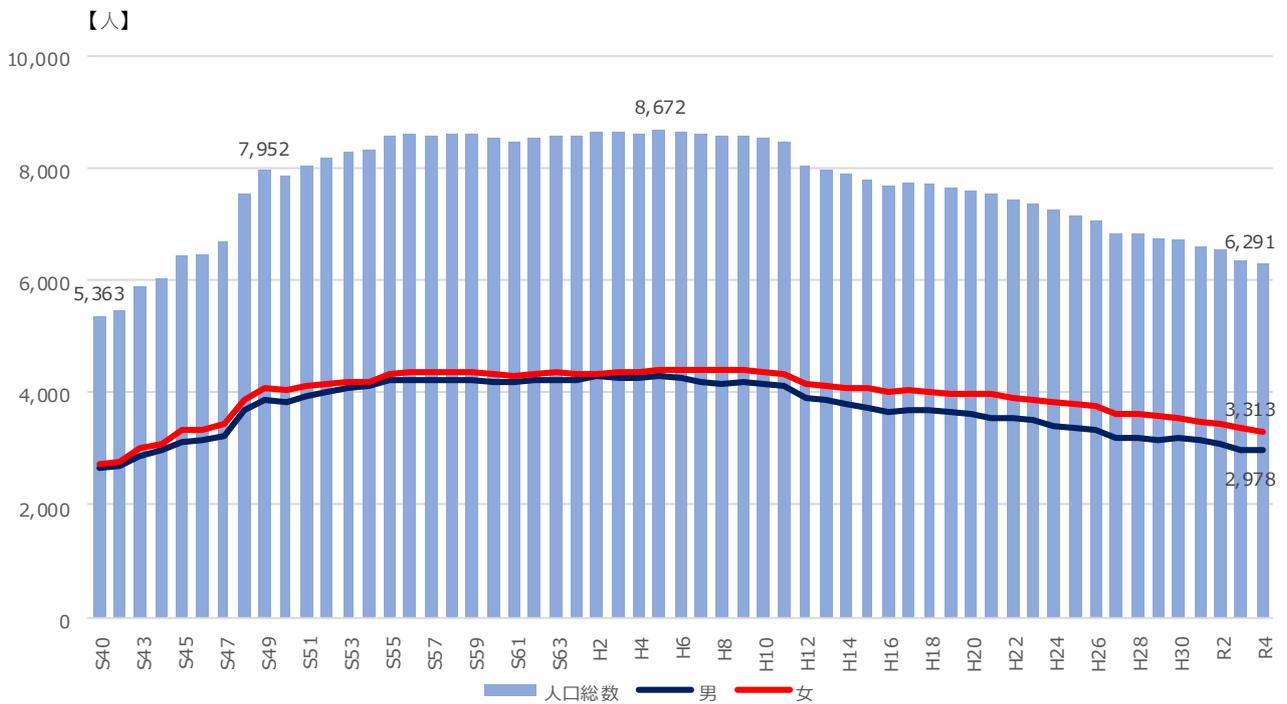
1. 三宅町の状況

(1) 人口及び世帯数の動向等

① 総人口

第2次ベビーブームや町内の団地開発により人口が急増し、平成5年には8,672人まで増加しましたが、その後は徐々に人口が減少し、令和4年の町内人口は6,291人と減少傾向で推移しています。

図表 人口・世帯の推移

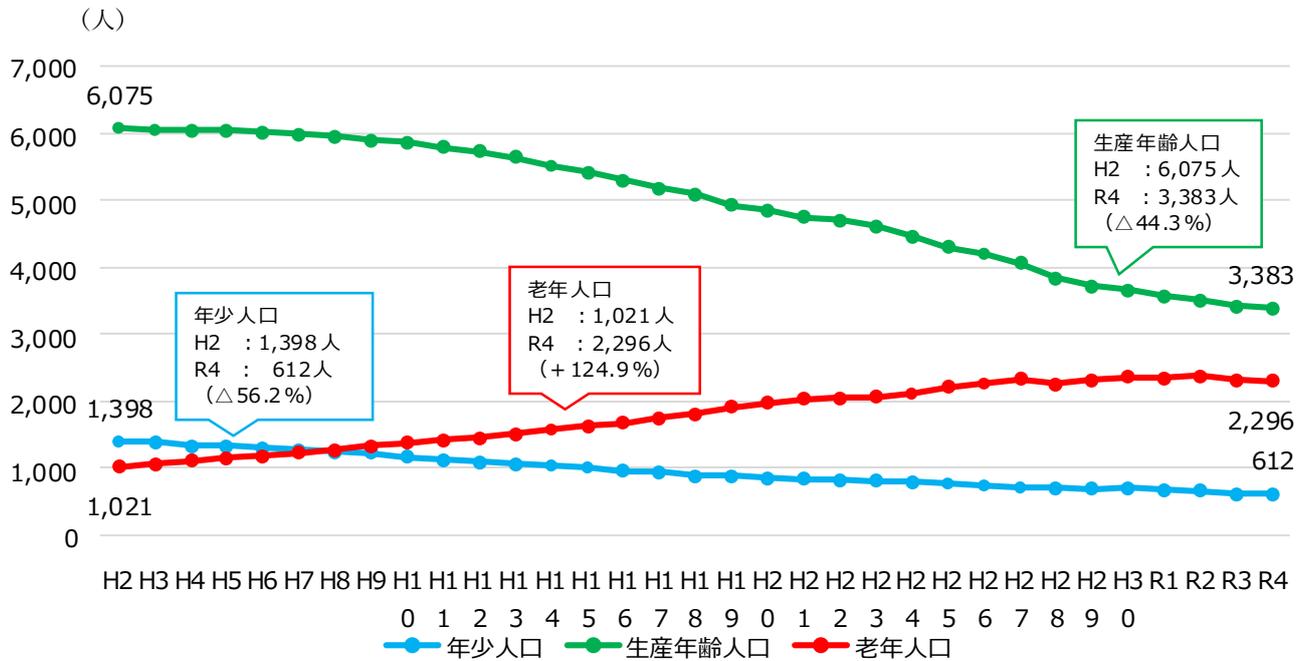


出典：奈良県「推計人口調査」

※奈良県推計人口は、直近の国勢調査を基礎として、これに住民基本台帳法に基づき各市町村に届出された出生・死亡、転入・転出の数を加減して推計したもの

② 年齢別人口

年齢別構成人口の推移は、高齢化率が増加傾向である一方、生産年齢人口率及び年少人口率が減少傾向にあり、平成8年には老年人口が年少人口を上回っています。令和4年度においては、年少人口は612人、生産年齢人口は3,383人、老年人口は2,296人となっています。



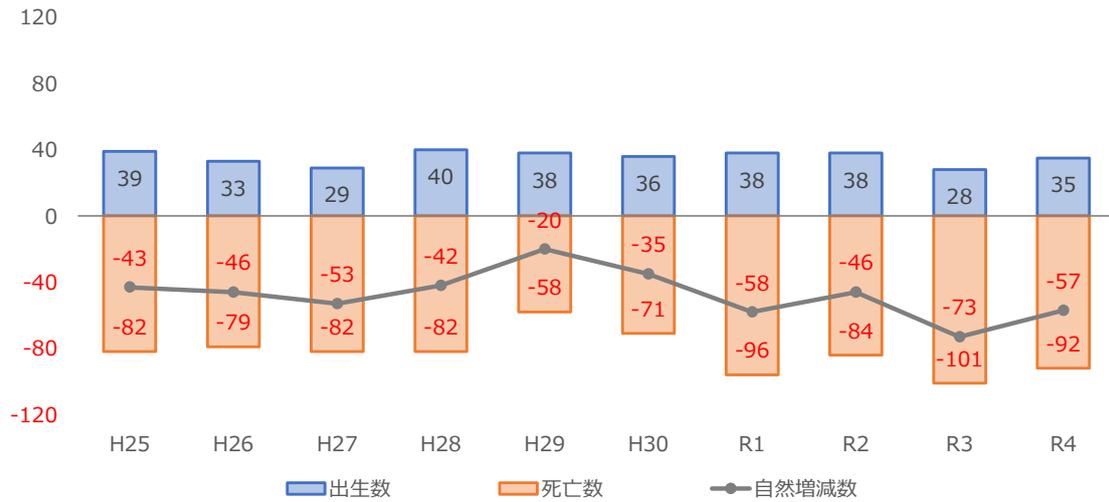
※平成27年度分までは「住民基本台帳に基づく年齢別人口」
 ※平成28年度分から「年齢別推計人口」
 ※「年齢別推計人口」とは、直近の国勢調査を基礎として、これに住民基本台帳法に基づき各市町村に届出された出生・死亡、転入・転出を加減し、年齢別・市町村別に整理したもの
 ※「年齢別推計人口」の基礎となる国勢調査人口は「常住している人」の数であり、住民基本台帳の人口とは一致しない
 ※年齢不詳を含まず

③ 人口動態

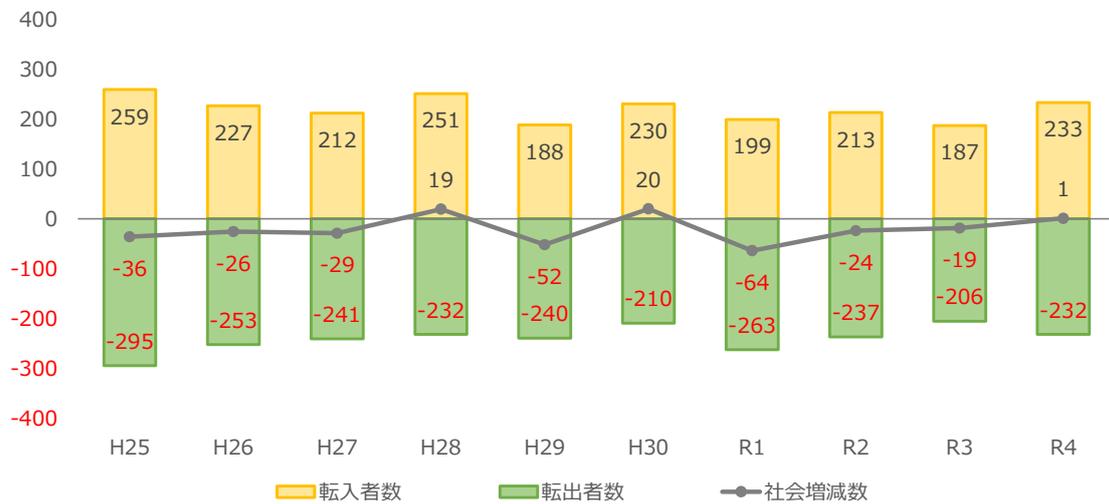
出生数が死亡数を下回る自然減状態が続いています。

町内への転入者と町外への転出者の人数に起因する社会的増減については、近年は転出者超過が軽減していますが、自然的要因、社会的要因の両方が人口減少の原因となっています。

図表 出生数と死亡数の推移



図表 転入者数・転出者数の推移



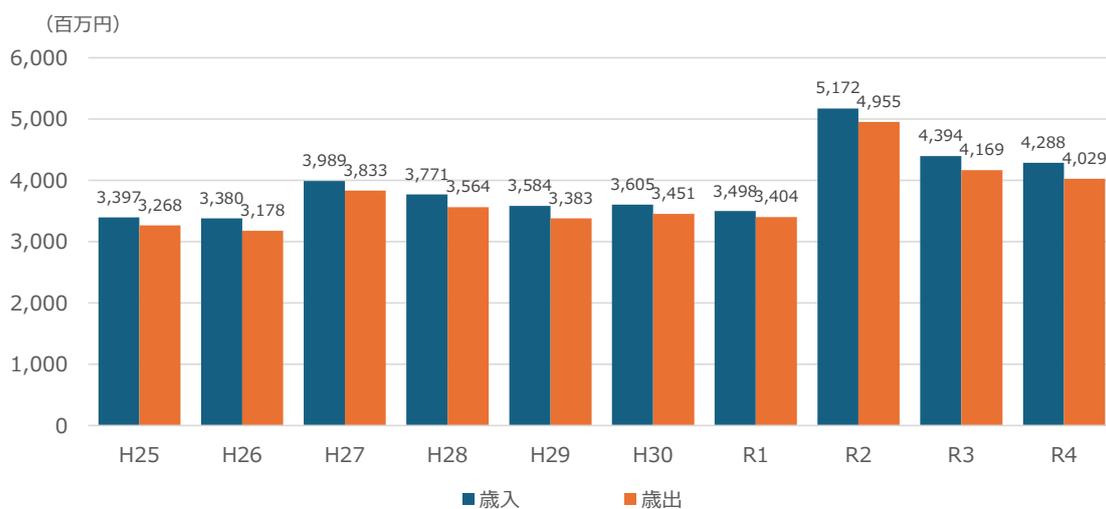
出典：奈良県「推計人口調査」

④ 歳入・歳出

令和4年度の歳入と歳出の状況は、歳入が4,288百万円、歳出が4,029百万円となっています。

平成25年度から令和元年度までは歳入・歳出ともに30億円程度で推移していましたが、令和2年度にはMiiMo建設により歳出額が増加し、現在は歳入が43億円程度、歳出が41億円程度で推移しています。

図表 歳入・歳出の推移



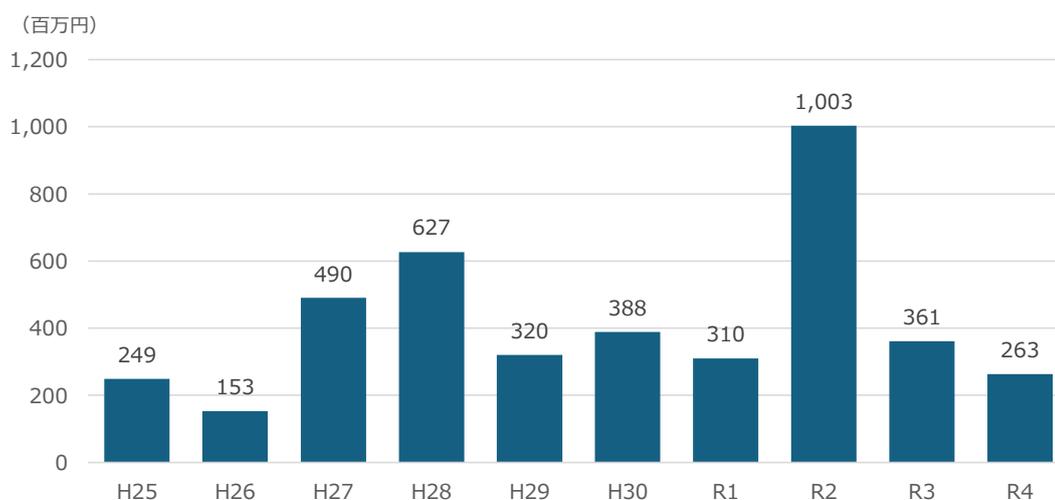
出典：総務省 市町村別決算状況調

⑤ 普通建設事業費

一般会計における普通建設事業費（道路・橋りょう、学校、庁舎等公共又は公用施設の新増設等の建設事業に要する経費）は、令和4年度が263百万円で、令和2年度を除くと減少傾向で推移しています。

なお、令和2年度には、複数の公共施設の集約、複合化をした三宅町交流まちづくりセンターMiiMoを整備したため、普通建設事業費が突出しています。

図表 普通建設事業費の推移



出典：総務省 市町村別決算状況調

(2) 上位関連計画の整理

① 三宅町総合計画（平成 30 年 3 月策定）

第 3 章 福祉 <みんないきいき「支え合う」まち>

1 保健・医療を充実する

<施策の展開>

③ 疾病予防及び重症化予防

○ 各種健診（検診）の受診勧奨や保健指導など、住民自らの健康づくり意識の高揚を促進します。

④ 医療と介護の連携の推進

○ 医療と介護の両方を必要とする状態の高齢者が、人生の最期まで住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、在宅医療と介護を一体的に提供するため、医療機関と介護事業所等の関係者の連携を推進します。

2 健康づくりを推進する

<施策の展開>

① 健康的な生活習慣の普及

○ 健康教室や講演会・健康相談を効果的に実施し、住民の健康意識の向上を図ります。

○ 働く世代をターゲットとした健康づくりプログラムの策定を進め、運動の促進を図ります。

④ 地域ぐるみの健康づくり活動の推進

○ 地域における健康づくりを促進するため、健康や食に関わるボランティアの確保・育成を図ります。

○ 住民が身近な場所で健康づくりに取り組めるよう、運動や食に関する取り組みを展開します。

⑤ 高齢者の健康づくり活動の推進

○ 高齢者が自らの身体的な課題に向き合い、健康で生きがいのある生活を継続できるよう、講座を開催するなどの取り組みを行います。

3 地域福祉を充実する

<施策の展開>

② 担い手の確保・育成・支援

○ 福祉の担い手である民生委員・児童委員の活動を支援するとともに、福祉分野や災害時等におけるボランティアの確保・育成に取り組みます。

○ 福祉ボランティアに興味を持つ人が気軽に参加できるきっかけづくりを進めるとともに、団体・NPO活動や人材の支援を行います。

4 高齢者福祉を充実する

<施策の展開>

① 地域包括ケアシステムの充実

○ 地域包括支援センターを拠点とし、在宅生活が困難な高齢者や、介護や支援を必要とする高齢者が、安心して住み慣れた地域での生活を継続できるよう、地域の実情に応じたサービスの整備、支援を行います。

③ 高齢者の社会参加、生きがいづくりの促進

○ 高齢者が生きがいを持って活躍できるよう、就労や地域活動、生涯学習等へ参加する機会の提供や情報提供を関係機関と連携しながら行います。

② 三宅町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

VII 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

基本方針1 公共建築物保有量の適正化

⇒将来の人口減少や財政事情等を踏まえ公共建築物の保有量を維持・抑制します。

基本方針2 長寿命化の推進

⇒安全性を確保しつつ長寿命化し、既存施設を効率的に活用します。

基本方針3 維持管理費用の縮減

⇒維持管理の適正化と予防保全により既存施設を効果的に活用します。

基本方針4 効率的な利活用の推進

⇒地域コミュニティの維持やまちづくりの観点から施設を有効に、賢く利活用します。

VIII 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1. 公共施設全体の管理に関する基本的な方針

<建築物>

- 三宅町公共施設個別施設計画に基づき、計画的に修繕・改修等を実施します。
- 長寿命化が可能な施設は長寿命化を実施します。
- 施設ごとに優先順位を設定し、複合化・統廃合についても検討を行います。

2. 施設類型ごとの基本的方針

(3) 保健福祉施設

①高齢福祉施設

- 計画的な修繕や改修を行い、**施設の長寿命化**を図ります。
- 施設の状況に応じて除却や改築・大規模改修等の実施**を検討します。
- 住民の**利用ニーズに応じたサービスを提供**していくとともに、施設機能の継続及び廃止、用途変更等の方向性について検討します。

③ 三宅町公共施設等個別施設計画（令和3年3月策定）

11. 中長期的な経費の見込み（概算事業費）の算出

(2) 全対象施設の概算事業費と効果額について

対象施設について、現在の施設規模のまま維持し続ける場合を想定した「単純更新パターン」と、長寿命化を行う場合を想定し、平準化の検討を行った「長寿命化パターン（平準化後）」を試算し、それぞれの修繕・更新（概算事業）費計を比較した差異を効果額として把握します。

前述の前提条件、内容に基づき試算した結果は下表の通りです。

単純更新パターンでの10年間修繕・更新（概算事業）費計は約121.8億円（12.2億円/年）となり、一方、**長寿命化パターン（平準化後）では約70.4億円（7.0億円/年）**、効果額は約51.4億円（5.1億円/年）と試算されました。

30年間の修繕・更新（概算事業）費で見ると、単純更新パターンは約243.5億円となり、一方、長寿命化パターン（平準化後）の試算では約248.5億円、効果額は**▲5.0億円**と試算されました。これは長寿命化に向けた大・中規模改修を行う施設の対策費用が2031年から2050年までの期間に集中していることから単純更新パターンと比較して上回る試算となりました。

試算パターン	10年間（2021～2030）		30年間（2021～2050）	
	修繕・更新費用（億円）		修繕・更新費用（億円）	
単純更新パターン	121.8	12.2（/年）	243.5	8.1（/年）
長寿命化（平準化）パターン	70.4	7.0（/年）	248.5	8.3（/年）
効果額	51.4	5.1（/年）	▲5.0	▲0.2（/年）

※効果額は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が合致しない場合がある

(4) 施設分類別（個別施設）の概算事業費

5) 保健・福祉施設

①あざさ苑

ア 施設概要

施設名称	建物名称（棟別）	建築年度	延床面積（㎡）	構造	耐用年数
あざさ苑	—	2000	3,638.14	RC造	60年

イ 運営方針

方向性	【維持管理・修繕】 長期にわたり安全に利用できる建物として維持管理する。 【長寿命化】 2040年度に長寿命化（大規模改修）を実施する。
-----	---

ウ 対策内容の時期と金額

施設名称	建物名称（棟別）	期間（年）、対策内容、対策金額（百万円）			
		2021-2030	2031-2040	2041-2050	合計
あざさ苑	—	現状維持 590.9	大規模改修 1,810.2	現状維持 587.7	2,988.7

④ 三宅町過疎地域持続的発展計画（令和4年3月改訂）

7. 子育て環境の確保、高齢者等の保健及び福祉の向上及び増進

(2) その対策

②地域福祉

エ 包括的な相談・支援体制の充実

- 相談したいことがある人が気軽に相談できるよう相談しやすい環境づくりを行い、相談内容に応じて必要な機関、サービスにつなげられる包括的な相談・支援体制の整備を図ります。

オ 施設整備

- 地域福祉施設及び設備の適切な維持管理、整備を行います。

③高齢者福祉

ア 地域包括ケアシステムの充実

- 地域包括支援センターを拠点とし、在宅生活が困難な高齢者や、介護や支援を必要とする高齢者が、安心して住み慣れた地域での生活を継続できるよう、地域の実情に応じたサービスの整備・支援を行います。

オ 施設整備

- 高齢者福祉施設及び設備の適切な維持管理、整備を行います。

⑤健康福祉

ア 健康的な生活習慣の普及

- 健康教室や講演会・健康相談を効果的に実施し、住民の健康意識の向上を図るとともに、働く世代をターゲットとした健康づくりプログラムの策定を進め、運動の促進を図ります。

