

周南市老人休養ホ一ム 施設分類別計画



老人休養ホ一ム嶽山荘

平成31年3月

周南市

目次

第1章	本計画の目的	1
第2章	施設の設置目的	1
第3章	対象施設	1
第4章	施設の現状と課題	3
第5章	施設を取り巻く状況	4
第6章	個別施設の一次評価の実施	5
第7章	今後の施設の方向性	9
第8章	計画期間	9
第9章	その他	9
	参考資料（個別施設の一次評価の検討内容）	10

第1章 本計画の目的

この計画は周南市において設置し管理している「老人休養ホーム嶽山荘」（以下、「嶽山荘」という。）について、現状や時代背景等も踏まえた上で、今後の施設の方向性を示すものです。

第2章 施設の設置目的

老人休養ホームは、日本国内の景勝地や温泉地等において、高齢者に対して低廉な料金で健全な保健休養の場を提供し、高齢者の心身の健康の増進を図るため、昭和40年に厚生省社会局長が各都道府県知事に出した通知に沿って、地方公共団体が設置した高齢者の休憩・宿泊施設です。

嶽山荘は、高齢者を中心とした幅広い層の方の利用を目的とした施設で、老人休養ホームとして昭和48年に旧新南陽市において整備されたものです。

現在は、宿泊業務は廃止していますが、高齢者が気軽に集い、交流できる場として、活用されています。

【老人休養ホームの沿革】

- 昭和45年 旧徳山市に、入浴、宿泊、食事、休憩が可能な施設として、太華荘を開設
- 昭和48年 旧新南陽市に、入浴、宿泊、食事、休憩が可能な施設として、嶽山荘を開設
- 平成12年 太華荘の宿泊業務を廃止
- 平成15年 周南市合併により、市内に2施設を有することになる
- 平成17年 嶽山荘の宿泊業務を廃止
- 平成23年 太華荘の施設（全業務）を廃止
- 平成28年 嶽山荘の食堂業務を廃止

第3章 対象施設

本計画の対象となる施設は次のとおりです。

施設名	所在地	地区
老人休養ホーム嶽山荘	温田一丁目10番1号	富田西

嶽山荘の位置は次のとおりです。

嶽山荘 位置図



第4章 施設の現状と課題

(1) 施設・設備の状況と課題

嶽山荘は、周南市において設置し管理している「周南市新南陽老人福祉センター」と隣接し、渡り廊下でつながっているため、相互利用が可能です。

平成7年に浴室の増改築を行っています。

築40年以上経過し、建物や設備の老朽化が進んでいます。今後は大規模改修や設備の更新による維持管理費の増大が見込まれます。

耐震診断（一次診断）では、耐震性ありとされています。（Is 値 0.87）

身障者用トイレやエレベーターが設置されており、バリアフリーに対応しています。

施設名	建築年	経過年数	延床面積	構造	備考
嶽山荘	S48.7	45年	1,385.45 m ²	RC造 3階建	土砂災害 警戒区域
	主な構成施設		バリアフリーの状況		
	1階：男女別浴室、ラウンジ、カラオケルーム、休憩室3（和室8畳）、売店、事務室 2階：休憩室5（和室8畳、10畳、16畳）、食堂、厨房 3階：大広間（60畳）		入口・施設内段差解消、多目的トイレ有		

（経過年数は平成31年3月1日現在）

(2) 管理の状況

平成18年度から指定管理者制度を導入しており、当初から同じ指定管理者により管理されています。

施設名	指定管理者	指定管理期間
嶽山荘	社会福祉法人 周南市社会福祉協議会	H28.4.1～H33.3.31

(3) 提供しているサービスの状況と課題

低廉な料金で入浴、休憩等が可能となっています。休憩室、ラウンジでは、家族や友人同士でゆっくり利用でき、大広間では、会議、研修などで利用できます。平成28年度に食堂が廃止されましたが、飲食物の持込み等が可能になりました。

隣接する周南市新南陽老人福祉センター（以下、「老人福祉センター」という）では趣味や講座、機能回復訓練等を実施しており、老人福祉センターの利用との相乗効果が高い状況です。

利用者数は、平成27年度から減少傾向にあります。1日当たり平均で、

約120人の方が利用されています。

また、利用者の利便を図るために、市内各方面に無料送迎バスを運行しています。

(給島コース・富田コース・福川コース・徳山コース)

