

老人いこいの家（11 施設）  
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 老人いきいの家（11 施設）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、老人いきいの家（11 施設）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 11 施設とする。

- 中部老人いきいの家
- 西部老人いきいの家
- 城前老人いきいの家
- 城山老人いきいの家
- 井田老人いきいの家
- 出屋敷老人いきいの家
- 旭台老人いきいの家
- 瑞鳳老人いきいの家
- 平子老人いきいの家
- 中央通老人いきいの家
- ともえ老人いきいの家

## 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）	
中部	長寿命化	99%	40	1,070,061 円 （3,230 円）
西部	長寿命化	99%	40	627,068 円 （9,452 円）

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)	
城前	長寿命化	99%	40	535,081 円 (7,832 円)
城山	長寿命化	94%	62	1,873,667 円 (2,557 円)
井田	長寿命化	99%	62	589,179 円 (5,882 円)
出屋敷	長寿命化	99%	62	683,057 円 (5,481 円)
旭台	長寿命化	99%	65	579,655 円 (6,733 円)
瑞鳳	長寿命化	99%	62	768,034 円 (4,105 円)
平子	長寿命化	99%	62	726,271 円 (8,253 円)
中央通	長寿命化	99%	65	763,829 円 (7,592 円)
ともえ	長寿命化	99%	65	550,273 円 (5,608 円)

※過去5年間の工事請負費を除く。

(2) 建物評価表及び維持管理費一覧

ア 中部老人いこいの家

<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
H401	中部老人 いこいの家	昭和46年	S造	34年	331.3㎡
		(1971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	
旧耐震基準	不合格	実施済	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
C	C	C	C	C	40

<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
1,033,176円	1,656,988円	678,188円	695,543円	1,286,411円	1,070,061円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均			
331.3㎡		3,230円			

イ 西部老人いこいの家

<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
H402	西部老人 いこいの家	昭和50年	木造	22年	66.34㎡
		(1975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	
旧耐震基準	合格	不用	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
C	C	C	C	C	40

<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
621,110 円	929,879 円	424,088 円	541,517 円	618,745 円	627,068 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
66.34 m <sup>2</sup>		9,452 円			

ウ 城前老人いこいの家

<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
H405	城前老人 いこいの家	昭和 53 年	木造	22 年	68.32 m <sup>2</sup>
		(1978 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	
旧耐震基準	合格	不用	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
C	C	C	C	C	40

<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
429,902 円	1,023,439 円	394,745 円	405,350 円	421,969 円	535,081 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
68.32 m <sup>2</sup>		7,832 円			

工 城山老人いこいの家

<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
H410	城山老人 いこいの家	昭和55年	RC造	47年	732.75㎡
		(1980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	
旧耐震基準	合格	不用	なし	94%	
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	C	B	B	B	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
1,265,204円	2,692,673円	2,446,252円	1,236,252円	1,727,952円	1,873,667円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均			
732.75㎡		2,557円			

才 井田老人いこいの家

<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
H412	井田老人 いこいの家	昭和59年	木造	22年	100.17㎡
		(1984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	
新耐震基準	-	-	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
C	C	B	B	B	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
518,943 円	806,152 円	470,439 円	580,517 円	569,844 円	589,179 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
100.17 m <sup>2</sup>		5,882 円			

カ 出屋敷老人いこいの家

<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
H406	出屋敷老人 いこいの家	平成元年	木造	22 年	124.63 m <sup>2</sup>
		(1989 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	
新耐震基準	-	-	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
C	C	B	B	B	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
518,591 円	1,255,890 円	411,119 円	636,414 円	593,269 円	683,057 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
124.63 m <sup>2</sup>		5,481 円			

キ 旭台老人いこいの家

<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
H407	旭台老人 いこいの家	平成元年	木造	22年	86.09 m <sup>2</sup>
		(1989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	
新耐震基準	-	-	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
B	C	B	B	B	65

<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
416,433円	1,176,202円	401,980円	409,512円	494,149円	579,655円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
86.09 m <sup>2</sup>		6,733円			

