

# 社会福祉系施設 個別施設計画

令和3年3月

下諏訪町

## 目 次

1	背景と目的	
(1)	背景	1
(2)	目的	1
(3)	計画の位置づけ	1
(4)	計画期間	2
(5)	対象施設	3
2	施設の実態	
(1)	施設の設置状況（根拠、設備等）	4
(2)	施設の利用状況	5
(3)	施設の収支状況	6
(4)	施設の建物状況	7
3	施設管理・整備に関する基本的な方針	
(1)	施設の保有量・配置計画等の方針	8
(2)	長寿命化等の基本的な方針	8
(3)	維持管理等の基本的な方針	8
4	施設評価の実施	
(1)	施設評価の方法	9
(2)	施設評価の結果	11
5	長寿命化等の実施計画	
(1)	劣化状況調査の実施	13
(2)	施設の今後の方向性（優先順位）	15
(3)	実施計画におけるコストの見通し	16
(4)	フォローアップ	16

## 1 背景と目的

### (1) 背景

全国の地方公共団体では、拡大する行政需要や住民ニーズの高まりにより、昭和40年代から多くの公共施設を建設・整備してきましたが、その集中整備された公共施設が近年、大規模改修や建替えの時期を迎え、老朽化対策等に多額の費用が必要になると考えられており、下諏訪町においても他自治体と同様に課題となっています。

下諏訪町では、このような課題に対応するため、「第6次下諏訪町総合計画」及びこれを行財政的視点から補完する「下諏訪町行財政経営プラン」（ともに平成18年度～平成27年度）を策定し、計画的な財源確保と実施事業を定め、プランに沿って保育園の統廃合、南小学校改築事業、赤砂崎公園防災公園化事業、庁舎耐震改修事業などの大型事業を順次実施してきました。引き続き計画的に公共事業を進めるため、「第7次下諏訪町総合計画」及び「第2次下諏訪町行財政経営プラン」（平成28年度～令和7年度）を策定し、10年ごとに将来の財政負担の軽減を考慮した取り組みを進めています。

しかしながら、今後の公共施設の適切な維持管理・更新を計画するうえで、施設の長寿命化・更新コストのみではなく、公共施設の維持管理コストなどを含めたトータルコストを中長期的な視点で縮減・平準化を図る取り組みが必要とされています。

また、施設の整備にあたっては、単に劣化した建築物や設備を原状回復するだけでなく、必要な機能や性能を現在求められる水準まで引き上げ、安心・安全な施設環境の確保、利用環境の質的向上、地域コミュニティの拠点形成を目指すことも求められています。

### (2) 目的

「下諏訪町社会福祉系施設の個別施設計画（以下「本計画」という。）」は、前述の背景を踏まえ、施設を総合的観点で捉えるため、点検・診断によって得られた各施設の状態のほか、維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等を鑑みることで、施設のあり方を検証し、今後の取扱いについて、具体的な方針を定めることにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、安心・安全で暮らしやすいまちづくりを実現するため、本計画を策定します。