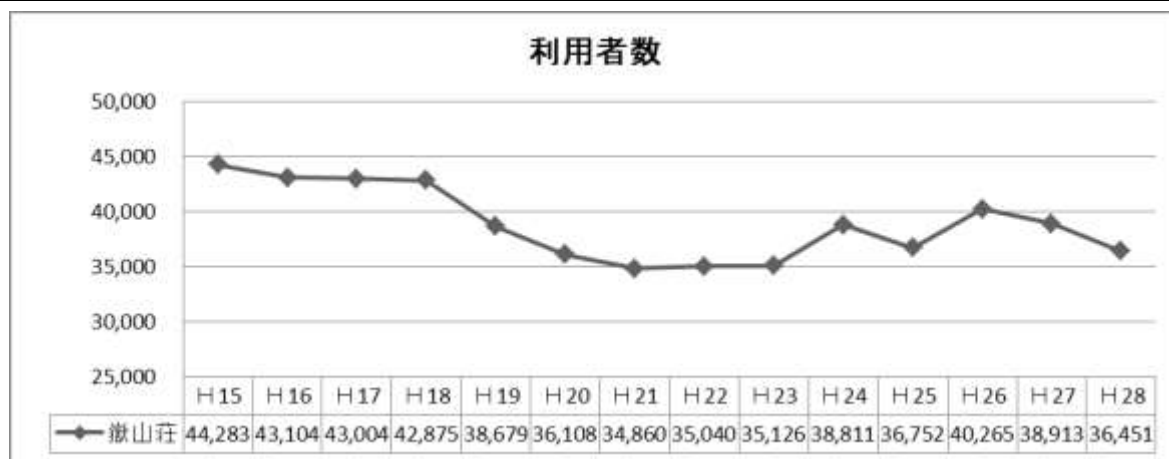
休憩料

老人 (60歳以上・身体障害者等)	大人 (中学生以上)	小学生	幼児
180円	370円	150円	80円

利用者数の推移

単位(人)

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
年間延べ利用者数	38,811	36,752	40,265	38,913	36,451
1日あたり平均利用者数	126.0	119.7	131.2	126.3	119.9



第5章 施設を取り巻く状況

周南市においては、老人休養ホームとして「太華荘」と「嶽山荘」の2施設がありましたが、平成23年度に太華荘を廃止し、嶽山荘が市内唯一の老人休養ホームとなり、その際、太華荘利用者の代替施設として、受入れを行っています。

全国的にも老人休養ホームの数は大きく減少しており、山口県内では嶽山荘が唯一の施設となっています。

なお、利用者ニーズの変化から宿泊業務については平成17年に廃止しており、現在、宿泊室は休憩室として使用しています。

第6章 個別施設の一次評価の実施

ここでは、本計画の次章以降において「今後の施設の方向性」や「各施設の今後の取扱い」を決定するにあたり、周南市公共施設再配置計画の第7章の「アクションプラン」の『施設分類別計画』の策定において、判断材料の一つを提供するため行うこととしている「一次評価」を実施し、その結果を示すものとしします。

一次評価は、定められた「機能の評価・検証シート」等を用いて施設でのサービスの提供状況や施設の利用状況、建物の状況などから、機械的に結果を導き出すものであり、導き出された結果はあくまで最終的な判断・決定にあたっての材料として活用します。