オ 施設整備

- 保健福祉施設及び設備の適切な維持管理、整備を行います。

(4) 公共施設等総合管理計画との整合

三宅町公共施設等総合管理計画の基本方針である「公共建築物保有量の適正化」、「長寿命化の推進」、「維持管理費用の縮減」、「効率的な利活用の推進」との整合を図りながら、適正な公共施設の整備を実施します。

⑤ 三宅町地域福祉計画・地域福祉活動計画（令和2年3月策定）

■三宅町地域福祉計画

基本目標Ⅲ みんなが「つながる」「支え合う」まち

<町が取り組むこと>

世代間交流の機会の充実

子どもと高齢者との交流や多様な世代との交流ができる場の提供に努めます。

■三宅町地域福祉活動計画

基本目標Ⅲ みんなが「つながる」「支え合う」まち

①集い、つながる場の整備と活用

<町社協が取り組むこと>

子どもから高齢者までの多様な世代や制度の狭間で生活に負担がある人等、様々な人がつながり、支え合えるよう、サロンの運営や健康・工作の教室等、地域のつながりづくりや居場所づくりに努めます。

③ 地域生活を支えるサービスの充実

<町社協が取り組むこと>

住み慣れた地域の中で安心して生活ができるよう、福祉機器や福祉車両の貸し出し等の生活に対する支援を行います。また、いつまでも元気で暮らせるよう、フィットネスの運営や体操等の健康づくり事業を行います。

重点プロジェクト

重点プロジェクト① ボランティアセンターの充実

地域住民のみやぼう活動をお願いしたい、みやぼう活動をしたいという思いを大切に、支援を受けたい人と活動をしたい人をつなぎます。町社協では、みやぼう活動を行うためのメニューづくりを行い、地域住民とともに取り組める事業や活動を提案します。

また、地域住民や活動者に対して、みやぼう活動への理解を深め、活動を広げるため、みやぼう活動の質の向上に関する講座等を検討、実施します。

さらに、支援を受けたい人と活動をしたい人が気軽に立ち寄れるボランティアセンターの運営をめざし、みやぼう活動の周知や、人のつながりや情報の収集・発信ができる仕組みづくりを行います。

重点プロジェクト② 居場所づくり

町社協で開催している「ふんわりサロン」を、地域住民の一つの居場所として、また相談できる場所として活用できるよう、地域のニーズに合わせて広く実施していきます。

また、子どもの居場所づくり、多世代交流の場づくり、イベント事業の実施等を通して、子どもから高齢者まで様々な人の居場所づくりを行います。

さらに、地域との話し合いの中で、気軽に立ち寄り、自分の役割をもつことができる居場所づくりを提案し、地域住民とともに取り組みを進めます。

重点プロジェクト③ 相談機能の充実

現在行っている出張講座に加え、地域の集まりの中における出張相談会の開催や、人権擁護委員・行政相談委員と連携した心配ごと相談等の専門的な相談会の開催を通し、様々な相談に対応でき、相談しやすい環境を整えます。

また、誰もが使いやすく、わかりやすい相談窓口や相談できる場所に向けて、相談場所や時間、相談窓口の周知等を工夫するなど、行政や地域住民と連携して取り組みます。

⑥ 三宅町高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画（令和3年3月策定）

基本施策1 地域共生社会の実現に向けた地域包括ケアシステムの深化・推進

（4）高齢者の生活を地域で支えるための高齢者支援体制の充実

■ その他高齢者の生活を地域での支えるための支援

福祉のまちづくりの推進

高齢者や心身障がい者が、住み慣れた地域で安心した生活を送れるようにするためには、ノーマライゼーションの理念に基づき、物理的・心理的・制度的な障害や障壁を取りのぞいたバリアフリー社会をめざしていかなくてはなりません。

また、だれもが利用できる施設の整備等の地域福祉の推進を図り、奈良県の関係機関や三宅町人権擁護委員会とも連携しながら、人にやさしい「福祉のまちづくり」を推進します。

基本施策2 高齢者の健康づくり、生きがいづくり・社会参加の推進

（2）保健事業と介護予防の一体的実施

医療保険制度の適切かつ効率的な運営を図るための健康保険法等の一部を改正する法律により改正された介護保険法等に基づき、運動・口腔・栄養・社会参加などの観点から高齢者の保健事業と介護予防の一体的な実施を推進することが求められています。

町内各部局間の連携体制を整備し、医療と介護データの分析から、地域の高齢者の特性・健康課題を整理し、一体的に事業を展開することにより、医療保険給付及び介護保険給付の抑制を図り、健康寿命の延伸及び疾病予防と重症化予防に努めます。

高齢者の保健事業と介護予防の一体的実施の実戦に向けて関係各所と協議し、高齢者の特性を踏まえた保健事業方針に基づき、高齢者一人ひとりに対して、フレイル等の心身の多様な課題に対応したきめ細やかな保健事業を推進します。

（4）高齢者の社会参加と生きがい活動の推進

高齢者が社会の一員として、生きがいや充実感を持ちながら主体的に地域生活を送ることは、生活の質を向上させ、健康の維持増進にもつながることから、様々な生きがい活動を推進するとともに、高齢者が長年培ってきた知識や技術、経験を発揮できる環境づくりを推進します。

また、高齢者が新しい知識と教養を身につけ、自らの生きがいづくりや社会参加につなげられるよう、関連機関と連携して、生涯学習等の情報を提供していきます。

⑦ 三宅町地域防災計画（平成31年4月見直し）

第4章 災害応急対策計画

第7節 民生安定に関する計画

第4項 医療助産対策計画

関連部署	総務部、住民福祉部、住民福祉部健康子ども局
------	-----------------------

活動のポイント	
1 応急救護の実施	→ 町長（災害対策本部長）が必要と認めたとき
2 被害状況に応じ応急救護班を派遣	→ 医師1名と保健師（又は看護師）2名 → 重症患者等は速やかに病院又は診療所に移送
3 応急救護に必要な医薬品及び衛生材料の事前調達	
4 町の対応能力が不十分	→ 県に医療救護班の派遣を要請
5 災害救助法が適用された場合	→ 法に基づく基準で対処

災害のため医療機関が混乱し、被災地の住民が医療の途を失った場合又は助産の途を失った者に対し、応急的に医療又は助産処置を施す。

1 実施担当者

医療助産に係わる業務の実施は、施設資材班とし、医療救護拠点である保健福祉施設あざさ苑において医療又は助産活動を行う。

第5章 地震災害応急対策計画

第4節 震災時の避難救助等に関する計画

第3項 医療救護計画

関連部署	総務部、住民福祉部、住民福祉部健康子ども局
------	-----------------------

活動のポイント
「第4章第7節第4項医療助産対策計画」に準じて実施

大地震により負傷した者の医療救護対策は、「第4章第7節第4項医療助産対策計画」に準じて実施する。家屋の倒壊、器物の落下、その他避難途上における事故等による負傷者に対して、迅速適切な医療救護を以下に示した対策により実施する。

1 救護班の編成

地震災害による負傷者等の医療救護を行うために、日本赤十字社、医師会等の協力を得て、救護班を編成する。医師1名、保健師（又は看護師2名）をもって1班とする。なお、町の対応能力では十分でないとき、県に医療救護班の派遣を要請する。

2 救護所の設置

- ①救護所は、町長の指示に基づき設置する。
- ②設置場所
 - ・ 保健福祉施設あざさ苑

3 救護班の活動内容

- ・ 負傷者の重症度の判定（患者の振り分け業務）
- ・ 重症患者に対する救急蘇生術の施行
- ・ 後方医療機関への転送の要否及び転送順位の決定
- ・ 転送困難な患者及び避難場所等における軽易な患者に対する医療
- ・ 助産業務 ・ 死亡の確認

4 医療救護資機材の確保

医薬品及び衛生材料等は備蓄されているものを有効に活用するが、医療救護業務が広範囲にわたり、これらが不足するときには、県（中和保健所）を通じて手配の斡旋を要請する。

第7章 業務継続

第3節 業務継続計画の特に重要な6要素

2 本庁舎が使用できなくなった場合の代替庁舎の特定

災害による建物の損壊以外の理由で庁舎が使用できなくなる場合もあるため、本庁舎が使用不能となった場合の執務場所となる代替庁舎を定める。町本部設置場所として指定している町役場本庁舎が使用不能な場合の代替施設は**保健福祉施設あざさ苑**とし、代替庁舎として利用する場合は速やかに施設管理者と協議を行い、町本部を設置する。

■ 代替庁舎付帯施設等

（平成31年4月1日時点）

施設名	(耐震対応済みの場合○) 建築年	災害危険度						付帯施設・事務機器など					同時被災の可能性のある災害 (無の場合○)	代替庁舎候補
		津波 (海拔)	液状化	洪水・内水	高潮	土砂	火災	非常用発電機／燃料	通信機器	情報システム	水・食料・トイレ等の備蓄	事務機器・備品		
保健福祉施設 あざさ苑	H13 ○	—	—	○	—	×	×	×	×	×	○	○	×	○

※ 災害危険度については、「発生の可能性がない（極めて低い）」「対策が取られている」など危険度が低い場合は「○」、危険度が高い場合は「×」とする。

2. 対象施設の現況整理

(1) 施設概要

対象施設の概要は下記のとおりです。

■あざさ苑の概要

施設名	あざさ苑
施設用途	保健福祉施設
所在地	奈良県磯城郡三宅町伴堂848-1
建設年	平成13（2001）年3月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・3階
敷地面積	4,605.34㎡
延床面積	3,638.14㎡
主な導入機能	【1階】保健福祉センター機能、地域包括支援センター機能 【2階】健康づくり機能、交流スペース機能 【3階】デイサービスセンター機能
主な諸室	【1階】社会福祉協議会、地域包括支援センター、事務室（健康子ども課）、喫茶コーナー（みそら屋）、栄養指導室、会議室、集団指導室、相談室、診察室、待合ロビー 【2階】浴場、休憩室、大広間（フィットネス）、研修室、ボランティア室、和室、ミーティング室など 【3階】デイサービスセンター

■主要諸室の構成

階数	諸室名称	面積（㎡）	利用定員（人）
1	会議室	65.77	30
1	集団指導室	135.75	50
1	相談室	21.99	10
1	栄養指導室	87.26	30
2	研修室	66.61	30
2	大広間（フィットネス）	126.84	—
2	和室	43.43	15
2	ボランティア室	62.98	30
2	ミーティング室	22.99	10
2	浴場	251.55	85
3	デイサービスセンター	942.09	35

資料：三宅町公共施設等総合管理計画

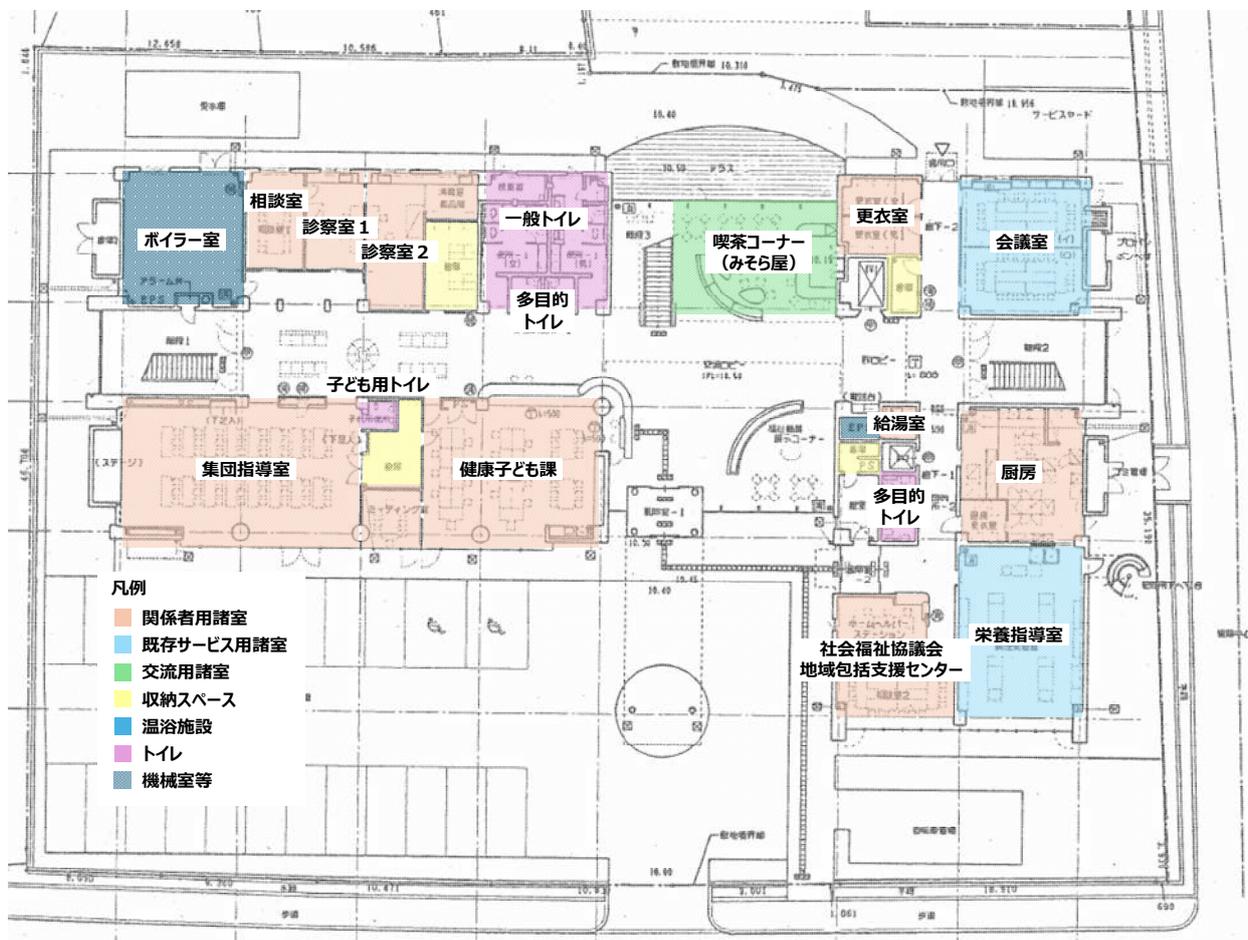
■位置図



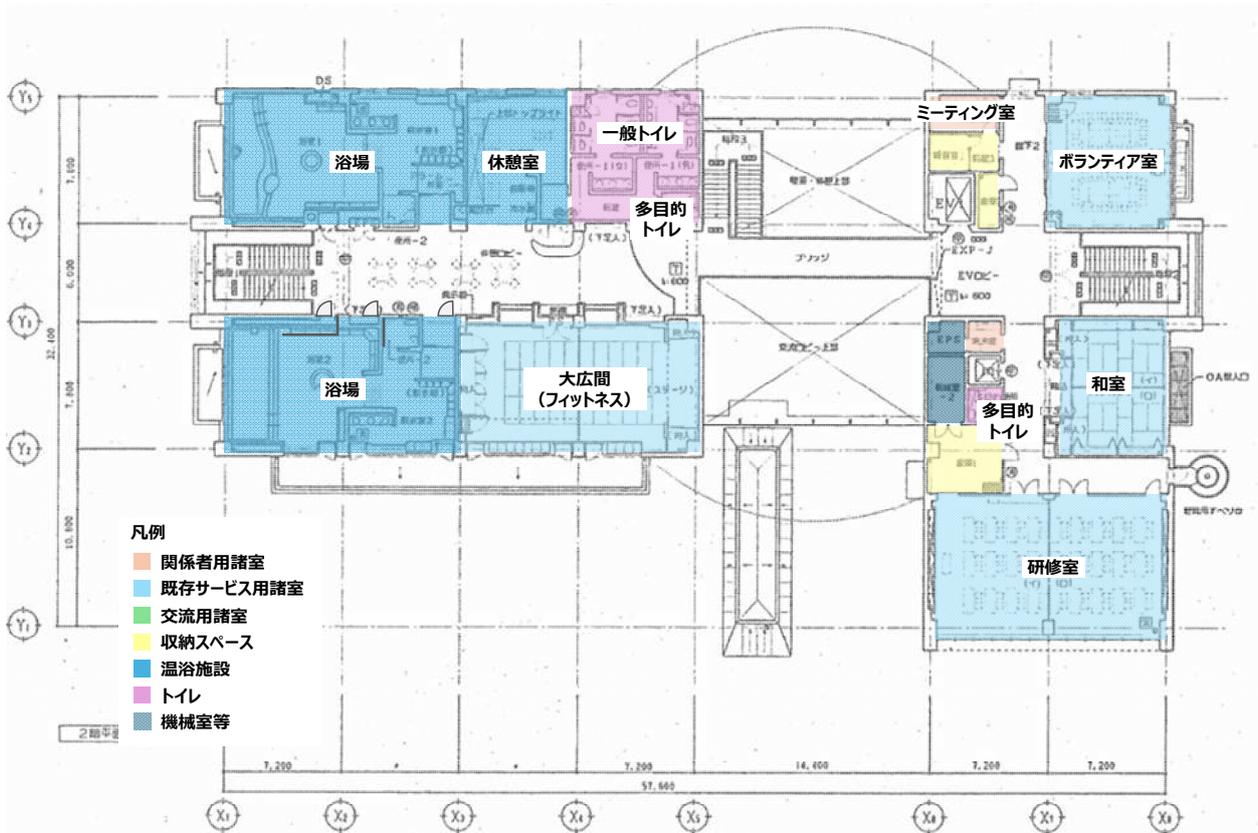
画像 ©2024 Airbus, Maxar Technologies, 地図データ ©2024 50 m

■フロア図

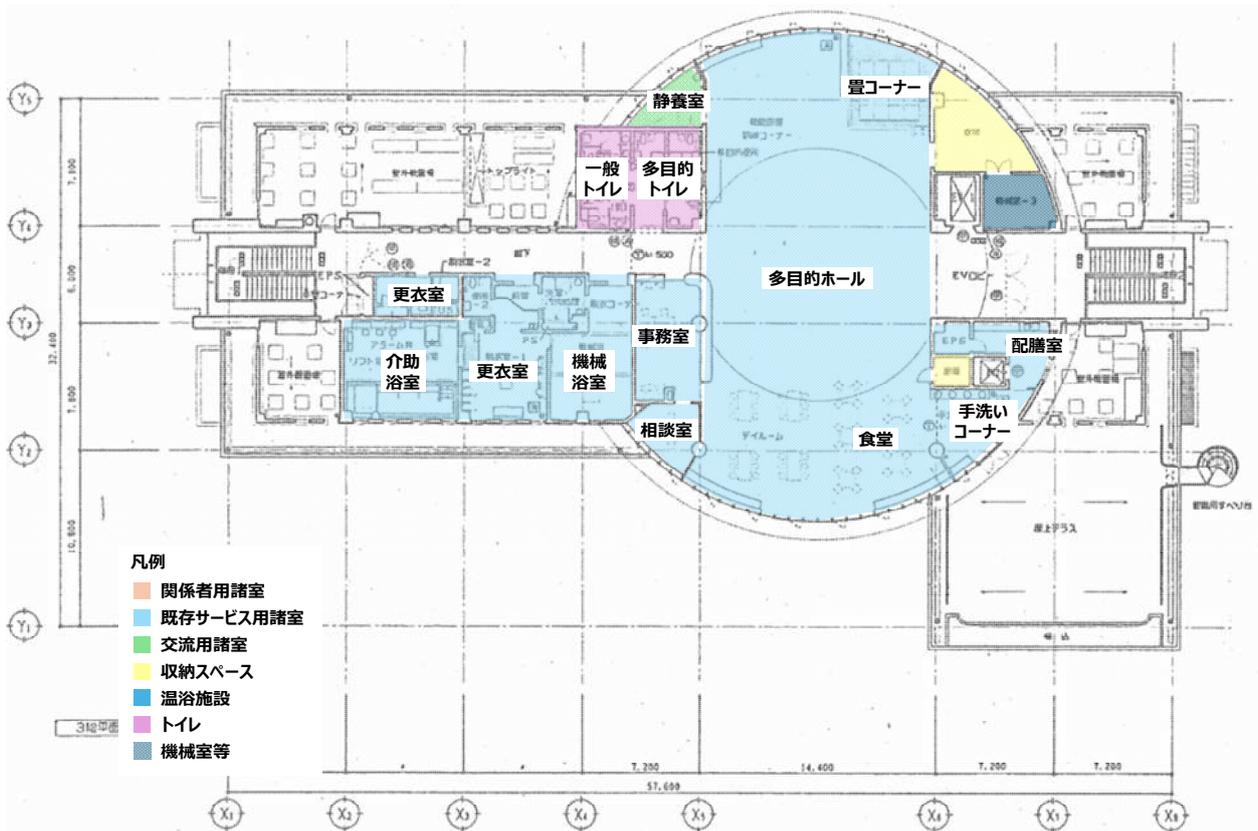
< 1階 >



< 2階 >



< 3階 >



<施設写真>

< 1階 >



エントランス



健康子ども課



集団指導室



相談室



診察室 1



診察室 2



健康子ども課前多目的トイレ



喫茶コーナー（みそら屋）



会議室



更衣室



厨房



栄養指導室



社会福祉協議会
地域包括支援センター



ボイラー室

< 2階 >



浴場



休憩室



大広間（フィットネス）



ボランティア室



ミーティング室



和室



研修室

< 3階 >



多目的ホール



手洗いコーナー



配膳室



食堂



事務室



介助浴室

< 外構 >



南面



南面



西面



北面



北側バルコニー



東面

(2) 施設の利用状況

① 各貸室の利用状況

直近5年間の各貸室の利用状況は以下のとおりです。

令和2年度は新型コロナウイルスの流行による影響から、利用低下の状況が見られますが、会議室に関しては増加傾向にあります。その他の諸室に関しては、令和4年度から増加傾向にあります。



