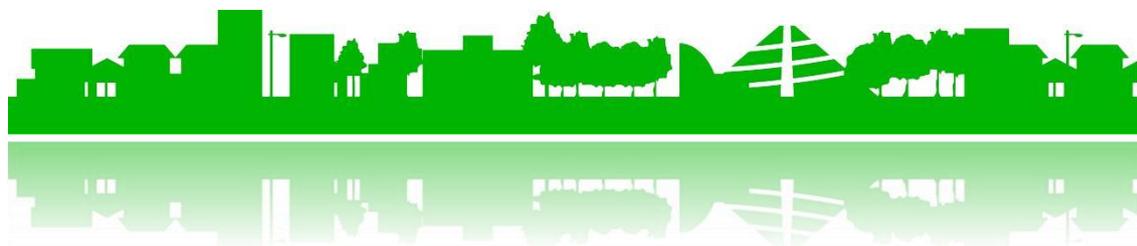


新保健福祉施設整備基本構想

平成 28 年 3 月
龍ヶ崎市

目次

はじめに.....	1
1 現状と課題.....	1
(1) 保健センター.....	2
(2) 総合福祉センター.....	2
(3) 地域福祉会館.....	3
2 施設整備の基本理念.....	5
(1) 新施設の整備方針.....	5
(2) 新保健福祉施設整備にあたって関連する市の個別計画.....	5
3 施設の持つ機能、果たす役割.....	6
(1) 健康づくりの拠点・・・保健センターとしての機能.....	6
(2) 高齢者福祉・介護予防の拠点・・・総合福祉センターとしての機能.....	7
(3) 地域福祉・ボランティア活動の拠点・・・地域福祉会館としての機能.....	8
(4) 市民交流機能等.....	8
4 サウンディング型市場調査結果.....	9
(1) 調査の目的.....	9
(2) サウンディングの経過.....	9
(3) 対話内容.....	9
(4) 今後の対応.....	10
5 建設候補地及び施設規模概要.....	11
(1) 建設候補地.....	11
(2) 施設規模.....	12
(3) 建設にあたっての検討事項.....	13
6 整備運営方法・スケジュール.....	13
(1) 整備方法.....	13
(2) 運営方法.....	14



はじめに

近年、少子高齢化の急速な進展等に伴う保健福祉に関するニーズが多様化しており、その対応が課題となっています。また、既存の保健センター、総合福祉センター、地域福祉会館は建設当時と比べ人口や年齢構成が大きく変化し、現在の使い方に合わなくなってきてだけでなく、老朽化も進んでいます。

このため、保健と福祉に関する相談やサービスの総合的・一体的な提供を行うことを目的に、保健福祉施設の複合化・多機能化を目指す必要が出てきました。

保健福祉施設の複合化・多機能化は、公共施設再編成の第1期行動計画に位置付けられた取組です。新施設建設にあたっては、現在の業務を見直し、必要な機能の検討が求められます。また、既存の施設の合築という考えでなく、施設を複合化、多機能化することで新たな機能を加えていきます。これらを行うためには、保健福祉機能の官民連携も重要な視点です。

構想策定に先立って、市民ワークショップ¹を行い、市民の皆さんと施設の機能などについて提案をいただきました。

本市の保健福祉の拠点となるよう、また市民の皆さんが使いやすく、利用しやすい施設となるよう、設計や建設を進めていきます。

1 現状と課題

対象施設の位置図



¹ 市民ワークショップ：平成26年12月から平成27年6月にかけて全6回実施。参加者：19名（内 市民11名 市職員8名）

(1) 保健センター



【目的】

市民の健康に関する保健サービスの拠点施設

【事業】

母子保健事業，成人保健事業，健康づくり事業，予防接種等

【物的状況】

築 33 年。建設当時と比べ人口や年齢構成が大きく変化し，さらに予防接種法や母子保健法の改正による所管事業の増加等で，事業の規模に対し建物のスペースが不足している。また，健康診断時等に効率的な動線が確保できない，段差のある入口やトイレなど利用者にとって不便をきたしている。

