

調査の背景・目的

本調査において対象となる長寿の郷ロクハ荘となごみの郷は、県からの移管や建設から相当年数が経過し、ともに高齢者を中心とする多世代の市民が交流する施設として運営されてきましたが、施設を取り巻く社会的環境や行政需要の変化に合った、より良い施設のあり方について検討する必要があります。
また、両施設とも建築から相当年数が経過しており、ファシリティマネジメントの観点からも施設のあり方を検討すべき時期にあることから、市民のニーズ調査等を行い、両施設に求められている機能について調査し、今後の施設のあり方の議論の参考とするものです。

高齢者福祉施設等の現状

長寿の郷ロクハ荘

所在地	草津市追分七丁目 1 1 番 1 号
施設の内容	大広間 会議室 集會室 図書室 調理室 機能回復訓練室 温浴施設 軽音楽室 多目的ホール 健康増進室
建設年度	老人福祉センター棟 昭和54年建設 平成6年改修 平成6年県より移管 ふれあいセンター棟 平成6年建設
設置目的	高齢者の各種の相談、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションの機会を総合的に提供し、生きがいづくりや健康で明るい生活づくりの推進を図ることを目的とする。

なごみの郷

所在地	草津市志那町 2 5 5 2 番地
施設の内容	手作り工房 ふれあいサロン 会議室 交流室 ふれあいホール 大広間 健康増進室 調理室 温浴施設 軽音楽室 健康スポーツゾーン 散策路 駐車場(70台)
建設年度	平成 1 2 年建設
設置目的	高齢者を中心とした「健康づくりと生きがいづくり」、「多世代間交流と地域コミュニティづくり」を進め、市民の生活文化の向上を図り、子どもから高齢者まで多世代の交流を促進することを目的とする。

主な調査内容

◆ 市民ニーズ(アンケート)調査

高齢者のニーズを広く把握するため、60歳以上の市民3,000人を対象として、アンケート配布方式で行いました。

調査期間	平成29年9月29日	調査項目	施設利用状況、認知度、必要な機能 など
有効配布数	3,000件	有効回収数	1,898件
		回収率	63.3%

- 調査概要
- 施設の認知度は、「両方とも知っている」または、「どちらかの施設のみ知っている」と答えた方が全体の8割を超えています。そのうち「利用したことがない」方が半数おられます。
 - 利用しない理由については、「趣味や仕事など他にやることがある」「興味が無い」が多く、現在、施設が有する機能が、利用対象とする高齢者のニーズにうまく合致していない可能性が考えられます。
 - 施設の利用目的(複数回答)は、温浴施設の利用目的が46.5%と多く、一方半数が講座・イベントの参加、カラオケ利用などの利用目的で来館されています。特に女性の講座・イベントへの参加目的が多くなっています。
 - 温浴施設に対する考え方をみると、現状維持または改善を求める意見が全体の4割程度であった一方、「わからない」が過半数を占めており、積極的な意思表示をされませんでした。なお、「不要である」と回答された方も7.5%おられることから、温浴施設のあり方について、市民の意見は未だ確定的ではないと言えます。
 - 両施設への取り組みの充実については、「講座・イベント」、「介護予防の取り組み」、「健康・生活相談」、「多世代の交流事業」の順となっています。

◆ 温浴施設利用者ニーズ調査

温浴施設の利用者を対象とし、直接聞き取り、利用者1人1回答で、200件程度の聴取を行いました。

■長寿の郷ロクハ荘		■なごみの郷	
利用者	204人(男性:117, 女性87)	利用者	230人(男性:135, 女性90)
調査期間	平成29年5月30日～6月15日(15開館日)	調査期間	平成29年6月2日～6月14日(10開館日)
回収率	100%	回収率	100%

- 調査概要
- 両施設ともに週1回以上の利用が多くなっていますが、「週1回」において、なごみの郷とロクハ荘では差があり、なごみの郷の利用が多くなっています。また、相互での温浴施設の利用は低くなっています。
 - 両施設の利用満足度は高く、施設(設備)の利用者ニーズはある程度充足されていると考えられます。