② 浴場の利用状況

直近5年間の浴場の利用状況は以下のとおりです。

各諸室と同様に、新型コロナウイルスの流行により、令和2年度から利用者数が減少しましたが、令和4年度は微増傾向にあります。

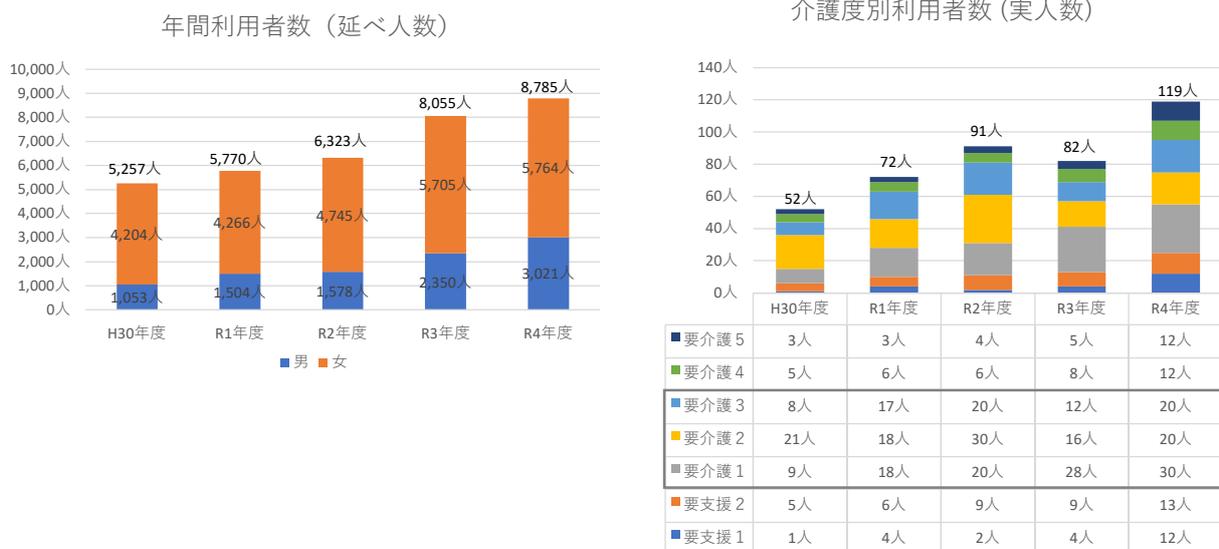
浴場利用者割合に関しては、高齢者無料券の利用者が約8割以上を占めており、令和4年度から高齢者は100円/回となりましたが、利用者の約8割が高齢者です。



③ デイサービスセンターの利用状況

直近5年間のデイサービスセンターの利用状況は以下のとおりです。

利用者数は増加傾向にあり、令和4年度は平成30年度から約7割増加しています。また、利用実数においても増加傾向にあり、介護度別利用者数では令和4年度は要介護1が30人で最も多く、次いで要介護2と要介護3が20人となっています。



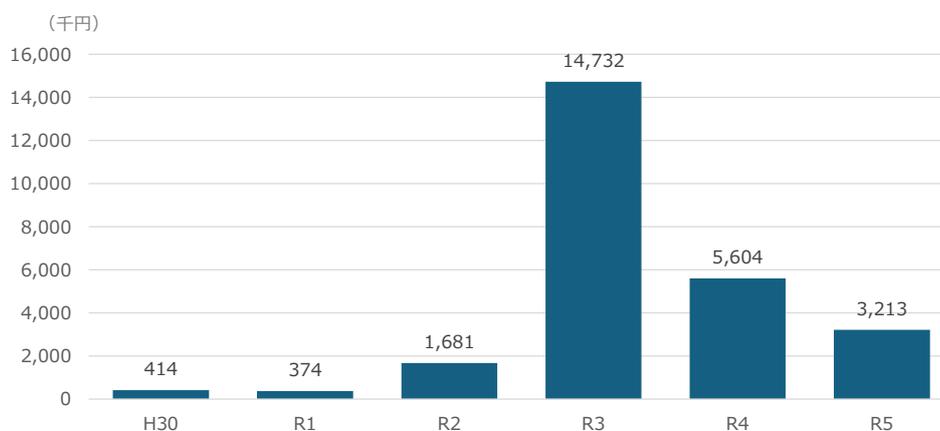
(3) 維持管理費の動向

① 修繕の状況

直近6年間の町が実施したあざさ苑の修繕の状況は以下のとおりです。

令和3年度には各諸室の空調機器更新工事を実施したため約1,500万円を支出していますが、修繕費は概ね1,000万円以内で推移しています。令和4年度においても、デイサービスセンターの空調機器更新工事や漏水等修繕工事を実施しています。

なお、毎年度、指定管理者による修繕（200万円上限）も行っています。



<各年度の主な修繕内容【町実施】>

年度	修繕内容	場所
H30	給湯ポンプ設備修繕	ボイラー室
R1	空調機器修繕業務	ヘルパーステーション
	介助浴設備修繕業務	ボイラー室
R2	煤煙濃度計交換	ボイラー室
	空調設備修繕（部品交換）	社会福祉協議会事務所、フィットネスルーム
	スプリンクラー設備	屋外貯水槽
	防火戸修繕	集団指導室前
	給湯ポンプ修繕	ボイラー室
	吊り戸修繕	集団指導室
	点字ブロック等修繕	正面玄関東側（屋外）
R3	空調機器更新工事	社会福祉協議会事務室、和室、フィットネスルーム デイサービスセンター（南側）、デイサービスセンター （北側）、集団指導室
	トイレ配管及び詰まり	1階女子トイレ、2階男子トイレ
	自動扉センサー交換	正面及び東側
	給湯ポンプ水漏れ	ボイラー室
	給湯濾過設備水漏れ	ボイラー室
	エアコン基板交換	デイサービスセンター（執務室・脱衣室）
	トイレ修理（フラッシュバルブ交換）	デイサービスセンター（汚物処理室）
	空調機器更新工事	会議室、更衣室、ボランティア室、コロナ対策室執務室
	塩素ポンプ交換	ボイラー室（みずほの湯）
	電話機器通信障害修繕	健康子ども課、あざさ苑代表番号
R4	UPS バッテリー取替	太陽光（健康子ども課執務室）
	空調機器更新工事	デイサービスセンター
	漏水等修繕工事	デイサービスセンター
	洗管業務	浴室（やすらぎの湯）
	非常照明バッテリー交換	集団指導室、脱衣室、デイサービスセンター脱衣室、 相談室
	給湯ポンプ取替	ボイラー室
	電話設備修繕	執務室内
R5	バリカー設置	南側駐車場
	高所照明器具取替	玄関ホール、2階階段上天井
	ロールスクリーン取替	集団指導室
	漏水止水修繕業務	デイサービスセンター（南側）
	集団指導室吊り戸修繕	集団指導室
	ヒューズキット取替	室外機
	給湯ポンプ取替	ボイラー室
	非常誘導灯・非常照明バッテリー取替	正面玄関ホール他
	フラッシュレバーハンドル等取替	デイサービスセンター（トイレ、手洗い場）
	水抜きバルブ取替修繕業務	ボイラー貯水槽

<各年度の主な修繕内容【指定管理者実施】>

年度	修繕内容	場所
R1	多目的トイレ引き戸修繕	2階東側多目的トイレ
	冷凍庫・冷蔵庫修理	厨房
	建具修理	2階研修室
	電球取替工事4台修繕	1階玄関ホール
	誘導灯バッテリー・ランプ交換	1階社協側玄関・2階西階段前
	手洗い水栓部品交換	2階トイレ洗面手洗い
	トイレつまり修理	2階女子トイレ
	トイレ手洗い修理	2階デイサービスセンター
	コンプレッサー交換	1階ロビー、3階ホール
	エアコン空調洗浄	2階浴室脱衣室、デイサービスセンター浴室脱衣室
	介護浴場シャワーカウンター（介護浴槽）	デイサービスセンター
R2	受水槽ボールタップ交換	受水槽
	自閉式壁付サーモスタック混合水管取替	デイサービスセンター（浴槽）
	集中リモコン個別リモコン修理	健康子ども課内
	浴室排水用金具取替	デイサービスセンター（浴室）
	防火扉修理	あざさ苑（1階西側）
	非常照明バッテリー交換	47箇所
	空調用室内機ヒューズ交換	2階大広間
	ブローアポンプ部品交換	ボイラー室ろ材交換
	雨漏り修理	1階集団指導室
	手すり等修理	1階集団指導室レール天井はがれ
	トイレ便座交換	1階女子トイレ、2階多目的トイレ
	トイレ漏れ水修理	1階女子トイレ、2階多目的トイレ
	誘導灯ランプ・バッテリー交換	3か所
	ボイラー真空部品交換	ボイラー室
	ブラインド故障・カーテン修繕	デイサービスセンター（南側）
	自動ドアセンサー交換	社会福祉協議会内側自動ドア
R3	正面玄関エントランスシート取替	あざさ苑正面玄関
	ガスフライヤー取替	厨房
	浴室脱衣室換気扇取替	2階やすらぎの湯
	浴槽シャワー修理	デイサービスセンター（浴槽）
	手洗場配管修理	1階男子トイレ
	貯湯槽逃し弁交換1基分	ボイラー室
	室外機エアコン部品取替	デイサービスセンター（3階ホール系統室）
	室外機エアコン部品交換	2階浴室
	便器脱着取替	2階和室前多目的トイレ
	浴槽かかり湯天板取替	浴場（みずほの湯）
	地下タンク液面計センサー取替	地下タンク
	制御盤内部品交換	ボイラー室
	洗面台排水栓修理	1階女子トイレ
	トイレ照明リモコンセンサー交換	デイサービスセンター（トイレ）
	給湯ポンプ修理	ボイラー室
	エアコン室外機部品交換	1階待合ロビー系統
	トイレ修理工事	1階多目的トイレ
	かかり湯天板コーキング工事	浴場（みずほの湯）

年度	修繕内容	場所
	正面電球取替	デイサービスセンター
	防犯カメラ移設工事	2階受付前防犯カメラ
	非常照明（8箇所）交換	1階、2階
	給湯ポンプ水漏備品交換	ボイラー室
	ボイラーヒーターマイコン交換	ボイラー室
	浴室戸車取替	浴室（やすらぎの湯）
R4	温度指示調節取替	ボイラー室
	多目的トイレ照明工事	2階多目的トイレ
	浴槽シャワー水栓修理	2階やすらぎの湯
	番台棚取替	2階浴場（受付）
	トイレ水漏れ修理工事	デイサービスセンター
	手洗水栓部品交換	デイサービスセンター
	ILB 舗装修繕	あざさ苑（北側）
	男子トイレ便座交換	1階男子トイレ
	浴槽ナースコール取替	浴室（やすらぎの湯）
	浴室ウォシュレット取替	浴室（やすらぎの湯）
	エアコン取替	2階フィットネスロッカー更衣室
	誘導灯取替	あざさ苑2階浴場前
	浴槽ガラス取替	浴槽（みずほの湯）
	塩素ノズル取替	ボイラー室
	消火器用のボックス設置	あざさ苑（西側）
	給湯室水栓取替	デイサービスセンター（配膳室）
	ボイラー部品交換	ボイラー室
R5	浴槽シャワー水栓修理	2階（やすらぎの湯）、デイサービスセンター（浴槽）
	自動ドアセンサー修理	社会福祉協議会前自動ドア
	S字タラップ全パッキン取替	デイサービスセンター（浴室手洗い場）
	浴室ドアノブ修理	デイサービスセンター（浴場）
	トイレドア調整	2階トイレドア調整
	ブラインド修理	会議室・ボランティア室
	エアコン空調洗浄	2階脱衣室
	パッケージエアコン洗浄	デイサービスセンターパッケージエアコン
	タイルの張替	デイサービスセンター（介護浴槽）
	機械室電子盤修理	ボイラー室
	浴槽補給装置交換	ボイラー室
	ブラインド交換	2階浴場（休憩室）
	非常電源電池交換	非常電源蓄電池用
	カーテン修理	デイサービスセンター（ティールーム）
	機械室電子盤修理	ボイラー室
	浴場シャワー水漏れ修理	浴場シャワー（みずほの湯）、デイサービスセンター（浴槽）
	貯湯弁故障	ボイラー室
	空焚き防止サーモ器具計修理	厨房室
	誘導灯交換	2階オアシス
	ブラインド修理	2階（やすらぎ湯・研修室）
	浴槽タイルシーリング修理	デイサービスセンター（浴槽）
	トイレ水漏れ修理	デイサービスセンター（浴槽内トイレ）
	受水槽給水管漏水修理	受水槽配管（屋外）
	殺菌庫修理	栄養指導室

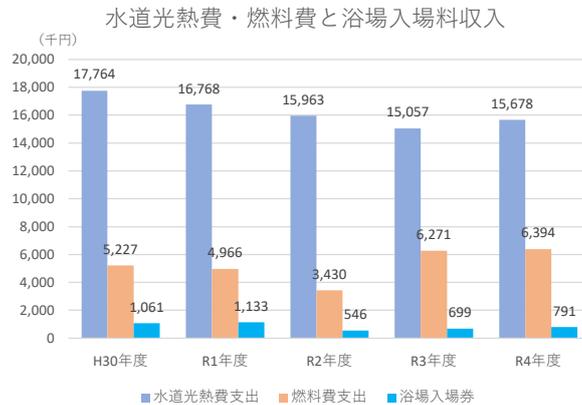
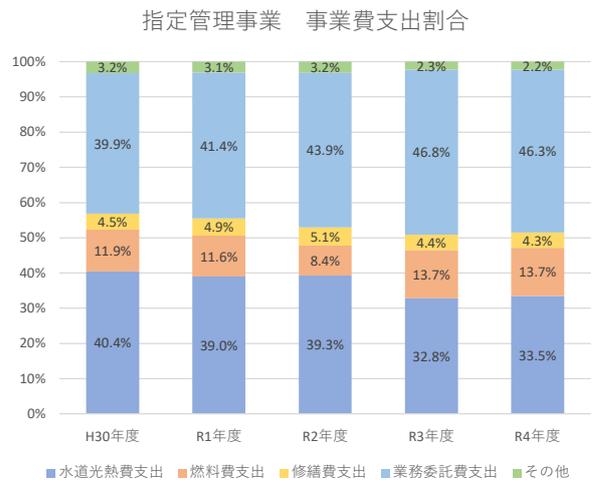
② 指定管理事業の支出と入浴料収入

直近5年間の指定管理事業の支出と入浴料収入の状況は以下のとおりです。

指定管理事業の事業費支出額は増加傾向にあり、内訳で見ると燃料費及び業務委託費は令和3年度から増加傾向にあります。水道光熱費はほぼ横ばいで推移しています。

事業費支出割合では、業務委託費が最も高く4割強を占めて推移しており、次いで水道光熱費が4割弱を占めています。なお、水道光熱費と燃料費の合計額は業務委託費とほぼ同額です。

浴場関連の水道光熱費・燃料費（支出）と浴場入場券収入を比較すると、支出に対して収入は3～5%程度であり、浴場入場料収入だけでは到底まかなえていないことがうかがえます。



3. 関係者ヒアリング調査

(1) 指定管理者（社会福祉協議会）ヒアリング調査

① 指定管理者ヒアリング調査概要

ヒアリング調査概要は以下のとおりです。

目的	あざさ苑の指定管理者である社会福祉協議会に対して、施設の課題点や改善方法、改善にあたっての施設要望、三宅町全体での社会福祉に関する取組みについてヒアリング調査を実施する。
調査日	令和5年12月5日（火）
ヒアリング内容	<p>■あざさ苑を管理しているうえで感じる現状の問題点と改善方法について</p> <ul style="list-style-type: none">① あざさ苑の老朽化に伴う問題点② あざさ苑で提供するサービスの改善点③ 施設を管理するうえでの改善点④ あざさ苑の利用者から届く意見⑤ 改修後も引き継ぐべきあざさ苑の良い点 <p>■改善にあたっての施設要望について</p> <ul style="list-style-type: none">⑥ あざさ苑を改修するにあたって重視すべき機能等⑦ 町民の利便性を向上するための諸室 <p>■三宅町全体での社会福祉に関する取組みについて</p> <ul style="list-style-type: none">⑧ 三宅町で取り組むべき社会福祉に関する事業⑨ 社会福祉に関する事業について町への要望 <p>■その他意見</p> <ul style="list-style-type: none">⑩ あざさ苑改修に関するその他意見

② 指定管理者ヒアリング結果

■あざさ苑を管理しているうえで感じる現状の問題点と改善方法について

<現状の問題点>

- ・執務スペースの狭さ、相談スペースの不足、和室の使用用途が限定的、デイサービス利用者と一般市民の動線混在等、建設当時から利用方法が変化することで管理運営上の使いづらさを感じる。
- ・栄養指導室換気扇の個別操作未対応、階段や廊下の照度不足、暖房性能の不足、オンライン会議設備の未整備、吹き抜け階段の転落防止柵の補強等、建築面の老朽化はないが設備面の改善が必要。
- ・駐車場に関してイベント開催時には満車になることが多く、停められない方には役場駐車場を案内している。
- ・温浴施設に関しては、老朽化対策が必要であり、転倒防止対策も必要。また、ボイラーが老朽化しており更新が必要。利用者からは温浴施設設備に関して老朽化による快適性の不満の声がある。
- ・3階フロアで雨漏りが頻発しており、その都度修繕している。
- ・大雨や洪水時の浸水想定区域に指定されており、対策が必要である。
- ・栄養指導室は3～4団体の利用があり、利用団体からは貴重な調理スペースとして重宝されている。
- ・利用方法によっては多世代が利用できる施設であり、様々な町民を受け入れ可能な施設である。

■改善にあたっての要望について

<主な意見>

- ・全館的に配管や空調設備が老朽化しており、改善が必要。
- ・住民窓口の利便性向上のために、安心して相談できるスペースの確保が必要。

<町民の利便性向上のアイデア>

- ・町民が自由に利用できる多目的スペースや体操・軽運動スペース、談話室のような目的なく訪れる場等が必要。ただし、多目的スペースに関しては MiiMo とのすみ分けが必要。

■三宅町全体での社会福祉に関する取組みについて

- ・社会福祉協議会として今後三宅町で取り組むべき社会福祉に関する事業について、地域福祉活動計画に則り、①ボランティアの充実、②相談機能の充実、③居場所づくり、④災害対策の4つの重点事業に沿ってあざさ苑を運営している。

■その他意見

- ・一番の課題は温浴施設（ボイラー修繕増加、燃料代の高騰）であり、今後も継続維持するのもかも改修検討のポイントになる。65歳以上は100円/回で利用可能（かつての年間一定回数の無料券がいいという声もある）であり、近隣の温浴施設が無くなっているため需要はあると思われる。
- ・フィットネスは、40～50人/日の利用がある。主に高齢者が利用されており、ストレッチを補助するマシンを設置している。現状程度の広さで十分と感じるが、入浴後にくつろげる大広間に戻してほしいという声もある。

(2) 利用事業者ヒアリング

① 利用事業者ヒアリング調査概要

ヒアリング調査概要は以下のとおりです。

目的	あざさ苑を利用する団体に対して、施設の課題点や改善方法、改善にあたっての施設要望についてヒアリング調査を実施する。
対象	デイサービスセンター事業者：1者 喫茶コーナー事業者：1者 利用団体：2団体
調査日	令和5年11月10日（金）、11月15日（水）12月5日（火）
ヒアリング内容	■あざさ苑に入居して感じる現状の問題点と改善方法について ① あざさ苑の老朽化に伴う問題点 ② あざさ苑の利用者から届く意見 ■改善にあたっての施設要望について ③ あざさ苑で事業を行う上で施設の改善が必要な箇所 ④ あざさ苑を改修するにあたって重視すべき機能等 ⑤ 町民の利便性を向上するための諸室 ■その他意見 ⑥ あざさ苑改修に関するその他意見

② 利用事業者ヒアリング調査結果

ヒアリング調査結果は以下のとおりである。

問	設問	デイサービス事業者 A	喫茶コーナー運営事業者 B	利用団体 C	利用団体 D
1	あざさ苑の具体的な問題	<p>老朽化しており、安全性等に不安</p> <ul style="list-style-type: none"> 3階デイサービスセンター相談室にて雨漏りが頻発しており、修繕しても発生する。 <p>収納や書庫が不足している</p> <ul style="list-style-type: none"> 書類の保管について、電子化は進めているが一定期間保管が必要なものもあり、書庫が不足している。また、備品（マスク、ビニール手袋、消毒用アルコール等）に関しても収納が不足しており、1階相談室程度（約 20㎡）の占有できる収納があると望ましい。 	<p>老朽化しており、安全性等に不安</p> <ul style="list-style-type: none"> 喫茶コーナーの排水設備の不良がここ何年も抱えている課題である。設備業者を呼び、詰まり解消の工事を数度行い、対策を行っているが、対策の効果は長くは続かず、時間の経過とともにヘドロがたまって、害虫が湧いてくる。異臭を放つ為、食品を扱っている場所として、衛生環境に問題が生じている。 喫茶コーナーで電圧が高い電化製品でも対応できるようにコンセントや電気配線の工夫が欲しい。 喫茶コーナーに換気扇が欲しい。 <p>情報システムが古い、セキュリティが不安</p> <ul style="list-style-type: none"> Wi-Fi 環境を整備して欲しい。 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 調理室の電気系統に不具合がある。まな板消毒や食器乾燥機を使うとヒューズが飛ぶことがある。 水道の蛇口が固定されており使いにくい、シャワータイプだと使いやすい。 	<p>ロビー、待合スペース、廊下などが狭い</p> <ul style="list-style-type: none"> ロビーで談笑できる場所があると良い。 <p>駐車場が足りない</p> <ul style="list-style-type: none"> 日常的には問題ないが、ピーク時は車動線を確保した上で柵外にも駐車している人がいる。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ボランティア室に間仕切りがあるが、使ったことがなく必要性が分からない。
2	あざさ苑の利用者から届く意見	<p>設備が老朽化しており、快適性に不満</p> <ul style="list-style-type: none"> フロアマットが汚れており交換が必要。 トイレや浴室がきれいに改修されると利用者に喜ばれると思われる。ウォシュレット付き便座への交換が望まれる。 浴室については修繕対応できているが、機械浴（ストレッチャー浴）設備が老朽化しており、故障した際には更新が必要になる。なお、直近2年は使用していないため、必ずしも更新が必要かは検討が必要。 <p>高齢者・障がい者にとって利用しにくい</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階ロビーからエレベーターまでの距離が遠く、利用者にとってはアクセス性が悪い。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 開放的な空間なゆえに、利用者がフロアから抜け出しやすく、運営側として高齢者の見守りに苦労している（施設の両側にエレベーター2基、階段2箇所があり、外部空間へアクセスしやすい）。 	<p>設備が老朽化しており、快適性に不満</p> <ul style="list-style-type: none"> トイレのウォシュレットが故障している。社会福祉協議会前のトイレは2か所とも故障している。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階会議室脇の勝手口はよく利用するが、強風時は扉が閉じてしまう。強風時に車椅子利用者と介助者1人で入館する場合、扉を抑えておく人がいない為、入館することが困難である。 	<p>設備が老朽化しており、快適性に不満</p> <ul style="list-style-type: none"> 栄養指導室の机が老朽化しており使いづらい。壊れていたこともあり怪我した人もいる。 ガス調理台が不調。IHも古い（H13頃から利用している）。 	<p>設備が老朽化しており、快適性に不満</p> <ul style="list-style-type: none"> 机や椅子が古くて使いにくい。 <p>相談スペースがなくコミュニケーションがとりづらい</p> <ul style="list-style-type: none"> ロビーで談笑できる場所があるとよい。 <p>会議室が不足している</p> <ul style="list-style-type: none"> 別活動で会議室を利用するが、予約が取りにくい（土日はほぼ埋まっている）。予約は時間制ではなく午前午後制（9～12、13～17）となっている。
3	あざさ苑で事業を行う上で、施設の改善が必要と思われること	<ul style="list-style-type: none"> フロア内の畳スペースは、子供の手が届く位置に窓の取っ手があるため、転落防止柵が心配。 職員の休憩スペースはもう少し広く確保したい。 執務スペースと利用者スペースは、カウンターを挟んでいるだけのため、執務中も見守りがしやすい一方、外からの丸見えのため執務に集中しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 北向きの吹き抜け空間は、寒さや暑さをとても感じる。しかし、空間的には開放感があるため過ごしやすという利点はある為、吹き抜けをなくした方がよいという判断は難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ガス調理台やIHの改善が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 別活動で会議室を利用するが、予約が取りにくい（土日はほぼ埋まっている）。予約は時間制ではなく午前午後制（9～12、13～17）となっている。
4	あざさ苑を改修するにあたって、特に重視すべき機能等	<p>防災機能、安全性の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> 避難場所としての機能は重要。 <p>設備(配管、空調等)の更新</p> <ul style="list-style-type: none"> それぞれの空間が閉ざされていないゆえ、別フロアでの活動の音が響く。また、空調が効きにくいと感じる。 <p>セキュリティや ICT 環境の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> 監視カメラが使えると、利用者がどこにいるか確認できてよい 	<p>設備(配管、空調等)の更新</p> <ul style="list-style-type: none"> 喫茶コーナーの流し台の排水不良。換気扇の設置。電圧に余裕のあるコンセントの設置。壊れているトイレのウォシュレットの修理。 <p>駐車場の充足</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用者の方で駐車スペースが不足し困っているという声は聞く。 <p>待合やフリースペース等ゆとりある空間の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> フリースペースがあればいいと思う。以前まで設置されていた1階ロビーの交流スペースのような空間が欲しいという声はある。 	<p>設備(配管、空調等)の更新</p> <ul style="list-style-type: none"> 配水管が過去に詰まったことがある。 調理室に換気扇のスイッチがない（デイサービス側の諸室にスイッチがあり、ON・OFFの際に入室する必要がある） 	<p>駐車場の充足</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地の制限があるが、一時的な満車にどこまで対応する必要があるか。普段は空いている。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 高性能なものを付けても使いこなせるか不安。

