

尾張あさひ苑 個別施設計画

令和3年3月

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） | |
| 保養センタ ー | 長寿命化 | 84% | 84 | 26,488,194 円 （13,353 円） |
| ポンプ室 | 長寿命化 | 99% | 77 | 137,670 円 （13,353 円） |
| 倉庫棟 | 長寿命化 | 99% | 72 | 76,780 円 （13,353 円） |
| 従業員宿舎 | 長寿命化 | 99% | 77 | 1,875,704 円 （13,353 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

<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 55 年 | RC造 | 47 年 | 1983.68 ㎡ |
| | | (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 | |
| 不合格 | - | 実施済 | なし | 84% | |
| 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 | B | B | B | 84 |

<尾張あさひ苑 保養センター 維持管理費一覧>

| H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | 5 年間の平均 |
|------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 20,226,625 円 | 47,514,682 円 | 21,324,707 円 | 22,683,682 円 | 20,691,332 円 | 26,488,206 円 |
| 延床面積 | | 1 m ² あたりの維持管理費平均 | | | |
| 1983.68 m ² | | 13,353 円 | | | |

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

<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 55 年 | CB造 | 34 年 | 10.31 ㎡ |
| | | (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 | |
| - | 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 | B | B | B | 77 |

<尾張あさひ苑 ポンプ室 維持管理費一覧>

| H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | 5 年間の平均 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 105,126 円 | 246,953 円 | 110,833 円 | 117,896 円 | 107,541 円 | 137,670 円 |

| | | | | |
|----------------------|------------------------------|--|--|--|
| | | | | |
| 延床面積 | 1 m ² あたりの維持管理費平均 | | | |
| 10.31 m ² | 13,353 円 | | | |

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

<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 | 木造 | 15 年 | 19.87 m ² |
| | | (1981 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 | - | 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 | B | B | B | 72 |

<尾張あさひ苑 倉庫棟 維持管理費一覧>

| H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | 5 年間の平均 |
|----------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 202,605 円 | 475,942 円 | 213,604 円 | 227,216 円 | 207,260 円 | 265,325 円 |
| 延床面積 | 1 m ² あたりの維持管理費平均 | | | | |
| 19.87 m ² | 13,353 円 | | | | |

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

<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 | 木造 | 22 年 | 140.47 m ² |
| | | (1981 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 | - | 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 | B | B | B | 77 |
|---|---|---|---|---|----|

<尾張あさひ苑 従業員宿舎 維持管理費一覧>

| H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | 5 年間の平均 |
|-----------------------|-------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1,432,305 円 | 3,364,649 円 | 1,510,063 円 | 1,606,296 円 | 1,465,212 円 | 1,875,705 円 |
| 延床面積 | | 1 m ² あたりの維持管理費平均 | | | |
| 140.47 m ² | | 13,353 円 | | | |

※維持管理費については、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不可欠であるブロー室とポンプ室のとする。

