

成東老人福祉センター老朽化対策 ～ 移転計画 ～

令和7年7月

保健福祉部・行財政改革推進室

目次

1. 成東老人福祉センターの目的・役割	1
2. 成東老人福祉センターの概要	2
3. 成東老人福祉センターの現状	4
4. 成東老人福祉センターの利用状況及び維持管理費	5
5. 移転の検討	9
6. 現況写真	12

1. 成東老人福祉センターの目的・役割

成東老人福祉センターは、老人福祉センター、マザーズホームで構成されており、山武市社会福祉協議会の事務局が設置され、同一敷地内に成東福祉作業所があります。

老人福祉センターは、市内に居住する高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーション等の推進を図ることを目的に設置しています。体操や健康講座、レクリエーション活動を通じて、身体機能の維持・向上を促し、病気や介護の予防に取り組んでいます。また、高齢になると、社会との繋がりが希薄になり、孤立しやすくなる傾向があります。高齢者同士が交流できる場を提供し、孤立の解消と生きがいの重要な役割を担っています。併せて、専門的な知識を有する社会福祉協議会職員による相談窓口を設けることで、高齢者の不安や悩みを軽減し、適切な支援に繋ぐ役割も担っています。

マザーズホームは、心身の発達に遅れのあるこどもに対して相談、日常生活の訓練及び指導を行う等、障害児の心身の発達を支援することを目的に設置しています。マザーズホームでは、主に就学前の障害のあるこども又はその可能性のあるこどもに対する児童発達支援と学齢期の障害のあるこどもに対する放課後等デイサービスを提供・運営しています。児童発達支援と放課後等デイサービスでは、それぞれ本人支援、家族支援、移行支援、地域支援・地域連携を行っています。18歳未満の手帳所持者数とともに、障害福祉サービスを利用する児童が増加傾向であり、発達において支援や見守りが必要な児童が増加しており、マザーズホームの社会的役割は、非常に大きく必要不可欠な施設です。

福祉作業所は、心身障害者の自立の促進及び社会への参加を図るための施設として稼働しており、就業が困難な方に対して就業訓練や生活指導等を行っています。

山武市社会福祉協議会は、地域福祉を推進するために設置された民間の非営利団体です。本協議会は地域に密着し、「誰もが安心して暮らせるまちづくり」を推進することを使命とし、様々な役割を担っています。具体的には、一人暮らし高齢者宅への訪問・世代間交流・会食会などの福祉活動、ボランティア保険の取り扱い・ボランティア講座の開催や活動の情報提供を通じたボランティア活動の推進、心配ごと相談・法律相談事業・成年後見事業等の相談・支援事業の実施、有料配食サービス事業・福祉輸送サービス・福祉車両福祉用具等の貸出事業など、在宅福祉サービスを提供しています。また、災害時には災害ボランティアセンターを設置・運営し、被災者からのニーズ受付やボランティア活動の調整を行います。

2. 成東老人福祉センターの概要

成東老人福祉センターは、指定管理者制度により運営を社会福祉協議会に委託し、センター内に社会福祉協議会事務局を有しています。

昭和 44(1969)年に老人センターとして建築され、その後、マザーズホーム等の機能を拡張するため、昭和 46(1971)年に増築が行われ、現在の形になりました。

<関連法令>

○成東老人福祉センター：【設置規程】老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)

【管理・運営】山武市成東老人福祉センター条例、山武市老人福祉センター条例施行規則

○山武市簡易マザーズホーム：【設置規程】児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)

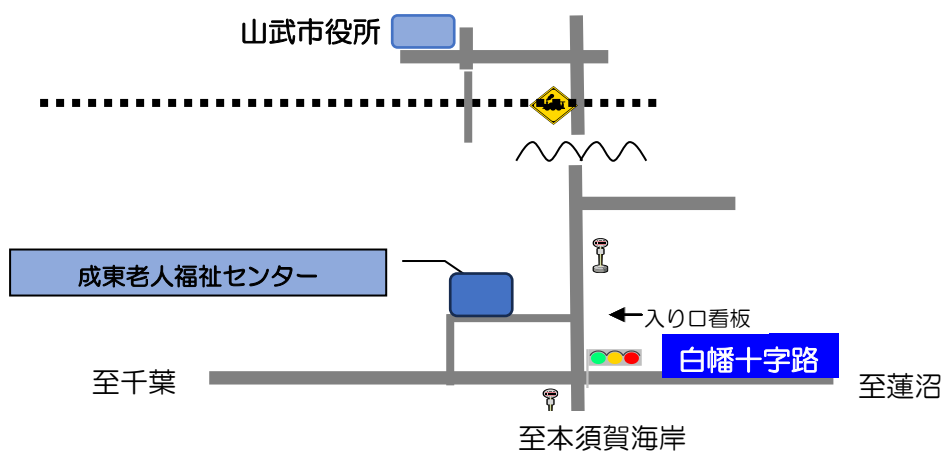
【管理・運営】山武市簡易マザーズホーム条例、山武市マザーズホーム条例施行規則

○成東福祉作業所：【設置規程】障害者の日常生活及び生活を総合的に支援するための法律(平成 17 年法律第 123 号)