◆ 指定管理者ヒアリング

指定管理者へ利用者状況等のヒアリングを行いました。

- 調査概要
- ロクハ荘は、サークル活動等が盛んで、1人の滞在時間も長く、今後は団体間の交流等、コミュニケーションの幅を広げる協働の取り組みが課題です。
 - なごみの郷は、入浴等のスポーツの利用が多い傾向で、最近では子ども等の利用も増加傾向にあり、今後は多世代の交流促進が必要です。

◆ 高齢者福祉施設等における他都市事例

他都市の近年建設2事例、統廃合事例4例を調査しました。

- 調査概要
- 近年整備の傾向では、健康増進や介護予防、多世代交流や子どもの居場所等の多機能性の施設が多くなっています。一方、温浴施設の廃止や統廃合、同種施設の統合や多機能施設への機能転換の事例があります。

今後のあり方について

「ニーズに合わせたソフト事業の充実とロクハ荘・なごみの郷の機能分化」

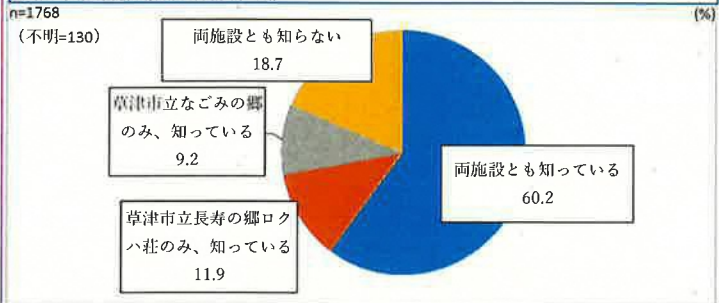
調査結果より、施設に望まれている利用者ニーズに応じた生きがいづくりや健康づくり、介護予防への取り組みを進めるとともに、啓発や新たな利用者の開拓が必要です。また、他市の事例では、既存施設の機能の見直し、集約が行われており、本市でも、それぞれの施設の特長を生かしつつ、機能の集約や分化に向けた検討が必要です。さらに、温浴施設については、全体の意見としては「わからない」が多い一方、利用者からは「今のまま、より充実」の声があります。

なお、施設機能を存続した場合に必要な大規模修繕費が示されていないことから、今後、必要な経費を勘案したうえで、本アンケートの結果を踏まえつつ、総合的にあり方を検討することが必要です。

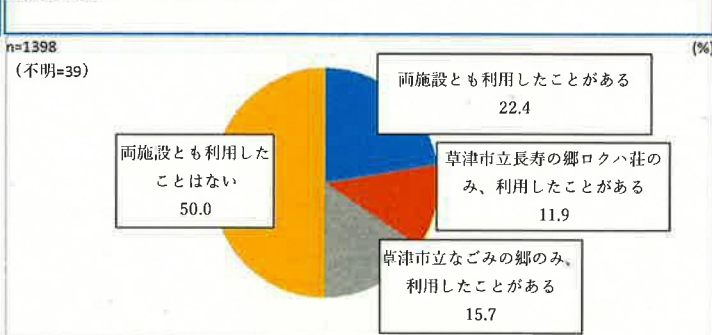


◆市民ニーズ(アンケート)調査(抜粋)

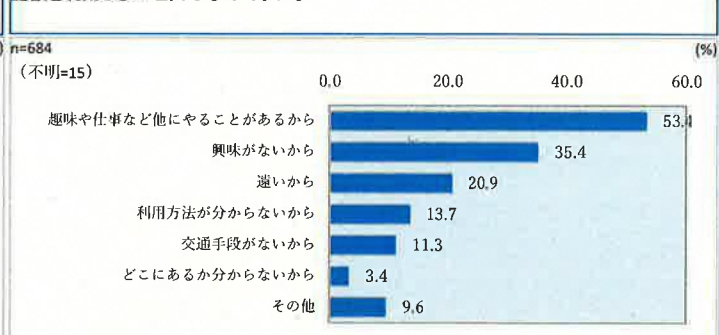
草津市の高齢者福祉施設や多世代交流施設である「草津市立長寿の郷ロクハ荘」「草津市立なごみの郷」を知っていますか。



