

大和郡山市福祉ゾーン
再整備基本計画（案）

令和 3 年 12 月
大和郡山市

目 次

計画の背景と目的	1
第 1 章.検討にあたっての条件整理	3
1-1.対象地区の概況	3
(1) 対象地区の沿革	3
(2) 周辺の人口及び開発動向	7
(3) 法規制等	9
(4) 既存建物の状況	11
(5) 交通アクセス	15
(6) 周辺土地利用及び都市基盤整備の状況等	17
1-2.上位関連計画における位置づけ	20
(1) 本地区の位置づけ（将来都市像）	20
(2) 福祉に対する考え方	23
(3) 公共施設に対する考え方	26
(4) その他市民生活支援に対する考え方	27
(5) 上位関連計画のまとめ	28
1-3.福祉ゾーンが担っている役割・機能	30
(1) 福祉関連施策の抽出・分類	30
(2) 既存施設の設置目的・行う事業との比較	33
1-4.市民・利用者等のニーズ	35
(1) 既往アンケート等の再分析	35
(2) 利用団体等ヒアリング	41
(3) 市民・利用者等のニーズのまとめ	44
1-5.施設の利用実態	45
(1) 老人福祉センター	45
(2) 社会福祉会館	49
(3) 施設の利用実態のまとめ	50
1-6.施設の維持管理運営	51
(1) 老人福祉センター	51
(2) 社会福祉会館	54
(3) 施設の維持管理運営のまとめ	56

1-7.施設の老朽化	57
(1) 老人福祉センター	57
(2) 社会福祉会館.....	67
(3) 施設の老朽化状況のまとめ.....	83
1-8.関連施設の立地動向	84
(1) 関連施設の立地動向.....	84
(2) 関連施設立地動向のまとめ.....	93
第2章.再整備にあたっての問題・課題の整理	94
2-1.問題点の抽出	94
(1) 老人福祉センターの問題点の抽出.....	94
(2) 社会福祉会館の問題点の抽出.....	95
(3) その他の問題点の抽出	96
2-2.課題の整理.....	97
(1) 検討の視点.....	97
(2) 老人福祉センターの課題の整理.....	98
(3) 社会福祉会館の課題の整理.....	100
(4) その他の課題の整理.....	102
2-3.課題を踏まえた事例調査	104
第3章.再整備にあたっての基本的な考え方	107
3-1.再整備にあたっての基本的な考え方.....	107
(1) 福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）	107
(2) 既存施設再整備にあたっての基本的な考え方（施設整備コンセプト）	108
3-2.必要機能及び適正規模の検討.....	109
(1) 施設再整備の必要機能の検討.....	109
3-3.再整備手法の検討	111
(1) 建て替え等手法の考え方（建て替え、耐震補強、取壊し等の比較検討）	111
(2) 整備管理運営手法の考え方.....	113
(3) 官民連携手法の考え方	115
(4) 整備費用に対する考え方.....	117
(5) その他再整備にあたって必要な検討	118
3-4.再整備計画案（マスタープラン）の作成.....	119

(1) 再整備計画案（機能構成・規模・ゾーニング・動線）の作成.....	119
(2) 概算事業費及び財源計画の作成.....	133
(3) ランニングコストの算出.....	134
(4) 整備スケジュールの作成.....	134
(5) 再整備計画案（マスタープラン）の比較検討.....	137
(6) 今後の課題.....	139

計画の背景と目的

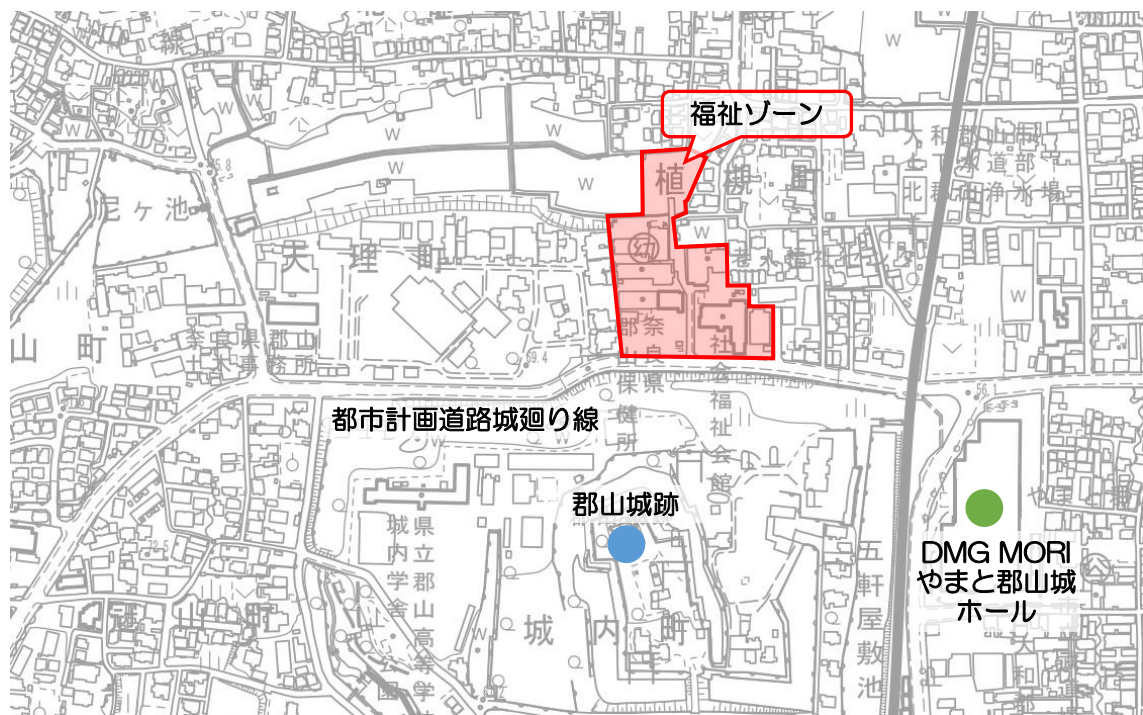
近年の福祉を取り巻く環境は、少子高齢化や人口減少等の人口構造の変化、ひとり暮らし高齢者や高齢夫婦のみ世帯の増加等の家族形態の変容による家族内見守りや介護機能の低下、コミュニティの脆弱化による地域からの孤立化等、近年大きく変化しています。

一方で、高度経済成長や昭和40年から昭和50年代の急激な人口増加と都市化に伴い、市民ニーズに応える形で集中的に整備してきた公共施設が、老朽化により一斉に更新時期を迎えることとなります。今後の公共施設等の整備や更新、維持管理等については、人口減少、少子高齢化等による利用需要の変化や財政状況を踏まえながら、効果的かつ計画的に取り組んでいく必要があります。

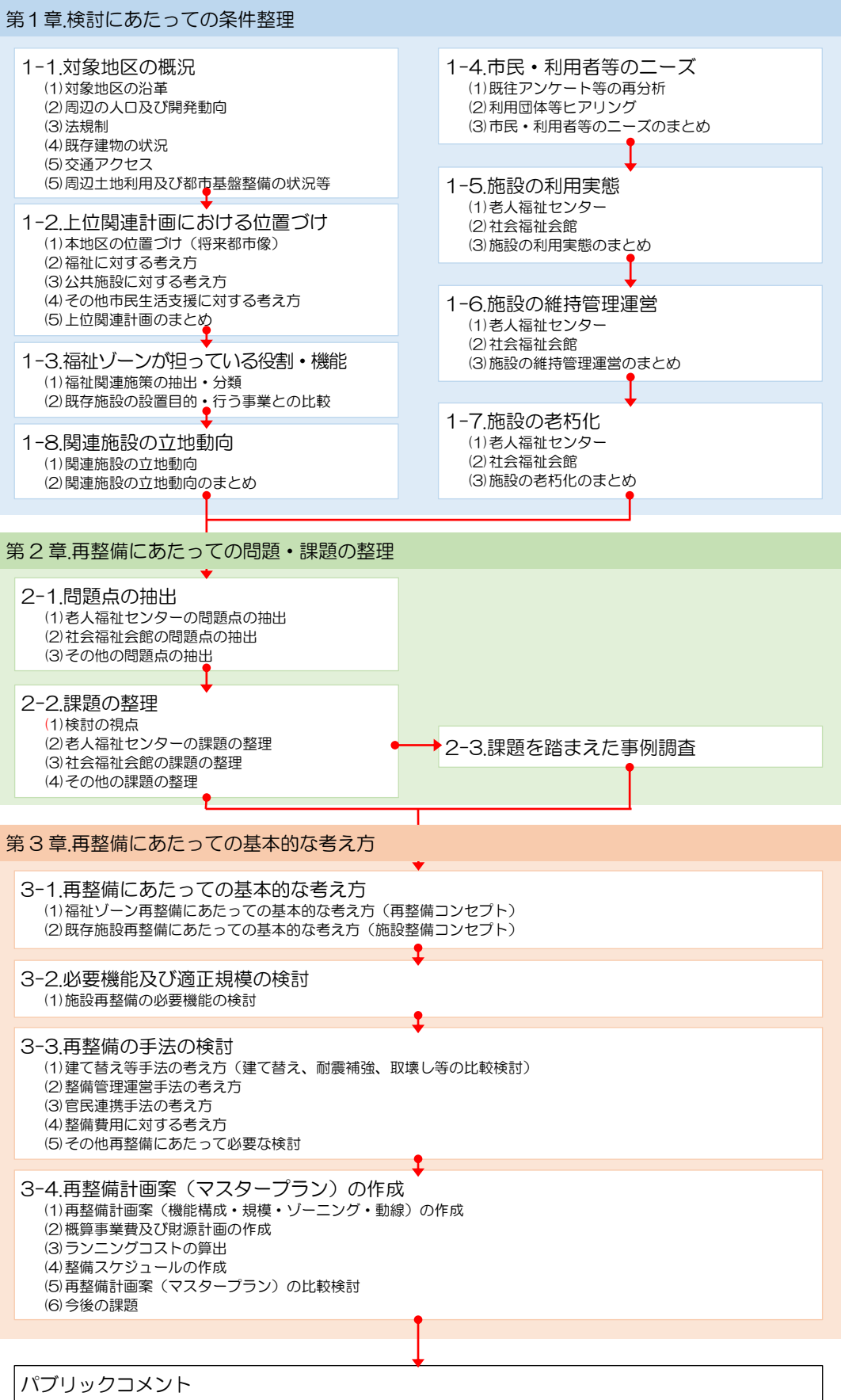
大和郡山市（以下、「本市」という。）の郡山城跡北側に位置する福祉ゾーンは、昭和46年に老人福祉センターがオープンしてから、昭和53年に社会福祉会館、昭和59年に郡山西保育園・ライフィン郡山が順次開設されました。令和2年に郡山西保育園の建替えを行い、現在は、旧保健所跡地が加わるとともに、県道城廻り線の道路拡張工事が進められています。

そのような状況を踏まえ、老朽化し耐震基準を満たさない老人福祉センターや社会福祉会館等のあり方について、福祉政策としての必要性や老朽化した公共施設の整備・更新の考え方等を踏まえて検討した上で、福祉ゾーンの再整備の方向性を示すことを目的に、「大和郡山市福祉ゾーン再整備計画」を策定しました。

なお、本計画の策定にあたっては、「大和郡山市福祉ゾーン整備審議会」に諮問した上で、審議会のご意見を伺いながら進めました。



図：福祉ゾーン位置図



図：業務フロー

第1章.検討にあたっての条件整理

1-1. 対象地区の概況

(1) 対象地区の沿革

- ・郡山城跡北側に位置する福祉ゾーンは、昭和46年の老人福祉センター開設以降、昭和53年に社会福祉会館、昭和59年に郡山西保育園・ライフイン郡山が順次開設されています
- ・その後、郡山保健所の移転に伴う跡地の購入、城廻り線拡幅に伴う社会福祉会館敷地及び旧保健所跡地の減少等を経て、現在の姿となっています
- ・ゾーンの面積は約1.3ha、土地は市所有地です

①.対象地区概況

郡山城跡北側に位置する福祉ゾーンには、本市の公共施設である老人福祉センターと社会福祉会館、郡山西保育園・ライフイン郡山、駐車場、旧郡山保健所跡地によって構成されています。なお、老人福祉センターと社会福祉会館は本市の福祉避難所に指定されています。

福祉ゾーンは、都市計画マスタープランの地域別構想では北地区に位置しています。また福祉ゾーンは、地域福祉計画の地域包括支援センター圏域では地域包括支援センター圏域、地区社協圏域では郡山地区に位置しています。

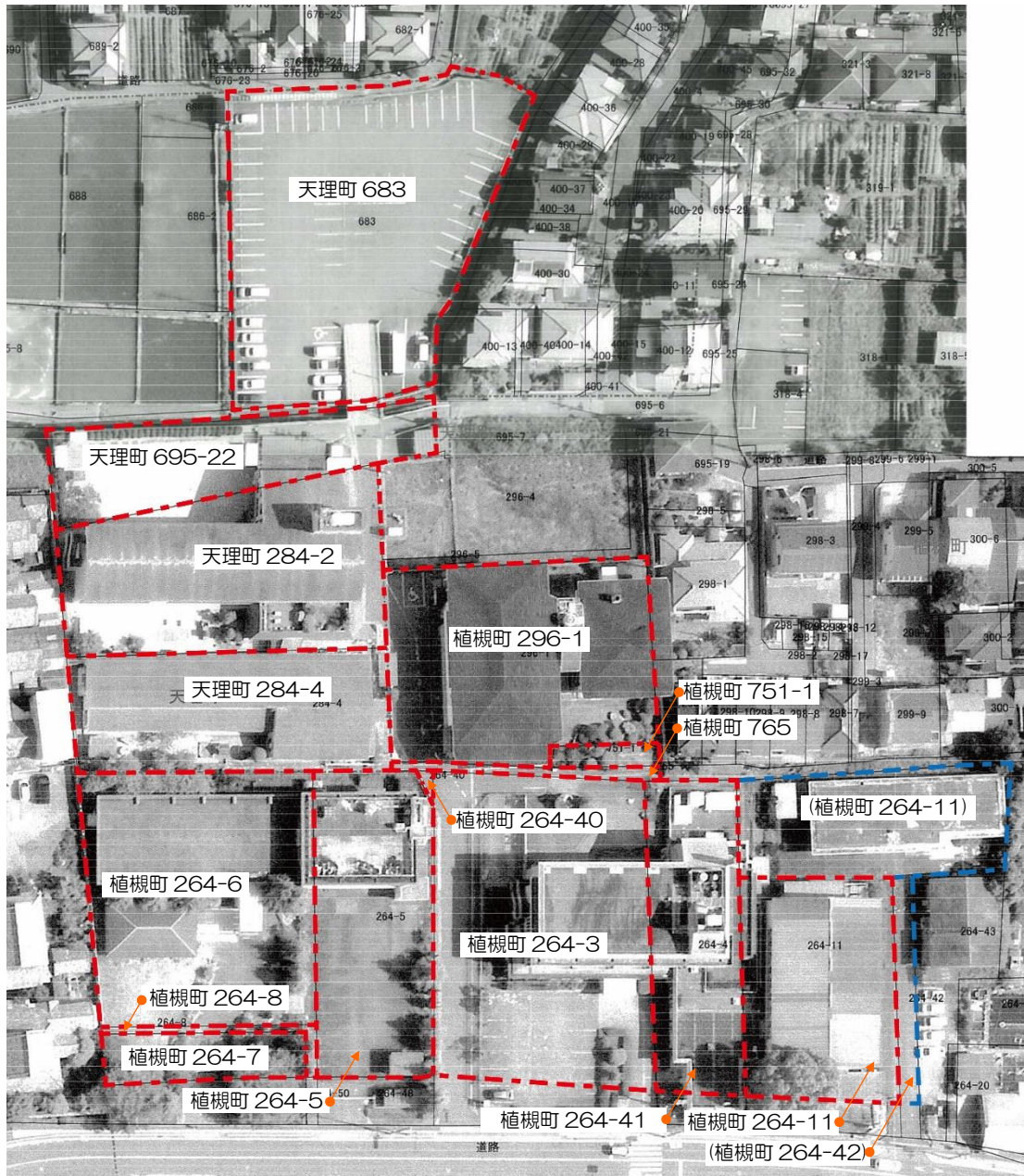


図：福祉ゾーン概況図

表：福祉ゾーンが位置する地区

計画		福祉ゾーンが位置する地区
都市計画マスタープラン	地域別構想	北地区
地域福祉計画	地域包括支援センター圏域	地域包括支援センター圏域
	地区社協圏域	郡山地区

福祉ゾーンの土地の概要を以下に示します。福祉ゾーンの土地はすべて本市所有となっています。なお、福祉ゾーン内の道路は、道路認定はされていません。



図：福祉ゾーンの土地の概要

表：福祉ゾーンの土地の概要

地番	地目	面積 (面積全体)	所有者
植槻町 264-3	宅地	1,885.28 m ²	大和郡山市
植槻町 264-11	宅地	1,075.83 m ² (1,751.64 m ²)	
植槻町 264-40	公衆用道路	7.27 m ²	
植槻町 264-41	池沼	767.00 m ²	
植槻町 296-1	田	1,190.00 m ²	
植槻町 296-5	田	156.00 m ²	
植槻町 751-1	宅地	119.00 m ²	
植槻町 765	公衆用道路	79.75 m ² (319.00 m ²)	
天理町 284-2	境内地	1,414.00 m ²	
天理町 284-4	境内地	993.00 m ²	
天理町 683	池沼	2,053.00 m ²	
天理町 695-21	雑種地	14.00 m ²	
天理町 695-22	雑種地	830.00 m ²	
植槻町 264-5	宅地	973.09 m ²	
植槻町 264-6	宅地	1,541.44 m ²	
植槻町 264-7	宅地	257.36 m ²	
植槻町 264-8	宅地	53.23 m ²	
合計		13,409.25 m ²	

②.対象地区の沿革

郡山城の城下町として繁栄してきた郡山町に、昭和 28 年に周辺の各村が編入され、昭和 29 年に大和郡山市制が施行されました。その後昭和 32 年に片桐町が本市に編入され、現在の本市となっています。

福祉ゾーンには、昭和 46 年に老人福祉センターがオープンしてから、昭和 53 年に社会福祉会館、昭和 59 年に郡山西保育園・ライフイン郡山が順次開設されています。その後、郡山保健所の移転、旧保健所跡地の購入、城廻り線拡幅に伴う社会福祉会館敷地及び旧保健所跡地の減少等を経て、福祉ゾーンは現在の姿となっています。

表：対象地区の沿革

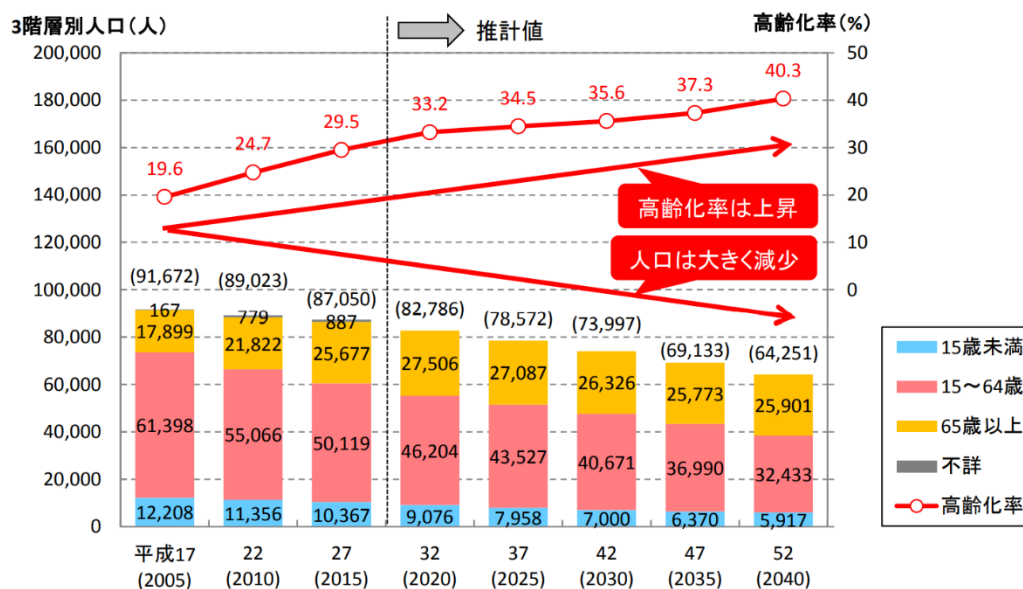
年	月	内容
		郡山城の城下町として発展
1953 (S28)	12	矢田・昭和・治道各村、郡山町に編入
1954 (S29)	1	大和郡山市制施行
1957 (S32)	3	片桐町、大和郡山市に編入
1971 (S46)	9	老人福祉センターオープン
1976 (S51)	4	郡山乳児保育園、社会福祉法人奈良社会福祉院に経営委託（現在は経営移譲）
1978 (S53)	7	社会福祉会館オープン
1980 (S55)	4	生駒保健所が「郡山保健所」に改称
1984 (S59)	8	郡山西保育園・ライフイン郡山完成
1994 (H6)	9	老人福祉センター改装オープン
2008 (H20)	4	母子生活支援施設ライフイン郡山、社会福祉法人奈良社会福祉院へ経営委託（現在は経営移譲）
2012 (H24)	1	郡山保健所が奈良県郡山総合庁舎へ移転（奈良県郡山総合庁舎、新庁舎が完成）
2018 (H30)	3	郡山保健所跡地を大和郡山市が購入
2019 (H31)		都市計画道路城廻り線拡幅のため社会福祉会館の外構整備工事実施
2020 (R2)		郡山保健所跡地に駐車場整備工事実施

（出典：大和郡山市ホームページ）

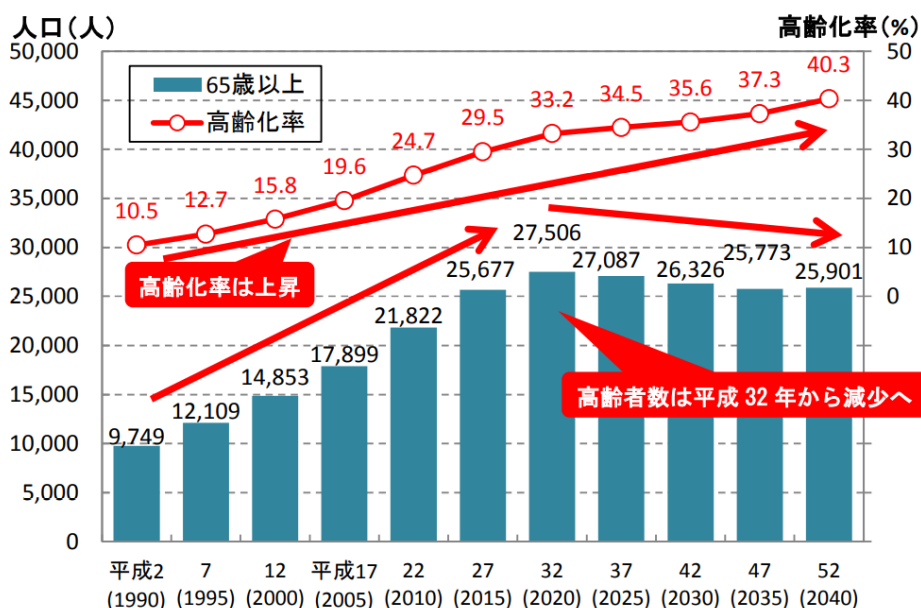
(2) 周辺の人口及び開発動向

- ・市の人口は減少傾向にある中で、高齢化率は上昇を続けると推計されています
- ・福祉ゾーンは市の人口が集中するエリアのほぼ中央に位置しています

①.将来人口



図：将来人口推計
(出典：大和郡山市立地適正化計画)

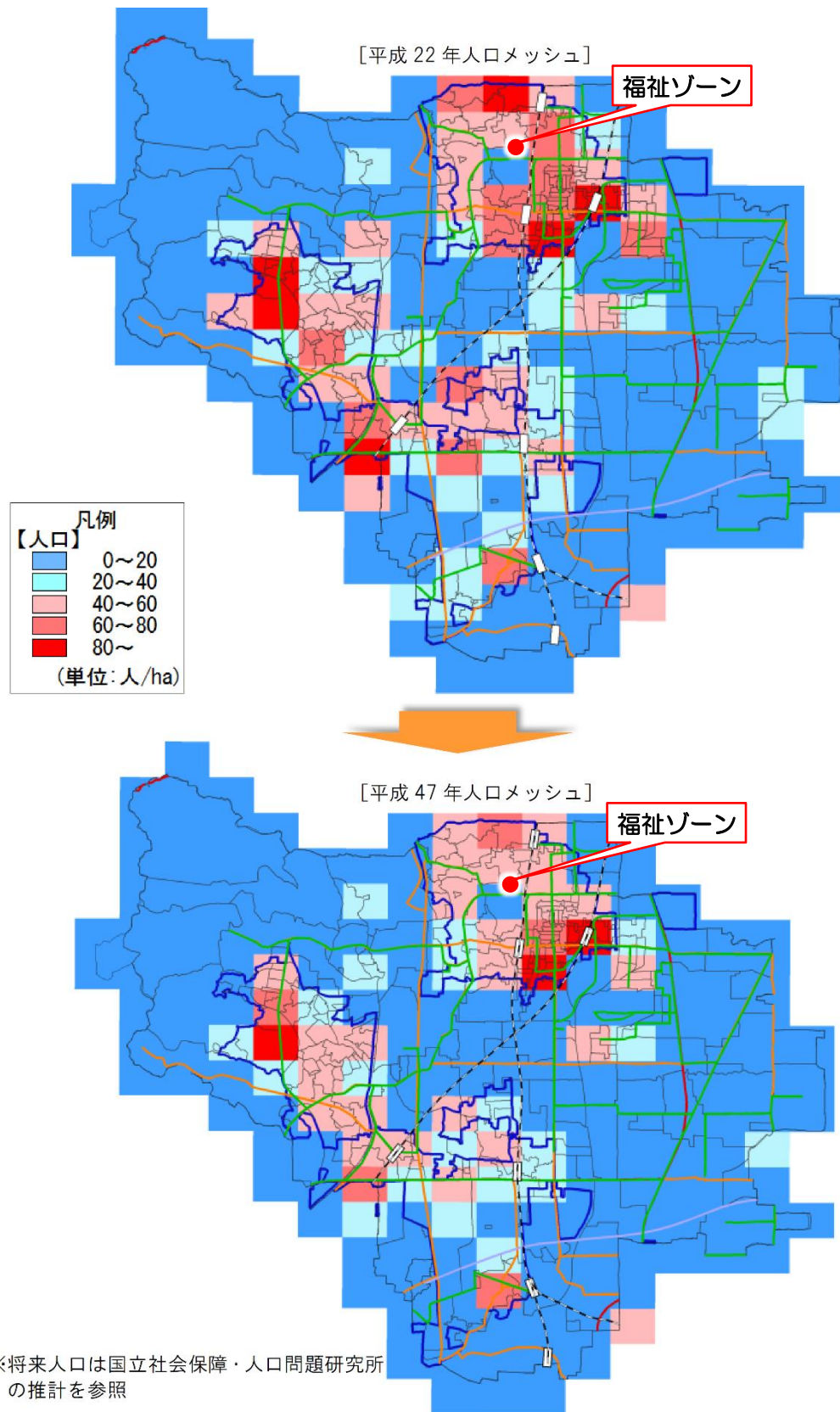


図：高齢者人口・高齢化率推計
(出典：大和郡山市立地適正化計画)

本市の人口は年々減少しており、2035年には約69,000人と、ピーク時の平成7年の約95,000人から約26,000人減少すると推計されています。

高齢者人口は、2020年まで増加し、その後減少すると推計されています。高齢化率は上昇を続け2035年には37.3%に達する見通しです。

②.周辺の人口集積状況



図：H22、H47の将来人口分布
(出典：大和郡山市立地適正化計画)

福祉ゾーンは本市内の人口の約3分の1が集積する人口集積地区のほぼ中心に位置しています。また、将来的にも人口集積の状況は変わらないと予測されています。

(3) 法規制等

- ・風致地区内であり、建ぺい率 40%以下、高さ 12m 以下などの規制があります
- ・老人福祉センターは、老人福祉法に基づき設置する特 A 型の施設です

①.土地に関する法規制

福祉ゾーンに関する都市計画法による主な規制を以下に記します。

表：都市計画法による主な規制

項目	内容	備考
用途地域	第 1 種住居地域	
建ぺい率/容積率	60%/200%	
その他地域	第 4 種風致地区	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 12m 以下 ・建ぺい率 40%以下 ・壁面後退：道路側 2m 以上、隣地側 1m 以上 ・緑地率 20%以上 ・建物の色等に関する規制 など

②.建物に関する法規制（公的根拠）

老人福祉センターは老人福祉法第 15 条第 5 項の「国及び都道府県以外の者は、社会福祉法の定めるところにより、軽費老人ホーム又は老人福祉センターを設置することができる。」という規定に基づき設置されており、老人福祉法第 20 条の 7 の「無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設」と定義されています。また、「老人福祉法による老人福祉センターの設置及び運営について（昭和 52 年社老 48 号）」によると、老人福祉センターは特 A 型、A 型、B 型の 3 種類に分類されています。本市の老人福祉センターは、市町村が設置できる特 A 型の施設となっています。

なお、社会福祉会館には根拠法はありません。

表：老人福祉センターの分類

区 分	老人福祉センター		
	特 A 型	A 型	B 型
設営運営 主 体	区市町村	地方公共団体または 社会福祉法人	地方公共団体または 社会福祉法人
利用資格	60 歳以上の者	60 歳以上の者	60 歳以上の者
利 用 料	無料	無料	無料
事 業	<ul style="list-style-type: none"> ・各種相談 ・健康増進に関する指導 ・生業および就労の指導 ・機能回復訓練の実施 ・教養講座などの実施 ・老人クラブに対する援助 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種相談 ・生業および就労の指導 ・機能回復訓練の実施 ・教養講座などの実施 ・老人クラブに対する援助 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・A 型の機能を補完する次に掲げる事業 ・各種相談 ・教養講座の実施 ・老人クラブに対する援助

老人福祉センターと社会福祉会館は本市において条例及び施行規則が定められており、その設置目的と行う事業が記されています。

表：老人福祉センター及び社会福祉会館の設置条例と規則

老人福祉センターの設置条例と規則	
条例及び規則	<ul style="list-style-type: none"> ・大和郡山市老人福祉センター設置条例 ・大和郡山市老人福祉センター設置条例施行規則
目的 (規則第2条)	<ol style="list-style-type: none"> (1) 老人の健康相談、生活相談に関する事。 (2) 老人の生業及び就労の指導に関する事。 (3) 老人の健康の増進及び健康管理に関する事。 (4) 老人の教養の向上のための講座開催に関する事。 (5) レクリエーション、その他趣味活動等の指導に関する事。 (6) 機能回復訓練に関する事。 (7) 老人クラブ活動の指導育成に関する事。 (8) 生きがい活動支援通所事業に関する事。 (9) その他市長が必要と認めるものに関する事。
社会福祉会館の設置条例と規則	
条例及び規則	<ul style="list-style-type: none"> ・大和郡山市社会福祉会館条例 ・大和郡山市社会福祉会館の管理及び運営規則
目的	市民の社会福祉の増進と福祉活動の育成発展を図るため、大和郡山市社会福祉会館を設置する。(条例第1条)
行う事業 (条例第4条)	<ol style="list-style-type: none"> (1) 心身障害者(児)、母子福祉の増進に関する事業 (2) 各種福祉相談に関する業務 (3) 社会奉仕活動の促進に関する事業 (4) 社会福祉関係諸団体の育成及び団体相互の連絡調整に関する事。 (5) その他社会福祉会館の設置目的を達成するための事業

(4) 既存建物の状況

- ・老人福祉センターと社会福祉会館とともに、施設及び設備の老朽化に加え、現在のニーズに合っていない諸室も多いという課題があります
- ・老人福祉センターの風呂・サウナは、管理が困難で事故のリスクがあることが指摘されています
- ・福祉ゾーン北側の駐車場は緑化されておらず風致地区の規制に適合していません
- ・老人福祉センターと社会福祉会館とともに、福祉避難所に指定されています

①.老人福祉センター

老人福祉センターは昭和 46 年 10 月建築で、市内在住の 60 歳以上の方が利用できます。高齢者の各種相談に応じるとともに健康の増進、教養の向上、及びレクリエーションの場として、いきがづくりの推進を図っており、施設内には大浴場、食堂も備えられています。なお、老人福祉センターは市の福祉避難所に指定されています。

老人福祉センターの施設概要及び主要諸室の概要を以下に示します。主要諸室の現状と課題として施設管理者のコメントをあわせて示します。主要諸室の現状と課題をみると、施設の老朽化という課題に加え、利用者が減少している、茶室の利用がない、椅子での利用の要望があるといった、現在のニーズに合っていない諸室が多いことが分かります。また、風呂・サウナについては、施設管理者より「管理が困難で事故のリスクがある」ことを指摘されています。

表：老人福祉センターの施設概要

敷地面積	2,074.47 m ²	
階数	2 階建て	
構造	鉄筋コンクリート造	
建築面積	546.96 m ²	※建ぺい率：26.37%
延床面積	1,167.38 m ²	※容積率：56.27 %
1 階床面積	546.96 m ²	
2 階床面積	620.42 m ²	
最高高さ	9.15m	

表：老人福祉センターの主要諸室概要

階数	室名	概要	規模及び定員	利用実績(人)	現状と課題
1 階	ランチルーム	1 食 190 円で食事を提供している。	面積：46.8 m ² 定員：30 人	10,136	食堂経営には必要だが団体・一般とも利用者が減っており、特に一般利用者が減っている。
	デイルーム	高友クラブ連合会会議、単体クラブ会議、手芸等で利用している。	面積：38.25 m ² 定員：15 人	520	フリールームとして利便性が高い。
	休養室	休養室、フリールームとして利用している。	面積：31.6 m ² 定員：30 人	260	フリールームとして利便性が高い。
	会議室	大和郡山市高友クラブ連合会事務所として利用している。	面積：18 m ² 定員：8 人	—	月 1～2 回の利用で役員からは必要との意見があるが、フリールームとして利便性が高い。
	茶室	倉庫として利用している。	面積：21 m ² 定員：8 人	—	茶道以外に使用できないため、必要がないと考えられる。

	健康相談室	体調を崩した方が利用。ここ数年利用実績なし。	面積：19.5㎡ 定員：8人	—	必要ないと考えられる。
2階	多目的ルーム	高友クラブ、一般(カラオケ)、高年者教養大学、ゆたんぼまつり、囲碁将棋大会、浪曲、レクリエーションで利用している。	面積：193.7㎡ 定員：150人	39,319	大人数が参加する行事を行うには必要だが、利用者からは椅子を希望する声が多い。
	教養娯楽室	各種教室(民踊、社交ダンス、民謡、新舞踏、詩吟)、囲碁将棋の愛好者が利用している。	面積：65.3㎡ 定員：50人	約 5,400	フリールームとしてあれば便利。また利用者からは椅子を希望する声が多い。
	風呂・サウナ	高齢者に入浴によるリラクゼーションの機会を提供。	(男性) 面積：22㎡ 定員：20人 (女性) 面積：25㎡ 定員：10人	約 10,500	管理が困難で事故のリスクがあり、事業の継続について検討する必要がある。

②.社会福祉会館

社会福祉会館は昭和53年7月に開設し、1階は社会福祉協議会事務室をはじめ、聴覚言語障害者研修室、発達支援センターめばえ、機能回復体育訓練場等、2階は福祉団体会議室、ボランティア室等、3階は大研修室があり、地域福祉活動の拠点としての役割を果たしています。なお、社会福祉会館は市の福祉避難所に指定されています。

社会福祉会館の施設概要及び主要諸室の概要を以下に示します。主要諸室の現状と課題として施設管理者のコメントをあわせて示します。主要諸室の現状と課題をみると、施設の老朽化という課題に加え、現在のニーズに合っていない諸室が多いことが分かります。

また、社会福祉会館の建物は、風致地区の高さ規制に適合していません。

表：社会福祉会館の施設概要

敷地面積	3,401.00㎡	
階数	3階建て	
構造	鉄筋コンクリート造	※一部鉄骨造
建築面積	1,480.31㎡	※建ぺい率：43.53%
延床面積	2,364.87㎡	※容積率：69.53%
1階床面積	1,350.80㎡	
2階床面積	528.32㎡	
3階床面積	453.76㎡	
PH階床面積	31.99㎡	
最高高さ	17.55m	

表：社会福祉会館の主要諸室の概要

階数	室名	概要	規模及び定員	利用実績(人)	現状と課題
1階	発達支援センター「めばえ」	障害児通園（デイサービス）事業を実施。	面積：38.25㎡ 定員：15人	3,300	県道拡幅に伴い、令和元年度に施設改修を実施。
	機能回復体育訓練場	生活介護事業利用者や心身障害者（児）の運動などに利用。	面積：453.4㎡ 定員：50人	1,258	雨漏り等、設備の老朽化がみられるが、利用者が限定されることから今後の施設の維持をどうするか検討する必要がある。
	温浴室	心身障害者（児）に対するシャワー浴の機会を提供。	面積：11.2㎡ 定員：5人	11	車いすに乗ったまま利用可能な構造であり、生活介護事業において、夏場に一部利用があるが頻度は少ない。
	聴力言語障害者研修室	聴力言語障害者団体が資料保管スペースとして利用。	面積：19.5㎡ 定員：10人	740	数人での会議・打ち合わせの利用は可能であるが、会議等で利用することはほとんどない。
	1階面談室（旧視覚障害者研修室）	視覚障害者のための部屋であるが利用が少ないため、各種個別相談や福祉課の資料保管スペースとしても利用している。	面積：38.25㎡ 定員：20人	—	面積はあるが入口が一つで、個別面談を複数同時に実施することができない。
	食堂・厨房	交流事業、サロン事業等各種事業において、調理実習やランチスペースとして利用。また少人数の打ち合わせなどにも利用している。	面積：71.8㎡ 定員：20人	1,332	電気容量の制約から、既設以外の電気を使う調理器具の使用は基本控える必要がある。
	ロビー	会館利用者のフリースペースであり、テレビには聴覚障害者向け放送の受信装置を設置している。	面積：33.8㎡ 定員：20人	—	駐車場からの来場者はロビー北側より来館することになり、正面入り口からの来館者より多い日もある。
2階	しらゆり（母子コーナー）	ひとり親家庭のための福祉活動の場として、ひとり親家庭の子どもを対象にした学習会、親子体操教室、相談の場として利用されている。また、各種福祉団体の会議室として利用されることもある。	面積：34.2㎡ 定員：20人	704	ひとり親家庭のための部屋であるが、各種団体の会議等の部屋としても使用されることもあり、ひとり親家庭の専用室としての機能は薄れている。
	和室	各種団体が打ち合わせや余暇活動の場として利用している。	面積：44.25㎡ 定員：20人	464	会議では椅子がある部屋が好まれ、他の部屋が利用できない場合に和室が利用される。
	視覚障害者研修室（小研修室）	本来、視覚障害者用会議等スペースであるが、各種団体の資料保管場所として利用している	面積：42.19㎡ 定員：20人	なし	特になし

	ボランティア室	各種団体が、会議・点訳作業等に利用している。	面積：66.0㎡ 定員：30人	4,005	主たる貸出室となっており、利用頻度も高く利用の希望に添えない場合もある。
	会議室（福祉団体会議室）	各種団体が、会議、研修会、講座、学習会などに利用している。	面積：81.0㎡ 定員：50人	6,977	主たる貸出室となっており、利用頻度も高く利用の希望に添えない場合もある。
	録音室	市広報誌「つながり」の視覚障害者向け音訳作業、心身障害者（児）及び母子福祉の増進に関する事業、各種福祉相談、社会奉仕活動、社会福祉関係諸団体の育成及び団体相互の連絡調整等に利用している。	面積：42.19㎡ 定員：5人	201	特になし。
3階	大研修室	各種団体が会議、研修、講演会、教室などに利用している。	面積：300.12㎡ 定員：205人	4,993	床暖房等の設備を備えた部屋で、床に座る形で座布団等の備品や、これに見合う低床の机等は完備しているものの、高齢者の方々には椅子を必要とする方も多く、これに見合う椅子・机等の備品がない。

③.その他

郡山西保育園・ライフイン郡山は本市の土地に、社会福祉法人奈良社会福祉院が建物を建設し、運営しています。旧保健所跡地は、郡山保健所移転後、本市が土地を購入し、福祉ゾーンに関する方針が定まり、整備されるまでの間、仮設駐車場となっています。福祉ゾーン北側の駐車場は緑化がされておらず、風致地区の規制に適合していないため、福祉ゾーンの再整備に合わせて是正する必要があります。

(5) 交通アクセス

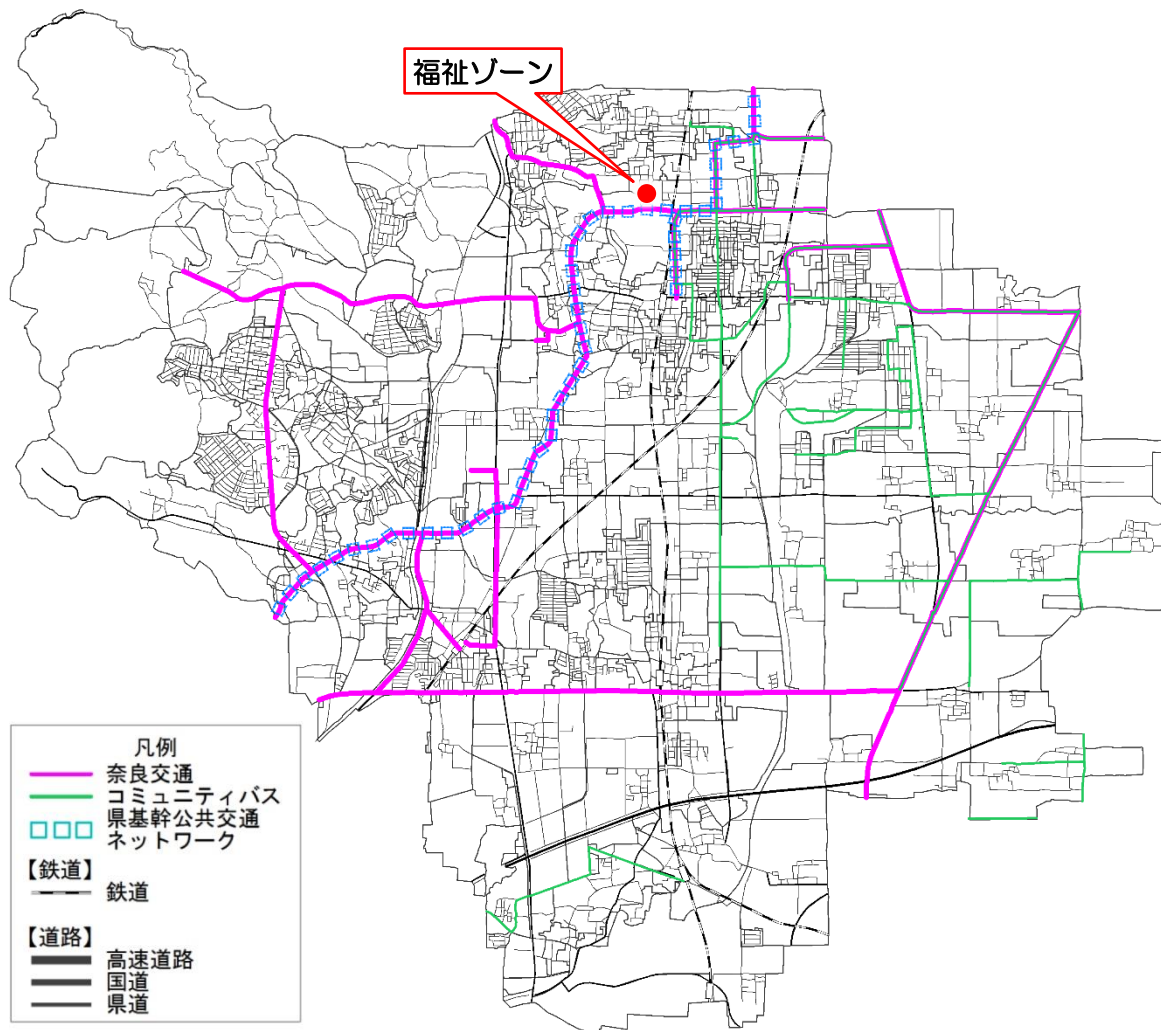
- ・福祉ゾーンは近鉄の2駅からは高齢者徒歩圏域外となっています
- ・福祉ゾーン付近にバス停も複数あり、本数も十分にあることから、バスの利便性は確保された立地だといえます

福祉ゾーンは、近鉄郡山駅からは約 900m、同九条駅からは約 1,100mの位置にあり、一般的な高齢者徒歩圏域である 500～700m 以内には立地していません。

一方、奈良交通、大和郡山市コミュニティバス、いずれのバス停も福祉ゾーンの近くにあること、そしてすべてのバス本数を合計すると平日 146 本、休日 133 本とかなりの本数が利用可能であることから、バスの利便性は確保された立地だといえます。