問	設問	デイサービス事業者 A	喫茶コーナー運営事業者 B	利用団体 C	利用団体 D
5	町民の利便性を向上するために、施設にあればよいと思うスペース等	<p>町民が自由に利用できる多目的スペース ギャラリーやミニコンサートができるスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> あざさ苑に来られた方（1,2階利用者）と交流できる場所があるとよい <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> フロア内にある卓球台は放課後に児童も利用しており、利用者と子どもの交流の場になっている。 	<p>ギャラリーやミニコンサートができるスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> 2階の音響システムの更新時期が来ているのではないかと。 外部講師が来た際などに、Wi-Fiがないと不便である。 ミニ映画鑑賞をすることもありますが、100人規模の部屋に見合ったサイズのスクリーンではない。プロジェクターなどを設置して欲しい。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 会議室は研修などでよく使用するが、会議スペースとして設計されているので使いやすい。Wi-Fiが整備されると非常にありがたい。 	<p>町民が自由に利用できる多目的スペース</p> <ul style="list-style-type: none"> コロナ前までのロビーの談笑スペースが良かった、気軽に利用できるスペースがあると良い。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> MiiMoの諸室利用料は有料だが、あざさ苑は無料で使えて良い。 	<p>町民が自由に利用できる多目的スペース</p> <ul style="list-style-type: none"> 自由に入出りでき、談笑できるスペース。 <p>売店</p> <ul style="list-style-type: none"> 町内で買い物できる場所が少ない（普段の買い物は車で隣町へ、電車だと近鉄大和八木駅へ）。
6	あざさ苑改修について、ご意見等	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設（水漏れ、ボイラーの不調など）が改善されると良い。利用者からは広いお風呂は好評である。 	<ul style="list-style-type: none"> 設備関係に不便は感じているが、空間の規模には満足している。 コロナ禍以前の方が客数は多かった。 改修を機に来訪者が増えることで、ひまわりの家の活動の理解啓発に繋がる。 外部からの視認性が悪く、食堂・カフェが見えないため、近隣の方でも食堂・カフェの存在を知らない場合もある。気軽に立ち寄れる雰囲気にはなっていない。 人を呼ぶ仕掛けとしてあざさ苑のコンセプトや利用目的に配慮する必要はあるが、食堂・カフェ以外にも立ち寄る場所があざさ苑にあるといい。 現状のあざさ苑の利用者は固定的になってしまっている。利用者はいつもほとんど同じで、新規利用者はあまり見ない。最近見かけなくなった利用者も多い。 フィットネスに改修された当初は、運動後の休憩として食堂・カフェを利用している住民はいたが、現在はそのような利用は減った。 食堂・カフェ利用者の滞在時間は、2時間未満の場合が多い。食堂・カフェ目的での来訪者と、食堂・カフェ以外の場所を目的とした来訪者の休憩利用もある。 食堂・カフェでは、飲食だけではなく、Tシャツなどの作品の展示場所にもなっている。食堂・カフェの天井が高い為、展示空間としての満足度が高い。 あざさ苑がリニューアルするにあたり、作業場と展示スペースを隣接してスペースを確保して制作風景がライブで見られるなど、アートを切り口にするこも考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設までの交通手段に問題がある。今は車を運転しているが、免許返納後はアクセスに困る。 	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設はどうなるのか。団体メンバーでお風呂を楽しみにしている人もいる。存続するとよい。 施設までの交通手段の問題がある。今は車を運転しているが、免許返納後はアクセスに困る。

Ⅱ章 対象施設の老朽化状況の調査

1. 構造躯体の健全度調査

(1) 調査概要

構造躯体の健全度調査の概要は以下のとおりです。

目的	あざさ苑の躯体の健全度を調査するため、あざさ苑の構造耐力・健全度を測定する。
調査日	令和5年7月20日～令和5年10月31日
調査内容	■構造耐力の測定 ■健全度の測定 ① 経年変化【T】の計算 ② 鉄筋腐食度【F】の測定 ③ コンクリート中性化深さ【a】の測定 ④ 鉄筋被り厚さ【b】の測定 ⑤ 躯体の状態【D】の測定 ⑥ 不動沈下量の測定 ⑦ 火災による疲弊度【S】の評価

(2) 調査結果要約

① 構造耐力の測定結果

本建物は竣工より 23 年経過の新耐震設計基準の建物のため、水平耐力及び層間変位角の評点が満点となるうえ、コンクリート圧縮強度の平均値も 39.5N/mm²という結果がでており、構造耐力における減点はありません。

② 健全度の測定

健全度については、中性化は進行している箇所があるが評点を大幅に下げる対象ではありません。

また躯体の状態Dにおいては、柱・床・壁に幅 0.3mm 未満のひび割れが多数、梁に幅 0.3mm 未満のひび割れが部分的に確認されましたが、大きな減点対象とはなりません。総合的に見ると大幅な減点要素は今のところない状態です。

③ 耐力度調査の結果に基づく改修計画の要否

本建物は竣工より 23 年経過の新耐震設計基準の建物であります。そのため、構造耐力については、水平耐力及び層間変位角の評点が満点となるうえ、コンクリート圧縮強度の平均値も 39.5N/mm²という結果がでており、**構造耐力における減点はありません。**

健全度については、屋内の梁および柱の計 4 箇所ではつり調査を実施したうち、中性化域が鉄筋位置まで達している箇所は見られず、**鉄筋腐食はごく軽微なものに留まっています。**

躯体の状態Dにおいては、柱・床・壁に幅 0.3mm 未満のひび割れが多数、梁に幅 0.3mm 未満のひび割れが部分的に確認されましたが、大きな減点対象とはなりません。

以上のことより、**本建物を今後継続使用する場合には、応急的に採るべき措置はありません。**

予防保全的措置として、中性化の進行を抑制する措置を採ることが必要であり、中性化抑制には、再アルカリ化工法やアルカリ性付与材の塗布などがあります。また、これらの措置の有無に関らず、維持管理のための定期的点検を行うことが必要です。

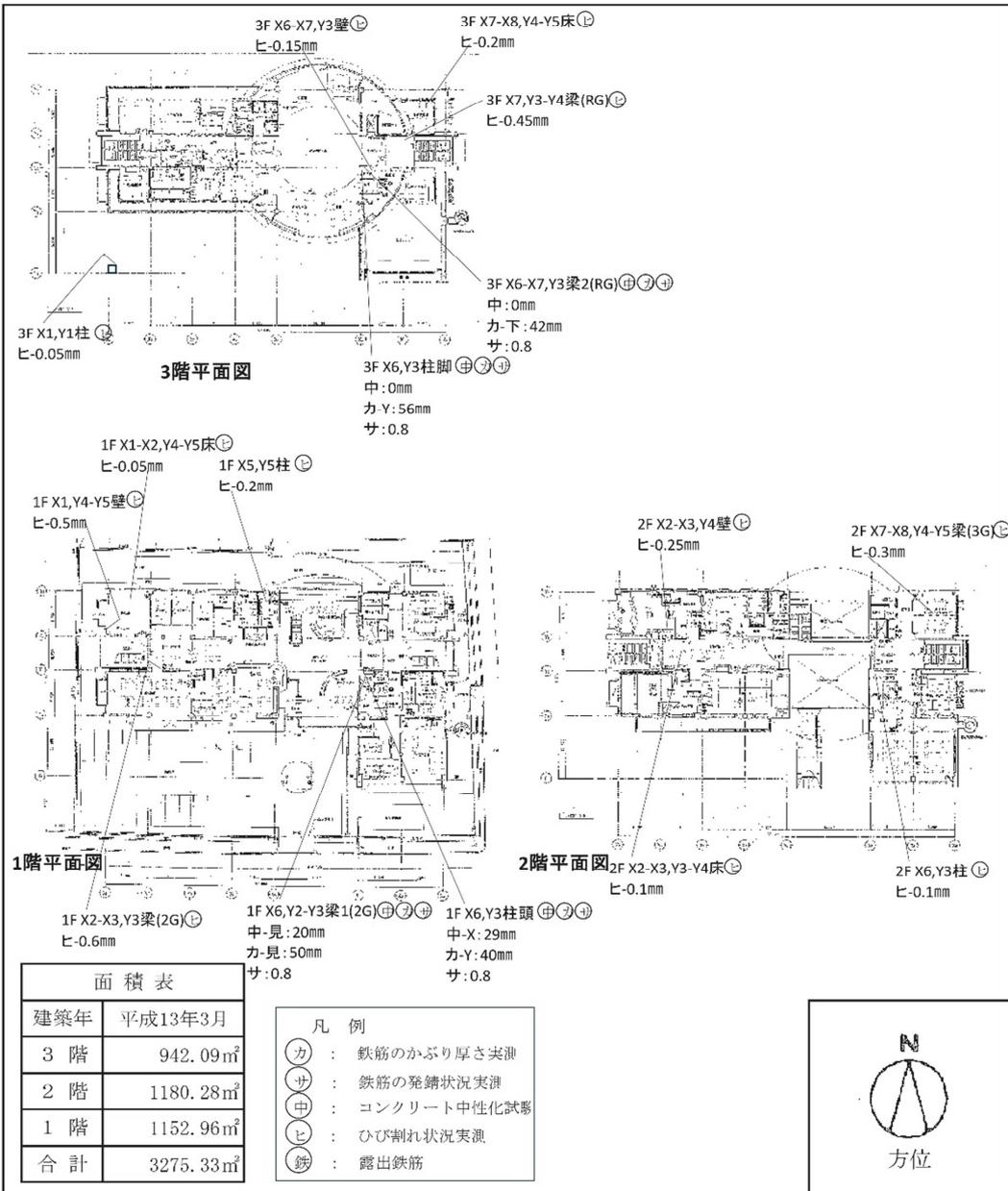
施設名	あざさ苑
-----	------

調査者の意見

(裏面)

1. 調査建物の各階平面図、断面図を単線で図示し、耐力壁は他と区別できるような太線とする。
2. 寸法線と寸法(単位メートル)を記入する。
3. 平面図に、圧縮強度、コンクリート中性化深さ、鉄筋かぶり厚さ、鉄筋腐食度の測定位置を記入する。
4. 余白に縮尺、建築年、延べ面積を記入する。

別紙のとおり



2. 構造躯体以外の劣化状況調査

(1) 調査概要

目的	あざさ苑における構造躯体以外の劣化状況について調査診断する。
調査日	12月18日～12月20日および1月10日～1月11日
調査内容	<p>■劣化箇所について、施設管理者からの指摘事項等ヒアリング</p> <p>■直近の建築基準法による法定点検（12条点検等調査結果）による指摘事項の確認</p> <p>■劣化状況調査</p> <p>①外観（外構含む）調査：あらゆる角度からの全景外部写真</p> <p>②外壁劣化部分調査：劣化部分の状況確認と部位別写真</p> <p>③屋根・屋上調査：全景写真撮影</p> <p>④屋根・屋上調査：劣化部分の状況確認と写真撮影</p> <p>⑤内部調査：各階の各室・共用部・廊下の写真</p> <p>⑥内部調査：各階の各室・共用部・廊下の劣化部分の状況確認と写真撮影</p> <p>⑦外構調査：建物周辺の敷地内外構及び屋外施設の状況写真撮影</p> <p>⑧外構調査：建物周辺の敷地内外構及び屋外施設の劣化部分の状況確認と写真撮影</p> <p>⑨機械設備調査：上記各箇所の空調及び給排水施設の劣化部分の状況確認と写真撮影</p> <p>※電気設備：施設管理者による点検指摘事項に伴う改修及び設備管理者による点検結果に基づく。</p> <p>■調査結果の整理方法</p> <ul style="list-style-type: none">・各箇所、部位区分によるチェックポイント表示・チェックポイント毎の評価、所見の有無・評価レベル：A 問題なし B 部分的劣化 C 全体的劣化 D 要精査・劣化箇所の写真表示

(2) 調査結果要約

A 建築

① 施設全体の劣化状況

あざさ苑は、2001年竣工の建物で、築23年が経過していますが、目立った劣化箇所は見当たりません。しかしながら、部位別ではその仕様条件に応じた劣化部位が多数みられます。

現状の劣化部位の必要な修繕によって、当面の問題の解消は可能です。

② 各箇所の主要劣化箇所

各箇所の主要な劣化箇所は以下のとおりです。

部位		劣化状況
屋根	勾配部	・ 排水ドレンの堆積による植物繁茂がみられ、劣化を誘引する状況にある。
	陸屋根部	・ 防水保護層の一部に損傷がみられる。 ・ 排水口付近のドレンに堆積物が多量にあり、遊水による漏水を誘引する状況にある。
外壁		・ タイル仕上げの一部にはがれがみられる。 ・ 塗装の一部に水跡や付属金物に発錆がみられる。 ・ シーリング材の劣化がみられる。
外構		・ 地盤の一部（施設南側の社会福祉協議会室南側犬走り（インターロッキング））や施設玄関付近に同様の沈下がみられる。 ・ ロータリーの表層アスファルトにひび割れがみられる。
内部	1階	・ 社会福祉協議会事務室内の床タイルカーペットが劣化している。 ・ 施設玄関風除室内の金属部の発錆、床点字ブロック及び照明枠の損傷がみられる。
	2階	・ 浴室（みずほの湯）浴槽のエプロン等の木質部に劣化損傷がある。 ・ みずほの湯及びやすらぎの湯の脱衣・休憩コーナー床、壁が劣化している。
	3階	・ 多目的スペース、配膳室、浴室トイレ、脱衣室の床に汚れや劣化がみられる。

B 設備

① 全体劣化状況

緊急修繕が必要な温浴施設の水漏れ以外は、日常的な清掃による適切な維持管理によって、対応可能な状況であり、現状では機能上の問題箇所は見当たりません。

一方、空調等の機器の架台上にある室外機の固定ベルトが外れた状態のものが多数あるため、安全管理の徹底が必要です。また、施設内各室及び通路の換気ガラリ及び吸気ガラリにほこりの付着やガラリの変色が多く見受けられることから、定期的な清掃等の維持管理の徹底が必要です。

② 各箇所別主要劣化箇所

各箇所の主要な劣化箇所は以下のとおりです。

部位		劣化状況
外構		・ 機器に問題はなし。
内部	1 階	・ 換気扇の吸い込みガラリにほこりが目立っており、機器の故障原因になる。
	2 階	・ 温浴施設（やすらぎの湯）洗い場の面台内およびかけ湯槽より給湯管の漏水があり、緊急対応が必要。 ・ 温浴施設（みずほの湯）は給湯管に漏水箇所なし。
	3 階	・ 介護用機械浴槽の天井換気扇のガラリが熱気等で変形。
屋上		・ 室外機の転倒防止ワイヤーが外れている箇所が多数ある。 ・ 換気ブロワーダクトの塗装がはがれ、発錆している。

(3) 調査結果票着目点一建築・設備

次頁に示す調査票では、調査項目に着色マーキングの濃さによって状況の悪化を示しています。

白色は問題なし、淡ピンク色は部分的劣化、オレンジ色は全体的劣化となっています。淡ピンク色は小修繕、オレンジ色は規模の大きな修繕が必要となっています。

設備については主要な劣化箇所（評価ランク B）について、状況写真を示しています。

なお、設備は、部分的劣化の B ランクのみで、全体劣化 C ランク箇所はありません。

① 建築

あざさ苑劣化状況調査（屋根・外構・外壁）

竣工：2001（平成13）年
経過年数：築23年

場所	調査項目	チェックポイント	A:問題なし		B:部分的劣化	C:全体的劣化	D:要精査
			評価	所見			写真
A 屋根（勾配屋根）	(1) 屋根材：目視による						劣化箇所の写真（評価B&C）
	仕様	大屋根：ステンレスシーム溶接工法 フッ素樹脂焼付 軒先：アルミパネル加工			漏水箇所（無）・部分補修（有）		
	①屋根材	屋根材：表面劣化・ズレ・破損・水跡・苔 押え金物等：発錆 軒樋・内樋：堆積物・詰まり・植物の繁茂・苔	A				
	②排水溝・ドレの損傷状況	排水溝：モルタルひび割れ・浮き ドレ廻り：堆積物・詰まり・植物の繁茂・苔・ドレ発錆	B	植物繁茂			
	③パラペット等の劣化・損傷状況	笠木<モルタル・アルミ・防水材> はく落・ひび割れ・浮き・白華・漏水跡・表面劣化	A				
B 屋根・屋上（陸屋根）	(1) 屋根材：目視による						劣化箇所の写真（評価B&C）
	仕様	コンクリートスラブ 防水保護層 有（アスファルト防水）			漏水箇所（有・無）・部分補修（有・無）		
	①屋根材	屋根材：表面劣化・ズレ・破損・水跡・苔 押え金物等：発錆 排水溝：堆積物・詰まり・植物の繁茂・苔	B	植物繁茂			
	②押えコンクリート	平場：表面劣化・ひび割れ・植物の繁殖・目地破損・水溜まり 立上り：表面劣化・ひび割れ・植物の繁殖・目地破損	B	表面劣化			
	(2) 防水層：目視による						劣化箇所の写真（評価B&C）
	①露出防水層の劣化・損傷状況	平場：防水層の破断・接合部の剥離 膨れ・水溜り・水溜り跡・表面劣化	B	破断			
	②防水層の末端部の劣化・損傷状況	立上り部：膨れ・ズレ落ち 防水層の破断・接合部の剥離 表面劣化・端部シリング劣化	A				
③排水溝・ドレの損傷状況	排水溝：モルタルひび割れ・浮き ドレ廻り：堆積物・詰まり・植物の繁茂・苔・ドレ発錆	B	堆積物				
(3) パラペット：目視による							
①パラペット等の劣化・損傷状況	笠木<モルタル・アルミ・防水材> ：はく落・ひび割れ・浮き・白華・漏水跡・表面劣化	A					

場所	調査項目	チェックポイント	A:問題なし	B:部分的劣化	C:全体的劣化	D:要精査
			評価	所見	劣化箇所の写真 (評価B&C) 写真	
外構・外壁	(1) 地盤その他		劣化箇所の写真 (評価B&C)			
	① 地盤等の状況	沈下、犬走り：ひび割れ・欠損 スロープ等：ひび割れ・欠損 その他：アスファルト舗装の亀裂	C	犬走沈下		
	② 基礎の劣化・損傷状況	基礎：ひび割れ・欠損・爆裂・露筋・表面劣化	A			
	(2) 外装仕上げ材等：耐震改修(無)改修後 年 改修履歴(無)改修後 年 外装仕上げ材の剥離や漏水事故の危険性を推察すると共に、躯体に及ぼす影響を調査する。		劣化箇所の写真 (評価B&C)			
	構造・仕様	構造：RC造 仕上：モザイクタイル50x50x7、セラミック系吹付材				
	① タイル仕上げ	浮き・ひび割れ・はらみ・白華・水跡	B	浮き		
	② 外壁等の劣化・損傷状況	躯体：はく落・欠損・はらみ・ひび割れ・浮き・爆裂・表面劣化	A			
		塗装：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華・水跡	B	水跡		
	③ 庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体：はく落・露筋・爆裂・ひび割れ ※ 玄関庇・ポーチ等も含む	A			
		ボード仕上：割れ・ひび割れ・表面劣化・塗装：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・水跡・白華	A			
④ 付属物等(鉄部)の劣化・損傷状況	樋金物・手摺等 鉄部：発錆・欠損 塗装：剥がれ・表面劣化	B	発錆			
⑤ サッシの状況	塗装劣化・塗装剥がれ・発錆・腐食・変形	A				
⑥ シーリング材の劣化・損傷状況	外壁：被着面からの剥離・破断表面劣化・塗装割れ	B	表面劣化			
	建具廻り： 漏水の痕跡・被着面からの剥離・破断・表面劣化・塗装割れ					

