

那覇市老人福祉センター長寿命化計画(令和6年8月策定)

序 章

- ・ 目的：本市が所有する4つの老人福祉センターについて、中長期的な財政負担の低減及び平準化を図り、今後の施設の維持管理・更新等を着実に推進するため「那覇市老人福祉センター長寿命化計画」を策定します。
- ・ 計画期間：2024年～2033年までの10年間（概ね5年間ごとに計画の見直し）
- ・ 対象施設：老人福祉センター4施設（末吉・壺川・小禄・識名）と付帯するすべての設備

第1章 老人福祉センターの目指すべき姿

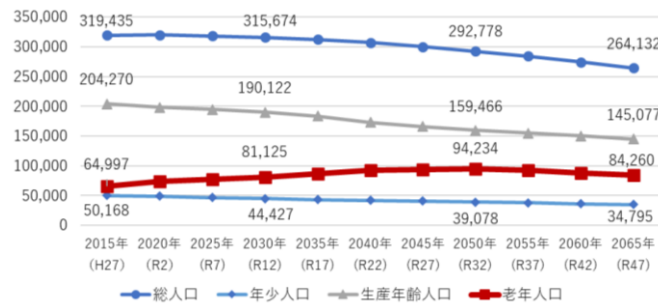
1. 利用者の動向

（1）人口の推移

①市の動向

本市の総人口は、2015（平成27）年をピークに減少しています。老年人口は、2050（令和32）年頃をピークに減少すると推計されております。

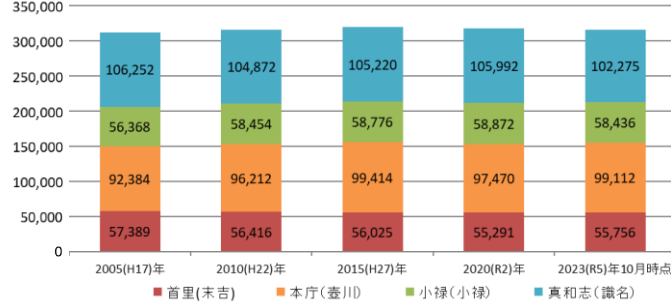
【那覇市の年齢3区分別人口の推移】



②地区別人口、世帯数の推移

老人福祉センターの立地する地区ごとに人口や世帯数を見てみると、真和志地区は2023（令和5）年度の構成比が最も高く、首里地区は最も構成比が低くなっています。世帯数では、全地域とも増加傾向にあります。

【地区別人口の推移】



2. 上位関連計画等における位置づけ

本市の上位関連計画等において、老人福祉センターに関連する事項を整理すると以下のとおりです。

- ・ 第5次那覇市総合計画
 - 高齢者の生きがいづくりのため、高齢者が集う施設の活動内容の充実等
- ・ 那覇市ファシリティマネジメント推進方針（改訂版）
 - 地域コミュニティの核として、多様な機能をもった施設を積極的に推進
- ・ 那覇市個別施設計画策定基本方針
 - 個別施設計画等を踏まえ、長寿命化の推進に努める