表：公共交通機関から福祉ゾーンまでの所要時間

公共交通機関	駅もしくはバス停	距離（所要時間）
近鉄	近鉄郡山駅	約 900m（徒歩約 15 分）
	近鉄九条駅	約 1,100m（徒歩約 18 分）
奈良交通バス	郡山天理教バス停	約 200m（徒歩約 3 分）
大和郡山市コミュニティバス	老人福祉センターバス停	0m（徒歩約 0 分） ※福祉ゾーン内にバス停あり



図：公共交通網図

(出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)

表：福祉ゾーン付近のバス停とバスの本数

交通機関	バス停及び行先	平日	休日	
奈良交通	郡山天理教 バス停東向き	春日大社本殿行 (97)	9本	9本
		近鉄郡山行 (20/38/71/72)	62本	57本
		近鉄郡山行 (24)	1本	1本
	郡山天理教 バス停西向き	矢田寺前 (20)	4本	4本
		大和小泉駅東口 (71/72)	38本	35本
		法隆寺前 (51/97)	8本	9本
		若草台 (38)	16本	16本
	奈良学園 (24)	2本	2本	
大和郡山市 コミュニティバス	元気城下町号老人福祉センターバス停	6本※	—	

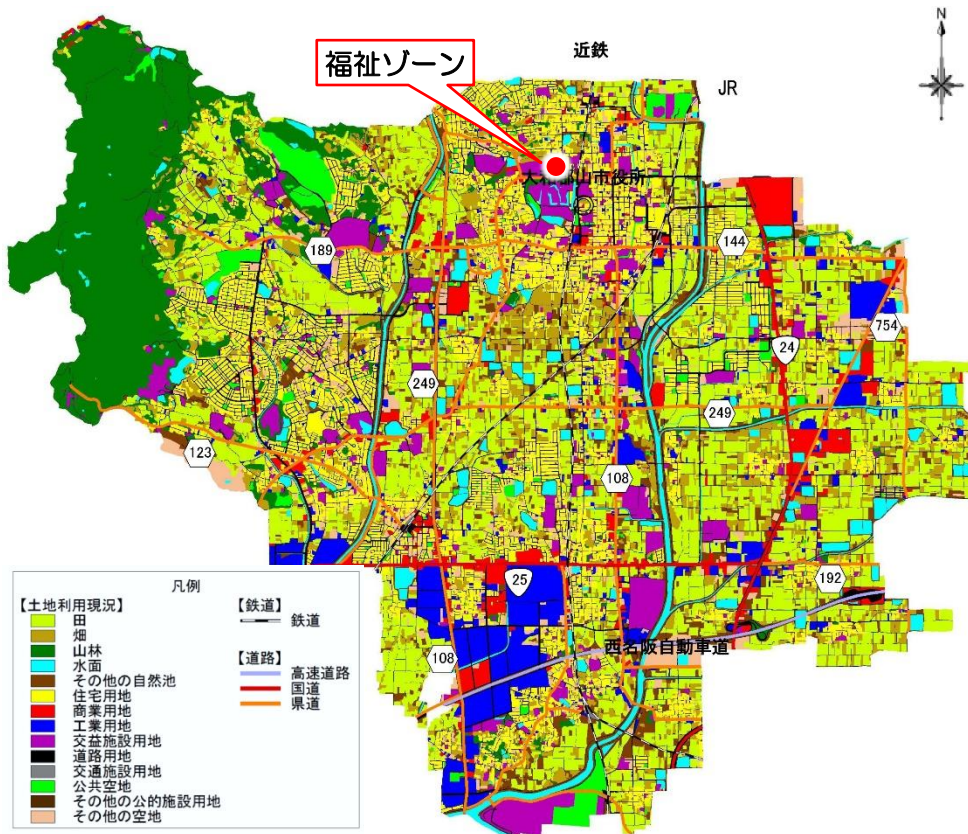
※大和郡山市コミュニティバス「元気城下町号」は1日6便ですが、老人福祉センターより発車し、老人福祉センターに到着するルートを経由しているため、1便は2度老人福祉センターを経由します。

(6) 周辺土地利用及び都市基盤整備の状況等

- ・福祉ゾーン周辺の土地利用は、交益施設用地、田、住宅用地の多い状況にあります
- ・福祉ゾーンは、上下水道、都市ガス供給区域内に位置しています

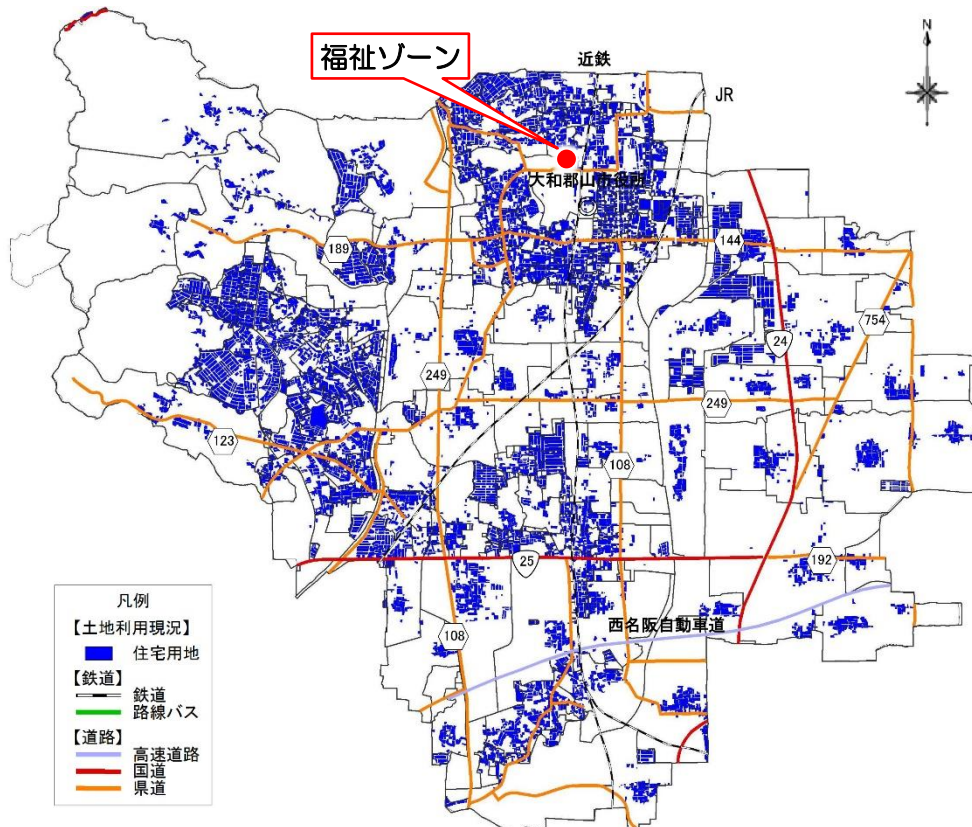
①.周辺土地利用の状況

周辺土地利用の状況を見ると、福祉ゾーン周辺は交益施設用地、田、住宅用地の多い状況にあります。



図：土地利用の状況

(出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)

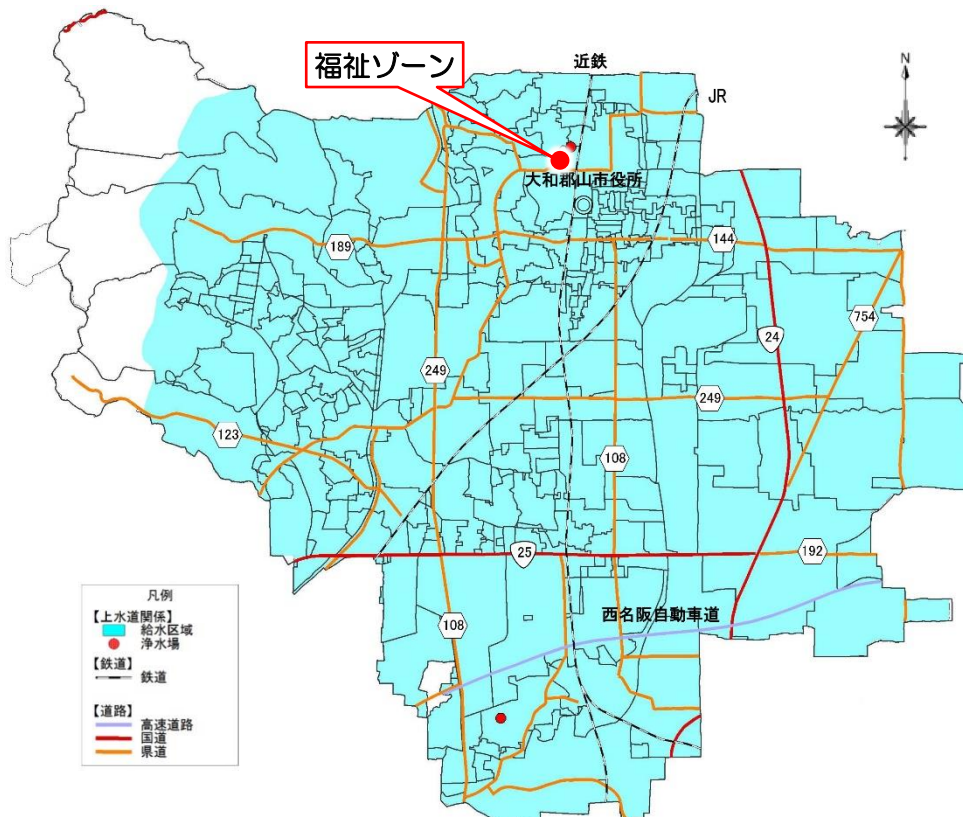


図：住居系土地利用の状況

(出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)

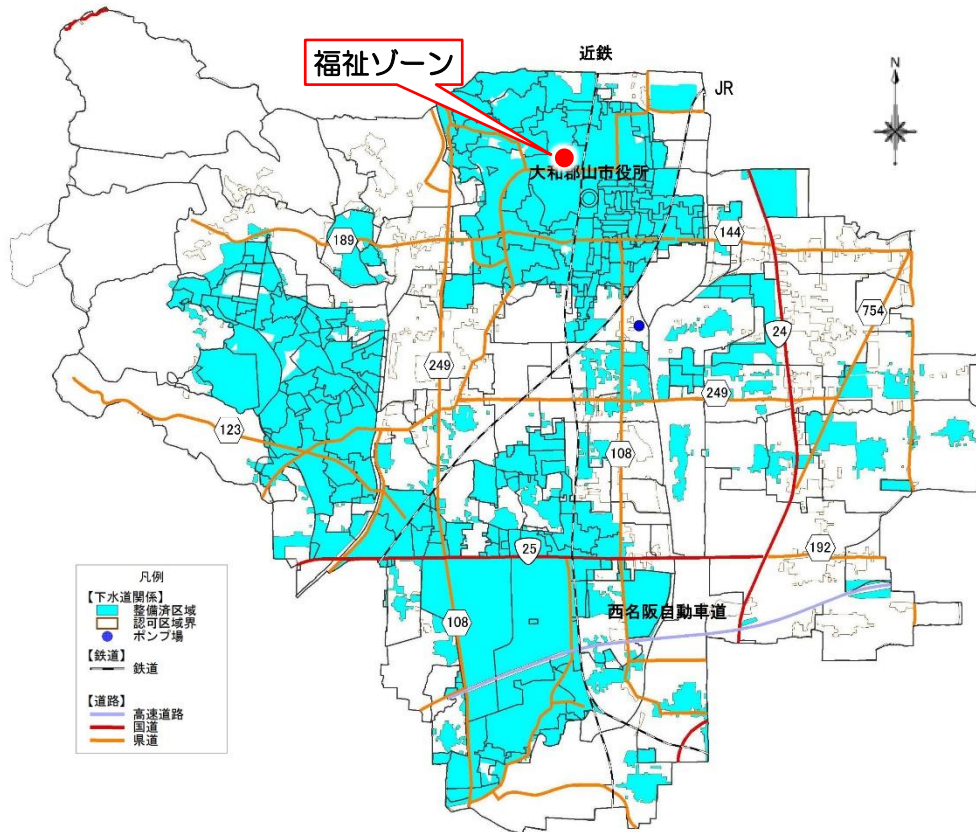
②.都市基盤整備の状況

福祉ゾーンは上水道供給区域及び下水道整備済区域内に位置しています。また福祉ゾーンは、平成27年現在の都市ガス供給区域外に位置していますが、令和2年に郡山西保育園・ライフイン郡山が建て替えられた際に都市ガスが供給されるようになっています。

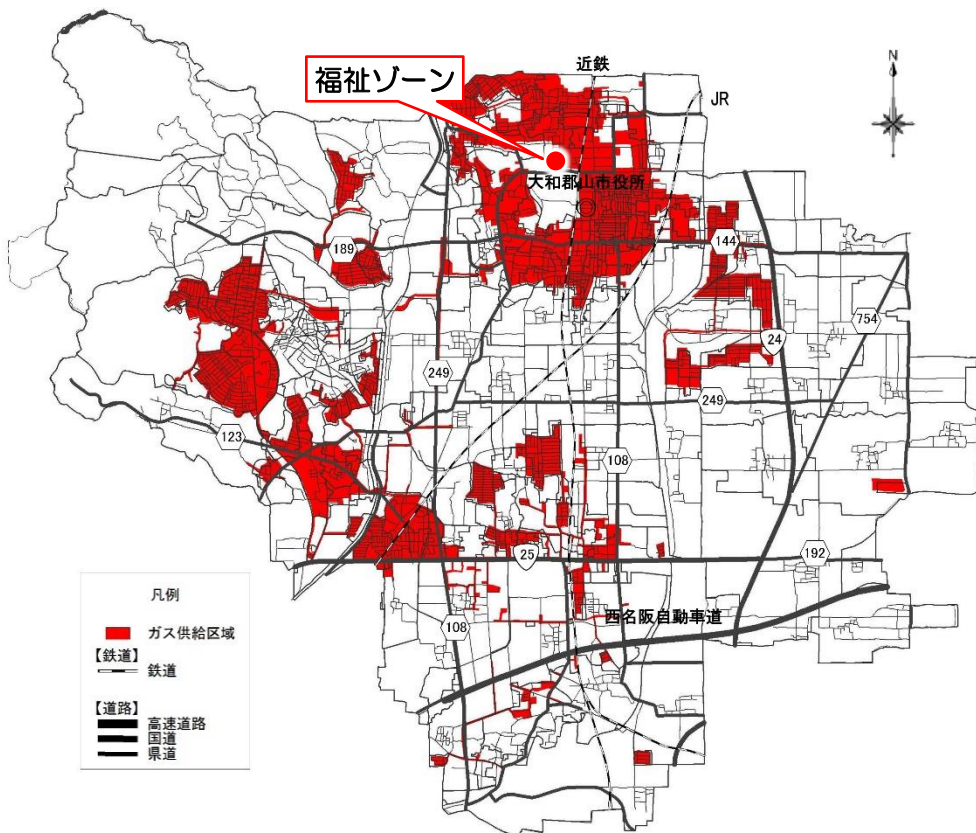


図：上水道供給区域

(出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)



図：下水道処理区域
 (出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)



図：都市ガス供給区域
 (出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)

1-2. 上位関連計画における位置づけ

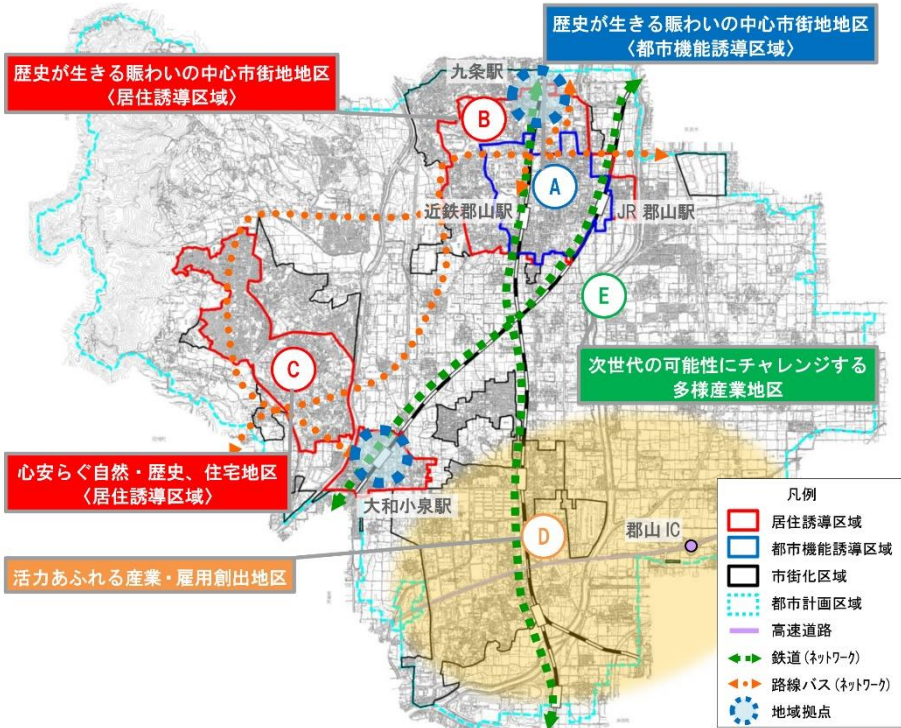
(1) 本地区の位置づけ（将来都市像）

- ・福祉ゾーンが位置する地区は、都市計画マスタープランにおいて「都市の魅力を感じられ、歴史資源等を活かした交流と創造によるにぎわいあふれるまちづくり」を目指すとしています
- ・立地適正化計画では、医療、福祉、子育て、商業の都市サービスが身近に享受できるエリアである都市機能誘導区域内に位置しています
- ・近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画では、福祉ゾーンは福祉の充実等により駅前の拠点機能を強化すると記されています

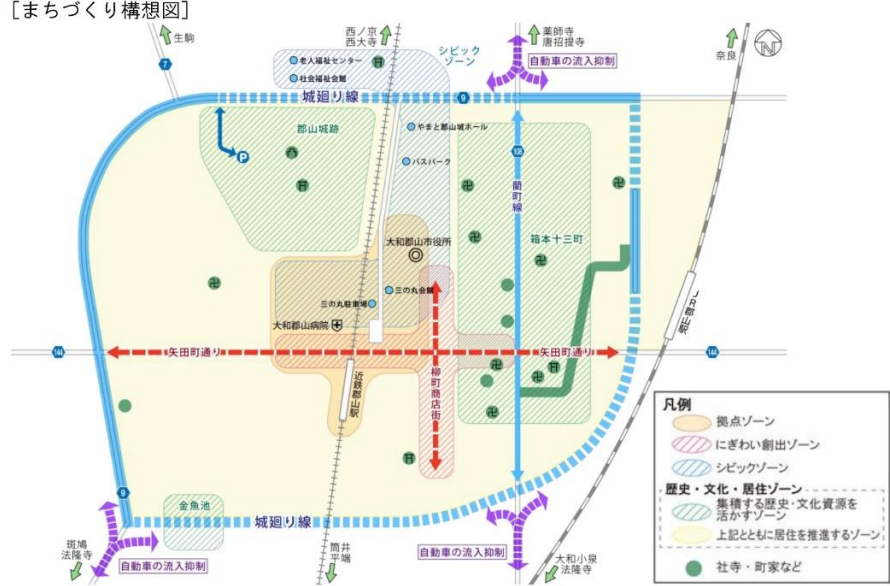
①.大和郡山市都市計画マスタープラン（令和3年3月 大和郡山市）

計画期間	20年後（令和22年（2040年））のまちの将来を見据えながら、概ね10年後の令和12年度（2030年度）を目標年次とする。																																																																								
都市づくりの目標	あふれる夢と希望を誇り 暮らしてみたくなる 元気城下町																																																																								
北地区のまちづくり将来像と方針	都市の魅力を感じられ、歴史資源等を活かした交流と創造によるにぎわいあふれるまちづくり ①景観形成重点地区として良好な景観を形成 ②福祉ゾーンのあり方検討 ③国史跡に向けた取り組みの推進 ④防災拠点となる市庁舎の建て替え ⑤近鉄郡山周辺地区まちづくり基本計画に基づく取り組みの推進																																																																								
北地区の整備方針図	<p>凡例</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置づけ</th> <th>表示</th> <th>位置づけ</th> <th>表示</th> <th>全体構想を踏まえた本地区の方向性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金魚池エリア</td> <td></td> <td>中心拠点</td> <td></td> <td>市の顔であり都市の中核機能を担う拠点</td> </tr> <tr> <td>水のネットワーク</td> <td></td> <td>地域拠点</td> <td></td> <td>人を惹きつける魅力ある都市や地域の賑づくりのための拠点</td> </tr> <tr> <td>緑のネットワーク</td> <td></td> <td>医療拠点</td> <td></td> <td>懸念される高齢化に備えるための拠点</td> </tr> <tr> <td>道路(環道あり)</td> <td></td> <td>レクリエーション拠点</td> <td></td> <td>潤いのある豊かな都市としての質の向上のための拠点</td> </tr> <tr> <td>鉄道</td> <td></td> <td>歴史・文化拠点</td> <td></td> <td>先人から引き継いだ資源の価値を共有し、活用するための拠点</td> </tr> <tr> <td>地域界</td> <td></td> <td>交流拠点</td> <td></td> <td>新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進するための拠点</td> </tr> <tr> <td>市街化区域</td> <td></td> <td>交通拠点</td> <td></td> <td>さらなる機能・利便性の向上をめざす各鉄道駅周辺の拠点</td> </tr> <tr> <td>立地適正化計画の都市機能誘導区域</td> <td></td> <td>景観形成重点地区</td> <td></td> <td>良好な景観形成を図る地区</td> </tr> </tbody> </table> <p>※()内のページ番号は、該当する本編のページを表しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置づけ</th> <th>表示</th> <th>全体構想を踏まえた本地区の方向性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地エリア</td> <td></td> <td>城下町の風情を感じられ都市機能が集積するエリア</td> </tr> <tr> <td>にぎわい創出エリア</td> <td></td> <td>市民が交流し、にぎわいを生み出すエリア</td> </tr> <tr> <td>居住誘導エリア</td> <td></td> <td>今後も人口密度の維持を目指すエリア(立地適正化計画の居住誘導区域)</td> </tr> <tr> <td>既存居住エリア</td> <td></td> <td>既存の住環境を維持するエリア</td> </tr> <tr> <td>産業・雇用創出エリア</td> <td></td> <td>企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア</td> </tr> <tr> <td>農業・集落エリア</td> <td></td> <td>既存の農業・集落環境の形成を図るエリア</td> </tr> <tr> <td>公園・緑地エリア</td> <td></td> <td>計画的な公園・緑地の形成を図るエリア</td> </tr> <tr> <td>沿道複合ゾーン</td> <td></td> <td>施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン</td> </tr> </tbody> </table>	位置づけ	表示	位置づけ	表示	全体構想を踏まえた本地区の方向性	金魚池エリア		中心拠点		市の顔であり都市の中核機能を担う拠点	水のネットワーク		地域拠点		人を惹きつける魅力ある都市や地域の賑づくりのための拠点	緑のネットワーク		医療拠点		懸念される高齢化に備えるための拠点	道路(環道あり)		レクリエーション拠点		潤いのある豊かな都市としての質の向上のための拠点	鉄道		歴史・文化拠点		先人から引き継いだ資源の価値を共有し、活用するための拠点	地域界		交流拠点		新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進するための拠点	市街化区域		交通拠点		さらなる機能・利便性の向上をめざす各鉄道駅周辺の拠点	立地適正化計画の都市機能誘導区域		景観形成重点地区		良好な景観形成を図る地区	位置づけ	表示	全体構想を踏まえた本地区の方向性	中心市街地エリア		城下町の風情を感じられ都市機能が集積するエリア	にぎわい創出エリア		市民が交流し、にぎわいを生み出すエリア	居住誘導エリア		今後も人口密度の維持を目指すエリア(立地適正化計画の居住誘導区域)	既存居住エリア		既存の住環境を維持するエリア	産業・雇用創出エリア		企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア	農業・集落エリア		既存の農業・集落環境の形成を図るエリア	公園・緑地エリア		計画的な公園・緑地の形成を図るエリア	沿道複合ゾーン		施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン
位置づけ	表示	位置づけ	表示	全体構想を踏まえた本地区の方向性																																																																					
金魚池エリア		中心拠点		市の顔であり都市の中核機能を担う拠点																																																																					
水のネットワーク		地域拠点		人を惹きつける魅力ある都市や地域の賑づくりのための拠点																																																																					
緑のネットワーク		医療拠点		懸念される高齢化に備えるための拠点																																																																					
道路(環道あり)		レクリエーション拠点		潤いのある豊かな都市としての質の向上のための拠点																																																																					
鉄道		歴史・文化拠点		先人から引き継いだ資源の価値を共有し、活用するための拠点																																																																					
地域界		交流拠点		新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進するための拠点																																																																					
市街化区域		交通拠点		さらなる機能・利便性の向上をめざす各鉄道駅周辺の拠点																																																																					
立地適正化計画の都市機能誘導区域		景観形成重点地区		良好な景観形成を図る地区																																																																					
位置づけ	表示	全体構想を踏まえた本地区の方向性																																																																							
中心市街地エリア		城下町の風情を感じられ都市機能が集積するエリア																																																																							
にぎわい創出エリア		市民が交流し、にぎわいを生み出すエリア																																																																							
居住誘導エリア		今後も人口密度の維持を目指すエリア(立地適正化計画の居住誘導区域)																																																																							
既存居住エリア		既存の住環境を維持するエリア																																																																							
産業・雇用創出エリア		企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア																																																																							
農業・集落エリア		既存の農業・集落環境の形成を図るエリア																																																																							
公園・緑地エリア		計画的な公園・緑地の形成を図るエリア																																																																							
沿道複合ゾーン		施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン																																																																							

②大和郡山市立地適正化計画（平成 30 年 3 月 大和郡山市）

<p>目標年次</p>	<p>2035年を誘導区域に関する目標値の目標年次としている</p>
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 子育て世代が住みやすく、子育てしやすい環境の整備 • 要介護認定者の増加を抑制し、健康寿命の延伸によるアクティブシニアの活躍の場の提供 • 空地、空き家の増加による都市の空洞化、中心市街地の機能の低下
<p>都市機能誘導区域に関する方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本構想を推進し、都市機能増進施設の立地を誘導することで、医療、福祉、子育て、商業の都市サービスが身近に享受できるエリアとして都市機能誘導区域を設定し、都市の魅力を高めます。 • 郡山城跡や城下町の特性を活かし、歩行者が優先された安全に歩くことができる魅力あるまちづくりを進めます。 • 地域の担い手として、アクティブシニアがボランティアガイドやまちづくり活動などの社会参加をすることで、地域の担い手として活躍し、中心市街地の活性化を図るとともに、歩くことによる健康増進のまちづくりを進めます。 
<p>居住誘導区域（中心市街地地区）に関する方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 都市機能誘導区域の機能を活用しながら、徒歩で各種都市サービスを利用できるなど、歩いて暮らせるすこやかなライフスタイルが気付ける住環境の形成を図ります。 • 大和郡山市から大阪・京都等に通勤する市民の居住促進する子育てマンションの整備やアクティブシニアが快適に住めるサービス付き高齢者向け住宅などの整備により、多世代が集住するまちづくりを進めます。

③.近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画（拠点地区）（令和元年7月 大和郡山市）

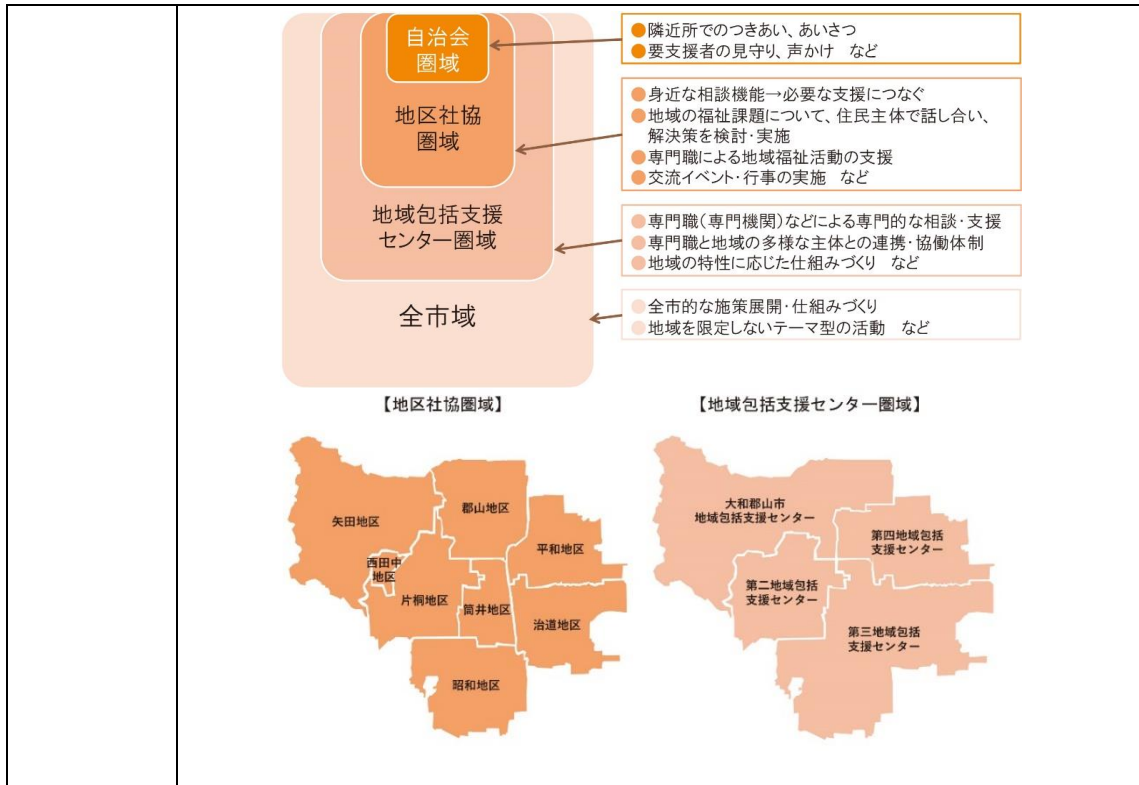
計画期間	特に定められていない
対象地区	城廻り線及びJR関西本線で囲まれる近鉄郡山駅界隈
まちづくりのコンセプト及びまちづくりの視点	<p>『城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり』</p> <p>まちの将来像</p> <p>近鉄郡山駅周辺には、地区外から見ても魅力いっぱいの資源が豊富に存在している。また、古くからの居住者も新しく入居した人も、一緒に住める寛容さも備えている。城下町の風情、金魚の養殖の魅力など、独自の特長を守り、活かしながら、多くの人を訪れ、出会い、日々新しい発見をし、子どもからお年寄りまで、いつまでも安心して豊かに住み続けられる街を目指す。また、こうした暮らしを支える基盤が整ったまちを目指す。</p> <p>〔まちづくり構想図〕</p>  <p>まちづくりの視点</p> <p>視点①：次代を見据え、ストックを活かしたコンパクトなまちづくり 視点②：城下町ならではの課題を克服するバランスのあるまちづくり 視点③：地区の特長を活かした競争力の強化</p>
福祉ゾーンに関する事項	<p>福祉ゾーンは近鉄郡山駅周辺の市役所及びやまと郡山城ホールと合わせて、シビックゾーンに含まれている。また、福祉ゾーンに関しては、取り組み柱（アイデア例）として、「拠点ゾーンと周辺をつながりの強化」の中で「駅前とつながるシビックゾーンの充実を図り、駅前の拠点機能を強化（郡山保健所跡地の活用による福祉の充実 等）」が記されている。</p>

(2) 福祉に対する考え方

- ・高齢者福祉の分野では各地域での取り組みに力を入れているとともに、権利擁護という新たな課題に取り組みつつあります
- ・障害者福祉の分野では障害者もインクルーシブな社会を目標と掲げています

①.大和郡山市地域福祉計画・大和郡山市地域福祉活動計画（平成31年3月 大和郡山市）

計画期間	平成31年度（2019年度）から令和5年度（2023年度）までの5年間
現状と課題	<ol style="list-style-type: none"> 1.近所づきあいの希薄化・地域への関心の低下がみられる 2.近所づきあいや地域での助け合いを必要と思う人は多い 3.地域活動に関心はあるが、参加できていない人が半数を占めており、担い手となり得る人はいる 4.地域の担い手や地域活動、福祉に関するサービス・制度などが多くの住民に普及していない。 5.地域で支援が必要な人、生きづらさを感じている人が増加している 6.災害時の支援、防災に対する関心が高まっている 7.権利擁護支援の必要性が高まっている 8.地域活動では新たな担い手の確保・育成と、既存の担い手への支援が課題となっている 9.制度の狭間や複合的な課題への対応が困難となっている 10.地域の担い手・活動団体・専門職などの各主体間の連携・つながりは十分と言えない 11.地域の担い手・活動団体・専門職では各主体間での連携ニーズが強い 12.地域での情報共有、情報把握、支援活動に向けて「個人情報保護」が鍵となっている 13.地区によって地域福祉を取り巻く現状・課題などが異なる
基本理念	世代をこえて みんながつながり 支えあうまち 大和郡山
基本目標と基本施策	<ol style="list-style-type: none"> 1 誰もが支えあい、助けあえる地域づくり <ol style="list-style-type: none"> 1.地域や福祉への意識づくり 2.誰もが気軽に集い、出会い、交流できる機会・居場所づくり 3.誰もが地域で活動・活躍できる仕組み・機会づくり 4.地域で多様な主体が協議し、連携・協働できる仕組みづくり 5.安全に安心して暮らせる環境づくり 2 包括的な支援体制づくり <ol style="list-style-type: none"> 1.地域での見守り体制・相談機能の充実 2.相談支援機関の連携体制の構築・強化 3.権利擁護支援体制の強化
重点的な取り組み	<ol style="list-style-type: none"> 1.地域包括支援センター圏域での仕組みの強化 2.地域の課題解決力を育む地区社協づくり 3.権利擁護支援に向けた地域連携ネットワークの構築と権利擁護支援センターの設置



②.大和郡山市高齢者福祉計画及び介護保険事業計画（令和3年3月 大和郡山市）

計画期間	令和3年度（2021年度）から令和5年度（2023年度）までの3年間
基本理念	尊厳を保ち 敬愛に満ちた 親しみの城下町、大和郡山
基本目標と取り組み	<p>基本目標1. 高齢者の健康づくり・介護予防・社会参加の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 健康づくりと生活習慣病予防への支援 2. 介護予防の推進 3. 生きがい活動や社会参加活動への支援 <p>基本目標2. 在宅医療・介護連携の強化</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 医療・介護に関わる多職種連携の強化と市民への理解の促進 2. 在宅医療と介護を一体的に提供できる体制の構築・強化 <p>基本目標3. 認知症の人や家族の視点を重視した認知症施策の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 認知症への理解の促進 2. 認知症の容態に応じた適時・適切な医療・介護等の提供 3. 認知症の人やその家族などへの支援の充実と認知症バリアフリーの推進 <p>基本目標4. 生活支援の仕組み・体制と安心して暮らせる環境の整備</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生活支援体制の充実と地域づくり 2. 日常生活の支援に関するサービス・制度の充実 3. 家族介護者への支援の充実 4. 住まい・生活環境の整備・充実 5. 災害に対する取り組みの強化 <p>基本目標5. 相談支援機能の構築・強化</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域包括支援センターの機能強化 2. 高齢者の権利擁護と虐待防止の推進 <p>基本目標6. 介護保険制度の適正な運営の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 介護保険サービスの提供体制の整備・充実 2. ケアマネジメントの質の向上 3. 介護保険サービスの適正化 4. 介護人材の育成・確保と介護現場の業務の効率化

③.第6次 大和郡山市障害福祉計画（令和3年3月 大和郡山市）

計画期間	令和3年度（2021年度）から令和5年度（2023年度）までの3年間
目標	<p>障害のある人の豊かな生活の確立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害のある人が誇りをもって人生を歩むことができる地域社会 ・ 誰もが社会の一員として包み込まれお互いに支えあえる地域社会 ・ 障害のある人もない人もすべての人の人権や権利が守られる地域社会
成果目標	<ol style="list-style-type: none"> 1.福祉施設入所者の地域生活への移行 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域生活移行者数の増加：9人(13.0%) ・ 施設入所者数の削減：3人(4.3%) 2.地域生活支援拠点等の機能の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域生活支援拠点の機能を充実させるため、1回以上、運用状況の検証および検討することをめざす。 3.福祉施設から一般就労への移行等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉施設から一般就労への移行者数：9人(1.8倍) ・ 就労定着支援事業の利用者数：9人(7割) ・ 就労定着支援事業の就労定着率8割以上の事業所の割合：7割以上 4.障害児支援の提供体制の整備等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和5年度末までに児童発達支援センターを設置する ・ 保育所等訪問支援の機能の維持・向上に取り組む ・ 重症心身障害児を支援する児童発達事業所および放課後等デイサービス事業所の確保を継続する ・ 令和5年度末までに本市または圏域において、医療的ケア児支援のための関係機関の協議の場を設置およびコーディネーターを設置する 5.相談支援体制の充実・強化等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の相談支援体制を強化する。 6.障害福祉サービス等の質を向上させるための取組に係る体制の構築 <ul style="list-style-type: none"> ・ 奈良県が実施する障害福祉サービス等に係る各種研修その他の研修を活用する

④.大和郡山市子ども・子育て支援事業計画（第二期）（令和2年3月 大和郡山市）

計画期間	令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年度）までの5年間
基本理念	安心して子どもを産み育て子ども・大人・社会がともに育つまち大和郡山
基本方向と施策	<ol style="list-style-type: none"> 1.子どもの最善の利益に配慮した環境づくりの推進 <ol style="list-style-type: none"> (1)子どもの人権の尊重 (2)児童虐待等防止への取り組みの推進 (3)子どもの安全の確保 2.子育て・親育ちができる環境づくり <ol style="list-style-type: none"> (1)母子保健の充実 (2)子育て家庭への支援 (3)家族で支えあうワーク・ライフ・バランスの推進 3.子育て家庭を支える地域の支援環境づくり <ol style="list-style-type: none"> (1)多様な保育の充実 (2)地域での子育て支援の推進 4.豊かな感性を育てる教育の推進 <ol style="list-style-type: none"> (1)特色ある教育の創造 (2)子どもの居場所づくりの推進

(3) 公共施設に対する考え方

- ・施設保有量の抑制、的確な保全、効率的・効果的な施設運営を今後の公共施設マネジメントの原則と定めています
- ・保健福祉施設の分野については「今後のより良いサービスの在り方について検討する」と記されています

①.大和郡山市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月 大和郡山市）

計画期間	平成28年度（2016年度）から40年間
公共施設マネジメントの目標	(1)状況の変化に対応した公共施設サービスの見直し (2)財政的な継続性の確保 (3)安全安心な公共施設等の管理 (4)効率的な施設運営
建築物系施設のマネジメント原則	<p><原則1>施設保有量の抑制 減築、集約、複合化、廃止等による施設の圧縮と再編を進め、新規整備を抑制し、施設保有量の抑制をすすめます。</p> <p><原則2>的確な保全による品質の確保 これまでの事後保全だけではなく、状況に応じ予防保全も取り入れることにより、コストを抑制・平準化しながら施設の品質を確保します。</p> <p><原則3>効率的・効果的な施設運営 公設・公営に捉われず、最新の情報を踏まえて自由な発想で管理運営にかかるコストの縮減やサービスの質の向上につながる事業手法等を検討し、運営コスト等の最適化をめざします。</p>
保健・福祉施設の現状	<ul style="list-style-type: none"> ・「かんざん園」「さんて郡山」を除く全ての保健・福祉施設において、平均築年数が30年を超えています。また、品質評価の対象とした7施設のうち、5施設で耐震化が進んでいないためC評価となっており、今後、耐震改修を含む大規模改修の経費がかかってくるのが想定されます。 ・「老人福祉センター」「社会福祉会館」及び2つの共同浴場は指定管理者制度を導入しています。
保健・福祉施設維持管理費の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・年間の維持管理費を見ると、合計金額が最も大きかったのは「老人福祉センター」となっています。その約88%を「その他委託料」が占めており、指定管理者への委託料となっています。 ・「新町南共同浴場」の「その他経費」は委託料であり、「西田中町共同浴場」と同程度となっています。 ・単位面積当たり維持管理費を見ると、2つの共同浴場が大きくなっており、光熱水費と委託料が大きいことが両施設の維持管理費を押し上げる要因となっています。
保健・福祉施設今後の取り組み	<p>①サービスの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が進み、保健・福祉施設の必要性が高まる中で、今後のより良いサービスの在り方について検討します。 ・指定管理者を導入している施設については、指定管理者と連携し、より良いサービスを提供します。 <p>②ストック（建物）の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・損傷などが発生した後に修繕を行う「事後保全」だけではなく、状況に応じて、深刻な不具合が発生する前に計画的に保全や改修などに対処する「予防保全」も取り入れ、コストを抑制しながら、施設の適切な改修、耐震化により施設の品質を確保します。

	<p>③コストの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者制度を導入している施設については、指定管理者との連携により、より効率的な管理運営に努めます。
--	---

②.大和郡山市における公共施設マネジメントに関する共同研究（平成 26 年3月/平成 27 年3月 大和郡山市/早稲田大学）

建物評価	A～C評価の3段階評価のうち、老人福祉センター、社会福祉会館はともにC評価となっている。
公共施設の更新費用の推計	<p>推計の結果、2010年から40年間の更新費用は総額1,294.1億円で平準化した場合、年間では32.4億円。これを、平成25年度（2013年度）当初予算の「投資的経費」及び「維持補修費」の合計20.7億円と比較すると11.7億円の差がある。つまり、平成25年度（2013年度）当初予算と同額の投資的経費と維持補修費を確保することができたとしても、11.7億円不足する。</p> <p>今後は、公共施設に係る投資的経費等の確保可能額に応じた、施設面積の見直しなどの方策について検討していく必要がある。</p>

(4) その他市民生活支援に対する考え方

<ul style="list-style-type: none"> ・健康の分野では、ライフステージを通じた一貫した取り組みを市民ひとりひとりが主体的に取り組むことを基本方針としています

①. 第2次大和郡山すこやか21計画(改訂版)中間報告書（平成31年4月 大和郡山市）

計画期間	平成26年度（2014年度）から令和5年度（2023年度）までの10年間
基本方針	<p>①ライフステージを通じた一貫した取り組み</p> <p>②市民ひとりひとりが主体的に取り組む</p>
施策の3つの柱	<p>①生涯を通じた健康づくり</p> <p>②がん・生活習慣病予防</p> <p>③健康づくりに取り組むまちづくり</p>

(5) 上位関連計画のまとめ

上位関連計画を以下にまとめます。

計画名称		位置づけ
将来都市像	大和郡山市都市計画 マスタープラン (令和3年3月)	<北地区のまちづくり将来像と方針> 『都市の魅力を感じられ、歴史資源等を活かした 交流と創造によるにぎわいあふれるまちづくり』
	大和郡山市立地適正 化計画 (平成30年3月)	<都市機能誘導区域に関する方針> ・都市機能増進施設の立地を誘導することで、都市サービスが身近に享受できるエリアとして都市の魅力を高めます。 ・郡山城跡や城下町の特徴を活かし、歩行者が優先された安全に歩くことができる魅力あるまちづくりを進めます。 ・アクティブシニアが地域の担い手として活躍し、中心市街地活性化を図るとともに、健康増進のまちづくりを進めます。
	近鉄郡山駅周辺地区 まちづくり基本計画 (令和元年7月)	<福祉ゾーンに関する事項> ・郡山保健所跡地の活用による福祉の充実等により駅前の拠点機能を強化
福祉	大和郡山市地域福祉 計画・大和郡山市地 域福祉活動計画 (平成31年3月)	<目標と施策の方針> 基本目標1 誰もが支えあい、助け合える地域づくり (1)地域や福祉への意識づくり (2)誰もが気楽に集い、出会い、交流できる機会・居場所づくり (3)誰もが地域で活動・活躍できる仕組み・機会づくり (4)地域で多様な主体が協議し連携・協働できる仕組みづくり (5)安全に安心して暮らせる環境づくり 基本目標2 包括的な支援体制づくり (1)地域での見守り体制・相談機能の充実 (2)相談支援機関の連携体制の構築・強化 (3)権利擁護支援体制の強化 <重点的な取り組み> 1.地域包括支援センター圏域での仕組みの強化 2.地域の課題解決力を育む地区社協づくり 3.権利擁護支援に向けた地域連携ネットワークの構築と権利擁護支援センターの設置
	大和郡山市高齢者福 祉計画及び介護保険 事業計画 (令和3年3月)	<基本目標> 1. 高齢者の健康づくり・介護予防・社会参加の推進 2. 在宅医療・介護連携の強化 3. 認知症の人や家族の視点を重視した認知症施策の推進 4. 生活支援の仕組み・体制と安心して暮らせる環境の整備 5. 相談支援機能の構築・強化 6. 介護保険制度の適正な運営の推進
	第6次大和郡山市 障害福祉計画 (令和3年3月)	<目標：障害のある人の豊かな生活の確立> ・障害のある人が誇りをもって人生を歩むことができる地域社会 ・誰もが社会の一員として包み込まれお互いに支えあえる地域社会 ・障害のある人もない人もすべての人の人権や権利が守られる地域社会
	大和郡山市子ども・ 子育て支援事業計画 (第二期) (令和2年3月)	<基本理念> 『安心して子どもを産み育て子ども・大人・社会がともに育つまち大和郡山』