あざさ苑劣化状況調査（1階内部）

竣工：2001（平成13）年
経過年数：築23年

室名	調査項目	チェックポイント	評価 A:問題なし B:部分的劣化 C:全体的劣化 D:要精査		
			評価	備考	劣化状況写真
東階段室	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	VCクラック	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
栄養指導室	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	開口部クラック	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
厨房	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床タイル汚れ	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
多目的便所 - 2	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	照明BOX発錆	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床シート汚れ劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
管理人室	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	壁タイル穴開き	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床Pタイル劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
多目的便所 - 1	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	照明BOX発錆	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床シート汚れ劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			

室名	調査項目	チェックポイント	評価 A:問題なし B:部分的劣化 C:全体的劣化 D:要精査		
			評価	備考	劣化状況写真
会議室	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	壁損傷VC剥がれ	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
社会福祉協議会事務所	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	照明器具劣化	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡 設備			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	C	タイルカーペット劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ	B	アップコンセント劣化	
玄関・風除室	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	照明枠発錆	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡 設備			
	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	化粧柱発錆	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	展示ブロック一部破損	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			

室名	調査項目	チェックポイント	評価 A:問題なし B:部分的劣化 C:全体的劣化 D:要精査		
			評価	備考	写真No.
相談室	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	天井雨漏り跡	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
事務室	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	雨漏り跡	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
事務室	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	タイルカーペット劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
集団指導室	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	壁クラック	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			

あざさ苑劣化状況調査（2階内部）

竣工：2001（平成13）年
経過年数：築23年

室名	調査項目	チェックポイント	評価 A:問題なし B:部分的劣化 C:全体的劣化 D:要精査		
			評価	備考	劣化状況写真
研修室	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	柱出隅割れ	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	④ 建具の状況	塗装劣化・塗装剥がれ・発錆・腐食・変形・破損	B	スライドドアー兼付不具合	
多目的便所	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	VS汚れ劣化漏水跡	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
ポランテア作業室	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	漏水跡	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	VCめくれ	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
和室会議室	④ 建具の状況	塗装劣化・塗装剥がれ・発錆・腐食・変形・破損	B	換取手浮き	
多目的便所（西館）	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	VC汚れ劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
ビー西館廊下	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	カーペット劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			

室名	調査項目	チェックポイント	評価 A:問題なし B:部分的劣化 C:全体的劣化 D:要精査		
			評価	備考	劣化状況写真
脱衣・みずほの湯 休憩コーナー	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	腰窓天板劣化	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	カーペット劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
やすらぎの湯 入口	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	カーペット劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
脱衣・やすらぎの湯 休憩コーナー	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	腰窓天板劣化	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	ビニルタイル劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
みずほの湯 入口	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	カーペット劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
みずほの湯 入口	② 内壁等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	C	ひば特殊加工品劣化	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水漏れ跡			
	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床タイル目地劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			

あざさ苑劣化状況調査（3階内部）

竣工：2001（平成13）年
経過年数：築23年

室名	調査項目	チェックポイント	評価 A:問題なし B:部分的劣化 C:全体的劣化 D:要精査		
			評価	備考	劣化状況写真
多目的ホール	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	汚れ	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
配膳室	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	表面劣化	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
事務室	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	水濡れ跡	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水濡れ跡			
階段室・廊下	① 天井等の劣化・損傷状況	塗装・吹付等：表面劣化・割れ・膨れ・剥がれ・白華	B	水濡れ跡	
		ボード等：割れ・ひび割れ・剥がれ・水濡れ跡			
浴室トイレ	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床シート	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			
脱衣室	③ 床等の劣化・損傷状況	床（コンクリート等）：ひび割れ・欠損	B	床シート	
		床材（タイル・木材・その他）：腐食・剥がれ・欠損・ひび割れ			

② 設備調査

あざさ苑現況写真			
工事名	あざさ苑改修工事に伴う事前調査		機械設備
調査	令和 05年 1月10日 ~11日		評価
2階	やすらぎの湯浴室の洗い場	やすらぎの湯浴室の掛け湯槽	B 洗い場の面台内及びかけ湯槽内より給湯管の漏水あり。
			
3階	介護用機械浴槽通路側		B 天井換気扇のガラリーが変形している。
			
屋上	屋上北側室外機置場		B 室外機の転倒防止ワイヤーが外れている。
			
	屋上南東側室外機置場		B 排気ブローダクトの塗装がはがれ、発錆している。
			

3. 省エネルギー診断調査

(1) 調査概要

目的	あざさ苑における主要エネルギー設備の状況について調査診断する。
調査日	机上調査：1月10日（水）～1月26日（金） 現地調査：1月17日（水）
調査内容	■エネルギー消費実態調査 ・エネルギー種別の消費量（直近3カ年）の把握 ■設備図面等による既存主要エネルギー設備の確認 ■設備の運用状況等について、施設管理者へのヒアリング ■調査結果の整理方法 ・エネルギー消費量の整理（消費量、料金、料金単価等） ・既存主要エネルギー設備の整理（種別、能力、台数、設置場所等） ・省エネルギーに向けた考察

(2) 調査結果要約

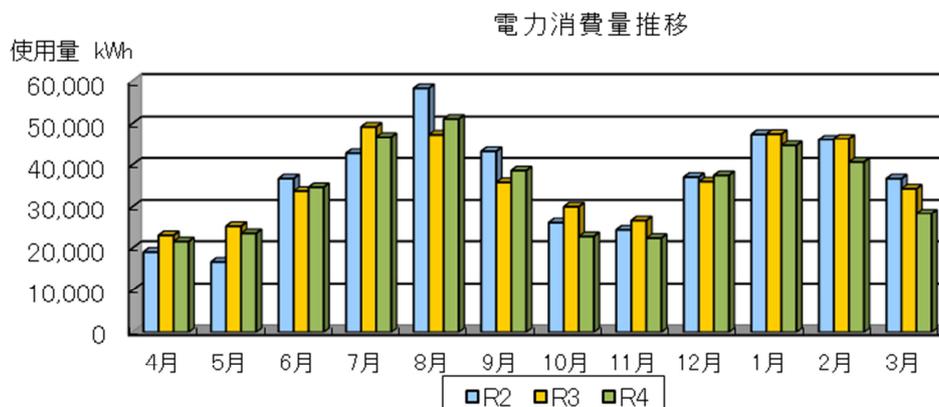
① エネルギー消費量の整理

あざさ苑の、主要エネルギー消費は「電力」と「A重油」となっております。

- 電力：照明、空調、換気 等
- A重油：給湯、湿度調整 等

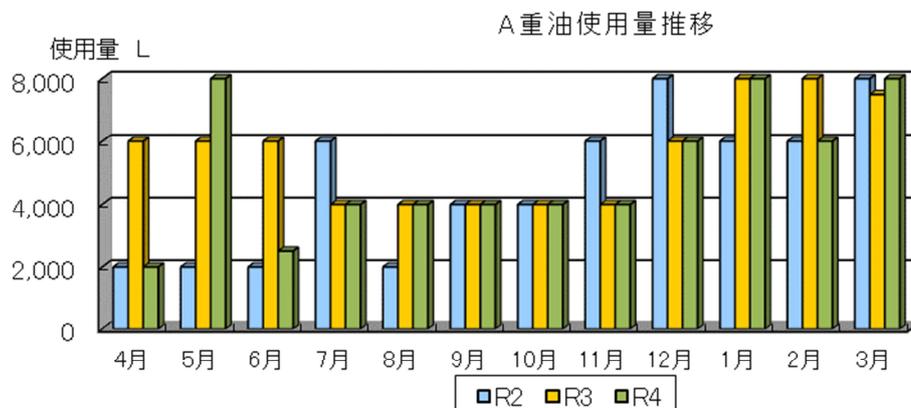
電力は、年間約420,000kWhの消費となっており、特に、空調が稼働する夏季・冬季においては、最大約55,000kWh/月の消費がみられます。電力料金は年間約10,000千円（電力単価約23円/kWh）であり、夏季・冬季の最大電力（デマンド値）を下げることで、電気料金を低減させることが可能です。

また、直近（令和4年度）の電力単価は令和3年度と比較すると、約4円/kWh高くなっています。

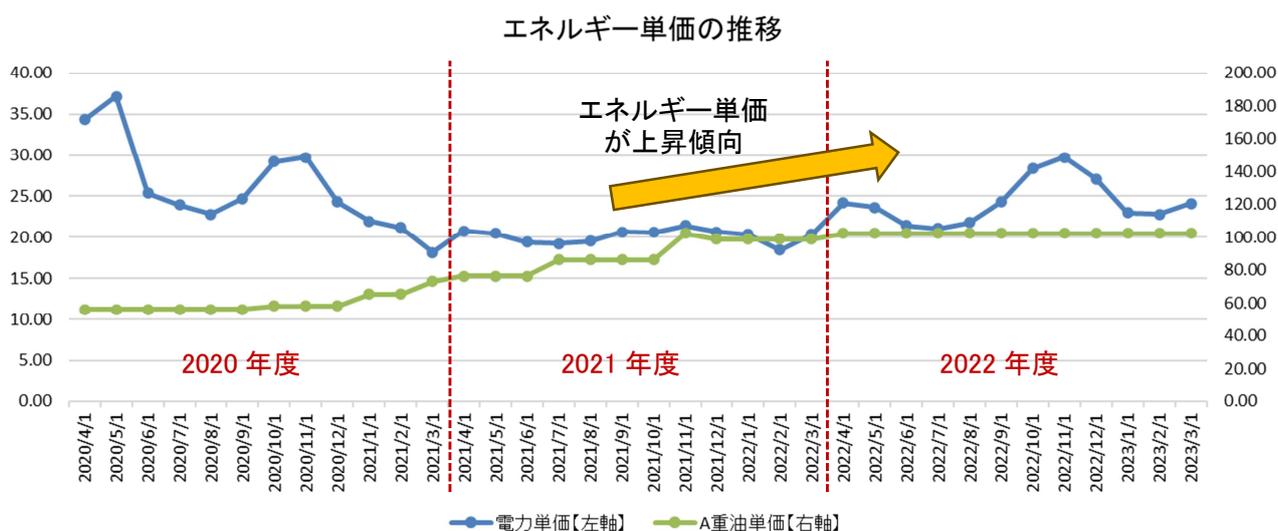


A 重油は、年間約 60,000L の消費となっており、浴場の加温が特に必要となる冬季においては、最大 8,000L/月の消費がみられます。A 重油料金は年間約 6,000 千円（電力単価約 85 円/kWh）となっています。

また、直近（令和 4 年度）の A 重油単価は令和 3 年度と比較すると、約 13 円/L 高くなっています。



前述のとおり、電力及び A 重油ともに、エネルギー単価が高くなってきており、国内だけでなく、世界的な情勢より、今後もその傾向が続くと推察されます。



② 既存主要エネルギー設備の整理

既存主要エネルギー設備は以下の通りです。

エネルギー種	設備・主用途	運用状況
電力	照明	<p>施設内の主な照明（シーリングライト、ダウンライト、誘導灯など）には、直管型蛍光灯（FL型、Hf型）を中心とした従来型機器が使用されている。</p> <p>◇推計消費量：79,474kWh/年（施設全体電力の19.3%）</p>
	空冷ヒートポンプパッケージエアコン・空調	<p>空冷ヒートポンプパッケージエアコンで空調を行なっているが、導入後20年以上経過しており、効率の低下が予想される。</p> <p>◇室外機25台／室内機88台</p> <p>◇推計消費量：156,833kWh/年（施設全体電力の36.7%）</p>
	太陽光発電	<p>本施設においては、太陽光発電システムが10kW導入されている状態である。導入時より10年以上が経過している。</p> <p>◇推計発電量：5,973kWh/年（施設全体電力の1.4%）</p>
A重油	A重油ボイラー・給湯	<p>給湯については、A重油ボイラーを運転しているが、導入から20年以上が経過しており、機器の更新が必要である。</p> <p>◇能力：465kW（400,000kcal/h）×2台</p> <p>◇推計消費量：64,000L/年（施設全体A重油の100%）</p>

③ 省エネルギーに向けた考察

各種設備に対する省エネルギーに向けた考察は以下の通りです。

エネルギー種	設備・主用途	省エネルギーに向けた考察
電力	照明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 数か所を除き、従来型照明機器（FL 型、Hf 型）が設置されているため、それらを LED 型照明機器に更新する。 ・ 一般的に、照明の LED 化は費用対効果（更新費に対する省エネ効果の割合）が高いため、更新に向けてはリース方式や他の設備と組み合わせたエネルギー・サービス事業（エネルギー供給設備を所有せず、民間事業者が運用管理・メンテナンスを行い、対価を支払う事業）なども考えられる。
	空冷ヒートポンプパッケージエアコン・空調	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空冷ヒートポンプパッケージエアコンを最新の高効率機器（能力はそのまま、消費電力が低減）に変更する。 ・ 更新費は高価となるが、施設全体の電力に占める割合も大きいいため、スケールメリットとして、一定の費用対効果が見込めると想定される。そのため、上記照明の LED 化とあわせたエネルギー・サービス事業などによる民間連携型の更新事業も考えられる。
	太陽光発電 + 蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の太陽光発電もしくはパワコンに不具合が生じており、修繕が必要となっている。あわせて、カーポート型太陽光発電など、追加で太陽光発電を導入することも考えられる。電力が主要な本施設においては、通常時のデマンド値低減だけでなく、災害時の電力供給も可能となる。 ・ また、蓄電池を導入することで、より効率的なエネルギー運用が可能となる。（デマンド値の低減や夜間電力の活用等） ・ なお、再エネ設備については、国等より多様な補助金・交付金が出ているため、導入費用を低減させることも可能である。
A 重油	A 重油 ボイラー・給湯	<ul style="list-style-type: none"> ・ A 重油ボイラーについては、大きな高効率化が見込めないため、費用対効果は低い結果となっている。 ・ そのため、施設の利用状況を踏まえた、ダウンサイジング（機器の能力を一部低減させる）や設備稼働状況の低減（浴場利用日の削減）などを行うことで省エネルギー化を図ることが可能となる。

Ⅲ章 改修に伴う住民意向の把握

1. 町民アンケート調査

(1) 町民アンケート調査概要

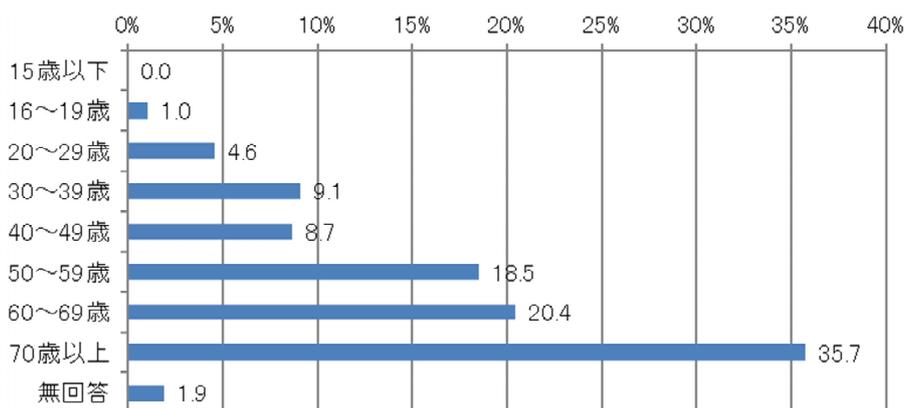
町民アンケート調査概要は以下のとおりです。

	概要
目的	あざさ苑に関する利用状況や改修に向けて必要な機能などについて、意見・提案を聞き、今後の計画づくりに役立てる
対象	三宅町民、三宅町による無作為抽出
方法	郵送による配付・回収
調査期間	令和5年10月17日(火)～10月27日(金)
配付数	2,000票
回収数	680票(回収率34.0%)

(2) 回答者の属性

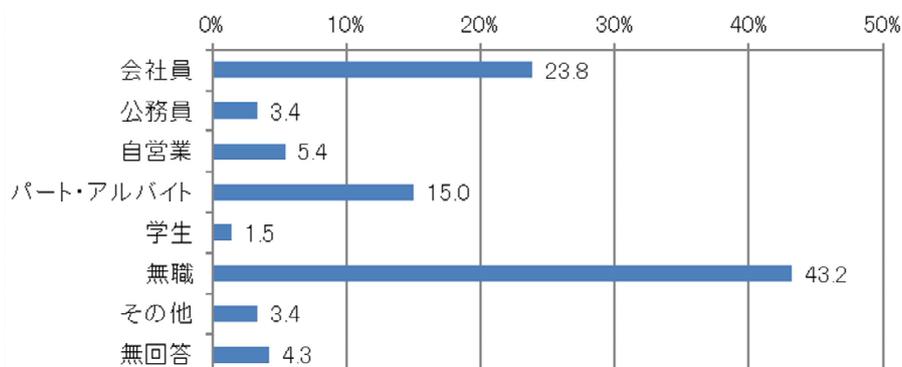
① 年齢

「70歳以上」が35.7%と最も多く、次いで「60～69歳」が20.4%、「50～59歳」が18.5%となっています。



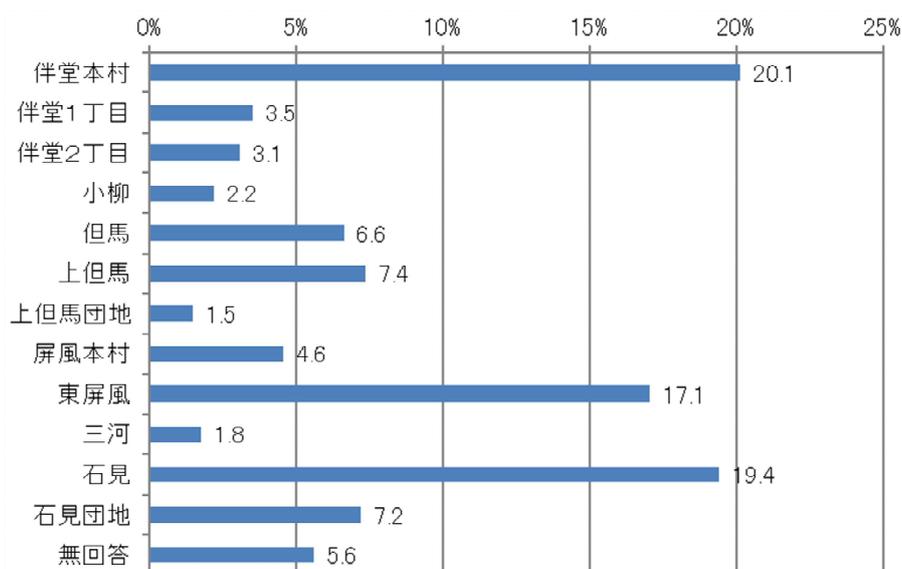
② 職業

「無職」が43.2%と最も多く、次いで「会社員」が23.8%、「パート・アルバイト」が15.0%となっています。



③ 居住地

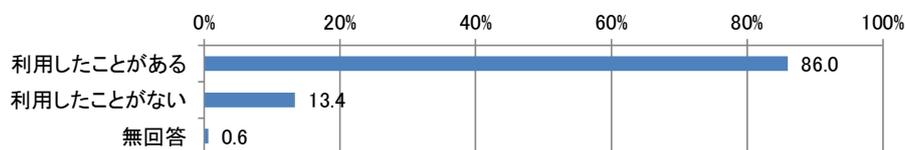
「伴堂本村」が20.1%と最も多く、次いで「石見」が19.4%、「東屏風」が17.1%となっています。