【利用状況（平成 25 年度）】

利用者数 17,909 人。昨年と比べ減少したが，今後，きめ細かな対応がより求められること，さらに，老年人口が増加すると推計されていることから，保健センターの利用者数は増加することが考えられる。また，近年，保健センターに求められる機能が多様化しており，従来からの健康増進機能ばかりではなく，子育て支援機能や介護予防機能，災害時の住民支援の拠点機能と多岐にわたっている。

【コスト状況（平成 25 年度）】

総コスト 4 億 4 百万円。健康診断等の事業運営費に約 4 億 1 千 3 百万円。敷地の大半が借地であり，敷地借上料が年間約 4.7 百万円かかっている。

【市民ワークショップからの意見】

プライベートスペースが少ない，他の施設と機能が重複している等の課題が出された。

(2) 総合福祉センター



【目的】

高齢者及び障がい者の自立的生活の援助，心身機能の向上を図る

【事業】

高齢者の健康増進事業，高齢者及び障がいデイサービス事業等

【物的状況】

築 26 年。老朽化等により外壁のクラック等が著しく，内外部ともに劣化が顕在化している。また，空調設備や非常用予備発電装置や給湯ボイラーなどの設備が修繕・更新を行う時期にきている。

【利用状況（平成 25 年度）】

利用者数 24,852 人。利用者数は微増しているが、ピーク時である平成 11 年度 32,967 人の 8 割まで減少している。現在、1 日平均約 80 人程度であり、しかも、利用者が固定化傾向にある。その理由として、ライフスタイルの変化などから、施設で提供する機能と需要が乖離したことや施設の老朽化が考えられる。

【コスト状況（平成 25 年度）】

総コスト 4 千 6 百万円。入浴機能や高齢者デイサービス機能については、湯ったり館や民間事業者によるデイサービス事業の現状など、市全体の効率性や費用対効果の観点から機能の整理が必要である。

【市民ワークショップからの意見】

市の中心地から離れアクセスが悪いとの立地に対する意見が出された。

(3) 地域福祉会館



【目的】

社会福祉法人龍ヶ崎市社会福祉協議会の事務所

【事業】

事務所機能、相談活動、ボランティアセンター等

【物的状況】

築 34 年。本館は、旧耐震基準の建物であり、耐震性能への不安や老朽化による劣化が内外部ともに顕在化している。新館の建物自体は、現在は特に問題ないが、築年数からも修繕計画を立てる時期にきている。

【利用状況（平成 25 年度）】

利用者数 8,890 人。現在は、社会福祉法人龍ヶ崎市社会福祉協議会の事務所として利用している。

【コスト状況（平成 25 年度）】

総コスト 5 百万円。社会福祉法人龍ヶ崎市社会福祉協議会に無償貸与しているため、コストは減価償却費が大半である。

【市民ワークショップからの意見】

施設の稼働率が低い、他の施設と機能が重複している、との意見が出された。

対象施設一覧

	保健センター	総合福祉センター	地域福祉会館
建築年度 (築年数)	昭和57年(築33年)	平成元年(築26年)	本館:昭和56年(築34年) 新館:平成9年(築18年)
延床面積	806 m ²	1,714 m ²	本館 284 m ² 新館 499 m ²
職員数	正職員 19名 非常勤職員 1名 嘱託員 6名 合計 26名	指定管理事業	社会福祉協議会へ貸与
開館日数	252日	308日	244日
利用者数	がん検診 12,820人 乳幼児健診 2,898人 成人健康教育 607人 その他 1,584人 合計 17,909人	24,852人	ボランティアセンター 5,687人 給食サービス 1,462人 相談 417人 その他 1,324人 合計 8,890人
総コスト (維持管理 及び 運営費用)	<p>歳出</p> 維持管理経費 30,777千円 事業運営費 412,927千円 (内人件費 133,541千円) 減価償却費 2,109千円 小計 445,813千円 <p>歳入</p> 収入 41,742千円 総コスト 404,071千円	<p>歳出</p> 維持管理経費 33,519千円 事業運営費 0千円 減価償却費 12,404千円 小計 45,923千円 <p>歳入</p> 収入 318千円 総コスト 45,605千円	<p>歳出</p> 維持管理経費 72千円 事業運営費 0千円 減価償却費 5,224千円 小計 5,296千円 <p>歳入</p> 収入 251千円 総コスト 5,045千円
単位コスト	1,603,456円/日	148,068円/日	20,676円/日
利用者数1 人当たり	22,562円/人	1,835円/人	567円/人
市民1人 当たり	5,083円/人	574円/人	63円/人