公共施設	大和郡山市公共施設等総合管理計画 (平成 28 年 3 月)	<p><基本方針></p> <ul style="list-style-type: none"> • 施設保有量の抑制 • 的確な保全による品質の確保 • 効率的・効果的な施設運営 <p><保健・福祉施設の今後の取り組み></p> <ul style="list-style-type: none"> • 高齢化が進み、保健・福祉施設の必要性が高まる中で、今後のより良いサービスの在り方について検討します。
その他	第 2 次大和郡山すこやか 21 計画(改訂版)中間報告書 (平成 31 年 4 月)	<p><基本方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ①ライフステージを通じた一貫した取り組み ②市民ひとりひとりが主体的に取り組む

1-3. 福祉ゾーンが担っている役割・機能

福祉ゾーンが現在担っている役割と機能を整理するために、上位関連計画をもとに、本市の高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉について事業の対象及び実施場所を整理しました。

(1) 福祉関連施策の抽出・分類

- ・福祉関連施策は、特定の施設に偏ることなく多様な場所で行っています
- ・各地域でその実情に合った公共サービスもしくは民間事業者によるサービスを提供していくかたちに変化していると考えられます

福祉ゾーンが現在担っている役割や機能を整理するために、上位関連計画のうち福祉関連計画に記載されている施策や事業が“どこで実施されているか”を整理しました。

対象とする計画は前述の「大和郡山市地域福祉計画・大和郡山市地域福祉活動計画」、「大和郡山市高齢者福祉計画及び介護保険事業計画」、「大和郡山市障害福祉計画」、「大和郡山市子ども・子育て支援事業計画」、「大和郡山市すこやか21計画」としました。

施策や事業が実施されている場所として、公共施設のうち福祉ゾーンに立地する老人福祉センターと社会福祉会館、保健センターさんて郡山（以下、「さんて郡山」という。）など市内に1施設設置されている施設を「その他全市的施設」、公民館や支所等の「各地区の公共施設」、地域の集会所等の公共施設ではありませんが公共的な役割を果たしている「公共的施設」、民間福祉施設等の「民間施設」で整理しました。なお、啓発事業等の個別の施設で実施していない施策や事業については「その他」で実施されている事業として整理しました。

その結果、特定の施設に偏ることなく多様な場所で行っていることがわかります。これは、福祉事業が多様化するとともに、市に1か所のみ整備された専門的な公共施設を訪れ、公共サービスを受けるといった形態から、各地域でその実情に合った公共サービスもしくは民間事業者によるサービスを提供していくという変化の表れであると考えられます。

表：福祉関連施策と事業が実施される場所

施策	事業	公共施設				公共的施設	民間施設	その他
		全市			各地区			
		老人福祉センター	社会福祉会館	その他 全市的施設				
地域福祉計画	基本目標1	誰もが支えあい、助けあえる地域づくり	●	●	●	●	●	●
	基本施策1	地域や福祉に関心を持つ機会の提供			○	○		
	基本施策2	誰もが気軽に集い、出会い、交流できる機会・居場所づくり	○		○	○		
	基本施策3	誰もが地域で活動・活躍できる仕組み・機会づくり		○	○			
	基本施策4	地域で多様な主体が協議し、連携・協働できる仕組みづくり						○
	基本施策5	安全に安心して暮らせる環境づくり	○	○				○
	基本目標2	包括的な支援体制づくり		●		●	●	
	基本施策1	地域での見守り体制・相談機能の充実				○	○	
	基本施策2	相談支援機関の連携体制の構築・強化				○		
基本施策3	権利擁護支援体制の強化		○		○			
高齢者福祉計画及び介護保険事業計画	基本目標1	高齢者の健康づくり・介護予防・社会参加の推進	●		●		●	●
	取り組み1	健康づくりと生活習慣病予防への支援			○			○
	取り組み2	介護予防の推進				○	○	○
	取り組み3	生きがい活動や社会参加活動への支援	○		○			
	基本目標2	在宅医療・介護連携の強化			●	●	●	●
	取り組み1	医療・介護に関わる多職種連携の強化と市民への理解の促進				○		○
	取り組み2	在宅医療と介護を一体的に提供できる体制の構築・強化			○		○	
	基本目標3	認知症の人や家族の視点を重視した認知症施策の推進			●	●	●	●
	取り組み1	認知症への理解の促進			○			○
	取り組み2	認知症の容態に応じた適時・適切な医療・介護等の提供				○		○
	取り組み3	認知症の人やその家族などへの支援の充実と認知症バリアフリーの推進				○	○	
	基本目標4	生活支援の仕組み・体制と安心して暮らせる環境の整備				●	●	●
	取り組み1	生活支援体制の充実と地域づくり						○
	取り組み2	日常生活の支援に関するサービス・制度の充実						○
	取り組み3	家族介護者への支援の充実				○	○	○
	取り組み4	住まい・生活環境の整備・充実				○	○	○
	取り組み5	災害に対する取り組みの強化						○
	基本目標5	相談支援機能の構築・強化			●	●		
取り組み1	地域包括支援センターの機能強化				○			
取り組み2	高齢者の権利擁護と虐待防止の推進			○	○			
基本目標6	介護保険制度の適正な運営の推進					●	●	
取り組み1	介護保険サービスの提供体制の整備・充実					○		
取り組み2	ケアマネジメントの質の向上						○	
取り組み3	介護保険サービスの適正化						○	
取り組み4	介護人材の育成・確保と介護現場の業務の効率化						○	

表：福祉関連施策と事業が実施される場所

施策	事業	公共施設				各地区	公共的施設	民間施設	その他
		全市							
		老人福祉センター	社会福祉会館	その他 全市的施設					
障害福祉計画	成果目標1	施設入所者の地域生活への移行						●	
	成果目標2	地域生活支援拠点等が有する機能の充実						●	
	成果目標3	福祉施設から一般就労への移行等						●	
	成果目標4	障害児支援の提供体制の整備等	●				●		
	成果目標5	相談支援体制の充実・強化等			●				
	成果目標6	障害福祉サービス等の質を向上させるための取組に係る体制の構築						●	
子ども・子育て支援事業計画	基本方向1	子どもの最善の利益に配慮した環境づくりの推進			●	●	●	●	
	施策1	子どもの人権の尊重				○		○	
	施策2	児童虐待防止への取り組みの推進			○			○	
	施策3	子どもの安全の確保				○	○	○	
	基本方向2	子育て・親育ちができる環境づくり	●	●	●		●	●	
	施策1	母子保護の充実			○		○	○	
	施策2	子育て家庭への支援	○		○		○	○	
	施策3	家族で支えあうワーク・ライフ・バランスの推進				○		○	
	基本方向3	子育て家庭を支える地域の支援環境づくり			●	●		●	
	施策1	多様な保育の充実				○		○	
	施策2	地域での子育て支援の推進			○	○		○	
	基本方向4	豊かな感性を育てる教育の推進			●	●			
施策1	特色ある教育の創造				○				
施策2	子どもの居場所づくりの推進			○	○				
健康こころ	施策の柱1	生涯を通じた健康づくり			●			●	
	施策の柱2	がん・生活習慣病予防						●	
	施策の柱3	健康づくりに取り組むまちづくり				●		●	

- 凡例
- 全市的施設 : 市に1施設だけ設置されている公共施設
 - その他全市的施設 : 老人福祉センター、社会福祉会館以外の全市的施設
 - 各地区 : 公民館や支所など各地区に設置されている公共施設
 - 公共的施設 : 地域の集会所など市が保有する施設ではないが公共的な役割を果たしている施設
 - 民間施設 : 民間福祉施設等
 - その他 : 啓発事業等の特定の場所で実施されていないもの

(2) 既存施設の設置目的・行う事業との比較

- ・老人福祉センターの目的のうち、現在は実施されていないものや他の施設でも行われているものが多くみられます
- ・社会福祉会館の行う事業のうち、他の施設でも行われているものや今後終了するものがあります
- ・福祉ゾーン整備にあたっては老人福祉センターと社会福祉会館で現在行われている事業やその内容について十分な検討が必要です

①.老人福祉センターの設置目的との比較

条例と規則に定められた老人福祉センターの設置当初の目的と現在行われている事業を、前述の福祉関連計画の施策や事業が実施されている場所をもとに整理しました。

表：老人福祉センターの目的と現状

老人福祉センターの目的（規則第2条）	現状
(1) 老人の健康相談、生活相談に関する事	→あまり実施されていない
(2) 老人の生業及び就労の指導に関する事	→あまり実施されていない
(3) 老人の健康の増進及び健康管理に関する事	→他の施設でも類似の事業が実施されている
(4) 老人の教養の向上のための講座開催に関する事	→実施されている
(5) レクリエーション、その他趣味活動等の指導に関する事	→実施されているが、民間事業者によるサービスも多くなっている
(6) 機能回復訓練に関する事	→実施されていない
(7) 老人クラブ活動の指導育成に関する事	→実施されている
(8) 生きがい活動支援通所事業に関する事	→実施されていない
(9) その他市長が必要と認めるものに関する事	→実施されている

現在の老人福祉センターでは設置当初の目的のうち、(6)、(8)は行われていません。(1)、(2)については、老人福祉センターでも相談を受け付けてはいますが、適切な対応を行うために各分野の専門家につないでいる状況で、あまり実施されていない状況です。(3)については各地区のサロンやいきいき百歳体操など、同様の目的で行われている事業が、高齢者が住む地域での福祉サービスに広がっており、老人福祉センター単独で行っている事業ではなくなっています。(5)は、老人福祉センターで実施されていますが、時代の変化とともに民間事業者による各種サービスが多く提供されるようになったことで、その重要性は低下しているといえます。

これらのことから、老人福祉センターの設置時定められた目的や行う事業の多くが、時代の変化によって、実施されなくなっていたり、その必要性や重要性が変化していたりするため、福祉ゾーン整備にあたっては、現在行われている事業とその内容について十分な検討が必要だと考えられます。

②.社会福社会館の行う事業との比較

条例と規則に定められた社会福社会館の行う事業と現在行われている事業を、前述の関連計画の施策や事業が実施されている場所をもとに整理しました。

表：社会福社会館で行う事業と現状

社会福社会館で行う事業（条例第4条）	現状
(1)心身障害者(児)、母子福祉の増進に関する事業	→他施設でも実施されている ・母子福祉の増進に関する事業は主に「さんて郡山」を中心に実施されている ・発達支援センター「めばえ」と同様の事業は他施設でも実施されている ・心身障害者の福祉増進に関する事業のうち生活介護事業は令和3年度をもって終了する予定
(2)各種福祉相談に関する業務	→実施されている
(3)社会奉仕活動の促進に関する事業	→実施されている
(4)社会福祉関係諸団体の育成及び団体相互の連絡調整に関すること	→実施されている
(5)その他社会福社会館の設置目的を達成するための事業	→実施されている

(1)は、子ども子育て支援事業計画、障害福祉計画に関連した施策となります。現在、社会福社会館で行われている事業では、しらゆり母子コーナーでの事業が該当しますが、子育て世代への福祉事業のほとんどが「さんて郡山」を中心に実施されています。

同じく(1)に該当する事業として、社会福祉協議会が運営している発達支援センター「めばえ」と生活介護事業があります。発達支援センター「めばえ」は、同じサービスは他の民間施設でも実施されていますが、利用定員を満たしており、ニーズは高い状況にあります。生活介護事業については令和3年度をもって終了する予定となっています。

(2)の各種福祉相談に関する業務については、施設内の障害者生活支援センターで対応している障害分野の相談と社会福祉協議会で対応している生活貸付相談が該当します。その他の高齢者福祉に関する相談については地域包括支援センターを中心に実施されており、子育て世代に対する福祉に関する相談については主に「さんて郡山」を中心に実施されている状況で、各種相談に対して社会福社会館で対応可能な状況ではありません。なお、令和3年度より地域福祉計画に基づき、社会福社会館に権利擁護センターを設置したところです。

これらのことから、社会福社会館の設置時定められた事業の多くが、時代の変化によって、他施設を中心に実施されていたり、民間事業者でも実施されていたりしており、その必要性や重要性が変化していたりするため、福祉ゾーン整備にあたっては、現在行われている事業とその内容について十分な検討が必要だと考えられます。

1-4. 市民・利用者等のニーズ

上位関連計画の既往アンケート等の再分析、利用団体等ヒアリング調査より、老人福祉センター、社会福祉会館に対する市民・利用者等のニーズ等を抽出しました。

(1) 既往アンケート等の再分析

- ・高齢者福祉に対する期待は依然として高くなっています
- ・新住民、障害のある人のいる世帯は近所づきあいが希薄で、つながりを強めていく必要があります
- ・福祉サービスを提供する側も広く連携できる機会や場が必要だと考えられます
- ・福祉センターの利用者は利用対象年齢のうちの5.72%と非常に少ない状況です
- ・障害者手帳所持者数は増減を繰り返しながら推移、療育手帳所持者数は増加傾向にあります

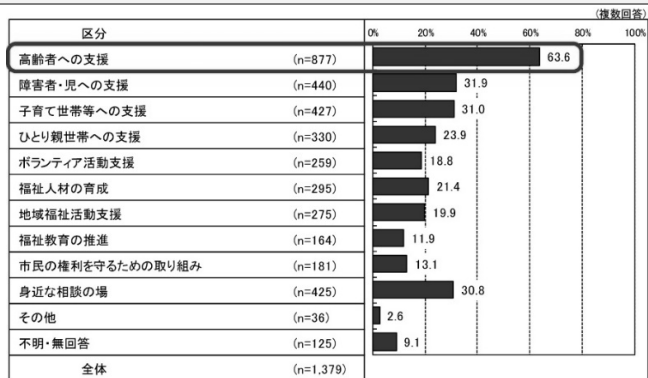
①.地域福祉計画（平成31年3月）

社会福祉協議会に期待することは、高齢者の支援が63.6%と最も多くなっています。

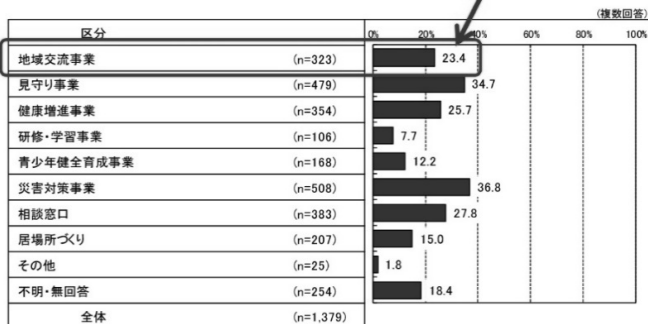
地区社会福祉協議会に期待することは、災害対策事業が36.8%、見守り事業が34.7%と多くなっています。

市民が地域福祉推進において望む活動は「見守り」が40.9%、「集い、交流する場づくり」が36.5%、「災害時の救助活動や避難の支援、自主防災活動への参加」が28.6%と多くなっています。

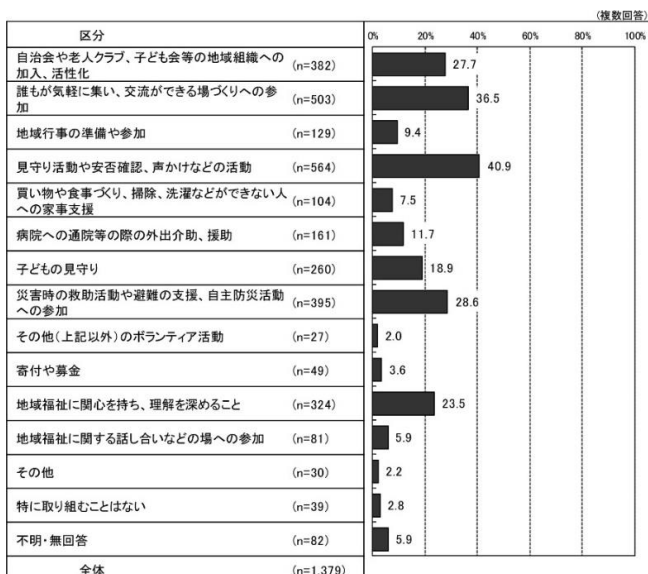
これらのことから、依然として高齢者への支援の重要性は変わっていないことが分かります。



図：市社会福祉協議会に期待すること
(出典：地域福祉に関するアンケート調査結果報告書)



図：地区社会福祉協議会に期待すること
(出典：地域福祉に関するアンケート調査結果報告書)



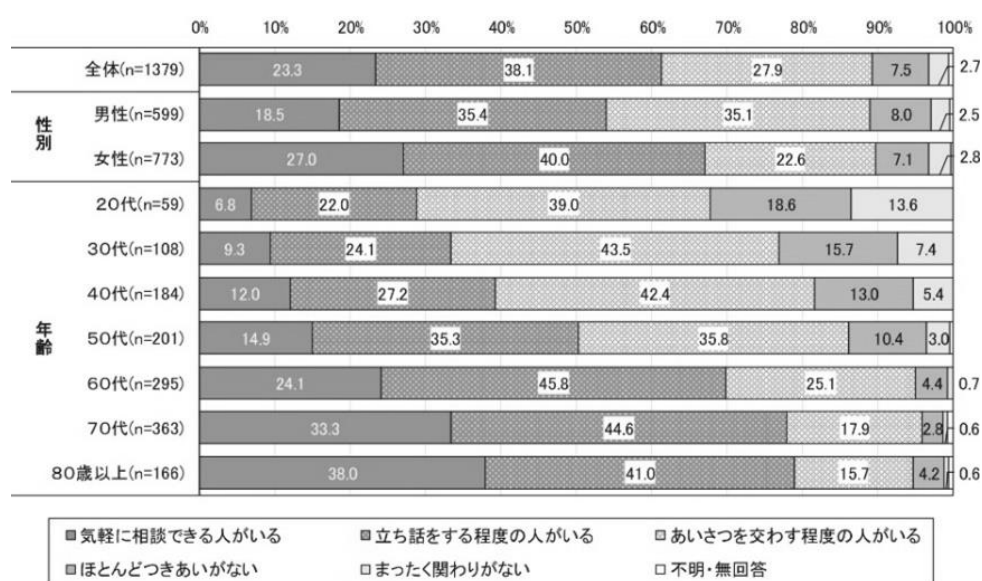
図：地域福祉推進で市民が望むこと
(出典：地域福祉に関するアンケート調査結果報告書)

本市在住5年未満の新住民と、障害のある人がいる世帯では、その他の世帯に比べ近所づきあいが少ないというデータが示されています。特に障害のある人がいる世帯は近所づきあいが少なく、孤立してしまう恐れがある点は、障害者福祉における課題といえます。

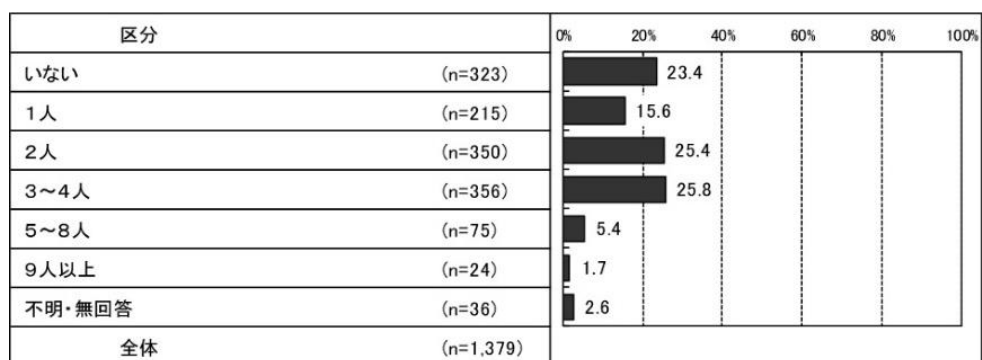
一方で、助けを求められることができる人が「いない」という人も23.4%と多くなっており、特につながり希薄な市民も一定数いることが分かります。

また、地区懇談会においては、各地区でサロンなど、市民が気軽に集える場に関する意見が多くみられており、市民同士のつながりが希薄化していることの裏返しだと考えられます。

こういったことから、各地区でのサロンなど市民が気軽に集える場などを活用し、地域内での市民同士のつながりを強め、そして市民同士の自主的な助け合いなどの地域福祉の充実へとつなげていく必要があると考えられます。



図：近所づきあいの状況
(出典：地域福祉に関するアンケート調査結果報告書)

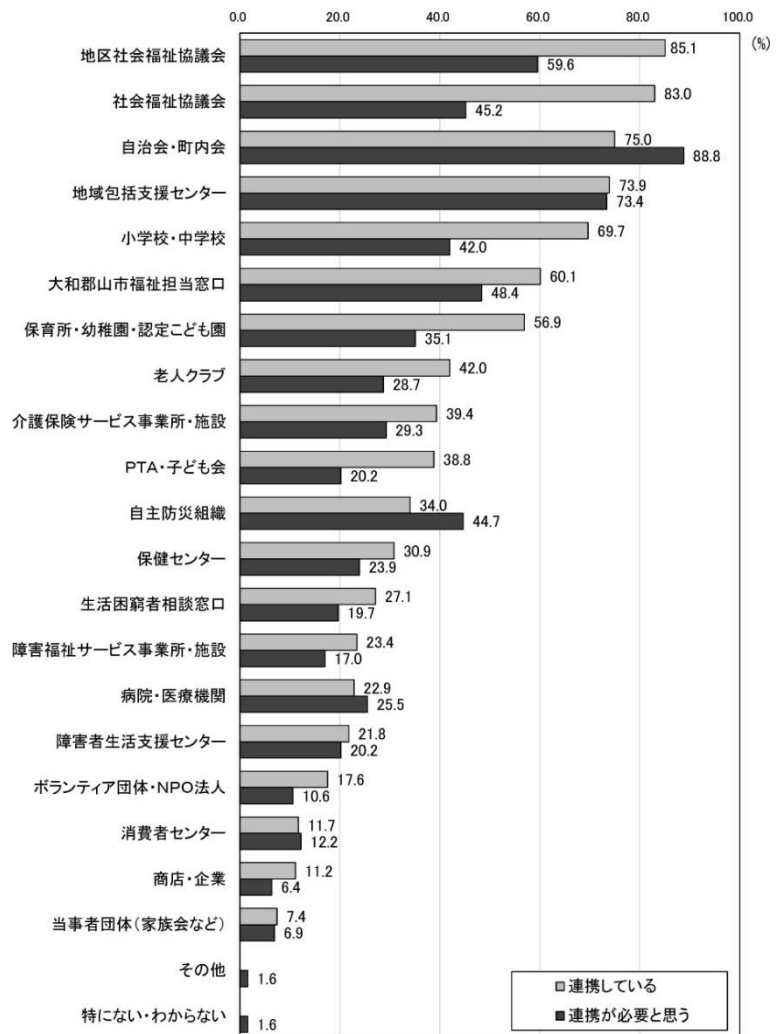


図：助けを求められることができるくらい親しい友人の人数
(出典：地域福祉に関するアンケート調査結果報告書)

民生委員・児童委員アンケート調査から、社会福祉協議会、地区社会福祉協議会、自治会・町内会、小中学校とは連携がとれていること、自治会・町内会、地域包括支援センター、地区社会福祉協議会と今後の連携が必要だと感じている人が多いこと、障害福祉に関する機関や団体と連携がとれている人と連携が必要だと感じている人は少ないことが示されています。前述の通り、障害のある人のいる世帯が孤立しがちであることを考えると、その必要性が顕在化していないことも考えられるため、現在連携が取れていない機関・団体とも広く連携を促進していく必要があると考えられます。

また、相談支援員アンケート調査では、「高齢者分野の連携は進んでいる」、「地区担当者会議が開催されている地区もある」といった意見もみられますが、「制度の狭間、支援・介入拒否への対応、個人情報への扱いについて課題を感じている」、「地域全体との連携ニーズはあるが進んでいない」、「専門職間、多職種との連携が必要」、「地域と専門職が互いの活動を認識・共有できる場や仕組みづくりが必要」、「連携のコーディネートを社会福祉協議会に期待している。」などといった意見が多く、地域活動団体を含めた、福祉サービス提供側の連携の必要性があることが明らかになっています。

こうしたことから、福祉サービスを提供する側も分野や職種に関わらず、幅広く連携できる機会や場を設け、福祉サービスへとつなげて行く必要があると考えられます。



図：各関係機関・団体、専門職との連携の状況
(出典：地域福祉に関するアンケート調査結果報告書)

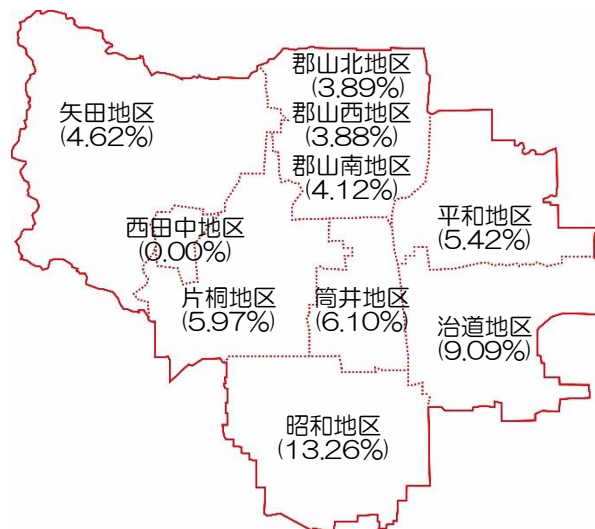
②.大和郡山市高齢者福祉計画及び第8期介護保険事業計画（令和3年3月）

大和郡山市高齢者福祉計画及び第8期介護保険事業計画策定時に、老人福祉センター利用についてのアンケート調査を実施しています。

表：老人福祉センターの利用状況

		合計	問5_Q3_現在、あなたは老人福祉センターを利用していますか			
			はい	いいえ	無回答	
全体		1,974	5.72%	91.08%	3.19%	
Q2_性別	男性	895	4.69%	93.07%	2.23%	
	女性	1,058	6.62%	89.79%	3.59%	
Q3_年齢	65～69歳	462	1.52%	96.97%	1.52%	
	70～74歳	560	4.29%	93.75%	1.96%	
	75～79歳	489	8.38%	88.14%	3.48%	
	80～84歳	286	6.64%	89.16%	4.20%	
	85～89歳	125	13.60%	78.40%	8.00%	
	90歳以上	34	11.76%	82.35%	5.88%	
Q4_認定状況	非認定者	1,766	4.81%	92.53%	2.66%	
	総合事業対象者	7	14.29%	85.71%	0.00%	
	要支援者	159	15.09%	80.50%	4.40%	
Q5_居住地区	治道地区	55	9.09%	90.91%	0.00%	
	矢田地区	368	4.62%	93.75%	1.63%	
	筒井地区	164	6.10%	89.63%	4.27%	
	昭和地区	181	13.26%	83.43%	3.31%	
	片桐地区	385	5.97%	90.91%	3.12%	
	西田中地区	20	0.00%	90.00%	10.00%	
	平和地区	203	5.42%	88.18%	6.40%	
	郡山北地区	257	3.89%	93.00%	3.11%	
	郡山南地区	194	4.12%	94.85%	1.03%	
	郡山西地区	103	3.88%	94.17%	1.94%	
	地区名がわからない	10	0.00%	100.00%	0.00%	
	問1_Q1_家族構成	一人暮らし	295	7.12%	88.81%	4.07%
		夫婦2人暮らし (配偶者65歳以上)	928	5.17%	92.35%	2.48%
夫婦2人暮らし (配偶者64歳以下)		89	4.49%	93.26%	2.25%	
息子・娘との2世帯		257	7.00%	88.33%	4.67%	
その他		337	5.34%	92.88%	1.78%	

老人福祉センターを利用していると回答した人は、5.72%と非常に少なくなっています。属性ごとの利用率の違を見ると、年齢が高くなるにつれて、利用している人の割合は徐々に高くなっています。また、居住地区では昭和地区の利用率が高くなっている一方で、老人福祉センターに近い郡山北地区、郡山南地区、郡山西地区の利用率は高くない状況です。



図：地区ごとの老人福祉センター利用率

表：老人福祉センターを利用しない理由

必要がない等	575	30.86%
忙しい	234	12.56%
センターについて知らない	166	8.91%
センターに行くのが困難	95	5.10%
センターの内容などに不満	131	7.03%
その他及び理由未記入	662	35.53%

また、このアンケート調査では「老人福祉センターを利用していない」と回答した方に、利用しない理由を自由記入方式で聞いています。「利用する必要がない」、「(仕事や趣味などで)忙しい」、「老人福祉センターについて知らない」、「(バスが不便など)老人福祉センターへ行くのが困難」、「老人福祉センターの催しなどの内容に不満」といった理由が多くみられたため、これらの理由ごとにその数を集計しました。なお、複数の理由が記載されている場合には、それぞれの理由にカウントしています。

老人福祉センターを利用していない理由は、「(老人福祉センターを利用する)必要がない」、「(仕事や趣味などで)忙しい」、「老人福祉センターについて知らない」という順に多く見られました。少数ですが「(バスが不便など)老人福祉センターへ行くのが困難」であるため老人福祉センターを利用していないという回答も見られました。

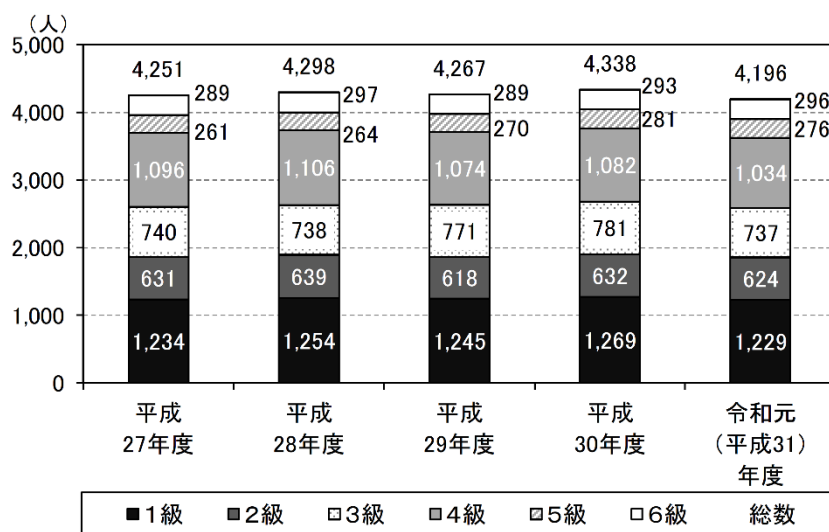
また、「老人福祉センターの催しなどの内容に不満」という回答の中には、「老人」という言葉に抵抗がある、年齢が高い方との交流に抵抗がある、老人福祉センターの建物や設備、催しに不満がある、老人福祉センターの人間関係及びその評判に悪い印象があるといったように、具体的に不満と思う点は幅広く、老人福祉センターが様々な課題を抱えていることが分かります。特に、人間関係やその評判に関する不満については、利用している人が少数であることから人間関係が固定化し、新たな利用者にとって利用しづらくなっている可能性が考えられます。

③第6次大和郡山市障害福祉計画（令和3年3月）

身体障害者手帳所持者数については増減を繰り返しながら推移しています。等級別で見ると1級の割合が最も高く、次いで「4級」が高くなっています。

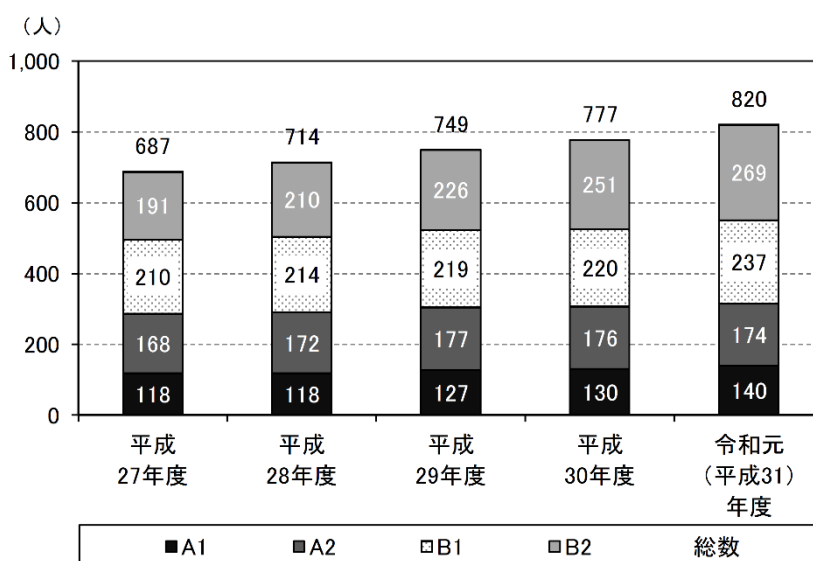
療育手帳所持者数については増加傾向が続いています。程度区分別にみるといずれの区分も増加傾向にあります。特にB2については、令和元年度は平成27年度の1.41倍となっています。

増加傾向にある障害を持つ方とその家族への支援に加え、前述の通り、障害を持つ方及び障害を持つ方の家族は、近所づきあいが少なく、孤立してしまう恐れがあることから、必要なサービスを提供するとともに、障害を持つ方及び障害を持つ方の家族が、つながりを持てるような機会や場を提供していくことも重要になってくると考えられます。



(各年度3月31日現在)

図：等級別身体障害者手帳所持者数
(出典：大和郡山市障害福祉計画)



(各年度3月31日現在)

図：程度区分別療育手帳所持者数
(出典：大和郡山市障害福祉計画)

(2) 利用団体等ヒアリング

- ・利用団体は活動内容にかかわらず人材不足や高齢化といった課題を抱えています
- ・施設や設備の老朽化に対する改善要望に加え、社会福祉会館での食事の提供、利用団体が交流するサロン、障害者と市民の交流の場などに関する要望もみられます
- ・施設予約の方法の改善、団体のPRのサポート、活動資金への助成など、既存施設でも対応可能なハード以外に関する要望も多くみられます

①.老人クラブ

相手	高友クラブ連合会
日時	令和2年10月14日(水) 11時00分~12時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	高友クラブ連合会：3名 (大和郡山市)：川上課長補佐 (社会福祉協議会)：山本課長補佐 (業務委託先)玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

②.ボランティア団体

相手	手和の会
日時	令和2年10月14日(水) 13時30分~15時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	手和の会：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先)玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	ライフ
日時	令和2年10月14日(水) 13時30分~15時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	ライフ：1名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先)玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	ゆずり葉
日時	令和2年10月14日(水) 13時30分~15時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	ゆずり葉：1名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先)玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	そよ風
日時	令和2年10月14日(水) 13時30分~15時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	そよ風：1名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先)玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	図書館とまちづくりネットワーク in 大和郡山
日時	令和2年10月14日(水) 13時30分~15時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	図書館とまちづくりネットワーク in 大和郡山：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	点訳サークルともしび
日時	令和2年10月14日(水) 15時00分~16時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	点訳サークルともしび：1名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	やまびこ
日時	令和2年10月14日(水) 15時00分~16時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	やまびこ：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	なないろ風船
日時	令和2年10月14日(水) 15時00分~16時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	なないろ風船：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	わかくさ
日時	令和2年10月14日(水) 15時00分~16時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	わかくさ：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	大和郡山市聴覚障がい者協会
日時	令和2年10月14日(水) 15時00分~16時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	大和郡山市聴覚障がい者協会：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	OHP 金魚
日時	令和2年10月14日(水) 15時00分~16時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	OHP 金魚：2名 (社会福祉協議会)：山本課長補佐、田中氏 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

③.地域団体

相手	郡山北地区高友クラブ
日時	令和2年10月14日(水) 11時00分~12時00分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	郡山北地区高友クラブ：1名 (大和郡山市)：川上課長補佐 (社会福祉協議会)：山本課長補佐 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

相手	郡山地区社会福祉協議会
日時	令和2年10月14日(水) 16時30分~17時30分
場所	老人福祉センター 1階 デイルーム
出席者	郡山地区社会福祉協議会：1名 (大和郡山市)：釜谷課長 (社会福祉協議会)：山本課長補佐 (業務委託先) 玉野総合コンサルタント株式会社：稲垣

(3) 市民・利用者等のニーズのまとめ

市民・利用者等のニーズを以下にまとめました。

団体種別	団体の課題やニーズ	
老人 クラブ	団体の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・新規加入者不足、後継者難、イベント参加者の減少、高齢化など。 ・自治会、老人福祉センター、地域包括支援センターなどが老人クラブの活動と似たようなことをやっている。
	施設への要望	<ul style="list-style-type: none"> ・資料や道具などの保管場所が欲しい。
	その他の要望	<ul style="list-style-type: none"> ・高友クラブのPRができる催しが欲しい。
ボランテ ィア団体	団体の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・新規会員を増やしたい。 ・発足1年半のため、認知されていない。 ・メンバーの高齢化、できれば若い方に入ってもらいたい。
	施設への要望	<p><団体の活動スペースに関して></p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料や備品の保管スペースが欲しい。 ・ボランティア団体の活動スペースを充実してほしい。 ・音を気にせず活動ができる場があるといい。 ・3階の大広間は机と椅子での利用の方がいい。 <p><施設の老朽化等に関して></p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレの洋式化、手すりの設置などの改善をしてほしい。 ・インターネット環境を整えてほしい。 ・プロジェクター等の設備がない。 ・ゆうあいルームへの階段が急。 <p><活動を促進する仕掛けに関して></p> <ul style="list-style-type: none"> ・カフェスペースなど、食事を提供する場所があれば、人が滞在しやすくなる。 ・施設に入ったら活気が感じられるオープンな施設にしてほしい。 ・サロンのようなボランティア団体や市民が定期的に集まれる場所づくり。 ・明るく、わかりやすく、誰もが立ち寄りたくなる施設がいい。 ・市民が様々な障害を持った方と自然と交流を持てる場所があるといい。 <p><障害者への配慮に関して></p> <ul style="list-style-type: none"> ・館内放送を文字情報で伝える設備が必要。 ・遠隔で手話通訳が利用できる設備があるといい。
	その他の要望	<ul style="list-style-type: none"> ・もっと団体のPRができるようになるといい。 ・部屋の予約を年間予約やメールでの受付ができるといい。 ・活動自体へのサポートや資金面の援助が欲しい。
地域団体	団体（地域）の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・郡山北地区には集会所や公民館、スポーツのイベントを行う場所がない。 ・自治会を6地区制にしたが、組織が大きすぎて活動自体が困難。
	施設への要望	<ul style="list-style-type: none"> ・活動場所がないことへのサポートがあるといい。 ・地域での利用の際に、裏の駐車場の入り口が閉じていると利用しづらい。

1-5. 施設の利用実態

老人福祉センターと社会福祉会館の利用データを分析し、施設の利用実態を整理しました。

(1) 老人福祉センター

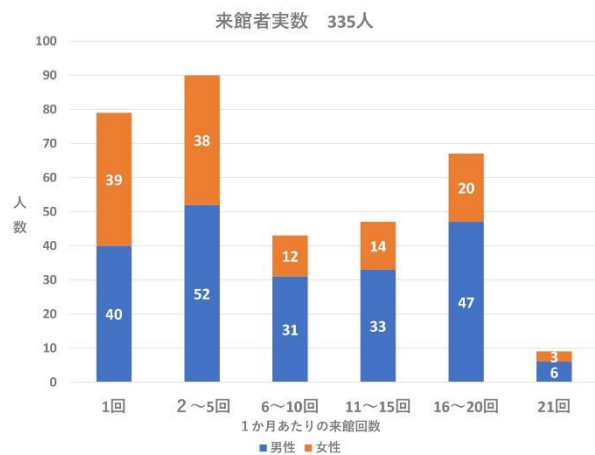
- ・老人福祉センターの実利用者数は利用対象者数と比較して非常に少ない状況です
- ・食堂と風呂の利用者は半数以上が近隣の方となっています
- ・食堂は利用回数と利用頻度が少なく事業の必要性についての検討が必要です
- ・風呂は2日に1回利用している人が半数近くおり、自宅の風呂代わりに利用している可能性があります
- ・実来館者に対する風呂の実利用者の割合が約半数と最も高く、他の実利用者数が低いことから、スーパー銭湯のような使われ方がされている恐れがあります
- ・カラオケの実利用者数が少なく、大きな部屋が必要かどうかの検討が必要です

老人福祉センターの令和元年10月の平日開館日21日間の来館者、食堂利用者、風呂利用者、カラオケ利用者、囲碁・将棋利用者、教室利用者、来館のみの利用者を示します。

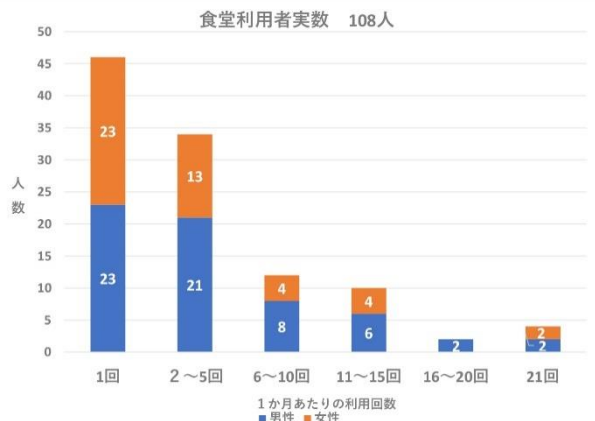
来館者数をみると、来館者総数は約2,700人ですが、一人の来館者が複数回来館している分を除いた来館者実数は335人となっています。一人当たり平均利用回数は8.1回ですが、なかには平日開館日全て来館している利用者もみられます。

食堂利用者数をみると、食堂利用者総数は約500人ですが、一人の利用者が複数回利用している分を除いた食堂利用者実数は108人となっています。一人当たり平均利用回数は4.6回ですが、利用回数の分布をみると月数回程度の利用者が大半となっています。利用回数及び利用頻度が低いことから、食堂に関する事業の必要性について再検討する必要があると考えられます。

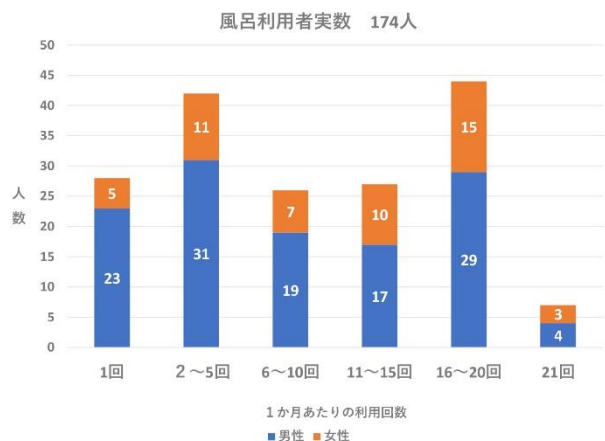
風呂利用者数をみると、風呂利用者総数は約1,600人ですが、風呂利用者実数は174人となっています。一人当たり平均利用回数は9.5回ですが、利用回数の分布をみると2日に1回以上利用する人が全体の45%に達しています。かなりの頻度で風呂を利用している人については家の浴室の代わりに老人福祉センターの風呂を利用している可能性もあると考えられ



図：R1.10の老人福祉センターの来館頻度



図：R1.10の食堂の利用頻度



図：R1.10の風呂の来館頻度

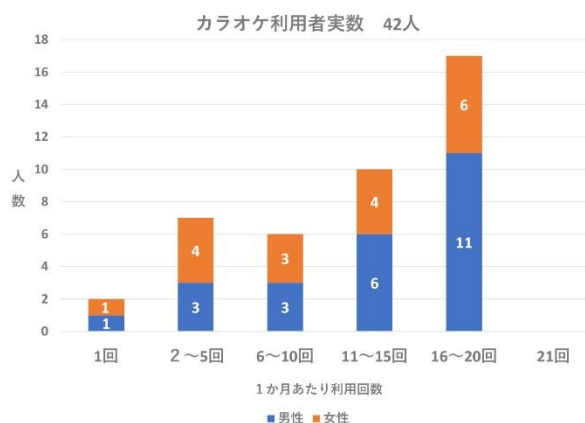
ます。

カラオケ利用者数をみると、カラオケ利用者総数は約 500 人ですが、一人当たり平均利用者回数が 12 回、カラオケ利用者実数が 42 人となっており、常連の方に利用される状況で、広く多くの人に利用されている状況にはなっていません。カラオケに対する要望が高く、開催頻度が高いため、カラオケが行われている大集会室はほぼ毎日利用されている状況にあります。利用者実数が少ないことから、大集会室という施設内で最も広い部屋が必要かどうかについては、検討が必要だと考えます。