【管理・運営】山武市福祉作業所条例、山武市福祉作業所条例施行規則

<所在地>

千葉県山武市白幡 1 6 2 7 番地

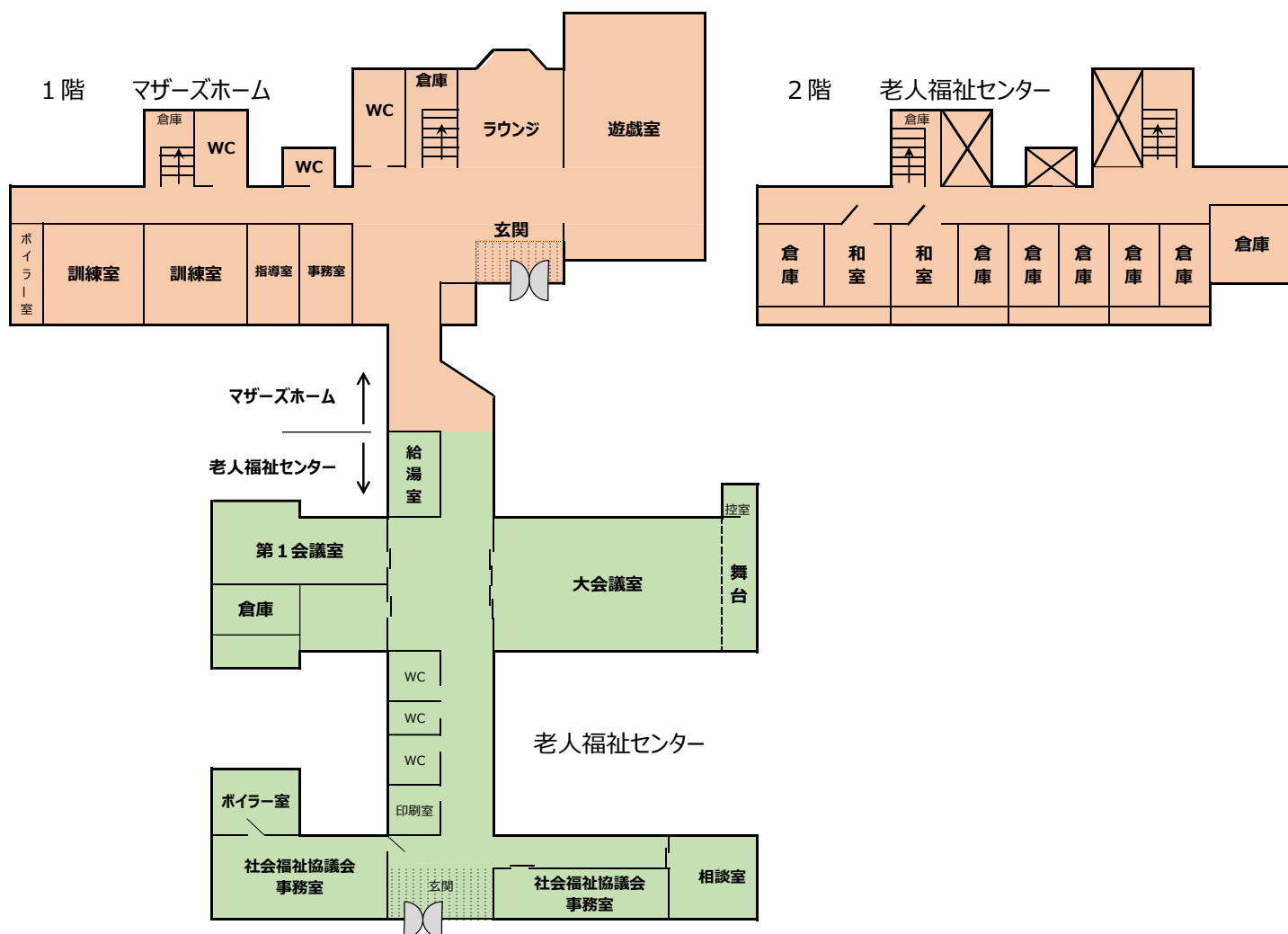


<施設情報>

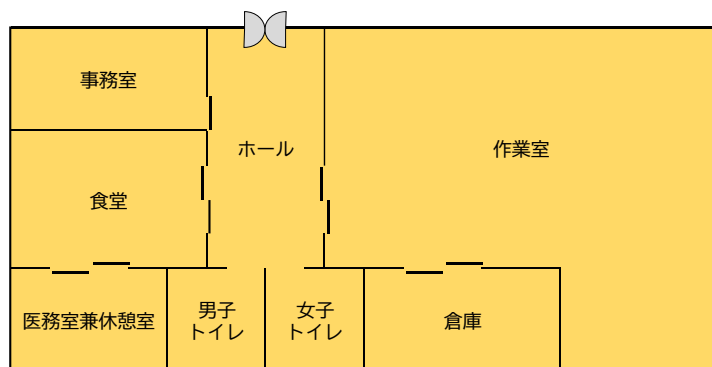
施設名	建物名	内訳	延床面積	建築年	構造	用途
成東老人福祉センター	福祉センター	老人福祉センター	551.77 ㎡	昭和 44 年 (築 55 年)	R C	社会福祉協議会事務室 会議室等の貸出し
	老人センター	2 F：老人福祉センター	440.00 ㎡	昭和 46 年 (築 53 年)	R C	和室の貸出し
		1 F：マザーズホーム	649.11 ㎡			障害児福祉施設 (利用定員 20 名)
	合計			1640.88 ㎡		
成東福祉作業所			149.06 ㎡	平成 5 年 (築 31 年)	木造	就労継続支援 B 型施設 (利用定員 15 名)

【建物平面図】

<成東老人福祉センター>



<成東福祉作業所>



3. 成東老人福祉センターの現状

成東老人福祉センター(福祉センター、老人センター及びマザーズホーム)は建築後50年以上が経過したことにより老朽化が進み、直近10年間では主に事後保全による雨漏りや空調設備等の修繕を行っています。

令和4年度には、電気設備(キュービクルからの幹線)の漏電が発生し、今後数年程度の使用を前提とした応急的な工事を行っており、今後施設を長期的に使用していく場合には大規模な改修が必要となります(キュービクルは耐用年数から7年以上経過)。