2 施設整備の基本理念

(1) 新施設の整備方針

基本理念

～つなく、きづかう、ささえあう～

ヒトとヒトが繋がり、心のオアシスになる新保健福祉施設

この基本理念は、市民ワークショップの「新保健福祉施設をみんなが手と手をとって繋がり集える施設にしたい」という思いが込められている。

新保健福祉施設は、保健福祉施設の本来の役割に、気軽に立ち寄れて世代間交流が促す機能を新たに加え、全体的な機能向上を図るものとする。今後は、この基本理念にもとづき整備を行う。

(2) 新保健福祉施設整備にあたって関連する市の個別計画

① 龍ケ崎市地域福祉計画の基本理念

人との関わりが希薄化している現在、福祉のまちづくりを推進していくには、改めて「人のやさしさ」「人とのふれあい」「人とのささえあい」の大切さを理解し、「地域に活力を与え、住民みんながまちを育てていく」ことが必要である。

【基本理念】

やさしさ ふれあい ささえあい みんなで育てる ぬくもりのあるまち

② 龍ケ崎市健康増進・食育計画の基本理念

本市では、死亡原因の約6割を生活習慣病が占めていること、介護保険制度における要介護認定者が増加していることが明らかになっていることから、こうした状況を改善する必要がある。

【基本理念】

からだ元気 心も元気 みんなで実践 健康づくり

③ 龍ケ崎市高齢者福祉計画 第6期介護保険事業計画

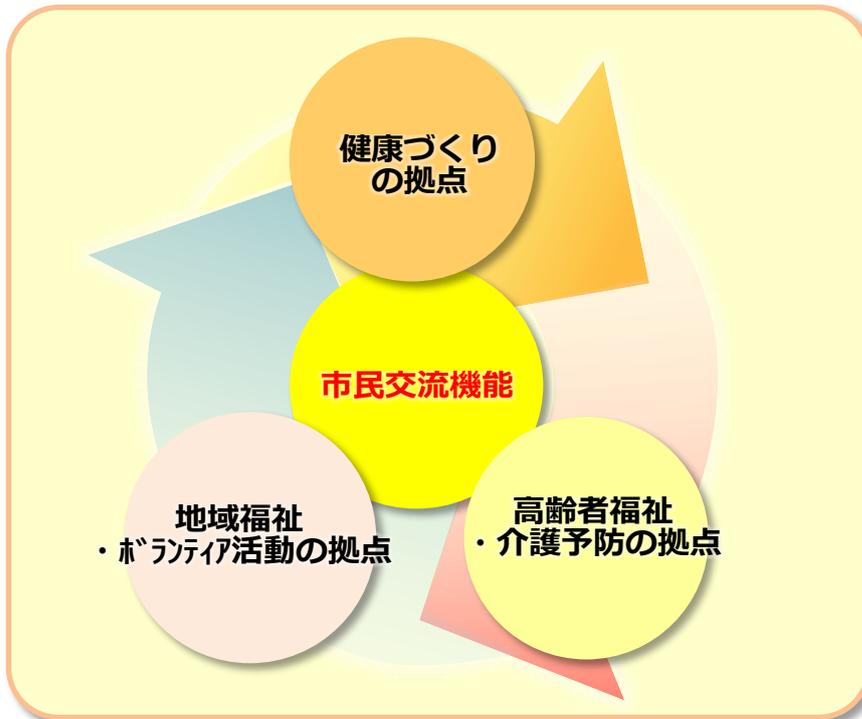
高齢者になっても社会を支える一員として健康で生き生きと活躍できる高齢者社会の構築、介護が必要になっても自分の意思で自分らしい生活を営むことを可能にするケアシステムの確立が必要である。

【基本理念】

その人らしく生き抜くことができるまちへ ～地域はあなたの家族です～

3 施設の持つ機能，果たす役割

保健センター，総合福祉センター，地域福祉会館の3施設の複合化のため，各々で実施している機能（業務・サービス）を見直し，新保健福祉施設に求める機能を次のように整理する。