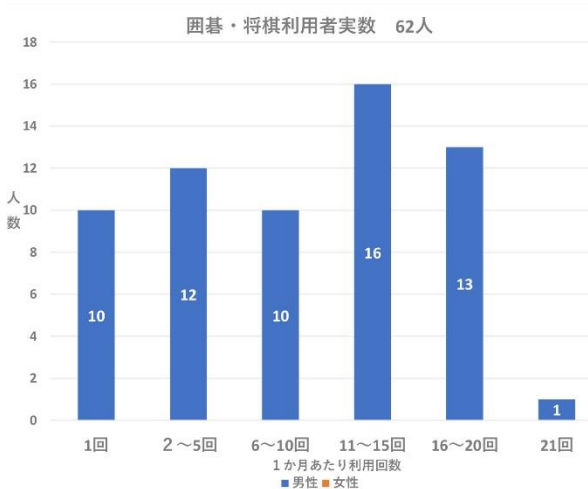
囲碁・将棋利用者数をみると、利用者総数は約 600 人ですが、利用者実数は 62 人となっています。利用実態をみると、一人当たりの平均利用回数は 9.6 回ですが、利用回数は均等に分布しています。

教室は、月 2～4 回開催されている民謡、民謡、社交ダンス、詩吟等の教室です。利用実態をみると、一人当たり平均利用回数が 2.5 回となっており、いずれか1つの教室に参加している利用者がほとんどで、複数の教室に参加している利用者は少ないと思われます。囲碁・将棋と各種教室が開催されている集会室は、それぞれの開催頻度が高いため、ほぼ毎日利用されている状況にあります。

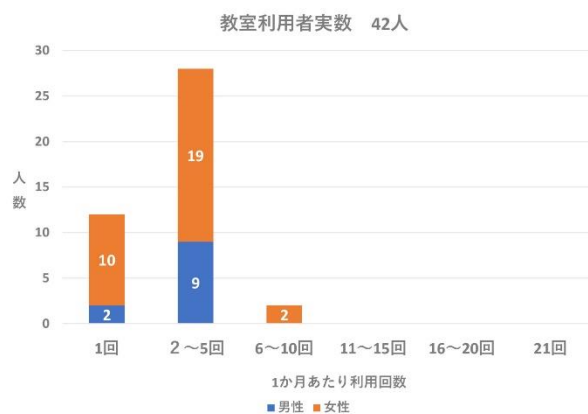
来館のみ利用者数をみると、来館のみで利用する人は少なく、ほとんどの利用者が老人福祉センター内の何らかの事業に参加するために来館しており、現在は気軽に立ち寄り場にはなっていないと考えられます。



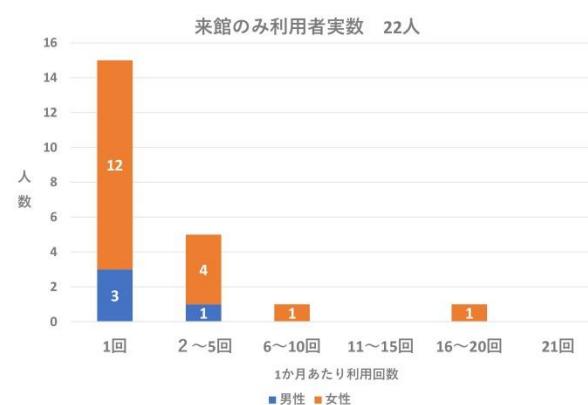
図：R1.10 のカラオケの来館頻度



図：R1.10 の囲碁将棋の来館頻度



図：R1.10 の教室の来館頻度



図：R1.10 の来館のみ利用者の来館頻度

表：令和元年 10 月の老人福祉センター利用者数と 65 歳人口との比較

	実利用者数	平均利用回数	のべ利用者数
来館者 (65 才以上人口比)	335 人 1.22%	8.1 回	2,714 人 9.84%
食堂利用 (来館者総数比) (65 才以上人口比)	108 人 32.24% 0.39%	4.6 回	497 人 18.31% 1.80%
風呂利用 (来館者総数比) (65 才以上人口比)	174 人 51.94% 0.63%	9.5 回	1,653 人 60.91% 6.00%
カラオケ利用 (来館者総数比) (65 才以上人口比)	42 人 12.54% 0.15%	12.0 回	504 人 18.57% 1.83%
囲碁将棋 (来館者総数比) (65 才以上人口比)	62 人 18.51% 0.22%	9.6 回	595 人 21.92% 2.16%
各種教室 (来館者総数比) (65 才以上人口比)	42 人 12.54% 0.15%	2.5 回	105 人 3.87% 0.38%
来館のみ (来館者総数比) (65 才以上人口比)	22 人 6.57% 0.08%	2.6 回	57 人 2.1% 0.21%
令和元年 10 月 31 日時点 65 才以上人口			27,571 人

老人福祉センターの令和元年 10 月の平日開館日 21 日間の来館者、食堂利用者、風呂利用者、カラオケ利用者、囲碁・将棋利用者、教室利用者、来館のみの利用者の数を分析します。方法は、「①来館者、食堂利用者、風呂利用者、カラオケ利用者、囲碁・将棋利用者、教室利用者、来館のみの利用者の数を市の令和元年 10 月 31 日現在の 65 才以上人口と比較」、「②食堂利用者、風呂利用者、カラオケ利用者、囲碁・将棋利用者、教室利用者、来館のみの利用者の数を来館者と比較」の 2 通りです。

来館者数を老人福祉センターの利用対象である 65 才以上人口と比較すると、実利用者数は全体の 1.22%、のべ利用者数は 9.84%と非常に少なく、広く利用されていると言えない状況です。利用対象者に対する来館者数の割合が非常に低くなっているため、食堂等その他利用者数の割合もさらに低い割合となっています。

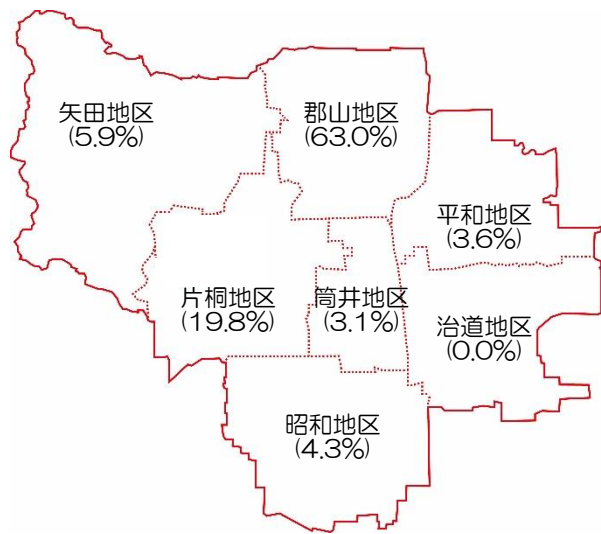
また、食堂等ののべ利用者数をのべ来館者数と比較すると、のべ来館者数に対する風呂ののべ利用者数の割合が 60.91%と最も高く、次いで囲碁将棋の延べ利用者数の割合が 21.92%、カラオケの延べ利用者数の割合が 18.57%と続いています。このことから来館者の半数以上が風呂の利用者となっていること、食堂等他の利用の割合が低いことが分かります。風呂は老人福祉センター設置目的のうち「(3)老人の健康の増進及び健康管理に関すること」に該当しますが、「施設を訪れ、風呂に入り、のんびりする」というのは、後述する近年増えているスーパー銭湯の利用と変わらないと指摘される恐れもあり、行政が提供する福祉サービスとして適切かどうかについては慎重に検討する必要があると考えます。

令和2年9月の風呂利用者と食堂利用者の地区分布を示します。

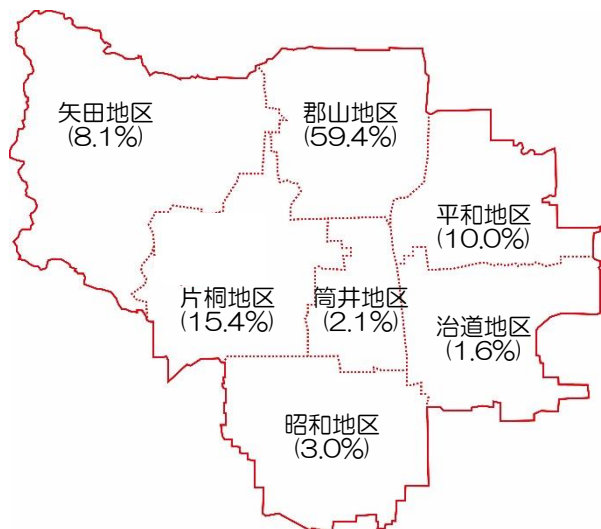
風呂利用者の地区分布をみると、郡山地区が63.0%と半数以上を占めています。次いで片桐地区が19.8%と多く、その他の地区は10.0%未満とかなり少ない状況にあります。また、風呂に設置されているサウナについては、利用の記録をとっていないため実数は不明ですが、施設管理者によると、男性は1日5人程度、女性は2～3日に1～2人程度の利用で、さらに限られた人の利用となっている状況です。

食堂利用者の地区分布をみると、郡山地区が59.4%と半数以上を占めています。次いで片桐地区が15.4%、平和地区が10.0%と多く、その他の地区は10.0%未満とかなり少ない状況にあります。

風呂利用者と食堂利用者の地区分布から、風呂と食堂については、残念ながら近隣の人の利用に限定されており、市全域を対象とした、幅広い多くの人の利用になっていません。そして、風呂と食堂だけでなく老人福祉センター全体についても、近隣の人の利用が多く、市全域を対象とした、幅広い多くの利用となっていない可能性が考えられます。こうした利用実態は、老人福祉センターで提供しているサービス内容（事業内容）が要因となっている、もしくは老人福祉センターへの交通手段が要因となっている可能性が考えられます。



図：風呂利用者の地区分布



図：食堂利用者の地区分布

(2) 社会福祉会館

- ・ボランティア室等の利用率の高い諸室は、開所日数の半数以上の利用があります
- ・机と椅子で利用する部屋の利用が多く、畳の部屋や機能が限定されている部屋の利用が少ない状況です

社会福祉会館の貸室として利用されている各諸室の利用率を以下に示します。社会福祉会館では、基本的に9時から12時、12時から17時、17時から21時の3区分で貸し出しをしていますが、利用者の希望する時間に柔軟に対応して貸し出しを行っています。なお、社会福祉会館では利用された区分の記録が残されていないため、貸出区分数に対する利用された区分数の割合である稼働率は不明です。

表：社会福祉会館利用率

年度	月	開所日数	大研修室	ボランティア室	2階会議室	和室	しらゆり母子コーナー	聴力言語障害者研修室	録音室	機能回復体育訓練室	温浴室	厨房食堂
H30	4	29	48.28	68.97	62.07	20.69	10.34	41.38	17.24	72.41	0.00	75.86
	5	28	57.14	71.43	71.43	10.71	10.71	46.43	14.29	71.43	0.00	75.00
	6	30	46.67	76.67	73.33	13.33	16.67	53.33	13.33	73.33	0.00	76.67
	7	30	16.67	53.33	63.33	6.67	13.33	50.00	16.67	70.00	13.33	73.33
	8	30	20.00	50.00	66.67	3.33	13.33	43.33	13.33	76.67	10.00	80.00
	9	27	29.63	59.26	51.85	3.70	22.22	48.15	18.52	66.67	7.41	70.37
	10	30	23.33	70.00	90.00	16.67	20.00	73.33	16.67	76.67	0.00	80.00
	11	28	50.00	71.43	85.71	14.29	32.14	67.86	14.29	78.57	0.00	78.57
	12	26	46.15	57.69	65.38	11.54	23.08	50.00	15.38	73.08	0.00	76.92
	1	27	44.44	66.67	66.67	14.81	7.41	59.26	18.52	70.37	0.00	66.67
	2	27	40.74	74.07	74.07	11.11	22.22	51.85	14.81	74.07	0.00	81.48
	3	30	46.67	76.67	86.67	6.67	16.67	46.67	16.67	73.33	0.00	70.00
		計	342	38.89	66.37	71.64	11.11	52.63	52.63	15.79	73.10	2.63
H31 (R1)	4	28	0.00	60.71	67.86	10.71	14.29	50.00	25.00	78.57	0.00	75.00
	5	25	0.00	64.00	84.00	16.00	44.00	56.00	8.00	84.00	0.00	88.00
	6	30	0.00	60.00	80.00	10.00	30.00	43.33	16.67	73.33	0.00	76.67
	7	30	0.00	63.33	76.67	13.33	43.33	46.67	16.67	73.33	0.00	80.00
	8	29	37.93	58.62	63.07	3.45	41.38	37.93	13.79	37.93	0.00	82.76
	9	28	35.71	71.43	67.86	10.71	32.14	50.00	14.29	39.29	0.00	71.43
	10	29	0.00	75.86	86.21	17.24	37.93	68.97	20.69	82.76	0.00	79.31
	11	28	0.00	71.43	85.71	21.43	57.14	75.00	17.86	82.14	0.00	82.14
	12	25	0.00	56.00	96.00	32.00	56.00	60.00	24.00	88.00	0.00	92.00
	1	26	0.00	65.38	76.92	11.54	34.62	57.69	11.54	80.77	0.00	76.92
	2	26	11.54	46.15	96.15	11.54	46.15	57.69	15.38	76.92	0.00	80.77
	3	30	10.00	20.00	26.67	10.00	16.67	3.33	0.00	70.00	0.00	73.33
		計	334	8.08	59.28	74.85	13.77	37.43	50.00	15.27	71.86	0.00

※1 利用率は開所日数のうち、利用があった日数の割合。単位は%。

※2 ：都市計画道路城廻り線拡幅に伴う改修工事により、「めばえ」事業に使用。

※3 ：都市計画道路城廻り線拡幅に伴う改修工事により、利用不可。

平成31年には都市計画道路城廻り線拡幅に伴う改修による利用可能な諸室に制限があったこと、市庁舎建て替えに伴い市の会議が社会福祉会館で開催されていたことから、平成30年に比べ、平成31年の利用率が大幅に上昇している諸室がみられます。

ボランティア室、2階会議室、聴力言語障害者研修室、機能回復体育訓練場、厨房食堂については、開所日数の半数以上に利用があることが分かります。（厨房と食堂は一括で利用の記録がされているため、厨房の利用があったかどうかは不明です。）

和室、しらゆり母子コーナー、録音室、温浴室については、開所日数に比べ、利用日数が少ない状況にあります。特に温浴室はほとんど利用がない状況です。

このことから、机と椅子で利用する部屋の利用が多く、畳の部屋や機能が限定されている部屋の利用が少ないことが分かります。

(3) 施設の利用実態のまとめ

施設の利用実態を以下にまとめます。

施設	利用実態
老人福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> • 来館者数を老人福祉センターの利用対象である 65 才以上人口と比較すると、非常に少なく、広く利用されていると言えない状況 • 一人当たり平均来館回数は 8.1 回だが、なかには平日開館日全て来館している利用者もみられる • 来館のみで利用する人は少なく、ほとんどの利用者が老人福祉センター内の何らかの事業に参加するために来館しており、現在は気軽に立ち寄る場にはなっていない • 食堂の利用回数及び利用頻度が低いことから、食堂に関する事業の必要性について再検討する必要がある • 風呂の利用回数の分布をみるとかなりの頻度で利用している人も多く、家の浴室の代わりに利用している可能性もある • サウナについては、風呂よりもさらに限られた人の利用となっている • のべ来館者数に対する風呂ののべ利用者数の割合が 60.91%と最も高く、老人福祉センターの利用状況がスーパー銭湯の利用と変わらなくなっている恐れもあり、行政が提供する福祉サービスとして適切かどうかについて検討する必要がある • 食堂利用者と風呂利用者の地区分布では、郡山地区が半数以上となっており、近隣の人の利用に限定されている • 食堂利用者と風呂利用者の地区分布から、老人福祉センター利用者全体についても、市全域を対象とした幅広い多くの人の利用となっていない可能性がある • カラオケは、実利用者数が少なく、平均利用回数が高いことから、常連の方に利用が限定される状況になっている • カラオケは利用者実数が少ないことから、広い部屋が必要かどうかについて検討が必要 • 囲碁・将棋の利用者実数は 62 人、一人当たりの平均利用回数は 9.6 回 • 教室の利用実態をみると、一人当たり平均利用回数が 2.5 回となっており、いずれか 1 つの教室に参加している利用者がほとんどとなっている
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none"> • ボランティア室、2階会議室、聴力言語障害者研究室、機能回復体育訓練場、厨房食堂については、開所日数の半数以上に利用がある • 和室、しらゆり母子コーナー、録音室、温浴室については、開所日数に比べ、利用日数が少ない状況にある • 特に温浴室はほとんど利用がない • 全体的な利用状況から、机と椅子で利用する部屋の利用が多く、畳の部屋や機能が限定されている部屋の利用が少ないことがわかる

1-6. 施設の維持管理運営

老人福祉センターと社会福祉会館の維持管理運営について、改修履歴とその費用、維持管理運営費から整理分析しました。

(1) 老人福祉センター

- ・不定期かつ高い頻度で修繕工事が実施されており、内容は設備関係の修繕が多いです
- ・管理運営に年間約 4,000 万円かかっており、食堂（給食：約 650 万円）と風呂（約 820 万円）に係る費用の割合が高くなっています
- ・食堂は 1 人当たり単価 743.6 円となっており、利用者負担だけでは食材費も賄えていない状況です
- ・風呂はのべ利用者数 1 人当たり経費 415.32 円、実利用者数 1 人当たり経費 47,347.01 円となっています

①改修履歴

老人福祉センターの近年の改修履歴を以下に示します。

表：老人福祉センターの改修履歴と費用

年度	内容	金額(千円)
H5	大規模修繕工事	108,871
H11	エレベーター設置工事	35,490
H16	給湯用及び暖房用ボイラー等改修	不明
H23	2階ロビー空調取替修繕	576
	給水管修繕	386
H25	2階浴室脱衣所空調取替修繕	695
H26	玄関自動ドア装置エンジンユニット取替	350
	キュービクル塗装	378
H28	非常誘導灯等消防設備補修	673
R1	屋外喫煙所設置工事	363
R2	空調冷却ポンプ取替補修	495

平成5年度の大規模改修工事及び平成11年度のエレベーター設置工事で、大きな金額の工事が実施されていますが、それ以降も各種の不具合によって不定期かつ高い頻度で修繕工事が実施されており、その内容は設備関係の修繕が多くなっています。

②管理運営費

平成30年度と令和元年度の老人福祉センターの管理運営費、平成31年度の給食と風呂に関する経費を以下に示します。

表：H30、R1の老人福祉センターの管理運営費 (円)

H30	地域包括ケア推進課執行分		社会福祉協議会委託料分		合計額
	光熱水費	2,350,129	人件費	22,051,070	
修繕費	599,400	業務委託費	5,800,261		
その他	881,592	その他	10,487,546		
計	3,831,121	計	38,338,877	42,169,998	
R1	地域包括ケア推進課執行分		社会福祉協議会委託料分		合計額
	光熱水費	2,575,578	人件費	19,088,019	
修繕費	0	業務委託費	6,421,777		
その他	650,790	その他	11,046,532		
計	3,226,368	計	36,556,328	39,782,696	

表：R1年度の給食に関する経費

科目		金額(円)	備考
人件費	非常勤職員給与と支出	3,578,466	調理員2名
	法定福利費支出	667,002	調理員2名
事業費	給食費支出	1,865,351	給食材料費
	水道光熱費支出	296,942	LPガス代
	消耗器具備品費支出	51,161	洗剤、消毒液等
	保険料支出	5,000	生産物賠償責任保険料
	賃借料支出	7,183	ガス漏れ警報器リース料
	手数料支出	17,537	調理員検便検査料
経費合計		6,488,642	
1食当たり単価		743.60	年間食事人数 8,726人
1食当たり食材費		213.77	年間食事人数 8,726人

表：R1年度の風呂に関する経費

科目		金額(円)	備考
人件費	ボイラー管理業務委託費支出	2,061,900	
事業費	水道光熱費支出	3,327,657	上下水道料金
	燃料費支出	2,205,520	重油代
	消耗器具備品費支出	33,377	塩素、検査キット代
	修繕費支出	356,090	給湯循環ポンプ等修理代
	保守料支出	85,536	ボイラー保守点検委託料
	手数料支出	168,300	排ガス測定、水質検査手数料
合計		8,238,380	
のべ利用者数1人当たり経費		415.32	のべ利用者数 19,836人
実利用者数1人当たり経費		47,347.01	実利用者数 174人

※のべ利用者数は、令和元年10月の利用者数よりおよその年間ののべ利用者数を算出したもの。年間の実利用者数は令和元年10月の実利用者数と変わらないと仮定した。

老人福祉センターの管理運営は、指定管理者制度によって社会福祉協議会に委託され実施されていますが、1年で約4,000万円かかっています。

施設全体の管理運営に1年で約4,000万円かかっているなかで、給食（食堂での食事提供）に係る費用が1年で約650万円、風呂に係る費用が約820万円かかっています。給食については1回の利用につき190円を利用者が負担していますが、風呂の利用については無料となっています。

給食について、1食当たり単価と1食当たり食材費を算出すると、それぞれ743.60円、213.77円となっており、提供食数によっても変動しますが、現在の利用者負担では食材費も賄えていないことになっています。

風呂についても、のべ利用者数1人当たり経費と実利用者数1人当たり経費を算出すると、それぞれ415.32円、47,347.01円となっています。のべ利用者数1人当たり経費の415.32円は、奈良県の公衆浴場入場料金の420円と近い数値となっています。一方で、実利用者数1人当たり経費は47,347.01円と、実利用者数が174人とかなり少ない状況にあることから、とても高額になっています。

(2) 社会福祉会館

- ・ 不定期かつ高い頻度で修繕工事が実施されており、内容は設備関係の修繕が多いが、トイレの洋式化などの工事も実施されています
- ・ その年の修繕費にもよるが管理運営に年間約 2,400 万円かかっており、人件費と業務委託費の割合が高くなっています

①改修履歴

社会福祉会館の近年の改修履歴を以下に記します。詳細な記録が残っていないものについては、工事金額が不明となっています。

表：社会福祉会館の改修履歴と費用

年度	内容	金額(千円)
H14	火災報知器非常用放送設備改修	不明
H19	給水管直圧式布設替	不明
H20	オストメイト対応トイレ整備改修	800
H21	1階全室空調施設取替改修	不明
H26	エレベーター改修	7,460
	照明玄関付近照明器具及び塗装改修	490
	消防用設備の感知器等修繕整備	633
	非常用自家発電設備補修	1,296
	屋上エレベーター室漏水補修	387
H27	1階男女トイレ大便器各1箇所洋式化改修	640
	高圧受電設備(高圧負荷開閉器取替)改修	320
H28	南面壁面塗装補修	626
	自動火災報知器設備受信機等取替・誘導灯設備・防排煙設備改修	788
H29	高圧受電設備修繕(高圧ケーブル・高圧気中開閉器・方向性地絡継電器)	3,449
R1	県道拡張工事に伴うめばえ訓練室の解体及び間取り変更等改修工事・外構工事	49,665
R2	2階会議室間仕切り壁改修	484

平成26年度のエレベーター改修等の各種工事及び令和元年の都市計画道路城廻り線拡幅に伴う改修工事によって、大きな金額の工事が実施されていますが、それ以降も各種の不具合によって不定期かつ高い頻度で修繕工事が実施されています。工事内容は設備関係の修繕が多くなっていますが、なかにはオストメイト対応トイレ整備やトイレ洋式化などの工事も行われています。

②.管理運営費

表：H30、R1 の社会福社会館の管理運営費 (円)

H30	地域包括ケア推進課執行分		社会福祉協議会委託料分		合計額
	光熱水費	2,669,993	人件費	8,805,730	
修繕費	223,853	業務委託費	5,333,868		
その他	1,442,156	その他	1,886,952		
計	4,336,002	計	16,026,550	20,362,552	
R1	地域包括ケア推進課執行分		社会福祉協議会委託料分		合計額
	光熱水費	2,847,886	人件費	10,328,363	
修繕費	295,791	業務委託費	6,096,489		
その他	2,097,408	その他	1,853,607		
計	5,241,085	計	18,278,459	23,519,544	

社会福社会館の管理運営は、指定管理者制度によって社会福祉協議会に委託され実施されていますが、施設の管理運営に係る費用は1年で約2,400万円、うち社会福祉協議会への委託費用が約1,800万円となっています。内訳は社会福祉協議会の人件費が最も高く1年で約1,000万円、ついで社会福祉協議会への業務委託費が1年で約600万円となっています。

(3) 施設の維持管理運営のまとめ

老人福祉センターと社会福祉会館の維持管理運営に係る費用についての課題を以下にまとめます。

施設	課題
老人福祉センター	<ul style="list-style-type: none">・不定期かつ高い頻度で修繕工事が実施されており、その内容は設備関係の修繕が多くなっている・管理運営に年間約 4,000 万円かかっている・給食に係る費用が年間約 650 万円、風呂に係る費用が年間約 820 万円かかっており、全体の管理運営費にかかる費用の割合が高い・食堂は 1 人当たり単価 743.6 円となっており、利用者負担だけでは食材費も賄えていない・風呂はのべ利用者数 1 人当たり経費 415.32 円、実利用者数 1 人当たり経費 47,347.01 円となっており、実利用者数一人当たりの経費はかなり高額となっている
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none">・不定期かつ高い頻度で修繕工事が実施されており、その内容は設備関係の修繕が多くなっているが、なかにはオストメイト対応トイレ整備やトイレ洋式化などの工事も行われている・管理運営に係る費用は年間約 2,400 万円、うち社会福祉協議会への委託費用が約 1,800 万円となっている・管理運営に係る費用の内訳は人件費が最も高く年間約 1,000 万円、ついで業務委託費が年間約 600 万円となっている

1-7. 施設の老朽化

建築基準法に基づく点検での指摘事項、耐震診断結果、本業務で実施した現地調査結果より、老人福祉センターと社会福祉会館の老朽化について、整理分析しました。

(1) 老人福祉センター

- ・法定点検では、構造体の老朽化や外装の劣化などの指摘があります
- ・耐震診断では耐震性の不足に加え、大スパン架構や杭支持力の問題についても指摘があります
- ・現地調査では、構造体の老朽化、外装の老朽化など、深刻な劣化が確認されました

①. 建築基準法に基づく点検での指摘事項

本市では、毎年老人福祉センターについて建築基準法第 12 条に定められた法定点検を実施しています。直近の調査結果である令和元年度の建築物定期調査報告、令和元年度の建築設備定期検査報告での指摘事項を以下に記します。

表：老人福祉センターの令和元年度建築基準法に基づく点検での指摘事項

建築物 定期調査報告	敷地及び地盤	・地盤沈下による外部土間の下がり
	建築物の外部	・外壁に多数クラック ・外装の劣化 ・外部スチールサッシの老朽化
	屋上及び屋根	(指摘なし)
	建物の内部	・内部壁面にクラック
	避難施設等	(指摘なし)
	その他	(指摘なし)
建築設備 定期検査報告 (建築設備)	換気設備	・換気量不足
	非常用照明	(指摘なし)

建築基準法に基づく点検では、外壁のクラックや内部壁面にクラックといった躯体に関する老朽化、外装の劣化や外部スチールサッシの老朽化といった外装部分の老朽化が指摘されています。

②.耐震診断結果

老人福祉センターは昭和46年に建設された旧耐震基準の建物であるため、本市では平成18年度に耐震診断を実施しています。なお、老人福祉センターは建物の構造的に西館、東館、エレベーター棟の3つに分かれており、西館と東館それぞれに耐震診断を行っています。また、エレベーター棟については平成11年度に増築された新耐震基準の建物であるため耐震診断の対象外となっています。

以下に老人福祉センターの西館、東館の耐震診断結果の概要を示します。

表：老人福祉センター西館の耐震診断結果概要

階数	Is 値(X方向)	Is 値(Y方向)	判定
1	0.74	0.42	• 本建物の構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性は、地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
2	0.87	0.60	
その他	• 大スパン架構の柱梁の検討より、現状荷重以上の積載をしないように注意されたい。 • 杭支持力の検討より、問題があるので現状荷重以上の積載をしないように注意されたい。		
備考	• 本建物の耐震性能はXY方向共の強度が不足しており、耐震改修（補強）が必要である。補強案として、増設壁等を釣り合いよく配置し、強度指向型の補強を行うことが望まれる。また、早急に外壁の構造ひび割れ補修が望まれる。		

表：老人福祉センター東館の耐震診断結果概要

階数	Is 値(X方向)	Is 値(Y方向)	判定
1	0.82	0.31	• 本建物の構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性は、地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
2	1.04	0.49	
その他	• 杭支持力の検討より、問題があるので現状荷重以上の積載をしないように注意されたい。		
備考	• 本建物の耐震性能はY方向共の強度が不足しており、耐震改修（補強）が必要である。補強案として、増設壁等を釣り合いよく配置し、強度指向型の補強を行うことが望まれる。また、早急に外壁の構造ひび割れ補修が望まれる。		

建物の耐震性については西館、東館ともに耐震性が不足しているという診断結果となっています。その他の指摘事項として、西館の大スパン架構の柱梁、西館と東館の杭支持力に問題があり、現状荷重以外の積載をしないようにとの指摘があります。また、建築基準法に基づく点検でも指摘のあった、外壁の構造ひび割れ補修についても備考に記載されています。

③.現地調査での指摘事項

本業務において実施した現地調査の実施概要を以下に記します。


日 時	令和2年10月7日(水) 9時00分~11時30分
調 査 員	玉野総合コンサルタント株式会社：熊谷、川口、稲垣
調 査 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内外の劣化状況について、目視、打診棒による打診、クラックスケール等による測定などによって調査を実施 ・調査時に施設管理者に雨漏り等の調査時に確認できない可能性のある劣化について聞き取りを実施


現地調査で確認された老人福祉センターの劣化等のうち、特に深刻な劣化だと考えるものは次の2点です。1点目は東館浴室下部の躯体の劣化です。東館東側のピロティ軒天部分、ボイラー室天井、デイルーム天井裏の鉄筋コンクリートスラブに水漏れ跡、錆汁、クラック、鉄筋爆裂等の劣化が確認され、これは風呂からの水漏れが原因の劣化であり、構造部材に深刻な損傷の可能性がある劣化だと考えられます。2点目は、外壁のクラック、外部塗装の劣化、EXP.Jの劣化、外部鋼製建具の塗装やシールの硬化等の劣化など、建物外部の経年劣化です。これらは劣化が深刻化することで外部からの漏水が発生する恐れがある劣化です。その他には、全般的に内装仕上げの経年劣化や使用が原因の破損等が多数確認されました。

また、施設管理者への聞き取りから、風呂の構造上浴槽の水位の調整が難しく、浴槽へ湯を足し続けられないといけないという問題も明らかになりました。

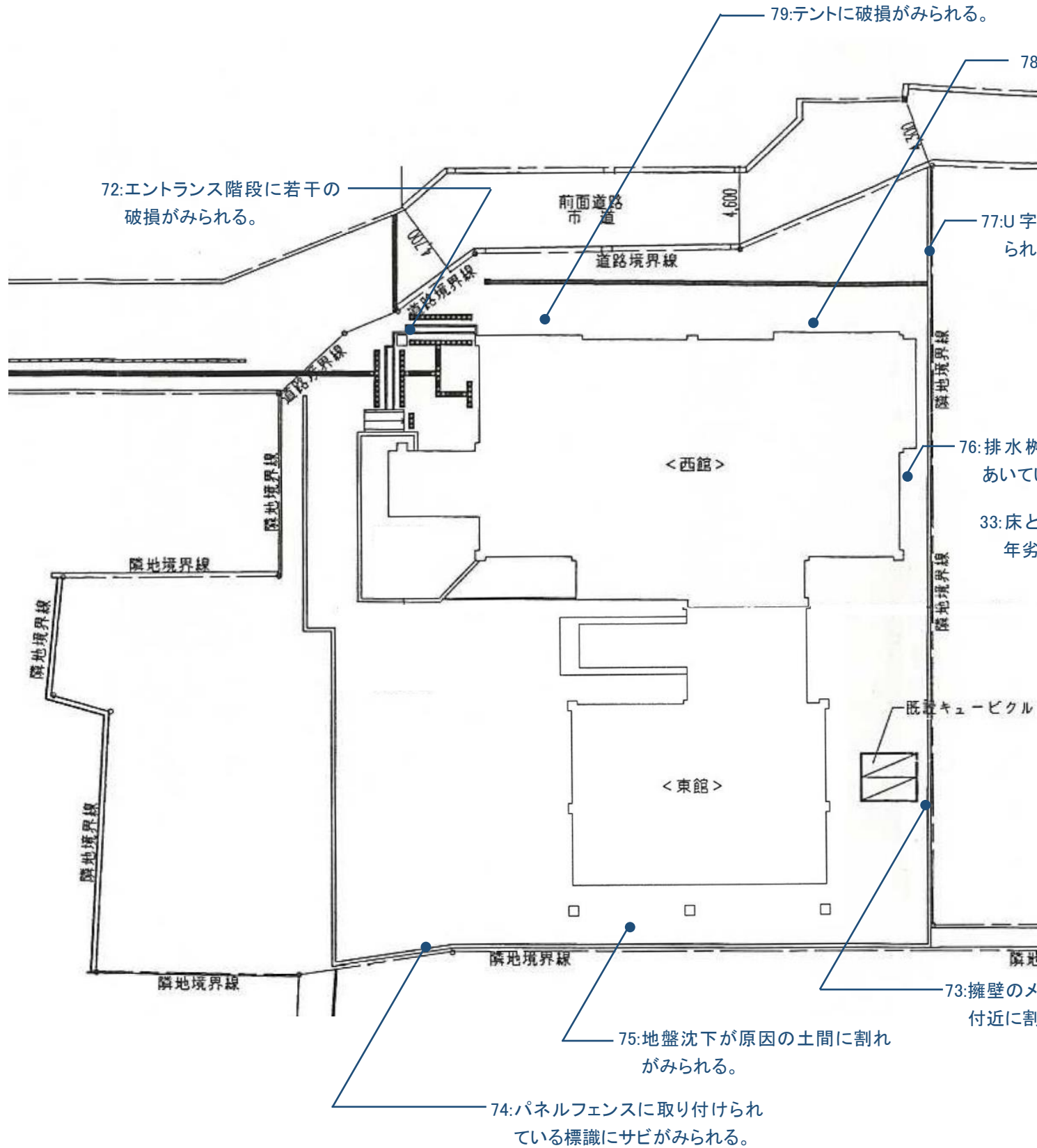
このような深刻な劣化や前述の耐震性の不足などから、老人福祉センターは福祉避難所として機能しない可能性があります。

表：現地調査で確認された特に深刻な劣化

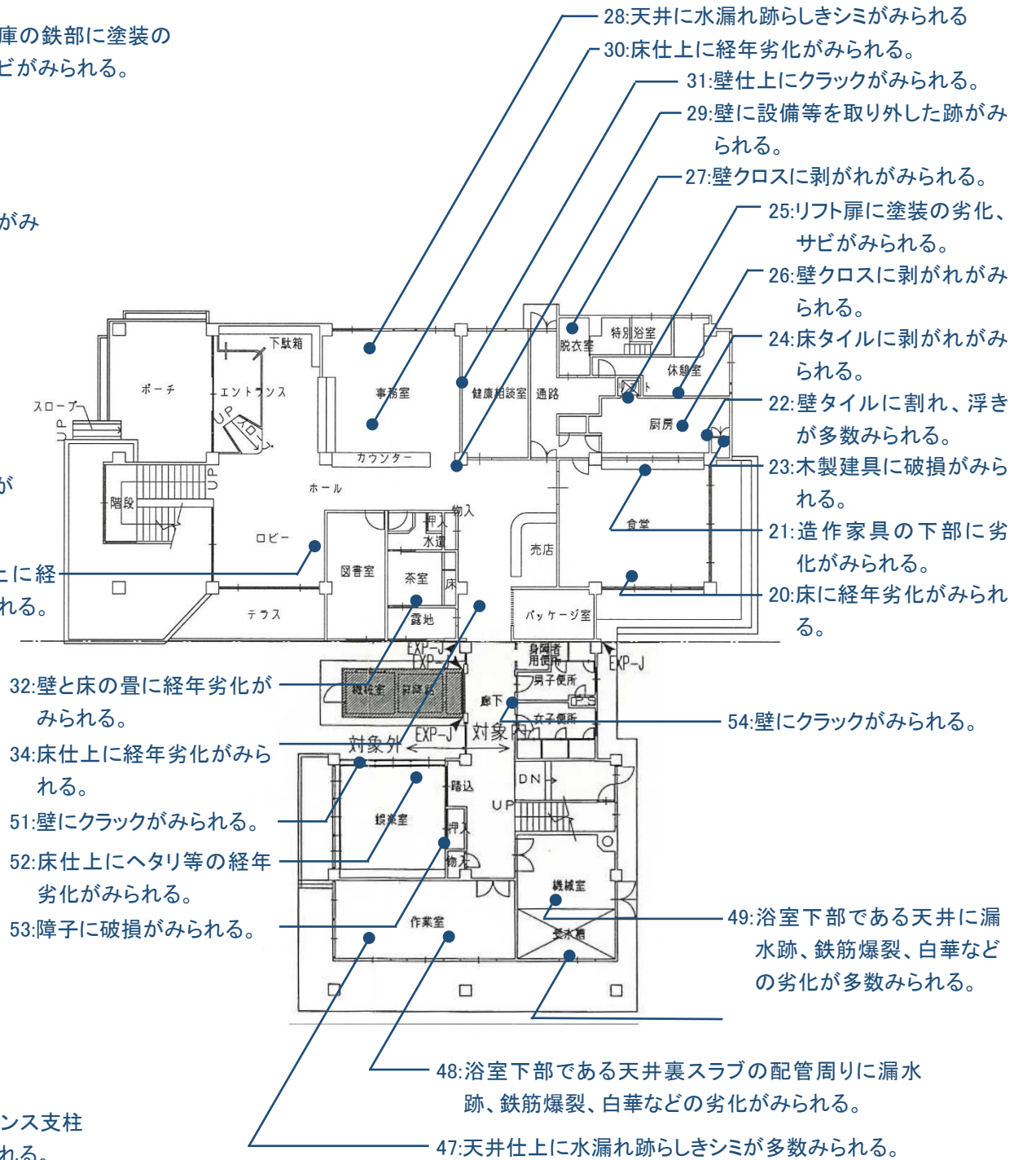
1.東館浴室下部の躯体の劣化	
箇所	東館東側のピロティ軒天部分(11,12)/ボイラー室天井(49)/デイルーム天井裏の鉄筋コンクリートスラブ(47,48)
内容	水漏れ跡、錆汁、クラック、鉄筋爆裂等の劣化が確認され、これは風呂からの水漏れが原因の劣化であり、構造部材に深刻な損傷の可能性がある劣化
例	 <p>ボイラー室天井の上部、浴室からの配管周りに水漏れ跡、錆汁、クラック、鉄筋爆裂等の劣化が確認された。</p>

2.建物外部の経年劣化	
箇所	東館煙突壁面(04)/換気口周囲壁面(05)/東館及び西館外壁塗装(08)/東館軒天(10,11)/EXP.J(13,15)/外部鋼製建具(18)/
内容	外壁のクラック、外部塗装の劣化、EXP.Jの劣化、外部鋼製建具の塗装やシールの硬化等の劣化など、躯体内部や建物内部への漏水の恐れのある劣化
例	 <p>東館北側の庇部分に割れが確認された。</p>

現地調査で確認された劣化等を次頁以降に示します。

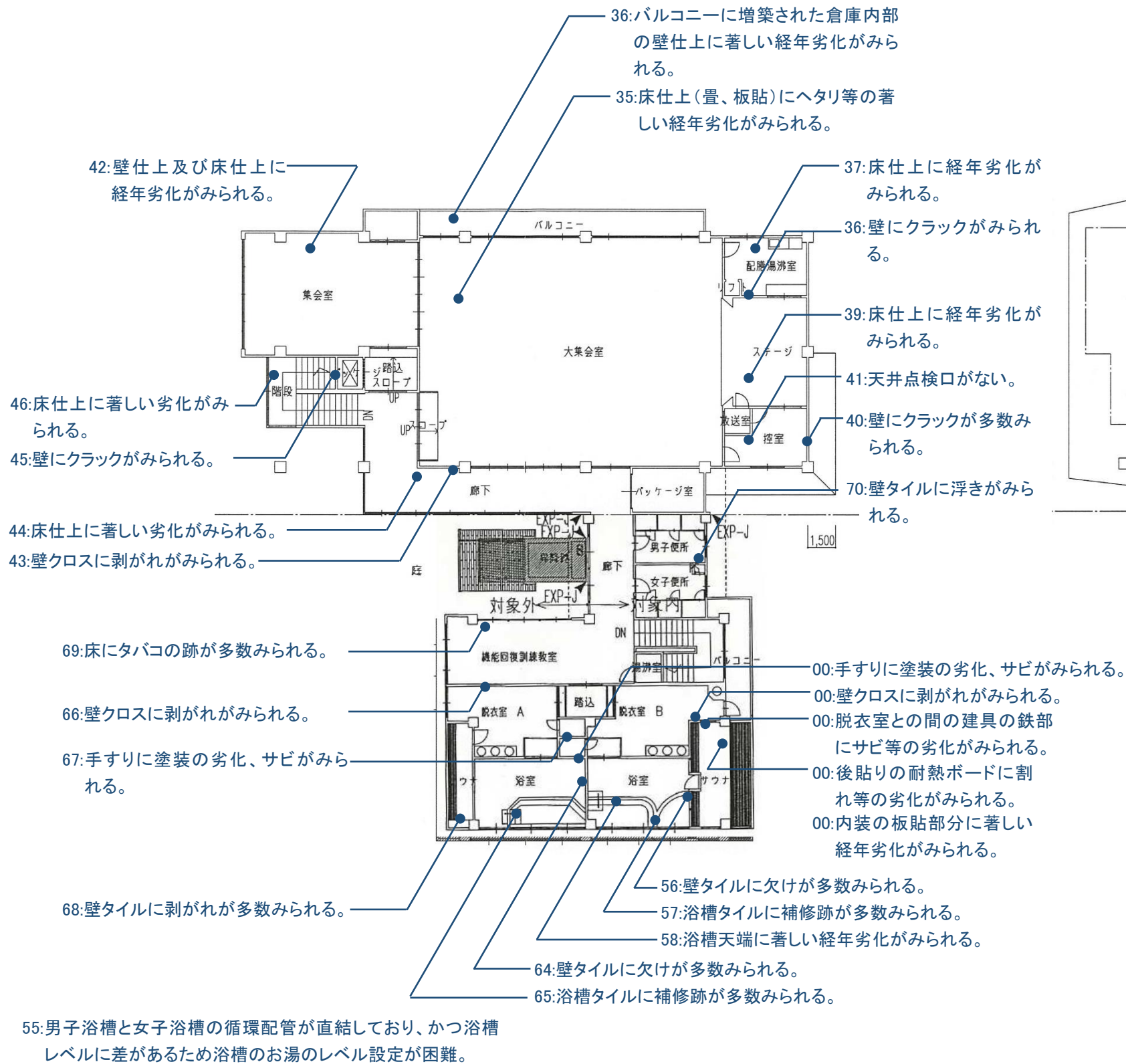


配置図

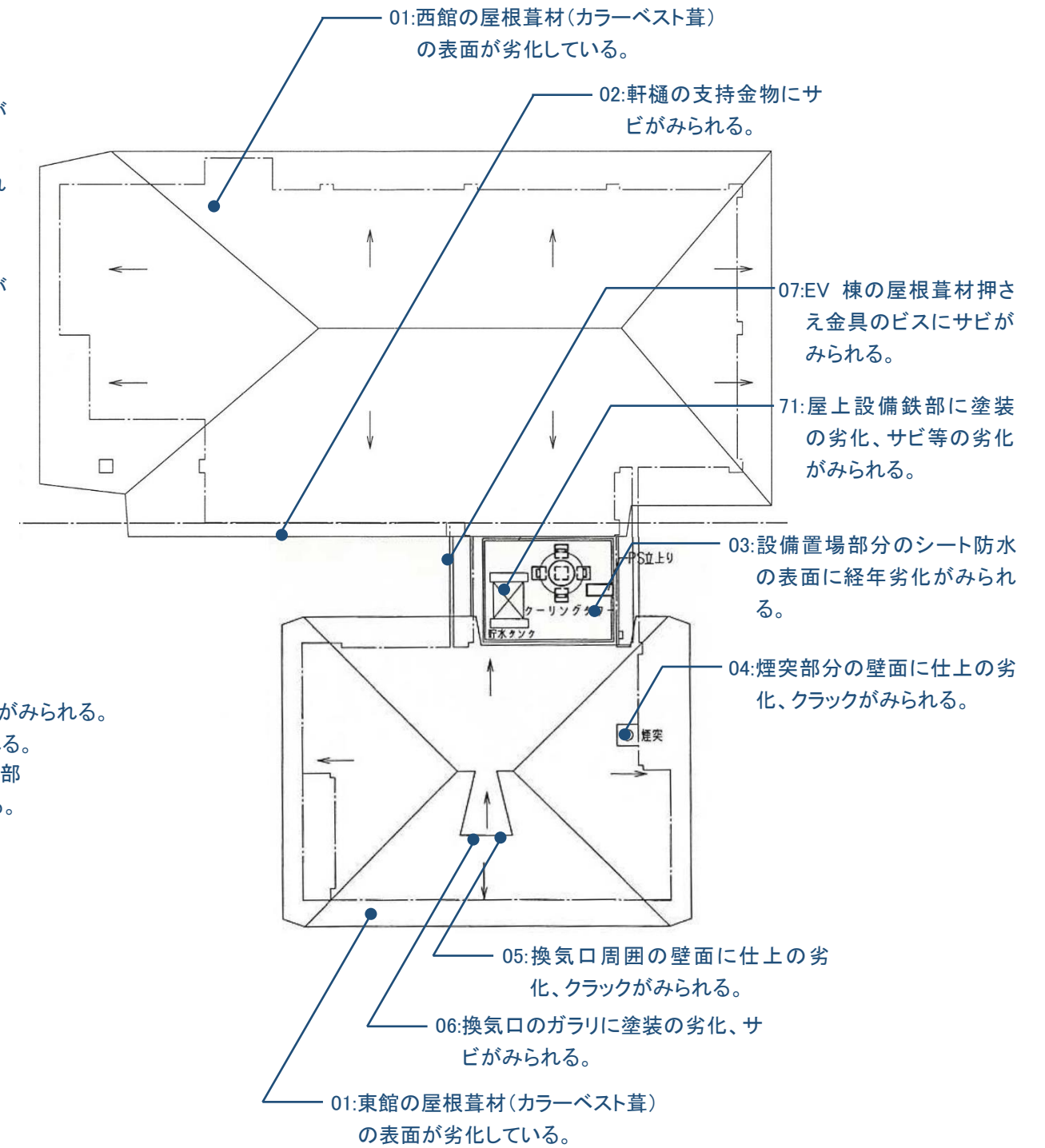


1階平面図

(空白ページ)