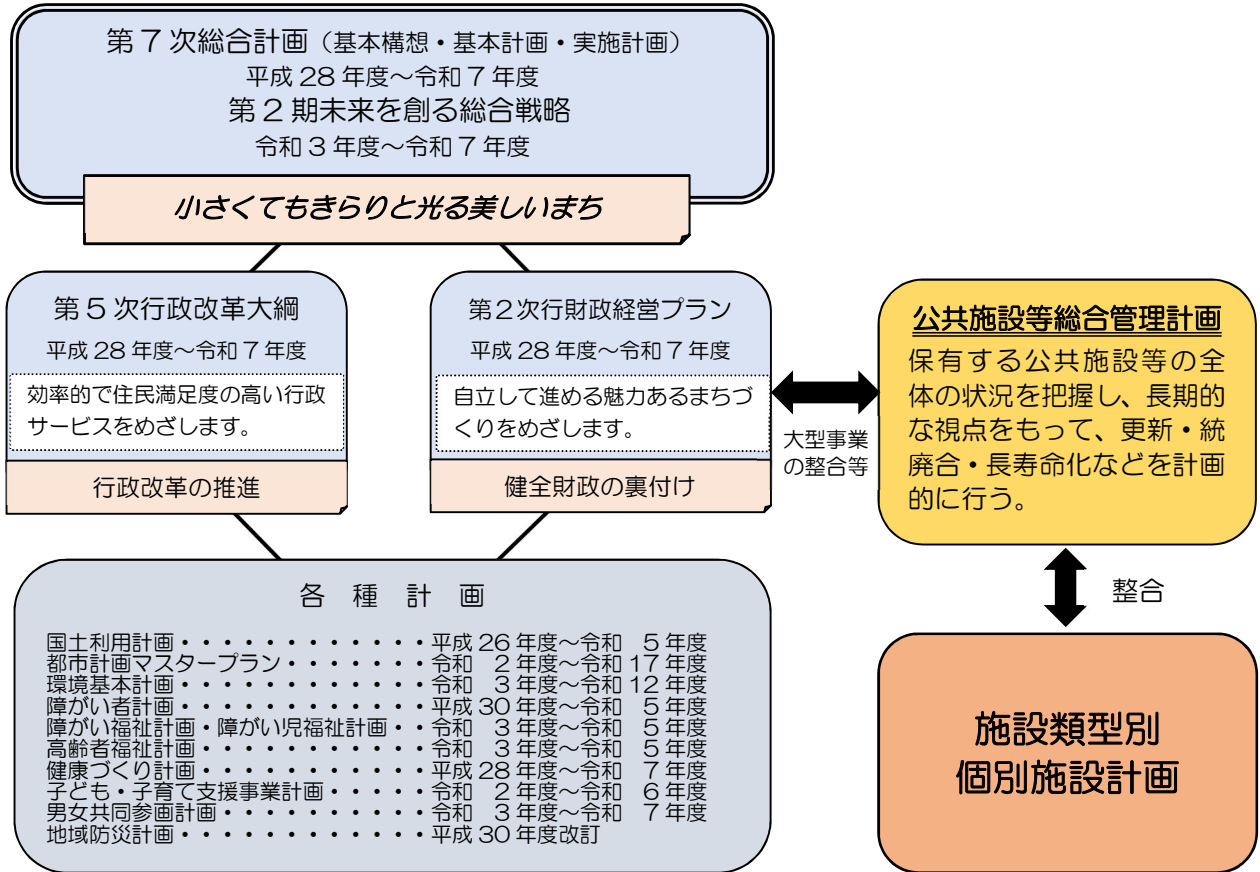
### (3) 計画の位置づけ

国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化計画」を平成25年11月に策定するとともに、これに基づき、総務省から地方公共団体に対し、「公共施設総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、下諏訪町では、「下諏訪町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）を平成29年3月に策定しました。

本計画は、公共施設等の管理に関する上位計画として位置付ける総合管理計画に基づき、施設の用途等で分類した施設類型別に策定します。

また、町の最上位計画である「第7次下諏訪町総合計画」及び「第2次行財政経営プラン」のほか、「第5次下諏訪町行政改革大綱」などの各種計画と整合するものとします。

【図1 各種計画との関係性】

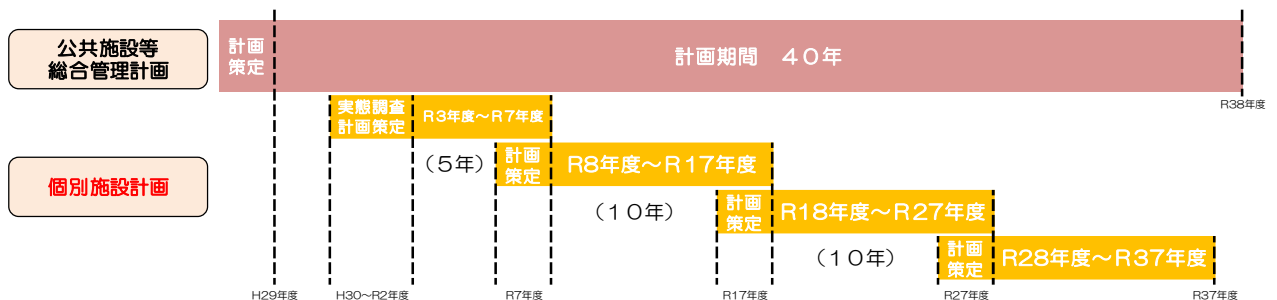


(4) 計画期間

本計画は、各種上位計画との整合を図るため、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、計画見直し以降の計画期間は、10年間とします。施設の老朽化状況や利用状況等の実態を継続的に把握していくものとします。ただし、各種上位計画等との整合を図るため、5年ごとに見直しするものとします。

また、この期間内でも人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、必要に応じて計画を見直すものとします。

【図2 計画期間イメージ】



(5) 対象施設

本計画における対象施設は、以下のとおりとします。

【表1 対象施設一覧】

施設名	所在地	開設年月日	延床面積 (㎡)	施設構成
高齢者能力活用センター	4611番地77	H12.6.2	69.00	1階：実習室、研修・会議・事務室2室
特別養護老人ホーム ハイム天白	557番地2	S63.3.10	1989.11	1階：居室2室（2床室1、3床室1）、事務室、調理室、洗濯室、機械室他 2階：居室16室（1床室1、2床室3、4床室12）、食堂、浴室、医務室他
高浜健康温泉センター 「ゆたん歩 <sup>®</sup> 」	10616番地90	H26.3.28	463.29	あざみの湯浴室（内湯・露天）脱衣室、いちょうの湯浴室（内湯・露天）脱衣室、機械室、歩行浴プール、事務室、ロビー、テラス、足湯、広間、健康相談室、健康増進室、多目的室1、多目的室2、湯沸室、トイレ（男女）、多目的トイレ
老人福祉センター	社6758番地1	S49.12.27	1506.88	1階：男女浴場、男女更衣室、休養室、機械室、トレーニングルーム、娯楽室、健康相談室、倉庫、男女及び身障者用トイレ、給湯配膳室、事務室（2室） 2階：集会室、教養室、会議室（2室）、給湯配膳室、男女トイレ 3階：機械室等
下諏訪町地域活動支援センター	5288番地1	H10.12.24	579.89	1階：作業室3室・事務室・食堂、休憩室・厨房・脱衣室・更衣室・多目的室・便所など 2階：居室5室、談話室、納戸、便所