3. 目指すべき姿

本市の老人福祉センターは、高齢者が健康で自立した生活を過ごせるように、市民の福祉の向上、健康の保持増進及び地域住民の交流の場の拠点となる施設です。

特に、地域の活動拠点として、より多くの人に利用してもらえるよう地域交流の場としても位置づけることが求められています。

①地域交流拠点となる老人福祉センター

②安全・安心・快適性が確保された環境の確保

③コスト縮減

④環境に配慮した老人福祉センター

第2章 老人福祉センターの実態把握

1. 施設の現状把握

施設の概要

①施設状況

「末吉老人福祉センター」及び「壺川老人福祉センター」は新耐震基準前に建設された建物ですが、R5に耐震改修等を実施しています。

No.	施設名	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造階数	建築年 (築年数)	EVの有無	駐車可能台数 (台)	指定管理者
1	末吉老人福祉センター	3,251	932.27	RC造2階	昭和50年(49年)	無	10	社会福祉法人陽風会
2	壺川老人福祉センター	2,578	1,144.37	RC造2階	昭和56年(43年)	無	9	社会福祉法人陽風会
3	小禄老人福祉センター	3,143	799.61	RC造2階	昭和59年(40年)	有	30	社会福祉法人那覇市社会福祉協議会
4	識名老人福祉センター	5,798	793.85	RC造2階	昭和60年(39年)	無	15	社会福祉法人那覇市社会福祉協議会

2. 施設の利用実態

施設管理者へのヒアリング、利用団体アンケート、周辺類似施設へのアンケートを実施しました。

3. 老朽化状況の確認

建物を将来にわたり長く使い続けるため、老人福祉センターの老朽化状況を把握します。老朽化状況は「構造躯体の健全性調査」と「構造躯体以外の劣化状況調査」の2つの観点から調査を実施しました。

構造躯体のそれぞれの調査結果を4段階で評価しています。

施設名	実施年度	圧縮強度 (N/mm ²)		中性化深さ			塩分含有量 (kg/m ³)	
				測定値 (mm)		理論値 (mm)		
末吉老人福祉センター	2021年度 (R3)	30.3	小	14	無	<	25.77	1.280 大
壺川老人福祉センター	2019年度 (R1)	25.7	中	24.5	中	>	24.10	0.388 小
小禄老人福祉センター	2023年度 (R5)	29.7	中	31.8	大	>	23.23	0.171 無
識名老人福祉センター	2023年度 (R5)	32.8	小	22.4	小	<	22.93	0.285 無

※コンクリート圧縮強度試験、中性化深度試験測定値は平均値を記載

4. 第2章のまとめ

（1）新たなニーズへの対応（アンケート・ヒアリング等より）
「浴室」や「和室」など建設時にあったニーズが少なくなっているものもあれば「駐車場」や「インターネット」など、建設時とは異なるニーズが増加しています。

（2）集約化について（アンケート・ヒアリング等より）
老人福祉センター管理者や周辺類似施設の多くが「現状維持」を考えています。

「小禄老人福祉センター」は隣接する施設の建替え検討に伴い、集約化の意見も挙がっています。

（3）各施設の老朽化状況について
構造躯体以外について、劣化の進行を健全度（数値）で判断できますが、加えて数値のみで判断できない危険性なども評価を行い、所見として以下の表にまとめました。

No.	施設名	健全度	健全度に対する所見
1	末吉老人福祉センター	51.14	・屋上・屋根、外壁の項目がB評価であり、内装はC評価となっている。R5の耐震改修工事後は概ね良好な状態である。 ・健全度としては、他施設と比べ良い数値であるが、今後の整備は内装を中心に各部材や項目をB評価程度の状態に修繕していく事が望まれる。
2	壺川老人福祉センター	47.91	・外壁以外の各部位や項目がC評価であり、早急な修繕は必要ないものの、R5に耐震改修工事を行った際、修繕できていない項目がC評価として残っている。 ・健全度としては良い数値と評価できないため、今後の整備において、内装を中心に各項目をB評価程度の状態に修繕していく事が望まれる。
3	小禄老人福祉センター	31.32	・屋上・屋根、外壁の項目がD評価であり、躯体の安全性や機能性、耐久性に問題があると判断できる。それに伴い建物として美観性にも悪影響が出ている。 ・健全度はかなり悪い数字であると評価できる、D評価の部位や項目以外にも今後劣化の進行を予防するため、修繕を検討することが望まれる。
4	識名老人福祉センター	31.32	・屋上・屋根、外壁の項目がD評価であり、躯体の安全性や機能性、耐久性に問題があると判断できる。 ・健全度はかなり悪い数字であると評価できるが、施設の利用者動線直上に躯体の爆裂・劣化破損が確認されるため、数値での評価よりも現況は極めて危険性が高いと思われる。早急な修繕を検討することが必要である。