当建物は規模の観点から耐震診断の実施は努力義務とされており、また、耐震診断には多額の費用が見込まれることから、現時点では耐震診断を実施していないため、耐震性能は不明です。現状は点検や維持管理を通じて建物の安全確保に努めているところですが、今後も安全面を総合的に評価し、適正な管理をしていく必要があります。

特に未成年者が対象となるマザーズホームについては、子どもの安全等に配慮する必要があります。

<参考(修繕等)>

○老人福祉センター

H25：倉庫天井雨漏り修繕 71,400 円

H27：エアコン修繕 469,912 円

H29：事務室エアコン修繕 495,180 円

H30：会議室等エアコン修繕 365,374 円

R3：空調設備更新 208,450 円、屋上防水・天井修繕 1,177,000 円

R4：大会議室空調更新 528,000 円

○マザーズホーム

H25：天井修繕 882,000 円

R2：空調設備更新 995,500 円、トイレ天井等修繕 255,750 円

R3：トイレ天井等修繕 240,900 円

R4：空調設備更新 1,294,040 円

○成東福祉作業所

R4：空調設備更新 220,000 円

※15万円以下の軽微な修繕は指定管理者が支出しています。

4. 成東老人福祉センターの利用状況及び維持管理費

(1) 利用状況

<老人福祉センター>

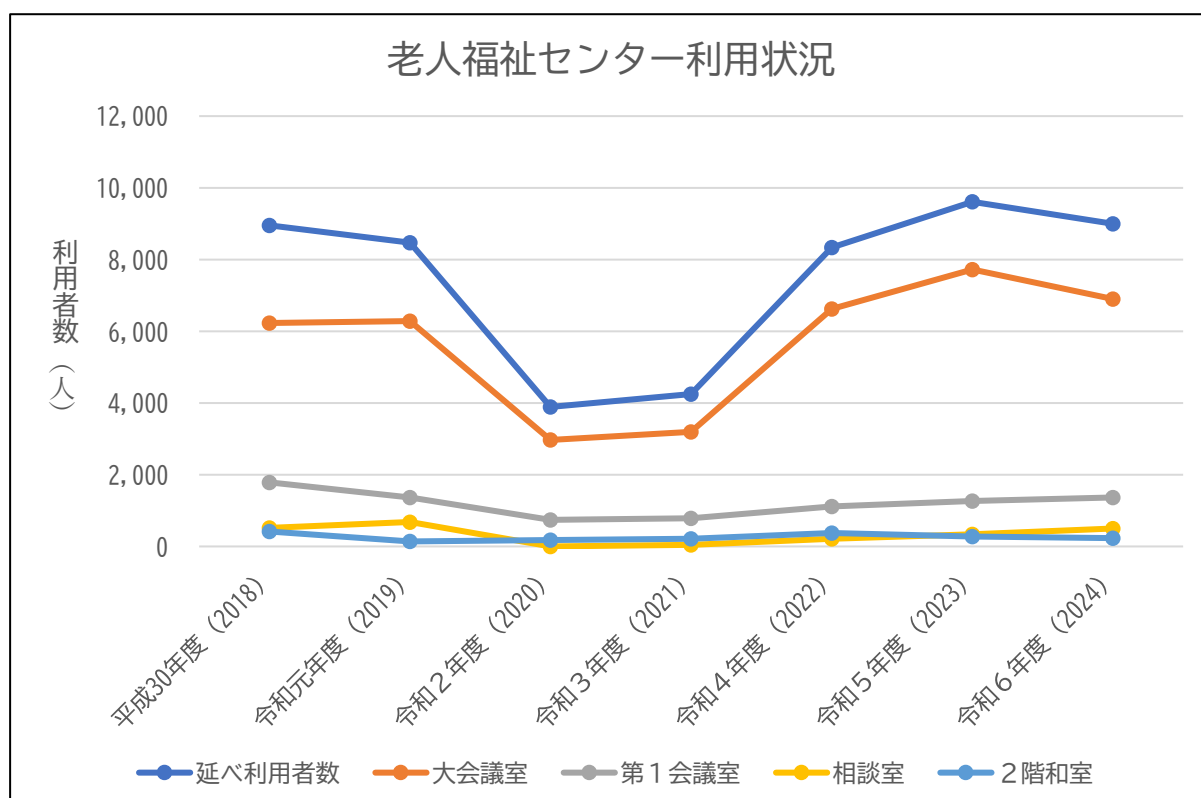
老人福祉センターでは、大会議室、第一会議室、相談室、2階和室を利用者数や活動内容に応じて貸し出しをしており、主に脳トレ健康体操教室、サークル活動(麻雀、囲碁、手話)や各種大会等に利用されています。