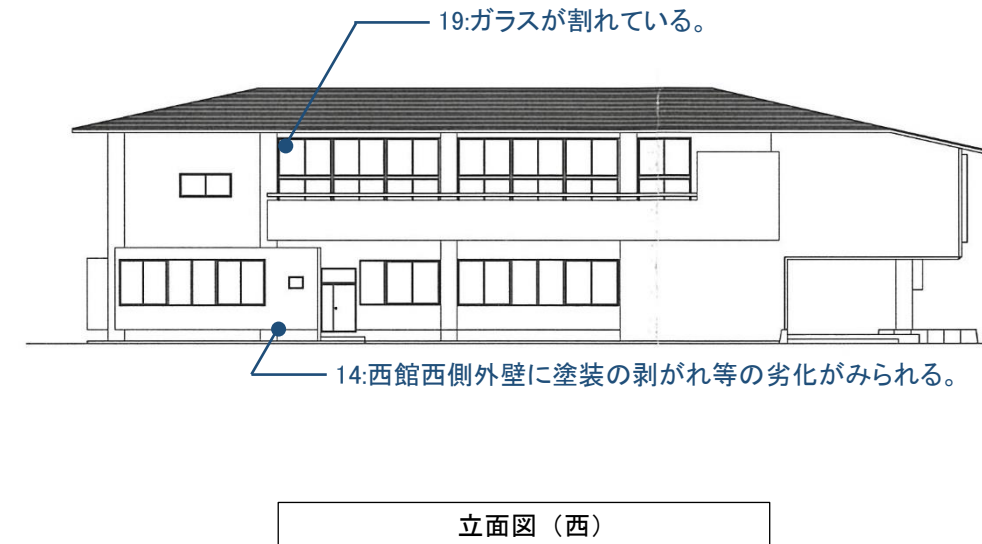
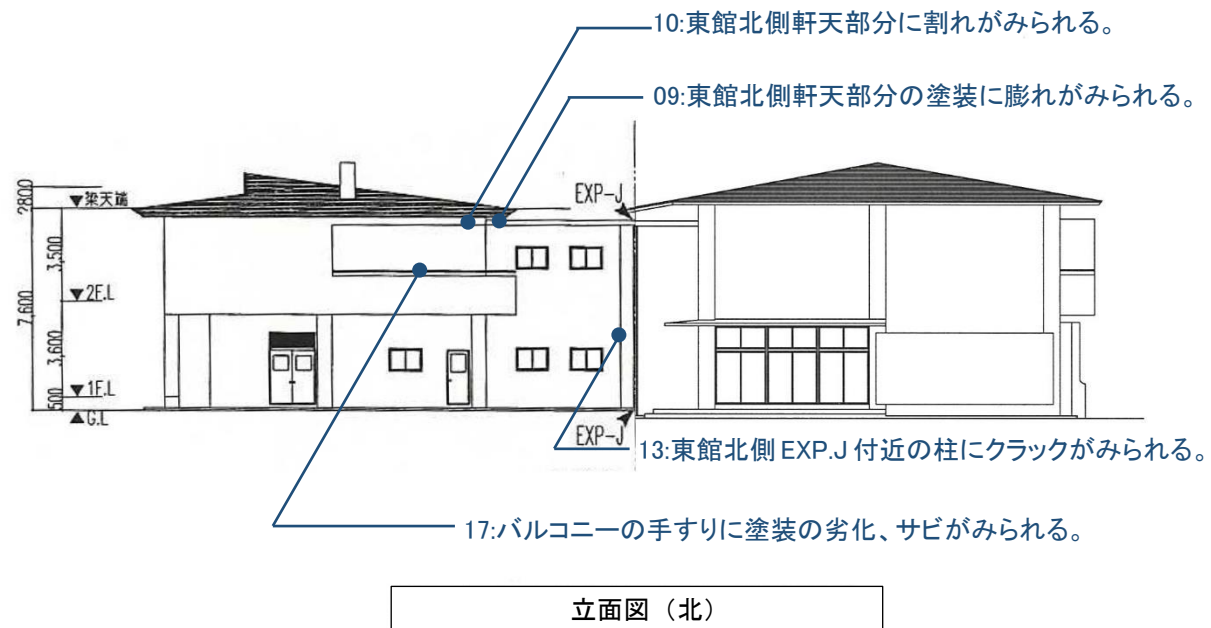
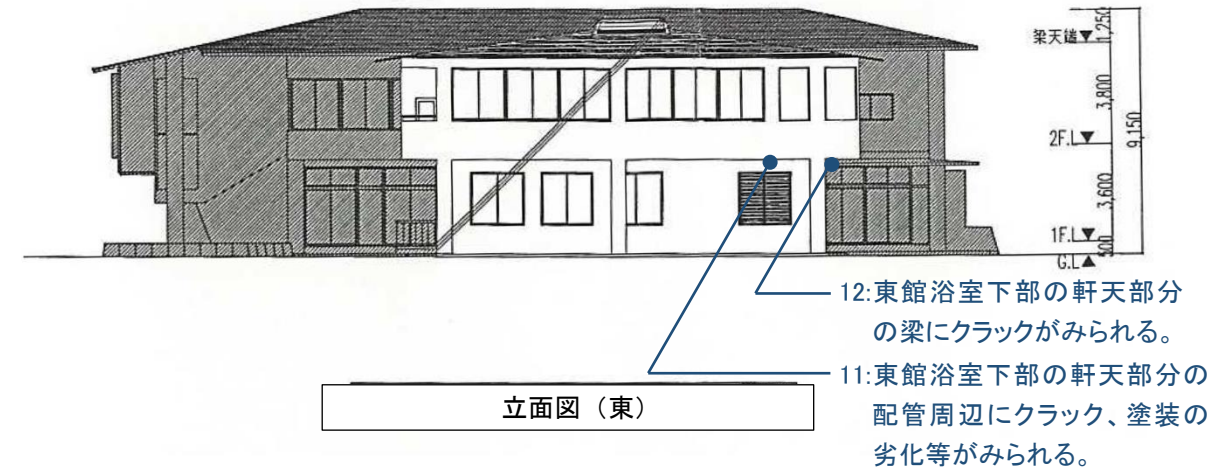
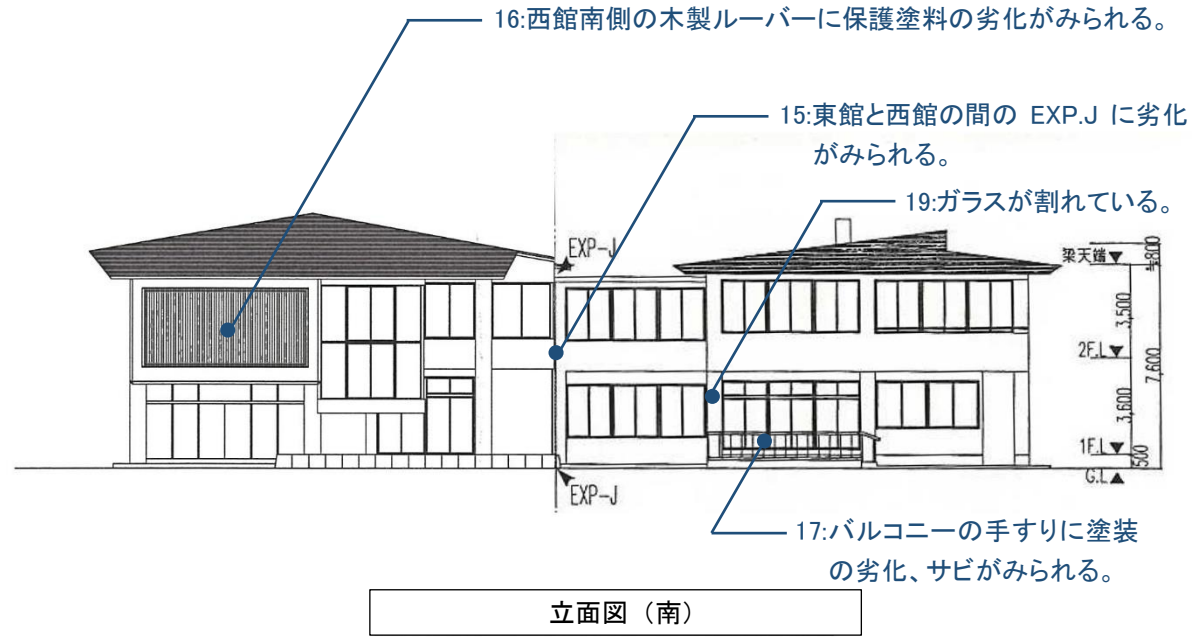


2階平面図



屋根伏図

(空白ページ)



08:東館及び西館の外壁全体に塗装の劣化(チョーキング)がみられる。

18:東館及び西館の外部鋼製建具全体に塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。

(空白ページ)

(2) 社会福社会館

- ・法定点検では、構造体の劣化、外装の劣化、設備機器の劣化や不備、既存不適格事項についての指摘があります
- ・耐震診断では、体育館棟が目標とする耐震性を満たしていないこと、本館棟の躯体老朽化は早急に改修する必要があることなどの指摘があります
- ・現地調査では、防水及び屋根の老朽化、構造体の劣化、外部建具周りからの漏水による劣化などの深刻な劣化が確認されました

①.建築基準法に基づく点検での指摘事項

本市では、毎年社会福社会館について建築基準法第 12 条に定められた法定点検を実施しています。直近の調査結果である令和元年度の建築物定期調査報告、令和元年度の建築設備定期検査報告での指摘事項を以下に記します。

表：社会福社会館の令和元年度建築基準法に基づく点検での指摘事項

建築物 定期調査報告	敷地及び地盤	・地盤不陸
	建築物の外部	・基礎鉄骨躯体にサビ ・外壁鉄筋コンクリート躯体にクラック及び露筋 ・外壁仕上げ材浮き ・サッシガasket外れ
	屋上及び屋根	・屋上面（遊場）にクラック ・屋根材のめくれ及びサビ ・設備配管にサビ
	建物の内部	・EV 遮煙性能なし【既存不適格】 ・内壁クラック及びタイル剥離 ・天井雨染み ・防火シャッター危害防止装置なし【既存不適格】
	避難施設等	・照明器具落下の恐れ ・ロッカー配置により死角が発生しているため、非常用照明装置の増設が必要 ・非常用照明装置の不点灯 ・非常用照明の妨げとなる家具の設置
	その他	(指摘なし)
建築設備 定期検査報告 (建築設備)	換気設備	・換気量不足
	非常用照明	・照明機器に蛍光灯が設置されていない ・照明機器に点検紐がない ・非常用照明不点灯
建築設備 定期検査報告 (防火設備)	防火シャッター	・防火シャッター危害防止装置なし【既存不適格】

建築基準法に基づく点検では、基礎鉄骨躯体にサビ、外壁鉄筋コンクリート躯体にクラック及び露筋などの構造体の劣化、外壁仕上げ材浮き、サッシガasket外れなどの外装仕上げの劣化、非常用照明や換気設備など設備機器の劣化や不備などの劣化が多数指摘されています。特に基礎鉄骨躯体や外壁鉄筋コンクリート躯体に関する指摘事項は、劣化の進行具合によっては建物の構造耐力を損なう可能性も考えられる重大な劣化です。

また、エレベーターに遮煙性能なし、防火シャッター危害防止装置なしといった指摘事項は、建物建設後に建築基準法が改正され不適格となった「既存不適格」に関する指摘事項であり、違法ではありませんが、建築基準法が改正された意図、そして不特定多数が利用する公共施設であることを考慮すると、利用者の安全のため早急な改善が望まれる指摘事項です。

②.耐震診断結果

社会福祉会館は昭和 52 年に建設された旧耐震基準の建物であるため、本市では平成 26 年度に耐震診断を実施しています。なお、社会福祉会館は建物の構造的に本館棟、訓練棟、体育館棟の 3 つに分かれており、それぞれに耐震診断を行っています。

以下に社会福祉会館の本館棟、訓練棟、体育館棟の耐震診断結果の概要を示します。

表：社会福祉会館本館棟の耐震診断結果概要

階数	Is 値(X 方向)	Is 値(Y 方向)	
1	0.77	0.82	
2	1.00	0.99	
3	0.97	1.51	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 立ち上がり壁の検討の結果、検定比が 1.0 を超えており危険性があるので、補強もしくは部分的撤去を要すると考えられる。 躯体の構造ひび割れ及び露出鉄筋部分は、早急に回収する必要があると考えられる。 基礎の検討の結果、長期検定比が 1.0 を超えているので、現状荷重以上の積載をしないように注意されたい。 玄関庇の取付部分の現地確認が不可能であるため別途詳細な調査をした結果をもとに耐震性能の確認を行い問題があると判断した場合は適切に補強することが望まれる。 CB 帳壁について、別途詳細な調査をした結果をもとに耐震性能の確認を行い問題があると判断した場合は適切に補強することが望まれる。 3階大研修室の天井について、天井高さが低く特定天井には該当しないが、面積が広く、施工後 36 年経過している為、今後の維持管理に注意することが望まれる。 		

表：社会福祉会館訓練棟の耐震診断結果概要

階数	Is 値(X 方向)	Is 値(Y 方向)	
1	2.48	4.38	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 基礎の検討の結果、長期検定比が 1.0 を超えているので、現状荷重以上の積載をしないように注意されたい。 		

表：社会福祉会館体育館棟の耐震診断結果概要

階数	Is 値(X 方向)		Is 値(Y 方向)		判定
1	0.97	OK	0.67	NG	<ul style="list-style-type: none"> 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されるが、本建物の目標とする耐震性能は満たしていないと判断される。
2	1.22	OK	-	-	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 鉄骨実態調査により、柱梁接合部の溶接靱性に乏しい隅肉溶接であることが確認されている。 基礎の検定比が 1.0 を超えている為、現状荷重以上の積載をしないように注意されたい。 				
備考	<ul style="list-style-type: none"> 本建物の耐震性能は Y 方向の強度が不足しており、耐震改修（補強）が必要である。補強案として、鉄骨ブレース等を釣り合いよく配置し、強度指向型の補強を行うことが望まれる。また、診断対象外であるプレハブ建物が倒壊し、診断建物に影響を与えるおそれがある。 				

建物の耐震性については本館と訓練棟については、耐震性は確保されていると診断されていますが、体育館棟については耐震性が不足しているという診断結果となっています。

本館棟のその他の指摘事項として、躯体の構造ひび割れ及び露出鉄筋部分は早急に改修する必要がある、基礎の検討の結果現状荷重以上の積載をしない、3 階大研修室の天井の今後の維持管理に注意などの指摘があります。

訓練棟のその他の指摘事項として、基礎の検討の結果現状荷重以上の積載をしない、3 階

大研修室の天井の今後の維持管理に注意という指摘があります。

体育館棟のその他の指摘事項として、柱梁接合部の溶接靱性に乏しい、基礎の検討の結果現状荷重以上の積載をしない、3階大研修室の天井の今後の維持管理に注意などの指摘があります。また、内部のプレハブ建物については診断対象外となっており、その安全性は確認されていません。

③.現地調査での指摘事項


本業務において実施した現地調査の実施概要を以下に記します。


日 時	令和2年10月7日(水) 13時00分~16時00分
調 査 員	玉野総合コンサルタント株式会社：熊谷、川口、稲垣
調 査 方 法	<ul style="list-style-type: none"> 施設内外の劣化状況について、目視、打診棒による打診、クラックスケール等による測定などによって調査を実施 調査時に施設管理者に雨漏り等の調査時に確認できない可能性のある劣化について聞き取りを実施



現地調査で確認された劣化等のうち、特に深刻な劣化だと考えるものは次の3点です。1点目は、本館棟と訓練棟の防水の膨れ等の劣化と体育館棟の屋根葺材のサビ等の劣化といった防水及び屋根葺材の劣化です。これらの劣化は雨漏りにつながり、構造体の劣化や損傷につながる恐れがあります。また、現地調査で本館棟の3階天井に雨漏りの跡らしきシミも確認されました。体育館棟は大雨時に雨漏りがあることが施設管理者への聞き取りであきらかになり、今後その他の部分でも雨漏りが多数出てくる恐れもあります。2点目は本館棟外壁に多く確認された鉄筋爆裂や体育館棟外部鉄骨のサビ等の構造体の劣化です。これらの劣化は、建物の構造耐力の低下につながる恐れのある劣化です。特に体育館棟外部通路下部の鉄骨支持材はサビがみられるだけでなく、部材に穴があいている状態になっており、既に建設時の耐力は発揮できない状態だと考えられます。3点目は本館棟と訓練棟に多数確認されている外部建具周りからの漏水跡です。外部建具周りの劣化は、漏水から構造体やその他各部の劣化につながる恐れのある劣化です。


こうした深刻な劣化などにより、社会福祉会館は福祉避難所として機能しない可能性があります。

表：現地調査で確認された特に深刻な劣化

1.本館棟・訓練棟防水及び体育館棟屋根葺材の劣化	
箇所	本館棟屋上防水(001,007,009,011,013)/訓練棟屋上防水(024)/体育館棟屋根葺材(027)
内容	防水の膨れ等の劣化と体育館棟の屋根葺材のサビ等の劣化といった防水及び屋根葺材の劣化。雨漏りから構造体の劣化や損傷につながる恐れがある。
例	 <p>体育館棟の屋根葺材全面にサビ等の劣化がみられる。なお、施設管理者への聞き取りにて、体育館棟の天井より大雨の時に雨漏りがあることも確認された。</p>

例		本館棟の3階天井に雨漏りの跡らしきシミも確認された。状況より、屋上防水の劣化が原因の雨漏りによる劣化の可能性が考えられる。
---	---	---

2.鉄筋爆裂や外部鉄骨のサビ等の構造体の劣化		
箇所	本館棟外壁(015,017,022)/ 体育館棟基礎(029,030)/ 体育館棟外部鉄骨(032)/ 屋外通路下部の鉄骨部材(103,110,112,113,114)	
内容	本館棟外壁に多数みられるコンクリート外壁の鉄筋爆裂、体育館棟基礎の鉄筋爆裂、体育館棟の外部鉄骨のサビ、屋外通路下部の鉄骨部材のサビ等。これらの劣化は構造耐力の低下につながる恐れがある。	
例		本館棟ペントハウス外壁の鉄筋の爆裂及びコンクリートの割れ・剥離。このような鉄筋爆裂等の劣化は本館棟外壁に多数確認された。
例		体育館棟外部通路下部の鉄骨支持材はサビがみられるだけでなく、部材に穴が空いている状態になっている。当該部分については既に建設時の耐力を發揮できない状態だと考えられる。外部鉄骨のサビは多数確認されている。

3.外部建具周りからの漏水跡		
箇所	本館棟 3 階廊下/ 訓練棟倉庫/	
内容	外部建具周りの劣化により漏水。漏水から構造体やその他各部の劣化につながる恐れがある。	
例		本館棟 3 階廊下サッシ下部に外部建具周りの劣化に伴う漏水の跡が広範囲に確認された。

現地調査で確認された劣化等を次頁以降に示します。

(空白ページ)

- 107:建物北側の地盤に沈下がみられる。
- 101:手すりに塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる
- 102:点字誘導ブロックに破損がみられる。
- 103:老人福祉センター側の外部床支持材に塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。
- 104:老人福祉センター側の土留めにクラックがみられる。
- 105:建物北側のブロック塀の控え壁が1か所少ない。
- 106:ブロック塀の鋼製建具に塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。
- 108:建物西側のアスファルトと排水溝に不陸がみられる。

- 116:本館棟北側の設備に塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。
- 117:本館棟北側のメッシュフェンスにサビ、穴あき等の劣化がみられる。

- 114:機能回復訓練場北側の外部通路下部の鉄骨支持材に著しいサビ、部材の欠損等の経年劣化がみられる。

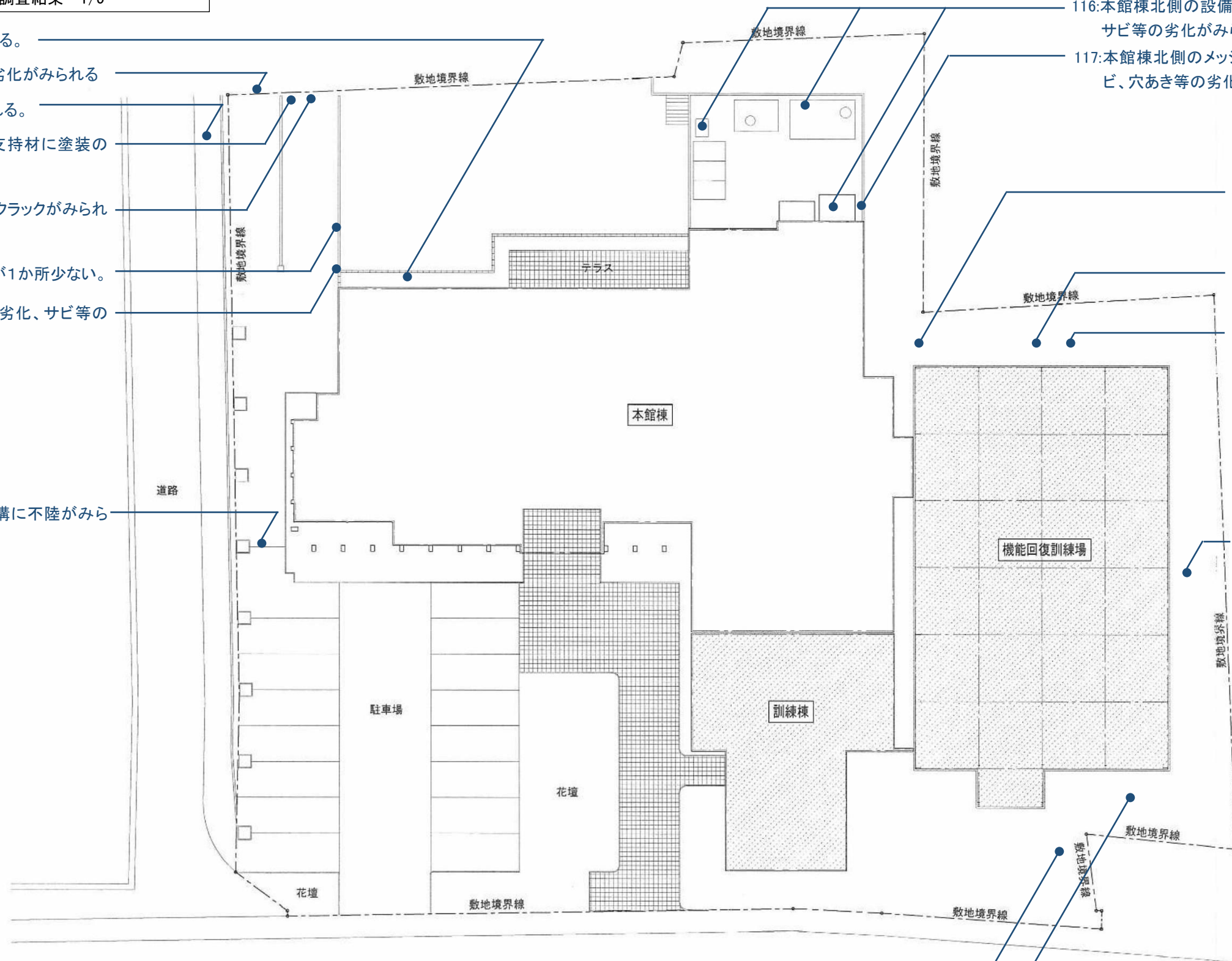
- 113:機能回復訓練場北側増築部分の床下地に経年劣化がみられる。

- 112:機能回復訓練場北側増築部分の床下鉄骨に塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。

- 111:機能回復訓練場東側のメッシュフェンスにサビ等の劣化がみられる。

- 110:機能回復訓練場南側増築部分の床下鉄骨に塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。

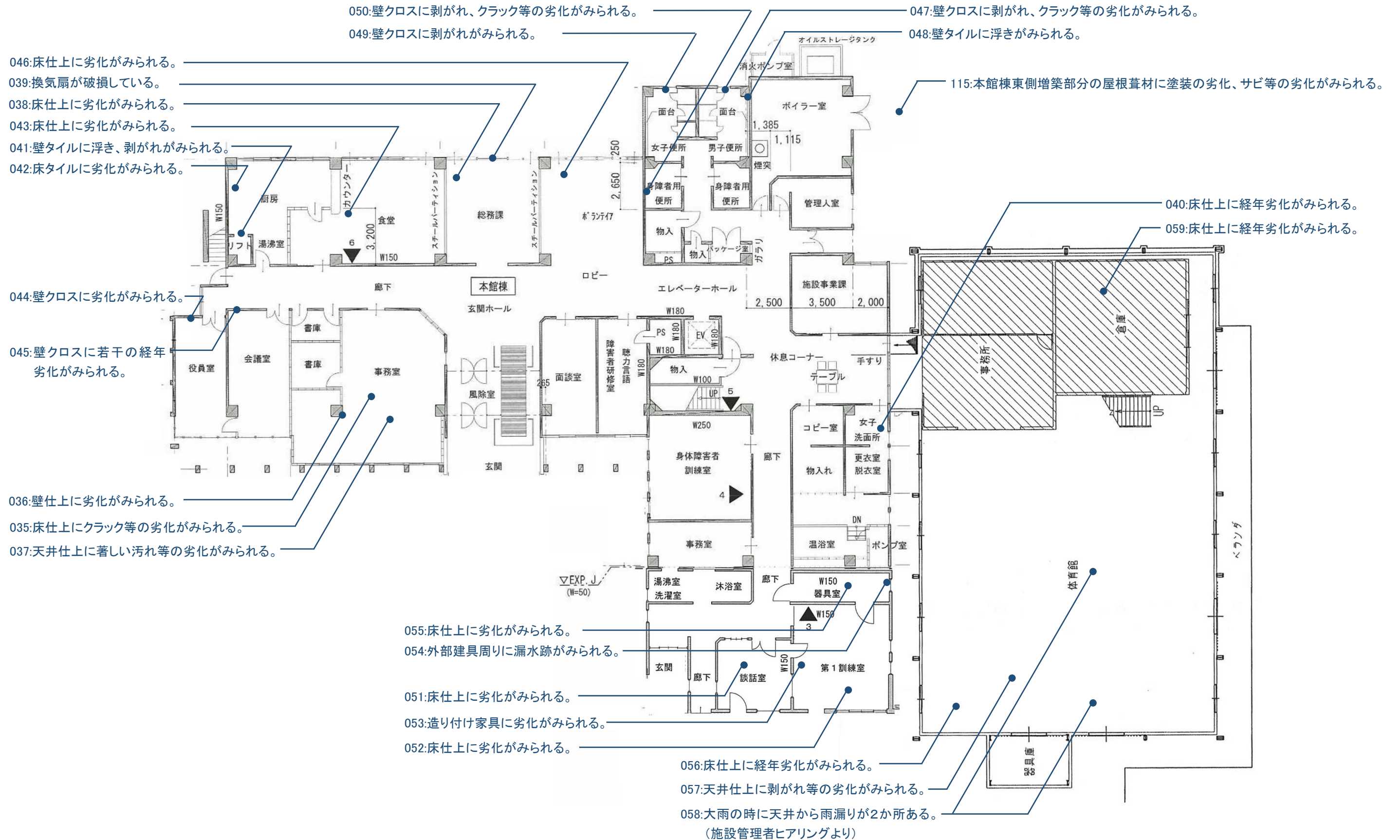
- 109:機能回復訓練場南側の土間に沈下、割れ等の劣化がみられる。



県道 奈良・大和郡山・斑鳩線

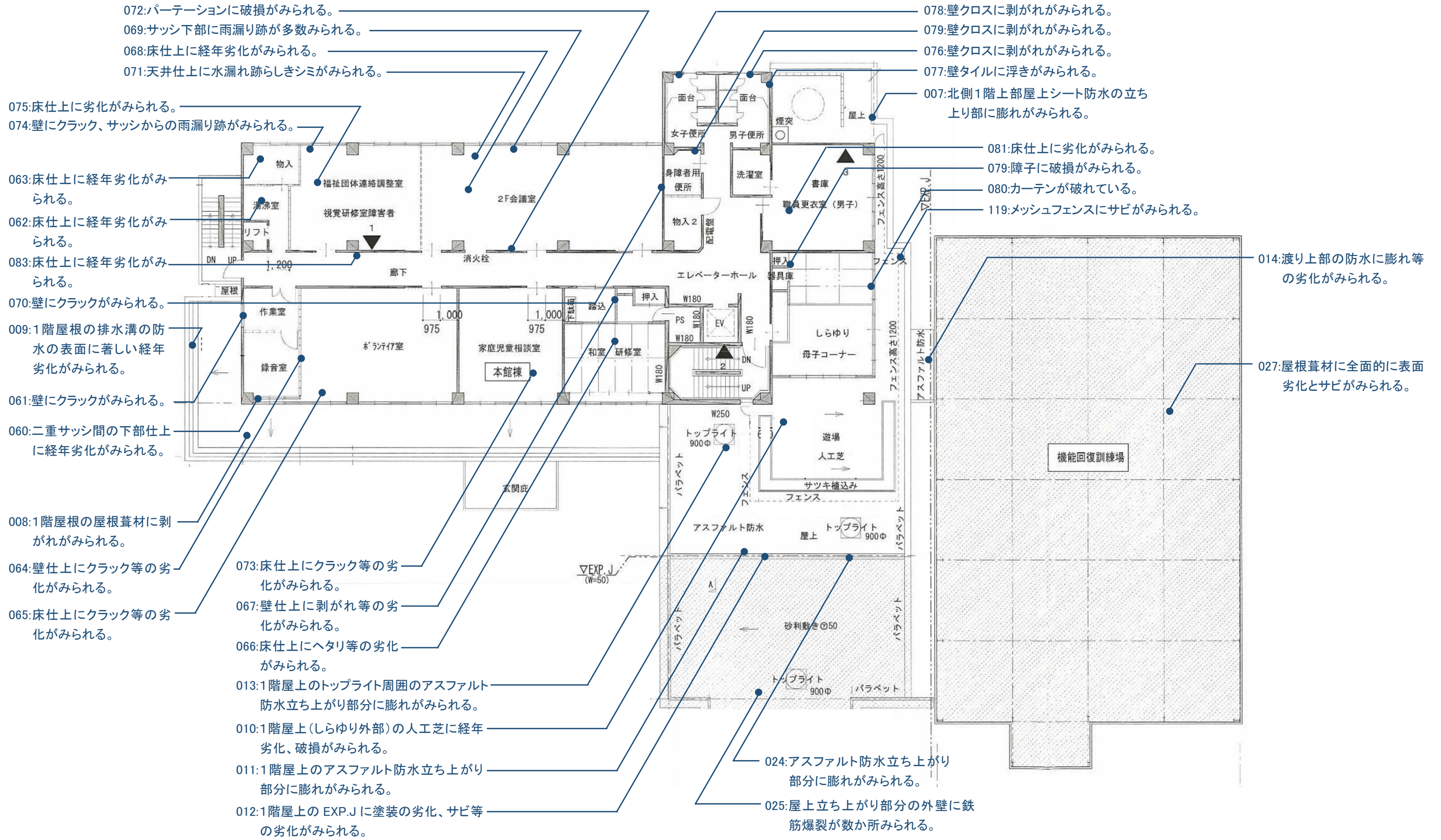
配置図

(空白ページ)



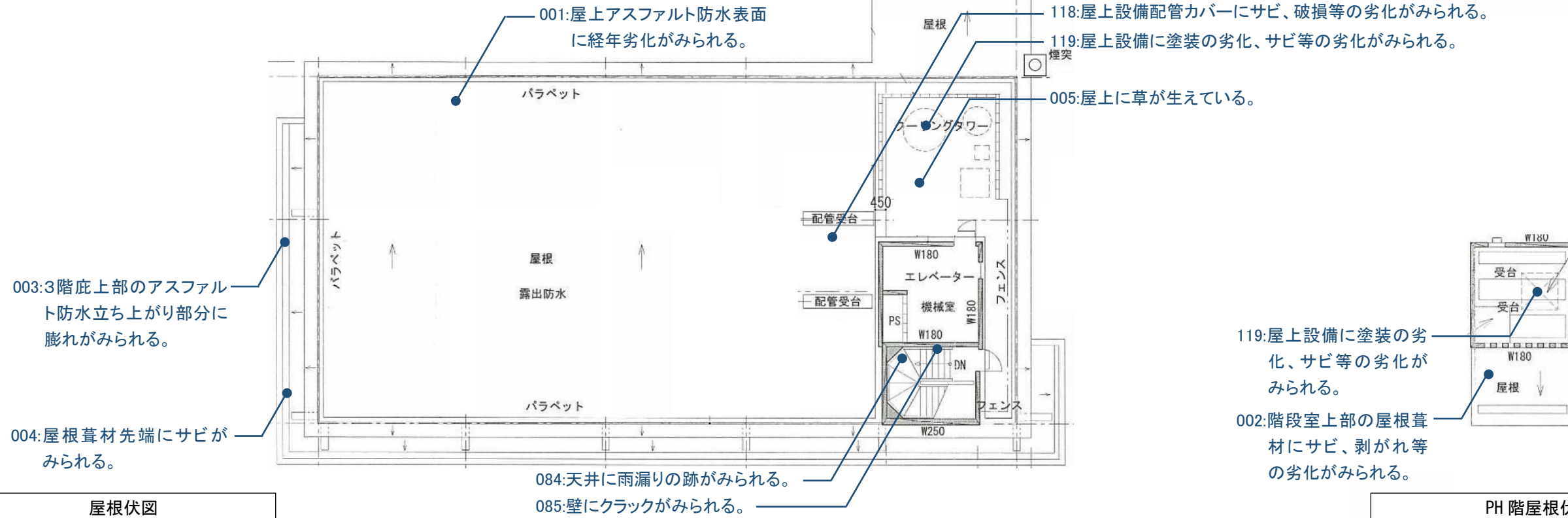
1階平面図

(空白ページ)



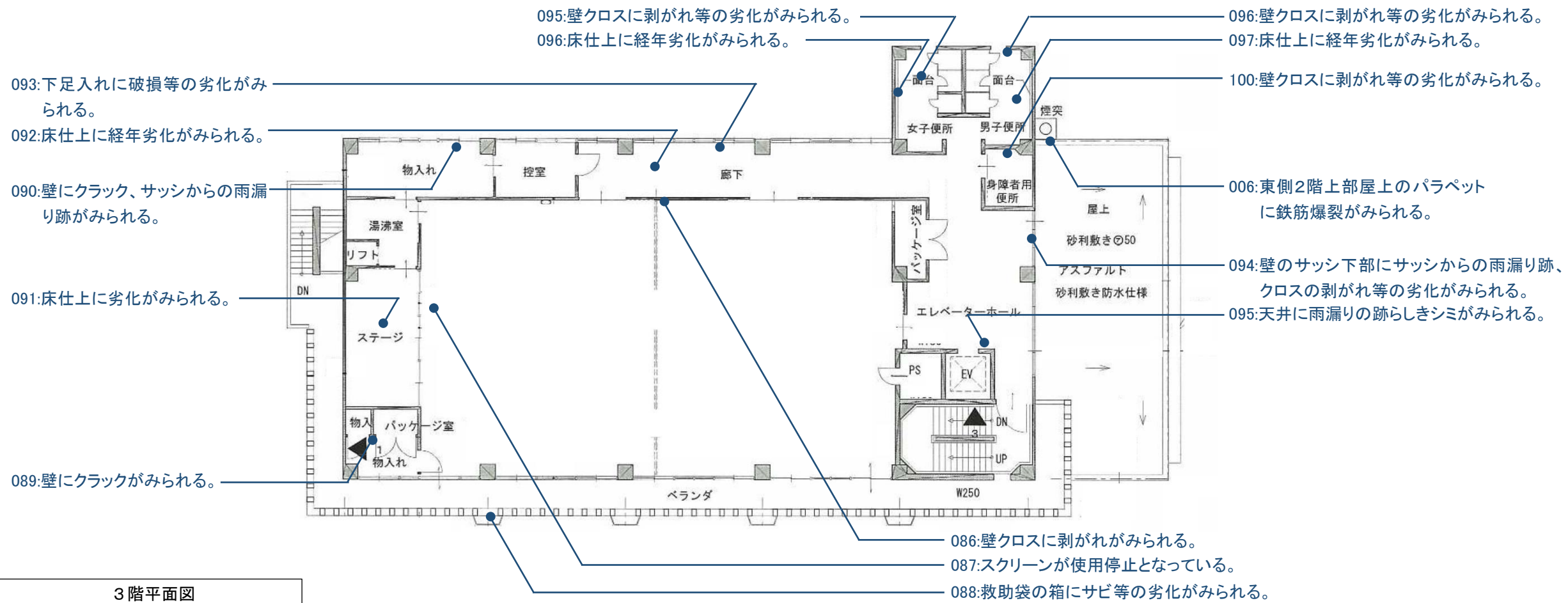
2階平面図

(空白ページ)



屋根伏図

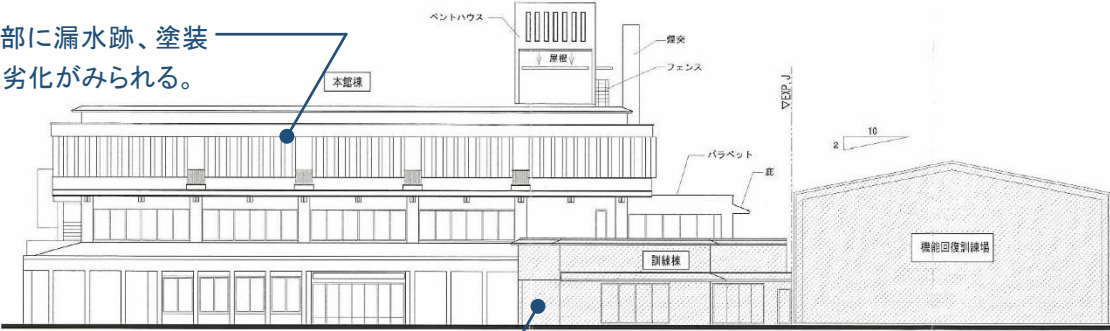
PH階屋根伏図



3階平面図

(空白ページ)

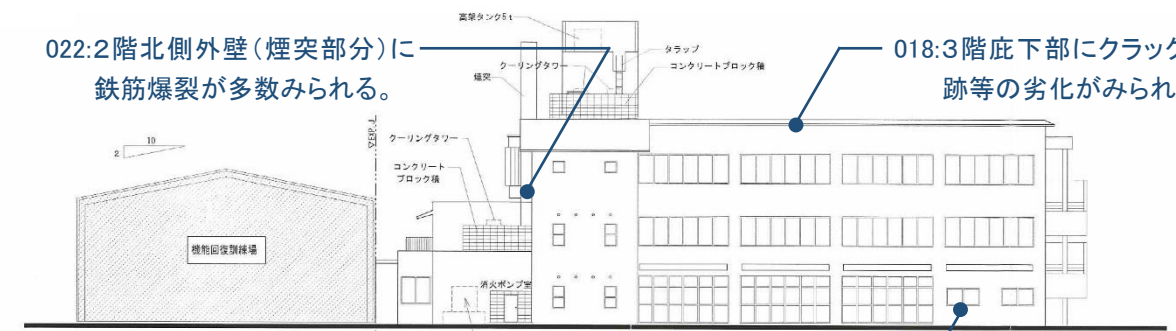
020:3階バルコニー上部に漏水跡、塗装の劣化、白華等の劣化がみられる。



026:自動ドアに塗装の劣化、サビ等の劣化がみられる。

立面図（南）

022:2階北側外壁（煙突部分）に鉄筋爆裂が多数みられる。

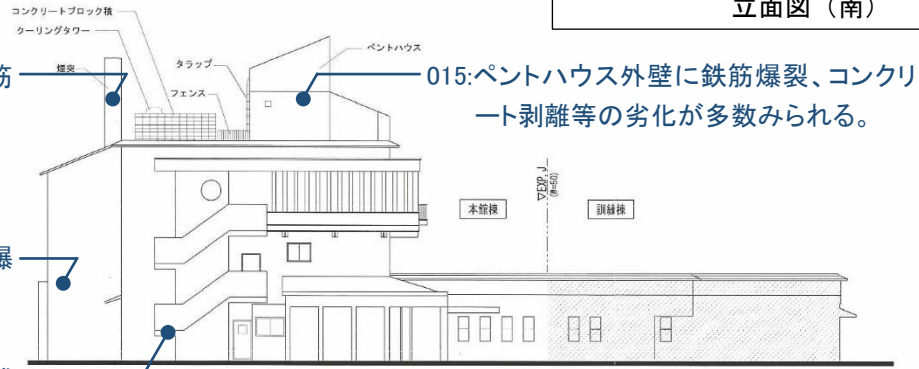


018:3階底部にクラック、漏水跡等の劣化がみられる。

023:1階サッシ下部にクラックがみられる。

立面図（北）

017:煙突周囲の外壁に鉄筋爆裂が多数みられる。



015:ペントハウス外壁に鉄筋爆裂、コンクリート剥離等の劣化が多数みられる。

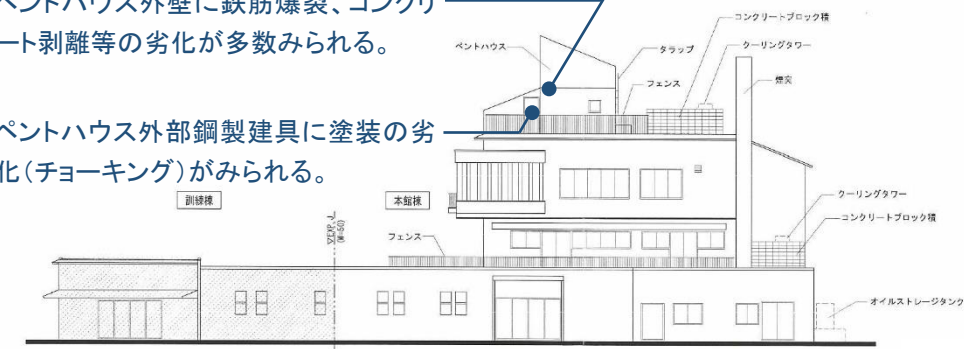
019:2階北側外壁に鉄筋爆裂がみられる。

021:階段下部に塗装の剥離等の劣化がみられる。

立面図（西）

015:ペントハウス外壁に鉄筋爆裂、コンクリート剥離等の劣化が多数みられる。

016:ペントハウス外部鋼製建具に塗装の劣化(チョーキング)がみられる。



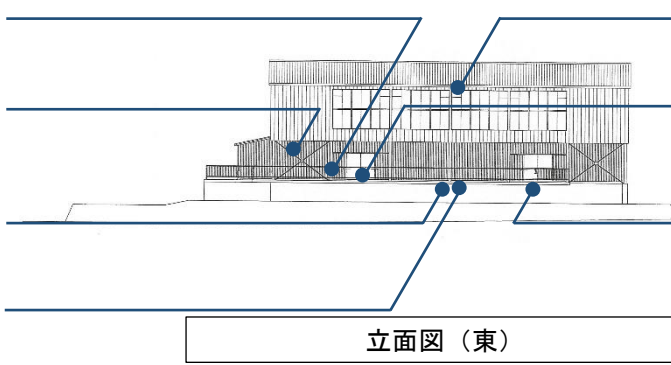
立面図（東）

032:鉄骨柱等の外部構造体に塗装の劣化、サビが広範囲にみられる。

033:1階部分外壁材の塗装の劣化(チョーキング)がみられる。

030:東側基礎部分の雨どいがサビで破損している。

031:東側基礎部分の雨どい廻りに水漏れ跡がみられる。



立面図（東）

028:2階部分外壁に屋根葺材からのもらいサビがみられる。

034:外部アルミ製建具に破損がみられる。

029:東側基礎部分に鉄筋爆裂、コンクリート剥離等の劣化がみられる。

(空白ページ)