第3章 老人福祉センター整備の基本的な方針等

1. 基本的な方針

（1）整備の基本的な方針

老人福祉センターは、災害発生時の地域の避難場所等としての活用も想定されます。高齢者の人口が今後も増加傾向にある中、施設の長寿命化を図るために、建物の劣化状況や地域ニーズ等に応じて大規模な改修、あるいは建替えを計画的に進めます。

（2）長寿命化の方針

「修繕」「予防改修」「長寿命化改良」といった長寿命化手法により、建物の目標使用期間に応じて適切に改修周期を構築し、長寿命化を図っていきます。
中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を実現するため、費用対効果など比較検討を行い、手法を選択します。

（3）集約化の方針

市内4地区に老人福祉センターが配置され、コロナ禍の影響により一時的に利用者は減少しましたが、戻りつつあります。周辺の類似施設については、小禄老人福祉センターでは、隣接する施設の建替え検討に伴い集約化の意見も挙がっていますが、現時点では集約化は難しいと考え、当面は「維持継続」とします。

今後も、周辺施設等の利用者の需要やニーズ、公共交通機関状況も鑑み、公共施設全体の縮減に寄与しつつ、施設の有効活用を図る集約化等について検討していきます。

【目標使用年数の設定】

目標使用期間	施設名
60年程度	末吉老人福祉センター
	壺川老人福祉センター
80年程度	識名老人福祉センター
	小禄老人福祉センター

2. 建替え及び改修等の整備水準

改修等の整備内容は、定期点検等の結果に基づき法令への適合化を図ります。
整備水準は、費用対効果を考慮したうえで改修時点における標準的な仕様や工法により整備します。施設間で環境に差が生じないように整備水準の統一を目指します。
建物の耐震性・耐久性・構造躯体の健全性、構造躯体以外の劣化状況・外壁塗装・屋上防水・建築設備等の更新サイクルなどを踏まえ、必要な整備を計画的に行います。

■整備手法別整備水準、整備周期

	修繕	予防改修	長寿命化改良	建替え
整備周期	劣化や不具合を確認後、できるだけ速やかに実施	建築後20年以上経過した時点 又は長寿命化改良後20年経過した時点	建築後概ね40年以上経過した時点	建築後概ね50年から80年程度の間
内容	劣化や不具合が生じた部位を性能や機能をもとの状態にまで回復させる工事 特に劣化や破損等により施設利用者の危険を及ぼしかねない箇所は「応急修繕」を実施	施設の構造躯体やライフライン等について健全な状態に保つとともに、長寿命化を図るための予防的に実施する工事	施設の構造躯体の耐久性向上やライフラインの健全化、省エネルギー化やバリアフリー化等の社会ニーズに合わせた施設の機能向上、充実を図る工事	既存施設を解体し、新たに整備する
整備箇所	劣化状況の評価で「D判定」となった箇所を中心に実施	建物の長寿命化を図るための屋上・屋根や外壁の予防的な改修工事及びその他、水道、電気、ガス管等のライフラインの更新・改修を実施	建物の耐久性を高めるために、屋上防水や外壁・内装などを一体的かつ大規模に改修するとともに、社会的ニーズを踏まえ機能向上を図る整備を実施	老朽化による構造上危険な状態や著しく不適当な状態にある施設を取り壊し、新しい施設へ建替え
整備水準	・欠損・爆裂部の補修 ・鉄部の破損補修 ・ガラス割れ交換 ・非常灯・避難誘導灯の交換など	・屋根防水の改修 ・構造躯体のひび割れ補修 ・目地やシーリング等の更新 ・外部建具の更新 ・ライフラインを必要に応じて更新など	・耐久性、遮熱性に優れた防水材や塗装等の実施 ・コンクリートの中性化・鉄筋の腐食対策 ・外部建具の更新 ・省エネルギー化（高効率冷暖房設備・LED等）の導入 ・内装木質化等 ・バリアフリー化（EV、スロープの設置） ・防災・防犯対策など	・社会情勢や地域ニーズを踏まえた整備 ・維持管理しやすく、耐久性に優れた部材等の使用など