利用者数は平成30年度と令和6年度を比較すると、横ばいです。

単位：人

年度	延べ利用者数	大会議室	第1会議室	相談室	2階和室
H30年度[2018]	8,952 (35.81)	6,230 (24.92)	1,787 (7.15)	518 (2.07)	417 (1.67)
R元年度[2019]	8,471 (33.88)	6,283 (25.13)	1,366 (5.46)	682 (2.73)	140 (0.56)
R2年度[2020]	3,891 (15.56)	2,970 (11.88)	742 (2.97)	1 (0.00)	178 (0.71)
R3年度[2021]	4,245 (16.98)	3,198 (12.79)	789 (3.16)	44 (0.18)	214 (0.86)
R4年度[2022]	8,338 (33.35)	6,628 (26.51)	1,120 (4.48)	215 (0.86)	375 (1.50)
R5年度[2023]	9,610 (38.44)	7,723 (30.89)	1,272 (5.09)	342 (1.37)	273 (1.09)
R6年度[2024]	8,999 (36.00)	6,902 (27.61)	1,362 (5.45)	500 (2.00)	235 (0.94)

※()は、一日当たりの平均利用者数…開所日数250日で算出



<マザーズホーム>

マザーズホームでは、言語聴覚士や理学療法士による療育指導、歯科医師や歯科衛生士による嚥下、咀嚼の指導を行っており、個々の発達状況に応じた養育支援を行っていることが特徴です。

また、他の児童発達支援事業所と併用している児童もいます。

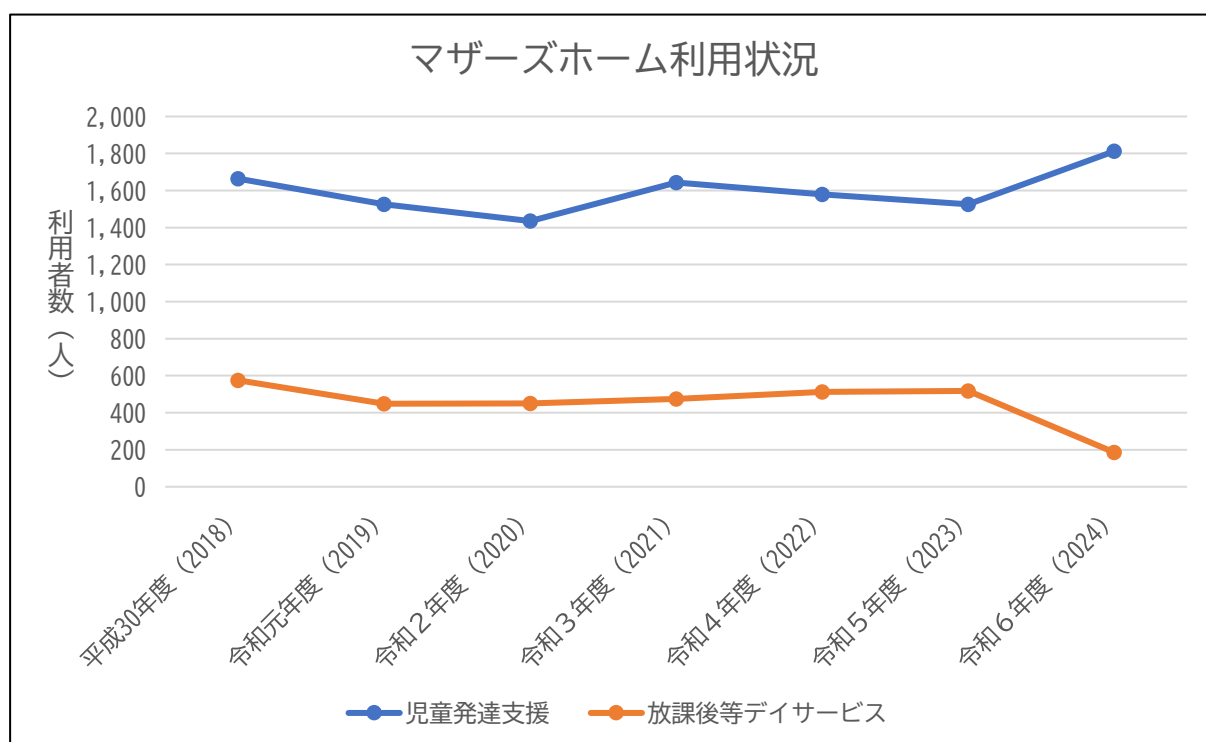
マザーズホームの定員は 20 名（1 日の支援事業毎）としています。利用は事前登録制で、平成 30 年度末の登録者数は 41 名（児童発達 22 名・放課後等デイサービス 19 名）、令和 6 年度末は 33 名（児童発達支援 25 名・放課後等デイサービス 8 名）です。