ク 瑞鳳老人いこいの家

<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
H408	瑞鳳老人 いこいの家	平成2年	木造	22年	187.11 m <sup>2</sup>
		(1990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	
新耐震基準	-	-	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
C	C	B	B	B	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
602,074 円	994,443 円	672,285 円	742,915 円	828,451 円	768,034 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
187.11 m <sup>2</sup>		4,105 円			

ケ 平子老人いこいの家

<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
H409	平子老人 いこいの家	平成 2 年	木造	22 年	88.0 m <sup>2</sup>
		(1990 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	
新耐震基準	-	-	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
C	C	B	B	B	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
1,223,240 円	1,031,949 円	557,648 円	406,268 円	412,252 円	726,271 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
88.0 m <sup>2</sup>		8,253 円			

コ 中央通老人いこいの家

<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
H411	中央通老人 いこいの家	平成4年	木造	22年	100.61 m <sup>2</sup>
		(1992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	
新耐震基準	-	-	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
B	C	B	B	B	65

<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
602,443円	1,066,312円	643,411円	718,844円	788,135円	763,829円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
100.61 m <sup>2</sup>		7,592円			

サ ともえ老人いこいの家

<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
H413	ともえ老人 いこいの家	平成7年	木造	22年	98.12 m <sup>2</sup>
		(1995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	
新耐震基準	-	-	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
B	C	B	B	B	65

<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
414,273 円	1,168,542 円	385,553 円	394,961 円	388,036 円	550,273 円
延床面積		1 m <sup>2</sup> あたりの維持管理費平均			
98.12 m <sup>2</sup>		5,608 円			

## 5 対策の優先順位の考え方

高齢者に対し、教養の向上やレクリエーション等のための場を提供し、高齢者の心身の健康の増進を図ることを目的として昭和40年に厚生省社会局長が各都道府県知事に通知した「老人憩の家設置運営要綱」による高齢者福祉の施設であり、昭和46年度から平成7年度までに14か所設置された。

東部市民センター内に併設されている「東部老人いこいの家」や「城山老人いこいの家」、「出屋敷老人いこいの家」を除く9か所のいこいの家は、尾張旭市シニアクラブ連合会に管理を委託している。

60歳以上の高齢者が無料で使用できる施設であり、地域シニアクラブの活動拠点として、総会や会議などで使用したり、カラオケ、囲碁、健康麻雀、らくらく筋トレなどで利用している。今後も高齢者が増加する中、地域に歩いて行ける「集いの場」の会場として、老人いこいの家は重要な役割を果たすと考えられるため、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が、老朽化が進んでいたり、利用者数が減少しているいこいの家もあるため、近隣の他施設との調整により統合できる可能性はある。

