

社会福祉法人阪神福祉事業団
西宮市山口町拠点施設等再整備構想

令和8年1月

社会福祉法人 阪神福祉事業団

1 社会福祉法人阪神福祉事業団設立の趣旨

社会福祉法人阪神福祉事業団（以下「事業団」という。）は6市1町（尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、猪名川町）が一体となって、地域住民の福祉の増進を図ることを目的として、昭和39年12月9日に設立認可を受けた。

事業団は、6市1町で構成する阪神広域行政都市協議会における社会福祉施設の共同経営構想の中で、全国で初めての広域行政が設立した社会福祉事業団として誕生し、以来阪神間の福祉ニーズに応え、6市1町の福祉行政と密接な連携をとりながら事業展開を図ってきた。

2 各拠点・各施設の概要

事業団の各施設は、西宮市山口町と西宮市田近野町、宝塚市東洋町の3拠点において運営をしている。

(1) 西宮市山口町（整備構想敷地）

ア 福祉施設

敷地総面積62,171.6㎡の中に、建物総面積14,283.9㎡の規模で施設が設置され、美しい自然環境の中でななくさ白寿荘・新生園の2施設の利用者221人が生活をしている。

（現員数は令和7年12月1日時点）

施設種別	施設名	開設年月日	入所定数	現員
特別養護老人ホーム	ななくさ白寿荘（つどい）	昭和50年4月1日	165人	62人
	ななくさ白寿荘（いぶき）	昭和62年4月1日		107人
障害者支援施設（施設入所支援、生活介護）	ななくさ新生園	平成5年4月1日	50人	52人
合 計			215人	221人

イ 給食センター・阪神福祉センター診療所（複合用途施設）

施設種別	施設名	開設年月日	建物面積
給食提供施設（1階）	給食センター	昭和58年10月1日	2,226.8㎡ （内、給食センター分615.44㎡）
医療機関（2階、3階）	阪神福祉センター診療所		

(2) 西宮市田近野町

敷地総面積6,989.1㎡の中に、ななくさ学園及びななくさ清光園を設置し、建物総面積5,448.6㎡の規模の施設で、2施設合わせて111人の利用者が生活している。

(現員数は令和7年12月1日時点)

施設種別	施設名	開設年月日	入所定数	現員
障害児入所施設 併設障害者支援施設	ななくさ学園	昭和40年12月1日	50人	50人
障害者支援施設 (施設入所支援、生活 介護)	ななくさ清光園	平成14年4月1日	60人	61人
合 計			110人	111人

(3) 宝塚市東洋町

敷地総面積10,000.1㎡の中にななくさ育成園と隣接して令和6年12月12日より移転改築したななくさ厚生院を設置し、利用者231人が建物総面積10,950.8㎡の規模の施設で生活をしている。

(現員数は令和7年12月1日時点)

施設種別	施設名	開設年月日	入所定数	現員
救護施設	ななくさ厚生院	昭和43年7月10日	100人	107人
障害者支援施設 (施設入所支援、生活 介護)	ななくさ育成園	昭和45年4月1日	125人	124人
合 計			225人	231人

3 整備構想の基本方針

事業団は、西宮市山口町の当該敷地が都市計画法上の市街化調整区域で土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域内でもあったことから、老朽化に伴う施設の建て替えにあたっては、順次、地区外（西宮市田近野町、宝塚市東洋町）で用地を確保し建て替えを行ってきた。

現在、西宮市山口町の敷地内では、給食センター・診療所（複合用途施設）、特別養護老人ホームななくさ白寿荘（つどい棟、いぶき棟）、障害者支援施設ななくさ新生園を運営している。

障害者支援施設ななくさ新生園については、令和7年度に大規模改修工事を実施しており、残りの2施設についても、老朽化が進んでいるものの再整備をしながら山口町に存置し今後も活用していく方針である。

このような方針の中、西宮市山口町に存置する施設の将来を見据え、利便性の向上、施設の長寿命化を図り、災害対策にも対応した再整備を行う。

4 現状と課題

(1) 給食センター（1階）

給食センターは西宮市山口町施設のセントラルキッチン方式で施設利用者や職員約300人の食事提供を担っている。利用者の重度・高齢化に伴い形態別食（一口加工、刻み食、ソ

フト食等）や各種疾病に対する療養食を利用者個々の状況に応じた食事を提供している。

一方で、昭和58年に開設後40年以上が経過する中で空調・換気設備、給排水・給湯設備、照明基盤等の電気設備の老朽化に伴う機器の不具合や修繕頻度が増えている。厨房内の床面は湿式仕様であることや汚れ、剥がれによる滑りやすい状況、厨房機器の入替による動線の悪さが目立つ。併せて、事務室、更衣室、トイレ等の狭隘な環境や屋外に設置していた休憩室を令和7年度に実施したななくさ新生園・受水槽等共用施設改修工事にて撤去したことによって休憩室の確保も難しくなっている。

(2) 診療所（2階、3階）

阪神福祉センター診療所は内科、精神科、歯科の3科を運営し施設利用者の健康管理の充実と職員の健康管理（産業医活動）を行っている。また、保険予防活動として職員採用前健診、新型コロナウイルスやインフルエンザワクチン接種等の各種ワクチン接種を実施している。

一方で、空調、給排水、給湯管の老朽化や過去の増設等により不必要管等が天井に存置されており、新規で空調機器を導入することが困難な状態となっている。床や壁の剥がれやトイレや手洗い場の狭隘さにより車椅子利用者が使いにくい環境や、玄関周辺の照明の暗さ、内科や歯科、精神科の受診患者の出入りと1階給食センターからEVで上がってくる温冷配膳車と動線が重なることで受診患者との接触リスクがある。また、感染症発生時に対応可能な診察室や待合室の未整備、正面出入口が非感染者と同一であることも課題である。

(3) 白寿荘配管関係及び1階総務課等管理部門

ア 白寿荘全体

白寿荘つどい棟は平成26年度、同じくいぶき棟も令和3年度に改修工事を行っているが、特に給水管、給湯管については更新を実施しておらず、漏水の頻発度が増してきている。天井内には既存の不必要管と思われるものが多数存置されているため迅速な修繕対応が難しい状況である。また、建築的には屋上防水の耐用年数も近づいているとともに、屋外型キュービクルの故障や不具合も頻繁に起きている。

イ いぶき棟地階

地階廊下、男女更衣室は斜面地における建築でありほぼ地下状態の湿った土と接しており湿度が高い状態で天井等のカビ、廊下の結露が多く見られている。

ウ つどい棟1階

理事長室、総務課、会議室等の法人の管理部門として活用しているが、内装の劣化が進んでいることや、狭隘さにより動線の不具合等が見られる。職員トイレも劣化が進み湿式による臭いや湿気等の不衛生な状態となっている。また、躯体部分では玄関に繋がる外部階段や壁には劣化による欠損等が見られている。

(4) 旧厚生院・旧職員宿舎及び西宮市山口町内敷地

ア 旧厚生院・旧職員宿舎

旧厚生院は令和6年に宝塚市東洋町に移転改築後、新生園大規模改修工事中の仮住まいや給食センター・診療所改修工事中に給食業務で仮使用する予定であり工事完了後は未使用となる。旧職員宿舎（男子寮（2階建て）、女子寮（2階建て）、宿舎（3階建て））も現

在利用がない状態である。

平成22年に学園が西宮市田近野町に移転改築し、令和元年には育成園も宝塚市東洋町に移転改築しており2施設解体後は更地となっている。当敷地は土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（土石流）の指定区域内の斜面地にあることから白寿荘、新生園等への災害対策が必要である。

イ 西宮市山口町内敷地

西宮市山口町内敷地の構内道路は劣化によるアスファルト舗装の剥がれや側溝のひび割れが目立つことや外灯の不具合箇所が多数あり夜間の安全確保に支障をきたしている。また、敷地上部（南側）から旧学園、旧育成園、旧厚生院を建設しており、不要な埋設配管や電気設備、ななくさ新生園受水槽等共用施設改修工事後の不要となった高架水槽・中間受水槽が存置されている。

また、敷地全体の植栽について、施設移転後の植栽等が整備されておらず倒木の危険も見られているとともに、西宮市山口町敷地の出入口であるセンター門扉は、不具合により開閉が困難な状態となっている。防犯カメラの設置も含めて敷地全体の安全性を確保する必要がある。

5 再整備内容の方向性

基本方針を踏まえた各施設等の整備内容は、次のとおりである。

(1) 給食センター・阪神福祉センター診療所改修工事（昭和58年建築）※整備概要は別添1図参照

ア 給食センター（1階部分）※別添1参照

(ア) 厨房

- ・スケルトンリノベーションを行う。（内装（床、壁、天井）を全面的に改装）
- ・床は湿式方式から乾式方式に改修
- ・厨房機器や衛生器具の再配置に応じで、自立壁を設ける。
- ・給水、給湯設備、消火設備、電気設備、空調・換気設備を全面的に撤去、更新する。
- ・建具は全面的に取替
- ・厨房以外の各諸室は、全面改修する。（必要に応じ間仕切り方の見直しを行う。）

(イ) 機械室

- ・機械室内には、ガス給湯ボイラ（付随する給湯配管、ガス配管設備共）及び屋内消火栓用ポンプ機能のみを残し、不要なポンプ類、配管類、防油堤、機械基礎等は全て撤去する。
- ・ガス給湯ボイラは機械室内で配置換えし、不燃区画とすると共に必要換気設備を整備する。
- ・貯湯槽は更新する。
- ・平成5年に増築した既存温冷配膳車置場を撤去・再増築（25㎡程度）を行う。（※既存→耐火建築物不適格を是正するため。）
- ・屋内消火栓用ポンプユニットも更新（再配置）し、消火ポンプ室として不燃区画し、

換気設備を設ける。

- ・不燃区画以外の部分は、職員の休憩、更衣室等の機能を持たせるスペースとして活用する。内装は天井を張るほか壁面は合板にクロス張りなどの内装を施す。

イ 診療所（内科、歯科、精神科）

（ア） 2階部分

- ・スケルトンリノベーションを行う（玄関を含む。）
- ・受付付近はカウンター等を設けて使いやすく、受付から待合、診察への動線の確保。
- ・玄関ホールは、明るい色調で整備し直す。一般診療所として分かりやすく引き立つよう、玄関ホールの前後を明るい色調で整備し直す。
- ・既存歯科更衣室、技巧室を改修し感染症対応室兼診察室の新設を行い、新たに感染対応入り口を設ける。
- ・給排水設備配管は、更新を原則とするが、建物下の排水管で更新が困難なところは更生工事を行う。
- ・トイレの拡張及び新設、衛生器具は全て更新する。
- ・給湯方式は、ガス式から全て電気式（貯湯式電気温水器の設置）とする。

（イ） 3階部分

- ・3階は、部分改修とする。
（①職員食堂、②流し台・湯沸室等、③トイレ、④医局、⑤倉庫、⑥更衣・休憩室、廊下）
- ・改修する諸室は、内装（床、壁、天井）の更新とする。必要に応じ簡易間仕切りのやり替えを行う。（外部開口部は現状のまま。）
- ・廊下は、床塩ビシートの張り替えを行う。
- ・改修する諸室等に設置されている衛生器具、配管、照明、空調設備は、更新する。

ウ 渡り廊下改修

- ・構造体は再利用し、外装材（アルミサイディング）及び内装材は原則全てやり替える。
- ・屋根は防水改修（樋共）する。
- ・照明設備は更新する。
- ・南側に隣接するななくさ新生園との渡り廊下の更新をする。

エ 外壁改修

- ・既存の仕上げ塗材に含有（想定）しているアスベストの除去工事を行う。
- ・外壁の仕上げ塗材をやり替える。（平成26年度実施）

オ 屋上防水改修

- ・屋上防水（塔屋含む。）を全面改修する。
- ・屋根ドレイン、堅樋のやり替えをする。

カ 昇降機（No.2）の更新

- ・昇降機（No.2）を更新する。
（既存 人荷用 9人乗り 積載荷重 600kg）
- ・昇降機（No.1）は、撤去、昇降路は閉鎖し床を張りトイレ等の用途に活用する。