(1) 今後の施設の方向性の抽出

施設で提供しているサービスに着目し、そのサービスについての今後の方向性（存続・廃止）から、施設の状況を加味して、施設の想定される方向性（選択肢）を導き出します。

この作業に使用したのは以下の「機能の評価・検証シート」です。

評価項目		検証項目
公共性	公益性	①今日的な視点から、設置目的の意義が低下していないか。 A: 低下していない B: 低下しつつある C: 低下している
		②利用実態が設置目的に即したものとなっているか。 A: 設置目的に即している B: 設置目的が無くなりつつある C: 設置目的に即していない
		③サービス内容が設置目的に即したのとなっているか。 A: 設置目的に即している B: 設置目的から低下している C: 設置目的に即していない
	必需性	①市民の安心・安全の確保など、市民生活を営む上での重要性は高いか。 A: 重要性は高い B: 重要性はさほど高くない C: 重要性は低い
		②市の施策を推進する上での必要性は高いか。 A: 必要性は高い B: 必要性はさほど高くない C: 必要性は低い
		③法律等により設置が義務づけられているか。 A: 設置が義務付けられている B: 法律等で定められているが必置ではない C: 義務付けられていない
有効性	利用度	①前年度までの過去3年間の利用者数の推移はどうか。 A: 3年連続で増加 B: その他 C: 3年連続で減少 D: 非該当
		②幼稚園や保育園、入居施設など、前年度の充足率はどうか。 ※該当施設のみ回答 A: 90%以上 B: 70～89% C: 70%未満 D: 非該当
		③今後の人口減少社会にあつて、利用者数の見込みはどうか。 A: 増加の見込み B: 横ばいの見込み C: 減少の見込み D: 非該当
	互換性	①当該施設の利用実態から、利用圏域はどうか。 A: 広域 B: 準広域 C: 地域
		②利用圏域の中で、同種、類似の施設は存在するか。 (本市が保有する施設に限らず、県施設、民間施設も含む。) A: 存在しない B: 存在するが市内にはない C: 存在する
		③補助金などの代替施策で対応できるものか。(ハコモノ以外で) A: 対応不可能 B: 検討の余地あり C: 対応可能
代替性	民間参入の可能性	①行政以外にサービスを提供する民間事業者等の存在を確認し、民間参入の可能性はどうか。(民営化の可能性の検討) A: 可能性はない B: 検討の余地あり C: 可能性がある
		②施設運営に民間事業者等のノウハウの活用が期待できるか。 (指定管理者制度及び包括管理業務委託の導入の検討) A: 期待できない B: 検討の余地あり C: 期待できる
		③市が施策を推進するにあつて、市が自ら運営主体として関与しなければならない施設かどうか。 A: 関与する必要性が高い B: 関与する必要性はさほど高くない C: 関与する必要性は低い
効率性	コスト	①前年度までの過去3年間の利用者1人当たりのコストの推移はどうか。 A: 3年連続で減少 B: その他 C: 3年連続で増加 D: 非該当
		②前年度の利用者1人当たりのコストはどうか。 A: 低い B: 妥当 C: 高い D: 非該当
		③前年度の収入と支出の状況から、受益者負担の割合の妥当性はどうか。 ※公の施設のみ回答 A: 適正(50%以上) B: 検討の余地あり(30～49%) C: 不適正(30%未満) D: 非該当

機能の評価・検証シート

1) [第1ステップ] サービスの今後の可能性の検討

施設において提供しているサービスについて、「サービス主体の適正化」「サービス水準の適正化」「サービス配置の適正化」「事業手法の適正化」という4つの視点から、その視点ごとにサービスの今後の方向性(存続・廃止)を検討します。

