

新見市公共施設機能再配置計画
～高齢者福祉施設個別計画～
(第 1 期)

第 5 版
(令和 7 年 2 月)

1 計画の目的と位置づけ

新見市公共施設機能再配置計画（以下「本編」という。）では、「量」「質」「コスト」の見直しを行うこととし、施設類型ごとにその方向性を定め、あわせて個別施設の取組内容、実施時期、対策費用などを整理することとしています。

このため、施設類型ごとに個別施設の取組内容など定める本編の下位計画として、高齢者福祉施設個別計画（以下「本計画」という。）を策定し、本編と一体的に公共施設機能の再配置を行うとともに、本市の目指すまちの将来像と連動した持続可能で市民ニーズに合った行政サービスの提供を図ってまいります。

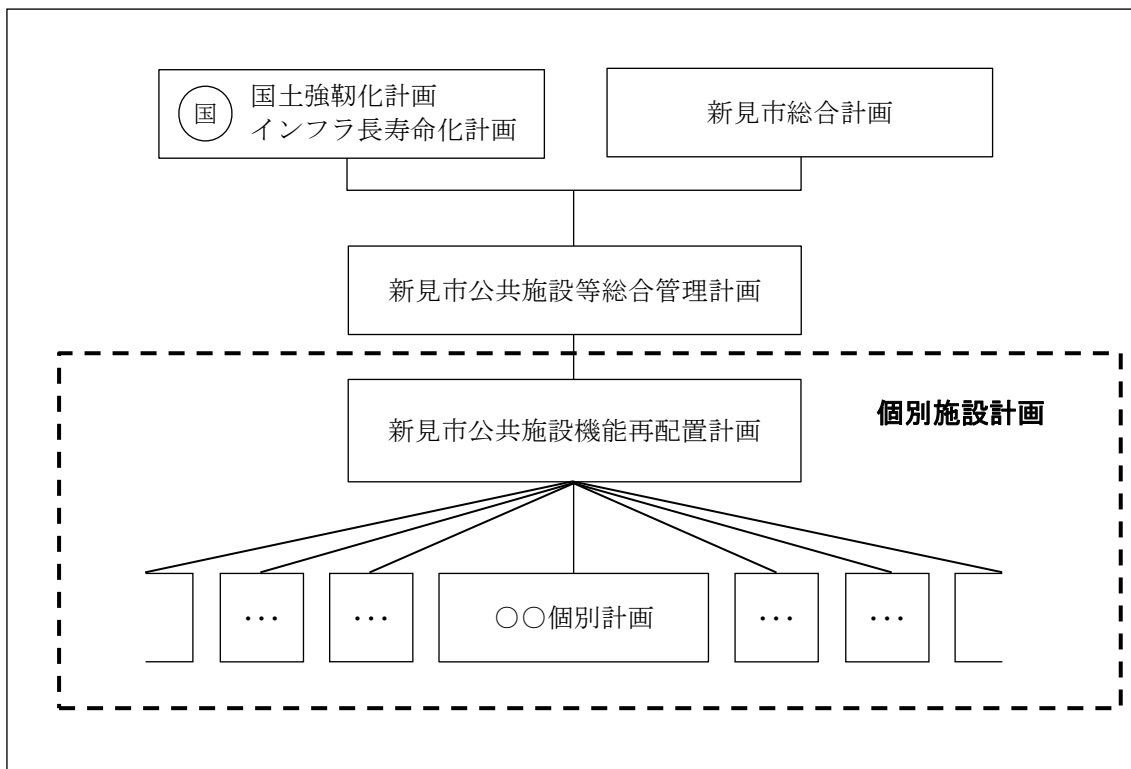


図 本計画の位置づけ

なお、本市では、本編と施設類型ごとの個別計画をあわせたものを、新見市公共施設等総合管理計画の個別施設計画として位置づけます。

2 計画の期間及び進行管理

本計画の計画期間は、本編の計画終期と同じ、令和8年度までとします。また、本計画は、本編と同じ手法により進行管理を行います。

なお、計画期間内であっても、本編の進行管理により本計画の見直しが必要になった場合や、災害発生時の罹災状況、財政事情の変化、劣化の進行状況、地域運営組織からの要望、施設利用状況の変化などに応じて、柔軟に見直すこととします。

3 施設管理の基本方針

3-1 各施設の今後の方針

本編で定める量の見直しの検討フローに従い、各施設の今後の方針（継続、統合、譲渡、廃止）を定めます。

この方針については、類型ごとの方針を基本とし、本編策定時に調査した施設アンケートの結果や現在の利用状況に加え、災害対策、立地状況、人口分布などの特殊事情を考慮して総合的な視点で決定します。