キ 旧厚生院厨房施設改修工事

給食センター厨房施設改修工事中における代替施設として旧厚生院 1 階配膳室等を改修する。

(2) 特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事※整備概要は別添 2 図参照

- ・ つどい棟（平成 26 年度更新）・いぶき棟（平成 28 年度更新）の屋上防水の更新を行う。
- ・ 白寿荘（つどい棟・いぶき棟）全体の給排水管、給湯管等の更新工事を行う。
- ・ 白寿荘（いぶき棟地階）廊下、更衣室の換気等改善（結露対策）工事を行う。
→いぶき棟地階は、斜面地建築され廊下及び更衣室の壁はほぼ地下状態の湿った土と接している。当該廊下や更衣室は常時外気湿度よりも高い状態にある。このため、壁の断熱や換気設備の改修を行う。
- ・ つどい棟・いぶき棟のキュービクルの更新（計 2 基）
- ・ 白寿荘（つどい棟 1 階【法人管理部門】）のリノベーション（各諸室の内装及び衛生器具等の更新、一部間仕切り位置の変更等）

(3) 旧厚生院、旧職員宿舎（3 棟）の解体撤去工事※整備概要は別添 3 図参照

- ・ 旧厚生院（延べ面積 2,002.37 m²）の解体撤去
- ・ 旧職員宿舎 3 棟（①職員宿舎（2 階建て 延べ面積 162.24 m²）、②女子寮（2 階建て 延べ面積 478.30 m²）、③職員宿舎（3 階建て 延べ面積 323.24 m²））の解体撤去
※旧厚生院の撤去については、令和 2 年度に設計・積算済（但し、設計内容の一部見直しを要す。）

(4) 旧男子寮減築再整備工事（RC 造 2 階建て→平屋建て倉庫へ用途変更）※整備概要は別添 4 図参照

- ・ 旧男子寮（RC 造 2 階建て）は、屋上庇などが露筋しているため、2 部分を撤去し、2 階スラブを屋上階（防水工事を伴う）とする。また、1 階居室や廊下等を倉庫に転用する改修を行う。

(5) 旧学園、旧育成園、旧厚生院及び旧職員宿舎（3 棟）の跡地ほか整備工事※整備概要は別添 5 図参照

旧学園、旧育成園（撤去済）、旧厚生院及び旧職員宿舎（3 棟）の撤去跡地を含め敷地全体にわたって、次の項目の整備工事を行う。

ア 駐車場整備工事

旧厚生院及び旧職員宿舎の跡地は駐車場としアスファルト舗装を行う。また、旧厚生院跡地の一部は利用者の憩いの場（ベンチや日除け等）として整備をする。

イ 敷地内雨水排水整備工事

当敷地は土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（土石流）の指定区域内の斜面地にあり、旧学園、旧育成園撤去跡地、旧厚生院撤去跡地、旧職員宿舎撤去跡地などの整地（大半は駐車場利用）を行うとともに豪雨時における雨水排水を敷地の東側の「ななくさ川」及び西側の「ななき川」に分散放流するべく整備工事を行う。

また、既存施設（白寿荘、新生園、給食センター・診療所）の敷地の上部側に豪雨時にお

ける土砂の流れ込み防止のため、L型擁壁（高さ=GL+500mm 程度）などを築造、取り囲みの整備も併せて行う。

ウ 白寿荘いぶき棟旧玄関前屋外スロープ延長再整備工事

現況の白寿荘いぶき棟旧玄関前のスロープ（勾配 1/6）の延長再整備を行う。（勾配 1/15 以上にする）併せて玄関前を多用途（車両の転回やゴミ置き場等）に活用できるスペースを設ける。

エ ななくさ川・ななき川管理用階段設置工事

ななくさ川及びななき川への管理用階段（単管足場程度）を設ける。

オ 敷地内構内道路の舗装及び側溝等再整備工事

構内道路（メイン部分）のアスファルト舗装及び側溝の再整備を行う。

カ 敷地内外灯再整備工事

現在、敷地内の要所に管理用の外灯が設置されているが、老朽化が進んでいることや施設数が減少した現状を踏まえ、今後の管理のあり方を見据え、既存外灯を撤去し、敷設替えを行い、今後の管理のあり方にふさわしい外灯を要所に設置する。

キ 旧厚生院及び白寿荘いぶき棟裏側ピット及び土砂撤去他工事

旧厚生院裏側ピット回りの整備や白寿荘いぶき棟裏側ピットの土砂堆積撤去工事を行う。また、両か所の日常的な保安全管理としてカメラの設置を行う。

ク 敷地内植栽の整備

旧育成園北側坂道、女子寮、男子寮付近の植栽の整備を行う。

ケ センター門扉の更新

センター門扉は経年劣化により門扉の滑車の不具合、門扉連結部分の破損により開閉が困難な状態であるため、開閉がしやすく防犯対策を兼ねた門扉の更新を行う。

コ 防犯カメラの設置

西宮市山口町の敷地については、出入口周辺に加え敷地全体の防犯性を高める必要がある。特に、センター門扉をはじめとする出入口の管理状況や敷地内の見通しを踏まえ、防犯カメラを設置することで、不審者の侵入抑止や事故・トラブル発生時の状況確認を可能とし、利用者および職員が安心して利用できる環境の整備を行う。

サ ゴミ置き場の解体及び設置

現在のゴミ置き場は敷地内共通のゴミ置き場であるが、各施設からの動線と利便性を考慮し、新生園側のゴミ置き場として旧厚生院解体後の跡地に新たなゴミ置き場（可燃、不燃、オムツ、リサイクル、粗大ゴミ等）を設置する。白寿荘側においても、職員の動線を考慮した新たなゴミ置き場を設置する。

(6) 再整備計画の方向性および変更の可能性について

上記の再整備内容の方向性については、今後、CM業者等と工事内容の詳細な擦り合わせを行う中で、必要に応じて工事内容を変更する場合がある。

6 整備手法

改修工事などの整備方式には、主に設計と施工等を別々に発注する「従来方式」、設計と施工

を一括発注する「DB（デザインビルド）方式」、設計中に施工者が参画し共同で事業を行う「ECI（アーリー・コントラクター・インボルブメント）方式」などが考えられるが、各手法のメリット、デメリットを勘案し、最適な整備手法を選定する必要がある。さらに、本事業団には建築、電気、機械設備等の専門技術者がいないことから設計施工全般に渡って業者の監理監督が困難といった問題も踏まえた検討が必要である。

(1) 整備手法の種類と特徴

ア 設計・施工分離発注方式（従来方式）

設計者、施工者をそれぞれ選定・発注する方式で、設計者は設計委託仕様書、施工者は設計図書に基づいてそれぞれ入札を行い選定することになる。本事業団ではこれまでこの手法で整備等を実施してきた。基本設計・実施設計を設計事務所が一貫して行うため、発注者要求を設計に反映し易いのがメリットである。一方、工事費が入札時まで不明のため、入札不調等、事業の不確実性リスクが高いことがデメリットである。さらに、今般、本事業団では技術者の確保が困難なため、複雑な調整やチェックが必要な工事については、十分に発注者側の監理監督やチェック体制の構築が困難といった問題もある。

イ DB（デザインビルド）方式

基本設計から施工までを一括して発注する方式である。発注者が求める機能・性能及び施工上の制約等を契約条件として提示し、発注する手法である（性能発注）。施工者のノウハウを反映した設計や施工者の固有技術を活用した設計が可能となり、コスト・工期を早期に確定しやすいことがメリットである。また、入札不調というのがなく業者選定を一回でできるため、設計・施工分離発注方式に比べ契約に至るまでの手続き期間が短縮できる。一方、発注者側に技術的支援ができる職員がいなければ発注者や設計者の視点によるチェック機能が働きにくく、施工者の視点に偏った設計になるリスクがあることがデメリットである。

ウ ECI（アーリー・コントラクター・インボルブメント）方式

設計は、設計事務所が行うが、設計段階から施工者が技術協力者として関与する方式である。技術協力実施期間中に施工性を検討し、数量、仕様を確定した上で工事契約を行う。基本設計から施工者と技術協力委託契約を行う場合もある。実施設計段階で施工者の技術力が導入できる。また設計事務所による品質管理のもと、実施設計着手前にコスト・工期に関する目処をつけることができるのがメリットである。一方、設計調整期間が増加するため、全体スケジュールは長くなる可能性があることがデメリットである。

(2) 今回採用する整備スキーム




今回、西宮市山口町における整備構想は、中期目標として令和9年度から令和11年度までに完了することを目途にしているが、給食センター・診療所や白寿荘の改修をはじめ、土砂災害対策も考慮した敷地全体にわたる整備工事を目標としている。また、給食センター・診療所は利用者の食事提供や健康管理を担うため、業務を止めることが出来ず、白寿荘の給排水管の更新、1階の総務課等の一部改修も利用者の生活や業務に支障をきたさないよう居ながら工事となるために、代替設備の確保も含め、最短で効率的に事業を進める必要がある。

こうした整備の場合、敷地全体を見通し、後戻り工事が起こらないよう、計画的な工程（工期短縮）を立て経済的で効率的な設計及び施工が求められる。

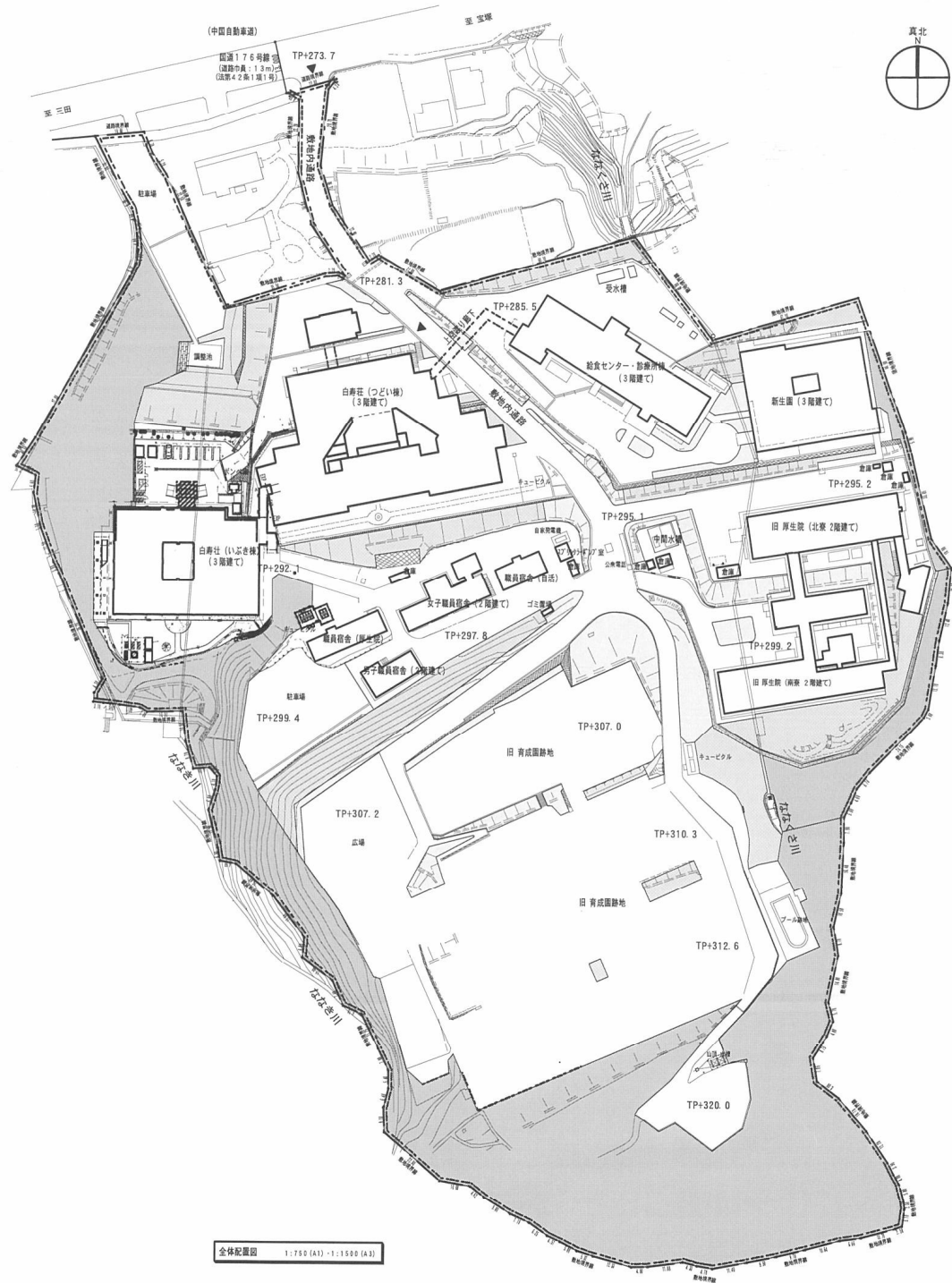
このように多岐にわたり調整が難しく輻輳する工事の場合、前記6(1)イで示したDB（デザインビルド）方式による整備手法が最も望ましいと考えられるため、本整備構想の実現にあたっては、DB（デザインビルド）方式を採用し実施していくことにする。