## 2 施設の実態

### (1) 施設の設置状況（根拠、設備等）

【表2 対象施設の設置根拠・目的】

施設名	設置根拠 (法令)	設置根拠 (条例)	設置目的
高齢者能力活用センター		下諏訪町高齢者能力活用センター条例、下諏訪町高齢者能力活用センター規則	町内における高齢者の介護予防の推進を図り、高齢者福祉に寄与するため。
特別養護老人ホーム ハイム天白	老人福祉法第15条第2項、 地方自治法第244条の2第1項	下諏訪町特別養護老人ホーム設置条例	要介護状態となった高齢者に対し、適正な指定介護老人福祉施設サービスを提供することを目的とし設置する。
高浜健康温泉センター 「ゆたん歩 <sup>®</sup> 」		高浜健康温泉センター設置条例、 高浜健康温泉センター設置条例 施行規則	町の特徴的資源である温泉を活用し、住民の健康増進を図るとともに、憩いの場を作る。
老人福祉センター	老人福祉法第15条第5項	下諏訪町老人福祉センター条例、 下諏訪町老人福祉センター条例 施行規則	老人の各種相談対応、健康増進、教養の向上及びレクリエーション並びに介護予防等のための総合的な拠点。
下諏訪町地域活動支援センター		下諏訪町地域活動支援センター設置条例、 下諏訪町地域活動支援センター実施要綱	障がい者等に創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流促進等の便宜を供与することにより、地域生活支援の促進を図る。

【表3 対象施設の設備等】

施設名	駐車場 (台)	防災拠点	収容 人数	防災 備蓄 用品	自家 発電 設備	冷暖 房	入浴 設備	調理 設備	AED	土砂災害	浸水想定
高齢者能力活用センター				×	×	○	×	○	×		3.0~ 5.0m
特別養護老人ホーム ハイム天白	30			○	○	○	○	○	×	警戒区域	
高浜健康温泉センター 「ゆたん歩 <sup>®</sup> 」	23	指定避難所	90	○	×	○	○	○	○	警戒区域	5.0m超
老人福祉センター	10	指定避難所	300	○	×	○	○	○	○	警戒区域	5.0m超
下諏訪町地域活動支援センター	10	指定避難所	120	○	○	○	○	○	○		3.0~ 5.0m

社会福祉系施設は、高齢者や障がい者を中心に各種サービスや福祉、健康増進等を目的に設置された施設となっています。その中でも高浜健康温泉センター「ゆたん歩<sup>®</sup>」、老人福祉センター、下諏訪町地域活動支援センターの3施設は指定避難所及び福祉避難所としても位置付けられており、防災拠点として必要な機能を有しています。

また各施設ともに土砂災害警戒区域及び浸水想定範囲のいずれか若しくは双方ともに該当となる箇所に設置されていることから、有事の際の対応に注意が必要となります。

(2) 施設の利用状況

【表4 施設別の利用状況】

施設名	利用対象者	利用状況				複合化 状況	
		項目	29年度	30年度	R1年度		3ヵ年平均
高齢者能力活用センター	町内に居住する高齢者及びその団体、町長が特に認めた者	延べ利用者（人）	2,737	2,168	1,853	2,253	無
特別養護老人ホーム ハイム天白	要介護度3以上の認定を受けた方、または要介護度1、2で特例入所要件に該当する方	延べ利用者（人）	20,440	20,402	20,205	20,349	無
高浜健康温泉センター 「ゆたん歩 <sup>o</sup> 」	個人及びグループ	延べ利用者（人）	46,716	45,494	47,040	46,417	無
老人福祉センター	町内に居住する老人及びその団体、指定管理者が必要と認めた者	延べ利用者（人）	37,556	37,834	34,338	36,576	無
下諏訪町地域活動支援 センター	町内に住む知的障がい者（児）、身体障がい者（児）、その他町長が特に認めた者	延べ利用者（人）	2,823	3,570	3,276	3,223	無

高齢者能力活用センターは、高齢者の介護予防や趣味活動などの自発的な取り組みを推進するための施設として利活用されていますが、近年は減少傾向にあります。

特別養護老人ホームハイム天白における、入所定員は56名で、死亡等での退所により次の利用者が入所するまで、また、利用者の入院により空床が発生することもあります。また、ショートステイにおいては、同様な施設が増えてきたこと、また、デイサービスの終了によりそこから繋げる利用者がいなくなったことにより、施設利用者は横ばいで推移している状況です。

高浜健康温泉センター「ゆたん歩<sup>o</sup>」は、町内外を問わず安定した利用があり、年間入館者数は横ばいで推移しています。平日は地域の方が中心、休日は地域の家族連れや県外から訪れる方が多い傾向です。

老人福祉センターは、温泉入浴や健康器具の利用、高齢者団体の各種活動など様々な目的で利用されており、利用状況は横ばいとなっています。

下諏訪町地域活動支援センターは、障がい者等に創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流促進等の便宜を供与することにより、地域生活支援の促進を図ることを目的とした施設として、専従の指導員を配置し、利用者の作業全般の指導及び生活指導を行っています。町内に住む利用登録された知的障がい者（児）、身体障がい者（児）等が利用をしており、利用状況は他施設の利用や、利用者の健康状態でお休みすることもあり若干の増減はありますが、ほぼ横ばいとなっています。

