

尾張あさひ苑
個別施設計画

令和3年3月
令和8年3月改訂

尾張旭市

1 尾張あさひ苑個別施設計画策定の目的

本計画は、「尾張旭市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとの方向性を示すため、尾張あさひ苑の状況やあり方、今後の修繕計画などを示すために策定する。

2 対象施設

本個別施設計画の対象施設は以下の4施設とする。

- 尾張あさひ苑 保養センター
- 尾張あさひ苑 ポンプ室
- 尾張あさひ苑 倉庫棟
- 尾張あさひ苑 従業員宿舎

3 計画期間

令和2年度（2020年度）から令和38年度（2056年度）まで

4 施設の状態等

施設の現状を把握するため、劣化状況調査を実施し、施設の状態等を総合評価表、建物評価表、維持管理費一覧で示す。

(1) 総合評価表

施設名	建物評価			維持管理費※ (1㎡あたりの維持管理費平均)
	試算上の区分	構造躯体 (資産老朽化比率)	構造躯体以外 (劣化状況調査結果による健全度)	
尾張あさひ苑 保養センター	長寿命化	87%	62	36,267,499円 (18,616円)
尾張あさひ苑 ポンプ室	長寿命化	99%	64	191,746円 (18,616円)
尾張あさひ苑 倉庫棟	長寿命化	99%	50	362,083円 (18,616円)
尾張あさひ苑 従業員宿舎	長寿命化	99%	55	2,615,002円 (18,616円)

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

(2) 建物評価表及び維持管理費一覧

ア 尾張あさひ苑 保養センター

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
E202	尾張あさひ苑 保養センター	昭和54年	RC造	47年	1,948.18㎡
		(1979年)			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
不合格	-	実施済	なし	87%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
A	A	C	C	C	62

<維持管理費一覧>※

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
35,781,029円	41,856,196円	36,190,592円	31,638,852円	35,870,827円	36,267,499円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均			
1,948.18㎡		18,616円			

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

イ 尾張あさひ苑 ポンプ室

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
E202	尾張あさひ苑 ポンプ室	昭和54年	CB造	34年	10.30㎡
		(1979年)			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
-	未実施	未実施	なし	99%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
A	B	C	B	B	64

<維持管理費一覧>※

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
189,174円	221,293円	191,339円	167,274円	189,649円	191,746円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均			
10.30㎡		18,616円			

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

ウ 尾張あさひ苑 倉庫棟

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
E202	尾張あさひ苑 倉庫棟	昭和56年 (1981年)	木造	15年	19.45 m ²
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
新耐震基準	-	不要	ヒビあり	99%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
C	B	C	C	C	50

<維持管理費一覧>※

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
357,226円	417,879円	361,315円	315,872円	358,123円	362,083円
延床面積		1 m ² あたりの維持管理費平均			
19.45 m ²		18,616円			

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

エ 尾張あさひ苑 従業員宿舎

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
E202	尾張あさひ苑 従業員宿舎	昭和56年 (1981年)	木造	22年	140.47 m ²
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
新耐震基準	-	不要	なし	99%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
A	B	C	C	C	55

<維持管理費一覧>※

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
2,579,926円	3,017,965円	2,609,457円	2,281,262円	2,586,401円	2,615,002円
延床面積		1 m ² あたりの維持管理費平均			
140.47 m ²		18,616円			

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

5 対策の優先順位の考え方

市民の健康増進を図り「健康都市」の推進に寄与するとともに、市民に保養・憩い・交流の場を提供することを目的として昭和 55 年に設置された施設であり、指定管理によって管理運営を行っている。

良質な温泉や南信州の自然を満喫することができ、市内在住の高齢者・障がい者や市内在勤者等を始め、年代を問わず多くの人に利用されている。

当該施設は市民の保養所であるため、対策の優先順位としては、宿泊施設である保養センターを優先とし、次いで施設運営に必要な不可欠であるポンプ室とする。

大規模な施設となるため、老朽化への対策費用は多額となることが想定されるが、市民の保養所として果たす役割は大きく、市の主要施設の一つとして、計画的な保全を行っていくことで、経費を削減しつつ、施設の長寿命化を目指すものとする。

6 修繕計画

計画的に施設の改修や長寿命化工事を実施するにあたり、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）などを参考にし、本個別施設計画では目標耐用年数を 80 年（木造・CB 造は 50 年）と設定する。