また、DB（デザインビルド）方式を採用した場合のデメリットとして挙げた「施工者の視点に偏った設計になるリスク」については、特に事業団において、建築、電気、機械設備等の専門技術者がいないことから、設計（基本＋実施設計）から竣工までの期間において、設計施工者と独立した発注者側の立場でアドバイスや管理できる専門会社（CM（コンストラクションマネジメント）事業者）に管理委託することで、リスクを回避し、施工者の視点に偏った設計にならないよう、コスト低減及び品質確保の両立の実現を図ることとする。

7 整備スケジュール（案）

	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
業務内容	R8.4月 CM業者と契約 （業務内容） ・設計施工者選定準備段階業務 （要求水準書【基本計画】の作成・設計施工者選定準備） ・設計施工者選定支援業務 （発注者に係るスケジュール管理・質疑回答作成支援・設計施工者選定に係る技術提案の検証・評価・設計施工者選定に係る入札又はプレゼンテーションの実施・見積書の確認・検証・契約内容の確認・助言） ・共通業務 （プロジェクト情報管理・定例会議出席・関係部門への説明支援・打ち合わせ及び記録・業務計画書の作成）他	DB事業者の設計・施工に関する発注者の管理監督支援 ・スケジュール管理 ・設計図面、施工方法等の確認・検証等 ・設計変更に係る管理支援 ・発注者が行う中間・完成検査支援 ・予算管理支援		
期間	DB業者選定 	基本・実施設計 	施工 	施工

以 上

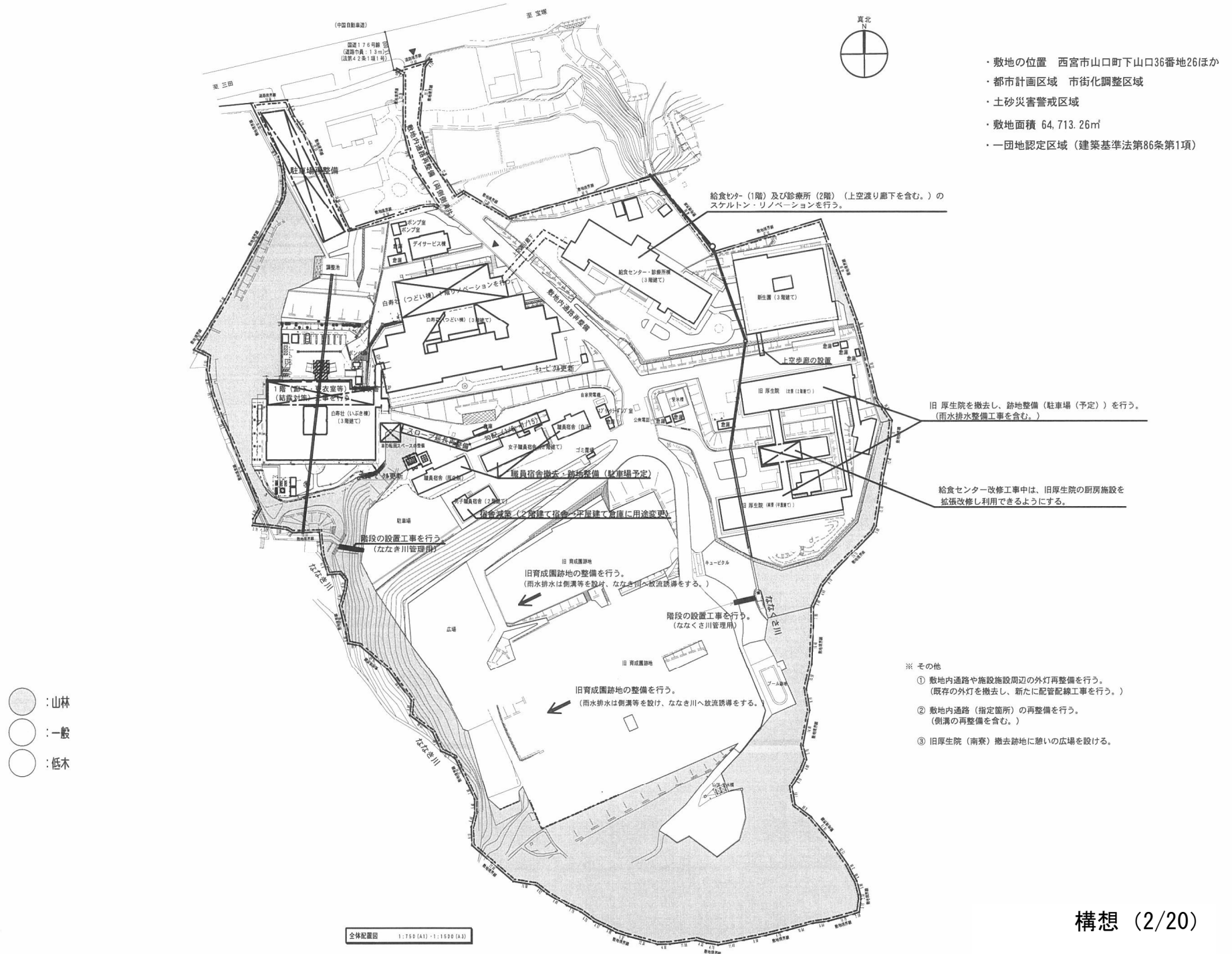


- ・敷地の位置 西宮市山崎町下山口36番地26ほか
- ・都市計画区域 市街化調整区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・敷地面積 64,713.26㎡
- ・一団地認定区域 (建築基準法第86条第1項)

- : 山林
- : 一般
- : 低木

全体配置図 1:750 (A3) - 1:1500 (A3)

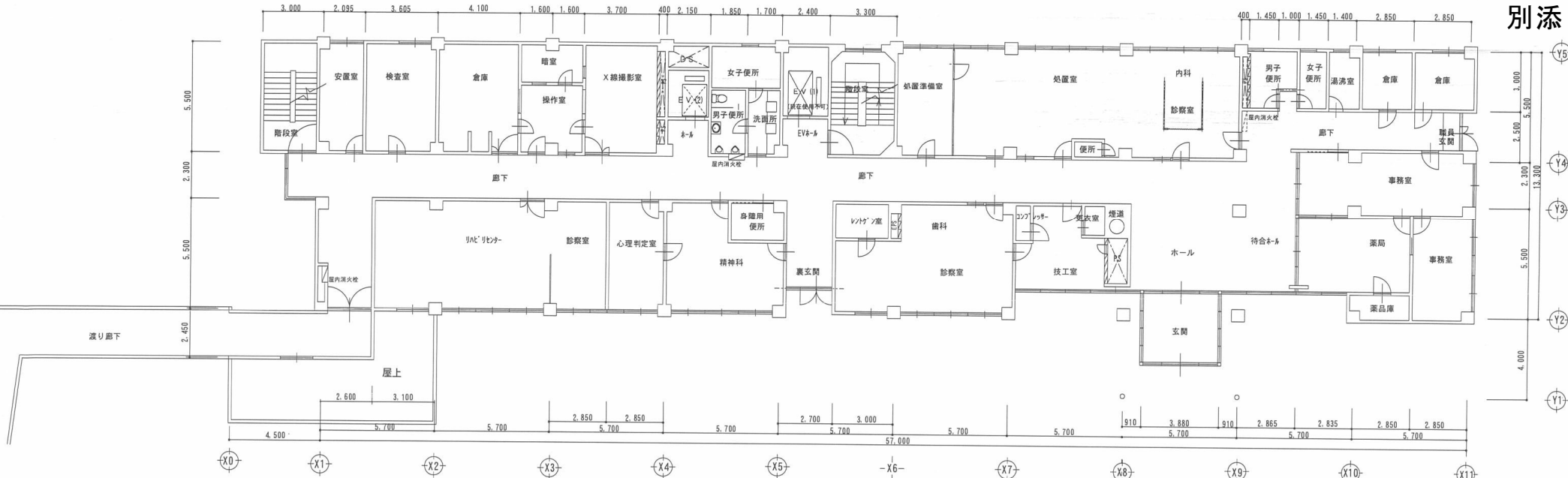
現況配置図 構想 (1/20)
S=1/1500 (A3)



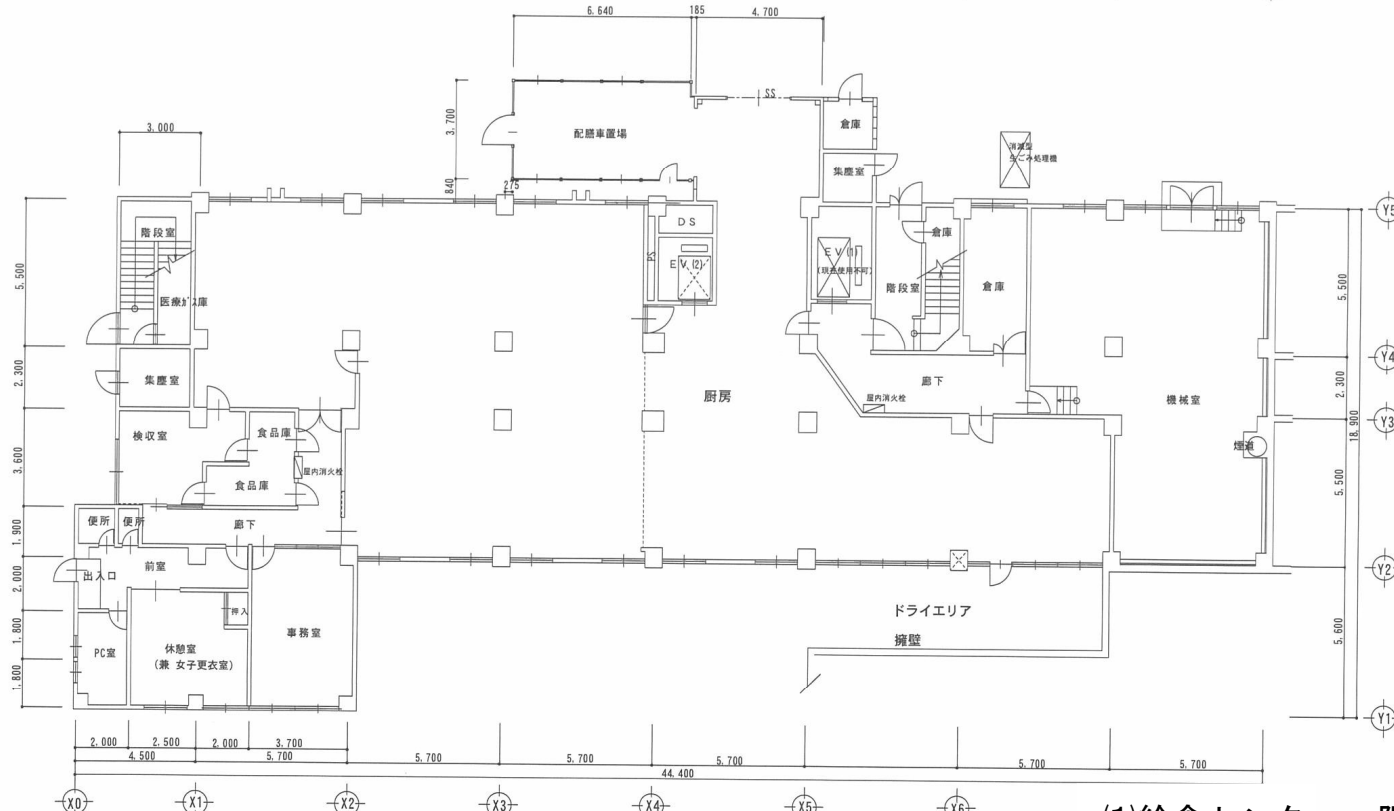
構想 (2/20)