2) [第2ステップ] 建物の方向性の検討

第1ステップにおいて4つの視点ごとに出されたサービスの今後の方向性（存続・廃止）に従って、それぞれの建物（施設）の方向性（選択肢）を抽出します。

各ステップの考え方を一覧にすると、以下の表のとおりです。

項目	適正化の意味・視点	第1ステップ		第2ステップ	
		サービスの今後の可能性の検討 (建物の評価・検証シートによる評価)	今後の可能性があるサービスの方向性	サービスの視点からの「建物の方向性」の検討 (建物の評価検証シートによる評価)	選出された「実現の可能性のある建物の方向性」
サービス主体の適正化	<p>“市がサービスの提供を続けなければならぬか？”といった視点から民間サービスによる代替性を検討</p> <p>⇒サービスを維持しながら施設を廃止するなどすることで、トータルコストの削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 代替性（民間参入の可能性） ① 民間化の可能性はある ◇ 代替性（民間参入の可能性） ② 市が自ら運営主体として関与する必要性が高い ◇ 公共性（必要性） ③ 法律等による設置義務付けなし 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス廃止 ※左の項目の全てに該当する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 有効性（互換性） ② 同種、類似の民間施設が存在 存在しない ⇒ ◇民間譲渡の可能性 存在する ⇒ ◇廃止の可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 選出された「実現の可能性のある建物の方向性」
		<ul style="list-style-type: none"> ◇ 有効性（互換性） ② 同種、類似の他自治体施設等が存在する 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス存続 	<ul style="list-style-type: none"> 同種、類似の他自治体施設等が存在する ⇒ ◇共同利用の可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 補給金などの代替施策で対応可能 ⇒ ◇廃止の可能性
サービス水準の適正化	<p>“施設の量（数、面積）は現状のままでよいのか？”といった視点から、ニーズ等の変化に合った施設数や規模（延床面積）の見直しの可能性を検討</p> <p>⇒施設数や規模を削減することでトータルコストの削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 公共性（公益性） ① 設置目的の意義が低下している ◇ 公共性（公益性） ② 利用実態が設置目的に即していない ◇ 公共性（公益性） ③ サービス内容が設置目的に即していない 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス廃止 ※左の項目のうち1項目でも該当する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒ 廃止の可能性 建築から30年未満の施設 ◇ 有効性（互換性） ① 利用圏域 地味以外 ⇒ 転用の可能性 地味 ⇒ 地味譲渡の可能性 	
		<ul style="list-style-type: none"> ◇ 有効性（利用度） ① 過去3年間の利用者数が減少 ◇ 有効性（利用度） ② 今後の利用者数が減少見込み ◇ 有効性（互換性） ② 同種、類似の市施設が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス存続 ※左の項目の全てに該当する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 統合による施設数の削減 統合が可能な施設が周辺にある ⇒ ◇統合の可能性 統合が可能な施設が周辺にない ⇒ ◇継続利用（規模縮小）の可能性 	
サービス配置の適正化	<p>“サービスを提供する建物や場所を見直せば、コスト削減やサービスの向上につながるか？”といった視点から、サービス提供に資する建物の機能の削減の可能性を検討</p> <p>⇒施設の集約化等により、更新経費やランニングコストの削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス業務的のメリットを定量的に評価 ・複合化（集約化）の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス存続 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒ 複合化（集約化）の可能性 	
		<ul style="list-style-type: none"> ◇ 個別施設のサービス内容を評価 ・サービス内容の重複 ・施設の稼働率 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス存続 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒ 複合化（共用化）の可能性 	
		<ul style="list-style-type: none"> ◇ 有効性（利用度） ① 過去3年間の利用者数が減少 ◇ 有効性（利用度） ② 今後の利用者数が減少見込み 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス存続 ※左の項目のうち1項目でも該当する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 施設規模が600㎡以上で建築から30年を経過していない ⇒ 多目的化の可能性 	
事業手法の適正化	<p>“サービスの提供や建物の整備そのものも民間に任せられるか？”といった視点から民間活用によるコスト削減やサービス向上の可能性を検討</p> <p>⇒民間のノウハウ等を活用することにより、コスト削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 代替性（民間参入の可能性） ② 民間事業者のノウハウの活用が期待できる ◇ 効率性（コスト） ① 過去3年間のコストが増加 ◇ 効率性（コスト） ② 利用者1人当たりのコストが高い ◇ 効率性（コスト） ③ 受益者負担の割合が妥当ではない 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ サービス存続 ※民間事業者のノウハウの活用が期待でき、かつ効率性①又は②の項目のどちらか1つが該当する場合 ※受益者負担の割合の妥当性が低い場合 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 民間活力の拡大（指定管理、PFI/PPP）の可能性 ◇ 受益者負担の見直しの可能性 	

各ステップでの考え方

最終的に導き出される施設の方向性とその内容は下の一覧のとおりです。

取組み方策の種類		内容
サービスについての今後の方向性	施設の状況を加味した、施設の想定される方向性(選択肢)	
存続	「A: 統廃合」	同じ施設分類で同様のサービスを提供する施設同士で統廃合を実施します。
	「B: 複合化(集約化)」	施設分類が異なるが施設同士を複合化により集約します。
	「C: 複合化(共用化)」	施設分類が異なるが同様のサービスを提供する施設のうち、共用が可能な建物やスペースを複合化により共用します。
	「D: 多目的化」	施設が比較的新しくスペースに余裕がある場合に、古い施設の機能を取り入れて多目的化します。
	「E: 継続利用(現状維持)」	現状維持のまま継続的に利用します。 ※サービスの向上やコストの見直しについて検討します。
	「F: 継続利用(規模縮小)」	継続的に利用しますが、利用状況等により規模を縮小します。 ※サービスの向上やコストの見直しについて検討します。
	「G: 共同利用」	市の公共施設を他自治体等と共用し、他自治体等とコスト分担します。
廃止	「H: 廃止」	施設を廃止します。
	「I: 転用」	施設自体は利用可能であるため、他用途に転用します。
	「J: 民間譲渡」	施設自体は利用可能であるため、民間へ譲渡(売却)します。
	「K: 地域移譲」	施設自体は利用可能であり、利用が地域に限定している場合、地域へ移譲します。