第4章 長寿命化の実施計画

1. 長寿命化の効果

(1) LCCの試算条件

建設や改修費用について、今後40年間のLCCを1000㎡の施設をモデルに設定して試算しました。長寿命化改良は建替え費用の60%、予防改修は25%、修繕は10%、建替えに伴う解体は10%としています。

(2) 長寿命化の効果

約40年周期で建替える従来型方式の場合と長寿命化型方式の場合の改修費用およびLCCを比較検証します。

- ・耐震改修工事等を実施し60年程度で建替える（末吉老人福祉センター・壺川老人福祉センター）→改修費合計は耐震改修等を実施することで従来型の約125%になるが、LCCは約16.5%の軽減が図られる
- ・長寿命化改良等を実施し80年程度で建替える（小禄老人福祉センター・識名老人福祉センター）→改修費合計は従来型の約171%になるが、LCCは約15%の軽減が図られる

2. 今後10年間の実施計画

(1) 建替え及び改修等の優先順位づけ

事業を実施する施設の優先順位は建築年の古いものを優先としたうえで、構造躯体の健全性や構造躯体以外の劣化状況（健全度）、目標使用期間、事業費の平準化、周辺施設との集約化の検討等を踏まえ、総合的に判断して決めます。

(2) 今後10年間の改修等（案）

「第2章のまとめ」より、各施設の老朽化状況（構造躯体の健全性や構造躯体以外の劣化状況（健全度））、利用者のニーズ等を踏まえ、今後10年間に右表の優先順位で各施設の改修等を進めていきます。

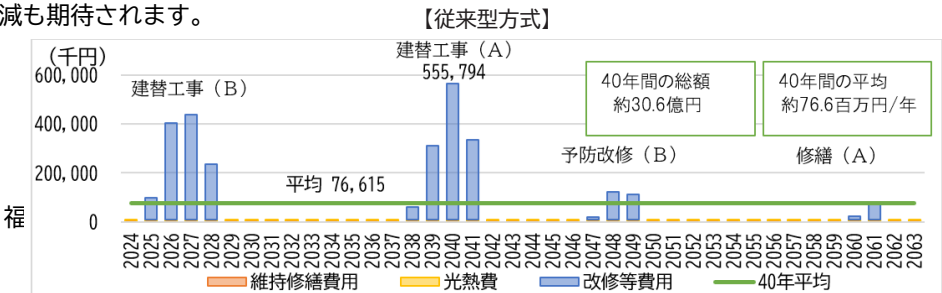
■実施計画

No.	施設名	建築年度	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15
		築年数	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
1	末吉老人福祉センター	1975	耐震改修 外壁改修 天井改修										
		築年数	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
2	壺川老人福祉センター	1981	耐震改修 外壁改修	耐震改修 外壁改修 (その2)									
		築年数	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
3	小禄老人福祉センター	1984											
		築年数	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
4	識名老人福祉センター	1985											

3. 長寿命化コストの見直し

約40年で建替える従来型方式と約80年程度で建替える長寿命化型方式で試算し、比較します。末吉老人福祉センター・壺川老人福祉センターは、令和5年度耐震改修及び外壁改修・塗装を実施したため、従来型方式及び長寿命化型方式ともに今後15年程度使用したのちに建替えを想定したコスト試算をします。

結果、長寿命化を実施することにより、年間5.4%のコスト縮減効果が見込めます。長寿命化型方式は、技術革新等による省エネルギー化・省資源化の状況によって更なるコスト縮減も期待されます。