利用者数は平成 30 年度と令和 6 年度を比較すると、児童発達支援は横ばいですが、放課後等デイサービスは 3 分の 1 となっています。

単位：人

年度	児童発達支援	放課後等 デイサービス
H30 年[2018]	1,664 (6.67)	575 (2.30)
R 元年[2019]	1,526 (6.10)	449 (1.80)
R 2 年[2020]	1,435 (5.74)	450 (1.80)
R 3 年[2021]	1,644 (6.57)	475 (1.90)
R 4 年[2022]	1,579 (6.32)	513 (2.05)
R 5 年[2023]	1,525 (6.10)	518 (2.07)
R 6 年[2024]	1,812 (7.25)	186 (0.74)

※()は、一日当たりの平均利用者数…開所日数 250 日で算出



<福祉作業所>

福祉作業所は、市内に3カ所あり、今回移転の対象となっている成東福祉作業所のほかに山武福祉作業所、松尾福祉作業所があります。

一番利用者が多いのは、松尾IT保健福祉センター内にある松尾福祉作業所となっています。

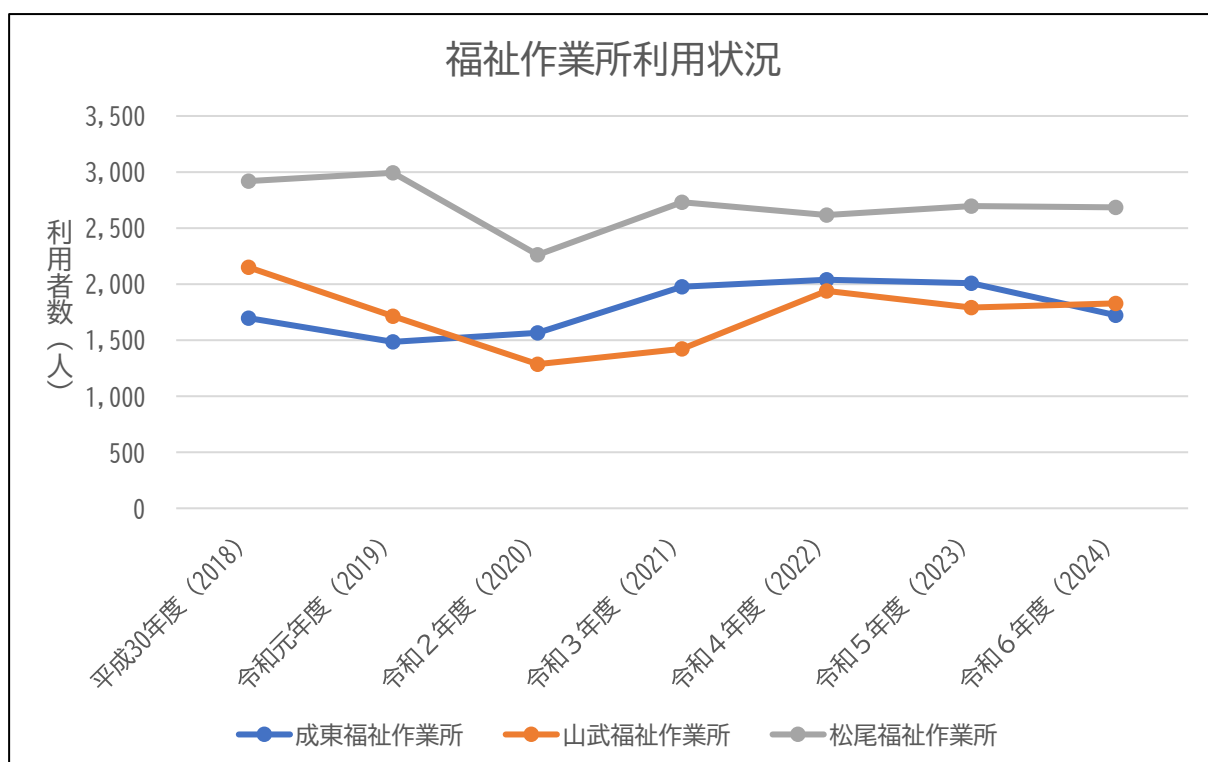
成東福祉作業所の定員は15名としています。利用は事前登録制で、平成30年度末の登録者数は14名、令和6年度末は9名です。