目標耐用年数を目安として、計画的な改修等の実施について、保全マネジメントシステムを活用した修繕計画は別表のとおりとする。

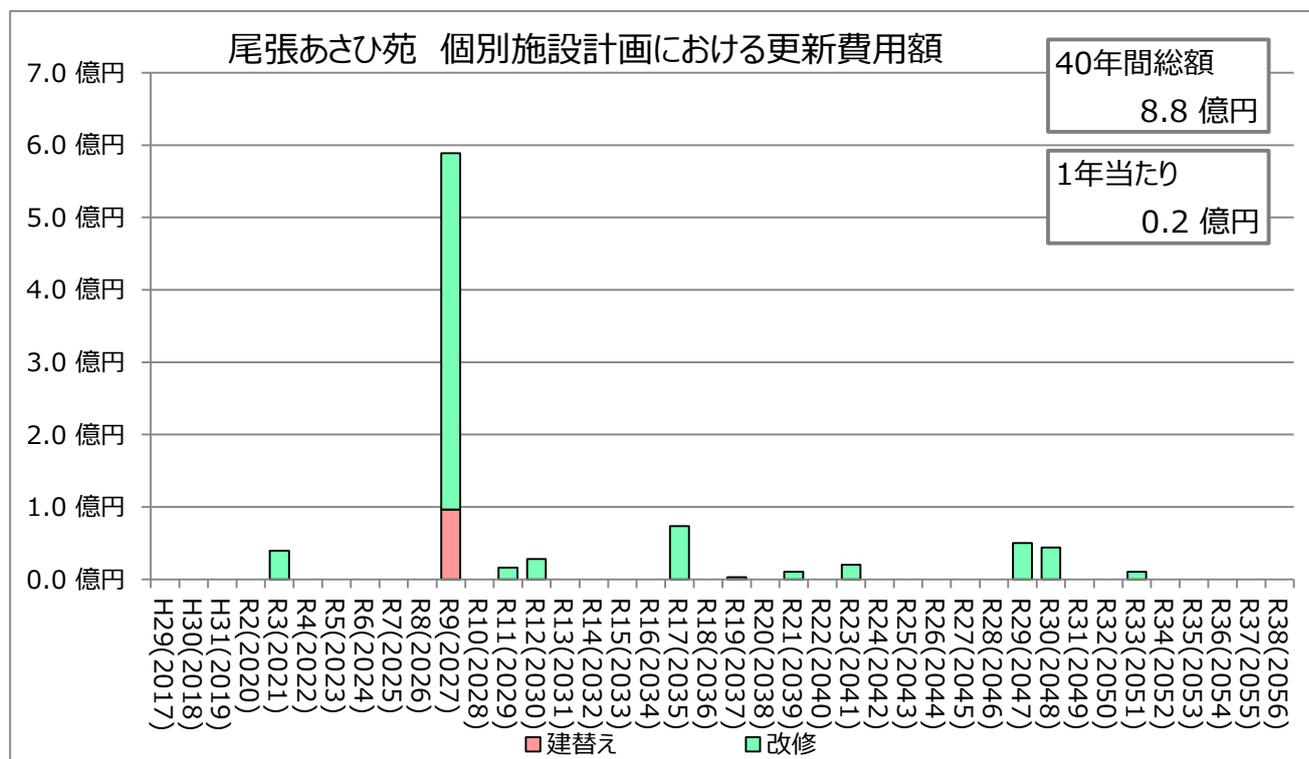
7 対策費用

目標耐用年数を80年（木造・CB造は50年）と設定した修繕計画によって得られた対策費用額と、耐用年数を60年と仮定し「公共施設等更新費用試算ソフト」の試算方法に準じて試算した費用額（以下「標準耐用年数で更新した場合の費用額」という。）を比較し、長寿命化による効果額を算出する。

なお、標準耐用年数で更新した場合の費用額の試算では、公共建築物の耐用年数を60年に設定し、建築後60年を経過すると建替えるものとする。また、大規模改修は、建築後30年で実施するものとする。用いる公共建築物の更新単価は、近年の建設物価の急激な上昇等を踏まえ、国土交通省による「建設工事費デフレーター」より算出した建設工事費の物価上昇率を加味し設定した単価とする。

(1) 修繕計画によって得られた計画期間の対策費用額

尾張あさひ苑 保養センター	787,699 千円
尾張あさひ苑 ポンプ室	5,720 千円
尾張あさひ苑 倉庫棟	10,868 千円
尾張あさひ苑 従業員宿舎	80,080 千円
合計	884,367 千円