（1）健康づくりの拠点・・・保健センターとしての機能

子どもから高齢者までライフステージに応じた健康・体力づくりの拠点として，健康診断，健康教育，健康相談等の場や機会を提供する。

【対応するスペース】

- | | |
|--------|-----------|
| • 健診室 | • 予防接種準備室 |
| • 授乳室 | • 多目的ホール※ |
| • 相談室※ | • 調理室※ |
| • 和室※ | • ロビー※ |
| • 事務室 | • 倉庫 |
- （※印は，共用可能スペース）

(2) 高齢者福祉・介護予防の拠点・・・総合福祉センターとしての機能

高齢者が心身ともに健康で生活するために、高齢者の各種相談、健康増進、介護予防を総合的に提供する。また、長寿会活動の拠点とする。

【対応するスペース】

- ・多目的ホール※
- ・オープンスペース※
- ・活動室
- ・倉庫
- ・会議室※
- ・事務室
- ・相談室※

(※印は、共用可能スペース)

◆複合化する施設間や他の公共施設で重複している業務の見直し

現状の総合福祉センターは、以下の3つの事業を行っている。

- ①高齢者福祉センター（市の指定管理）
- ②在宅高齢者デイサービスセンター（県の指定を受けて社会福祉協議会が運営）
- ③身体障がい者デイサービスセンターあざみ（県の指定を受けて社会福祉協議会が運営）

「①高齢者福祉センター」は、ここ数年の団体利用者は微増しているが、平成25年度の利用者数（24,852人）は、ピーク時である平成11年度（32,967人）と比較すると2割減となっている。また、個人利用者は固定化傾向にあることから、施設の機能・あり方を検討する時期にきている。

要因：施設で提供する機能と需要の乖離、施設の老朽化など

参考：平成25年度年間経費 約46,000千円/年間

個人 18,349人、団体 6,503人、合計 24,852人、1日平均81人
開館日数 308日

高齢者福祉センターで担っている機能の一部（レクリエーション、入浴、電位治療器等の個人消費的なサービスの提供）は、個人や特定の団体に対する消費的なサービスであり、基本的には適正対価による「民間サービス」として提供される可能性が高いと考えられる。したがって、これらの機能については民間活力の導入も視野に入れるものとする。

社会福祉協議会が実施している「②在宅高齢者デイサービスセンター」については、市内でも民間事業所によるデイサービス事業が多数展開されており、利用者も減少していることから民間事業への転換を視野に入れる。また、同じく社会福祉協議会が実施している「③身体障がい者デイサービスセンターあざみ」については、民間での参入が十分といえない状況であり、身体障がい者の自立や家族の介護負担の軽減を目的とした重要な事業であることから既存公共施設への機能移転とする。

〈見直し検討案〉

- ・浴室→公設廃止又は民間
- ・食堂→公設廃止又は民間
- ・在宅高齢者デイサービスセンター→民間
- ・身体障がい者デイサービスセンターあざみ→既存公共施設へ機能移転

(3) 地域福祉・ボランティア活動の拠点・・・地域福祉会館としての機能

高齢者や障害者の配食サービスなど様々な福祉サービス事業の実施，またボランティア活動に関する相談や活動先の紹介，福祉教育の支援等，地域の福祉活動の拠点とする。

【対応するスペース】

- | | |
|----------|-------|
| ・多目的ホール※ | ・会議室※ |
| ・調理室※ | ・事務室 |
| ・倉庫 | ・相談室※ |

(※印は，共用可能スペース)

(4) 市民交流機能等

災害時におけるボランティア活動拠点や市民交流機能の配置も視野に入れるものとする。

◆災害時ボランティア活動拠点

災害時に支援ニーズの把握・整理を行うとともに，支援活動を希望する個人や団体の受け入れ調整やマッチング活動を行う災害ボランティアセンターの設置など，災害時ボランティア活動拠点となるような防災拠点機能を備える。

【対応するスペース】

- | | |
|----------|----------------|
| ・屋根付き広場※ | |
| ・多目的ホール※ | (※印は，共用可能スペース) |

◆市民交流機能

施設の複合化にあたっては，単に3つの施設の統合による機能の集約化ではなく，これまでの公共施設の持つ元々の性能に新たな付加価値を加え，利用者数の増加と利便性の向上を図りたいと考える。

