周南市介護老人保健施設ゆめ風車
施設分類別計画

平成３１年(2019)３月

(令和５年(2023)３月改訂)

周　南　市

目　次

第１章　本計画の目的. 1

第２章　施設の設置目的と経緯. 1

第３章　対象施設. 1

第４章　施設の現状. 3

第５章　施設を取り巻く状況と課題. 4

第６章　今後の施設の方向性. 5

第７章　計画期間. 6

参考資料. 7

第１章　本計画の目的

周南市介護老人保健施設ゆめ風車施設分類別計画（以下、「本計画」という。）は、本市の「周南市介護老人保健施設ゆめ風車（以下、「ゆめ風車」という。）」について、今後の施設の方向性を示すものです。

第２章　施設の設置目的と経緯

ゆめ風車は、介護保険法（平成９年法律第 123 号）の定めるところにより、要介護者であって、主としてその心身の機能の維持回復を図り、居宅における生活を営むことができるようにするための支援が必要である者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話を行うことを目的として、平成 15（2003）年に設置した施設であり、周南市介護老人保健施設事業の設置等に関する条例（平成 16 年２月３日条例第１号）を定め、病院管理室が所管しています。

平成 16 (2004) 年４月の開設以来、明るく家庭的な雰囲気の中でのサービスの提供や、利用者が自立した日常生活を営むことができるように、「在宅復帰」や「在宅生活支援」を目指した取り組みを継続し、日常的な看護や介護サービスを提供するとともに、リハビリテーションの強化やショートステイの効率的受入を施設の特色として運営しています。

今後も、指定管理者である公益財団法人周南市医療公社とともに、利用者の自立支援を目指して、質の高い介護サービス事業の推進に努めるものです。

周南市内ではゆめ風車を含め、７つの介護老人保健施設がサービスを提供しています。

第３章　対象施設

本計画の対象となる施設及び位置は次のとおりです。

なお、本計画の対象となる施設の施設分類は、福祉施設です。

図表１　対象施設

施設名	所在地	地域	利用圏域
周南市介護老人保健施設ゆめ風車	周南市宮の前二丁目６番 27 号	富田西	準広域

図表 2　施設位置図

第４章　施設の現状

(1) サービスの現状

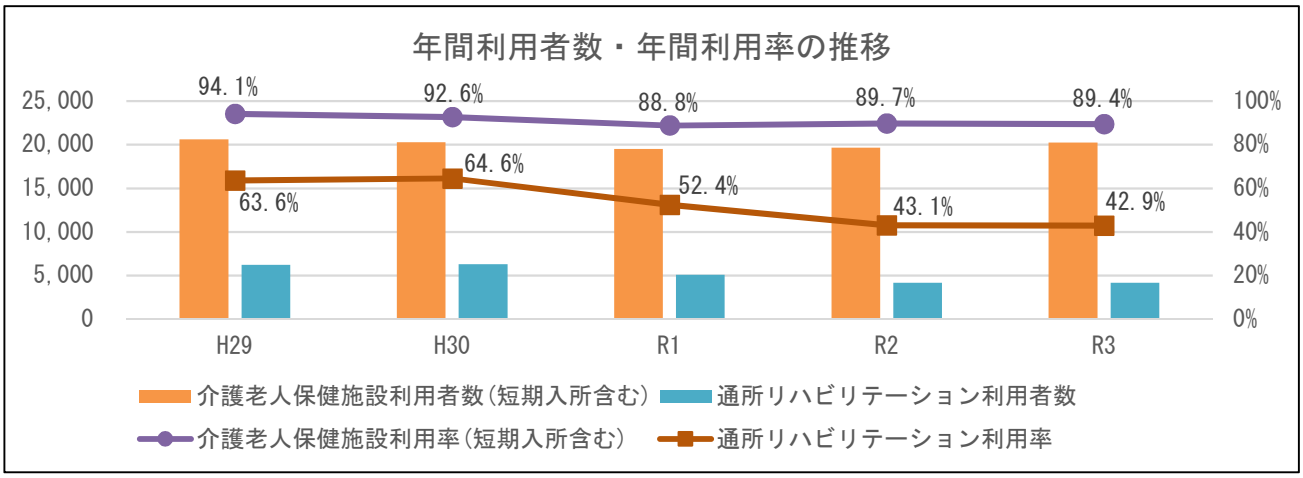
ゆめ風車では介護老人保健施設（入所）、短期入所療養介護、通所リハビリテーション、訪問リハビリテーションのサービスを提供しています。各サービスの定員は、以下のとおりです。

図表３　定員

サービス名	定員
介護老人保健施設	62 人（令和３年３月末までは 60 人）
短期入所療養介護	空床の範囲
通所リハビリテーション	40 人
訪問リハビリテーション	定員なし（令和３年 10 月からサービス開始）