全体整備総括図

別添 1



2 階平面図 S=1/200

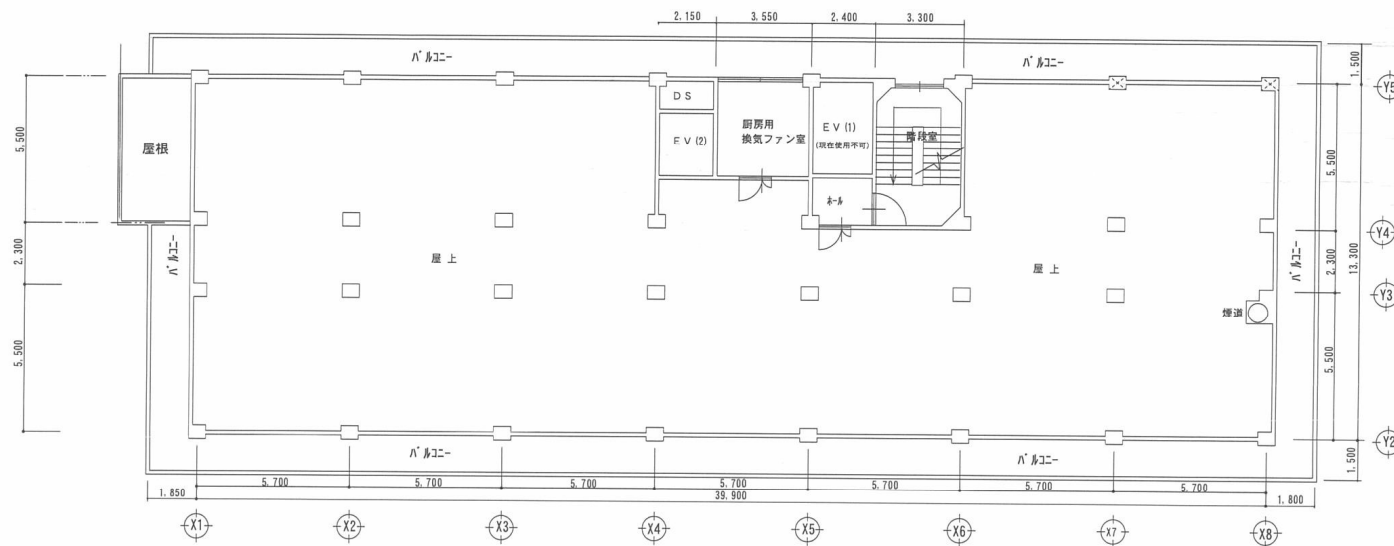


1 階平面図 S=1/200

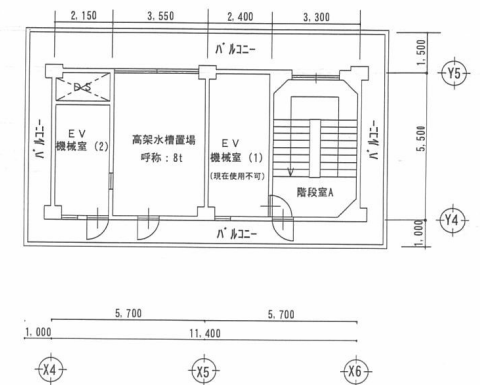
現況図

構想 (3/20)

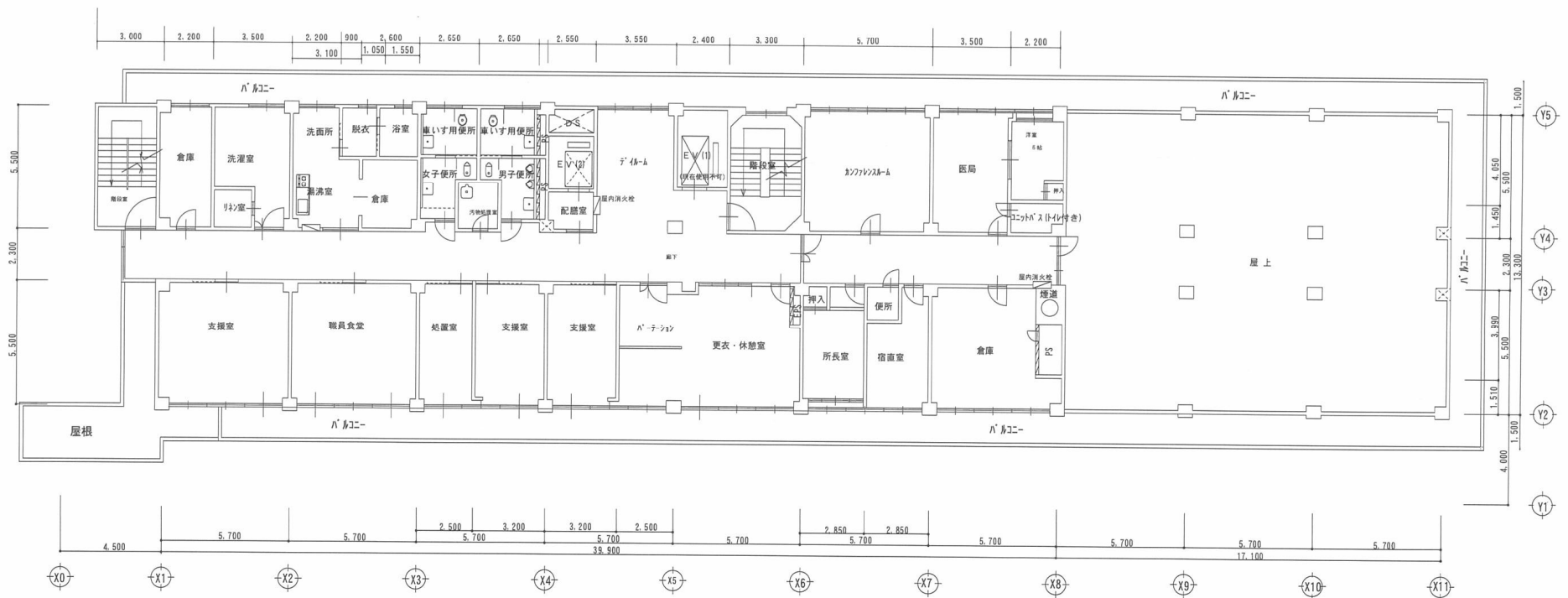
(1)給食センター・阪神福祉センター診療所改修工事



塔屋1階平面図 S=1/200



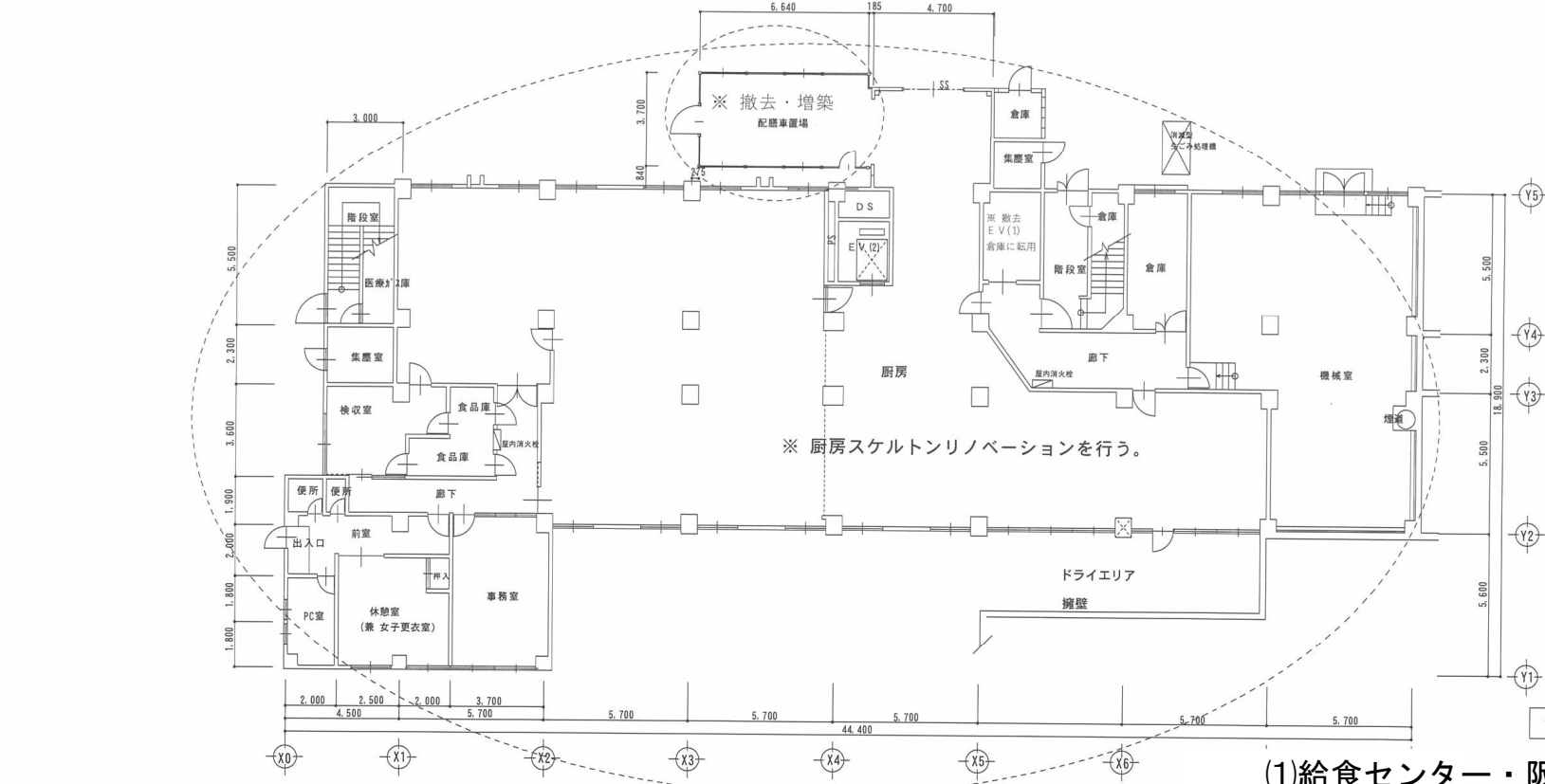
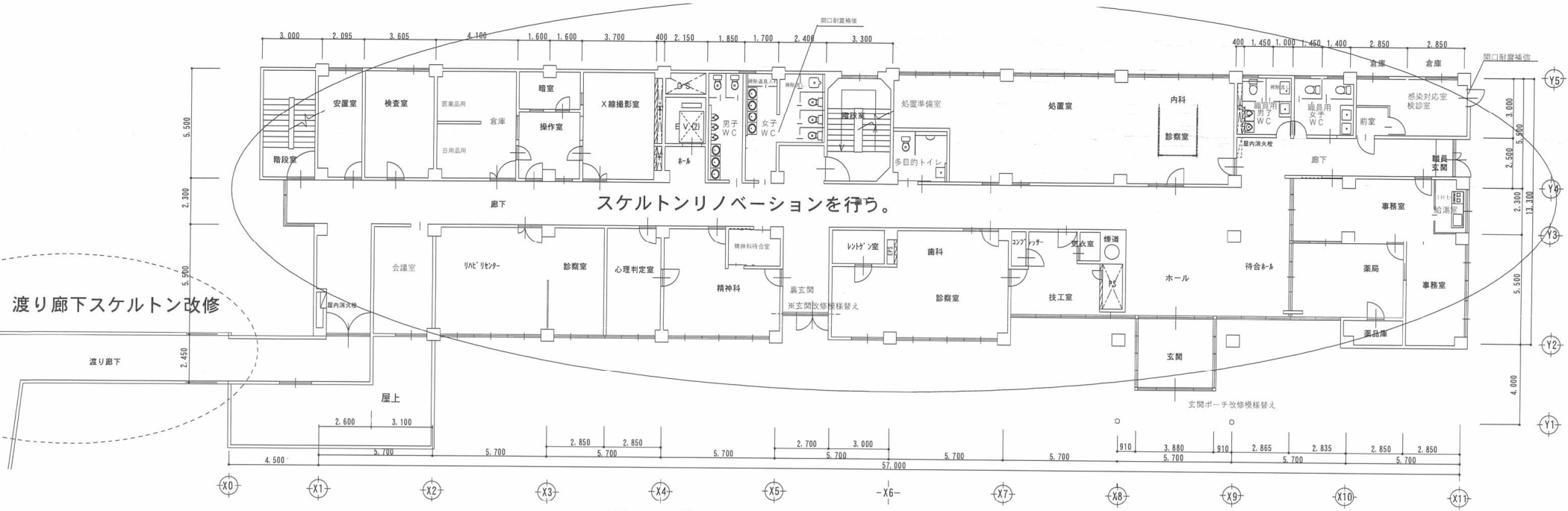
塔屋2階平面図 S=1/200