## 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。

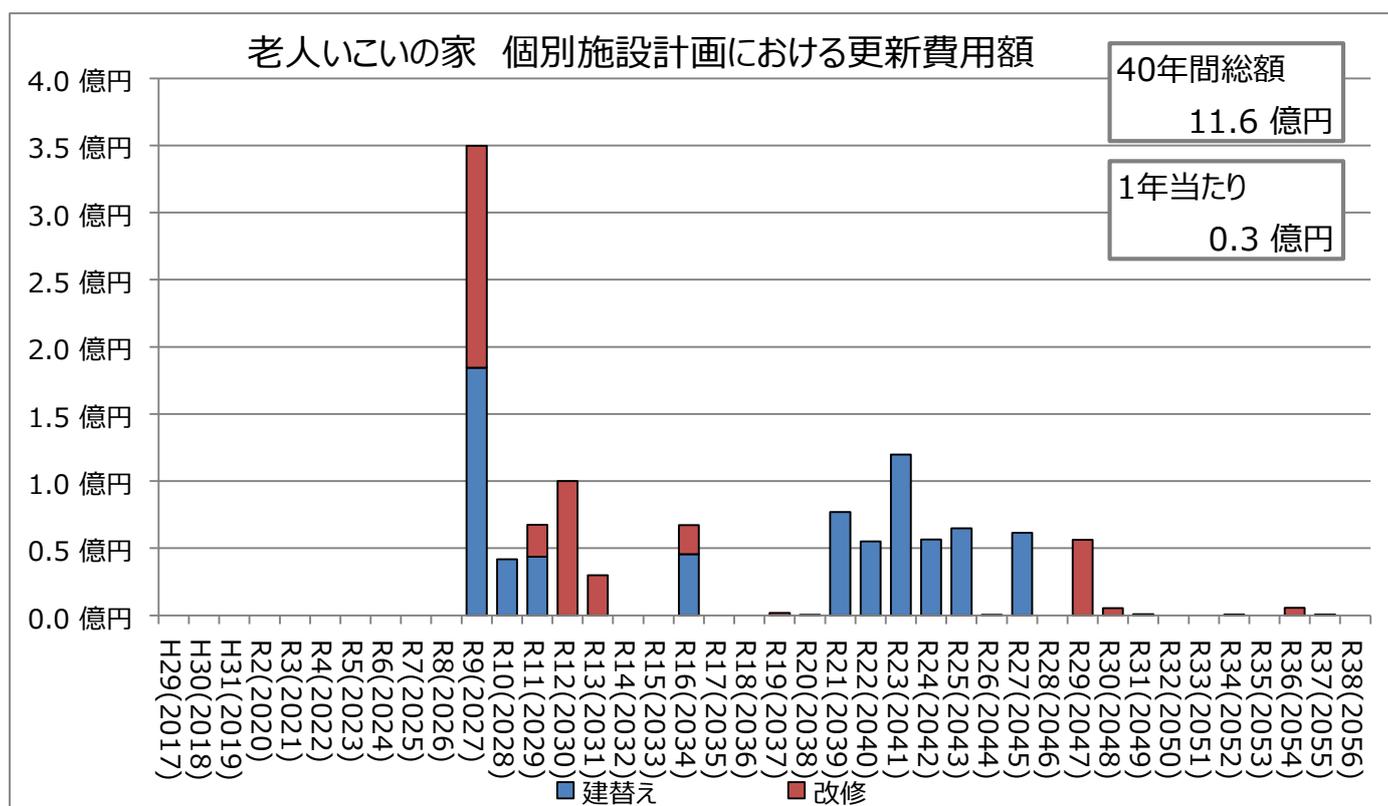
## 7 対策費用

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

中部老人いきいの家	205,447千円
西部老人いきいの家（木造）	46,998千円
城前老人いきいの家（木造）	49,462千円
城山老人いきいの家	189,502千円
井田老人いきいの家（木造）	51,616千円
出屋敷老人いきいの家（木造）	110,945千円
旭台老人いきいの家（木造）	73,957千円
瑞鳳老人いきいの家（木造）	167,512千円
平子老人いきいの家（木造）	80,197千円
中央通老人いきいの家（木造）	95,279千円
ともえ老人いきいの家（木造）	91,264千円
合計	1,162,179千円