3-2 目標使用年数の設定

本編において記載したとおり、建物の目標使用年数を定めます。目標使用年数については、国土交通省の「損失補償取扱要領」や社団法人日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考に、次のとおり定めます。

表 目標使用年数

構造		目標使用年数
木造（W造）		40
鉄骨造（S造）、コンクリートブロック造（CB造）		60
鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）		60
		長寿命化対策済
		80

3-3 対策工事の実施時期の考え方

基本的に継続及び統合方針の建物については、目標使用年数経過後に建替えを行います。建替えまでの間、予防保全として次の対策工事を実施します。

●中規模改修工事（機能回復）

建設から概ね20年ごとに、外壁の再塗装、屋根材の交換、室内設備の更新など経年により発生する損耗や機能低下に対する機能回復工事を行います。

●大規模改修工事（機能向上）

木造以外の建物のうち、建設から概ね40年が経過した段階で、20年ごとに実施する機能回復工事に加え、必要に応じて補強、省エネ化、バリアフリー化など機能を向上させる工事を行います。

また、躯体に異常がない鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建物については、あわせて長寿命化を図る対策工事を実施し、目標使用年数を80年とします。

3-4 優先順位の考え方

次の計算式により、築年数や劣化状況を点数化した評価を行います。

この評価結果により、建替えや改修工事といった対策工事の優先順位を定め、市所有施設全体で対策工事の平準化作業を実施し、対策工事の実施時期を決定します。

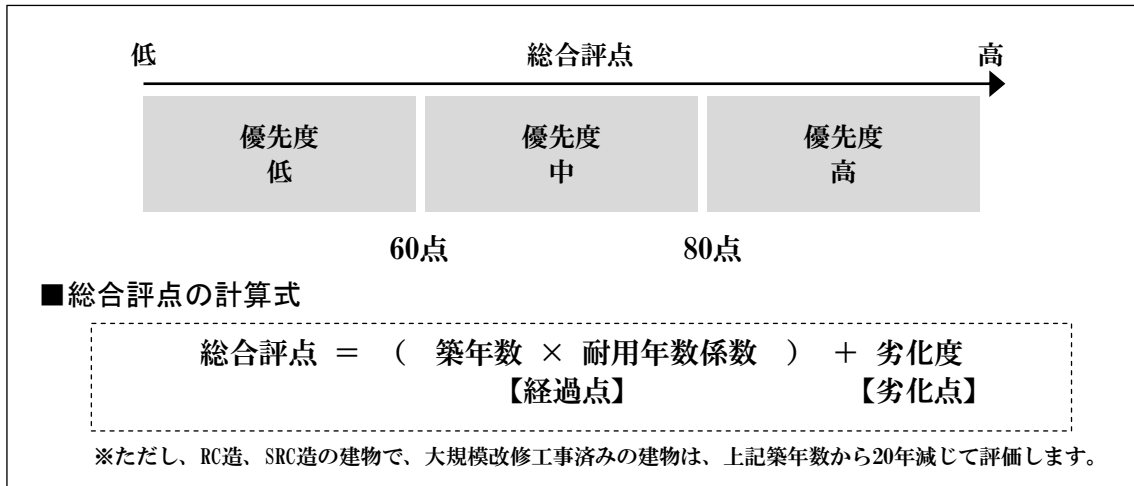


図 優先順位の考え方及び総合評点の計算式

●耐用年数係数

構造により目標使用年数が異なるため、鉄筋コンクリート造を基準とし、構造別に独自の耐用年数係数を定めます。

表 耐用年数係数

構造	耐用年数係数
木造（W造）	1.5
非木造（S造、CB造、RC造、SRC造）	1

●劣化度

劣化度は、施設の点検調査結果をもとに、建物内部、屋根、設備、外壁・基礎・躯体、外構の項目を点数化し、その合計点で劣化状況を判断するものです。

全項目において、施設点検調査の結果が「異常なし」の状態であると判定された場合でも、劣化度（劣化点）は20点（最低点）となります。

3-5 観光施設の取扱い

観光施設については、他の公共施設とは異なり、誘客を目的とするため、魅力があり、快適な施設となるよう、常に施設整備を実施することが求められます。このため、観光施設については、本計画で示す対策工事とは別に、その施設の規模や入込客数に応じて、魅力向上に向けた施設改修にも取り組みます。