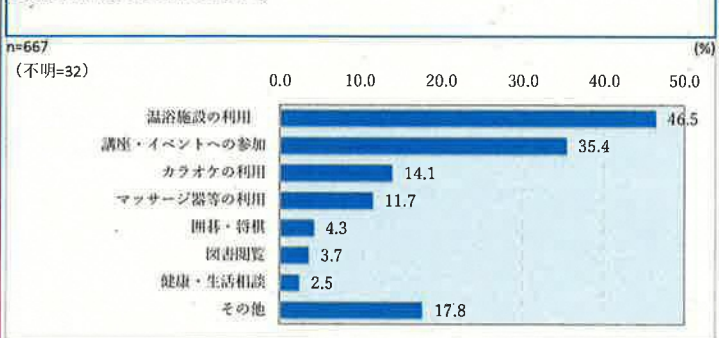
施設を利用したことがありますか。



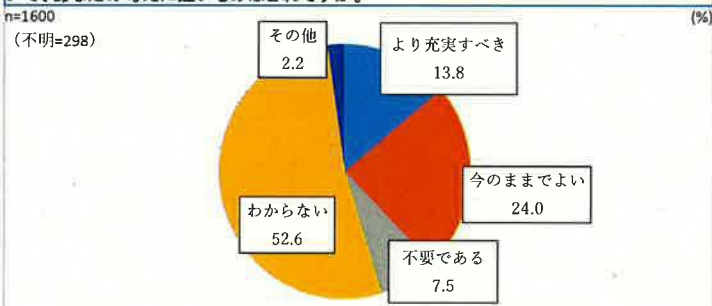
施設を利用しない理由は何ですか。



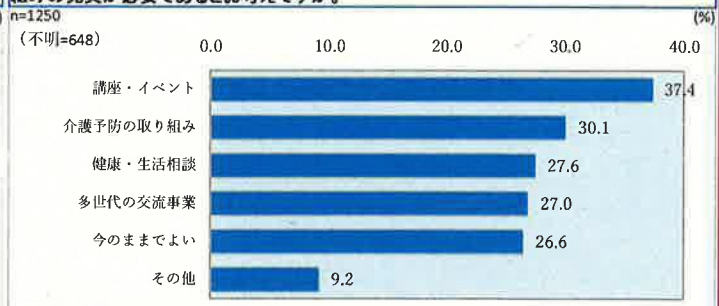
施設を何のために利用しますか。



草津市が運営する温浴施設(「草津市立長寿の郷ロクハ荘」「草津市立なごみの郷」)について、あなたの考えに近いものはどれですか。



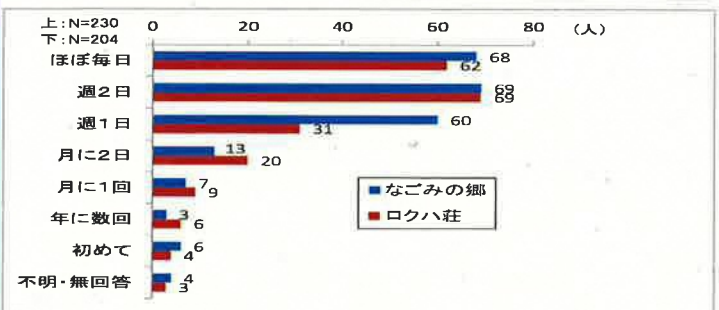
今後の「草津市立長寿の郷ロクハ荘」「草津市立なごみの郷」について今後、どういった取り組みの充実が必要であるとお考えですか。



◆温浴施設利用者ニーズ調査(抜粋)