(3) 施設の収支状況

【表5 対象施設の収支状況】

施設名	歳出総額（千円）				歳入総額（千円）			
	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均
高齢者能力活用センター	118	107	114	113	0	0	0	0
特別養護老人ホーム ハイム天白	219,742	226,968	232,101	226,270	222,134	228,571	235,719	228,808
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	28,716	28,902	31,274	29,631	13,186	12,628	13,109	12,974
老人福祉センター	15,034	15,951	16,409	15,798	0	0	0	0
下諏訪町地域活動支援センター	11,578	10,565	11,200	11,114	285	56	23	121

高齢者能力活用センターは、高齢者の介護予防や趣味活動などの自発的な取り組みを推進することを目的として設置された施設であり利用料金は無料となっています。歳出は光熱水費など全て施設管理費用となっており、最低限の経費により運営されています。

特別養護老人ホームハイム天白は、収入のほとんどを利用者や国からの介護サービス収入にて賅っており、不足分を一般会計からの繰入金や基金を活用しています。ただし、退所や入院などで空床が増えるとその分の収入が減ってしまうため、退所から次の入所までの期間をできるだけ短くすることやショートステイの利用を上げると同時に、ショートステイのあり方の考えていく必要があります。また、歳出の7割近くを人件費が占めていることが歳出増加の原因となっています。

高浜健康温泉センター「ゆたん歩」については、主な歳入は施設使用料となりますが、歳出では施設の維持管理にかかる経費のほか、温泉を利用する性質上、設備の改修が早期に必要となることから、修繕に伴う歳出が増加傾向となっています。

老人福祉センターについては、指定管理方式により運営されており、町と指定管理者で業務分担を定め管理を行っています。利用料収入は、夜間の浴場利用料や営利利用等に伴う主催者納入分などがありますが、これらは指定管理者収入とされており町としての歳入はありません。施設管理に伴う支出に関しては、主に躯体に関するコストは町が負担し、運営に係るコストについては指定管理者で負担しています。歳出については施設管理にかかる経費が主なものとなっていますが施設の老朽化に伴い増加傾向にあります。

下諏訪町地域活動支援センターについては、施設利用に関する収入はありません。歳出については、指導員の人件費のほか、施設管理に係る経費となりますが、施設の老朽化に伴い、増加傾向にあります。



(4) 施設の建物状況

【表6 対象施設の建物状況】

施設名	建物名	建築年	構造主体	階数		耐用年数		延床面積 (㎡)	耐震情報		
				地上	地下	経過	法定		基準	診断	補強
高齢者能力活用センター	高齢者能力活用センター	2000年	軽量鉄骨造	1		19	30	69.00	新基準	-	-
特別養護老人ホーム ハイム天白	特別養護老人ホーム ハイム天白	1988年	鉄筋コンクリート造	2		32	50	1,989.11	新基準	-	-
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	2014年	鉄筋コンクリート造	1		6	47	191.93	新基準	-	-
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	高浜健康温泉センター「ゆたん歩」(木造部)	2014年	木造	1		6	22	271.36	新基準	-	-
老人福祉センター	老人福祉センター	1974年	鉄筋コンクリート造	2		45	50	1,360.81	旧基準	○	○
老人福祉センター	老人福祉センター塔屋	1974年	鉄筋コンクリート造	1		45	50	35.86	旧基準	○	○
老人福祉センター	老人福祉センター浴場	1985年	鉄筋コンクリート造	1		34	47	110.21	新基準	-	-
下諏訪町地域活動支援センター	下諏訪町地域活動支援センター	1967年	鉄筋コンクリート造	2		52	50	579.89	旧基準	×	×

社会福祉系施設のうち半数以上の建物が建築後30年以上経過しており、計画的な改修が必要となっています。特に下諏訪町地域活動支援センターについては、平成10年度に現施設として供用開始するにあたり、内装及び内部設備の改修を一部実施したものの、躯体の耐震調査及び補強工事が未実施であることから、早急な対応が必要となっています。

特別養護老人ホームハイム天白については、順次軽微な修繕や設備更新を実施してきているものの、大規模改修は未実施であることから、具体的な改修方針を検討する必要があります。

高浜健康温泉センター「ゆたん歩」及び老人福祉センターについては、それぞれ温泉施設を有しており、温泉設備に関しては、通常設備と比べ、早期に設備改修が必要となることから計画的な修繕を実施しています。また老人福祉センターは平成19年度に耐震改修工事を実施していますが、建築から40年以上経過していることから、施設の躯体や設備等の日常点検のうえで必要な改修計画を設定していく必要があります。

### 3 施設整備・管理に関する基本的な方針

#### (1) 施設の保有量・配置計画等の方針

現在設置されている社会福祉系施設については、今後さらに高齢化が進むことにより、町民の健康増進の目的や支援を必要とする人が増加することが予想されることから、公共施設として保有する必要がある施設となります。下諏訪町においては、分野ごとに保有している施設数は少ないことから、保有量は現状維持することを基本方針としますが、民間により対応可能となるものについては、施設の縮小及び譲渡等も考慮しつつ検討を進めることとします。