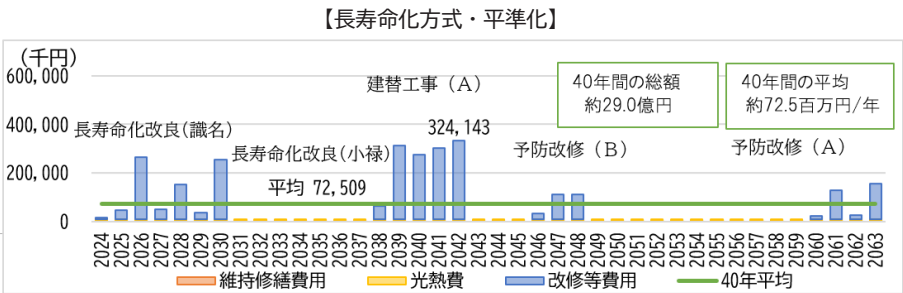


※A：末吉老人福祉センター・壺川老人福祉センター B：小禄老人福祉センター・識名老人福祉センター

No.	施設名	整備内容（案）	優先順位（案）
1	末吉老人福祉センター	・内装修繕（仕上げ材・建具の更新） ・電気設備改修（LED化、露出配線の整理） ・バリアフリー化（段差解消、手摺等）	R5に耐震改修等行われており、構造躯体等の健全性が保たれていると判断し、Bグループの施設整備を優先するが、目標使用期間（60年、残り11年）を考慮し、優先順位は2位とする。
2	壺川老人福祉センター	・内装修繕（仕上げ材・建具の更新） ・電気設備改修（LED化） ・バリアフリー化（段差解消、手摺等）	R5に耐震改修等行われており、構造躯体等の健全性が保たれていると判断し、Bグループの施設整備を優先するが、目標使用期間（60年、残り17年）を考慮し、優先順位は2位とする。
3	小禄老人福祉センター	・屋上・屋根の防水改修 ・屋上パラベットの破損、外壁のコンクリート爆裂やモルタル仕上げの浮き、外構フェンスの破損 ・外壁改修（クラック修繕、外壁塗装、玄関扉やEVホール、窓サッシ等の改修、） ・内装改修（仕上げ材・建具の更新、相談室や浴室の改修） ・給排水設備（1階給湯室、トイレ等）改修 ・電気設備（LED化等）、空調設備の改修	健全度に対する所見に示すとおり、外壁や屋上・屋根等における劣化が見られるため、整備を進める必要があるが、隣接する施設の建替え検討に伴う集約化の検討を踏まえて整備を判断するため、優先順位は4位とする。
4	識名老人福祉センター	・屋上・屋根の防水改修 ・外壁改修（クラック修繕、防水塗装、窓サッシ等の改修、軒天等コンクリート修繕） ・内装改修（天井や床の改修、仕上げ材・建具の更新、相談室や浴室の改修） ・給排水設備（女子トイレ等）の改修 ・電気設備改修（漏電、LED化） ・バリアフリー化（EV設置、手摺等）	健全度に対する所見に示すとおり、外壁や屋上・屋根等における劣化が見られ、かつ施設利用者の動線における危険性が高いため整備をもっとも優先させる必要がある。