図表４　各サービスの利用者数･利用率の推移

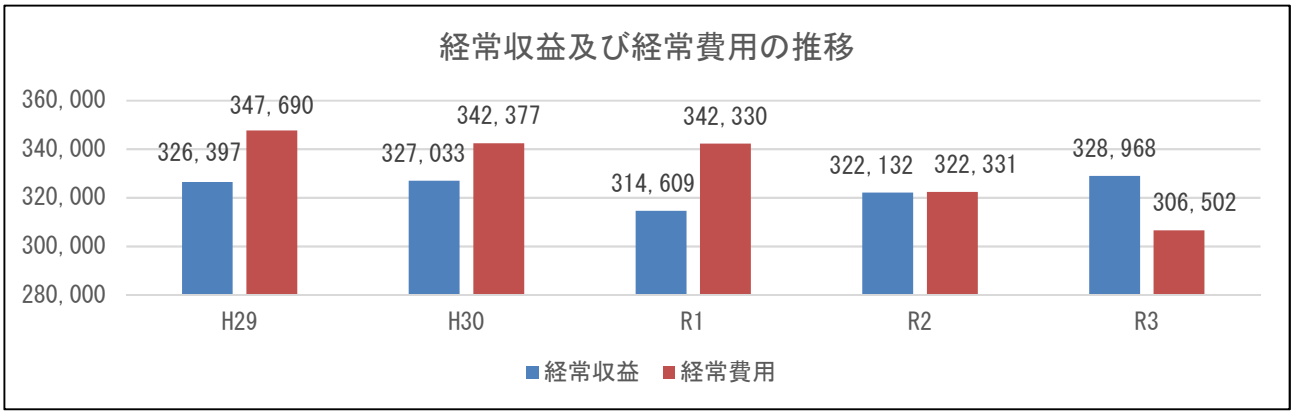
（単位：人及び％）



介護老人保健施設サービスの利用者は、令和３（2021）年度に増床したことにより回復しましたが、通所リハビリテーションサービスは主に新型コロナウィルス感染症の影響により、利用者の減少が続いています。

図表５　周南市介護老人保健施設事業の経常収益及び経常費用の推移

（単位：千円）



令和 2（2020）年度までは赤字が続いていましたが、令和 3（2021）年度は介護保健施設サービスの増床、経費の削減等により黒字となりました。

(2) 建物の現状

建物の現状は次のとおりです。なお、バリアフリーの状況の詳細を含めた建物の現状は、巻末に【参考資料 1】として添付します。

図表 6 建物の現状

↓点数が高いほど劣化が進行

施設名	総床面積（㎡）	主たる建物											
		床面積（㎡）	建築年度	主構造/法定耐用年数	法定耐用年数	耐震性	R4自主点検結果	バリアフリーの状況	ハザードマップの状況				
							総合劣化度	対応	該当	土砂	洪水	高潮	津波
介護老人保健施設 ゆめ風車	3797.31	3797.31	2004	SRC /39年	未経過	新耐震	27.80	全部対応			0.5～3m	1～2m	

＊自主点検は毎年実施

＊構造：SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）

＊法定耐用年数：地方公営企業法施行規則　別表第二号に定める耐用年数

指定管理者による維持管理が行われています。令和 3（2021）年度に実施した特定建築物定期点検において、経年によるクラック等が認められています。

第 5 章　施設を取り巻く状況と課題

(1) サービスの状況と課題

周南市の 65 歳以上の高齢者の人口は、令和 4（2022）年 3 月末時点で 46,314 人であり、総人口に対する高齢者の割合（高齢化率）は 33.4%となっています。

今後、高齢化率は年々上昇する見込みであり、それに伴い、要介護認定者数についても増加していく見込みです。

そのため、可能な限り住み慣れた地域で自立した生活を継続することができるよう、「地域包括ケアシステム」の推進に取り組み、個々の抱える課題に合わせて、「介護・リハビリテーション」や「医療・看護」などのサービスが、専門職による有機的な連携のもとに、一体的に提供されることが求められています。

このような状況の中、ゆめ風車では、医療依存度が高く、医療ケアが必要な方や集中的なリハビリにより在宅復帰を目指している方のニーズに応えるため、併設する周南市立新南陽市民病院との緊密な連携を保ち、住民の医療と福祉の増進に努めます。

(2) 建物の状況と課題

現在のところ目立った破損個所はなく、経年によるクラック等については、指定管理者による維持管理の中で、随時適切に対応しています。また、建物内の電気設備、空調

設備、給排水設備は法定耐用年数を迎えており、今後、必要に応じて修繕等を行います。

第 6 章　今後の施設の方向性

(1)　一次評価

一次評価では、今後の施設の方向性を決定するにあたり、本市作成の「機能の評価・検証シート」を用いて施設の方向性について検討を行います。

この一次評価は、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結果を導き出すものであり、**最終的な判断・決定にあたっての材料**とします。