(2) 標準耐用年数で更新した場合の費用額（耐用年数 60 年）

スポーツ・レジャー系施設の更新単価

（大規模改修：25 万円/㎡、建替え：45 万円/㎡）

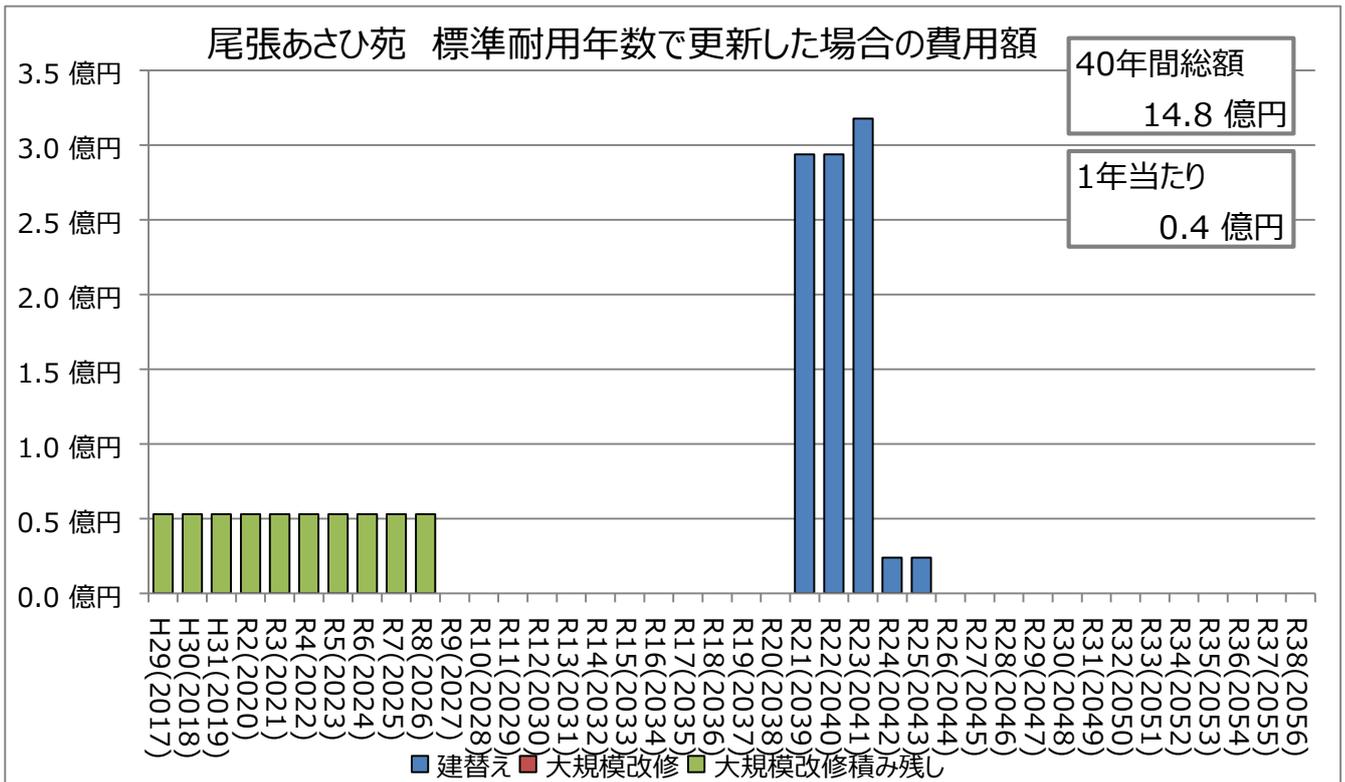
尾張あさひ苑 保養センター	
30 年経過時の大規模改修（2009 年）	$25 \text{ 万} \times 1,948.18 \text{ m}^2 = 487,045 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2039 年）	$45 \text{ 万} \times 1,948.18 \text{ m}^2 = 876,681 \text{ 千円}$
合計	1,363,726 千円

尾張あさひ苑 ポンプ室	
30 年経過時の大規模改修（2009 年）	$25 \text{ 万} \times 10.30 \text{ m}^2 = 2,575 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2039 年）	$45 \text{ 万} \times 10.30 \text{ m}^2 = 4,635 \text{ 千円}$
合計	7,210 千円

尾張あさひ苑 倉庫棟	
30 年経過時の大規模改修（2011 年）	$25 \text{ 万} \times 19.45 \text{ m}^2 \div 4,863 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2041 年）	$45 \text{ 万} \times 19.45 \text{ m}^2 \div 8,753 \text{ 千円}$
合計	13,615 千円

尾張あさひ苑 従業員宿舎	
30 年経過時の大規模改修（2011 年）	$25 \text{ 万} \times 140.47 \text{ m}^2 \div 35,118 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2041 年）	$45 \text{ 万} \times 140.47 \text{ m}^2 \div 63,212 \text{ 千円}$
合計	98,329 千円

更新費用合計	1,482,880 千円
--------	--------------



(3) 長寿命化による効果額（標準耐用年数で更新した場合の費用額との比較）

$$884,367 \text{ 千円} - 1,482,880 \text{ 千円} = \underline{-598,513 \text{ 千円}}$$