利用者数は平成30年度と令和6年度を比較すると、横ばいとなっています。

単位：人

年度	成東福祉作業所 (定員 15 名)	山武福祉作業所 (定員 15 名)	松尾福祉作業所 (定員 20 名)
H30 年[2018]	1,697 (6.79)	2,150 (8.60)	2,918 (11.68)
R元年[2019]	1,485 (5.94)	1,715 (6.86)	2,993 (11.97)
R2年[2020]	1,565 (6.26)	1,286 (5.14)	2,261 (9.04)
R3年[2021]	1,977 (7.91)	1,423 (5.69)	2,731 (10.92)
R4年[2022]	2,039 (8.16)	1,940 (7.76)	2,616 (10.46)
R5年[2023]	2,007 (8.03)	1,792 (7.17)	2,696 (10.78)
R6年[2024]	1,722 (6.89)	1,827 (7.31)	2,686 (10.74)

※()は、一日当たりの平均利用者数…開所日数 250 日で算出



(2)維持管理費

成東老人福祉センター、マザーズホーム、成東福祉作業所の維持管理は、すべて山武市社会福祉協議会が指定管理者制度にて市からの委託で行っており、指定管理料は以下のとおりです。

なお、成東福祉作業所については、借地のため、以下のとおり借地料を支払っています。

<指定管理料>

○成東老人福祉センター

契約期間：令和4年4月1日から令和9年3月31日まで

契約金額：33,250,000円(6,650,000円/年度×5年間)

※指定管理料の主な支出は、事務費と施設管理費です。

○マザーズホーム

契約期間：令和4年4月1日から令和9年3月31日まで

契約金額：132,993,000円

R4：28,818,000円 R5：25,061,000円 R6：25,859,000円

R7：26,187,000円 R8：27,068,000円

※指定管理料の主な支出は、職員給与や作業療法士等報酬費等の人件費です。

○成東福祉作業所

契約期間：令和4年4月1日から令和9年3月31日まで

契約金額：10,195,000円(2,039,000円/年度×5年間)

※指定管理料の主な支出は、事務費と施設管理費です。

<借地料>

○成東福祉作業所

契約期間：平成9年4月1日から令和9年3月31日まで

契約金額：187,700円/年

5. 移転の検討

(1) 移転の必要性

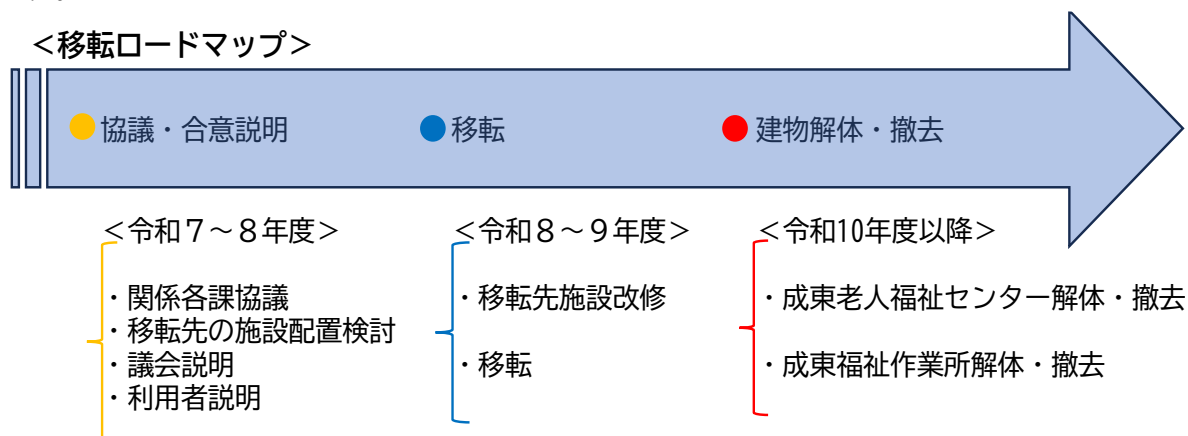
施設の老朽化や利用状況等から、現状の施設を長期的に使用することは難しく、施設を建て替えた場合は、約8億2千万円※¹（うち解体費約3億3千万円※²）の費用が見込まれ、公共施設個別施設計画においても、令和8～12年の期間に移転や複合化の検討を行うこととされていることから、建て替えではなく、移転することが適当であると考えます。