(3) 施設の老朽化状況のまとめ

施設の老朽化状況を以下にまとめます。

老人福祉センター	法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁のクラックや内部壁面のクラック ・外装の劣化や外部スチールサッシの老朽化
	耐震診断	<ul style="list-style-type: none"> ・西館東館ともに耐震性が不足 ・西館の大スパン架構の柱梁、西館と東館の杭支持力に問題
	現地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・東館浴室下部の躯体の劣化 ・外壁のクラック、外部塗装の劣化、EXP.Jの劣化、外部鋼製建具の塗装やシールの硬化等の劣化 ・風呂の構造上、浴槽の水位調整が困難
社会福祉会館	法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎鉄骨躯体にサビ、外部鉄筋コンクリート躯体にクラック及び露筋 ・外部仕上げ材浮き、サッシガスケット外れ ・非常用照明や換気設備など設備機器の劣化や不備 ・エレベーターに遮煙性能なし、防火シャッターに気害防止装置なし【既存不適格】
	耐震診断	<ul style="list-style-type: none"> ・体育館棟は建物が目標とする耐震性を満たしていない ・本館棟の躯体の構造ひび割れ及び露出鉄筋部分は早急に改修する必要がある ・本館棟、訓練棟、体育館棟の基礎の検討より、現状荷重以上の積載は不可 ・3階大研修室の天井は今後の維持管理に注意 ・体育館棟の柱梁溶接部の溶接靱性に乏しい ・体育館棟の内部プレハブ建物は診断対象外
	現地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・本館棟と訓練棟の防水の膨れ等の劣化、体育館棟の屋根葺材のサビ等の劣化（本館3階天井に雨漏りらしきシミあり、体育館棟に雨漏りあり） ・本館棟外壁の鉄筋爆裂、体育館棟外部鉄骨のサビ（体育館棟外部通路下部の鉄骨支持材の腐朽） ・本館棟と訓練棟の外部建具周りからの漏水

1-8. 関連施設の立地動向

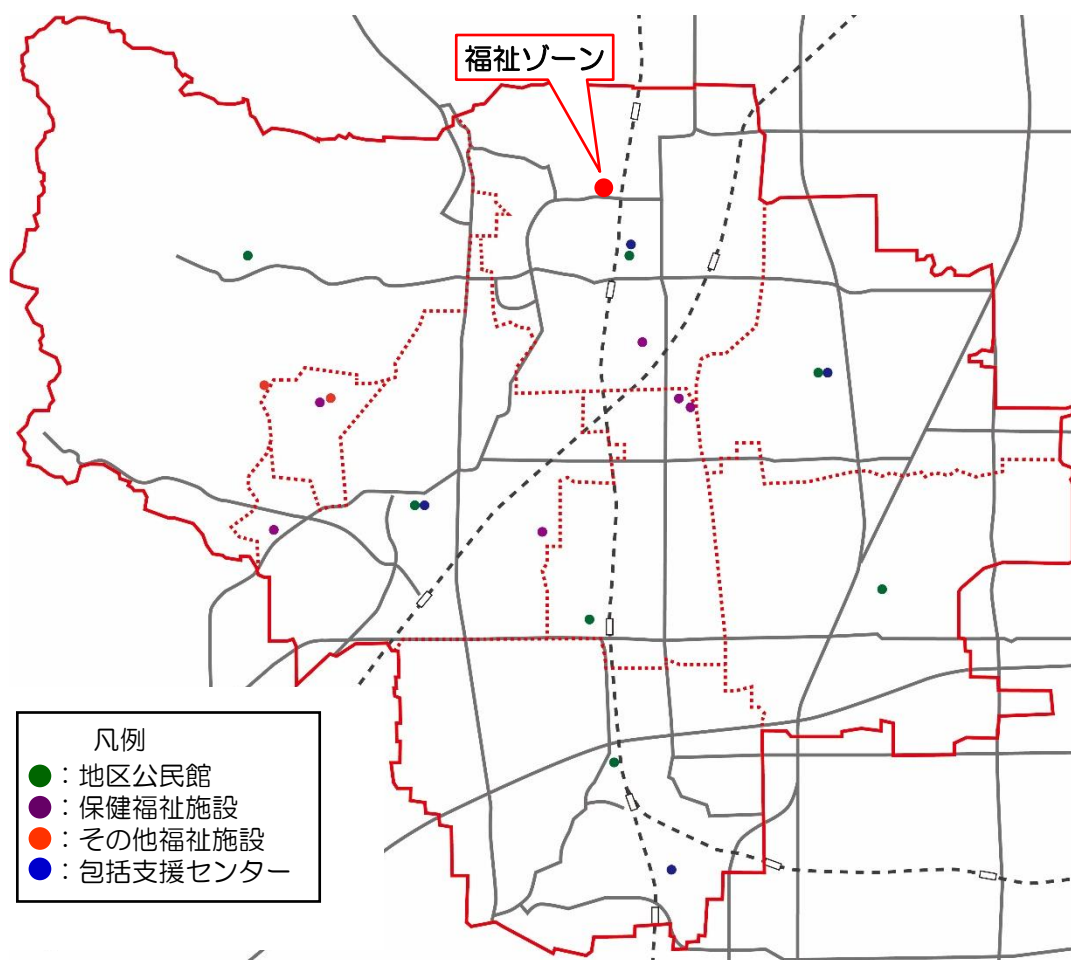
本市の福祉保健関連の公共施設の立地状況、福祉ゾーンが位置する地区の公共施設の立地状況、民間の福祉施設の立地状況、民間・公共の温浴施設の立地状況等、福祉ゾーンに関連した施設の立地状況を調査整理しました。

(1) 関連施設の立地動向

- ・郡山地区の公共施設の立地状況と、郡山北地区に公民館も集会所がないことを考慮すると福祉ゾーンにおいて市民文化系及びレクリエーション系の公共施設の役割をある程度担保する必要性についても検討する必要があります
- ・約 100 の民間福祉施設が市内に立地しており、郡山地区とその周辺に民間福祉施設の多くが立地しています
- ・温浴施設は老人福祉センターを含め市内に 4 か所、本市周辺に 3 か所あります

① 福祉関連の公共施設の立地状況

本市の福祉関連施設の立地状況を示します。ここでは市の公共施設のうち、保健福祉施設、地域福祉計画に記されている地域での福祉活動の場である地区公民館、地域包括支援センターについて立地状況を整理しました。



図：福祉関連の公共施設の立地状況

本市の共同浴場を除く保健福祉施設の立地状況をみると、矢田地区、昭和地区、治道地区、平和地区には立地しておらず、偏りがある立地状況となっています。地域包括支援センターは全地域にはありませんが、これは地区社協圏域と地域包括支援センター圏域の地区区分が異なるためです。なお、地域包括支援センターは4か所のうち2か所は地区公民館内にあります。地区公民館については矢田地区以外の全ての地区に立地しています。(矢田地区については矢田地区コミュニティ会館が公民館でないため地区公民館としては整理していません。)

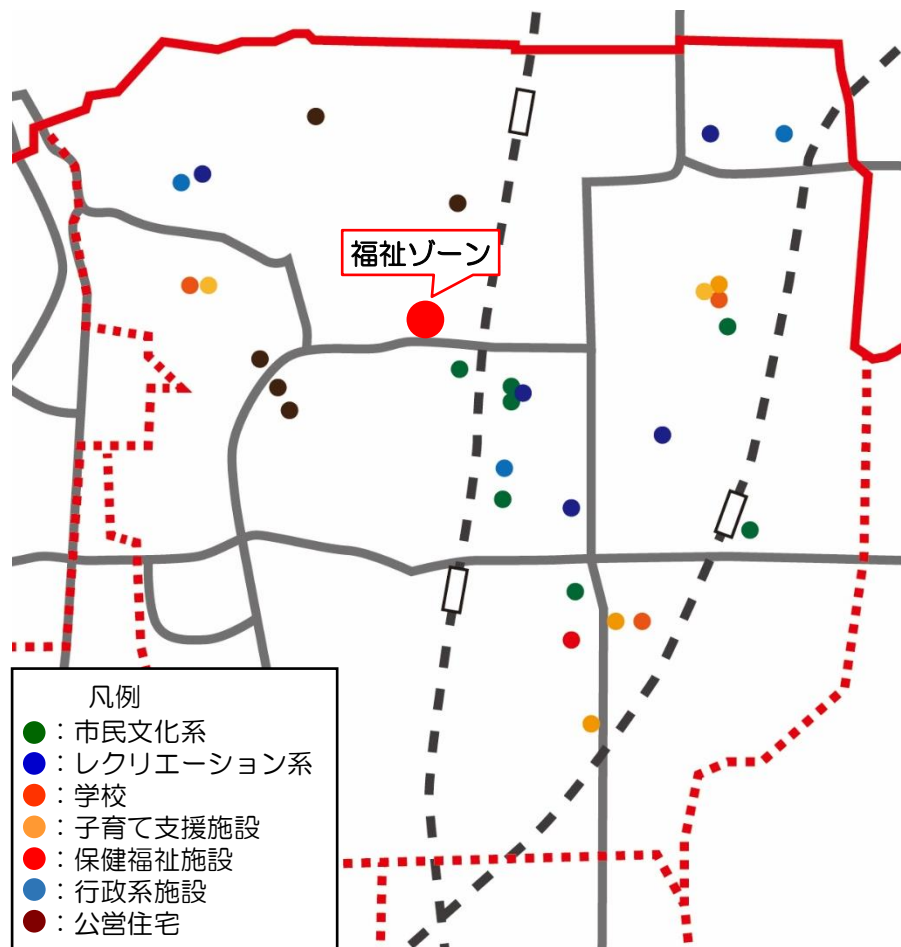
老人福祉センターや「さんて郡山」のような保健福祉の中核施設が市の中心部に位置していること、地区ごとに施設数の違いがあることといった特徴はみられますが、地区公民館を地域福祉活動の重要な拠点と考えると、福祉関連施設はほぼ均一に立地していると考えられます。

表：大和郡山市保健福祉関連施設

種別	名称	地区	住所
公民館等	中央公民館	郡山	南郡山町 529-1
	片桐公民館	片桐	小泉町 105-1
	南部公民館	筒井	筒井町 600-4
	平和地区公民館	平和	若槻町 4-4
	昭和地区公民館	昭和	馬司町 331-56
	治道地区公民館	治道	横田町 261-1
	矢田コミュニティ会館	矢田	矢田町 4547
福祉施設	老人福祉センター	郡山	【福祉ゾーン内】
	かんざん園	郡山	南大工町 1-13
	社会福祉会館	郡山	【福祉ゾーン内】
	西田中町老人憩いの家	片桐	西田中町 288-3
	南井町老人憩いの家	片桐	南井町 62
	小泉出屋敷老人憩いの家	片桐	小泉町 2791-1
	新町南老人憩いの家	矢田	新町 727
保健施設	さんて郡山	筒井	本庄町 317-2
その他 福祉施設	西田中町共同浴場	片桐	西田中町 303
	新町南共同浴場	矢田	矢田町 741-4
包括支援 センター	地域包括支援センター	郡山	【市役所内】
	第二地域包括支援センター	片桐	【片桐地区公民館内】
	第三地域包括支援センター		宮堂町 160-7
	第四地域包括支援センター	平和	【平和地区公民館内】

②.福祉ゾーンが位置する地区の公共施設の立地状況

福祉ゾーンが位置する郡山地区の公共施設の立地状況を整理しました。



図：福祉ゾーンが位置する地区の公共施設の立地状況

郡山地区の公共施設の立地状況をみると、市民文化系から行政系施設まで幅広い種類の公共施設が立地していることが分かります。また、地区内の立地状況としては、公営住宅を除くと、市の中心部である近鉄とJRの線路の間のエリアに郡山地区の大半の公共施設が立地しています。

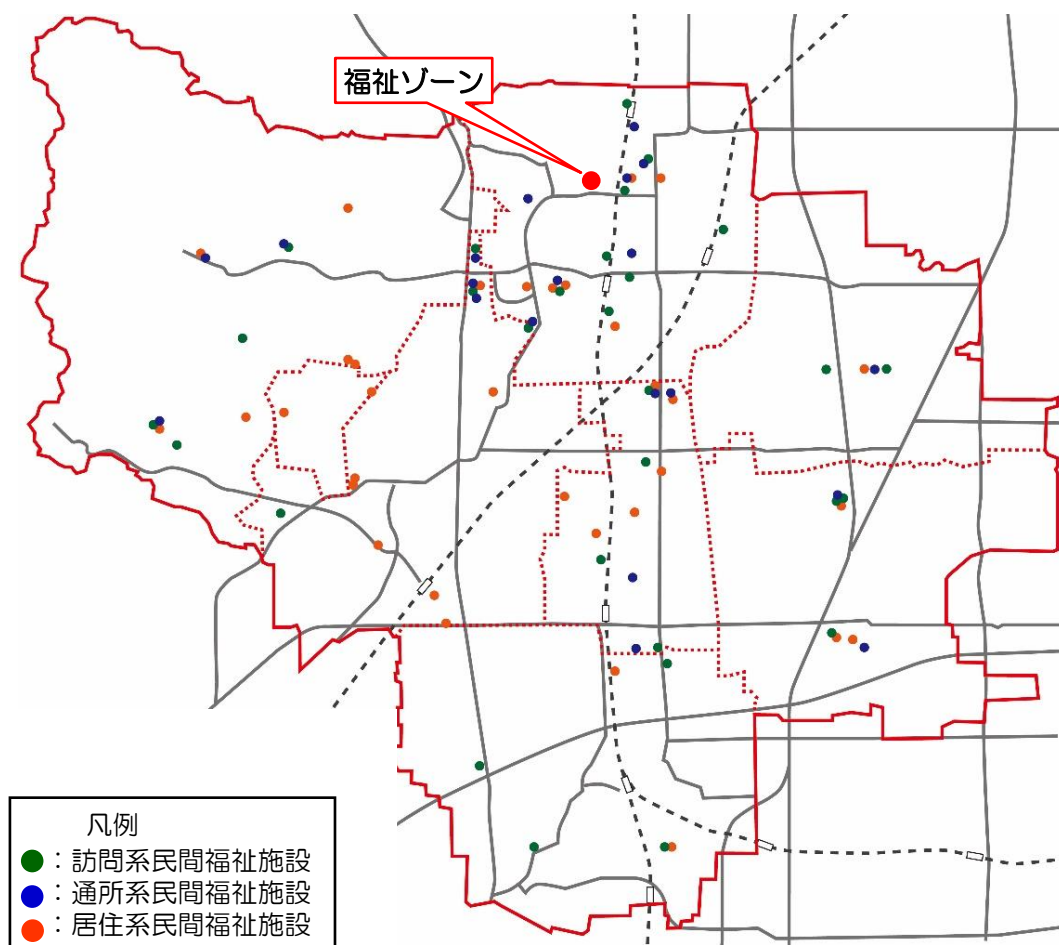
こうした郡山地区の公共施設の立地状況と、ヒアリング調査で指摘のあった郡山北地区には公民館も集会所がないことを考慮すると福祉ゾーンにおいて市民文化系及びレクリエーション系の公共施設の役割をある程度担保する必要性についても検討する必要があると考えます。

表：郡山地区の公共施設

施設類型	名称	住所
市民文化系	城址会館	城内町 2-7
	コミュニティ会館	観音寺町 170-1
	市民交流館	高田町 92-16
	中央公民館	南郡山町 529-1
	文化会館	北郡山町 211-3
	旧川本家住宅	洞泉町 10
	文化財整理室	北郡山町 115
	図書館	北郡山町 211-3
レクリエーション系	九条スポーツセンター	九条町 100
	茶町スポーツ会館	西野垣内町 22-1
	九条町スポーツ会館	九条町 852
	箱本館「紺屋」	紺屋町 19-1
	武道場	北郡山町 211-3
学校	郡山北小学校	柳町 85
	郡山南小学校	北郡山町 115
	郡山中学校	柳町 404
子育て支援施設	郡山北幼稚園	北郡山町 115
	郡山南幼稚園	柳町 85
	郡山保育園	柳町 45-6
	郡山北学童保育所	北郡山町 115
	郡山南学童保育所	柳町 100
保健・福祉施設	老人福祉センター	【福祉ゾーン内】
	かんざん園	南大工町 1-13
	社会福祉会館	【福祉ゾーン内】
行政系施設	庁舎	北郡山町 248-4
	清掃センター	九条町 80
	大和郡山市清浄会館	九条町 1051
公営住宅	松ヶ丘住宅	九条町 734-2
	城址園住宅	南郡山町 625-1
	代官町住宅	代官町 353-8
	楠ヶ丘住宅	冠山町 637-1
	明和町住宅	冠山町 626-8

③.民間の福祉施設の立地状況

本市内の民間の福祉施設の立地状況を整理しました。



図：民間の福祉施設の立地状況

(出典：大和郡山市立地適正化計画策定のための都市構造の評価等基礎調査業務委託)

訪問系、通所系、居住系の福祉施設すべてを含めると多くの民間福祉施設が本市内に立地しています。市の中心かつ人口が集中している郡山地区とその周辺部に民間福祉施設の多くが立地しています。市全体で見ると市の北側に多くの民間福祉施設が立地している状況にあります。

表：民間の訪問系福祉施設

No.	名称	住所
1	社会法人田北会田北病院	城南町 2-13
2	あすなら苑	宮堂町 160-7
3	一般社団法人大和郡山市医師会立訪問看護ステーション やすらぎ	本庄町 317-2
4	医療法人岡谷会訪問看護ステーションあじさい	新町 305-70
5	アサヒサンクリーン在宅介護センター大和郡山	南郡山町 330-1
6	介護のみき大和小泉駅前店	小泉町東2丁目 3-7
7	訪問介護センター「ハーティケア・光」	美濃庄町 297-36
8	医療法人社団田北会訪問看護ステーションなのはな	城南町 2-13
9	特別養護老人ホーム大和園平和	美濃庄町 236-1
10	岡谷会ホームヘルプステーション郡山	新町 305-70
11	矢田の郷	新町 991
12	郡山訪問看護ステーションゆう	田中町 758
13	訪問介護サービスひよこ	小泉町 1602-1
14	ケアセンターにつげん大和郡山	小林町西三丁目 1-13
15	マイホーム訪問介護事業所	馬司町 227-1
16	介護老人保健施設ピュアネス藍	本庄町 1-1
17	ヘルパーステーション・ギブアンドテイク	城町 1799-11
18	有限会社えがお	柳町 235
19	有限会社奈良ライフサポート	発志院町 185-1
20	特定非営利活動法人宅老所げんき	西田中町 10-2
21	ケアステーションきらら	杉町 134-3
22	訪問看護ステーションもあ	泉原町 6361-7
23	訪問介護事業所あっぱれ	小泉町 1614
24	訪問介護事業部おたすけマン	小南町 488-195
25	ケアステーションくらら	西田中町 569-6
26	ケアステーションバンビ	小泉町 1517-7
27	ケアステーションアシストファミリー	横田町 797
28	介護センターえん	筒井町 278-2
29	医療法人芳愛会 ケアプラン室	横田町 708-3
30	訪問介護ステーション風の詩元気村	矢田町 4446-4
31	訪問介護ステーションあかり	田中町 758
32	訪問介護事業所こまやか	北郡山町 311-6
33	いろは介護ステーション	北郡山町 129-1
34	訪問看護ステーションたいむ	小泉町 2733-2
35	大和園こおりやま	北郡山町 205-3
36	在宅生活支援センターテルミー	北郡山町 246
37	ニチイケアセンター大和郡山	北郡山町 246
38	訪問介護オムニバス	九条町 297-1
39	ホームヘルプえのき	九条町 604-6
40	みざわ訪問介護	九条町 1064-9-301
41	ホームヘルプステーションさくらんぼ	柳 2-23-10
42	介護事業所エフォート	西岡町 6-6
43	あすならホーム郡山	新木町 361-1
44	あいしんヘルパーステーション	朝日町 3-4-407
45	愛ライフセンター	筒井町 101-3
46	森のくまさん	筒井町 376-17

No.	名称	住所
47	ヘルプセンターないす	北郡山町 87-3
48	ヘルパーステーションやまと	筒井町 463-1
49	大和園りおん	筒井町 883-3
50	ヘルパーサポート笑ん満	池沢町 139-1-102
51	ケアサポートなのはな	馬司町 144-11-202
52	訪問介護 Ai	小泉町 505-1
53	介護支援センターひまわり	小泉町 3393-29
54	わかくさもえぎ生活支援センター	九条町 295-1
55	訪問看護ステーションはれやか	北郡山町 311-6
56	訪問看護ステーションファミリー	北郡山町 525-5
57	こころの訪問看護ステーションひなた	筒井町 1234-3
58	大和園平和訪問看護ステーション	美濃庄町 236-1
59	訪問看護ステーション Irie	馬司町 630-1
60	リハビリ訪問看護ステーションルピナス郡山	小泉町 553-5
61	独立行政法人国立病院機構コアラ訪問看護ステーション	小泉町 2815
62	(独)大和郡山病院付属訪問看護ステーション	朝日町 1-62

表：民間の通所系福祉施設

No.	名称	住所
63	デイサービスフレンド倶楽部	田中町 763
64	デイケアセンターウェルケア悠	田中町 728
65	デイサービスセンター百万石	美濃庄町 297-36
66	介護老人保健施設幸寿苑	城南町 2-13
67	特別養護老人ホーム大和園平和	美濃庄町 236-1
68	ポシブル大和郡山	小泉町 2849
69	マイホーム矢田山さんち	矢田山町 59-3
70	デイサービス発志院あいの郷	発志院町 183-1
71	医療法人芳愛会通所リハビリテーションだいち	横田町 708-3
72	大和園こおりやまデイサービスセンター	北郡山町 205-4
73	デイサービスセンターアン	城見町 2-6
74	医療法人藤和会藤村病院	北郡山町 104-3
75	医療法人厚生会奈良厚生会病院	椎木町 769-3
76	矢田の郷	新町 991
77	介護老人保健施設ピュアネス藍	本庄町 1-1
78	上田医院・北和診療所	九条町 362-2
79	有限会社奈良ライフサポートデイサービスどれみ郡山	発志院町 185-1
80	デイサービスリハビリ館よろこび	九条平野町 1-40
81	さくらデイサービスらぼ〜る大和郡山	馬司町 630-1
82	デイサービスセンターわかくさ郡山館	額田部北町 822-1
83	あすならホーム郡山	新木町 361-1
84	特別養護老人ホーム瑞祥苑	矢田町 4739-4
85	あすならホーム筒井	筒井町 250-1
86	あすなら苑	宮堂町 160-7
87	デイサービスりあん筒井	筒井町 943-1
88	デイサービス白馬	東岡町 35-3
89	デイサービスセンターこころ	杉町 104
90	特別養護老人ホームきづなの里	山田町 337-2
91	田北医院	柳3丁目 35

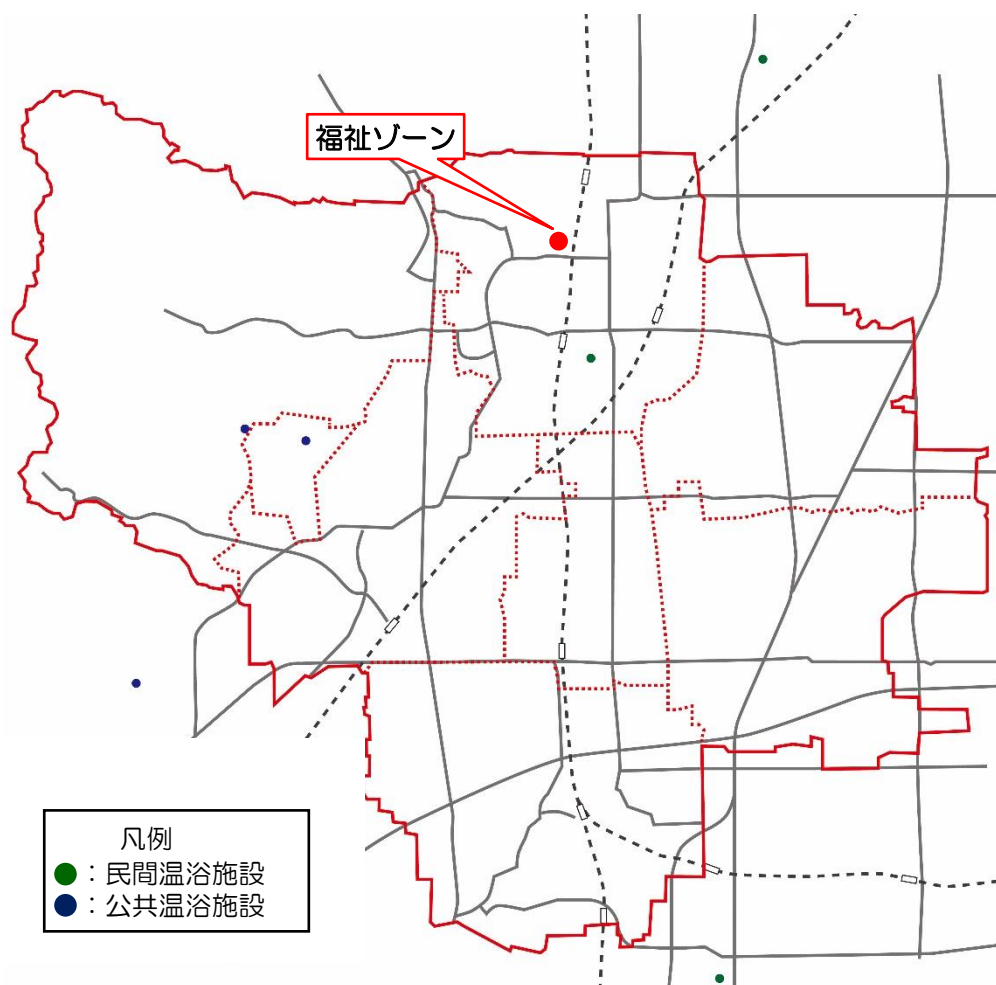
No.	名称	住所
92	わかくさもえぎ生活支援センター	九条町 295-1

表：民間の居住系福祉施設

No.	名称	住所
93	あすならホーム郡山多機能ケアホーム	新木町 361-1
94	フレンド倶楽部郡山	外川町 72-1
95	あいの郷	発志院町 184-2
96	ウェルライフ郡山	田中町 761
97	介護老人保健施設ピュアネス藍	本庄町 1-5
98	介護老人保健施設幸寿苑	城南町 2-13
99	特別養護老人ホーム大和園平和	美濃庄町 236-1
100	特別養護老人ホーム瑞祥苑	矢田町 4739-4
101	介護付有料老人ホームメビウス大和郡山	柳1丁目 14-1
102	介護老人保健施設ウェルケア悠	田中町 728
103	矢田の郷	新町 991
104	スーパー・コート郡山筒井	筒井町 856-2
105	Charm (チャーム) やまところりやま	本庄町 307-1
106	医療法人藤和会藤村病院	北郡山町 104-3
107	グループホームやたさん元気村	矢田町 4446-1
108	グループホームなごやか	北郡山町 310
109	グループホームオリーブの木	九条町 1311-1
110	フレンド冠山・城跡園	南郡山町 648-6
111	グループホームあんしん	横田町 760
112	グループホームなごみ筒井	筒井町 1535
113	介護老人保健施設夢眠やまざくら	矢田町 687-1
114	トマトホーム	九条町 307-1

④ 温浴施設の立地状況

本市及びその周辺の温浴施設の立地状況を整理しました。



図：温浴施設の立地状況

本市内には、公共の温浴施設が3か所、民間の温浴施設が市中心部に1箇所立地しています。本市周辺部には、公共施設が1か所、民間施設は2か所立地しています。公共施設は斑鳩町の「ふれあい交流センターいきいきの里」で、この施設では町外利用者の料金設定がされており、本市民も利用が可能な施設となっています。民間施設は、いずれも幹線道路沿いにあり、本市からの利便性が高い状況にあるといえます。

表：大和郡山市及び周辺の温浴施設

場所	種別	名称	住所
市内	公共	老人福祉センター	【福祉ゾーン内】
		西田中町共同浴場	西田中町 303
		新町南共同浴場	矢田町 741-4
	民間	大門湯	柳 5-1
市外	公共	ふれあい交流センターいきいきの里	斑鳩町法隆寺北 1-13-15
	民間	奈良健康ランド	天理市嘉幡町 600-1
		ゆららの湯奈良店	奈良市八条 5-351-1

(2) 関連施設立地動向のまとめ

施設の老朽化状況を以下にまとめます。

<p>福祉関連施設の立地状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本市の共同浴場を除く保健福祉施設の立地状況をみると、矢田地区、昭和地区、治道地区、平和地区には立地しておらず、偏りがある立地状況となっています。 • 地区公民館については矢田地区以外の全ての地区に立地しています。 • 老人福祉センターや「さんて郡山」のような保健福祉の中核施設が市の中心部に位置していること、地区ごとに施設数の違いがあることといった特徴はみられますが、地区公民館を地域福祉活動の重要な拠点と考えると、福祉関連施設はほぼ均一に立地していると考えられます。
<p>福祉ゾーンが位置する地区の公共施設の立地状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市民文化系から行政系施設まで幅広い種類の公共施設が立地していることがわかります。 • 公営住宅を除くと、市の中心部である近鉄と JR の線路の間のエリアに郡山地区の大半の公共施設が立地しています。
<p>民間福祉施設の立地状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 訪問系、通所系、居住系の福祉施設すべてを含めると約 100 の民間福祉施設が本市内に立地しています。 • 市の中心かつ人口が集中している郡山地区とその周辺部に民間福祉施設の多くが立地しています。
<p>温浴施設の立地状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 老人福祉センターを含めると本市内には温浴施設が 4 か所立地しています。民間の温浴施設は市の中心部に 1 か所のみ。 • 本市周辺部には温浴施設が公共施設は 1 か所、民間施設は 2 か所立地しています。 • 公共施設である斑鳩町の「ふれあい交流センターいきいきの里」は町外利用者の料金設定がされており、本市民の利用も可能な施設です。 • 民間温浴施設は、いずれの施設も幹線道路沿いにあり、本市からの利便性が高い立地状況にあるといえます。

第2章.再整備にあたっての問題・課題の整理

第1章にて行った条件整理に基づき、福祉ゾーン再整備にあたっての既存施設及び福祉ゾーンの問題点の抽出、課題の整理を行います。また、福祉ゾーン再整備にあたっての問題及び課題を踏まえ、先進事例調査を実施します。

2-1. 問題点の抽出

既存の公共施設である老人福祉センターと社会福祉会館、そして現状の福祉ゾーンの問題点を抽出し、整理しました。

(1) 老人福祉センターの問題点の抽出

第1章の調査分析結果から、老人福祉センターの問題点を抽出し、整理しました。問題点については施設全体の問題点、主要諸室の問題点に分類し、整理しました。あわせて各問題点が記載されているページを記しています。

表：老人福祉センターの問題点まとめ

施設全体	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 設置目的のうち、現在は実施されていないものや他の施設でも行われているものが多い 現在行われている事業やその内容について十分な検討が必要 	P.33	
	利用状況	<ul style="list-style-type: none"> 老人福祉センターの実利用者数は利用対象者のうちの5.72%と非常に少ない状況にある 	P.38	
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者が少数で人間関係が固定化し、新たな利用者にとって利用しづらくなっている可能性がある 	P.39	
	建物	<ul style="list-style-type: none"> 西館・東館ともに建物の耐震性が不足している 構造体の老朽化、外装の老朽化など、深刻な劣化が確認された 耐震性の不足、構造体の老朽化から福祉避難所として機能しない可能性がある 	P.58 P.57 P.59	
	設備	<ul style="list-style-type: none"> 近年、設備関係で不定期かつ高い頻度で修繕が必要になっている 	P.51	
主要諸室	1階	ランチルーム	<ul style="list-style-type: none"> 団体、一般とも利用者が減っている 利用者の半数以上が近隣の方となっている 施設全体の管理運営費のなかで食事提供に係る費用の割合が高く、かつ利用者負担だけでは食材費も賸っていない 食事提供の利用回数と利用頻度が少なく事業の必要性についての検討が必要 	P.11 P.49 P.54 P.46
		テイルーム	<ul style="list-style-type: none"> フリールームとして利便性が高い 	P.11
		休養室	<ul style="list-style-type: none"> フリールームとして利便性が高い 	P.11
		会議室	<ul style="list-style-type: none"> 月1~2回の利用で役員からは必要との意見があるが、フリールームとして利便性が高い 	P.11
		茶室	<ul style="list-style-type: none"> 茶道以外に使用できないため、必要がないと考えられる 	P.11
		健康相談室	<ul style="list-style-type: none"> 必要ないと考えられる 	P.12
	2階	多目的ルーム	<ul style="list-style-type: none"> 大人数が参加する行事を行うには必要だが、利用者からは椅子を希望する声が多い 	P.12
			<ul style="list-style-type: none"> カラオケの実利用者数が少なく、大きな部屋が必要かどうかの検討が必要 	P.46

	教養 娯楽室	<ul style="list-style-type: none"> フリールームとしてあれば便利 利用者からは椅子を希望する声が多い 	P.12 P.12
	風呂 サウナ	<ul style="list-style-type: none"> 管理が困難で事故のリスクがあり、事業の継続について検討する必要がある 利用者の半数以上が近隣の方となっている 2日に1回利用している人が半数近くおり、自宅の風呂代わりに利用している可能性がある 施設全体の管理運営費のなかで風呂に係る費用の割合が高い 実来館者に対する風呂の実利用者の割合が約半数と最も高く、他の実利用者数が低いことから、老人福祉センター自体がスーパー銭湯のような使われ方がされている恐れがある 本市周辺の利便性の高い場所に複数の温浴施設が立地している 	P.12 P.48 P.45 P.52 P.45 P.92

(2) 社会福祉会館の問題点の抽出

第1章の調査分析結果から、社会福祉会館の問題点を抽出し、整理しました。問題点については施設全体の問題点、主要諸室の問題点、利用者から要望があった新たな機能等に分類し、整理しました。あわせて各問題点が記載されているページを記しています。

表：社会福祉会館の問題点まとめ

施設全体	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 設置当初から実施している事業のうち、他の施設でも行われているものや今後終了するものがある 現在行われている事業やその内容について十分な検討が必要 	P.33 P.33
	建物	<ul style="list-style-type: none"> 建物の高さが風致地区の高さ規制に適合していない 防水及び屋根の老朽化、構造体の劣化、外部建具周りからの漏水による劣化などの深刻な劣化が確認された 既存不適格事項についても指摘されている 近年、設備関係で不定期かつ高い頻度で修繕が必要になっている 体育館棟は施設が目標とする耐震性を満たしていない 構造体の老朽化等から福祉避難所として機能しない可能性がある 	P.12 P.67 P.67 P.54 P.68 P.70
	設備	<ul style="list-style-type: none"> 貸出室にインターネット環境がない 館内放送を文字情報で伝える設備等の障害者へ配慮した設備が必要。 	P.44 P.44
主要諸室 1階	「めばえ」	<ul style="list-style-type: none"> 県道拡幅に伴い、令和元年度に施設改修を実施。 他の施設でも実施されている事業だが、利用定員は満たしており、ニーズは高い 	P.13 P.35
	機能回復 体育訓練場	<ul style="list-style-type: none"> 開所日数の半数以上に利用がある 雨漏り等、設備の老朽化がみられる 生活介護事業は令和3年度をもって終了する予定 利用者が限定されること、実施事業が終了予定であることから今後の施設をどうするか検討する必要がある 	P.49 P.72 P.34 P.13
	温浴室	<ul style="list-style-type: none"> 開所日数に比べ、利用日数が非常に少ない状況にある 	P.49
	聴力言語 障害研修室	<ul style="list-style-type: none"> 開所日数の半数以上に利用がある 会議等で利用されることはほとんどない 	P.49 P.13
	面談室	<ul style="list-style-type: none"> 個別面談を複数同時に実施することができない 	P.13
	食堂・厨房	<ul style="list-style-type: none"> 開所日数の半数以上に利用があり、食堂のニーズは高い 電気容量の制約がある 	P.49 P.13
	ロビー	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場からの来場者はロビー北側より来館することが多い 	P.13

2階	しらゆり	<ul style="list-style-type: none"> ・開所日数に比べ、利用日数が少ない状況にある ・ひとり親家庭の専用室としての機能は薄れている 	P.49 P.13
	和室	<ul style="list-style-type: none"> ・開所日数に比べ、利用日数が少ない状況にある ・会議では椅子がある部屋が好まれている 	P.49 P.13
	視覚障害者研修室	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし 	P.13
	ボランティア室	<ul style="list-style-type: none"> ・開所日数の半数以上に利用がある ・主たる貸出室となっており、希望に添えない場合もある 	P.49 P.14
	会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・開所日数の半数以上に利用がある ・主たる貸出室となっており、希望に添えない場合もある 	P.49 P.14
	録音室	<ul style="list-style-type: none"> ・開所日数に比べ、利用日数が少ない状況にある 	P.49
	ゆうあいルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆうあいルームへの階段が急 ・資料や備品の保管スペースが欲しい ・ボランティア団体の活動スペースを充実してほしい ・音を気にせず活動ができる場があるといい 	P.44 P.44 P.44 P.44
3階	大研修室	<ul style="list-style-type: none"> ・机と椅子での利用に関する要望がある 	P.14
	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの洋式化、手すりの設置などに関する要望がある 	P.44
	新たな機能	<ul style="list-style-type: none"> ・明るく、わかりやすく、誰もが立ち寄りたくなる活気が感じられるオープンな施設 ・人が滞在しやすくなるカフェスペースなどの食事を提供する場所 ・ボランティア団体や市民が定期的に集まり、交流できるサロンのような場所 ・市民が様々な障害を持った方と自然と交流を持てる場所 ・ボランティア団体のPRができる場所 	P.44 P.44 P.44 P.44 P.44
	利用団体の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉サービスを提供する側も広く連携できる機会や場 ・人材不足や活動自体へのサポートや資金面の援助 	P.37 P.44
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・施設予約の方法の改善に関する要望がある 	P.44

(3) その他の問題点の抽出

第1章の調査分析結果から、既存施設以外の福祉ゾーンに関する問題点を抽出し、整理しました。あわせて各問題点が記載されているページを記します。

表：その他福祉ゾーンに関する問題点まとめ

駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉ゾーン北側の駐車場は緑化されておらず風致地区の規制に適合していない 	P.14
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉ゾーンは近鉄の2駅からは高齢者徒歩圏域外となっている 	P.15
地域利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の活動場所がないことへのサポート、地域への市民文化系及びレクリエーション系の公共施設の役割についても検討する必要がある ・地域での利用の際に、裏の駐車場の入り口が閉じていると利用しづらい 	P.44 P.44
上位計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設保有量の抑制、効率的・効果的な施設運営が求められている 	P.26

2-2. 課題の整理

既存の公共施設である老人福祉センターと社会福祉会館、そして現状の福祉ゾーンの課題を抽出し、整理しました。

(1) 検討の視点

課題の整理にあたって、検討を行う視点を整理しました。条件整理によって抽出された問題を以下に記す視点に基づき、検討し、課題を整理しています。

①.機能の必要性：維持廃止の検討

現在の福祉ゾーンの機能の必要性を、公共性、有効性、代替性といった点から検討しました。公共性については、上位関連計画に位置づけられているなど「現在提供しているサービスを今後も行政が行うべき」と考えられる機能については今後も維持していくべきサービス、民業圧迫の恐れがあるなど「今後は行政が行うべきではない」と考えられる機能については廃止を検討すべきサービスだと考えられます。有効性については、現在の利用率が高い、幅広い人に利用されているなど「効果的に行政サービスを提供できている」と考えられる機能については今後も維持していくべきサービス、現在の利用率が低い、利用者が限定されている、過大な費用が必要など「効果的に行政サービスを提供できていない」と考えられる機能については、廃止を検討すべきサービスだと考えられます。代替性については、現在の機能が「福祉ゾーン以外には存在しない」場合には代替性がない機能であり、維持していくべき機能だと考えられます。逆に現在の機能が「福祉ゾーン以外にも存在する」場合には代替性がある機能で、廃止を検討すべき機能だと考えられます。

公共性、有効性、代替性という3つの視点で、既存の機能について今後も維持していくべき機能かどうかを検討し、課題の整理を行いました。

②.規模の妥当性：適正規模の方向性の検討

機能に必要性があり、今後も維持していくべき機能と判断したものについては、その機能の規模の妥当性について検討しました。現在の機能が大きすぎないか、または小さすぎないかという、機能の適正規模の方向性について検討し、課題の整理を行いました。

③.機能のあり方：可能性の検討

今後も維持していくべき機能と判断したものについては、規模の妥当性とあわせて、集約・連携、補充・付加といった点から、その機能のあり方についても検討します。集約・連携については、複数の機能を集約したり、連携したりすることで、福祉ゾーン全体としての効果や効率を高めることが可能かどうかについて検討しました。補充・付加については、現在の機能に類似の機能を補充したり、新たな機能や役割を付加することで、福祉ゾーン全体としての効果や効率を高めたり、新たな福祉ゾーンの役割を付加することが可能かどうかについて検討し、課題の整理を行いました。

(2) 老人福祉センターの課題の整理

抽出した問題点をもとに老人福祉センターの課題を整理しました。

①.施設全体

老人福祉センターは、「利用者が少数で限定されている」、「設置当初の目的があいまいになっている」といった問題があります。これは開設から年月が経ったことに加え、各地域での福祉活動が盛んになっていること、民間事業者による施設で類似の活動が可能になっていることなどの影響によるものと考えられます。

このことから福祉ゾーンの再整備にあたっては、老人福祉センターで行う事業や提供するサービスを見直し、魅力を付加することで、多くの人が利用したくなる施設とする必要があると考えます。

例えば、高齢者の趣味の活動の場といったテーマコミュニティの場として再定義するという可能性が考えられます。現在では各地域で様々な福祉活動が盛んになっていますが、市全体の高齢者を対象とした活動の場であれば、多様な活動を実施でき、地域でも活動し、福祉ゾーンでも活動をする高齢者を増やしていくことも可能ではないでしょうか。また、地域に馴染めない高齢者もいることも考えられ、そうした方々が参加しやすい場としても意味があると考えます。

別の可能性として、高齢者の健康の増進及び健康管理など、設置目的に記されているが実施できていないサービスを提供し、魅力を高めるという方法も考えられます。“福祉ゾーンに通えば、楽しく気軽に健康が維持できる”といったサービスを提供できれば、利用者を増加させることができるとともに、市の高齢者福祉に関する施策へより一層貢献できるのではないのでしょうか。

②.食事の提供

老人福祉センターで実施している食事の提供に関しては、「利用者の減少」、「利用者負担では食材費も賄えていない」という問題があります。一方で、社会福祉会館に関する要望のなかに「食事の提供を希望する」意見や「障害者が働く場として飲食店を併設し、市民と障害者が触れ合う場として欲しい」といった意見もみられます。単純に食事を提供することは、民間事業者による飲食店と変わらず、福祉ゾーン周辺の飲食店の立地状況にもよりますが、公共性は低く、代替性もあると考えられます。また、食事の提供に大きな費用がかかっていることから有効性も低いと考えられます。こうしたことから老人福祉センターでの食事の提供については丁寧な検討が必要となります。

食事の提供に関する問題に対しては、「食事の提供を取りやめる」、「弁当の販売など民間事業者の出店により食事の提供を実施する」、「食事の提供で採算がとれるよう広く市民が利用できる飲食店とする」、「高齢者に不足しがちな栄養素が補える食事の提供など、現在できていない高齢者福祉への貢献を実現できるサービスとする」など、様々な方向性が考えられ、方法によっては福祉ゾーンの新たな魅力とすることも可能です。

このようにいろいろな可能性が考えられますが、「食事の提供での市の負担を減らす」、「できるだけ民間事業者を活用する」といった条件のもとに、福祉ゾーンとしてのあり方や必要

な機能などの面から検討していく必要があります。

③.風呂・サウナ

老人福祉センターの風呂・サウナについて、審議会では、入浴を楽しみにされている高齢者もおられることから、廃止については慎重に検討してほしいという意見を頂きました。

風呂とサウナに関しては、「利用者が少数で限定されている」、「風呂とサウナに係る費用が高額」、「事故のリスクがある」、「民間事業者による類似サービスが周囲に立地するようになった」という問題があります。こうした問題に対しては、「風呂とサウナを廃止する」、「魅力を上げ、広く市民が利用できる施設とする」といった方向性が考えられます。