3階平面図 S=1/200

現況図 構想 (4/20)

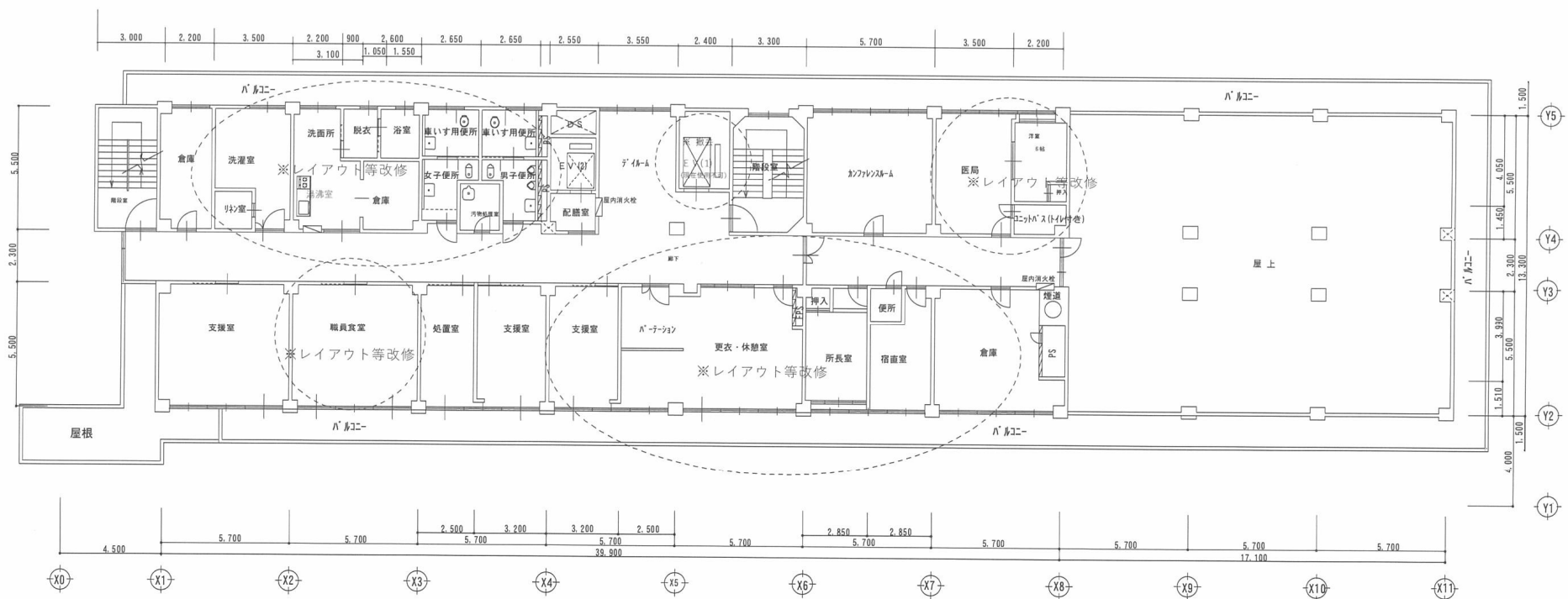
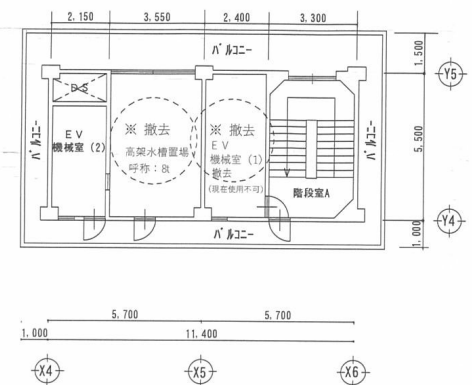
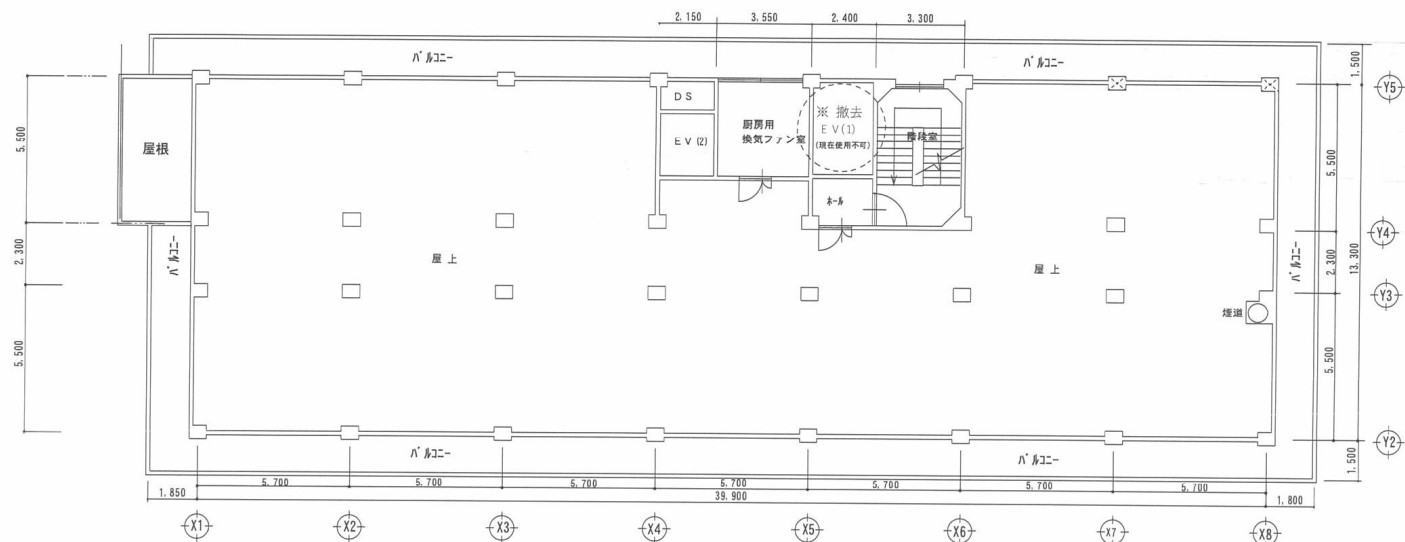
(1)給食センター・阪神福祉センター診療所改修工事



改修後

構想 (5/20)

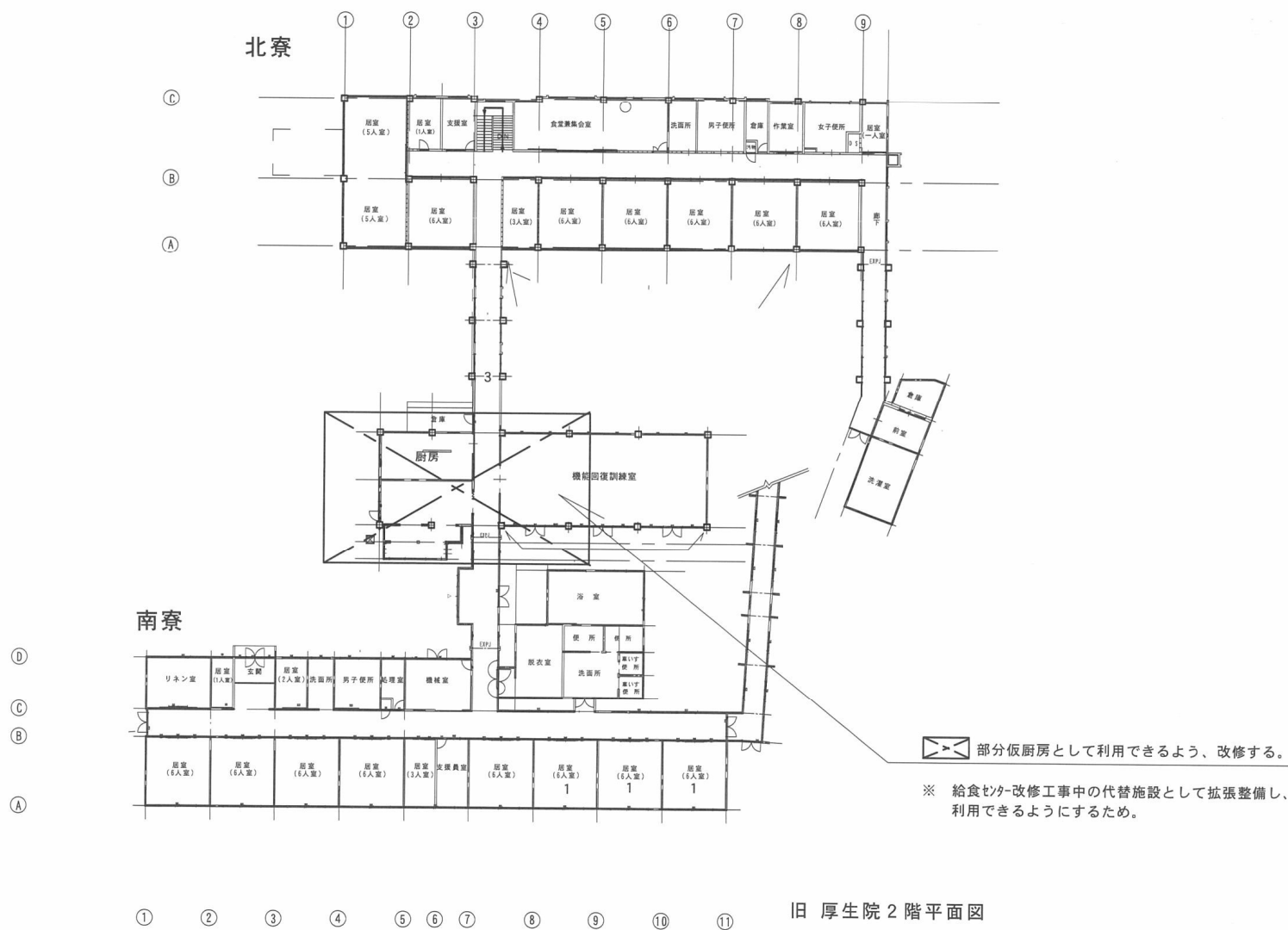
(1)給食センター・阪神福祉センター診療所改修工事



※ 部分改修を行う。

改修後 構想 (6/20)