#### (2) 長寿命化等の基本的な方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）では、「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされています。

本計画は、このことを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80年を目標供用期間として設定します。また長寿命化が困難であると判断された建築物（改築）については、原則60年を目標供用期間とした対応を行うこととします。

#### (3) 維持管理等の方針

下諏訪町では、本計画の対象としている施設について、施設評価表の作成及び更新（年1回）を実施しており、これを活用して施設の運営状況等にかかる実態を把握していきます。

また施設の保守点検は、施設担当者による日常点検に加え、法定点検や指定管理者などによる点検により、適正な施設の維持管理に努めていきます。

## 4 施設評価の実施

### (1) 施設評価の方法

#### ① 施設評価の評価指標

本計画における施設評価は、施設の持つ「ソフト指標（財務・供給）」と「ハード指標（品質等）」の視点から評価を行います。ソフト指標、ハード指標それぞれの評価項目は次のとおりです。

【表7】評価指標の内容

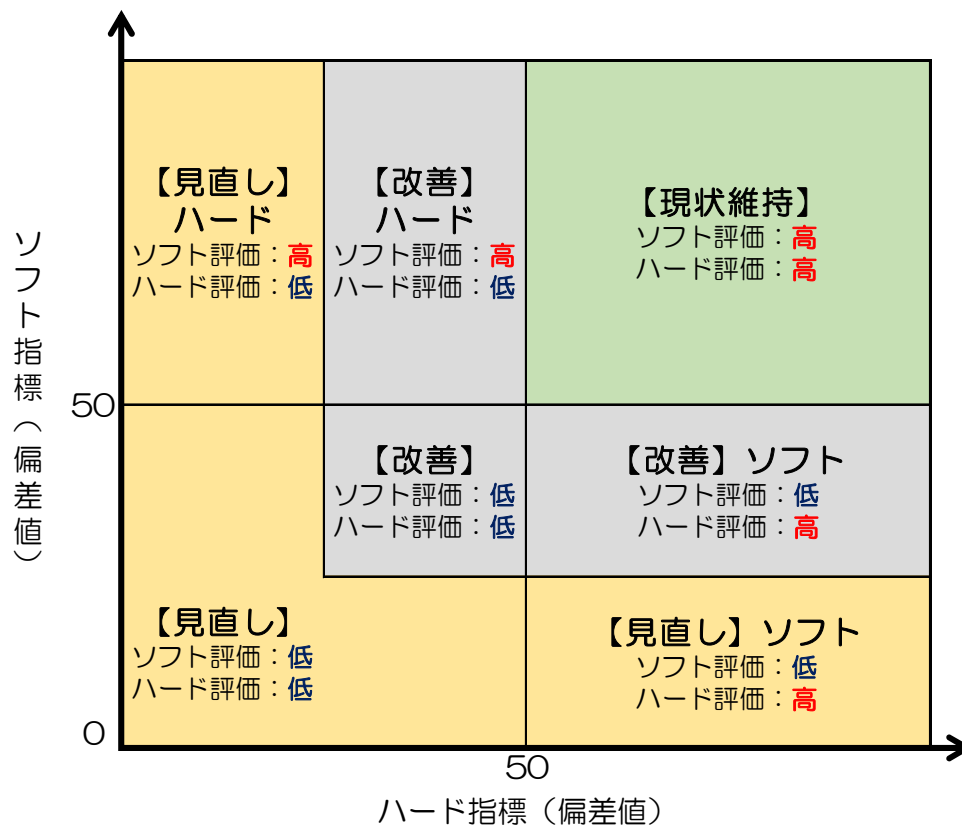
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性  施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	施設の安全性
		・出入口、廊下、階段、昇降機、便所などの施設によって必要な バリアフリー化の状況や省エネルギーなどの環境配慮の状況	施設の快適性 (利便性)

#### ② 評価指標の算出方法

ソフト指標、ハード指標とも複数の指標や視点があるため、統一的に評価できるように施設類型ごとに偏差値化を行い、ソフト指標においては、それぞれの指標を偏差値化したものから平均偏差値を算定します。（なお、ソフト指標のうち供給（サービス）については、施設の設置目的により評価項目の設定が困難となるものもあるため、一部対象外とします。）ハード指標については、それぞれの指標を点数化したうえで、その合計点を全施設対象として偏差値化を行います。