はじめに公共性については、風呂とサウナが上位関連計画に記されているわけではない点と、民間事業者による類似のサービスが周囲に立地しており、民業圧迫という点から、公共性は低いと考えられます。次に有効性については、風呂とサウナに関して現在過大な費用が必要となっている一方で、利用者は少なく限定されていることから、有効性は低いと考えられます。最後に代替性については、現在お風呂のない家は少ないという点と民間の温浴施設が市及び周辺に立地していることから、代替性があると考えられます。

以上より、福祉ゾーン整備にあたっては風呂とサウナの機能は廃止します。

④.貸室など

多目的ルーム、教養娯楽室に関しては「椅子での利用を望む声が高い」という問題があります。また、健康相談室や茶室といった用途が限定される諸室については利用が少なく、デイルーム、教養娯楽室、休養室のように多目的に使用できる諸室に関しては、利便性が高いという状況にあります。各諸室で実施されている事業をみると、老人福祉センター自体の利用者が少なく限定されていることもありますが、カラオケ、囲碁将棋、各種教室への実利用者が少ない一方で、開催頻度は高く、多目的ルームと教養娯楽室はほぼ毎日利用されていますが、「カラオケの実利用者が少なく大きな部屋が必要かどうかの検討が必要」といった問題もみられます。

こうしたことから、多目的に使用できる様々な大きさの諸室を設け、利用人数に合わせて利用する方が望ましいと考えます。

⑤.その他

老人福祉センターは福祉避難所として指定されていますが、建物の耐震性の不足や老朽化から福祉避難所として機能しない可能性があるという問題があります。福祉ゾーン整備にあたっては、建物の耐震性を確保するとともに福祉避難所として必要な設備を備えたものとする必要があります。

(3) 社会福祉会館の課題の整理

抽出した問題点をもとに社会福祉会館の課題を整理しました。

①.施設

社会福祉会館は、「社会福祉会館で実施されている福祉関連計画の施策や事業の数が少ない」、「設置当初に定められ実施している事業のうち、他の施設で行われているものや終了予定事業がある」といった問題があります。福祉ゾーン整備にあたっては、社会福祉会館の役割を見直し、明確化する必要があると考えます。

現在の主な利用者であるボランティア団体は、会員や後継者不足、PR 不足といった課題を抱えています。現在市の福祉事業に関わる福祉関係者は、様々な連携が必要だと考えています。こうした市の福祉施策に関わるボランティア団体や福祉関係者を様々な面からサポートすることは、市の福祉施策の推進につながり、福祉ゾーンに求められている重要な役割だと考えます。

また、社会福祉会館の建物に関しては老朽化等の問題に加え、暗い雰囲気という問題も指摘されています。福祉ゾーン整備の際に社会福祉会館を明るく誰もが気軽に立ち寄りたくなる施設とすることで、福祉関係者が気軽に立ち寄るようになれば、福祉関係者間の連携促進につながったり、広く市民も立ち寄るようになれば、そこで活動するボランティア団体のPR 促進、そしてボランティアへの参加者が増加したりする可能性も考えられます。

②.貸室など

会議室、ボランティア室、和室などの貸館として使用されている諸室については、「用途が限定されている諸室の利用率が低い」、「用途の幅が広い諸室に利用が集中する」といった問題があります。

福祉ゾーン整備にあたっては、幅広い仕様が可能な様々な大きさの諸室を設け、現在のニーズに対応する必要があると考えます。

③.各種福祉相談

社会福祉会館には新たな機能を導入するスペースが不足しているという問題があります。福祉行政の拡充に伴い、今後求められる新たな機能を導入し、その役割を発揮できるよう検討する必要があります。

④.面談室

面談室については「個別面談を複数同時に実施することができない」という問題があります。また、現在設置を検討している権利擁護センターにおいてもプライバシーを確保できる面談室の必要性があると考えられます。こうしたことから、相談者のプライバシーを守りつつ個別面談のニーズに対応できるようにする必要があると考えます。

⑤.発達支援センター「めばえ」

発達支援センター「めばえ」については、利用のニーズも高く、建物や設備に関すること以外には問題はみられませんでした。福祉ゾーン整備にあたっては、その機能を維持していくことが望ましいと考えます。

⑥.機能回復体育訓練場

機能回復体育訓練場は、現在は利用率が高い状況にありますが「令和3年度に生活介護事業が終了予定」となっています。そのため、機能回復体育訓練場については、その必要性を検討する必要があります。

⑦.食堂・厨房

食堂についてはランチスペースとしての利用の他にも打ち合わせ等にも使用されています。こうした利用状況に加え、利用団体からは食事の提供の希望があることから、食事をとるスペースの必要性は高いと考えられます。老人福祉センターでは食事の提供を行っていることから、社会福祉会館での食事の提供と食事をとるスペースについて、あわせて検討していく必要があります。

一方で厨房については「電気容量の制約がある」という問題があります。厨房については交流事業やサロン事業等において調理実習に使用されていますが、食堂・厨房での利用回数しか記録がとられていないことから厨房そのものの利用率は今回の調査では明らかにできませんでした。ただ、厨房を集会施設の調理室と同等の諸室として考えると、市内に調理室は多数存在することと、機能が限定された諸室は利用率が低いことから、福祉ゾーン整備にあたっては、調理室の機能の導入について丁寧な検討が必要です。

⑧.ボランティア室、ゆうあいルーム、録音室

現在ボランティア団体が利用しているボランティア室、ゆうあいルーム、録音室について、あわせて検討していく必要があります。ゆうあいルームには「階段が急で危険」という問題があります。利用団体からは「活動スペースの充実」、「備品等の保管スペース」、「音を気にせず活動できる場」に対する要望があります。また、録音室は、機能が限定されることから「利用が少ない」という問題がある一方で、録音室を使用して市の広報の音訳を行っているという重要な役割もあります。

こうしたことから多くのボランティア団体が必要とすると考えられる印刷機等の備品を備えた作業スペースを整備する必要があるとともに、利用団体の会議や定例会等を実施することができる多目的に使用できる諸室を十分に整備する必要があると考えられます。また、録音室については、音訳の録音だけでなく他の用途での利用についても検討する必要があると考えられます。

⑨.事務室

事務室については「社会福祉協議会の事務室が分かれていて分かりづらい」という問題があります。また、社会福祉会館に入居している福祉関係団体の事務室もその都度あいている

スペースを使用しているため、施設内に点在している状況にあります。こうした事務スペースについては適切な広さをまとめて整備する必要があります。

社会福祉協議会等の事務スペースを検討する際には現在施設内に点在している倉庫や印刷室等の関連諸室についても併せて検討する必要がありますが、印刷室や前述の面談室などを複数の団体で共用できるようにするなど、効率的に整備することが望ましいと考えます。

⑩.ロビー

ボランティア団体から「団体の PR」、「団体間の交流」に関する要望があるとともに、前述の通り福祉関係者間のより一層の連携が求められています。こうしたことからロビーなど建物に立ち寄った際にボランティア団体の情報に触れられる場所や施設利用者の交流を促すサロンのような場所を設ける必要があります。

⑪.その他

社会福祉会館は福祉避難所として指定されていますが、建物の老朽化等の問題から福祉避難所として機能しない可能性があります。また、社会福祉会館は災害時のボランティア拠点として位置づけられており、災害ボランティアセンターを設置することになっています。

福祉ゾーン整備にあたっては、福祉避難所として機能するとともに災害ボランティアセンターの設置も想定した計画とする必要があります。

(4) その他の課題の整理

抽出した問題点をもとに老人福祉センターと社会福祉会館以外の福祉ゾーンの課題を整理します。

①.老人福祉センターと社会福祉会館

平日昼間が主な利用の老人福祉センターと、夜間休日も利用がある社会福祉会館ですが、両施設ともに多目的に利用できる諸室に対する要望が高いという点や、分野は異なりますが様々な相談を行っている点など、現状や抱える問題に共通点がみられます。また、老人福祉センターでは現在食事を提供している一方で、社会福祉会館では食事提供の希望があった、相互補完ができる可能性もあります。このようなことから老人福祉センターと社会福祉会館を個別に検討するのではなく、福祉ゾーンとして必要なものは何かを検討する必要があります。福祉ゾーン全体として必要機能を検討し、2施設間の相互利用を可能にする、もしくは2施設を複合化することによって、効率的に施設整備を行うことができます。

②.北側駐車場

福祉ゾーン北側の駐車場は「風致地区の規制に基づく緑化がされていない」という問題があるため、福祉ゾーン整備にあたっては、風致地区の規制に適合し、地域の環境に貢献できるように、あわせて改善する必要があります。

③.利用対象

福祉ゾーンが立地する周辺地域には集会所がない自治会が多く、活動場所に困っているという問題があります。また、社会福祉会館では気軽に市民が立ち寄れるような施設が望まれています。また、市民が気軽に立ち寄る施設が望まれることから、現在利用対象となっていない一般市民の利用についても検討していく必要があります。こうしたことから、地域団体や市民の利用などを可能にするなど、現在の老人福祉センターや社会福祉会館の利用者を限定している点についても、検討が必要だと考えられます。

④.利用のルール

社会福祉会館に対して、「予約方法が来館での予約のみ」、「年間予約ができない」といったことに対する改善要望があります。また、市の公共施設は使用料を徴収していますが、老人福祉センター及び社会福祉会館の利用については無料となっています。

福祉ゾーン整備にあたっては、利用対象が現在と変わる可能性も踏まえながら、施設の予約方法や利用料についても検討し、より利用しやすい施設とする必要があります。

⑤.福祉関連施策への対応

市として各地域での福祉活動を推進していく中で、市の拠点となる福祉ゾーンの役割を明確化する必要があります。福祉関係者の連携を促進するHUBとしての役割、ボランティア団体の支援や育成する役割、高齢者のテーマコミュニティとしての役割、「福祉ゾーンなら福祉のことはすべて分かる」といったような情報提供の場や分かりやすい福祉相談窓口としての役割など、市の拠点としての福祉ゾーンの役割を明確化する必要があります。

⑥.その他上位関連計画への対応

まちづくりに関する計画に記されているように、郡山城跡や金魚池の景観を活かした地域づくりに対して公共施設としてできるだけ貢献する必要があります。その最低条件として、風致地区の規制に適合していない既存施設を是正し、福祉ゾーンを整備することで地域のまちづくりに貢献していく必要があると考えます。

また、福祉ゾーン整備にあたっては公共施設等総合管理計画に記された、公共施設に係る費用の削減や公共施設規模の適正化などの考えに基づき、丁寧な検討と十分な説明が必要だと考えます。

2-3. 課題を踏まえた事例調査

既存の公共施設である老人福祉センターと社会福祉会館、そして現状の福祉ゾーンの課題を踏まえた事例調査を行いました。

①.類似自治体調査

老人福祉センターと社会福祉会館、そして現状の福祉ゾーンの課題を踏まえた事例調査として、本市に人口規模が近い自治体の高齢者福祉施設を調査しました。調査対象は本市の人口から+1万人～-1万人の範囲の自治体のうち、公共施設等総合管理計画及び自治体ホームページ等にて核となる高齢者福祉施設の状況の分かる15自治体を対象としました。

表：大和郡山市の老人福祉センターのような施設の有無

老人福祉センターのような施設あり	複合化されている	13自治体
	複合化されていない	1自治体
老人福祉センターのような施設なし		1自治体

表：利用料金設定の有無

利用料金の設定がある	貸室に利用料金設定あり	11自治体
	貸室と浴室に利用料金設定あり	2自治体
不明		1自治体

表：高齢者福祉施設内の浴室の有無

浴室あり	10自治体
浴室なし	4自治体*

※高齢者福祉施設に近接して市立の温浴施設を保有している自治体が1つあります

類似自治体では、「高齢者福祉施設が他の機能と複合化されている自治体」、「利用料金を徴収している自治体」が多くみられました。「高齢者福祉施設に浴室がない自治体」も少ないことが分かりました。また、なかには、本市の老人福祉センターや社会福祉会館のような核となる高齢者福祉施設を保有していない自治体もみられました。

これらの調査結果は、高齢者福祉施設が法律に基づいて自治体が設置できる施設であることから、地域の実情に合わせた様々な形態が生まれているものと考えられます。

②.近隣自治体調査

老人福祉センターと社会福祉会館、そして現状の福祉ゾーンの課題を踏まえた事例調査として、本市周辺の自治体の高齢者福祉施設を調査しました。調査対象は奈良県北部の自治体のうち、公共施設等総合管理計画及び自治体ホームページ等にて核となる高齢者福祉施設の様子の分かる 15 自治体を対象としました。

表：大和郡山市の老人福祉センターのような施設の有無

老人福祉センターのような施設あり	複合化されている	6 自治体
	複合化されていない	4 自治体 ^{※1}
	不明	2 自治体
老人福祉センターのような施設なし		3 自治体 ^{※2}

※1：現在施設自体の廃止を検討している自治体が1つあります

※2：レクリエーション施設として温浴施設を保有している自治体が1つあります

表：利用料金設定の有無

利用料金の設定がある	貸室に利用料金設定あり	1 自治体
	貸室と浴室に利用料金設定あり	1 自治体
	浴室に利用料金設定あり	3 自治体
	その他	2 自治体 [※]
利用料金の設定がない		1 自治体
不明		4 自治体

※利用料金設定が施設ごとに異なる自治体が1つ、入館料として利用料を徴収している自治体が1つあります

表：高齢者福祉施設内に浴室の有無

浴室あり	12 自治体 [※]
浴室なし	0 自治体

※浴室と温水プールを設置している自治体が1つあります

周辺自治体調査では類似自治体調査と同様に、「高齢者福祉施設が他の機能と複合化されている自治体」、「利用料金を徴収している自治体」が多くみられました。また、近隣市町村の中には核となる高齢者福祉施設を保有しない自治体に加え、現在施設自体の廃止を検討している自治体、核となる高齢者福祉施設は保有していないがレクリエーション施設として温浴施設を保有している自治体などもみられました。類似自治体調査の結果に比べ、近隣自治体調査の結果は、自治体ごとに高齢者福祉施設のあり方がさまざまでした。

③.先進事例調査

老人福祉センターと社会福祉会館、そして現状の福祉ゾーンの課題を踏まえた先進事例調査を行いました。

施設等名称	所在市町村	概要	特徴				
			機能・規模見直し	施設の改修・建て替え・廃止	民間活力	入浴施設	食堂
老人福祉センター（浜松市老人福祉センター等のあり方見直し（平成30年度））	浜松市	・市内13箇所の老人福祉センターのうち、12カ所を令和2年4月から子供や子育て世代も利用することができる「ふれあい交流センター」に転換するとともに、入浴事業を廃止している。なお、1箇所は老人福祉センターを廃止している。	ふれあい交流センターへ転換	1箇所廃止		廃止	こども食堂（検討）
老人福祉センター（堺市立の高齢者福祉施設のあり方に関する基本指針（令和2年3月））	堺市	・老人福祉センターの事業内容を見直し、身近な地域における高齢者の介護予防や社会参加に資する事業へと転換を図る。 ・入浴事業は令和6年度までを目途に事業継続することとし、浴場設備の大規模改修は今後行わない考えが示された。	事業内容の見直し	改修		廃止	
老人福祉センター（老人福祉センターのあり方方針（平成27年12月））	豊中市	・開設された40年以上前とは社会経済情勢が大きく変化していることを踏まえ、平成29年4月から老人福祉センターを介護予防センターに転換、民間事業者による貸付運営を開始した。 ・入浴事業・送迎事業については費用対効果を踏まえて見直しを図ることなどが示された。	介護予防センターへ転換		民間事業者による貸付運営	見直し	
老人福祉センター（多世代交流センター、シニアプラザいばらきへの転換（老人福祉センターあり方検討会（平成22年）））	茨木市	・超高齢社会に備え、施設や各種事業などこれまでの高齢者施策の抜本的な見直しを行った。 ・市内6カ所の老人福祉センターのうち5カ所を高齢者と子どもが多様な交流を行える「多世代交流センター」として建物内の各設備を改修する。 ・旧老人福祉センター桑田荘の役割を大きく変え、新たな高齢者の活動拠点となる高齢者活動支援センター「シニアプラザいばらき」としてリニューアルした。	多世代交流センター、高齢者活動支援センターへ転換	改修		廃止	
老人福祉センター	阪南市	・昭和59年の開館当時とは、社会情勢や人口構造が大きく変化していることを踏まえ、老人福祉センターを令和2年3月末で廃止予定とした。 ・あわせて、老人福祉センターの役割や機能を引き継ぐとともに、市民全体の健康寿命の延伸と地域全体の交流促進を図るための「介護予防拠点」を地域に分散して増設することとした。	介護予防拠点を分散増設	廃止・増設	介護予防拠点運営事業を公募委託	廃止	

第3章.再整備にあたっての基本的な考え方

第2章にて行った課題の整理に基づき、福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）の検討と必要機能及び規模の検討を行います。

3-1. 再整備にあたっての基本的な考え方

福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）を検討します。

(1) 福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）

- ・再整備コンセプトは「広く市民が立ち寄り、市の福祉施策に理解と協力が得られるようにすることができる福祉の拠点とする」、「市及び地域のまちづくりに貢献する」の2つです

第2章の課題の整理に基づき、福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）を検討します。

①.これからの大和郡山市にふさわしい福祉の拠点として

福祉ゾーン整備にあたっては、多くの市民にとって“福祉”を特別なことではなく、普通のことにして、多くの市民の福祉への理解と協力を得られるようにする拠点を目指します。限られた人の利用する施設ではなく、広く市民が気軽に立ち寄れる場所とし、福祉に関する情報に触れる機会を作り出したり、高齢者や障害者と交流する機会を作り出したりすることで、市が推進する福祉施策に広く市民の理解と協力が得られるようにすることができると考えます。

②.まちづくりへの貢献

福祉ゾーン整備によって、地域の安心安全な生活環境づくりと豊かな景観形成をめざします。周囲の環境と調和した計画と福祉避難所及び災害ボランティアセンターとしての機能を確保することで、市及び地域のまちづくりへ貢献します。また、地域の活動拠点としても活用してもらうことで地域の福祉活動を促進していきます。

(2) 既存施設再整備にあたっての基本的な考え方（施設整備コンセプト）

- ・施設整備コンセプトは、「効果的かつ効率的な施設再整備」、「広く市民を受け入れ、福祉に関わることができる施設」、「新たな福祉の拠点としての役割を果たすことができる施設」の3つです

第2章の課題の整理に基づき、老人福祉センター及び社会福祉会館の既存施設再整備にあたっての基本的な考え方（施設整備コンセプト）を検討します。

①.効果的かつ効率的な施設再整備

個別に既存施設の再整備を検討するのではなく、福祉ゾーンとして必要な機能を検討することによって、効率的かつ効果的に既存施設の再整備を行っていきます。老人福祉センターと社会福祉会館に共通する問題に対して、2施設の相互利用や複合化などによって、各機能の強化や利用者にとっての分かりやすさなどを実現し、効果的な施設再整備を行います。さらには、2施設の相互利用や複合化などによって、施設規模の適正化や費用削減など、効率的な施設再整備を行います。

②.広く市民を受け入れ、福祉に関わることができる施設

福祉ゾーンに整備する施設は、気軽に立ち寄り、自然に福祉に関わることができる施設をめざします。建物を明るく、人々の活動が見える活気を感じられる施設にする、または市民にとって魅力的な飲食店などを導入するなどの、市民が立ち寄りたくなる仕掛けを設けます。そして、施設内に、ボランティア団体のPRや市の福祉施策などを紹介する情報コーナー、高齢者や障害者、そして福祉関係者と交流が可能なサロンなど、自然と福祉に関わることができる仕掛けを設けます。こうした取り組みによって、気軽に市民が立ち寄り、自然と福祉に関わることができる施設を実現します。

③.新たな福祉の拠点としての役割を果たすことができる施設

福祉ゾーンに整備する施設は、福祉の拠点施設として、市の福祉施策を促進することができる施設をめざします。ボランティア団体の活動を支援し、育成する、高齢者のテーマコミュニティの場を確保し、さらには社会参加を推進する、福祉関係者を結び付け、連携を促進するなどを行います。そうしたことができる施設にすることによって、高齢者、障害者、ボランティア団体など、福祉に関わる様々な方々の活動を支援し、活性化していきます。

3-2. 必要機能及び適正規模の検討

福祉ゾーンの施設再整備にあたって必要機能及び適正規模を検討します。

(1) 施設再整備の必要機能の検討

- ・再整備後の施設では、共用できるスペースを多くすることで全体の規模を小さくするとともに、稼働率が高い施設を目指します
- ・再整備後の施設の適正規模は、2,220㎡程度です

再整備にあたっての基本的な考え方にに基づき、施設再整備の必要機能を検討します。

①.再整備後の利用イメージの設定

施設再整備の必要機能を検討するにあたって、はじめに再整備後の施設を利用団体、社協、市がどのように利用していくのかという利用イメージの設定を行います。

方針

少数の専用室を利用するよりも、多数の共用室を利用する方が活動の規模や頻度が高められる可能性があるため、利用者にとっても望ましいと考えられます。そのため、再整備後の施設では、できるだけ共用できるスペースを多くすることで全体の規模を小さくするとともに、稼働率が高い施設を目指します。

老人福祉センターでの活動

現在の老人福祉センターでの活動については、再整備後は社協の自主事業として実施する、もしくは高友クラブが登録団体として実施する方法が望ましいと考えられます。また、高友クラブには専用事務室を設けず、登録団体として施設を利用してもらいます。高友クラブがボランティア団体と同じ環境で活動することが、他団体との協働のきっかけとなったり、様々な人の目に触れる環境で活動することが、高友クラブに加入するきっかけとなったりすると考えます。

ボランティア団体

既存施設内に点在しているボランティア団体の作業スペースや収納をまとめる、利用のルールを定めるなど、施設再整備にあたって、ボランティア団体の利用スペースやルールを整理し、利用しやすい環境を整えます。また、再整備後はボランティア団体以外の一般利用も許容することから、登録団体に対するインセンティブという意味も込めて、専用の収納や作業室といった専用スペースも設けます。こうした方策が施設の団体登録を促進します。

福祉団体

社会福祉会館2階に入居している福祉団体については、社協事務所とともにまとめて事務スペースや相談窓口を設けます。また、社協、福祉団体への相談についてはまとめて設けた共用の相談室を利用するものとします。こうした取り組みによって利用者にとって分かりやすい相談場所とすることができます。

発達支援センター「めばえ」

利用者には落ち着いた環境が必要であるため、別入口とする、利用者の行き来は避ける形態とするといった既存施設で行われている配慮と同等以上の配慮を行います。

②施設再整備の適正規模の検討

前述の再整備後の利用イメージ、既存施設の諸室面積及び使用状況をもとに施設再整備後の適正規模の検討を行います。なお、主要諸室は機能ごとにまとめて整理します。

諸室		面積	備考	
交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
	飲食店	80 m ²		
活動 ゾーン		和室	40 m ²	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x 2 室
		中会議室	160 m ²	80 m ² x 2 室
		大会議室	150 m ²	
		ホール	300 m ²	平土間部分約 250 m ²
	登録 団体用	ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
		ボランティア団体用作業室	60 m ²	
		音訳室	20 m ²	
	点訳室	20 m ²		
発達支援 ゾーン	活動室	100 m ²	倉庫、WC 等含む	
	事務室	60 m ²		
相談・管理 ゾーン	事務室	320 m ²	※	
	倉庫	50 m ²		
	会議応接室	45 m ²		
	相談室	45 m ²	15 m ² x 3 室	
主要諸室合計		1,645 m ²		
その他（廊下、階段、EV、トイレ等）		575 m ²	諸室合計の 35%	
建物規模		2,220 m ²		

相談・管理ゾーンの事務室の面積算定

職員数の整理	社協：常勤 37 人、非常勤 4 人、会長 1 人（R2 本部職員数） 市からの委託事業拡大に伴う人員：常勤 8 人 福祉団体：5 人（2 団体）
換算人員算出	社協：35+4x2+1x5=48 換算人員 市からの委託事業拡大に伴う人員：5+3x2=11 換算人員 福祉団体：3+2x2=7 換算人員 計 66 換算人員
将来的な人員増	将来的な人員増加を考慮する 66x1.2=79.2…80 換算人員
事務室必要面積	80x4.0 [*] =320 m ²

※新営一般庁舎面積算定基準（国交省）による

以上より、再整備後の施設の適正規模は、約 2,200 m²とします。

3-3. 再整備手法の検討

福祉ゾーンの施設再整備にあたっての再整備手法を検討します。

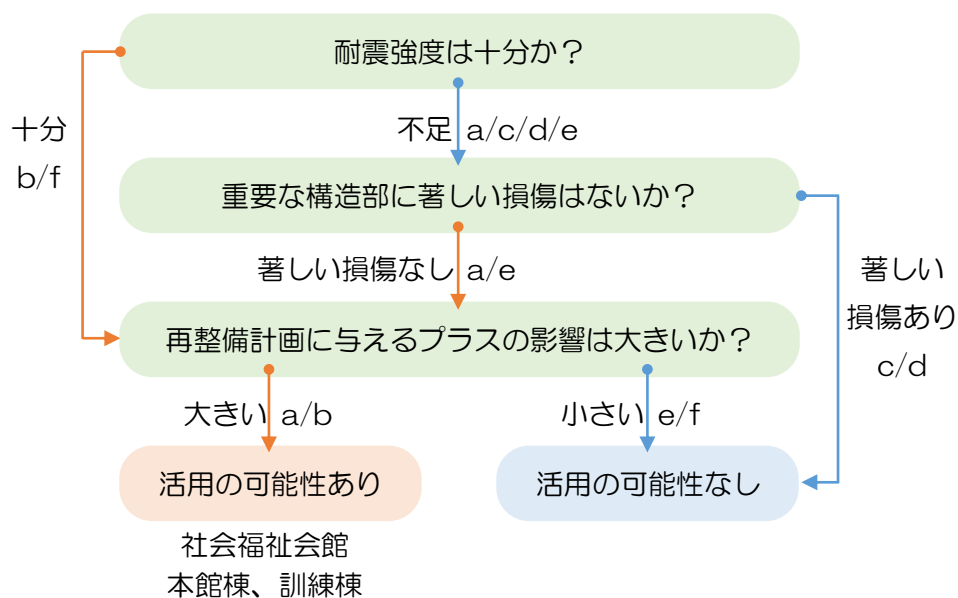
(1) 建て替え等手法の考え方（建て替え、耐震補強、取壊し等の比較検討）

- ・既存建築物のうち、社会福社会館本館棟と訓練棟のみ活用の可能性があります
- ・「既存建物を全て解体し、建物を新設する」再整備計画案と「社会福社会館本館棟を耐震補強しつつ、訓練棟とともに活用する」再整備計画案を作成し、比較検討します

建て替え、耐震補強、取壊し等の検討を行い、建て替え等手法の考え方について整理します。

① 既存建物活用の可能性の検討

建て替え等手法の考え方の検討にあたって、既存建物が活用できるかどうかについて検討します。活用できるかどうかの判断基準は「耐震強度が十分か」、「重要な構造部に著しい損傷はないか」、「再整備計画に与えるプラスの影響は大きいかな」の3点とします。また、既存建物は、社会福社会館は a.本館棟、b.訓練棟、c.体育館棟の3棟ごと、老人福祉センターは、d.東館、e.西館、f.EV棟の3棟ごとに判定します。



3つの判断基準で既存建物を棟ごとに判定した結果、社会福社会館本館棟と訓練棟のみ、活用の可能性があるという結果となりました。ただ、社会福社会館本館棟を活用する場合、耐震補強が必要な点、耐震補強しつつ新たな要求水準にこたえることができるかという点、そして既存建物を活用した場合に再整備費用の低減などの面で大きな効果が得られるかという点については十分な検討が必要となります。

②.建替え等手法の検討

前述の通り、既存建物のうち社会福祉会館本館棟と訓練棟のみ、様々な検討は必要ですが活用可能性があるという結果となりましたが、社会福祉会館本館棟については既存建物を活用した場合に大きな効果が得られるかどうかについて検討が必要となります。そのため、後述する再整備計画案数案の一つを耐震補強しつつ既存建物を活用する案とし、すべて新築する案と比較検討を行うものとしします。また、今回活用可能性がないと判定された他の既存建物については、取り壊すものとしします。

表：既存建物の活用可能性と整備計画案の建替え等手法の設定

活用する再整備計画案を作成し比較検討	取壊し
社会福祉会館本館棟、訓練棟	老人福祉センター西館、東館、EV 棟 社会福祉会館体育館棟



再整備計画案を作成し、比較検討する建て替え手法	<ul style="list-style-type: none">• 既存建物を全て解体し、建物を新設する• 社会福祉会館本館棟を耐震補強しつつ、訓練棟とともに活用する（必要に応じて不足分は増築も行う）
-------------------------	---

(2) 整備管理運営手法の考え方

- ・再整備後の施設の管理運営についても、大和郡山市社会福祉協議会に委託する方法が望ましいです
- ・福祉ゾーンに再整備する施設においては、利用料を徴収すべきであり、利用料の設定はボランティア団体と一般利用の扱い等について留意し、検討する必要があります

福祉ゾーン整備における再整備する施設の整備及び管理運営手法の考え方について検討します。

① 整備管理運営手法の整理

公共施設整備の際の整備及び管理運営手法について、民間活力導入という観点から整理すると以下の通りとなります。

		管理運営	
		行政	民間
施設 整備	行政	公設公営 ・従来の公共サービス	公設民営 ・指定管理者制度 など
	民間	民設公営 ・リース方式 など	民設民営 ・PFI事業 など

※太線内が民間活力導入する整備及び管理運営手法

民間活力導入という観点から施設整備及び管理運営手法を整理すると、施設整備と管理運営を行政が行うのか、民間が行うのかという点から分類できます。例えば、現在の社会福祉会館と老人福祉センターは、本市が施設整備を行い、民間の社会福祉法人である大和郡山市社会福祉協議会が指定管理者制度に基づき管理運営を行っているため、「公設民営」となります。また、近年様々な自治体で採用されているPFI事業は、施設整備と管理運営をともに民間事業者が行い、公共施設整備に関する事業のうち幅広い範囲に民間事業者のノウハウを生かすことができるため、事業費縮減とサービス向上を両立できる可能性のある手法です。

②.整備管理運営手法の検討

整備管理運営手法の考え方について、はじめに再整備後の管理運営について検討します。既存施設の管理運営は大和郡山市社会福祉協議会が指定管理者制度に基づき、実施しており、ボランティア団体や高友クラブと良好な関係性をつくっています。また、再整備後の導入機能は前述の通り、既存施設の機能を継承し、発展させていくもので、飲食店以外には新たな機能は導入しない計画となっています。そのため再整備後の施設においても大和郡山市社会福祉協議会が実施する事業が大部分を占めることとなります。こうしたことから、再整備後の施設の管理運営についても、大和郡山市社会福祉協議会に委託する方法が望ましいと考えます。

③.利用料等に関する検討

社会福祉会館と老人福祉センターはともに利用料等は徴収していませんが、市内公共施設のうち多くの施設で、施設利用料を徴収しています。社会福祉会館については主に登録したボランティア団体の利用であること、老人福祉センターについては利用対象が高齢者であることから、ともに市の福祉施策に資する活動であることから、利用料は徴収していないと考えられます。しかし、市内公共施設のうち施設利用料を徴収している施設においても、まちづくりや生涯学習など、市の施策に資する活動も当然行われていると考えられます。また、再整備する施設では、ボランティア団体や高齢者以外の一般利用も一定の範囲で可能としていきます。そうしたことから福祉ゾーンに再整備する施設において利用料を徴収しないことは、市内の他の公共施設利用者に不公平感を抱かせる可能性があります。

以上より、福祉ゾーンに再整備する施設においては、利用料を徴収するべきであると考えます。なお、利用料に関するルールの設定においては、市内公共施設の状況、ボランティア団体と一般利用の扱いについて留意しながら検討する必要があります。

(3) 官民連携手法の考え方

- ・福祉ゾーンでの食事の提供という要望に対しては、広く市民が利用でき、採算がとれる飲食店の誘致、障害者が働く場として飲食店を併設し、多様な人たちが交流する場とするなど、様々な方向性が考えられます
- ・障害者が働く場として飲食店を併設する場合、設計段階から参画できること、経費が低額であることなど、一般的な飲食店誘致とは条件が異なります

福祉ゾーン再整備において官民連携手法の導入について検討します。

① 飲食店への民間事業者誘致に関する検討

飲食店に関する現状及び要望、考えられる方向性、そして近隣の参考事例を以下に記します。

【現状】

- ・老人福祉センターで食事の提供を行っているが、公共性は低く、代替性もあり、費用面からも有効性も低く、再検討が必要
- ・社会福社会館には厨房と食堂はあるが、厨房を調理室として利用する、食堂を会議室などとして利用するのみとなっている

【要望】

- ・社会福社会館で食事の提供に関する要望がある
- ・障害者が働く場として飲食店を併設し、多様な人たちが交流する場として欲しい

【考えられる方向性】

- ・弁当の販売など民間事業者の出店により食事の提供を実施する
- ・食事の提供で採算がとれるよう広く市民が利用できる飲食店とする
- ・高齢者の不足しがちな栄養素が補える食事の提供など高齢者福祉を実現できるサービスとする

【近隣の参考事例】

- ・BonCafe（大和郡山市/奈良県郡山総合庁舎内/社会福祉法人萌）
- ・レストランカステッロ（大和郡山市/やまと郡山城ホール内）
- ・高井病院タニタ食堂（天理市/高井病院内）

②.民間事業者ヒアリング調査

前述の参考事例を対象に飲食店へのヒアリング調査を実施しました。なお、タニタ食堂に関しては、タニタ食堂 HP の内容を取りまとめました。

民間事業者ヒアリング調査結果概要

		レストランカステッロ	BonCafe
出店場所		DMG MORI やまと郡山城ホール内	奈良県郡山総合庁舎内
出店経緯		市の広報に掲載されていた公募を見て応募	庁舎の運用開始に合わせて、「障害者の働く場所」などの確保を県に要請。県と市の協議を重ね、市自立支援協議会から委託を受けて出店。
現店舗の契約概要	家賃	売上の5%。	無償。(市から転貸借という契約。)
	光熱水費	個別メーターによる個別検針、個別請求。	庁舎全体の光熱水費から、面積・人員で案分され、請求がある。
福祉ゾーンへの出店可能性		家賃については低額を希望。設備投資及び光熱水費についても補助を希望。	福祉施設のため固定経費が低額であり、安定して障害者の働く機会を提供できるかが条件。また、設計段階から参画できることも条件。
その他		福祉ゾーンへの集客に関して、できるだけ多くの方に利用いただける施策を希望	客数・客層の見込みが分からなければ検討できない。

タニタ食堂概要

	タニタ食堂の出店 (パートナー加盟店舗)	タニタ食堂メニュー提供(ライセンス契約店舗・タニタカフェ)
概要	店舗内装、運営スタイルを統一し、店名に「タニタ食堂」を使用する。	運営法人のメニュー以外に、タニタ食堂メニューを提供する。
契約	開店プロデュース費用としてイニシャルロイヤルティー料、保証金、研修費と売り上げに対するロイヤルティー料が必要。	タニタ食堂メニューの提供数に応じてロイヤルティー料を支払う。
調理責任者	「タニタシェフ育成コース」を受講し、認定を受ける必要がある。原則として5年以上の調理経験者かつ調理師あるいは栄養士の有資格者が受講対象者。タニタ食堂メニューを提供する場合は必ず認定を受けたものの監督下で調理することが条件。	
その他	同一地域にタニタ食堂が乱立しないように候補地を調整する。	

(4) 整備費用に対する考え方

- ・建物整備費は、新築の場合「延床面積×40万円/㎡」、既存活用の場合「延床面積×25万円」に耐震改修が必要な箇所は「当該部分の面積×5万円/㎡」
- ・既存建物撤去費用は「延床面積×3万円/㎡」
- ・駐車場整備費は「駐車場面積×0.5万円/㎡」、緑地整備費は「緑地面積×1万円/㎡」、造成が必要な場合は、造成費用として「当該部分の面積×0.5万円/㎡」

①.建物整備に係る費用の検討

新築案及び既存活用案の増築部分については「延床面積×40万円/㎡（総合管理計画の更新単価）」によって算出します。

既存活用案の単価については、大規模改修のみの部分を「延床面積×25万円/㎡（総合管理計画の改修単価）」によって算出し、大規模改修とともに耐震改修を行う部分には「延床面積×5万円/㎡※」を加えて算出します。※耐震改修は、その建物の状況及び耐震補強の方法によって、その費用が変わってくるため、「住宅・建築物安全ストック形成事業」の耐震改修の際の補助限度と概算工事費算出の工事費としています。

②.既存建物撤去に係る費用の検討

既存建物撤去に係る費用を算出する場合には、RC造の建物の解体費用の目安である3万円/㎡を使用して算出します。

③.その他再整備にあたって必要な費用の検討

その他に必要な費用として駐車場の整備費用、緑地の整備費用、土地の造成の費用があります。駐車場整備に必要な費用は、「駐車場面積×0.5万円/㎡」を使用して算出します。緑地整備に必要な費用は「緑地面積×1万円/㎡」を使用して算出します。なお、駐車場と緑地整備に関連して土地の造成が必要な場合には、前述の費用に土地造成費として「造成が必要な部分の面積×0.5万円」を加えるものとします。

(5) その他再整備にあたって必要な検討

- ・福祉ゾーン再整備にあたって土地利用規制を見直すことは、規制を行う側でもある行政として望ましくありません
- ・福祉ゾーン内の道路を再整備の際に市道認定することについて担当課と協議の上、検討する必要があります

福祉ゾーン再整備にあたって、そのほかに検討が必要な項目について以下に記します。

①.土地利用規制の見直しの必要性に関する検討

前述の通り、福祉ゾーンは第4種風致地区に指定されており、建物を建築する際には、建蔽率40%以下とする、建物高さを12m以下とする、敷地の20%以上を緑化するなど、様々な規制がかかっています。なお、この規制に基づくと現在の社会福祉会館と同等の建物は建物高さが高く、建築できません。また、福祉ゾーン北側の駐車場は緑化がされておらず、規制に適合していません。

この風致地区に関する規制を見直すことでより規模の大きな建物を建築できるなど、福祉ゾーン再整備の自由度が高まります。しかし、周辺住民や事業者はこの規制の下で建物を建築しており、福祉ゾーン再整備にあたって規制を見直すというのは、望ましくないと考えます。そして、大和郡山市都市計画マスタープランに記されているように、郡山城跡という歴史的景観、金魚池という地域の特徴的な景観を維持向上させるための風致地区の規制でもあるため、その規制を見直す理由としても不十分であると考えます。

また、福祉ゾーン再整備にあたって、計画する建物と敷地の規模を比較しても、現状の規制の下でも十分に計画が可能であること、そして福祉以外の市の施策にも貢献すべきであることから、土地利用規制の見直しは不要だと考えられます。

②.福祉ゾーン内の道路に関する検討

現在、福祉ゾーン内の道路は市が保有する土地ですが、市の道路としては認定されていません。市道認定されていないことにより、当該道路を前面道路とした敷地での確認申請手続きが若干煩雑となるなどの影響があります。福祉ゾーン再整備後に市道認定することも担当課との協議の上、検討する必要があると考えます。

3-4. 再整備計画案（マスタープラン）の作成

(1) 再整備計画案（機能構成・規模・ゾーニング・動線）の作成

- ・周囲の住宅地や景観への配慮、敷地内の安全や高低差への対応等を考慮し、再整備計画案を作成します
- ・旧保健所跡地にまとめて新築する A 案、社会福社会館本館棟と訓練棟を活用した B 案、旧保健所跡地と老人福祉センター敷地に分割して新築する C 案、社会福社会館を解体しその場所に新築する D 案を作成します

再整備計画案（機能構成・規模・ゾーニング・動線）を複数案作成します。

①敷地分析

再整備計画案の作成にあたって、改めて計画地及び周辺環境の分析を行います。



図：福祉ゾーン敷地分析

福祉ゾーンは敷地内外にわたって高低差があり、その高低差への対応が必要となります。なかでも現在の老人福祉センター東側には隣接する住宅地に面して高い間知石擁壁が存在しており、再整備時には大きな影響を与えないようにする必要があります。また、旧保健所跡地内にも大きな高低差があり、建築物を計画する際には、高低差への対応が重要となります。

②.計画案作成の与条件の整理

再整備計画案を作成するにあたっての与条件を整理します。

まちづくりへの貢献

福祉ゾーンは風致地区に指定されており、様々な規制があります。福祉ゾーンは敷地内外にわたって高低差があります。また、福祉ゾーン周囲には住宅が近接しています。そのため、風致地区の規制を守るとともに、敷地内外の高低差に配慮しながら、周辺の住環境に影響を与えないようにし、地域のまちづくりに貢献できる計画とすることとします。

動線の分離

再整備後の福祉ゾーン利用者は、ボランティア団体や地域住民などの一般利用者に加え、発達支援センター「めばえ」利用者や福祉に関する各種相談に訪れる利用者など、様々な利用者が想定されます。そのため、一般利用者、「めばえ」利用者、各種相談に訪れる利用者の動線を分ける計画とすることとします。

交流促進機能について

既存施設の課題から、再整備後の施設では、様々な交流を促進することが条件となります。そのため必要諸室の中の交流ゾーンの諸室をメインエントランス周辺に配置することとします

福祉避難所として

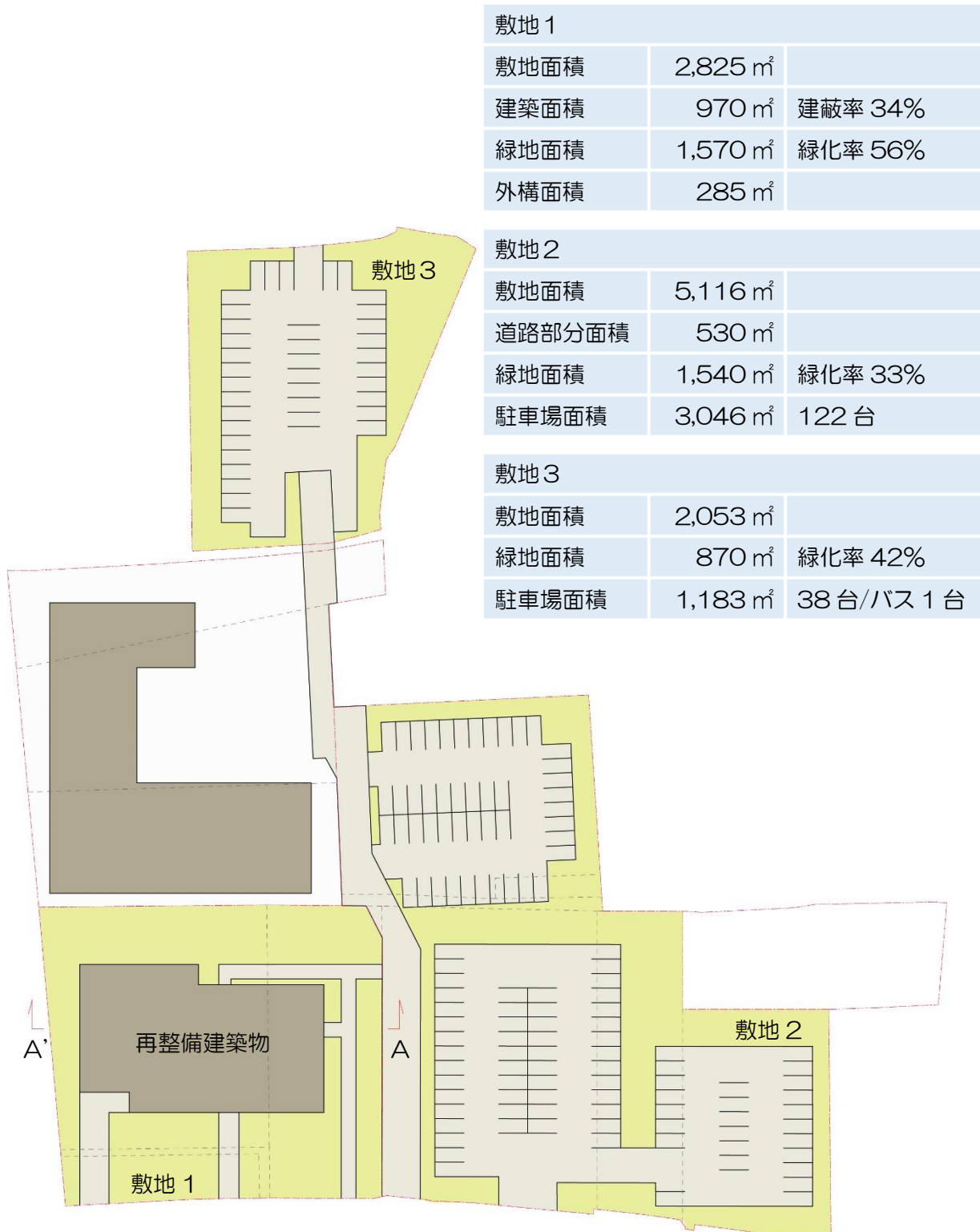
福祉避難所として必要となるスペースとして、避難所、療養室、救護室などがあります。必要なスペースのうち避難所については、大人数が収容できる諸室が必要となるとともに、災害時の容易に移動可能な配置であることが条件となります。そのため、ホールを1階に配置する、もしくは2階に配置する場合には災害時にも容易にアクセスできる計画とすることとします。