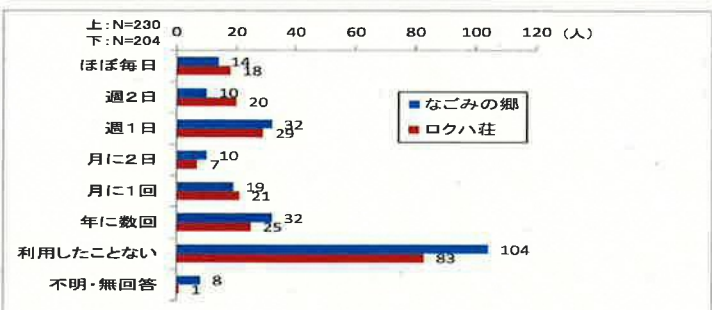
当該温浴施設の利用頻度

なごみの郷では、「週1日」が60人とロクハ荘と比べると多くなっています。一方で、ロクハ荘では、「月に2日」「月に1日」「年に数回」がなごみの郷に比べて多くなっています。ロクハ荘に比べて、なごみの郷の利用頻度が高い様子が伺えます。



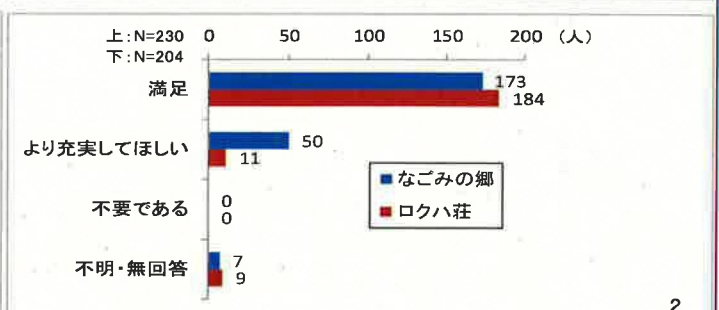
両施設間での温浴施設の相互利用状況

なごみの郷、ロクハ荘ともに、相互の温浴施設を「利用したことない」が最も多くなっています。



現状の温浴施設(設備)の満足度

なごみの郷、ロクハ荘ともに施設(設備)に対する満足度は高くなっています。一方で、ロクハ荘に比べなごみの郷は、施設(整備)の充実を求める声が多い様子が伺えます。



高齢者福祉施設等及び温浴施設のあり方について 高齢者福祉施設等の温浴施設整備検討業務(概要)

業務の概要

目的

なごみの郷および長寿の郷ロクハ荘の各温浴施設において、経年による劣化が進んでいることから、劣化具合を調査し、改修内容及び費用面の検討を行う。

業務概要

建築全般にわたり、電気設備、機械設備も含めた見え掛り部分の劣化調査及び、施設運営者へのヒアリングにて不具合箇所を確認し、劣化の状態とその改修の方法と、建物と設備の更新時期などを考慮して、以下のとおりランク付けを行い、工事内容の区分とその改修時期、及び概算費用について算出。

工事費の積算

工事費の積算については、不具合の解消について検討する。また個々の数量について算出はしないので、現在までの実例によるコストなどを鑑みた概算費用とする。

- ①「ランクA」…現象として不具合が発生しており、早期に対応すべきもの
- ②「ランクB」…5年程度を目途に行うべきもの
- ③「ランクC」…大規模な改修で行うべきもの
- ④「機器更新」…耐用年数に応じて改修する項目

温浴施設整備検討のまとめ

両施設とも建築部分においてはシーリングの劣化等は見られるが、施設運営に支障があるような大きな不具合は見当たらず、また、設備機器においても限界耐用年数まで到達しているものではなく、定期的なメンテナンスや機器の更新、日々の清掃作業の結果、適切に管理できていると言えます。

上記のとおり、今後の修繕については早期に対応すべきランクAに加え、ランクBについても5年程度を目途に計画的に行う必要があるが、両施設とも老朽化が原因とした修繕が頻繁に行われており、今後も経過年数に比例して、現状では予見できない部分の改修が必要になると考えられる。特に配管等の隠ぺい部分の改修については、工事範囲が浴室全体に及ぶため、時機を見て大規模改修(ランクC)の検討が必要であります。