(3) 調査結果

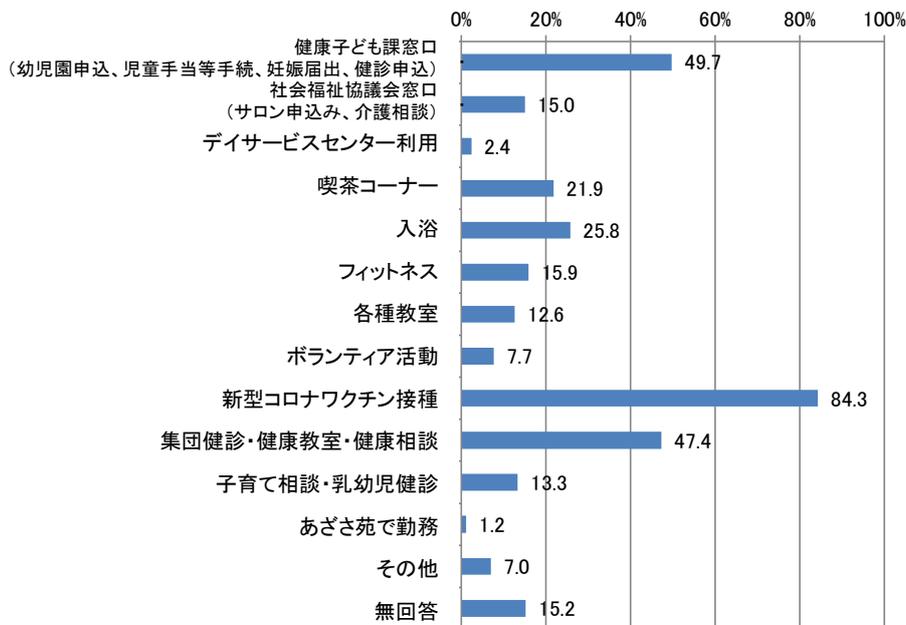
設問 1 あざさ苑の利用について

「利用したことがある」が86.0%、「利用したことがない」が13.4%となっています。

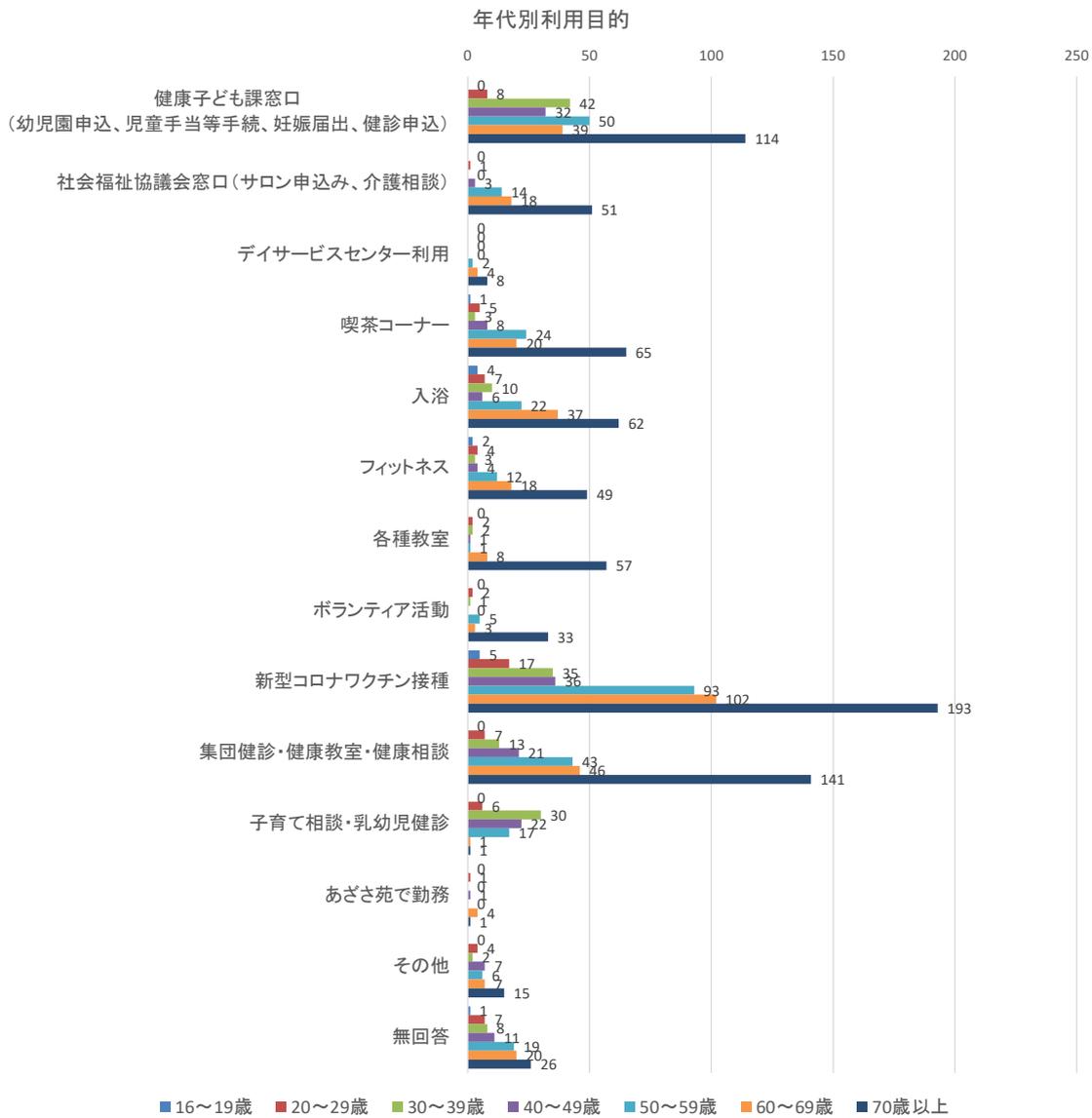


設問 2-1 利用目的について（設問 1で「利用したことがある」の回答者）

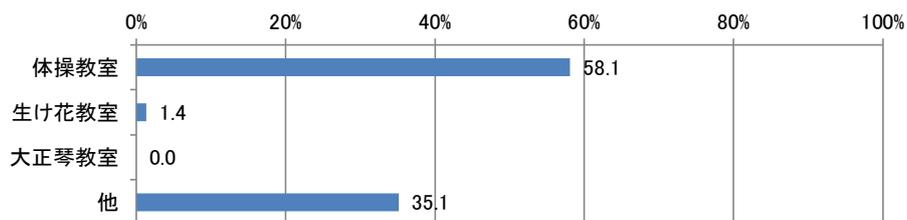
「新型コロナワクチン接種」が84.3%と最も多く、次いで、「健康子ども課窓口」が49.7%、「集団健診・健康教室・健康相談」が47.4%となっています。（n=588）



また、年代別利用目的においては、全体的に 70 歳以上の利用が最も多く、年代が高齢になるにつれ利用される傾向にあることがうかがえます。



各種教室のその他では、「体操教室」が 58.1%、「生け花教室」が 1.4%となっています。

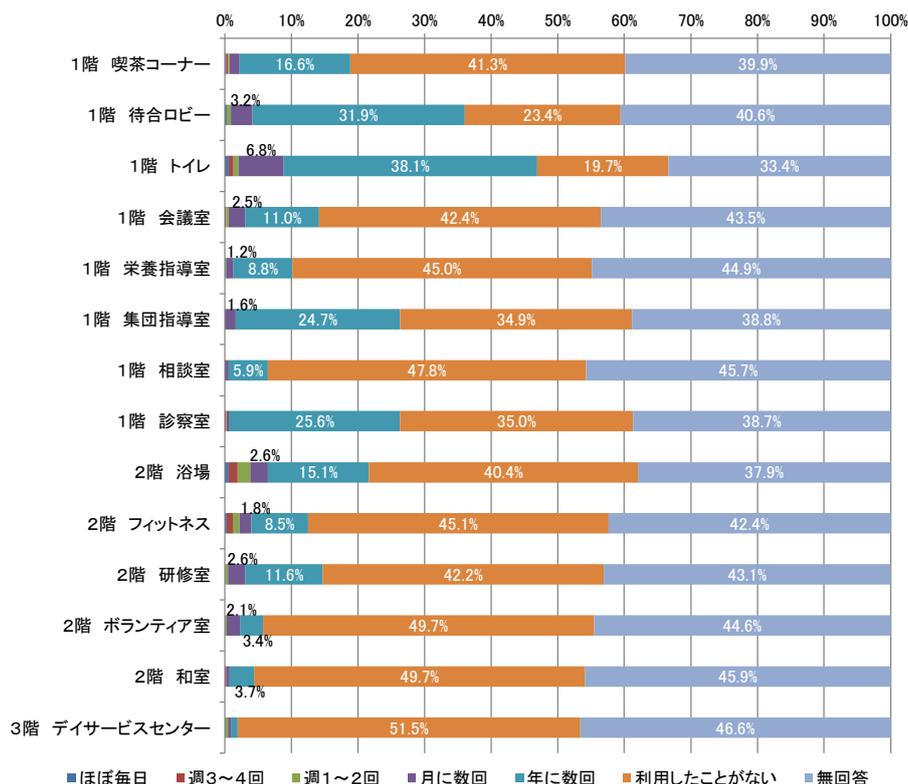


設問 2-2 利用したことがある諸室の利用頻度について

【利用頻度】

全体的に利用頻度は低い傾向にあります。

「週1～2回」以上の利用が少なく、「月に数回」では「1階 待合ロビー」、「1階 トイレ」、「2階 浴場」、「2階 研修室」、「2階 ボランティア室」で数パーセントに留まっています。「年に数回」では、「1階 待合ロビー」、「1階 トイレ」で約3割となっています。

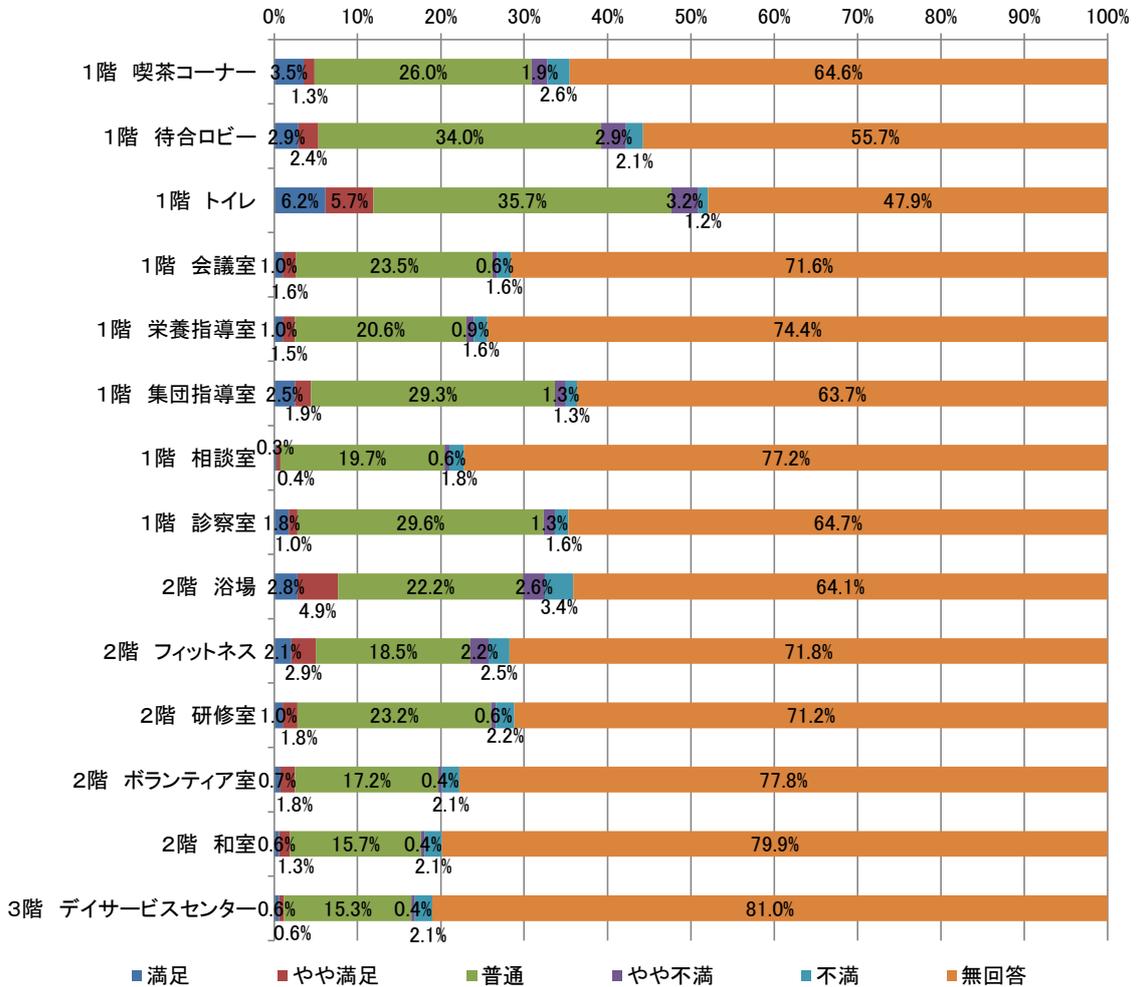


	ほぼ毎日	週3～4回	週1～2回	月に数回	年に数回	利用したことがない	無回答
1階 喫茶コーナー	0.1%	0.3%	0.3%	1.5%	16.6%	41.3%	39.9%
1階 待合ロビー	0.3%	0.0%	0.6%	3.2%	31.9%	23.4%	40.6%
1階 トイレ	0.6%	0.7%	0.7%	6.8%	38.1%	19.7%	33.4%
1階 会議室	0.0%	0.1%	0.4%	2.5%	11.0%	42.4%	43.5%
1階 栄養指導室	0.0%	0.0%	0.1%	1.2%	8.8%	45.0%	44.9%
1階 集団指導室	0.0%	0.0%	0.0%	1.6%	24.7%	34.9%	38.8%
1階 相談室	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	5.9%	47.8%	45.7%
1階 診察室	0.0%	0.1%	0.1%	0.4%	25.6%	35.0%	38.7%
2階 浴場	0.6%	1.3%	1.9%	2.6%	15.1%	40.4%	37.9%
2階 フィットネス	0.3%	0.9%	1.0%	1.8%	8.5%	45.1%	42.4%
2階 研修室	0.0%	0.0%	0.4%	2.6%	11.6%	42.2%	43.1%
2階 ボランティア室	0.0%	0.0%	0.3%	2.1%	3.4%	49.7%	44.6%
2階 和室	0.0%	0.1%	0.0%	0.6%	3.7%	49.7%	45.9%
3階 デイサービスセンター	0.0%	0.0%	0.4%	0.6%	0.9%	51.5%	46.6%

設問 2-3 利用したことがある諸施設の満足度について

全体的に満足度は低い傾向にあります。

「満足」、「やや満足」となっているのは、「1階 喫茶コーナー」、「1階 待合ロビー」、「1階 トイレ」、「2階 浴場」、「2階 フィットネス」となっています。

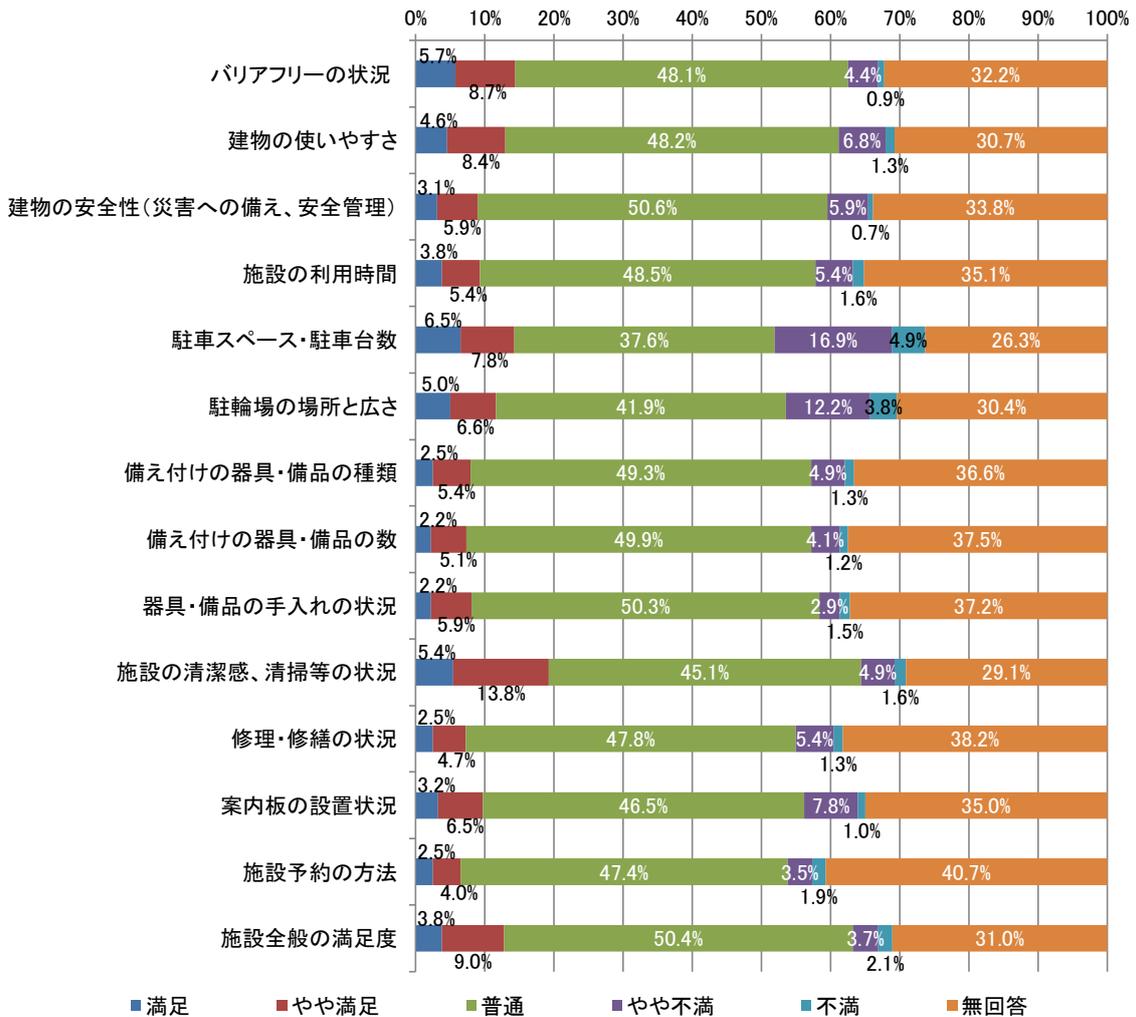


設問 2-4 各項目の機能やサービスの満足度について

全体的に満足度は低い傾向にあります。

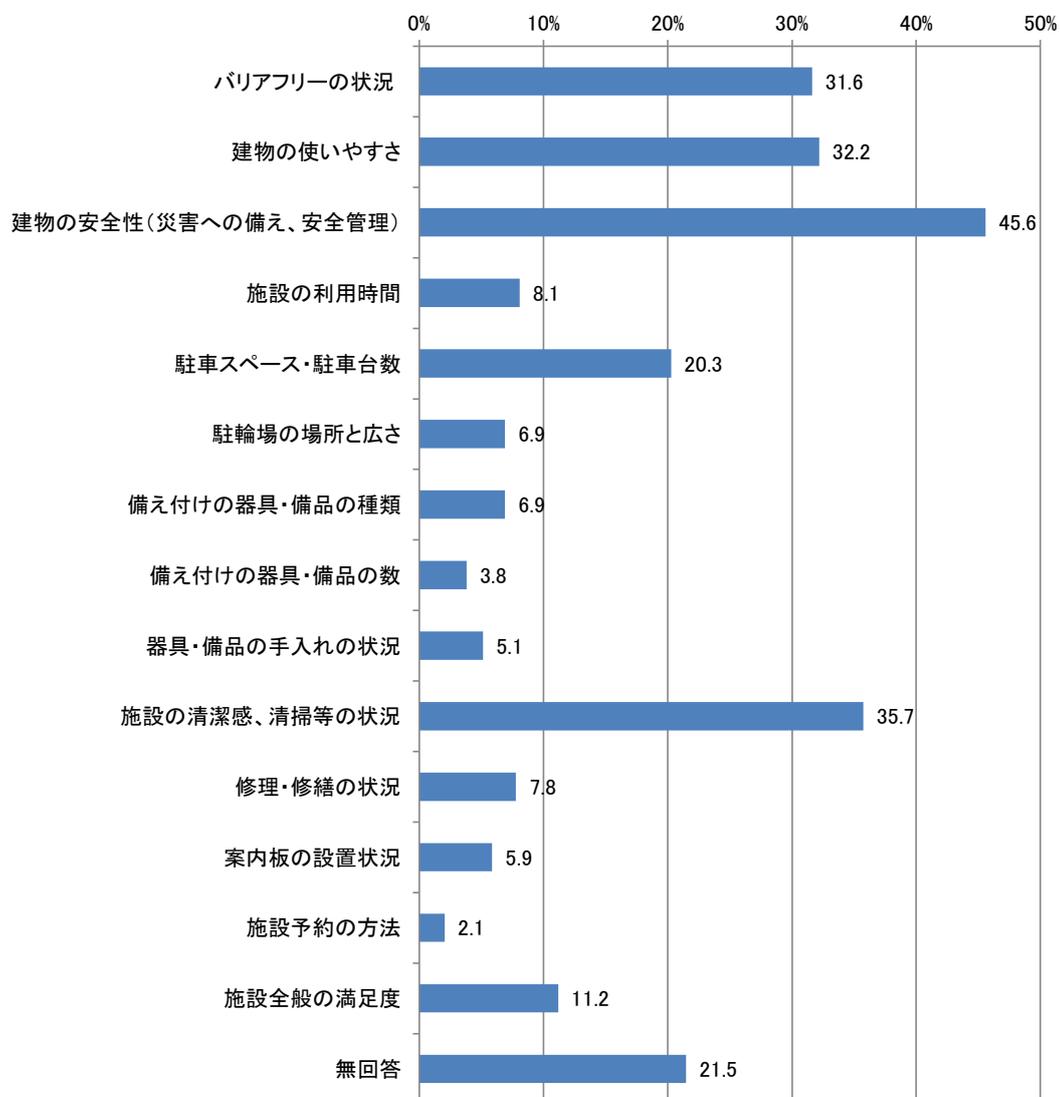
各項目の「満足」、「やや満足」では、「バリアフリーの状況」、「建物の使いやすさ」、「駐車スペース・駐車台数」、「駐輪場の場所と広さ」、「施設の清潔感、清掃等の状況」で高い傾向にあります。

一方で、「駐車スペース・駐車台数」、「駐輪場の場所と広さ」では、不満の声も一定数存在しています。



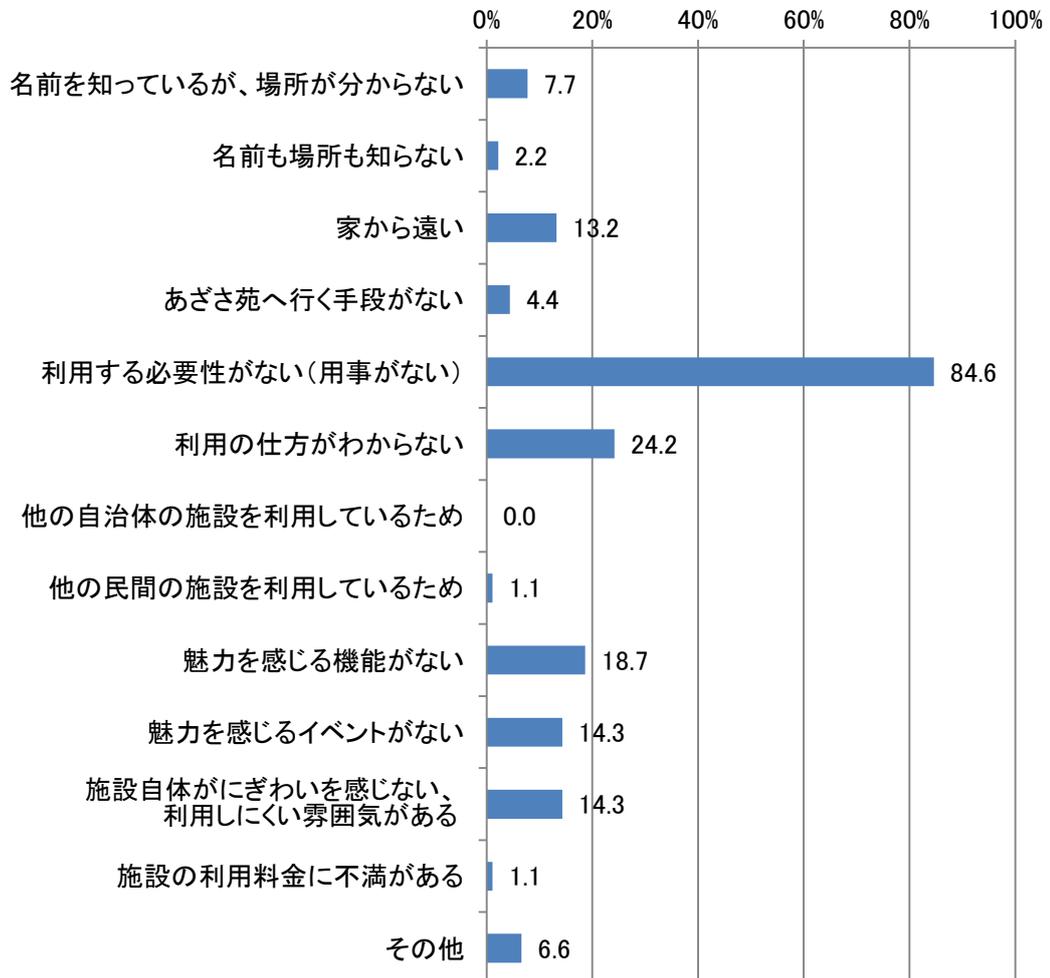
【重要だと思う項目】

各機能やサービスにおいて、重要だと思う項目は、「建物の安全性（災害への備え、安全管理）」が45.6%と最も多く、次いで「施設の清潔感、清掃等の状況」が35.7%、「建物の使いやすさ」が32.2%、「バリアフリーの状況」が31.6%となっています。