また、成東福祉作業所についても、社会福祉協議会の移転に併せて移転・集約化を図ることにより、維持管理費（指定管理料）を削減（縮減）することができます。

なお、社会福祉協議会の山武地域連絡所及びボランティアセンターがある、山武福祉センターについても、将来的に移転・集約化を検討していきます。

(2) 移転スケジュール

移転スケジュールとしては、指定管理委託契約が令和9年3月で終了することから、現契約期間内（令和4年4月～令和9年3月）に移転を進めることが望ましいと考えます。



(3) 移転の位置

社会福祉協議会から、利用者等の利便性を考慮し、できる限り交通アクセスのよい市の中心部に位置する施設を移転先としたい旨の要望があります。

※1 「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（H23.3自治総合センター）の建替え単価に、国交省の建設工事費デフレーター（R7）による物価上昇率を掛けて算出

- ・ 保健・福祉施設建替え単価：36万円/㎡×137%=50万円/㎡
- ・ 成東老人福祉センター建替え費用：1640.88㎡×50万円/㎡=820,440,000円

※2 建替え単価から、国税庁の地域別・構造別の工事費用表（R6）にて算出した建築費用単価を差し引いて算出

- ・ 解体単価：50万円/㎡-30万円/㎡=20万円/㎡
- ・ 成東老人福祉センター解体費用：1640.88㎡×20万円/㎡=328,176,000円

(4)移転に必要な施設規模等

社会福祉協議会から、移転先は以下のとおり、それぞれ同規模程度の施設面積が必要となり、かつ、福祉業務の機能集約及び施設管理費の削減のため、同一施設内への移転が望ましいとの要望があります。

1 老人福祉センター（社会福祉協会事務局）

◎社会福祉協議会職員数 24名（令和7年4月1日現在）

総務施設管理係5名 地域福祉推進係7名 在宅福祉推進係2名 さんむ成年後見支援センター4名

ボランティア市民活動センター（山武福祉C）3名 成東福祉作業所職員 3名（利用定員15名）

用途		室名	現況		要望		室名	
社会福祉協議会		事務室	58.32㎡ 38.88㎡ 49.68㎡（山武福祉C）	146.88	105.00	21人×4㎡=84㎡に、事務機、 書棚分を加算（2m×0.5m×21 人=21㎡）山武福祉C統合	事務室	
		印刷室		13.60	29.16	5.4m×5.4m=29.16㎡	印刷室	
		ボランティア室	（山武福祉C）	33.12	29.16	5.4m×5.4m=29.16㎡ 本部へ統合	ボランティア室	
	老人福祉センター		トイレ	障がい者用含む	27.20	27.20	障がい者用含む	トイレ
			給湯室		18.36	18.36	現状と同程度	給湯室
			屋内倉庫	食料支援、車いす等 物品、書類	48.00	116.64	食料3.6m×3.6m=12.95㎡ 物品5.4m×4.8m=25.92㎡ 書類10.8m×7.2m=77.76㎡	屋内倉庫
			屋外物品用倉庫	10.04㎡、64.00㎡ 外テント1張使用中	74.04	61.60	4m×3.4m=13.6㎡ 6m×8m=48㎡	屋外物品用倉庫
		貸出スペース	大会議室	舞台含む	126.40	174.96	16.2m×10.8m=174.96㎡ 舞台有が望ましい	会議室1
			第1会議室		48.00	58.32	10.8m×5.4m=58.32㎡	会議室2
			相談室1		29.20	16.00	4m×4m=16㎡	相談室1
						16.00	4m×4m=16㎡	相談室2
	成東福祉作業所	和室	マザーズ2階10室 うち使用中2室 他は書庫、倉庫	320.00	48.00	24㎡×2室=48㎡	和室	
		作業室		67.91	49.50	基準：15名×3.3㎡	作業室・訓練室	
		事務室		12.42	12.42	現状と同程度	事務室	
		食堂		16.56	16.56	現状と同程度	多目的室	
		厨房		9.94	9.94	現状と同程度	相談室	
		トイレ		12.42	12.42	現状と同程度	トイレ・洗面所	
倉庫			12.42	12.42	現状と同程度	倉庫		
合 計			1016.47	813.66				