4 対象施設

4-1 対象外施設について

本計画を含むすべての個別計画において、対象外の施設・建物を次のとおり統一します。

●施設全体が対象外となるもの

- ・施設内に倉庫、車庫、東屋、更衣室、機械室、独立した便所棟など簡易な建物しか存在しないもの（消防団機庫は除く）
- ・複合施設のうち従施設にあたるもの（主施設にてまとめて掲載）

●建物が対象外となるもの

- ・延床面積がおおむね50㎡以下の付属建物
- ・主たる建物に増築したが、別の建物として計上されている建物

4-2 本計画の対象施設

本計画の対象施設は、本編49頁「1 3 高齢者福祉施設」に掲載する次の施設です。

- (1) 温故館【新見】
- (2) 高齢者センター【上熊谷】
- (3) 養護老人ホーム和みの郷かなや【金谷】
- (4) 大佐ひとりぐらし老人等共同生活住宅【大佐永富】
- (5) 大佐老人工芸館【大佐永富】
- (6) 神郷地域福祉センター【神郷下神代】
- (7) 哲多町介護老人保健施設すずらん【哲多町本郷】
- (8) 特別養護老人ホーム哲西荘【哲西町矢田】
- (9) ケアハウスてっせい【哲西町矢田】
- (10) 哲西高齢者生活福祉センター【哲西町矢田】
- (11) 哲西老人憩いの家【哲西町矢田】

5 施設類型別の方針

本編における高齢者福祉施設の施設類型の現状と課題及び今後の方針は次のとおりです。なお、方針は本編策定時のものであり、計画策定時には変更となっている場合があります。

表 施設類型別の方針（本編の再掲）

総合管理計画における方針	● 施設の利用状況（稼働率、利用者数等）や民間施設を含めた周辺地域の配置状況、要介護者数の動向を踏まえ、施設の必要量について検討を行います。 ● 利用実態にあった法人等への資産譲渡及び支援について検討を行います。
施設の現状と課題	● 本市には「温故館」、「養護老人ホーム和みの郷かなや」、「特別養護老人ホーム哲西荘」など 11 施設があり、市内全施設に対する高齢者福祉施設の割合は施設数で約 2%、延床面積で約 4%です。 ● 市民アンケートでは、保有量維持を望む意見が 25 分類のうち 5 番目に多く、76.7%でした。 ● 建築後 30 年以上経過した施設の割合は、約 27%です。 ● 安全性で改善が望まれる建物の割合は、約 11%です。 ● 外観の清潔度で改善が望まれる建物の割合は、約 16%です。 ● 旧耐震基準の施設の割合は、約 50%です。 ● バリアフリーの課題がある施設の割合は、約 50%です。 ● すべての施設で指定管理者制度を活用し、民間や市民による管理運営が行われています。
今後の方針	● 利用圏域をその他として、「継続」を基本方針とします。 ● 指定管理者制度を活用し、収支の見合った施設は、「譲渡」を検討します。

6 施設の状態等と施設方針

6-1 施設の状態等

本計画の対象施設における建築年、対策工事の目安、総合評点など施設の状態は、次のとおりです。なお、対策工事の目安は、建築年から算出した理論値を掲載しており、劣化点は本編の施設点検調査の結果を点数化しています。（実際の対策工事の実施時期は、「7 対策工事等の実施時期及び費用」に掲載）

表 施設の状態

施設名	建物名	延床面積 (㎡)	構造	建築年	対策工事の目安(理論値)			経過点	劣化点	総合 評点
					中規模 改修年	大規模 改修年	建替年			
温故館	主棟	208.94	W造	昭和51年	—	—	—	66	20	86
高齢者センター	主棟	417.68	RC造	昭和59年	令和27年	令和7年	令和47年	36	24	60
	別棟	60.00	S造	昭和59年	—	令和7年	令和27年	36	26	62
養護老人ホーム和みの郷 かなや	主棟	2,947.89	RC造	平成23年	令和14年	令和34年	令和74年	9	20	29
大佐ひとりぐらし老人等 共同生活住宅	主棟	414.64	S造	平成10年	—	令和21年	令和41年	22	20	42
大佐老人工芸館	主棟	60.00	W造	昭和57年	—	—	令和5年	57	22	79
神郷地域福祉センター	主棟	1,146.02	RC造	平成4年	令和35年	令和15年	令和55年	28	20	48
哲多町介護老人保健施設 すずらん	主棟	2,110.48	RC造	平成16年	令和7年	令和27年	令和67年	16	24	40
特別養護老人ホーム哲西 荘	主棟	2,574.34	RC造	平成6年	令和37年	令和17年	令和57年	26	30	56
ケアハウスてっせい	主棟	752.28	RC造	平成6年	令和37年	令和17年	令和57年	26	24	50
哲西高齢者生活福祉セ ンター	主棟	499.09	RC造	平成3年	令和34年	令和14年	令和54年	29	20	49
	居住棟	344.11	RC造	平成3年	令和34年	令和14年	令和54年	29	20	49
哲西老人憩いの家	主棟	180.39	W造	平成5年	—	—	令和16年	40	26	66