ソフト指標、ハード指標の偏差値からポートフォリオにより7つの評価判定に分類し、4つの象限に区分し、各施設における今後の取組みの方向性を示します。

【図3】ポートフォリオによる施設評価結果イメージ



【表8】ポートフォリオで分類された評価判定

評価判定		象限	今後の方向性	考え方
現状維持		現状維持	当面継続 長寿命化	当面は現状維持・継続利用を基本とし、積極的な維持管理を検討する。
改善	ソフト	建物維持	当面継続 長寿命化 転用	費用対効果など施設の必要性・有効性の評価が低い。 施設の利用向上やコスト低減等のソフト面改善を検討する。
	ハード	機能維持	長寿命化 建替え	施設性能の評価が低い。 施設の修繕や改修等のハード面改善を検討する。
		廃止等検討	長寿命化 転用・建替え 統合・廃止	費用対効果・施設性能ともに改善が必要。 施設の運用及び更新計画について抜本的な検討のほか、施設の除却及び統廃合も含めて検討する。
見直し	ソフト	建物維持	当面継続 転用 譲渡・売却	費用対効果など施設の必要性・有効性の評価が極めて低い。 建物の維持を基本とし、用途変更などにより有効活用を検討する。
	ハード	機能維持	長寿命化 建替え 統合・廃止	施設性能の評価が極めて低い。 施設の大規模改修や建替え、廃止に向けた見直しをする。
		廃止等検討	譲渡・売却 統合・廃止	費用対効果・施設性能ともにきわめて評価が低い。 施設の廃止を基本として、除却や売却について検討する。

(2) 施設評価の結果

「(1) 施設評価の方法」により評価した結果は、次のとおりです。

【表9】ソフト指標による評価結果

施設名	施設評価 (ソフト)							順位
	サービス		コスト		評価指標		平均 偏差値	
	利用数/㎡	偏差値	千円/㎡	偏差値	評価点	偏差値		
高齢者能力活用センター	32.6	49.5	△ 1.6	57.7	62.5	47.2	51.5	40
特別養護老人ホーム ハイム天白	10.2	43.6	1.3	59.6	66.7	51.6	51.6	38
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	100.2	67.2	△ 36.0	34.8	78.3	63.7	55.2	15
老人福祉センター	24.3	47.3	△ 10.5	51.8	51.7	35.9	45.0	94
下諏訪町地域活動支援センター	5.6	42.4	△ 19.0	46.1	66.7	51.6	46.7	88

【表10】ハード指標による評価結果

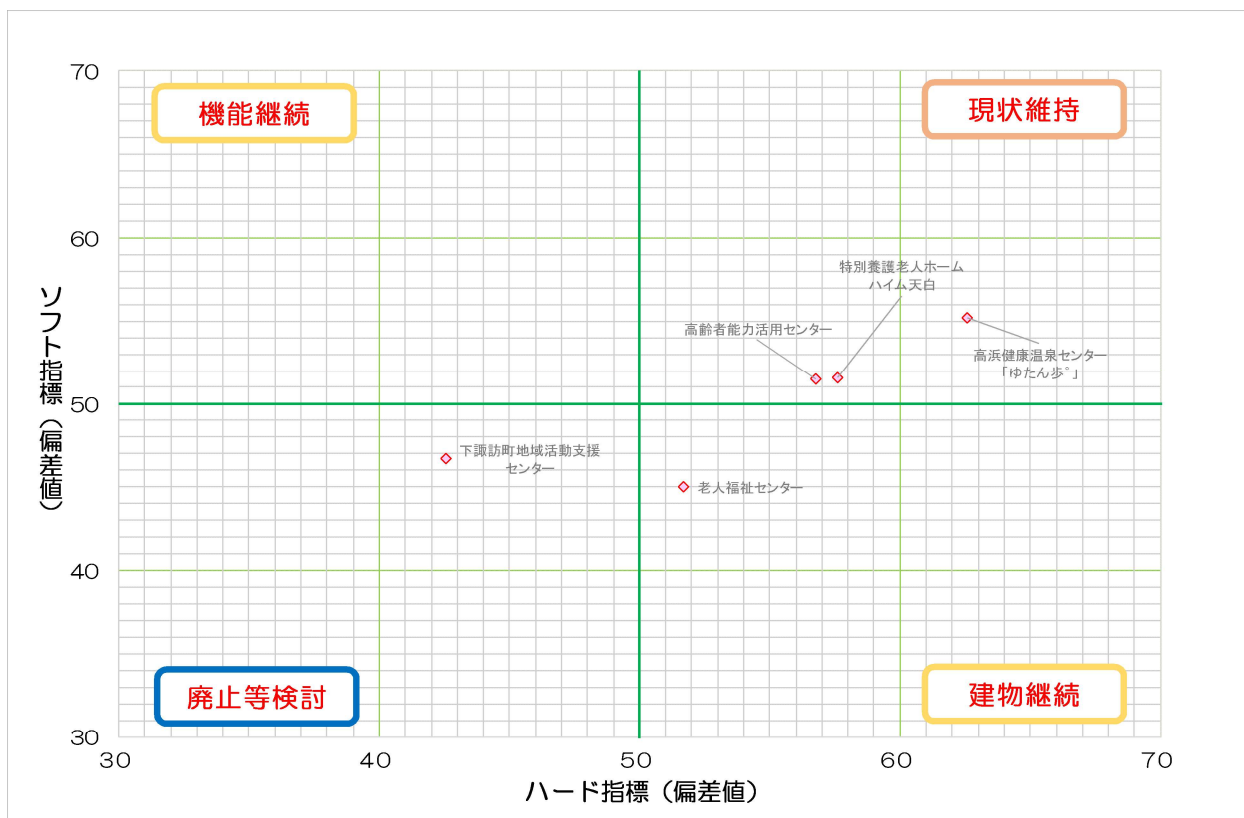
(建物別)