設問3 利用したことがない理由について（設問1で「利用したことがない」の回答者）

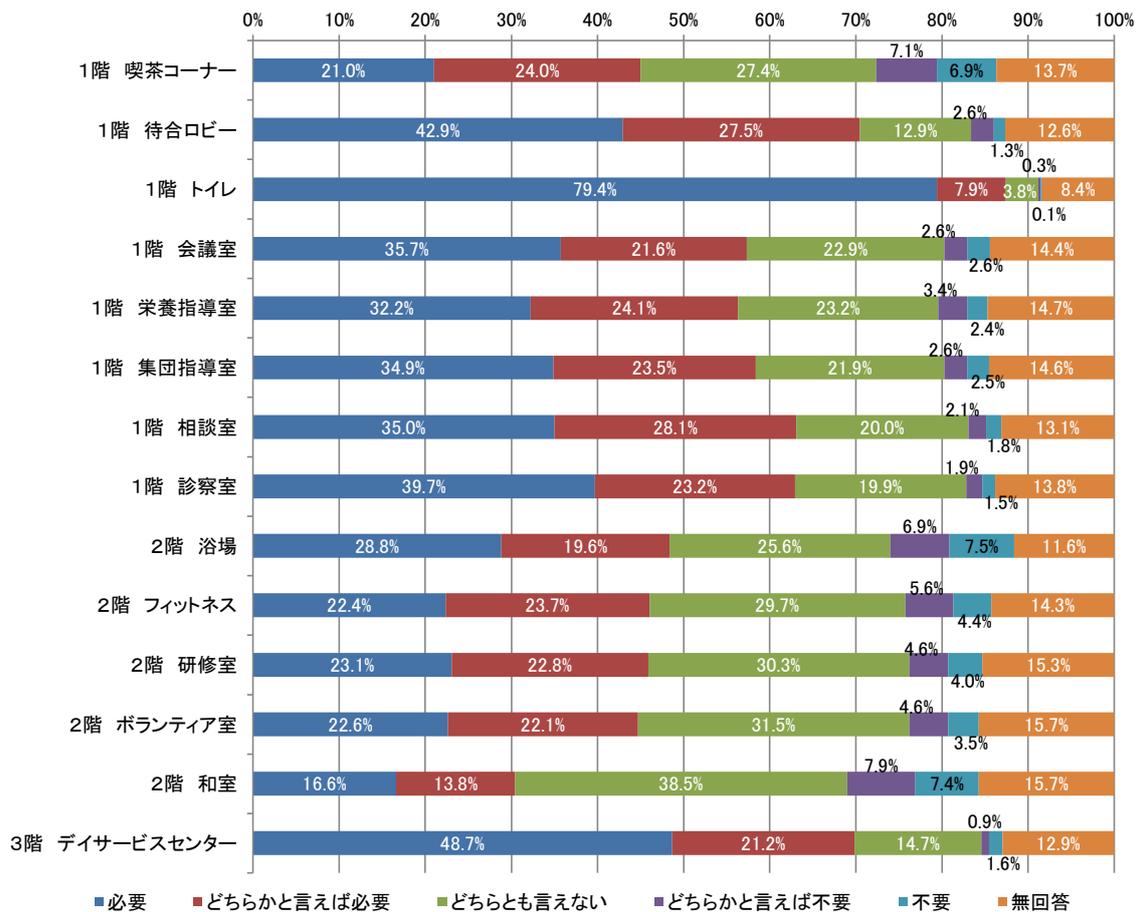
「利用する必要性がない（用事がない）」が84.6%と最も多く、次いで、「利用の仕方がわからない」が24.2%、「魅力を感じる機能がない」が18.7%となっています。



設問 4 町営の保健福祉施設として、現在の各施設の必要性について

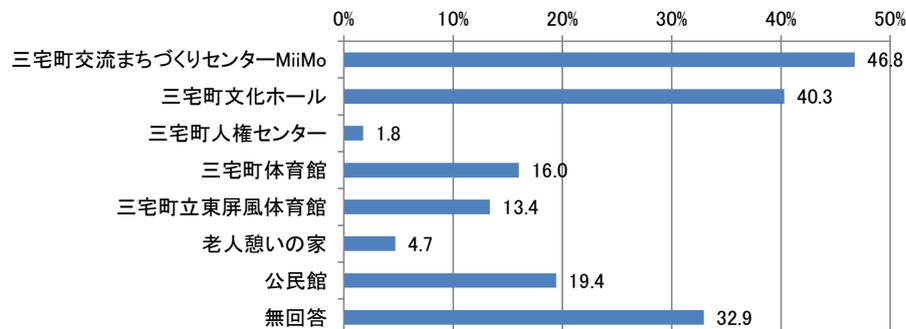
必要性が高い（「必要」、「どちらかと言えば必要」の合計が50.0%以上）項目は、「1階 待合ロビー」、「1階 トイレ」、「1階 相談室」、「1階 診察室」となっています。

一方で、「1階 喫茶コーナー」、「2階 浴場」、「2階 フィットネス」、「2階 和室」に関しては「不要」、「どちらかと言えば不要」の合計が1割以上あり、必要性が低い結果となっています。



設問 5 三宅町内で利用したことがある施設について

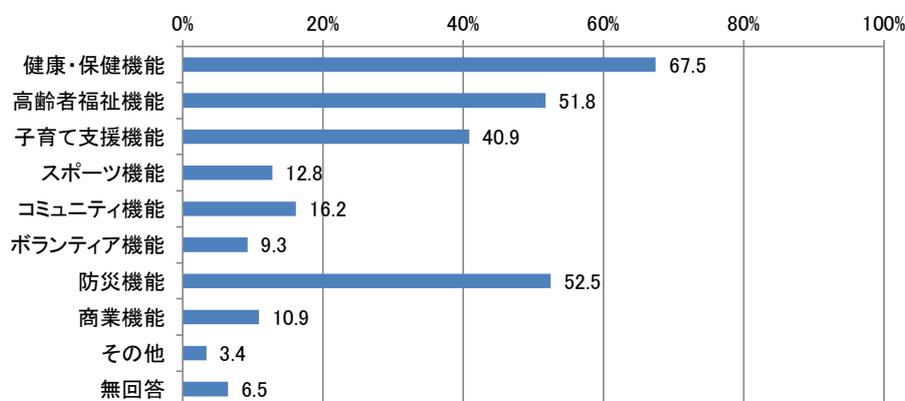
「三宅町交流まちづくりセンターMiiMo」が 46.8%と最も多く、次いで「三宅町文化ホール」が 40.3%、「公民館」が 19.4%となっています。



施設名	主な利用方法
三宅町交流まちづくりセンターMiiMo	MiiMo 食堂、イベント、図書館、会議・セミナー・研修、ワークショップ、学童、自習室、選挙 など
三宅町文化ホール	イベント、文化祭・発表会、コンサート、映画鑑賞、学校行事、研修・講演会、入園式・成人式 など
三宅町人権センター	学校行事、講演会・発表会 など
三宅町体育館	イベント、スポーツ教室、スポーツ（バレーボール、テニス、バドミントン、フットサル、体操、卓球）、ヨガ、子どもの習い事、和太鼓練習 など
三宅町立東屏風体育館	イベント、スポーツ（ソフトボール、ドッジボール、バドミントン、ビーチバレーなど）、自治会の会議・活動、防災 など
老人憩いの家	選挙、自治会の会議・活動 など
公民館	自治会の会議・活動、集会、選挙、文化祭、婦人会 など

設問 6 今後、あざさ苑に必要なと思う機能について（最大3つ選択）

「健康・保健機能」が 67.5%と最も多く、次いで「防災機能」が 52.5%、「高齢者福祉機能」が 51.8%、「子育て支援機能」が 40.9%となっています。



<具体的な意見>

- ・ 図書室・自習室等の充実。
- ・ カラオケ装置再度設置希望。
- ・ 包括センターの機能の明確化、事務所が狭すぎる。
- ・ MiiMo との差別化を明確にした施設に。
- ・ 農産物等のフリーマーケット。
- ・ 健康寿命増進プログラムの提供。
- ・ あざさ苑までの交通手段の確保が必要。
- ・ おむつ交換台、トイレ内に子どもを座らせるベビーチェア。
- ・ あざさ苑、MiiMo へ巡回バスを走らせる。
- ・ 災害時の避難には徒歩では遠すぎて行けない。あざさ苑を建て替えるほど傷んでいるように思わない。その費用を世界のために使った方がいいと思う。
- ・ コミュニティバスや介護タクシー、子育てタクシーなど。
- ・ 事務室は水害等に備えて2階に移した方がよいと思う。
- ・ 英会話教室等カルチャー機能の充実。
- ・ 必要だと思いますが、高齢者にとって遠いので交通の便がないので利用しにくいです。
- ・ どのような機能があるか知らない。
- ・ 自宅近くの公民館をもっと立派にしてほしい。
- ・ 幼稚園、小学校、役場など町としてしっかりと連携をとってほしい。手続きについて、役場とあざさ苑の両方に行く意味がない。手続きは役場だけにしてほしい。
- ・ アンケートをとらないといけないほど、あざさ苑が使用されていないのなら、何故 MiiMo を建てたのか。税金の無駄遣いはやめるべき！
- ・ スーパー(町内にないので)。
- ・ 階段横にスロープが必要。風呂脱衣場に着替えカゴ置きスペースを確保、風呂のイス高いものも必要。
- ・ 個人事業主に無料で貸し出しするサロン室。
- ・ 浴場高齢は無料にするべき。
- ・ 風呂は続けてほしい。
- ・ アレルギーのある人も楽しめる安心できる機能。
- ・ あざさ苑と MiiMo の役割分担が必要だと思う。
- ・ 風呂、なくさないで続けて下さい。

2. 町民ワークショップ

(1) 町民ワークショップ概要

町民ワークショップの概要は以下のとおりです。

	概要
目的	あざさ苑の今後の利用方法や導入機能について町民の意向を把握し、計画づくりに役立てる。
対象	三宅町民
募集方法	無作為抽出した町民 1,000 人に対して案内
参加者	8 名

■開催スケジュール

回	日時	プログラム
第 1 回	2023 年 11 月 15 日(水) 19:00~20:30	<ul style="list-style-type: none"> ○レクチャー あざさ苑の施設紹介、利用状況、収支状況、アンケート結果の報告 ○あざさ苑内の現地視察 施設内の各フロアや機能について、利用状況や課題を確認しながら現地視察 ○グループワーク あざさ苑の現状から課題や問題点を挙げ、「施設」・「イベント」・「サービス」ごとに分類し、整理
第 2 回	2023 年 11 月 21 日(火) 19:00~20:30	<ul style="list-style-type: none"> ○レクチャー 町民アンケート調査結果（速報版）の調査結果の報告 ○第 1 回のおさらい 第 1 回で整理したあざさ苑の課題や問題点の再確認 ○グループワーク 第 1 回の課題を踏まえて、三宅町やあざさ苑にあったらよい施設を挙げ、その理由と共に整理
第 3 回	2023 年 12 月 5 日(火) 19:00~20:30	<ul style="list-style-type: none"> ○第 2 回のおさらい 第 2 回で整理した三宅町及びあざさ苑にあったらよい施設を再確認 ○レクチャー 三宅町内にある公共施設（三宅町文化ホール、三宅町交流まちづくりセンターMiiMo など）の紹介と使い方を報告 ○グループワーク あざさ苑のにぎわいづくりや集客力向上のために必要な取組み、他の施設との連携方法について意見を挙げ、整理

(2) ワークショップ結果

① 第1回

<あざさ苑の課題と問題点>

分類	カテゴリ	課題や問題点
施設に関する こと	施設全体	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の利用者は限定的のため、多様な町民が来なくなる施設を目指すべき ・若い方、子どもの利用拡大 ・学童保育はあざさ苑の方が学校からの移動は安全 ・新機能を追加するのであれば倉庫の増設が必要(収納スペースを増やす) ・高齢者が自主的に活動する仕掛けづくりが必要 ・スケボーパークやeスポーツなどの活動拠点になると若者や子どもも訪れる。
	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的に水害の可能性があるので、1階の床を少しでも高くする必要があるのである ・防災機能の強化
	浴場	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室は必要 ・温泉にしてほしい
	フィットネス	<ul style="list-style-type: none"> ・利用促進を考えると1階にあるとよい ・民間ジムの様に手軽に利用できるとよい
	喫茶コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・いつでも飲食ができるわけではない ・メニューを増やしてほしい
	設備	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの便座が冷たい ・荷物を置くスペースが無いので、荷物を引っ掛けられるフックがほしい
イベントに 関すること	イベント内容	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントを開催していることを知らない ・参加者がいつも同じ人 ・交通手段がないため施設でのイベントに参加できない ・イベント参加を促すため、カメラ・パソコン教室やYouTube講座を開催してほしい ・定期的なイベントを継続して開催することが大切
サービスに 関すること	施設の予約	<ul style="list-style-type: none"> ・MiiMoは3か月前から予約できるが、あざさ苑も数か月前から予約できると良い
	移動手段	<ul style="list-style-type: none"> ・交通手段が限られ、特に高齢者にとっては交通手段が必要
	情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・広報・掲示板・SNSを積極的に活用し、町民に対する認知度の向上を図る必要がある ・土日営業していることを知らない ・イベント開催情報を知らない ・どんなサークル活動があるのか知らない ・使用料がわからない
	周辺施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・MiiMo、文化会館とのすみ分けが必要
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の清潔感がない(ソファ) ・町民限定の無料Wi-Fiがあると良い。

<第1回ワークショップの様子>



全体レクチャー



現地視察



現地視察



発表風景

② 第2回

<三宅町にあったらよい施設>

カテゴリ	施設や機能	その理由
日常	道の駅	<ul style="list-style-type: none"> ・日常的に、買い物する場所として必要 ・飲食もできるし、運動後の休憩としても使える
	買い物、飲食等の店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・車で移動しなくてもいい範囲に生活利便施設があれば遠くまで行く必要がなくなる ・高齢者は車に乗れないため、歩いていける場所に商店が必要 ・町営食堂があれば、栄養が考えられたメニューが揃ってそう
健康	民間フィットネス	<ul style="list-style-type: none"> ・生活習慣病の予防、運動不足の解消 ・運動だけではなく、美容（ネイル）のサービス等の付帯サービスがあると女性はなお嬉しい
	日常生活の健康習慣作りの機会	<ul style="list-style-type: none"> ・自分に自信をつけられる ・高齢者がいつまでも元気でいられる
交流	いつでもお年寄りが集まれる場所	<ul style="list-style-type: none"> ・コーヒーを飲みながら、みんなで会話したり、井戸端会議をしたりしながら、日々を過ごせる
複合	デイサービス、幼稚園、学童	<ul style="list-style-type: none"> ・世代間の交流（独りぼっちにならない）
学び	各種教室、資格取得施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローン、簿記、パソコン教室、e-ラーニング等、オンライン授業が受けられる ・田原本沿線では資格取得施設が少なく、主婦の新しいチャレンジ支援の場として、子どもを預けるサービスが付いているとよい
防災	ガソリンスタンド	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時のインフラとしてあるとよい ・三宅町にガソリンスタンドがない
交通	交通手段の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・若者から高齢者まで気軽に利用できる交通が必要 ・石見駅、但馬駅からの移動手段の充実 ・レンタル自転車、電動キックボード、シニアカー等の移動手段の充実 ・デイサービスのバスを時間外に利用させてもらう
その他	施設等の表示・案内板	<ul style="list-style-type: none"> ・町内にあざさ苑までの案内板等を掲示

<あざさ苑にあったらよい施設>

カテゴリ	施設や機能	その理由
日常	浴場	<ul style="list-style-type: none"> ・日常的に使えるとよい ・維持管理費がかかるのであれば、シャワーでも良い ・マラソンなど運動後に活用できると良い
交流	悩み相談など	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の人たちが年齢に関係なく話ができる場所があるとよい ・子育て問題などの相談場所がほしい ・デイサービス+幼稚園+子育て支援センター・学童等、複合化することで様々な世代の方と交流ができる
	サロン	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもから高齢者まで集まる場所がない ・MiiMoがあるが、高齢者は入りにくい雰囲気
	遊休空間活用	<ul style="list-style-type: none"> ・入り口横にあった交流スペースを戻す
遊ぶ・子ども	健康、保健、スポーツ	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺にアーバンスポーツ施設が少ないため、スケボーパーク、キッズパークなど、子どもたちが遊べる場所の整備 ・ボルダリングは、あざさ苑の建物を活用できる ・バッティングセンターやストラックアウトがあると三宅町を「野球のまち」としてアピールできる ・若年層を集客できる施設があれば多世代交流が進む ・あざさ苑には様々な諸室があるため、国体の誘致に合わせて合宿所として活用
教育	学童	<ul style="list-style-type: none"> ・MiiMoの図書館がうるさいのは常識的に間違っていて、将来的に子どもたちの教育に良くない ・あざさ苑に学童保育があれば、道路を渡らずにアクセスできる ・子育て世代の認知度が向上する ・送迎が便利
防災	和室	<ul style="list-style-type: none"> ・避難所となった際に、寝床として和室は必要 ・和室は、避難場所のスペース内の一角に畳を敷く等でも対応できるのではないかと

<第2回ワークショップの様子>



全体レクチャー



浴場内視察



ボイラー室視察



検討風景



発表風景



発表風景

③ 第3回

<あざさ苑に必要な取り組みと他施設との連携方法>

テーマ	取り組み	ターゲット	施設の役割	連携する施設
趣味	個人の特技を教える	30～40歳代の学び直し	場所、教室の提供	職業訓練学校
	自由研究の教室	小学生、子ども	講師の派遣	チラシやSNSを活用して、様々な施設で情報発信
運動・スポーツ	運動ができる場所を整備（スケートボードやボルダリングなどの競技、備品の貸出も検討）	—	—	健民運動場、スケボーパークなどの、他市町のスポーツ施設
サロン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内のスキルを持った人の発掘 ・ 町内でのコミュニティづくり ・ 情報交換の場づくり ・ 楽しく過ごすためのルールづくり 	町内のサロン利用者	<ul style="list-style-type: none"> ・ みんなで持ち寄ってサロンを実施 ・ 家具家財道具 ・ 遊び道具 ・ 飲食のための食器等 ・ 本や雑誌 ・ 趣味や作品等の展示 	MiiMo との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大学生がキャンプファイヤーイベントを実施 ・ 祭りの出店 ・ 情報発信の支援 ・ 毎月、異なるイベントの実施（花火大会での連携も）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル品の回収 ・ 子ども食堂、食品ロス、栄養指導 ・ 忙しい親の子ども達、独居老人の憩いの場づくり ・ 町外からの利用者を増やす 			<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者 ・ 町出身の有名スポーツ選手
三宅町を体験（あざさ苑の魅力づくり）	・ 周辺施設と連携し、合宿や古墳を使ったオリエンテーションを企画し、三宅町を体験してもらう中であざさ苑で飲食や土産購入してもらう	観光客	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予約、利用管理 ・ 周辺施設の鍵管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館 ・ 健民グラウンド ・ テニスコート ・ 飛鳥川水辺第一公園
	・ 学校給食を食べる会を開催し、地産地消、地域産業を知る機会とする	町民全員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食スペースの提供 	三宅小学校
稼ぐ（あざさ苑の魅力づくり）	三宅町内に飲食店や土産物店がない事から、あざさ苑で三宅町の特産品を販売	町外来訪者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特産品販売 	商工会

テーマ	取り組み	ターゲット	施設の役割	連携する施設
遊び場づくり (来訪目的づくり)	・スケボーパーク ・駐車場利用	小中学生	・パークの管理	指導事業者
世代間交流の機会 (来訪目的づくり)	・高齢者が昔の遊びを子どもに教え、逆に子どもが高齢者に最新ゲームを教えて交流を促す ・子どもと赤ちゃんが触れ合うことで命の大切さ、子育てを知る	子ども 高齢者	・活動場所	—
学びの機会 (来訪目的づくり)	・自習室 ・オンライン授業の開催 ・スタートアップ事業拠点 ・資格講座の開催	高校生 主婦	・諸室の提供	・学校 ・教習所 ・MiiMo
共働きの味方	・小中学校で必要な名札等の備品の販売	親	・備品販売	・小中学校

< 推進における三宅町の課題 >

- ・町内に旗振り役がない
- ・新しい交通手段の確保
- ・情報収集が苦手
- ・町のホームページを活用
- ・まちごとブランディングが必要
- ・目的づくり
- ・イベントに参加しない

< 第3回ワークショップの様子 >



全体レクチャー風景



発表風景

IV章 改修基本計画の策定

1. 課題の整理

I章からIII章を踏まえ、以下のとおり課題を整理します。

① 利用ニーズに応じた空間確保、設備更新が必要

施設の建築面に関して、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をいただきましたが、利用面に関しては、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、安全対策等の意見があり、利用状況を鑑みた諸室構成、運営方法の見直しを検討する必要があります。

また、設備面に関しては、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の意見が多く、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求められます。