整備検討の結果

長寿の郷ロクハ荘

【工事区分】

ランク	内容	概算金額	浴室A金額	浴室B金額	合計
早期に対応すべき項目	ランクA 温浴施設の現状においては、劣化を原因とした修繕は応急措置を行われてきた経過がある。その他の現象として表れているシーリングの劣化や、施設運営に大きな作用はない破損箇所など、定期的にメンテナンスして行われるべき修繕が必要な箇所がある。	¥5,700,000	¥5,700,000	¥3,100,000	¥8,800,000
5年程度を目途に行うべき項目	ランクB 洗い場の給湯配管は今年度漏水が発生している。修繕された以外の隠ぺい部分でも不具合の発生の可能性は高い。排水溝のひび割れから外部に漏水している現象が見られ、劣化部分の修繕と排水処理機能を高めることも望まれる。	¥8,600,000	¥8,600,000	¥11,500,000	¥20,100,000
大規模な改修で行うべき項目	ランクC 浴室内において、壁面などに漏水等の現象が見られるので、隠ぺい部分の配管等は老朽化が進んでいると考えられる。日常的なメンテナンスでは、状況が不明であるが、根本的な不具合の解消には大規模改修を行うことが望ましい。	¥116,240,000	¥116,240,000	¥103,990,000	¥220,230,000
機器更新	耐用年数に応じて改修する項目		機械室機器		合計
	故障の度合いについては、状況の判断となるが、順次交換の時期になるもの。				¥95,934,000

なごみの郷

【工事区分】

ランク	内容	概算金額	浴室1金額	浴室2金額	合計
早期に対応すべき項目	ランクA 当温浴施設の現状においては、タイル貼りの目地モルタルの劣化が進んでいる。その為タイルが欠損する不具合が頻繁に起こり、その都度、施設にて応急措置が行われている。特に浴槽、通路の早期改修が必要である。その他経年劣化による部分修繕が必要な箇所がある。	¥15,650,000	¥15,650,000	¥8,850,000	¥24,500,000
5年程度を目途に行うべき項目	ランクB 洗い場のタイル貼りにひび割れや白華現象が多くみられる。ロクハ荘と同じく洗い場の給湯配管の劣化が想定され、将来的に部分改修が必要な状況が考えられる。	¥6,500,000	¥6,500,000	¥5,800,000	¥12,300,000
大規模な改修で行うべき項目	ランクC シーリングで止水している箇所が劣化していることにより、仕上げの内側へ水が回り込んで、湯張り時の圧力により漏水となつて表れる部分は、全面改修して、内部の水を乾燥させる期間も工期に反映する必要がある。	¥153,360,000	¥153,360,000	¥156,710,000	¥310,070,000
機器更新	耐用年数に応じて改修する項目		機械室機器		合計
	故障の度合いについては、状況の判断となるが、順次交換の時期になるもの。				¥89,274,000