災害ボランティアセンターとして

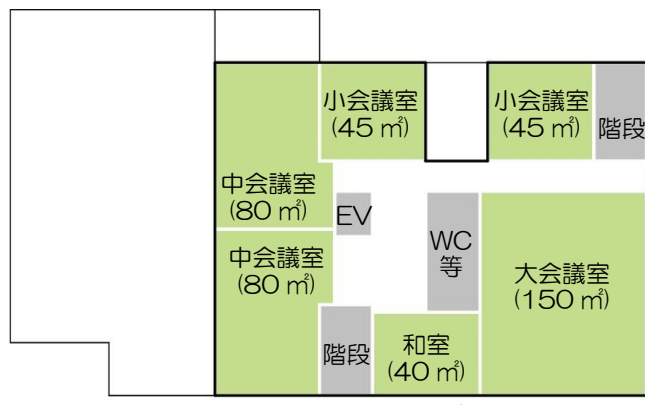
社会福祉協議会の事務所があることから、災害時に災害ボランティアセンターが開設できることが条件となります。そのため、災害ボランティアセンターが十分に開設可能な屋外空間が確保することとします。

③.再整備計画 A 案

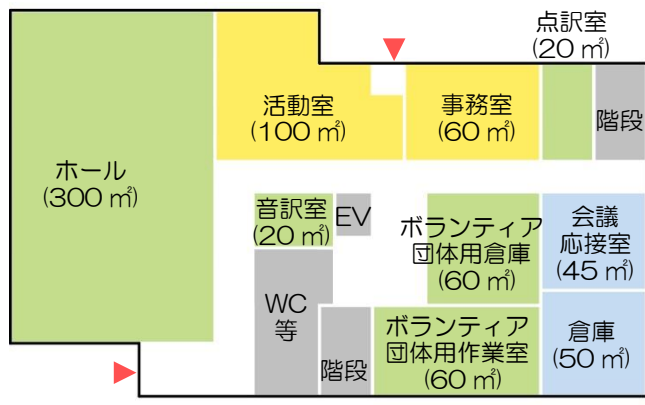
再整備する施設を旧保健所跡地にまとめて新築する案。再整備する建築物は旧保健所跡地の高低差を利用した計画とします。社会福祉会館の敷地を再整備する施設の利用者駐車場に整備。老人福祉センターの敷地と北側駐車場は福祉ゾーンの利用者駐車場として整備。



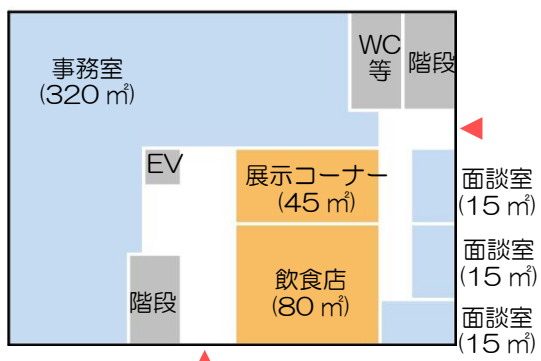
図：再整備計画 A 案配置図



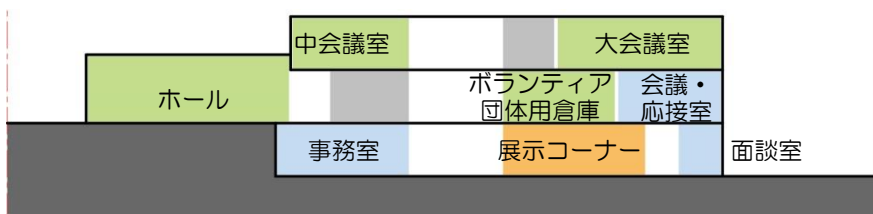
A案 3階ブロックプラン



A案 2階ブロックプラン



A案 1階ブロックプラン



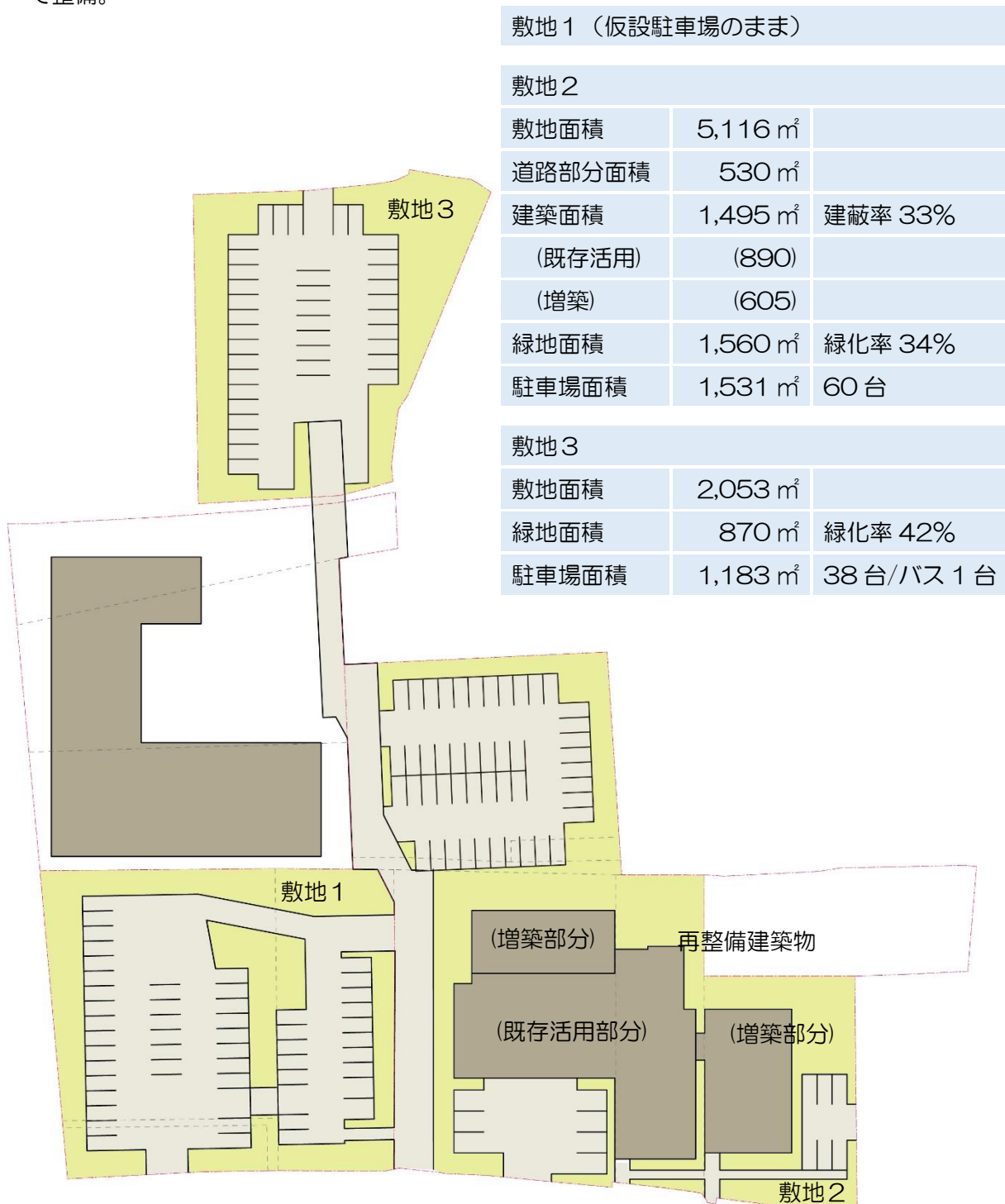
A案 A-A' 断面図

表：再整備建築物面積表

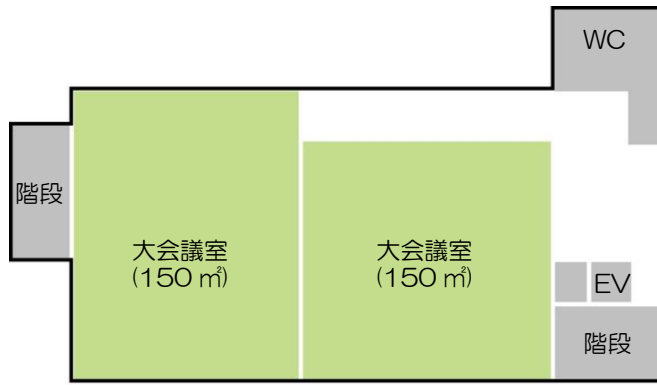
階	諸室		面積	備考	
1階	交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
		飲食店	80 m ²		
	相談・管理 ゾーン	事務室	320 m ²		
		面談室	45 m ²	15 m ² x 3 室	
	小計		490 m ²		
	その他		160 m ²		
1階床面積			650 m ²		
2階	相談・管理 ゾーン	会議応接室	45 m ²		
		倉庫	50 m ²		
	発達支援 ゾーン	活動室	100 m ²		
		事務室	60 m ²		
	活動 ゾーン	登録 団体用	ホール	300 m ²	
			ボランティア団体用作業室	60 m ²	
			ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
			点訳室	20 m ²	
		音訳室	20 m ²		
	小計		715 m ²		
その他		255 m ²			
2階床面積			970 m ²		
3階	活動ゾーン	大会議室	150 m ²		
		中会議室	160 m ²	80 m ² x 2 室	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x 2 室	
		和室	40 m ²		
	小計		440 m ²		
	その他		160 m ²		
3階床面積			600 m ²		
延床面積			2,220 m ²		

④再整備計画 B 案

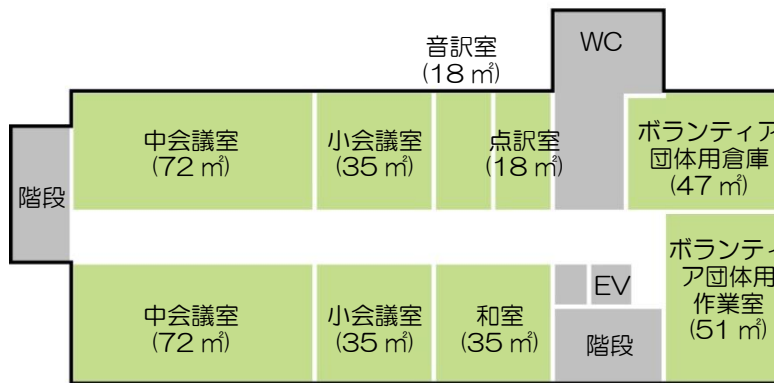
再整備する施設を社会福祉会館本館と訓練棟を活用して整備する案。社会福祉会館本館は耐震補強しつつ大規模改修を行う。訓練棟は大規模改修を行う。不足する面積については増築するものとする。老人福祉センターの敷地と北側駐車場を福祉ゾーンの利用者駐車場として整備。



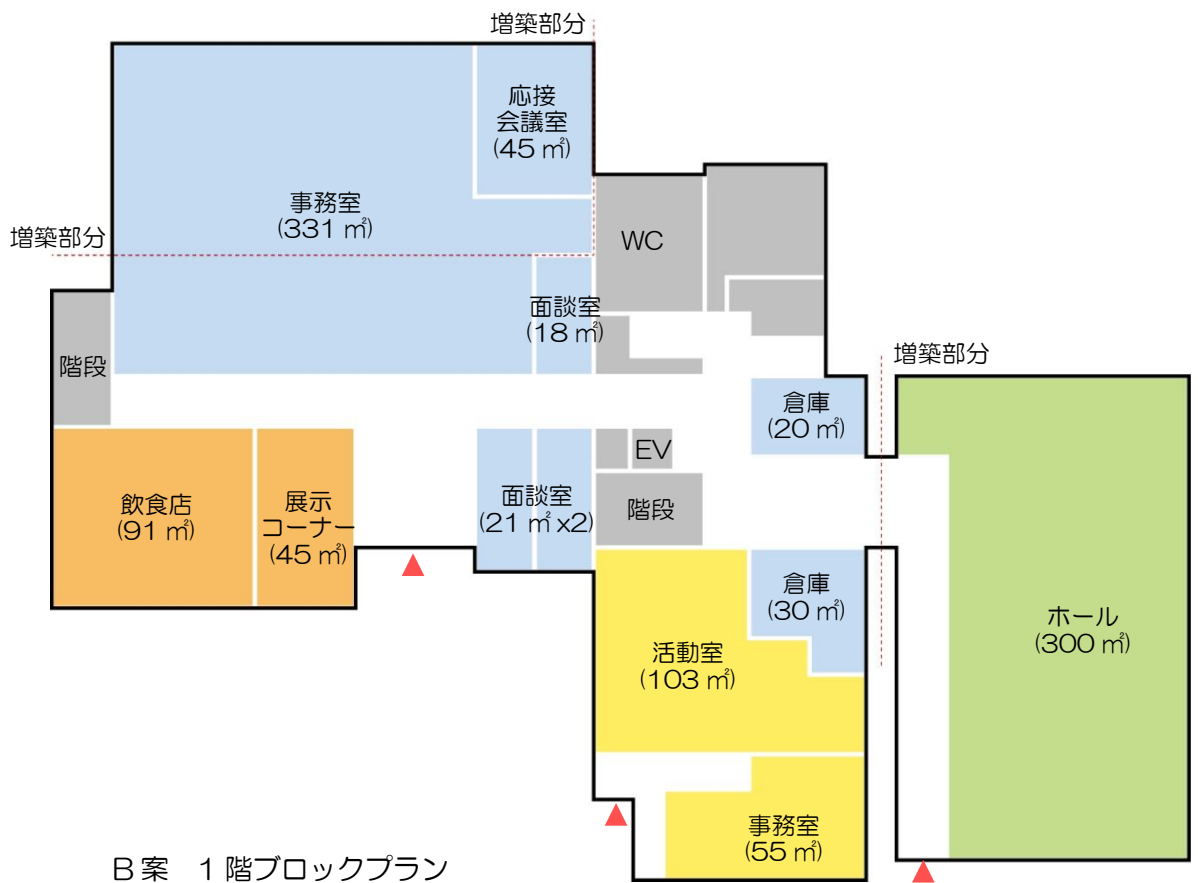
図：再整備計画 B 案配置図



B案 3階ブロックプラン



B案 2階ブロックプラン



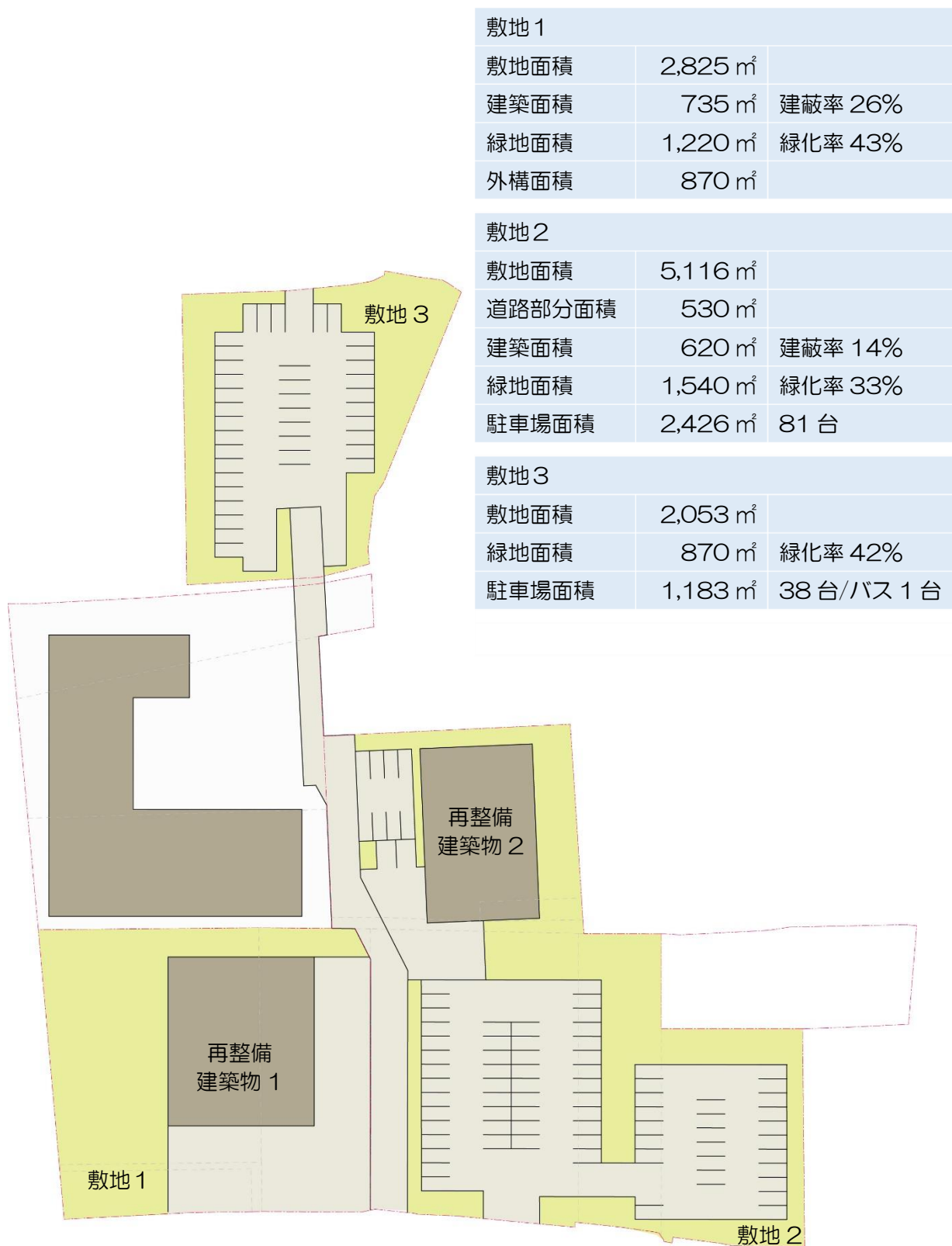
B案 1階ブロックプラン

表：再整備建築物面積表

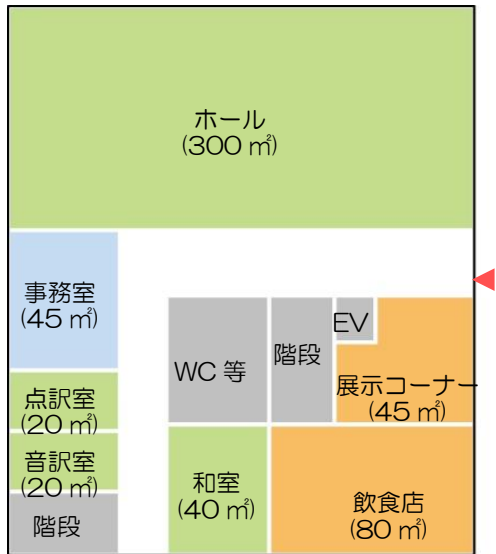
階	諸室		面積	備考
1階	交流ゾーン	展示コーナー	45 m ²	
		飲食店	91 m ²	
	発達支援ゾーン	活動室	103 m ²	
		事務室	55 m ²	
	相談・管理ゾーン	事務室	331 m ²	
		倉庫	50 m ²	
		会議応接室	45 m ²	
		相談室	60 m ²	21 m ² x2 室 /18 m ² x1 室
	活動ゾーン	ホール	300 m ²	
	小計		1,080 m ²	
その他		415 m ²		
1階床面積			1,495 m ²	
2階	活動ゾーン	和室	35 m ²	
		小会議室	70 m ²	35 m ² x2 室
		中会議室	144 m ²	72 m ² x2 室
	登録団体用	ボランティア団体用作業室	51 m ²	
		ボランティア団体用作業室	47 m ²	
		音訳室	18 m ²	
		点訳室	18 m ²	
	小計		383 m ²	
	その他		145 m ²	
	2階床面積			528 m ²
3階	活動ゾーン	大会議室	300 m ²	150 m ² x2 室
	小計		300 m ²	
	その他		154 m ²	
	3階床面積			454 m ²
延床面積			2,477 m ²	

⑤.再整備計画 C 案

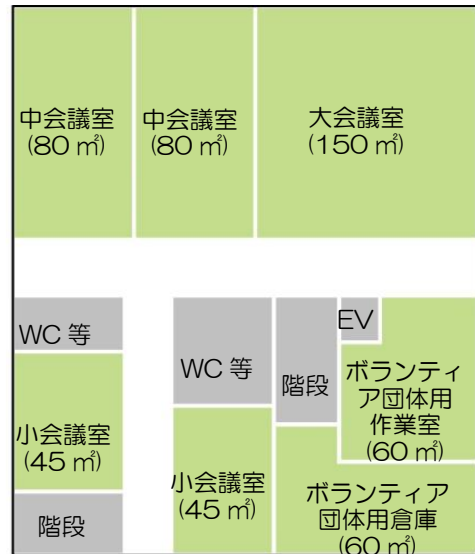
再整備する施設のうち活動ゾーンの建物を旧保健所跡地に、発達支援ゾーンと相談・管理ゾーンの建物を老人福祉センターの敷地に、2つに分割して新築する案。社会福祉会館の敷地と北側駐車場は福祉ゾーンの利用者駐車場として整備。



図：再整備計画 C 案配置図



C案 再整備建物1
1階ブロックプラン

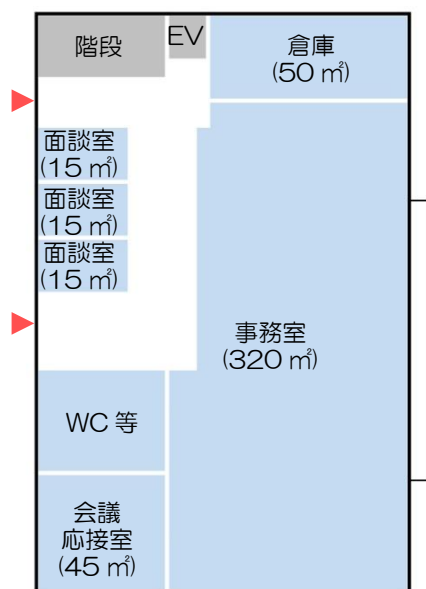


C案 再整備建物1
2階ブロックプラン

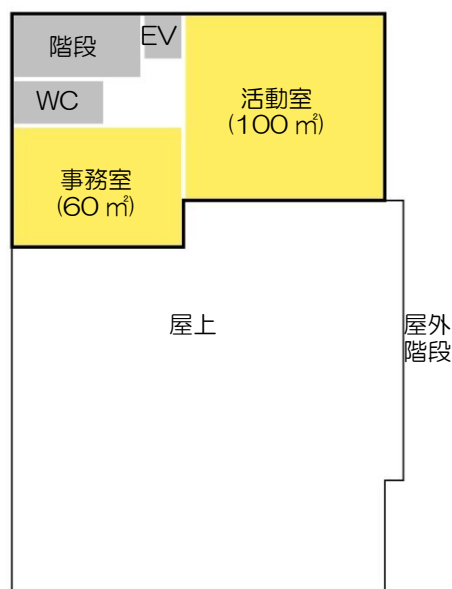
表：再整備建築物1面積表

階	諸室		面積	備考	
1階	交流ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
		飲食店	80 m ²		
	相談・管理ゾーン		事務室	45 m ²	※
	活動ゾーン		ホール	300 m ²	
			和室	40 m ²	
		登録 団体用	音訳室	20 m ²	
			点訳室	20 m ²	
	小計			550 m ²	
その他			185 m ²		
1階床面積			735 m ²		
2階	活動ゾーン		大会議室	150 m ²	
			中会議室	160 m ²	80 m ² x2 室
			小会議室	90 m ²	45 m ² x2 室
		登録 団体用	ボランティア団体用作業室	60 m ²	
			ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
	小計			520 m ²	
その他			215 m ²		
2階床面積			735 m ²		
延床面積			1,470 m ²		

※再整備建築物1の施設管理者の事務室



C案 再整備建物2
1階ブロックプラン



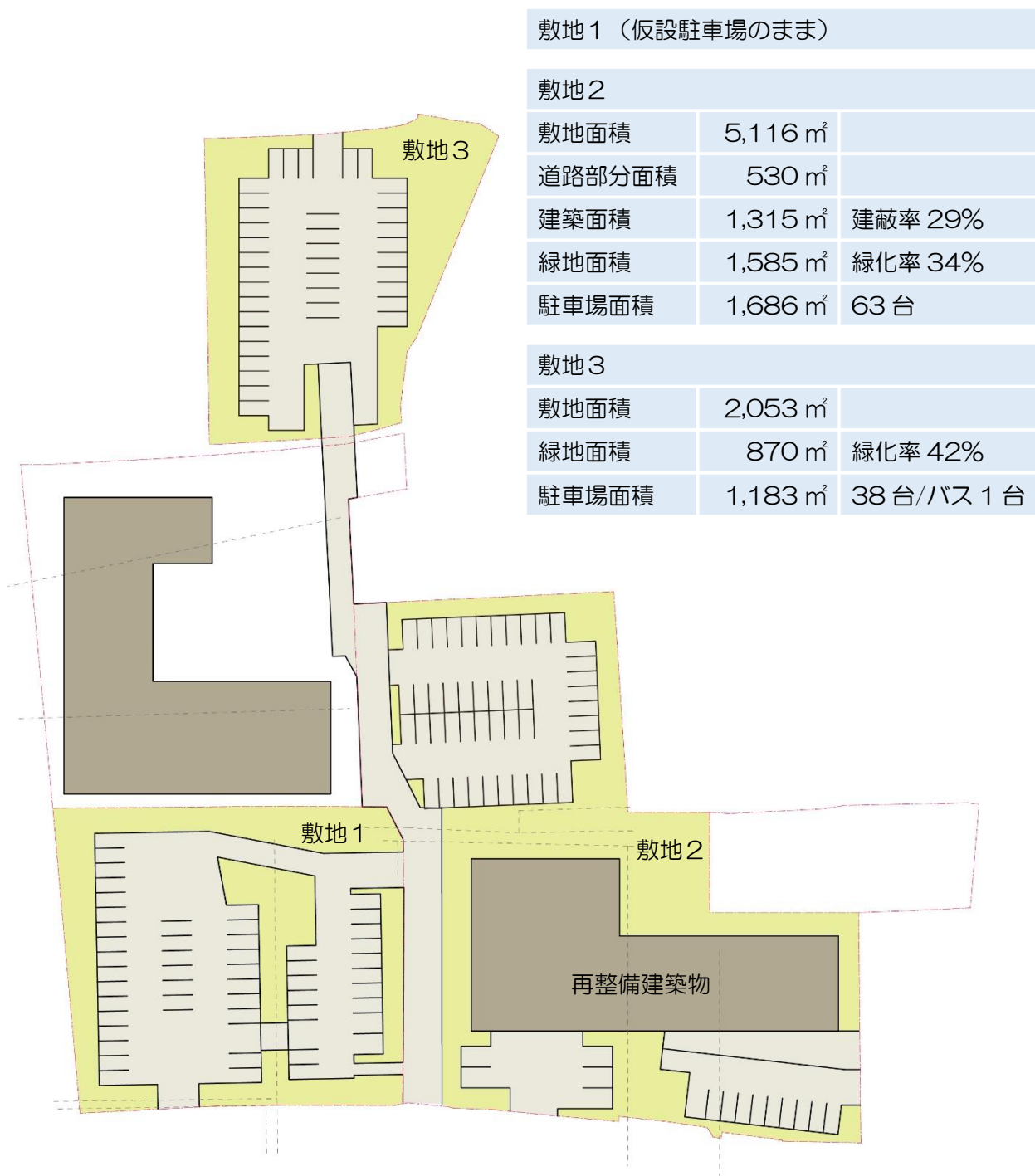
C案 再整備建物2
2階ブロックプラン

表：再整備建築物2面積表

階	諸室	面積	備考
1階	事務室	320 m ²	
	倉庫	50 m ²	
	会議応接室	45 m ²	
	相談室	45 m ²	15 m ² x 3 室
	小計	460 m ²	
	その他	160 m ²	
	1階床面積	620 m ²	
2階	活動室	100 m ²	
	事務室	60 m ²	
	小計	160 m ²	
	その他	55 m ²	
	2階床面積	215 m ²	
	延床面積	835 m ²	

⑥.再整備計画 D 案

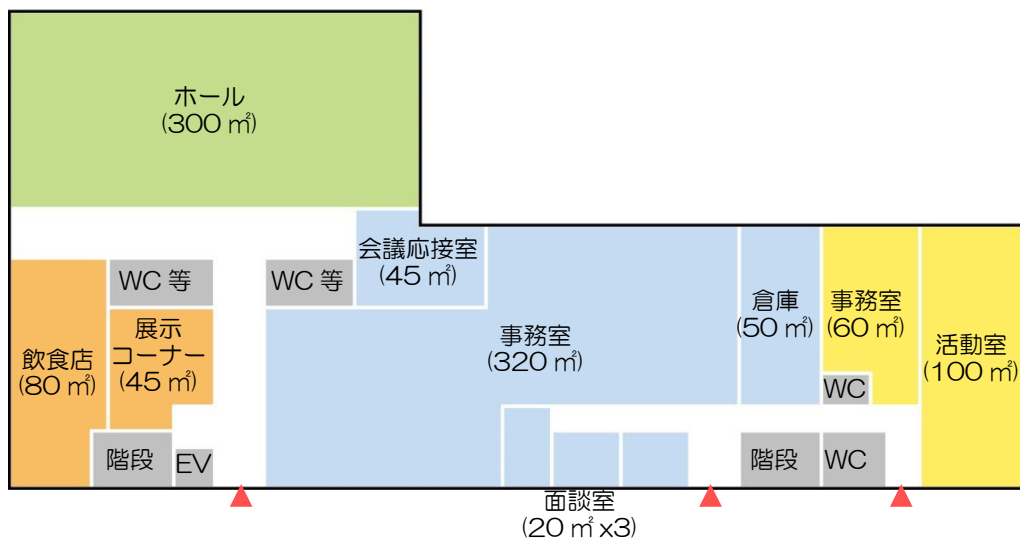
社会福祉会館を解体し、その場所に再整備する施設をまとめて新築する案。社会福祉会館の敷地を再整備する施設の利用者駐車場に整備。老人福祉センターの敷地と北側駐車場は福祉ゾーンの利用者駐車場に整備。



図：再整備計画 D 案配置図



D案 2階ブロックプラン



D案 1階ブロックプラン

表：再整備建築物面積表

階	諸室		面積	備考
1階	交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²	
		飲食店	80 m ²	
	発達支援 ゾーン	活動室	100 m ²	
		事務室	60 m ²	
	相談・管理 ゾーン	事務室	320 m ²	
		倉庫	50 m ²	
		会議応接室	45 m ²	
		相談室	45 m ²	15 m ² x 3 室
	活動ゾーン	ホール	300 m ²	
	小計		1,045 m ²	
その他		270 m ²		
1階床面積			1,315 m ²	
2階	活動 ゾーン	和室	40 m ²	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x 2 室
		中会議室	160 m ²	80 m ² x 2 室
		大会議室	150 m ²	
	登録 団体用	ボランティア団体用作業室	60 m ²	
		ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
		音訳室	20 m ²	
		点訳室	20 m ²	
	小計		600 m ²	
	その他		217 m ²	
2階床面積			817 m ²	
延床面積			2,132 m ²	

(2) 概算事業費及び財源計画の作成

① 概算事業費の算出

整備費用に対する考え方に基づき、各再整備計画案の再整備に係る費用を算出します。算出した再整備に係る費用を以下に示します。

表：再整備計画案の再整備に係る費用

		A案	B案	C案	D案
建物 整備費	新築(増築)面積(m ²)	2,220	605	2,305	2,132
	単価(千円/m ²)	400	400	400	400
	小計(千円)	888,000	242,000	922,000	853,000
	改修+補強面積(m ²)		1,418		
	単価(千円/m ²)		300		
	小計(千円)		425,000		
	改修面積(m ²)		454		
	単価(千円/m ²)		250		
	小計(千円)		114,000		
	計(千円)	888,000	781,000	922,000	853,000
建物 解体費	解体面積(m ²)	3,532	1,167	3,532	3,532
	単価(千円/m ²)	30	30	30	30
	計(千円)	106,000	35,000	106,000	106,000
外構 整備費	緑化面積(m ²)	3,980	2,430	3,630	2,455
	単価(千円/m ²)	10	10	10	10
	緑化整備費(千円)	40,000	24,000	36,000	25,000
	駐車場等面積(m ²)	4,514	2,714	4,479	2,869
	単価(千円/m ²)	5	5	5	5
	駐車場等整備費(千円)	23,000	14,000	22,000	14,000
	造成面積(m ²)	2,600		600	
	単価(千円/m ²)	5		5	
	造成費(千円)	13,000		3,000	
	計(千円)	76,000	38,000	61,000	39,000
再整備費(千円)		1,070,000	854,000	1,089,000	998,000

※下3桁は四捨五入とする

②.財源計画

公共施設の再編事業に関しては、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編等の事業を対象とする「公共施設等適正管理推進事業債」がありますが、現時点ではその期限が令和3年度までとされているため、福祉ゾーン再整備には活用することができません。そのため、福祉ゾーン再整備については独自財源での事業実施となります。

(3) ランニングコストの算出

再整備計画案ごとにランニングコストを算出します。ランニングコスト算出にあたっては「令和3年度庁舎維持管理費要求単価（国土交通省）」を参考に算出します。なお、「令和3年度庁舎維持管理費要求単価（国土交通省）」で算出する維持管理費は、建物、設備、エレベーターの定期点検及び保守に係る費用で水道光熱費は含まれませんが、整備計画案4案の延床面積に大きな違いがないことから、4案とも水道光熱費は同程度と考えられるため、今回は水道光熱費を除く建物の維持管理費を算出します。算出した各整備計画案の年間維持管理費を以下に示します。

表：整備計画案の維持管理費

(千円/年)

	A案	B案	C案	D案
維持管理費	4,000	4,100	4,800	3,900

(4) 整備スケジュールの作成

再整備計画案ごとに整備スケジュールを作成します。

①.各工事の工期の設定

各再整備計画案の整備スケジュールを検討する際の、各工事の工期を設定します。はじめに再整備建築物の建設工事の工期を約 2,000 m²の建物の場合約 18 ヶ月、約 1,000 m²の建物の場合約 14 ヶ月と設定します。既存建物の解体工事の工期を約 4 ヶ月と設定します。また、社会福祉協議会の事務所移転を含む再整備建築物の開館準備に要する期間を約 2 ヶ月、社会福祉協議会の事務所移転のみに要する期間を 1 ヶ月と設定します。

なお、工期の設定においては既存施設及び再整備建築物の利用期間中には福祉ゾーン内の利用者駐車場を一部でも使用できるようにすることとします。

②.A 案の整備スケジュール

A 案の整備スケジュールを示します。A 案の再整備に要する期間は 32 カ月となります。再整備建築物の建設後、既存施設の解体を行うため、既存施設の利用停止期間はありませんが、既存施設を解体し整備する利用者駐車場が一部使用できない期間が、敷地 2 の駐車場で 4 カ月、敷地 3 の駐車場で 4 カ月生じます。

表：A 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48		
再整備建築物建設工事	(18 カ月)																	
開館準備	▶再整備建築物オープン																	
解体工事(既存施設全て)	(18 カ月)																	
外構工事(敷地 2)	(4 カ月)																	
外構工事(敷地 3)	(4 カ月)																	
駐車場の 使用不可期間	敷地 2																	
	敷地 3																	

③.B 案の整備スケジュール

B 案の整備スケジュールを示します。B 案の再整備に要する期間は 29 カ月となります。B 案は老人福祉センターを利用停止し、社会福祉協議会の臨時の事務所とすること、社会福祉会館を活用して再整備建築物を整備することから、既存施設の利用停止期間が 21 カ月生じます。敷地 1 の駐車場は現状のまま使用できますが、老人福祉センターの敷地に整備する駐車場を使用できない期間が 8 カ月生じます。

表：B 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48						
事務所移転	(29 カ月)																					
再整備建築物建設工事	(18 カ月)																					
外構工事(敷地 3)	(8 カ月)																					
開館準備	▶再整備建築物オープン																					
解体工事(老人福祉センター)	(21 カ月)																					
外構工事(老人福祉センター敷地)	(8 カ月)																					
既存施設の 利用停止 期間	老人福祉センター	老人福祉センターの利用停止期間																				
	社会福祉会館	社会福祉会館の利用停止期間																				
駐車場の使 用不可期間	老人福祉センター 敷地																					

④.C 案の整備スケジュール

C 案の整備スケジュールを示します。C 案の再整備に要する期間は 48 カ月となります。再整備建築物を建設後、既存施設の解体を行うため、既存施設の利用停止期間はありませんが、敷地 2 に整備する駐車場を使用できない期間が 24 カ月、敷地 3 に整備する駐車場を使用できない期間が 4 カ月生じます。

表：C 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48									
再整備建築物 1 建設工事	(14 カ月)																								
開館準備	▶再整備建築物 1 オープン																								
解体工事(老人福祉センター)	(24 カ月)																								
再整備建築物 2 建設工事	(14 カ月)																								
開館準備	▶再整備建築物 2 オープン																								
解体工事(社会福祉会館)	(4 カ月)																								
外構工事(社会福祉会館敷地)	(4 カ月)																								
外構工事(敷地 3)	(4 カ月)																								
駐車場の 使用不可期間	社会福祉会館敷地																								
	敷地 3																								

⑤.D 案の整備スケジュール

D 案の整備スケジュールを示します。D 案の再整備に要する期間は 33 カ月となります。D 案は老人福祉センターを利用停止し社会福祉協議会の臨時の事務所とすること、社会福祉会館を解体し再整備建築物を建設することから、既存施設の利用停止期間が 25 カ月生じます。また、老人福祉センター敷地に整備する駐車場が使用できない期間が 8 カ月生じます。

表：D 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48										
事務所移転	(33 カ月)																									
解体工事(社会福祉会館)	(25 カ月)																									
再整備建築物建設工事	(18 カ月)																									
外構工事(敷地 3)	(8 カ月)																									
開館準備	▶再整備建築物オープン																									
解体工事(老人福祉センター)	(8 カ月)																									
外構工事(老人福祉センター敷地)	(8 カ月)																									
既存施設の 利用停止期間	老人福祉センター	老人福祉センターの利用停止期間																								
	社会福祉会館	社会福祉会館の利用停止期間																								
駐車場の 使用不可期間	老人福祉センター 敷地																									

(空白ページ)

(5) 再整備計画案（マスタープラン）の比較検討

①.比較指標の整理

再整備計画案を比較する指標を整理します。

a.再整備費用

前述の各再整備計画案の整備費用を比較します。

b.ランニングコスト

前述の各再整備計画案のランニングコストを比較します。

c.まちづくりへの貢献

地区のまちづくりに貢献できる計画となっているかを比較します。

d.工期の長さ

各再整備計画案の再整備に係るスケジュール全体の長短を比較します。

e.利用停止期間の有無

各再整備計画案の再整備の際に利用停止を行う必要があるかどうか、そしてその利用停止期間の長短を比較します。

f.耐用年数

各再整備計画案の耐用年数を比較します。鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数を80年として、再整備建築物の耐用年数を算出します。なお、社会福祉会館令和3年現在、築後43年経過しています。

②.再整備計画案（マスタープラン）の比較検討

再整備計画案を前述の比較指標で比較します。

表：整備計画案の比較

	A案		B案		C案		D案	
	評価	備考	評価	備考	評価	備考	評価	備考
再整備費	△	再整備費は約11億円	○	再整備費は約8億円	△	再整備費は約11億円	△	再整備費は10億円弱
ランニングコスト	○	維持管理費は年間約400万円	○	維持管理費は年間約400万円	△	維持管理費は年間約500万円	○	維持管理費は年間約400万円
まちづくりへの貢献	○	建物高さを抑え、緑化を行うことで地域の景観形成に貢献できる	×	緑化によって景観形成には貢献できるが、建物高さは風致地区の規制に適合していない	○	建物高さを抑え、緑化を行うことで地域の景観形成に貢献できる	○	建物高さを抑え、緑化を行うことで地域の景観形成に貢献できる
工期の長さ	○	32ヵ月	○	29ヵ月	×	48ヵ月。2棟を順に建設するため全体工期が長い	○	33ヵ月
利用停止期間	○	利用停止期間は発生しない	×	利用停止期間が21ヵ月発生する	○	利用停止期間は発生しない。	×	利用停止期間が25ヵ月発生する
耐用年数	○	新たに建設する建物であるため、耐用年数は長い	×	既存建物を活用するため、他の計画案より耐用年数は短い	○	新たに建設する建物であるため、耐用年数は長い	○	新たに建設する建物であるため、耐用年数は長い
総合評価	○	長所が多く短所も少ない案	×	整備コストは安価だが、解決できない短所が多い案	△	他の案に比べ維持管理費が高く、全体工期が長い	△	長所が多い案だが、利用停止期間が発生する

A案が最適案

再整備計画案を比較検討した結果、長所が最も多いことに加え、利用停止期間が発生しないという点を重視し、A案が最も優れた案となります。

なお、再整備計画案に示す部屋の配置等は参考資料（イメージ）として作成しており、最終的には設計の段階において、様々な検討を行った上で決定することになります。

(6) 今後の課題

福祉ゾーン再整備を今後進めるにあたっての課題を整理します。

①.コストダウンに関する具体的な検討

本業務においては、今後福祉ゾーン再整備を進めていくためのおおよその再整備費を把握するため、そしてどのような再整備方針が望ましいかを検討する際に再整備計画案によるコスト比較を行うために、福祉ゾーン再整備に係る費用を算出しました。今後、基本設計や実施設計を行う段階では、今回算出した再整備に係る費用をできるだけ抑えるための具体的な検討を行っていく必要があります。

②.バリアフリー、ユニバーサルデザインに対する具体的な検討

大和郡山市福祉ゾーン整備審議会において、再整備する施設に対する意見として、「エレベーターが複数台あった方がいい」、「一般的な障害者用駐車場は横幅を広く確保しているが、車の後ろ側にスペースがあった方がよい場合もある」などの、バリアフリーやユニバーサルデザインに関する意見が挙げられています。また、利用団体等ヒアリング調査においても、「聴覚障害者に館内放送や非常事態を文字情報で知らせる設備が必要」、「受付に遠隔で手話通訳が利用できる設備が必要」などといった意見がありました。

こうしたことから、今後、基本設計や実施設計、そして施工段階においても、例えばワークショップを開催するなどの手法を取り入れることによって、利用者の意見を福祉ゾーン再整備に反映していく必要があります。

③.飲食店のあり方について

交流ゾーンの飲食店については、大和郡山市福祉ゾーン整備審議会やヒアリング調査において「障害者の労働の場とするとともに多様な人たちが交流する場とした方がいい」、「子ども食堂の場とすることはできないか」などの意見がありました。今回の検討においては、事業者に対してヒアリング調査を実施し、その実現性について検討を行いました。今後も継続して検討を行っていく必要があります。

④.発達支援センターのあり方について

令和3年3月に策定された「第6次大和郡山市障害福祉計画」に「令和5年度までに発達支援センターを設置する」と記載があり、発達支援センター「めばえ」については機能強化が必要です。しかし、現時点では機能強化の具体的な方策が未定であるため、今回検討した計画案には十分に反映できていません。そのため、発達支援センター「めばえ」の具体的な機能強化について検討し、福祉ゾーン再整備の設計段階において計画案へ反映していく必要があります。

⑤.福祉避難所としての再整備建築物のあり方について

福祉ゾーンに再整備する施設は、既存施設と同様に福祉避難所としての機能を果たす必要があります。一般的な避難所と異なり福祉避難所では、福祉避難スペースを十分に確保できない一般避難所から要配慮者を移送するなど、他の一般避難所との関係性を考慮するなど、全市的に検討する必要があります。

こうした状況であるため、市の一般避難所の状況や収容すると想定される要配慮者の状況などを考慮しながら、設計段階において防災担当課である市民安全課とともに検討していく必要があります。

⑥.その他機能の集約について

今回の業務において検討した機能の他に、福祉ゾーンに集約すべき機能がないかという点や、にぎわい広場のように地域として望む機能を福祉ゾーンに整備すべきなのかという点についても、設計段階において引き続き検討を行っていく必要があります。

⑦.今後の進め方について

今回の業務において検討した結果、事業規模が比較的小さいことと、運営が従来通り社会福祉協議会へ委託した方がよいことから、民間事業者が関わるとしても関わることのできる範囲が少ないことから、福祉ゾーン再整備事業については PFI 等の官民連携手法を採用することは難しいと考えます。しかし、PFI 等の官民連携手法の採用できないことから、全て従来型の進め方とするのではなく、例えば、飲食店の事業者選定を設計段階から行い、時間をかけて協議を行う、設計業務と施工を一括発注するデザインビルド方式を採用し、福祉ゾーン再整備に係る期間を短縮するなど、設計段階以降の進め方についても十分な検討の必要があります。