※整備内容（案）については、現時点での調査結果や利用者要望を踏まえて想定したものです。実際には各施設で詳細に調査・設計を実施することによって決定します。

※隣接する施設の建替え検討に伴う集約化の検討を踏まえて整備を判断します。



第5章 長寿命化計画の継続的運用

1. 施設カルテを利用した管理

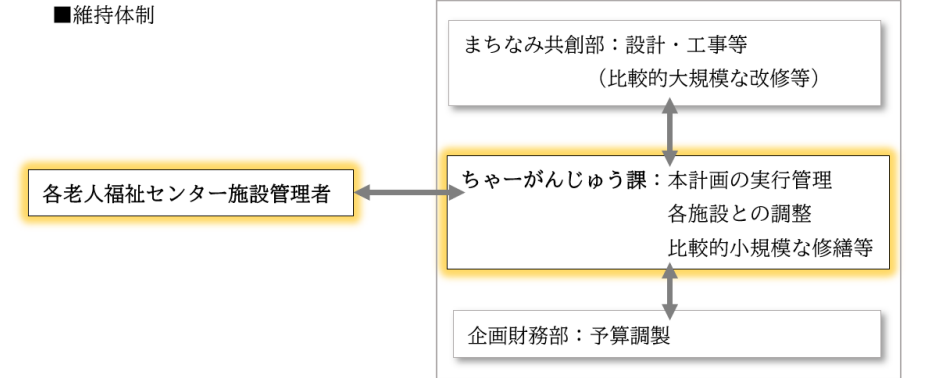
長寿命化や維持管理を効率的かつ効果的に実施していくには、継続した施設の劣化状況の把握や改修等事業の進捗確認が必要になります。施設カルテを基に、個々の施設整備を進めながら改修等を実施した項目の履歴をデータとして蓄積することで、施設の状態を管理していきます。

2. 維持体制の整備

本計画策定後は、関係課や指定管理者と連携・協力しながら、劣化状況を的確に把握することや各種活動等の実態を把握し評価することを定期的かつ継続的にを行い、把握した情報や評価結果に基づき、より効果的な整備メニューの検討や計画の見直しを検討します。

また、本計画に沿って確実に改修等を実施するため、関係部局間の連携を強化し、維持体制の充実を図ります。

■維持体制



3. フォローアップ等

計画的な施設整備を推進するためPDCAサイクルを確立し、老朽化状況や計画進捗状況を確認し、概ね5年ごとに本計画の見直しを検討します。

概ね5年ごとの計画の見直しでは以下について留意します。

- 上位関連計画の見直し、社会情勢の変化などを踏まえた計画内容の見直し
- 定期点検等の各種調査結果や実態把握
- 各種単価の見直し、LCCの算定
- 事業スケジュールの調整等
- その他長寿命化計画を実施する上で必要な見直し



4. 今後の整備にむけて

①具体的な改修内容の調査

第4章で整理した実施計画に従い長寿命化に取り組みますが、具体的な改修内容は、詳細な現地調査結果を踏まえ、予算確保と工事工程等を検討し、効率的で効果的な改修等を実施します。

②整備内容の再検討

老人福祉センターは「老人福祉センター設置運営要綱（厚生労働省）」に基づき施設整備が行われていますが、今後整備するにあたっては、浴室をはじめとする使用されていない部屋や設備を見直し、利用需要の高い部屋や設備を重点的に整備することを検討します。

③60代の利用者獲得に向けて

コロナ禍で減少した利用者が戻りつつありますが、以前までには至らない状況です。特に60代の新規利用者の獲得が重要であるため、次の取り組みを進めます。

・親しみやすい施設名の検討

「老人」＝お年寄りという認識が強く、昨今の60歳代の人にとっては、自分のことではない印象を持たれるようです。「小禄老人福祉センター」では別称「かりゆしうるく」と名乗っており、年齢を感じさせないようにしています。60歳代の方にも親しんでいただけるような名称を検討します。

・活動内容の周知

施設での活動内容や利用条件等について、広報等での情報発信や活動の見える化などの取組を進めます。

・移動手段の確保

60代はまだ自分で動ける方の割合が大きいと言えます。そのため、以前より全施設の課題である「駐車場」を含め、移動手段の確保について検討いたします。

今後利用者を増加させるため、公共交通機関と連携して取り組む必要があります。

・地域交流の機会増進

コロナ以前には周辺公民館等との交流がありましたが、コロナ後途絶えているため、感染防止対策を心がけつつ、地域の運動会等への参加や交流イベント等の開催により、地域住民との交流を増進し、気軽に利用していただけるような機運を高めます。