ワークショップにおいても提案されている「ヒトとヒトとの繋がり」を重視した，多世代間の市民が交流可能となる機能（「市民交流機能」）の設置による魅力的な公共施設となるような空間の創出である。施設を訪れる子育て中の親同士，高齢者同士の交流はもとより，多世代間の交流等を通じてコミュニティづくりの形成や地域再生にもつなげるものである。

この「市民交流機能」については、民間事業者のアイデアや活力の導入を前提とし、公共施設を民間事業者に貸与することで、行政側の運営コストを削減するばかりでなく、賃貸料としての収入も期待できるものである。

【対応するスペース】

- ・民間貸付スペース
 - ・屋根付き広場※
- (※印は、共用可能スペース)

4 サウンディング型市場調査結果

(1) 調査の目的

これまでの公共施設のもつ元々の性能に新たな付加価値を加えることで、賑わいを創出し、利用者数の増加と利便性の向上を図るために、民間活力の導入を検討している。民間活力の導入にあたっては、施設の計画段階で民間事業者に自由に提案してもらい、実現可能性を探るために、「サウンディング型市場調査」を行った。

(2) サウンディングの経過

- 平成27年12月17日 サウンディングの実施について公表
- 平成28年1月28日 参加事業者説明会及び現地見学会【参加：5事業者】
- 平成28年2月25、26日 サウンディングの実施(民間事業者との対話)【参加：4事業者】

(3) 対話内容

①提案事業(施設構成)

【市民交流機能等】

- ・カフェ、レストラン
- ・音楽室(合唱・カラオケ・軽音楽等)
- ・カルチャー教室(音楽・絵画・書道・工作等)
- ・イベント事業(セミナー・講演・展示会・おまつり等)
- ・貸室(軽運動・ダンス・セミナー・パーティ・発表会等)
- ・飲食・物販(休憩所・自販機・パン販売・小物販売等)
- ・キッズスペース(親子交流・絵本などの読み聞かせ・子どもの預かり等)
- ・子供用ボルダリングの設置
- ・多目的スタジオ

【健康づくりの拠点】

- ・スポーツトレーニングジム
- ・コンディショニングカフェ（カフェとトレーニングジムを融合）
- ・健康づくり教室（体操・ヨガ・フィットネス等）

【高齢者福祉・介護予防の拠点】

- ・高齢者向けプログラムのスタジオ

【地域福祉・ボランティア活動の拠点】

- ・地域防災

②運営の手法・採算性

行政からの指定管理料に加え、事業者の自主事業による利用料金収入（公共施設のため安価に設定）を基本とする指定管理者制度を望む意見が多くあった。少数ではあったが、貸付条件の設定を工夫（専有面積の最小化、契約期間の長期化による安定性確保、光熱水費・目的外使用料等の減免措置等）することで、独立採算（テナント方式）による自主運営は可能との意見もあった。また、候補地が駅から離れているため集客性の確保を課題とする意見があった。