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

近年の円安や物価高騰により、維持管理費や燃料費、業務委託費については増加傾向にあり、特に、温浴施設については老朽化に伴う水漏れやボイラーの更新が必要となっており、今後も温浴サービスを継続するには多大な支出が必要になります。加えて、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、温浴施設だけでは採算が取れていない状況です。

住民意向の中では温浴施設に対する一定のニーズは見られましたが、一方で、付帯機能（浴場、フィットネス等）に関しては、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を見直すととともに、他用途への転用についても検討する必要があります。町民ワークショップにおいても、維持管理費削減の必要性に関して理解を得られたことから、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、施設の現状を踏まえた施設運営の見直しや利用料の見直しを検討することが必要です。

また、あざさ苑には来館目的を持って訪れる利用者がほとんどであり、日常的に利用する町民は限られていますが、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を提供する必要があります。

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において、あざさ苑の各機能やサービスについて、「建物の安全性（災害への備え、安全管理）」に関して重要度が高いとの意見が多く、町民ワークショップにおいても、避難所として浸水しない高さを確保するための改修、必要な機能の充実等、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りました。

本町においては、三宅小学校を広域避難場所として指定し、多くの町民の避難を想定しており、また、三宅町文化ホールは指定緊急避難場所（一時避難場所）に、三宅幼稚園は福祉避難場所に指定されています。

それら防災拠点に隣接するあざさ苑は、調理設備や温浴施設、高齢者・障がい者向け設備が充実しており、災害時には施設特性を活かした避難支援が可能です。

しかしながら、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、町民の安全な生活を守るためにも、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を図ることが求められます。

④ 限られた財政状況の中で優先順位づけが必要

本町においては、公共施設の整備に充てられる普通建設事業費が減少傾向にあり、厳しい財政状況においては、今後も減少することが見込まれます。また、三宅町公共施設個別施設計画においては、2030年までに年間7億円程度の修繕・更新費を必要と試算しています。

あざさ苑は町内では比較的築年数の浅い施設であり、躯体の健全度も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必要があります。

また、あざさ苑は三宅小学校に隣接しており、西側には三宅健民体育館等、東側には幼稚園など数十年が経過している建物が立地しており、近い将来再整備（改修や建て替え）が必要となります。

本計画では、既存施設を継続利用する前提での改修の方向性を検討しますが、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必要があります。

2. 改修の方向性

厳しい財政状況のなか、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ります。

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、整備時期を設定します。

なお、躯体の健全度は問題ないことから、初期段階では改修において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行います。

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、既存諸室の利用状況や利用ニーズを踏まえ、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行いたいと考えています。

また、町民の施設利用を促すため、貸室の利用区分の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します。また、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ります。

なお、今後もあざさ苑を永続的に運営するにあたり、施設の維持管理費の負担となっている温浴施設については、縮小もしくは転用の方向で検討します。

その他、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ります。また、浸水想定区域に指定されていることから、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します。

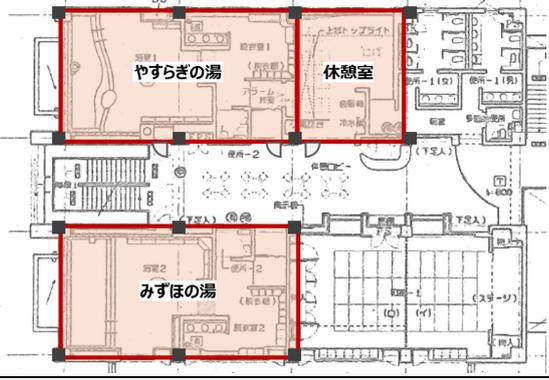
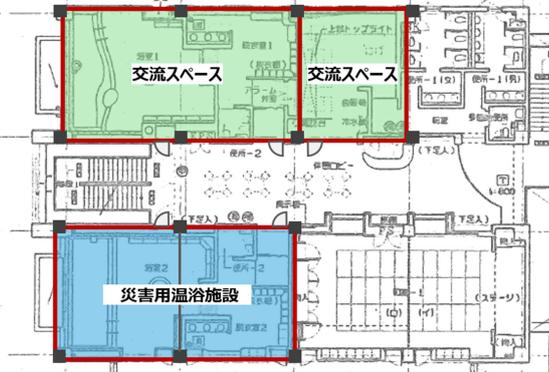
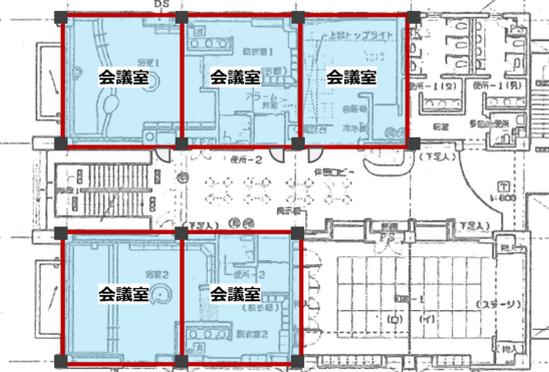
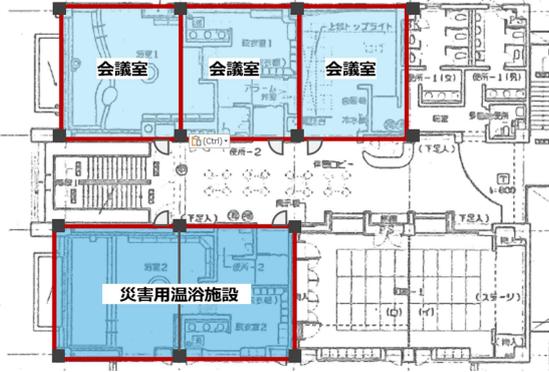
3. 改修コストシミュレーション

改修の方向性で示す温浴施設に関しては、老朽化に伴う水漏れやボイラーの更新が必要となっており、今後も継続して運営するか、別用途に転用するか、温浴施設のあり方について検討が必要です。

そこで、温浴施設の改修パターン別のコストシミュレーションを行います。

(1) シミュレーションパターン

次頁のパターンごとに付随する改修内容でコストシミュレーションを実施します。

	内容	改修内容
パターン1	現状と同等機能に改修更新 	<ul style="list-style-type: none"> ①ボイラーの更新 ②浴室・脱衣室の改修（関連劣化部分の更新） ③漏水配管の改修
パターン2	交流スペース及び災害用温浴施設に転用改修 	<ul style="list-style-type: none"> ①ボイラーの撤去 ②温浴施設の解体及び交流スペースの整備（床、壁、天井） ③共同浴ユニットの整備 ④3階デイサービスのガス給湯器新設
パターン3	貸室に転用改修 	<ul style="list-style-type: none"> ①ボイラーの撤去 ②貸室の整備（床、壁、天井） ③間仕切壁新設 ④3階デイサービスのガス給湯器新設
パターン4		<ul style="list-style-type: none"> ①ボイラーの撤去 ②貸室の整備（床、壁、天井） ③共同浴ユニットの整備 ④3階デイサービスのガス給湯器新設

(2) シミュレーション結果

シミュレーション結果は下表のとおりです。

イニシャルコストである改修費に関しては、「パターン4 貸室及び災害用温浴施設に転用改修」が最も高く、「パターン1 現状と同等機能に改修更新」が最も低い結果となりました。

一方、運営費等のランニングコストを踏まえると、パターン1は6年間で1億円強の支出が必要になり、継続して運営するほど費用負担が大きくなる結果となりました。

温浴施設のあり方については、周辺設備の突発的な故障やボイラーの更新、改修後の計画的な修繕など、利用者ニーズのみならず、将来的なコスト面や維持管理面についても十分に考慮して検討する必要があります。限られた財政状況のなか、あざさ苑の多世代の利用促進を見据え、別用途への転用も選択肢のひとつとして検討する必要があるといえます。

	支出		収入	6年間収支※2
	改修費	運営費※1 (光熱水費・燃料費)	浴場入浴料	
パターン1	25,575 千円	14,000 千円/年 (R4 年度実績値参考)	700 千円/年 (R4 年度実績値参考)	105,375 千円
パターン2	87,296 千円	—	—	87,296 千円
パターン3	58,476 千円	—	—	58,476 千円
パターン4	87,758 千円	—	—	87,758 千円

※1 光熱水費の半分を温浴施設で使用していると仮定

※2 「改修スケジュール及び概算事業費の検討」(84 頁) と整合

4. 改修計画の作成

(1) 維持管理修繕計画

改修の方向性に基づき、令和 12 年度までに実施する維持管理修繕に関する整備について、以下のとおり設定します。

① 電気・空調設備の更新及び保全

- ・従来型照明機器（FL 型、Hf 型）が設置されている箇所については、LED 型照明機器への更新を検討します。
- ・現状の空冷ヒートポンプパッケージエアコンを、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します。
- ・今後、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します。
- ・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・更新します。
- ・空調等の機器の架台上にある室外機の固定ベルトを固定します。
- ・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行います。

② 建物補修

- ・施設の劣化が進行している箇所について改修を行います。
- ・雨漏りが進行していることから、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施します。
- ・施設内部の仕上げについては、経年による劣化箇所を改修します。

③ エレベータ更新

- ・エレベータの法定償却耐用年数 17 年を超過しており、今後の故障リスクが高まることから、制御系を中心とした電気関連部品の交換を含む更新を行います。
- ・平成 21 年の建築基準法施行令改正により、エレベータに「戸開走行保護装置」、「地震時管制運動装置」、「停電時自動着床装置」の設置が義務付けられましたが、現在は未設置であることから、法令で義務付けられている安全装置を新たに設置します。

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、子どもから高齢者、障がい者までもが安全に利用できる施設とします。

⑤ 防災拠点としての機能強化

- ・浸水想定区域に指定されていることから、玄関等出入口に積み上げる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します。

⑥ トイレの利便性の向上

- ・和式大便器は洋式大便器へ改修します。
- ・1 階多目的トイレに仮設式目隠しを設置します。

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 を導入します。
- ・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、マイク等の設備も充実させます。

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します。
- ・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します。

(2) 長寿命化（大規模改修）計画

改修の方向性に基づき、令和 13 年度以降に実施する長寿命化（大規模改修）に関する整備については、以下の整備イメージを参考に、利用実態や劣化状況を踏まえ今後検討していきます。

<1 階>

エントランスの喫茶コーナーやフリースペースを活用し、休憩や待ち合わせ、飲食等、自然な交流を促す場所となる空間デザインを行うとともに、防災機能を強化する観点から防災備蓄倉庫や収納スペースの確保が重要となります。

<2 階>

温浴施設の転用を行う場合には、共同浴ユニット（災害用）や交流スペース、会議室へ転用することを検討します。

<3 階>

温浴施設の縮小または転用について検討し、1 階ボイラーが撤去となる場合には、デイサービスセンター内の介護用大浴槽の規模変更及び給湯器の設置について検討します。また、1 階の改修案として厨房を転用する場合は、デイサービスセンター内への調理室整備を検討します。

<駐車場>

駐車スペースの少なさを解消するため、ロータリー中央の植栽は撤去し、駐車マスを増設することを検討します。

また、来場者の安全確保のため、誤操作による建物への追突事故を防ぐため建物側へのバリカーの設置、駐車場内での事故や混雑を予防するための仕掛けについて検討します。

5. 改修スケジュール及び概算事業費の検討

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	

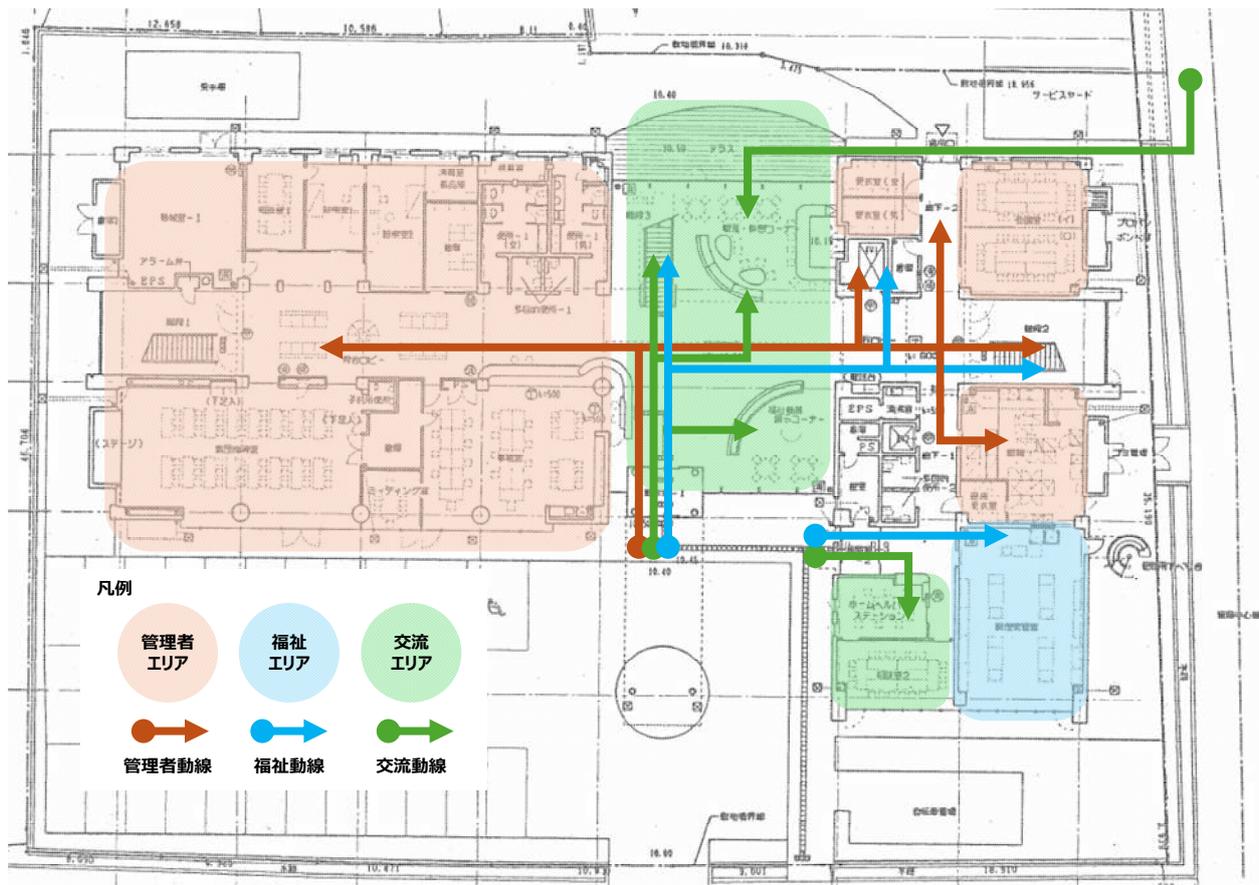
■優先度の考え方：施設利用における安全性、利便性の面で改善が必要な項目について優先度を高く設定

6. ゾーニング及び動線計画

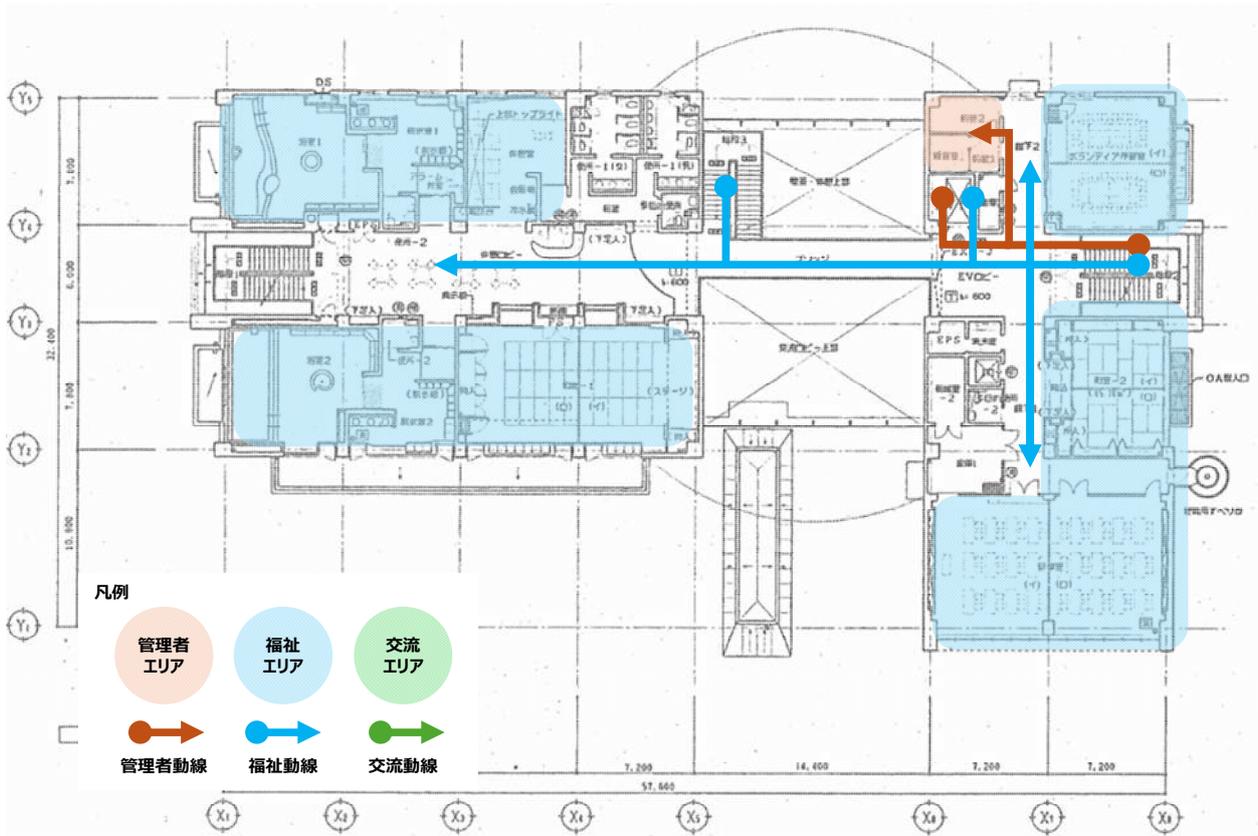
維持管理修繕計画及び長寿命化（大規模改修）計画を踏まえ、改修後のゾーニングとして、「管理者エリア」、「福祉エリア」、「交流エリア」の3エリアを設定します。また、各エリアへの動線についても設定します。

エリア	概要
管理者エリア	<ul style="list-style-type: none"> 主に施設関係者や町職員が利用するエリア。 現在の配置を踏襲し1階に配置し、訪問者への案内や相談対応をスムーズに行う。
福祉エリア	<ul style="list-style-type: none"> 主に既存の福祉サービスを提供するエリア。 来館者が目的を持って訪れるエリアであり、貸館やデイサービスセンター機能を各階に配置する。
交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> 主に町民同士の交流や賑わいを創出するエリア。 来館者が自由に休憩や交流ができ、住民団体の活動スペースやイベントスペースとしても活用することで、あざさ苑を利用していない層に対しても利用促進を図る。

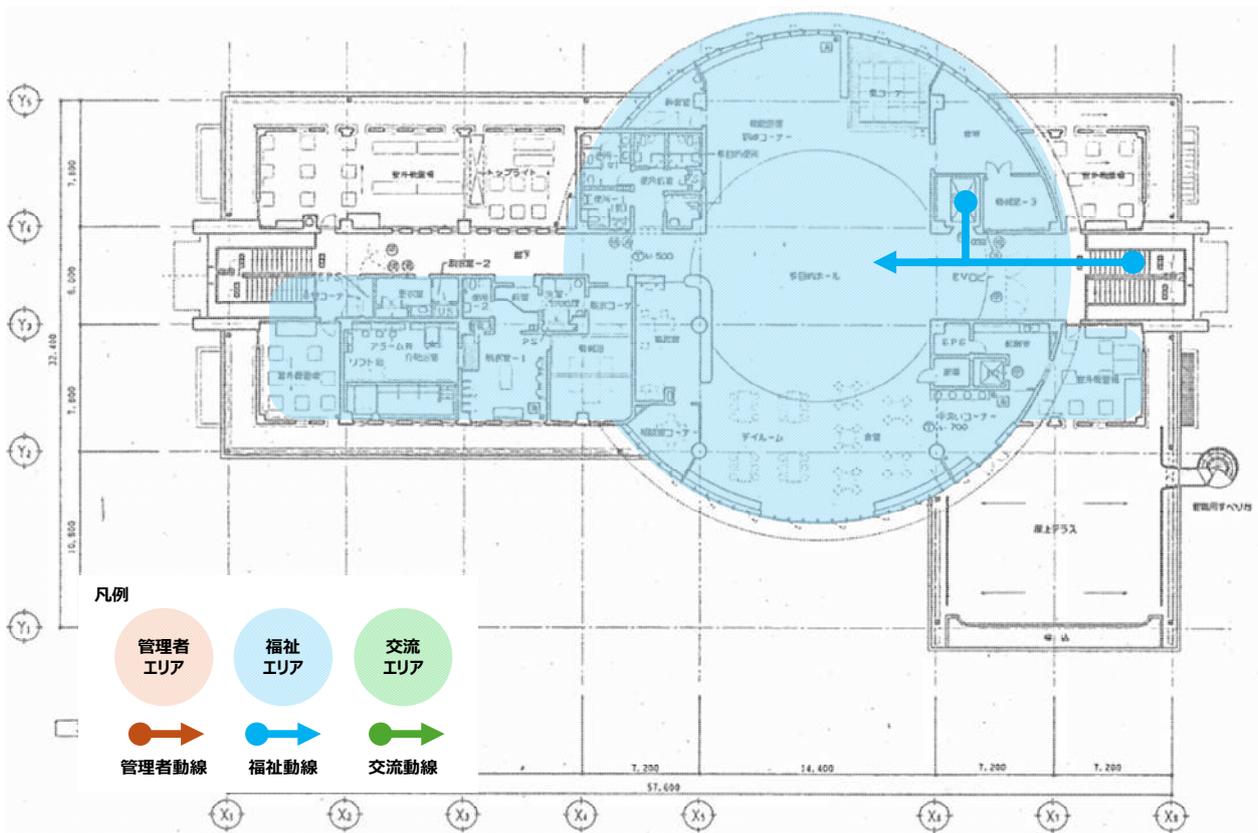
< 1階 >



< 2階 >



< 3階 >



7. 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にくい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。

あざさ苑改修基本計画

令和6年7月

発行 三宅町

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