(1)給食センター・阪神福祉センター診療所改修工事

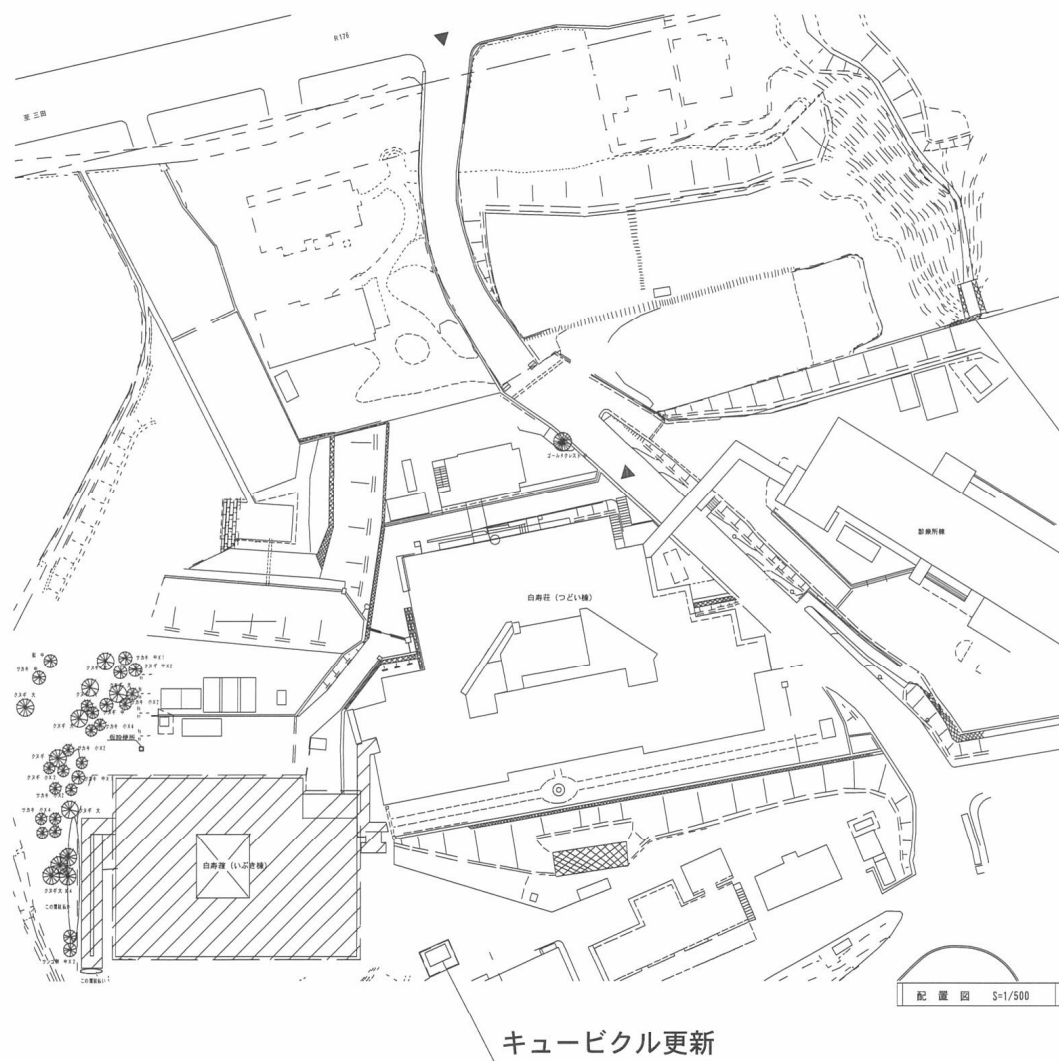


旧 厚生院 2 階平面図

構想 (7/20)

(1)給食センター・阪神福祉センター診療所改修工事

別添 2



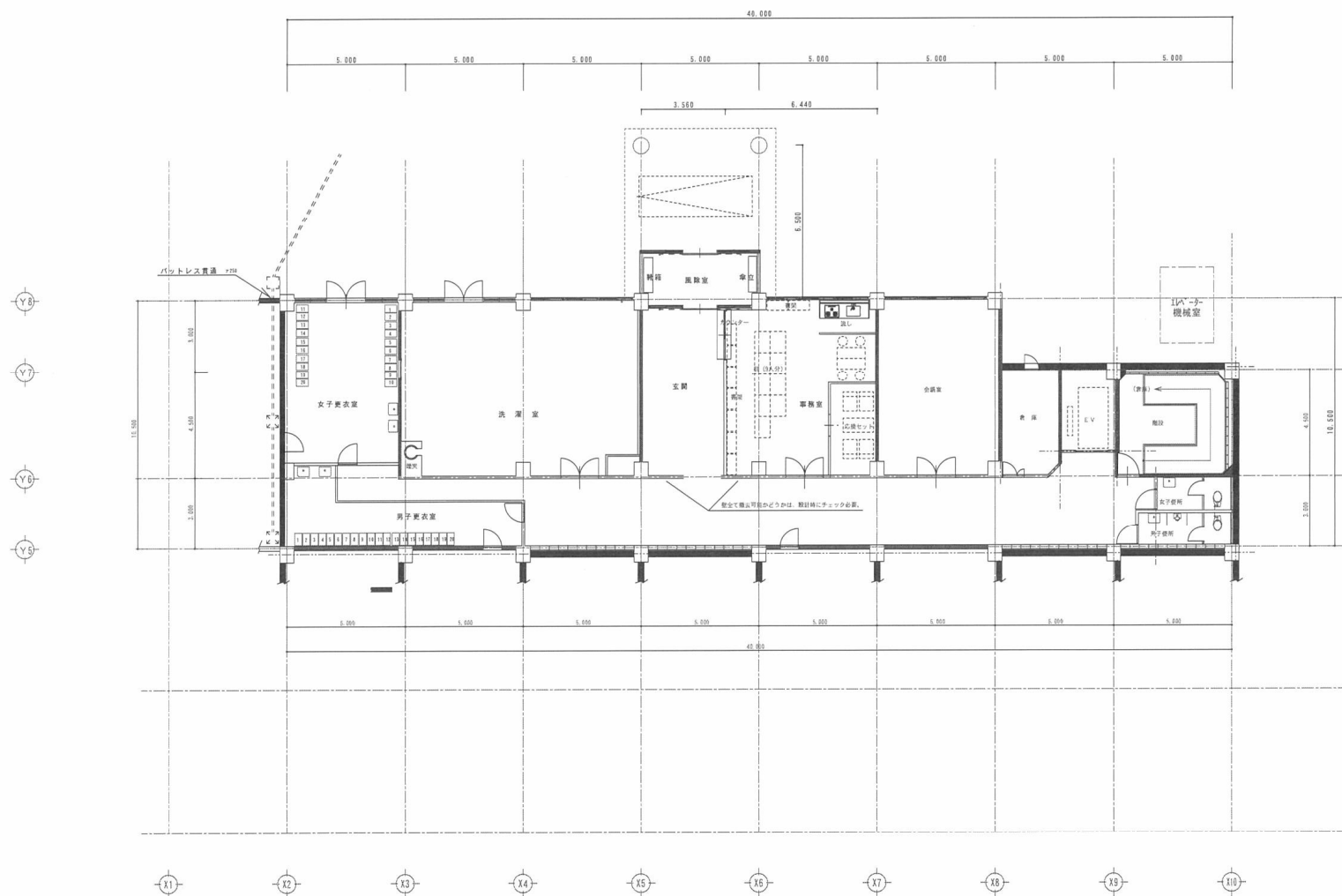
○ 整備概要

- ① 屋上防水の更新工事を行う。
- ② 1階の廊下、更衣室の換気改善（結露対策）工事を行う。
- ③ 給水管、給湯管、排水管等の更新工事を行う。
- ④ 換気設備の改修
- ⑤ キュービクルの更新工事を行う。

白寿荘（いぶき棟）

構想（8/20）

(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事



○ 整備概要

- ① 地階廊下、男子更衣室、男子更衣室、女子更衣室の換気設備改善工事を行う。
(結露対策工事)
- ② 給水管、給湯管、排水管の改修工事を行う。

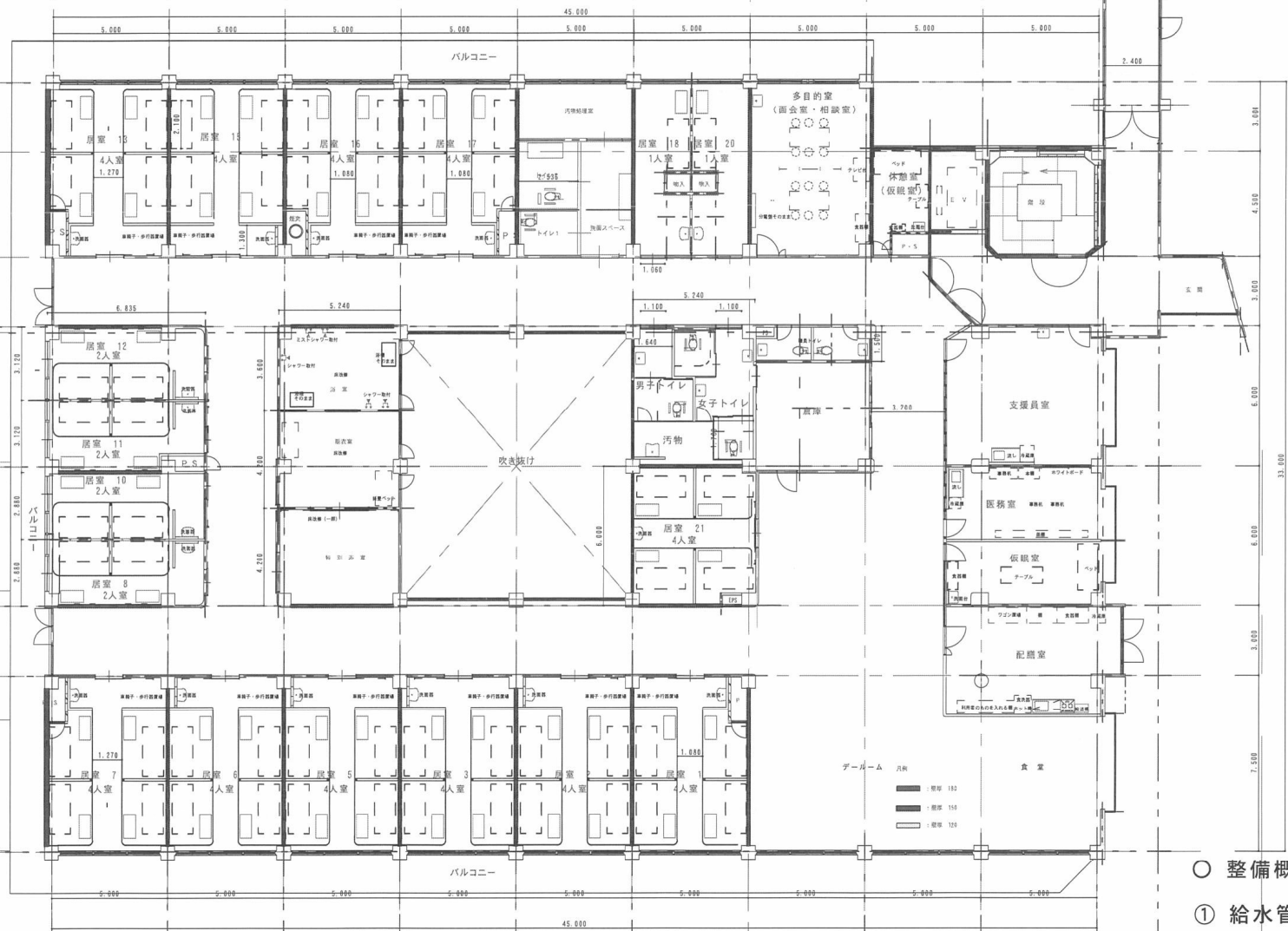
地階平面図 S=1/100

いぶき棟
構想 (9/20)