導き出される施設の方向性とその内容

(2) 「優先的に検討すべき施設」の抽出

次に、施設分類内における個々の施設において、安全対策又は再配置などの検討を優先的に行う施設を機械的に抽出しました。

ここでは、経過年数及び耐震性(Is値)に着目し、

- ア 建築後50年以上の施設又は耐震性がない施設は、優先度が最も高い「A」
- イ 建築後30年以上50年未満の施設は、優先度が中程度の「B」
- ウ 建築後30年未満の施設については、優先度が最も低い「C」としました。

(1) (2)を踏まえ、個別施設の一次評価をまとめたものは次のとおりです。

施設名	経過年数	今後検討をすべき建物の方向性	取組の優先度
嶽山荘	45年	「B：複合化（集約化）」 「民活の拡大」 「受益者負担の見直し」	B

なお、一次評価結果に至るまでの検討内容については、「参考資料」として最後に添付します。

第7章 今後の施設の方向性

嶽山荘は、高齢者が気軽に集い、交流できる場、心身の健康の増進を図る場として大きく貢献しており、施設は当面継続するものとします。

しかし、建築後40年以上が経過して建物の老朽化が進んでいることから、大規模改修を検討する必要があります。

あわせて、平成28年度の嶽山荘2階以上の稼働率は、平均して15%を下回っており、休憩室等に他の施設を複合化させるなど、利活用について検討します。

また、利用料金については、施設管理に必要な維持管理費に比較して非常に低額であり、バスの利用についても無料であることから、適切な利用者負担について検討します。

第8章 計画期間

本計画の計画期間は平成34年度までとします。

第9章 その他

施設を取り巻く環境の変化や政策的な事情などにより、必要に応じて、本計画を見直すことができることとします。

参考資料（個別施設の一次評価の検討内容）

(1) 評価検証結果一覧

施設名	所在地	建設年	経過年数	延床面積 (㎡)	公共性 公益性 ①	公共性 公益性 ②	公共性 公益性 ③	公共性 必要性 ①	公共性 必要性 ②	公共性 必要性 ③
					今日的な視点から、設置目的の意義が低下していないか。	利用実態が設置目的に即したもとなっているか。	サービス内容が設置目的に即したもになっているか。	市民の安心・安全の確保など、市民生活を営む上での重要性は高いか。	市の施策を推進する上での必要性は高いか。	法律等により設置が義務づけられているか。
嶽山荘(老人休養ホーム)	富田西	1973年7月	44	1385.45	低下していない	設置目的に即している	設置目的に即している	重要性はさほど高くない	必要性はさほど高くない	義務付けられていない

施設名	有効性 利用度 ①	有効性 利用度 ②	有効性 利用度 ③	有効性 互換性 ①	有効性 互換性 ②	有効性 互換性 ③	代替性 民間参入の可能性 ①	代替性 民間参入の可能性 ②	代替性 民間参入の可能性 ③	効率性 コスト ①	効率性 コスト ②	効率性 コスト ③
	前年度までの過去3年間の利用者数の推移はどうか。	幼稚園や保育園、入居施設など、前年度の充足率はどうか。	今後の人口減少社会にあって、利用者数の見込みはどうか。	当該施設の利用実態から、利用圏域はどうか。	利用圏域の中で、同種、類似の施設は存在するか。	補助金などの代替施策で対応できるものか。	行政以外にサービスを提供する民間事業者等の存在を確認し、民間参入の可能性はどうか。	施設運営に民間事業者等のノウハウの活用が期待できるか。	市が施策を推進するにあたって、市が自ら運営主体として関与しなければならない施設かどうか。	前年度までの過去3年間の利用者1人当たりのコストの推移はどうか。	前年度の利用者1人当たりのコストはどうか。	前年度の収入と支出の状況から、受益者負担の割合の妥当性はどうか。
嶽山荘(老人休養ホーム)	その他	非該当	減少の見込み	準広域	存在しない	対応不可能	可能性はない	期待できる	関与する必要性はさほど高くない	その他	高い	不適正(30%未満)