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

計画的に施設の大規模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 年と設定する。

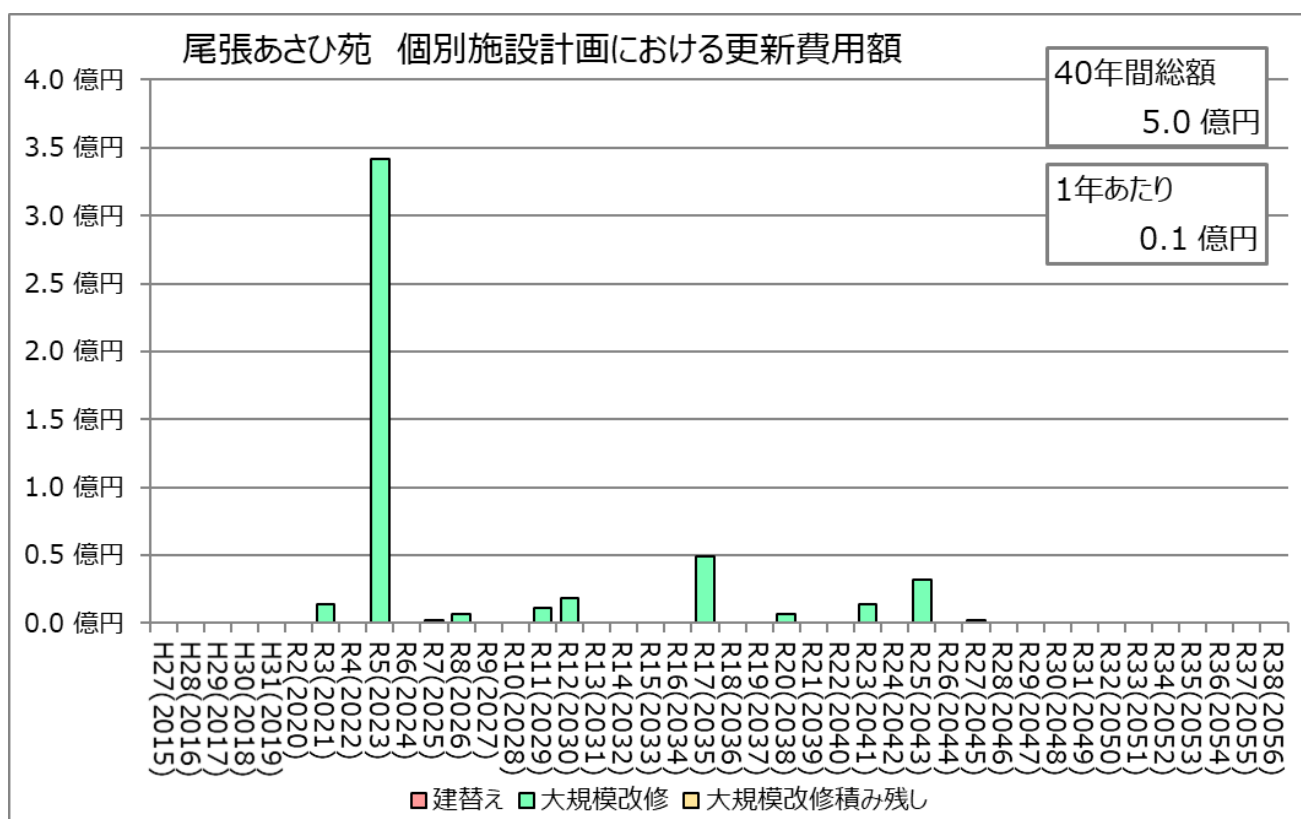
目標耐用年数を目安として、計画的な大規模改修等の実施について、保全マネジメントシステム（BIMMS）を活用した修繕計画は別表のとおりとする。

7 対策費用

目標耐用年数を 80 年と設定した修繕計画によって得られた対策費用と、耐用年数を 60 年と仮定し試算した尾張旭市公共施設等総合管理計画における対策費用を比較し、効果額（尾張旭市公共施設等総合管理計画への影響額）を算出する。

(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 | 475,388 千円 |
| 尾張あさひ苑 ポンプ室 | 1,206 千円 |
| 尾張あさひ苑 倉庫棟 | 2,165 千円 |
| 尾張あさひ苑 従業員宿舎 | 18,147 千円 |
| 合計 | 496,906 千円 |



- (2) 尾張旭市公共施設総合管理計画における更新費用額（耐用年数 60 年）
 集会施設の更新単価（大規模改修：20 万円/㎡、建替え：36 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（2010 年） | 20 万×1983.68 ㎡＝396,736 千円 |
| 60 年経過時の建替え（2040 年） | 36 万×1983.68 ㎡＝714,125 千円 |
| 合計 | 1,110,861 千円 |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 尾張あさひ苑 ポンプ室 | |
| 30 年経過時の大規模改修（2010 年） | 20 万×10.31 ㎡＝2,062 千円 |
| 60 年経過時の建替え（2040 年） | 36 万×10.31 ㎡＝7,423 千円 |
| 合計 | 9,485 千円 |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 尾張あさひ苑 倉庫棟 | |
| 30 年経過時の大規模改修（2011 年） | 20 万×19.83 ㎡＝3,966 千円 |
| 60 年経過時の建替え（2041 年） | 36 万×19.83 ㎡＝7,139 千円 |
| 合計 | 11,105 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） | 20 万×140.47 ㎡＝28,094 千円 |
| 60 年経過時の建替え（2041 年） | 36 万×140.47 ㎡＝50,569 千円 |
| 合計 | 78,663 千円 |

| | |
|--------|--------------|
| 更新費用合計 | 1,210,114 千円 |
|--------|--------------|

- (3) 長寿命化による効果額（尾張旭市公共施設等総合管理計画における対策費用との比較）

$$496,906 \text{ 千円} - 1,210,114 \text{ 千円} = \underline{\underline{-713,208 \text{ 千円}}}$$