(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事

Y8
Y7
Y6
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1

避難スロープ



改修後 1 階平面図 S:1/100

- 整備概要
- ① 給水管、給湯管、排水管の改修工事を行う。
 - ② 換気設備改善工事を行う。

構想 (10/20) いぶき棟

(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事



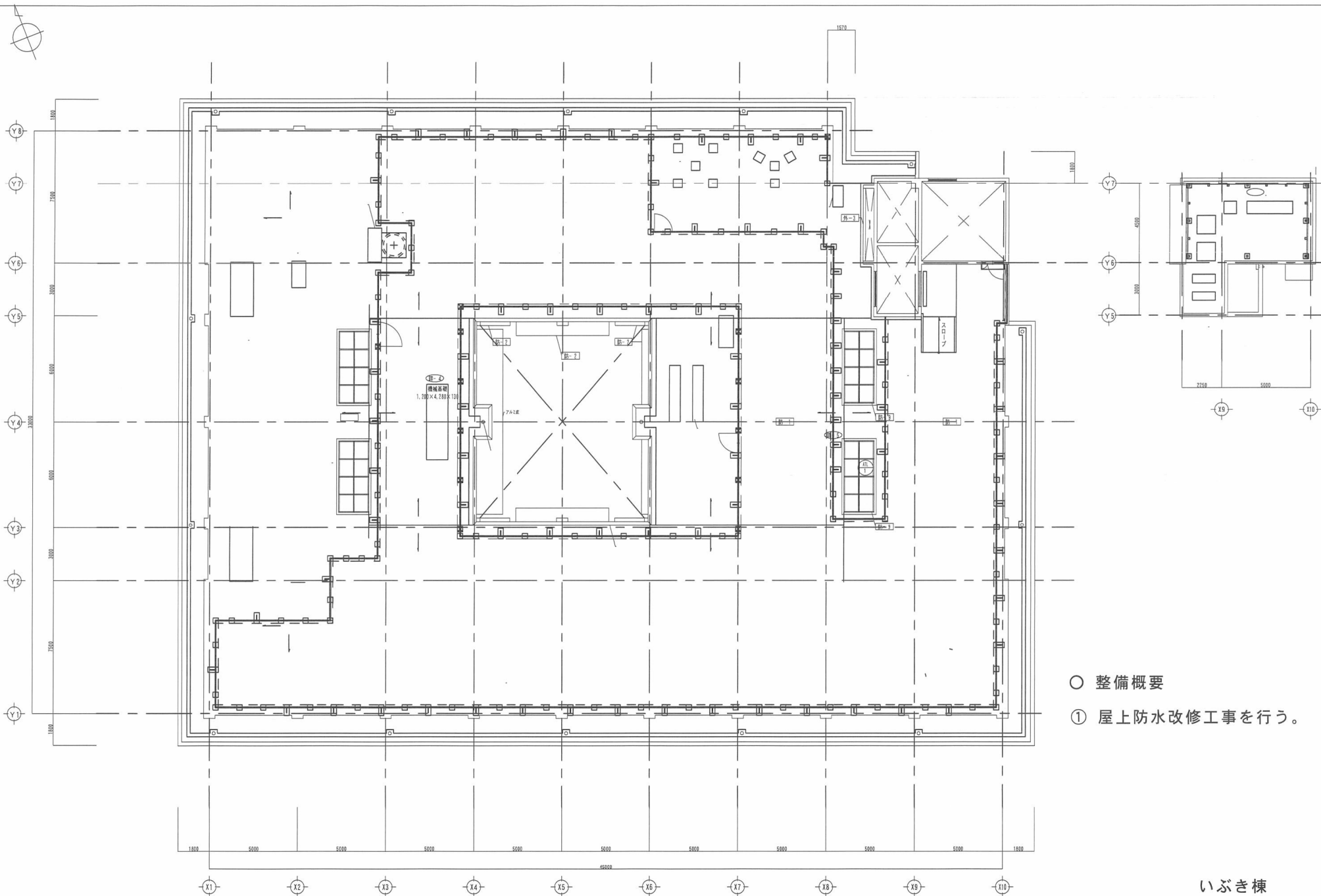
○ 整備概要

- ① 給水管、給湯管、排水管の改修工事を行う。
- ② 換気設備改善工事を行う。

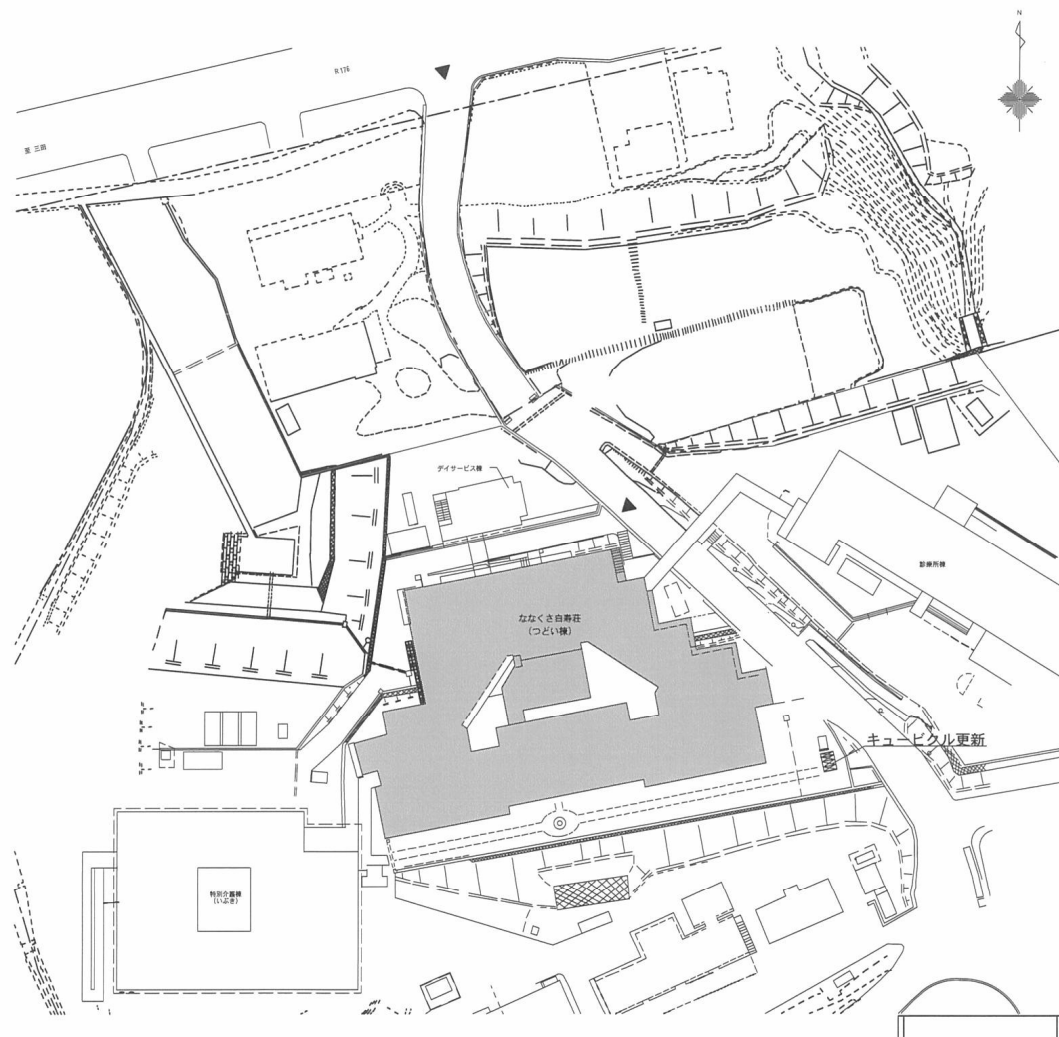
いぶき棟

構想 (11/20)

(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事



(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事



○ 整備概要

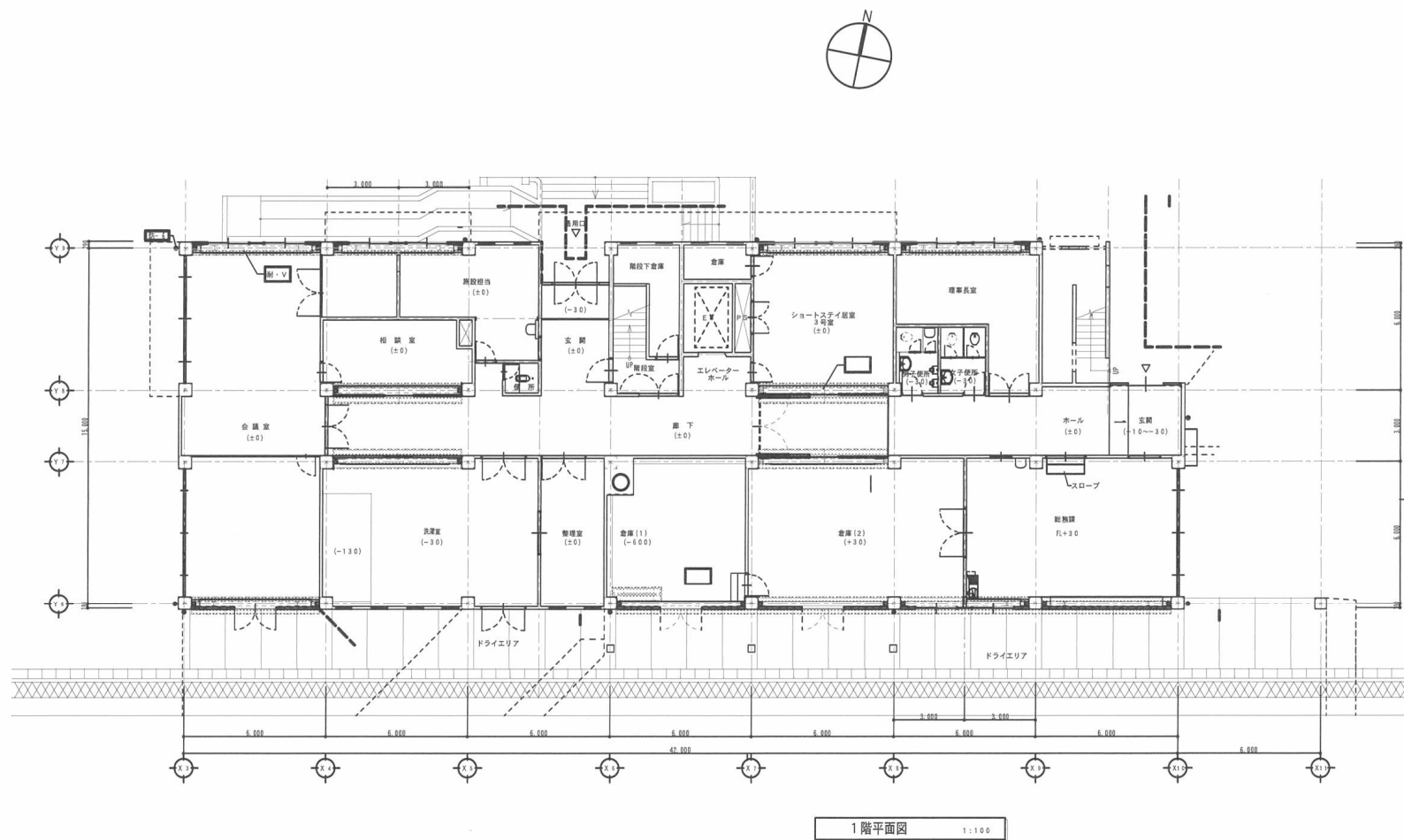
- ① 1 階は、スケルトンリノベーションを基本とする。
- ② 給水管、給湯管、排水管改修（1～3 階共通）
- ③ 換気設備の改修を行う。（1～3 階共通）
- ④ 屋上防水改修を全面的に行う。
- ⑤ 外壁等の損傷個所の改修を行う。
- ⑥ キューピクルの更新を行う。