【補足事項】

隠ぺい部分の状況は不明であるため、設備配管の老朽化が懸念される。タイル目地モルタルは、概ね5年毎にメンテナンスが必要である。

温浴施設のあり方について

長寿の郷ロクハ荘となごみの郷の温浴施設は、高齢者の外出促進、交流機会の創出、生きがいづくりなどといった施設全体の目的を果たすためのひとつとして運営しています。

高齢者福祉施設全体のあり方のうち、特に温浴施設機能について、2つの調査結果を踏まえ検討を行いました。

	①温浴施設の継続	②両温浴施設を機能転換	③温浴施設大改修
概要	適正なメンテナンス維持改修を継続し、温浴施設を継続する	温浴施設を機能転換し、(例)軽運動室を整備する	全面改修リニューアルを実施する
考え方	<p>両施設とも施設利用者および温浴施設の利用者は減少傾向にありますが、施設来館目的の46.5%が温浴施設となっています。温浴施設の利用者の満足度は高くなっており、市民全体のアンケートでも、現状維持や充実を求める声は4割を占める結果から、ニーズは高いものと分析されます。</p> <p>整備検討業務結果から、施設は適切な管理ができており、今後も計画的な維持修繕を実施することで、現状維持が可能であること、ここ数年間の施設運営に支障があるような大きな不具合が想定しにくい現状にあり、現施設を有効活用できると考えています。</p>	<p>近年、利用者の減少がみられること、多額のランニングコストを要することから、両館の温浴施設機能を廃止する。温浴施設に代わる施設として多目的室(軽運動室)を整備し、健康づくりや介護予防の拠点機能の充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康器具、トレーナーを配置した機能訓練の実施 多世代が参加できるニュースポーツの会場 定期的な体力測定の実施 いきいき百歳体操サポーター養成の拠点 など 	<p>両施設の利用者が減少傾向にあることから、利用者ニーズおよび利用者の拡大を目指し、全面的に改修を行う。</p> <p>また、老朽化による修繕費用の増が抑制でき、当面の間、維持管理経費の減少が期待できる。</p>
メリット	現利用者ニーズが継続できる 現温浴施設の機能が有効活用できる 災害時の福祉避難所時の温浴施設機能の活用ができる	新たな運動機能の介護予防の展開が期待できる 維持管理費用の削減ができる	全面改修により利用者増が期待できる 現利用者ニーズが継続できる 災害時の福祉避難所時の温浴施設機能の活用ができる
デメリット	維持管理費用が継続する	施設利用者の減少が予測される	多額の投資費用、維持管理費がかかる
施設改修費(概算)	ランクA、B、機器更新の項目を計画的に実施 ロクハ荘 工事費 124,834千円 なごみの郷 工事費 126,074千円	温浴施設を改修し「多目的室(軽運動室)」を整備 ロクハ荘 工事費 72,820千円 なごみの郷 工事費 101,520千円	全面改修工事 ロクハ荘 工事費 316,164千円 なごみの郷 工事費 399,344千円



今後の高齢者福祉施設の新たな展開について

目指す方向性

★生きがいづくりや社会参加の促進などの一層の健幸づくりに向けた
多世代交流機能・健康増進機能・介護予防機能を兼ね備えた拠点施設に！！

現 状

◆社会的背景

- ・高齢者1人ひとりが介護予防に取り組み、健康づくりや健やかで幸せに暮らし続けられる環境・仕組みづくりが求められている。
- ・経験豊富な高齢者の地域社会での活躍は、地域コミュニティの活性化の軸として期待され、同時に高齢者の生きがいや介護予防につながる。
- ・近年整備された高齢者福祉施設の傾向として、健康増進や介護予防、多世代交流や子どもの居場所等の多機能性、コミュニケーションの創出を目的とするものが多くなっている。

◆施設利用の状況

- ・施設利用者が減少傾向にあり、来館目的は、温浴施設が47%、次いで講座等の参加が35%となっている。利用者の固定化もみられる。

◆温浴施設の状況

- ・利用満足度は高く、施設(設備)の利用者ニーズはある程度充足されている一方で、利用者の固定化が進んでいる。
- ・現状では施設運営に支障があるほどの大きな不具合は見られないものの、施設の老朽化は進んでおり、計画的な修繕や機器の更新は必要な状況にある。



課 題

- ◇温浴施設等スポット的な利用が多く、介護予防等のイベントの参加に繋がっておらず、自らの健康づくり等に取り組む仕組みが必要である。
- ◇温浴施設をはじめ施設利用者は固定傾向にあり、新規利用者の取り込みが必要である。
- ◇子育て世代を対象とした事業を実施しても、高齢者との交流まで至っておらず、高齢者の知識や技能を活かした世代間交流に取り組む必要がある。
- ◇イベント講座への参加だけでなく、利用者自身が事業に参画する仕組みをつくるなど、施設を通じた交流や仲間づくり、地域でも活かせる生きがいづくりに発展させる必要がある。
- ◇健康づくりや介護予防の需要はあるものの、施設利用者は減少の傾向にあり、高齢者ニーズとの不一致が考えられる。

議論

課題解決に向けた取り組み

利用者の
拡大

交流の幅が
広がる

自らの健康づく
りや介護予防
が続けられる

高齢者の知
識を活かす

多世代の交
流が生まれる

《課題解決に向けた展開の一例》

- 介護予防に結び付けるための温浴施設利用者を対象とした健幸講座の実施
- 生きがいづくりのための利用者による企画事業
- 両館の個性を活かしたコンセプトを打ち出し利用者拡大を図る

例えば 介護予防・健幸づくり拠点
多世代ふれあい交流館 など