※駐車場：マイクロバス1台、普通自動車8台

2 マザーズホーム

◎マザーズホーム職員 5名（利用定員 20名）

用途	室名	現況		要望		室名
マザーズホーム	事務室		24.00	25.00	5人×4㎡=20㎡に、事務機、書棚分を加算（2㎡×0.5㎡×5人=5㎡）	事務室
	保育室	基準：20人×3㎡	60.00	60.00	基準：20人×3㎡=60㎡	保育室
	訓練室1		48.00	48.00	6㎡×8㎡=48㎡	訓練室1
	訓練室2		48.00	48.00	6㎡×8㎡=48㎡	訓練室2
	フリースペース	ラウンジ	152.00	115.20	9.6㎡×12㎡=115.2㎡ 訓練用備品設置含む	フリースペース
	指導室		24.00	24.00	6㎡×4㎡=24㎡	指導室
	トイレ	子ども用含む	59.20	59.20	子ども用含む	トイレ
	屋内倉庫		64.00	46.40	5.6㎡×4㎡=22.4㎡ 6㎡×4㎡=24㎡	屋内倉庫
合 計			479.20	425.80		

(5)移転先の比較検討（行財政改革推進室）

移転先については、施設の老朽化が進んでいることと、指定管理期間内での移転が望ましいことから、現在利活用が検討されている「松尾にぎわい処」及び図書館の集約化が検討されている「松尾 IT 保健福祉センター」を候補として比較検討することとしました。

なお、この2つの施設は、公共交通機関からのアクセスがよく、建築年も比較的新しいこともあり、候補としました。

<移転先比較検討>

移転候補施設	検討	結果
松尾にぎわい処 構造：RC造 平屋 延床面積：360.29㎡ 建築年：平成27年(築9年)	・ 規模的に同一施設への移転が難しい。マザーズホームしか移転できず、別に老人福祉センター（社会福祉協議会）の移転先が必要となる。 ・ 大規模な改修が見込まれる。	(×) 移転先として適さない。
松尾 IT 保健福祉センター 構造：RC造 2階 延床面積：3,719.08㎡ (1F)2468.06㎡ (2F)1251.02㎡ 建築年：平成16年(築20年)	・ 規模的に同一施設への移転が可能。 ・ 施設(1F)を中心に活用できれば、大規模な改修が不要となる。 ・ 施設内(1F)には、事務室、会議室、福祉作業所などがあり、成東老人福祉センターの施設と類似している。 ・ 施設内(2F)にある松尾図書館は、図書館の集約化が検討されているため、移転後のスペースが活用できる。	(○) 移転先として望ましい。

比較検討した結果、保健福祉施設である「松尾 IT 保健福祉センター」が、会議室や福祉作業所があることから、移転先として望ましいと考えます。

また、図書館の集約化による松尾図書館の移転についても検討されているため、図書館移転後のスペースの活用も見込むことができます。

山武市公共施設個別施設計画においても、「他の施設の集約化の受け皿として空きスペースや貸室の有効活用を検討する」と位置づけられているため、「松尾 IT 保健福祉センター」を移転先として検討していくこととします。

なお、「松尾 IT 保健福祉センター」の施設規模であれば、将来的に山武福祉センターや山武郡市広域行政組合が運営している山武郡市障がい者基幹相談支援センターなどの福祉施設についても集約が可能であり、山武市の福祉サービスの拠点として活用することができます。

6. 現況写真

<福祉センター(社会福祉協議会事務室、老人福祉センター)>

外観



玄関



ホール



廊下



<福祉センター(社会福祉協議会事務室)>

社会福祉協議会(事務室1)



社会福祉協議会(事務室2)



<福祉センター(老人福祉センター)>

大会議室



相談室



第1会議室



成東福祉作業所



<老人センター(マザーズホーム、老人福祉センター)>

外観①



外観②



玄関



<老人センター(1F：マザーズホーム)>

ホール



廊下



遊戯室



保育室



<老人センター(2F：老人福祉センター)>

廊下



和室



倉庫



<老朽化箇所>

高架水槽



軒裏



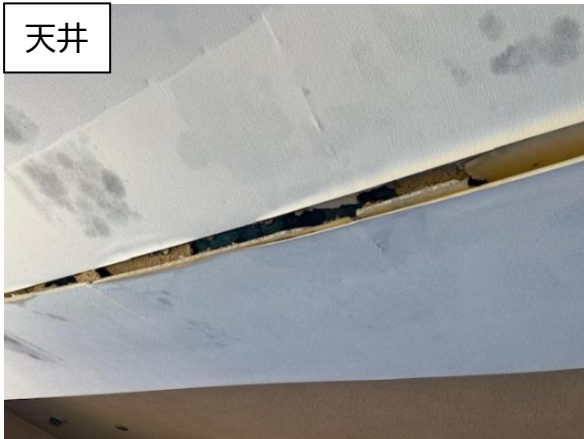
内壁



階段天井



天井



浄化槽



受水槽



受水槽制御盤