③設計への運営事業者の意見反映

基本設計等の段階で、運営事業者の意見を反映して欲しい旨の意見があった。具体的には、以下の方法の提案があった。

- ・設計と運営業者を同時期に契約
- ・特定の事業者ヒアリング

④民間運営スペース

民間運営スペースは外からの様子が見えるように1階がよいとの意見がある一方、2階での対応も可能（ガラス張りや表示等の工夫）との意見もあった。

（4）今後の対応

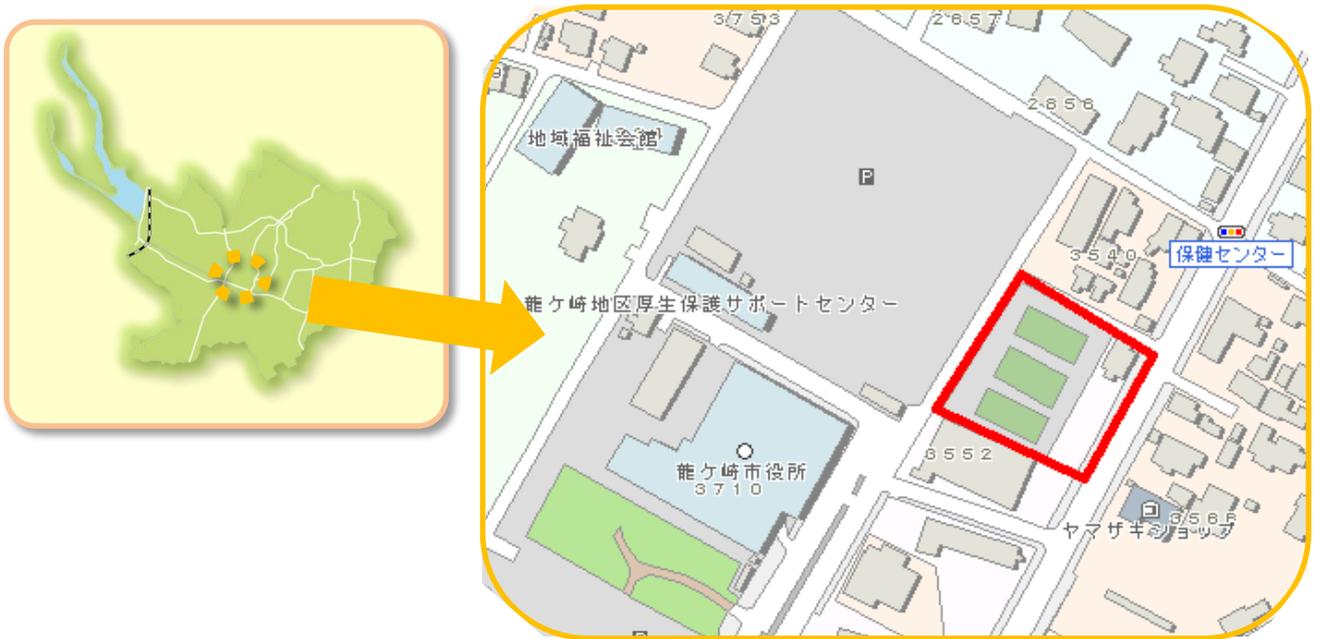
民間事業者と対話を行った結果、民間活用の可能性があることが確認できた。今後は、本調査を参考にしながら、運営の手法や実施事業について検討していく。

5 建設候補地及び施設規模概要

(1) 建設候補地

新建設地の選定にあたっては、ワークショップでも「行きやすい場所に建設してほしい」という意見が多く寄せられ、具体的には市役所周辺や済生会病院がある龍ヶ岡地区が望ましいという提案を受けたところである。

そこで、市の所有地の状況、交通アクセス、利用者の利便性、行政機能としての効率性等を総合的に勘案し、市の中心部に位置する市役所東側を第一候補地として今後計画を進める。



建設候補地の概要

所在地	龍ヶ崎市字寺後 3543 番地
敷地面積	約 2,400 m ²
区域区分	市街化区域
用途地域	第 2 種住居地域
防火・準防火地域	指定なし (建築基準法第 22 条指定区域)
建ぺい率・容積率	60/200%
その他建築制限	道路斜線制限 1 : 1.25 隣地斜線制限 20m+1 : 1.25

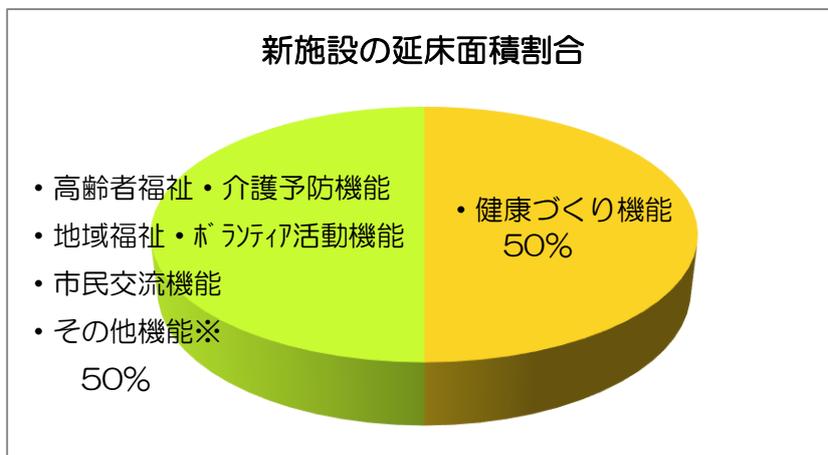


(2) 施設規模

複合化する既存3施設の延床面積は、計3,303㎡である。

新施設の延床面積は、共用部分の集約により2,500～3,000㎡程度とする。

機能用途別の面積割合（共用部分を除く）は、新施設の核となる健康づくり機能（これまでの保健センターとしての機能）は全体の2分の1程度を専有し、高齢者福祉・介護予防機能（これまでの総合福祉センターとしての機能）、地域福祉・ボランティア活動機能（これまでの地域福祉会館としての機能）、市民交流等機能が全体の2分の1程度を専有すると考えられる。