(2) 一次評価結果一覧

施設名	所在地	経過年数	延床面積 (㎡)	(1) サービス主体の適正化										(2) サービス水準の適正化																												
				(1)-1 民間によるサービス提供の事例がある					(1)-2 市内に同様のサービスを提供する国県の施設がある ・周辺自治体で、周南市からアクセスの良い場所に同様のサービスを提供する公共施設がある					(2)-1 施設本来の目的が達成されている、施設整備当時と状況が変化している					(2)-2 施設の利用が少ない、利用者・対象者の減少が見込まれる ・同種施設が複数配置されている																							
				代替性 民間参入 ①	代替性 民間参入 ③	公共性 必要性 ③	有効性 互換性 ②	評価結果	有効性 互換性 ②	有効性 互換性 ③	補助金などの 代替施策で 対応できる ものか。	評価結果	公共性 公益性 ①	公共性 公益性 ②	公共性 公益性 ③	建設 経過 年数	有効性 互換性 ①	評価結果	有効性 利用度 ①	有効性 利用度 ③	利用圏域の 中で、同種、 類似の施設は 存在するか。 (県施設、民間 施設も含む。)	市有 or 他自治体 or 民間 対象施設	評価結果																			
嶽山荘(老人休養ホーム)	富田西	44	1,385.45	可能性はない	関与する必要性はさほど高くない	義務付けられていない	存在しない								存在しない	存在しない	対応不可能									低下していない	設置目的に即している	設置目的に即している	44	準広域				その他	減少の見込み	存在しない						

施設名	所在地	経過年数	延床面積 (㎡)	(3) サービス配置の適正化										(4) 事業手法の適正化										検討結果一覧表										一次評価結果 (検討すべき方向性)											
				(3)-1 複数のサービスを集約することで施設の魅力向上が期待される(利用者が共通、提供サービスに関連性がある、世代間の交流が生まれる、他地域との交流が生まれるなど)					(3)-2 施設分類が異なるほかの施設で、同様のサービスを提供している ・同様の建物やスペースを利用して目的や内容が異なるサービスを提供している					(3)-3 施設が比較的新しくスペースに余裕がある					(4)-1 公共施設に係るコストが増加傾向にある等、コスト効率が悪いと判断される ・市が直接運営する必要は無く、民間参入が可能であり、その効果が期待できるか					A: 統合	B: 複合化	C: 複合化(共用化)	D: 多目的化	E: 継続利用(現状維持)	F: 共同利用(規模縮小)	G: 共同利用	H: 廃止	I: 転用	J: 民間譲渡		K: 地域移譲	民生活の拡大	受益者負担の見直し								
				サービス集約の メリット (メリットあり or 空欄)	建設 経過 年数	評価結果	同地域内で、 施設分類が 異なるが同様の サービスを提供 している施設が 複数ある。 ※あれば○	貸館の 稼働率等を 入力	建設 経過 年数	評価結果	前年度までの 過去3年間の 利用者数の 推移はどうか。	今後の人口減少 社会にあって、 利用者数の 見込みはどうか。	延床 面積 (㎡)	建設 経過 年数	評価結果	施設運営に 民間事業者等の ノウハウの活用が 期待できるか。	前年度までの 過去3年間の 利用者1人 当たりの コストの推移は どうか。	前年度の 利用者1人 当たりの コストはどうか。	評価結果	前年度の収入と 支出の状況から、 受益者負担の 割合の妥当性は どうか。 ※公の施設のみ回答	評価結果	A: 統合	B: 複合化	C: 複合化(共用化)	D: 多目的化	E: 継続利用(現状維持)	F: 共同利用(規模縮小)	G: 共同利用	H: 廃止	I: 転用	J: 民間譲渡	K: 地域移譲	民生活の拡大		受益者負担の見直し										
嶽山荘(老人休養ホーム)	富田西	44	1,385.45	メリットあり	44	○ B: 複合化(集約化)				44			その他	減少の見込み	1,385	44								期待できる	その他	高い			○	民生活の拡大	不適正(30%未満)	○	受益者負担の見直し	○									○	○	「複合化(集約化)」 「民生活の拡大」 「受益者負担の見直し」

周南市老人休養ホーム施設分類別計画

平成 31 年 3 月

周南市福祉医療部高齢者支援課

〒745-8655

周南市岐山通 1 丁目 1 番地

TEL (0834) 22-8461

メール koreishien@city.shunan.lg.jp