建物名	延床面積	耐震状況	老朽化状況		バリア フリー等	合計	全体 偏差値	順位
		点数	築年数比率	健全度	点数			
			点数	点数				
高齢者能力活用センター	69	20.0	27.3	29.4	0.0	76.7	57.0	50
特別養護老人ホーム ハイム天白	1989.11	20.0	27.2	25.3	6.0	78.5	57.9	47
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	191.93	20.0	37.4	30.0	1.0	88.4	62.5	23
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」(木造部)	271.36	20.0	34.5	30.0	5.0	89.5	63.0	20
老人福祉センター	1360.81	20.0	22.0	17.2	7.0	66.2	52.2	90
老人福祉センター塔屋	35.86	20.0	22.0	17.2	0.0	59.2	49.0	121
老人福祉センター浴場	110.21	20.0	25.5	17.2	2.0	64.7	51.5	94
下諏訪町地域活動支援センター	579.89	0.0	19.2	24.4	3.0	46.6	43.2	154

(施設別集計)

施設名	延床面積	全体 偏差値	順位
高齢者能力活用センター	69	57.0	26
特別養護老人ホーム ハイム天白	1989.11	57.9	23
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	463.29	62.8	9
老人福祉センター	1506.88	52.1	51
下諏訪町地域活動支援センター	579.89	43.2	84

【図4】ポートフォリオによる施設評価結果



施設が比較的新しい高齢者能力活用センター及び高浜健康温泉センター「ゆたん歩<sup>®</sup>」と施設の改修を順次行っている特別養護老人ホームハイム天白については、ハード指標の健全性が高く、「現状維持」との結果になりました。引き続き、ソフト指標、ハード指標をとともに高い水準を維持できるよう、計画的な整備・運営を進めます。

老人福祉センターについては、ハード指標の偏差値は平均をクリアしていますが、ソフト指標の偏差値が社会福祉系施設の中で最も低く、「建物継続」の結果になりました。老人福祉法により老人福祉センターは機能として必要な施設であるため、ソフト指標の改善を早急に検討し、施設のあり方を見直す必要があります。

下諏訪町地域活動支援センターについては、町の障がい(児)福祉を支える有効な施設であり、同規模、同内容の施設は町内にはないため、今後も継続が必要と考えますが、ポートフォリオにおいては「廃止等検討」との評価結果になりました。ハード面の施設性能については、指定避難所という側面もあることから、防災的な機能の向上を図りながら、指標の改善を進めるほか、ソフト面の改善も含めた総合的な施設のあり方を検討していきます。

## 5 長寿命化等の実施計画

### (1) 劣化状況調査の実施

施設状況の的確な把握と改修等の時期を検討するため、施設所管課、指定管理者などにより簡易劣化状況調査を実施しました。

#### ① 建物の老朽化状況の評価方法

本計画における建物の老朽化状況の評価については、ア構造躯体の健全性及びイ躯体以外の劣化状況に分けて状況把握を行いました。

#### ア 構造躯体の健全性

今後の維持・更新コストの試算における「改築」と「長寿命化」の区分を明らかにするため、これまでに実施された耐震診断報告書等の結果をもとに長寿命化改修に適さない可能性のある建物を簡易に選別しました。

【表1-1】構造躯体の健全性

: 築60年以上   
  : 築30年以上   
  : 耐震性なし

建物基本情報							構造躯体の健全性		
建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	耐震安全性		
				西暦	和暦		基準	診断	補強
高齢者能力活用センター	軽量鉄骨造	1	69.00	2000年	平成12年	19	新基準	-	-
特別養護老人ホーム ハイム天白	鉄筋コンクリート造	2	1,989.11	1988年	昭和63年	32	新基準	-	-
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	鉄筋コンクリート造	1	191.93	2014年	平成26年	6	新基準	-	-
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」(木造部)	木造	1	271.36	2014年	平成26年	6	新基準	-	-
老人福祉センター	鉄筋コンクリート造	2	1,360.81	1974年	昭和49年	45	旧基準	○	○
老人福祉センター塔屋	鉄筋コンクリート造	1	35.86	1974年	昭和49年	45	旧基準	○	○
老人福祉センター浴場	鉄筋コンクリート造	1	110.21	1985年	昭和60年	34	新基準	-	-
下諏訪町地域活動支援センター	鉄筋コンクリート造	2	579.89	1967年	昭和42年	52	旧基準	×	×

#### ※判定基準

- 「建替え」として試算するもの（長寿命化に適さない）
  - ・ 旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物のうち、補強を行っておらず強度不明のもの、調査未実施のもの。
  - ・ 旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物のうち概ね建築後40年以上経過し、劣化の著しいもの。
- 上記以外は、試算上の区分は、「長寿命化」とする。

イ 躯体以外の劣化状況

評価基準を5項目とし、外観2項目（屋根・屋上、外壁）については、目視状況により点検を行い、設備等の3項目（内部仕上げ、電気設備、機械設備）については、全面的な改修年からの経過年数を基本に、A～Dの4段階で評価しました。