※その他機能：・トイレ ・多目的トイレ ・授乳室
 ・給湯室 ・階段 ・エレベーター

多目的ホール、オープンスペース、会議室、ロビー、調理室、娯楽室、相談室などは共有が可能であるため、可能な限り施設の共有化を図るなど効率的に整備する。

- 【共有可能スペース】**
- | | |
|-----------|---------|
| ・多目的ホール | ・会議室 |
| ・相談室 | ・調理室 |
| ・和室 | ・ロビー |
| ・オープンスペース | ・屋根付き広場 |

(3) 建設にあたっての検討事項

- ・スケルトン・インフィル²
- ・エスコ事業³
- ・ユニバーサルデザイン
- ・防災機能

6 整備運営方法・スケジュール

(1) 整備方法

サウンディング型市場調査の結果から従来方式が有力であると考えるが、実施にあたっては再度検討を要する。

- ・従来方式（実施の可能性 ○）
市が資金を調達し、施設の設計、建設を原則として分離発注する。
- ・設計・施工一括発注方式（DB方式）（実施の可能性 △）
市が資金を調達し、施設の設計、建設を一括して発注。施工専門家が設計当初から関わることで、コストダウン、時間削減が可能になる。
- ・リース方式（実施の可能性 ×）
民間事業者が資金を調達し、施設の設計、建設を行う。市は民間が所有する施設を賃借して運営を行う。財政の平準化、時間削減が可能になる。
- ・PFI方式（実施の可能性 ×）
民間事業者が資金を調達し、施設の設計、建設、一定期間の維持管理を一括して発注する。一括発注によるコストダウンに加え、民間事業者が資金を調達することで財政の平準化が図れる。

【実施の可能性の見方】

- 実施の可能性 ○ ⇒ 実施の可能性は十分にある
- 実施の可能性 △ ⇒ 実施の可能性は考えられる
- 実施の可能性 × ⇒ 実施することは難しい

² スケルトン・インフィル：建物を構造体と内装・設備に分けて設計する考え方のこと。「スケルトン」は、建物の構造体や共用設備、「インフィル」は個人専用の間取りや設備のこと

³ エスコ事業：省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、省エネルギー効果の保証等により発注者の省エネルギー効果（メリット）の一部を受注者が報酬として受取る事業。

(2) 運営方法

サウンディング型市場調査の結果から、以下の方法を検討する。

①健康づくりの拠点

- ・保健センターの機能 ⇒ 直営
- ・その他健康づくり機能 ⇒ 指定管理者もしくは民間事業者によるテナント方式

②高齢者福祉・介護予防の拠点

- ・従来の総合福祉センターの機能 ⇒ 委託もしくは指定管理者
- ・その他の高齢者福祉・介護予防機能 ⇒ 指定管理者もしくは民間事業者の独立採算によるテナント方式

③地域福祉・ボランティア活動の拠点

- ・社会福祉協議会の機能 ⇒ 社会福祉法人龍ヶ崎市社会福祉協議会で実施

④市民交流機能等

下記のいずれかの方法を今後検討する。

- ・指定管理者
- ・民間事業者の独立採算によるテナント方式

(3) 建設スケジュール

新保健福祉施設建設にあたっては、立地場所によっては造成等の期間を要する。また、今後、学校給食センターや佐貫駅周辺地域整備（道の駅など）が想定され、全体的な財政負担の調整と後年度負担の検討が必要となる。このため、供用開始は平成 32 年度から平成 35 年度まで幅を持たせることとし、整備スケジュールは次のとおりとする。

H28 年度 ～ H31 年度	H29 年度 ～ H32 年度	H30 年度 ～ H33 年度	H31 年度 ～ H34 年度	H32 年度 ～ H35 年度
基本計画・設計	実施設計	建築工事	外構工事・備品購入	供用開始