一次評価を実施したところ、ゆめ風車の施設の方向性は、継続利用（現状維持）となりました。

なお、一次評価の検討内容等の詳細は、巻末に【参考資料 2】として添付します。

(2)　総合評価

1)　基本的な考え方

「第 5 章　施設を取り巻く状況と課題」において示したように、高齢者人口の増加に伴い要介護認定者数が増加していくことが推測される中、心身の機能の維持・回復を図り、在宅復帰・在宅療養を支援する介護老人保健施設の役割は重要です。

ゆめ風車は、併設する周南市立新南陽市民病院と一体的、効率的運営のもと、高い在宅復帰率を目指しています。

建築後 18 年が経過した施設ですが、今のところ目立った破損箇所は見受けられず、耐震性も備えており、十分にその機能を果たせる状態です。

これらのことから、ゆめ風車については今後も継続利用を図ることとし、引き続き、適切な維持管理を実施します。

2)　具体的な方針

今後の具体的な方針は次のとおりです。なお、以下の内容は、本計画の対象施設の現況を踏まえた現時点の想定であり、今後の社会経済情勢の変化や財政事情等により、見直しを行うことがあります。

図表 7　具体的な方針と実施時期（予定）

施設名	主たる建物							一次評価	総合評価	対策の内容（大規模修繕・改修、更新、解体等）				
	築年数	構造/法定耐用年数	法定耐用年数	耐震性	総合劣化度	バリアフリーの状況	ハザードマップの状況	結果		R5	R6	R7	R8	R9
介護老人保健施設ゆめ風車	18	SRC /39年	未経過	新耐震	27.8	全部対応	洪・高	継続利用（現状維持）	**継続利用**					

第７章　計画期間

本計画の計画期間は、令和９（2027）年度までとします。

なお、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とします。

【参考資料１（第４章関係）】建物の現状一覧（詳細）

第４章に記載した建物の現状について、自主点検及びバリアフリーの状況の詳細を含めた内容は次のとおりです。

図表 8 建物の現状一覧（詳細）

↓点数が高いほど劣化が進行

施設名	総床面積（㎡）	主たる建物					R4自主点検結果																																	バリアフリーの状況					ハザードマップの状況				
							【建築編】															【設備編】																										
							1構造部材	2外壁、防水			3扉、窓			4床、階段		5壁、天井		6附帯設備			7敷地	1電気設備							2機械設備																				
		床面積（㎡）	建築年度	主構造／法定耐用年数	法定耐用年数	耐震性	基礎	屋根	ドレン・とい	外壁・ひさし	扉	窓	防火戸	床仕上	階段	内壁	天井	擁壁	門扉	塀（ＣＢ、フェンス等）	排水設備（側溝）	分電盤	照明器具	スイッチ・コンセント	自動火災報知装置	外灯	非常用照明	避難口誘導灯	エアコン	排煙設備	換気設備	屋内消火栓	給排水配管	ボイラー・給湯器	タンク類	衛生器具	総合劣化度	対応	エレベーター・手すり	入口の段差解消	施設内の段差解消	多目的トイレ	該当	土砂	洪水	高潮	津波
介護老人保健施設 ゆめ風車	3797.31	3797.31	2004	SRC /39年	未経過	新耐震	A	B	B	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	B	A	A	A	A	A	A	27.80	全部対応	○	○	○	○			0.5～3m	1～2m	

＊自主点検結果

・自主点検による劣化度を建物の部位ごとにA～Cで判定する。

Ａ：劣化がなく建物の利用に支障なし

Ｂ：劣化はあるが建物の利用に支障なし

Ｃ：劣化があり建物の利用に支障が生じている又は生じるおそれがある

・総合劣化度：建物の築年数、構造、自主点検による劣化度を考慮した、その時点における建物の状況を示す。点数が高い施設ほど、劣化が進んでいる。

【参考資料２（第６章関係）】一次評価

一次評価では、今後の施設の方向性を決定するにあたり、本市作成の「機能の評価・検証シート」を用いて施設の方向性について検討を行います。

(1)施設の方向性の検討

まず、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、今後の可能性を検討し、存続・廃止といった方向性を検討します。