【表12】建物の劣化状況評価

A:概ね良好      C:広範囲に劣化  
B:部分的に劣化      D:早急に対応する必要がある

施設名	建物基本情報	劣化状況評価						備考
	建物名	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点満 点)	
高齢者能力活用センター	高齢者能力活用センター	B	A	A	A	A	98	
特別養護老人ホーム ハイム天白	特別養護老人ホーム ハイム天白	A	A	B	B	B	84	
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	A	A	A	A	A	100	
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	高浜健康温泉センター「ゆたん歩」(木造部)	A	A	A	A	A	100	
老人福祉センター	老人福祉センター	C	C	B	C	B	57	
老人福祉センター	老人福祉センター塔屋	C	C	B	C	B	57	
老人福祉センター	老人福祉センター浴場	C	C	B	C	B	57	
下諏訪町地域活動支援センター	下諏訪町地域活動支援センター	B	B	B	A	A	81	



(2) 施設の今後の方向性（優先順位）

施設評価の結果や劣化状況調査の結果から、個別の施設ごとに、適用可能な手法を検討し、今後の施設の方向性を検討しました。

施設名	今後の方向性	優先順位	基本的な考え方
高齢者能力活用センター	当面継続	その他	現状では低コストで管理できています。今後も現状維持を基本とした管理を行っていきませんが、施設の耐震性について明確に担保されていないことから、安全性が確保された他施設への統合について今後検討していく必要があります。
特別養護老人ホームハイム天白	当面継続	優先	他施設に入所が困難な方へのセーフティネットとしての側面から、利用者の安全性を確保しながら、予防保全型維持管理を行い、長寿命化を図ります。地域内では公設公営での類似施設が少なく、他施設への入所困難者の受け入れも必要とされる中で、施設収入を確保するために、空床をできるだけ少なくするなど、ソフト面の改善にも継続して取り組みます。
高浜健康温泉センター「ゆたん歩」	当面継続	その他	スポーツゾーン構想に位置付けられた施設であり、町民の健康づくりの拠点として日常点検を適正に実施のうえ管理していく必要があります。また、施設者朽化や運営管理体制の諸問題等による町内公衆浴場の閉鎖に伴い、地域の浴場機能を果たしていくことが望まれます。
老人福祉センター	長寿命化	優先	福祉避難所にも指定されており、今後、更なる高齢化率の上昇に伴い、施設の重要性がより高まってくることから、日常点検を適正に実施し、利用者の安全性を確保しながら予防保全型維持管理を行い、長寿命化を図ります。
下諏訪町地域活動支援センター	長寿命化	最優先	下諏訪町における障がい福祉の拠点施設であることから、日常点検を適正に実施し、利用者の安全性を確保しながら、長寿命化を図ります。また、2階部分の未使用スペースは、地域の障がい者の利用を中心とした障がい福祉サービスの提供が出来るような改修・供用を進めます。 また防災的な観点に基づき、近年の自然災害等による障がい者の避難所生活については、課題も多いことから、災害時の障がい者への支援の拠点施設としての側面にも配慮しながら、施設機能の充実を検討していきます。

(3) 実施計画におけるコストの見通し

(千円)

年度 対策内容	2021 (R3)		2022 (R4)		2023 (R5)		2024 (R6)		2025 (R7)	
	1 年目		2 年目		3 年目		4 年目		5 年目	
	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
点検・診断	老人福祉センター	986	老人福祉センター	835	老人福祉センター	986	老人福祉センター	835	老人福祉センター	986
	ハイム天白	924	ハイム天白	696	ハイム天白	924	ハイム天白	696	ハイム天白	924
	地活センター	88	地活センター	88	地活センター	88	地活センター	88	地活センター	88
	ゆたん歩 <sup>®</sup>	282	ゆたん歩 <sup>®</sup>	282	ゆたん歩 <sup>®</sup>	282	ゆたん歩 <sup>®</sup>	282	ゆたん歩 <sup>®</sup>	282
大規模改修										
中規模改修			ハイム天白 ・エレベーター	20,850			ゆたん歩 <sup>®</sup> ・浴場改修	10,000		
耐震化 (非構造部材含む)	地活センター ・改修計画						地活センター ・耐震診断	2,600	地活センター ・実施設計	5,800
転用 (用途変更)										
集約化・複合化									地活センター ・実施設計	5,800
除却 (廃止・撤去)										
その他	老人福祉センター	200	老人福祉センター	200	老人福祉センター	200	老人福祉センター	200	老人福祉センター	200
	高齢者能力活用センター	30	高齢者能力活用センター	30	高齢者能力活用センター	30	高齢者能力活用センター	30	高齢者能力活用センター	30
	ハイム天白	1,500	ハイム天白	1,500	ハイム天白	1,500	ハイム天白	1,500	ハイム天白 ・電気設備	1,639
合計	4,010		24,481		4,010		16,231		15,749	

(4) フォローアップ

本計画は、社会福祉系施設の改修や建替え等の方針及び概要を計画づけるものであり、下諏訪町総合計画（実施計画）や下諏訪町行財政経営プランのなかで平準化するなど、実施年度及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、地方債などを積極的に活用していくこととします。

また、計画に位置付けられた事業は、当該年度の予算査定において、与えられた財源の中で確定するものとします。