●施設の管理状況

施設の改修状況や利用状況などは次のとおりです。

- ・大佐老人工芸館は、現在、施設の利用を休止しています。
- ・哲多町介護老人保健施設すずらんは、平成30年に空調設備の改修を行っています。
- ・哲西高齢者生活福祉センターの「デイサービス棟」は、令和5年度に「主棟」へ名称を変更しました。

6-2 施設方針及び管理方針

施設類型の方針に、施設の状態、管理状況等を踏まえ、本計画の対象施設における施設方針を、次のとおり定めます。

また、施設内の建物ごとに、その状態や管理状況等を分析し、今後の管理方針を次のとおり定めます。

表 施設方針及び建物別管理方針

施設名	施設方針	建物名	建物別管理方針
温故館	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
高齢者センター	譲渡	主棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
	譲渡	別棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
養護老人ホーム和みの郷かなや	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
大佐ひとりぐらし老人等共同生活住宅	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
大佐老人工芸館	廃止	主棟	計画期間内に、施設を廃止します。
神郷地域福祉センター	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
哲多町介護老人保健施設すずらん	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内に中規模改修を行います。
特別養護老人ホーム哲西荘	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内に機械修繕に併せて、中規模改修を実施します。
ケアハウスてっせい	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内に機械修繕に併せて、中規模改修を実施します。
哲西高齢者生活福祉センター	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内に機械修繕に併せて、中規模改修を実施します。
	廃止	居住棟	入居募集は行わず、利用がなくなった時点で施設を廃止します。それまでは、必要な修繕のみ行います。
哲西老人憩いの家	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。

●特殊事情

- ・温故館は、必要な修繕のみ行いますが、修繕が増加するようであれば、建替えや他施設との複合化を検討します。
- ・施設方針が継続となっている施設についても、条件が整えば指定管理者等に譲渡を検討します。

7 対策工事等の実施時期及び費用

計画期間内に実施する建物ごとの対策工事等の実施時期（実施年度）及び概算費用は、次のとおりです。なお、修繕箇所及び概算費用は計画策定時のものであり、対策工事実施前の詳細設計により、精査を行います。また、実施年度についてはあくまで見込みであり、関係機関との協議結果などによっては変更となる可能性があります。

表 建物ごとの対策工事等の計画

施設名	建物名	対策内容	概算費用 (千円)	実施年度(令和)						
				2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年
温故館	主棟	維持管理	0							
高齢者センター	主棟	維持管理	0							
	別棟	維持管理	0							
養護老人ホーム和みの郷 かなや	主棟	維持管理	0							
大佐ひとり暮らし老人等 共同生活住宅	主棟	維持管理	0							
大佐老人工芸館	主棟	解体	2,000					解体		
神郷地域福祉センター	主棟	維持管理	0							
哲多町介護老人保健施設 すずらん	主棟	中規模 改修	23,502				中規模改修			
特別養護老人ホーム哲西 荘	主棟	中規模 改修	196,350		中規模改修					
ケアハウスてっせい	主棟	中規模 改修	上記に含 める		中規模改修					
哲西高齢者生活福祉セ ンター	主棟	中規模 改修	上記に含 める		中規模改修					
	居住棟	廃止	0				廃止			
哲西老人憩いの家	主棟	維持管理	0							

※実施年度に何も記載がない施設は、計画期間内に実施する対策工事はありません。

●対策工事内容の概要

- ・大佐老人工芸館は、利用の見込みがないため施設を廃止し、解体を行います。
- ・哲多町介護老人保健施設すずらんは、給湯設備のうちバルク貯槽の交換期限を迎えるため、交換と併せて給湯設備、電話設備、電気設備の改修を行います。施設の運営を続けながら改修を行うため、4年に分散して実施します。
- ・特別養護老人ホーム哲西荘、ケアハウスてっせい、哲西高齢者生活福祉センターは、機械の老朽化が激しいため、機械修繕に併せて、中規模改修を実施します。