次に、サービスの視点からの建物の方向性を検討し、統廃合・複合化・多目的化・継続利用・共同利用・廃止等実現可能性がある建物の方向性を導きます。

ここでの検討等の内容は、次のとおりです。

		第1ステップ		第2ステップ	
視点	適正化の意味・視点	サービスの方向性の検討	導き出される サービスの方向性	建物の方向性の検討	導き出される 建物の方向性
サービス主体の適正化	「市がサービスの提供を続けなければならないか？」といった視点から民間サービスによる代替性を検討 ⇒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	◇ 民営化の可能性がある ◇ 市が自ら運営主体として関与する必要性が低い ◇ 法律等による設置義務付けなし	◇ サービス廃止 ※左の項目の全てに該当する場合	◇ 同種、類似の民間施設の存在 存在しない ⇒ 存在する ⇒	◇ 民間譲渡 ◇ 廃止
		◇ 同種、類似の他自治体施設等が存在する	◇ サービス存続	◇ 同種、類似の他自治体施設等が存在する ⇒	◇ 共同利用
		◇ 補助金などの代替施策で対応可能	◇ サービス廃止	◇ 補助金などの代替施策で対応可能 ⇒	◇ 廃止
サービス水準の適正化	「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、市民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 ⇒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	◇ 設置目的の意義が低下している ◇ 利用実態が設置目的に即していない ◇ サービス内容が設置目的に即していない	◇ サービス廃止 ※左の項目のうち1項目でも該当する場合	◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒	◇ 廃止
				建築から30年未満の施設 ◇ 利用圏域　地域以外 ⇒ 地域 ⇒	◇ 転用 ◇ 地域移譲
		◇ 過去3年間の利用者数が減少 ◇ 今後の利用者数が減少見込み ◇ 同種、類似の市施設が存在	◇ サービス存続 ※左の項目の全てに該当する場合	◇ 統廃合による施設数の削減 統廃合が可能な施設が周辺にある ⇒ 統廃合が可能な施設が周辺にない ⇒	◇ 統廃合 ◇ 継続利用（規模縮小）
サービス配置の適正化	「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らないか？」といった視点から、サービス提供に資する建物の総量の削減の可能性を検討 ⇒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	◇ 複合化（集約化）の検討	◇ サービス存続	◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒	◇ 複合化（集約化）
		◇ 個別施設のサービス内容を評価 ・サービス内容の重複 ・貸館の稼働率	◇ サービス存続	◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒	◇ 複合化（共用化）
		◇ 過去3年間の利用者数が減少 ◇ 今後の利用者数が減少見込み	◇ サービス存続 ※左の項目のうち1項目でも該当する場合	◇ 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
事業手法の適正化	「サービスの提供や建物の整備そのものも民間に任せることができないか？」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 ⇒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	◇ 民間事業者のノウハウの活用が期待でき、過去3年間のコストが増加、あるいは利用者1人当たりのコストが高い ◇ 受益者負担の割合が妥当ではない	◇ サービス存続 ※受益者負担の割合の妥当性が低い場合		◇ 民間活力の拡大（指定管理、PFI/PPP） ◇ 受益者負担の見直し

これらの検討により、導き出される施設の方向性と具体的な内容は、次のとおりです。

方向性	内容
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。
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化します。
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。
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。
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。）
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。）
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	施設を廃止します。
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。
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。
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。

図表 9　一次評価結果

施設名	(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 必需性 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	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	建築 経過 年数 （R4.4.1時点）	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	有効性 互換性 ②			評価結果	
	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。	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。	法律等により 設置が義務づけ られているか。	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 他官公庁 or 民間			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 他官公庁 or 民間	対象施設	補助金などの 代替施策で 対応できる ものか。			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 ものとなって いるか。	サービス内容が 設置目的に 即したものに なっているか。		当該施設の 利用実態から、 利用圏域は どうか。		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。	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		
介護老人保健施設ゆめ風車	可能性がある	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	存在する	民間			存在する	民間	民間の介 護老人保 健施設	検討の余地あり			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	18	広域			その他	増加の見込み	存在する	民間	民間の介 護老人保 健施設		

施設名	(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
	(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：統廃合	B：複合化（集約化）	C：複合化（共用化）	D：多目的化	E：継続利用（現状維持）	F：継続利用（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）	建築 経過 年数 （R4.4.1時 点）	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。 ※あれば〇	貸館の 稼働率等を 入力	建築 経過 年数 （R4.4.1時 点）	評価結果	有効性 利用度 ①	有効性 利用度 ③	延床 面積 （m^2）	建築 経過 年数 （R4.4.1時 点）	評価結果		代替性 民間参入 ②	効率性 コスト ①	効率性 コスト ②		効率性 コスト ③	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。						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。		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															
介護老人保健施設ゆめ風車		18				18		その他	増加の見込み	3,797.31	18				3年連続で減少	妥当		非該当					○									「継続利用（現状維持）」

周南市介護老人保健施設ゆめ風車
施設分類別計画

平成３１(2019)年３月

（令和５(2023)年３月改訂）

健康医療部　病院管理室
〒746-0017　周南市宮の前二丁目３番１５号
電　　話　0834-61-3092
Ｆ Ａ Ｘ　0834-61-2501
電子メール　byouinkanri@city.shunan.lg.jp