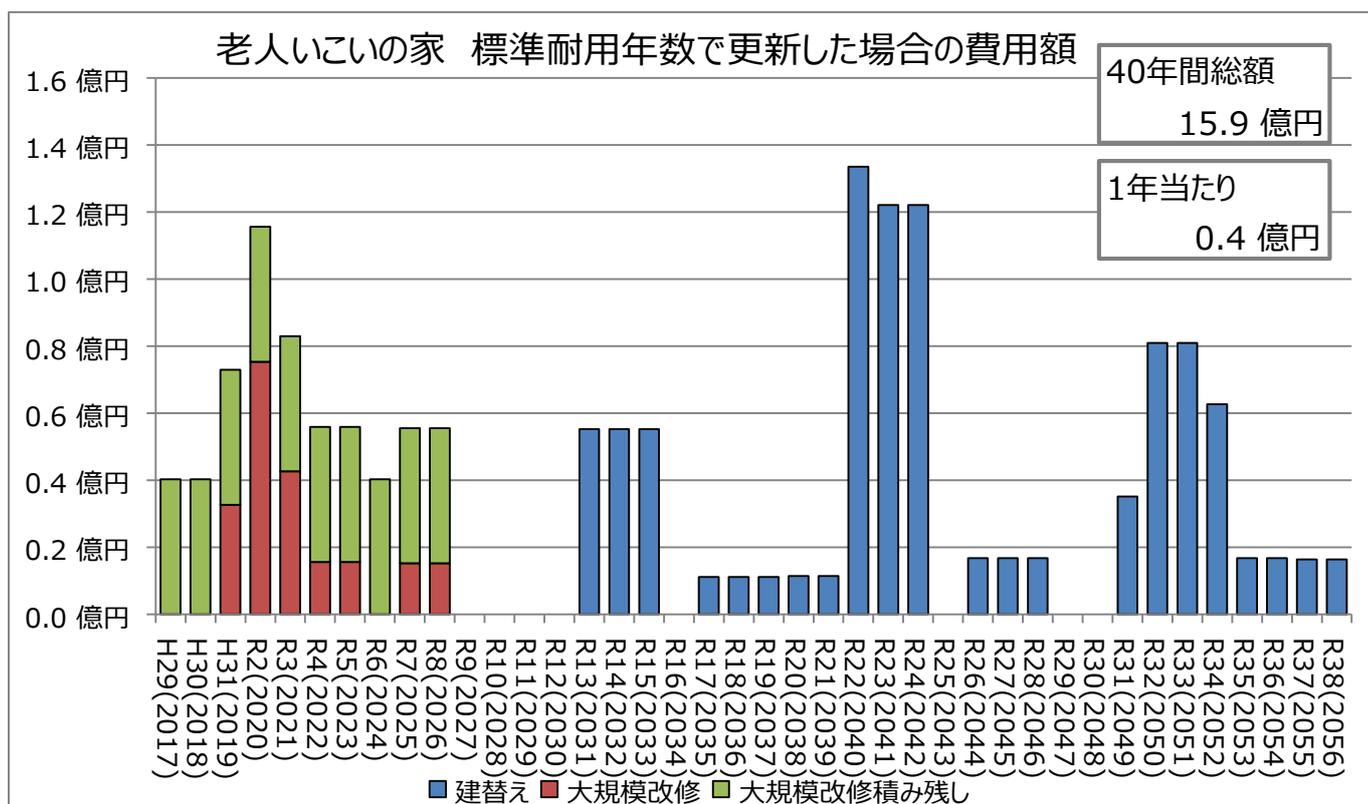


(2) 標準耐用年数で更新した場合の費用額（耐用年数 60 年）

集会施設の更新単価（大規模改修：31 万円/㎡、建替え：50 万円/㎡）

施設名	30 年経過時の大規模改修	60 年経過時の建替え	合計
中部	31 万×331.3 ㎡=102,703 千円	50 万×331.3 ㎡=165,650 千円	268,353 千円
西部	31 万×66.34 ㎡=20,565 千円	50 万×66.34 ㎡= 33,170 千円	53,735 千円
城前	31 万×68.32 ㎡=21,179 千円	50 万×68.32 ㎡= 34,160 千円	55,339 千円
城山	31 万×732.75 ㎡=227,153 千円	50 万×732.75 ㎡=366,375 千円	593,528 千円
井田	31 万×100.17 ㎡=31,053 千円	50 万×100.17 ㎡=50,085 千円	81,138 千円
出屋敷	31 万×124.63 ㎡=38,635 千円	50 万×124.63 ㎡=62,315 千円	100,950 千円
旭台	31 万×86.09 ㎡=26,688 千円	50 万×86.09 ㎡=43,045 千円	69,733 千円
瑞鳳	31 万×187.11 ㎡=58,004 千円	50 万×187.11 ㎡=93,555 千円	151,559 千円
平子	31 万×88.0 ㎡=27,280 千円	50 万×88.0 ㎡=44,000 千円	71,280 千円
中央通	31 万×100.61 ㎡=31,189 千円	50 万×100.61 ㎡=50,305 千円	81,494 千円
ともえ	31 万×98.12 ㎡=30,417 千円	50 万×98.12 ㎡×2/3=32,707 千円	63,124 千円

更新費用合計	1,590,233 千円
--------	--------------



※ ともえ老人いこいの家は建替え期間が 2055～2057 年のため、計画期間の 2 か年分を計上する。

(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）

$$1,162,179 \text{ 千円} - 1,590,223 \text{ 千円} = -428,044 \text{ 千円}$$