配置図

つどい棟

構想（13/20）

(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事



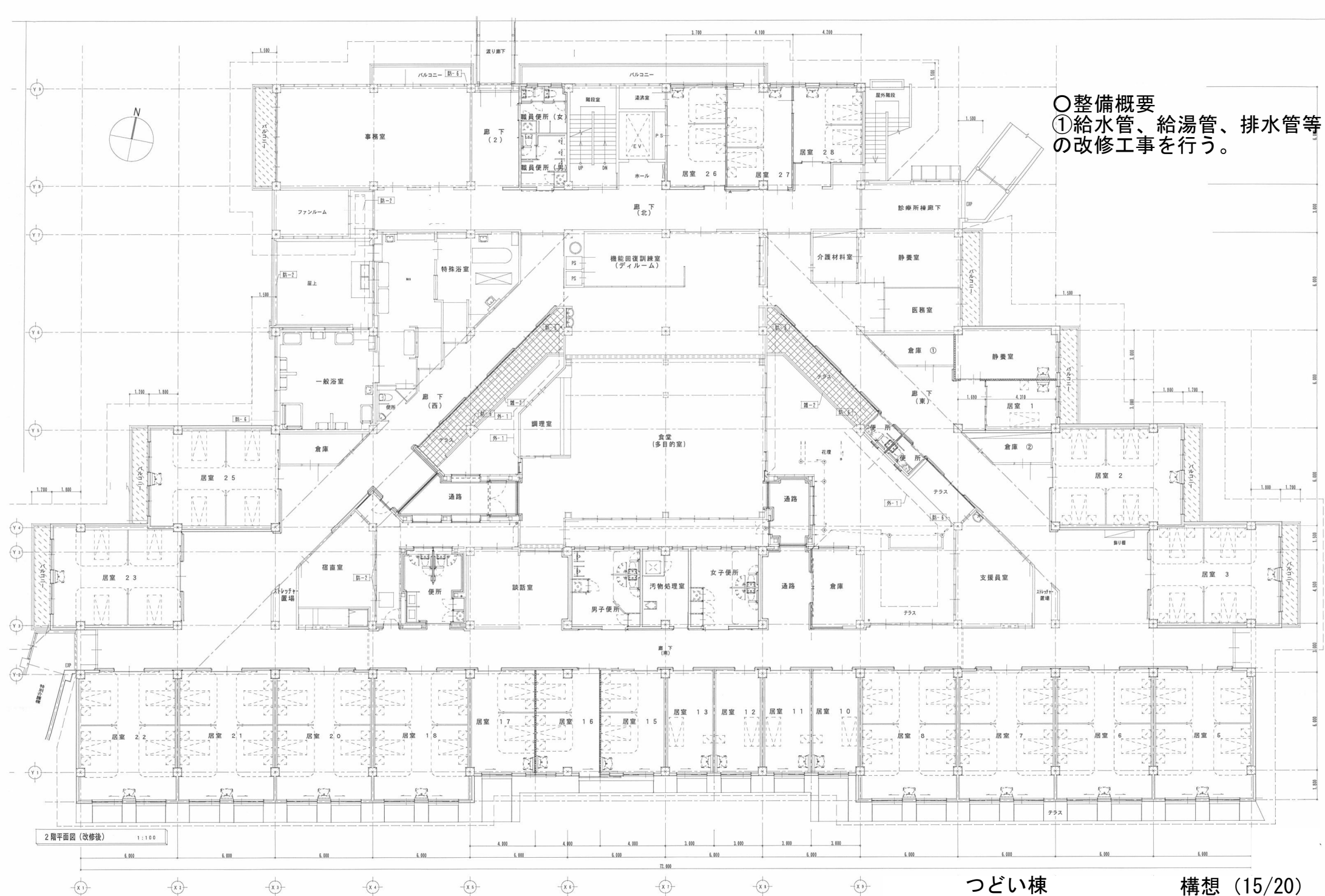
※ つどい棟1階は、スケルトンリノベーションを基本とする改修を行う。

白寿荘（つどい棟）

構想（14/20）

(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事

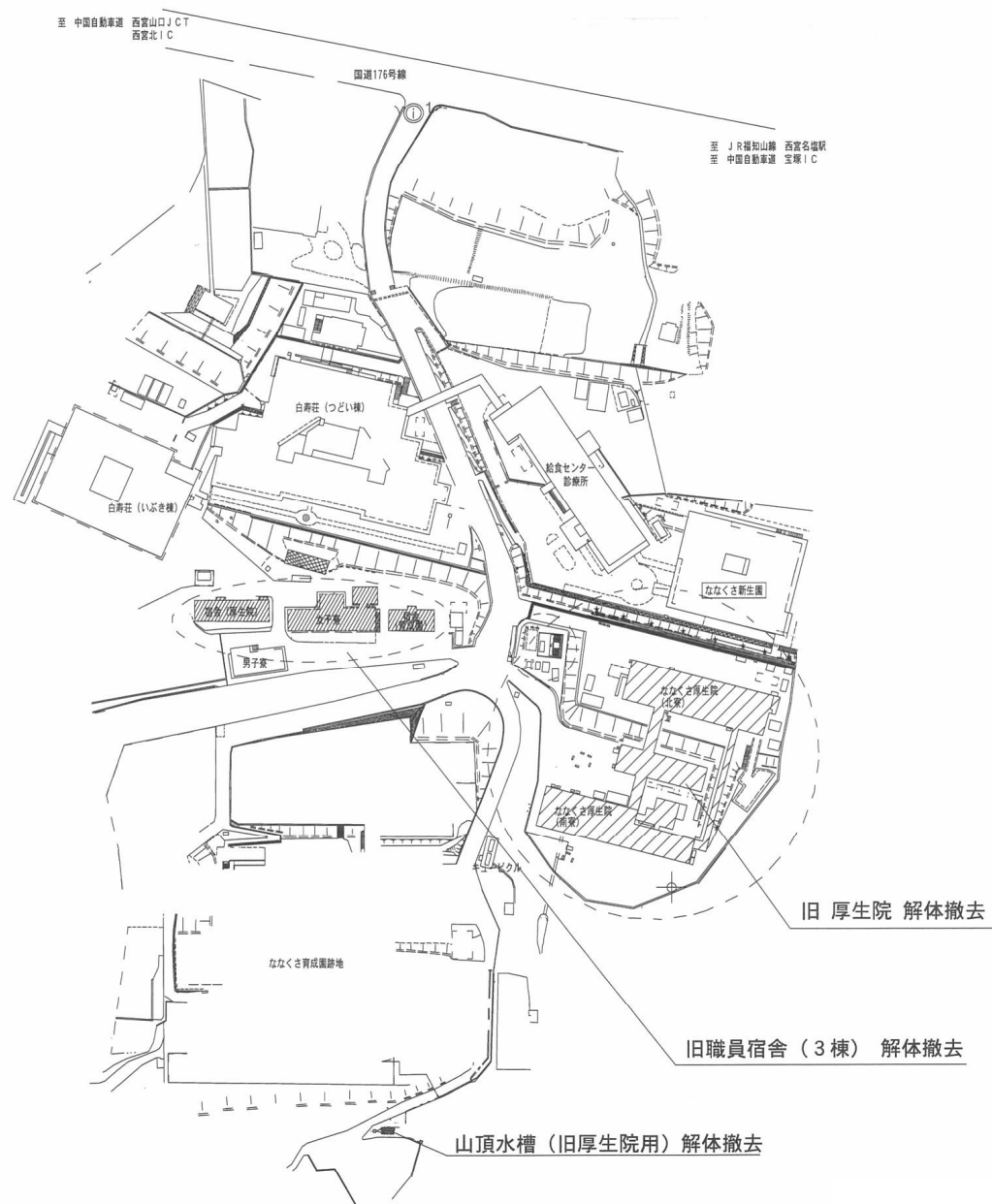
○整備概要
①給水管、給湯管、排水管等の改修工事を行う。



2階平面図 1/100

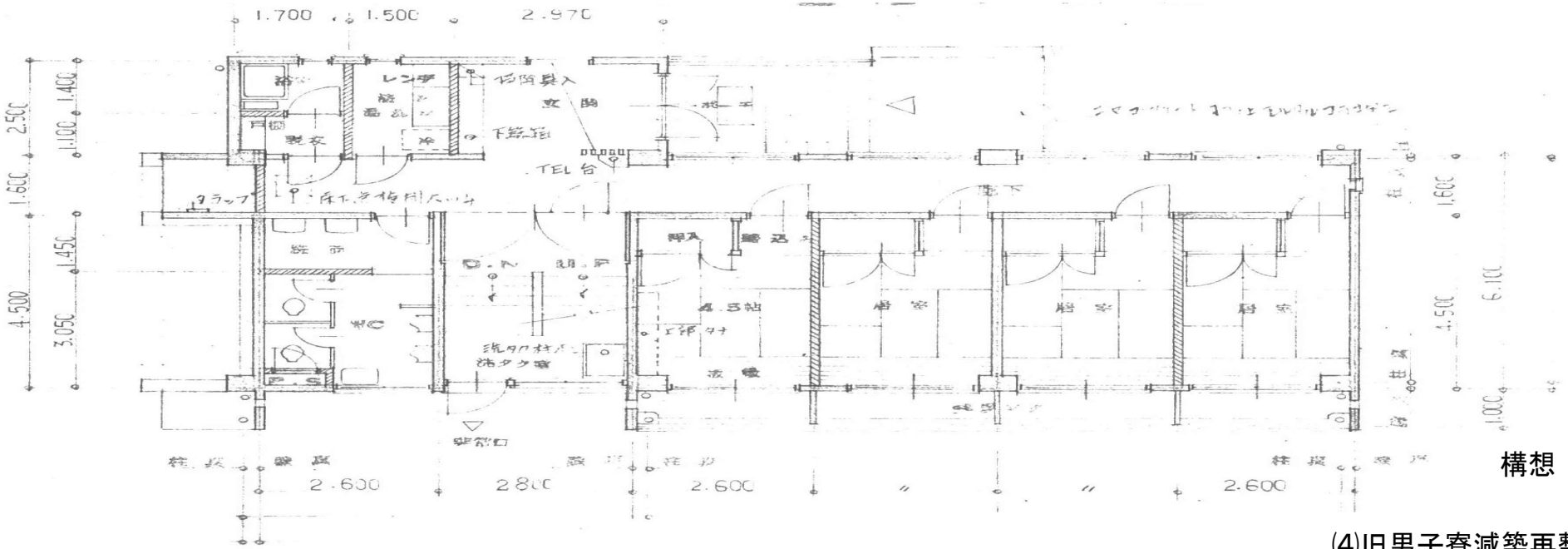
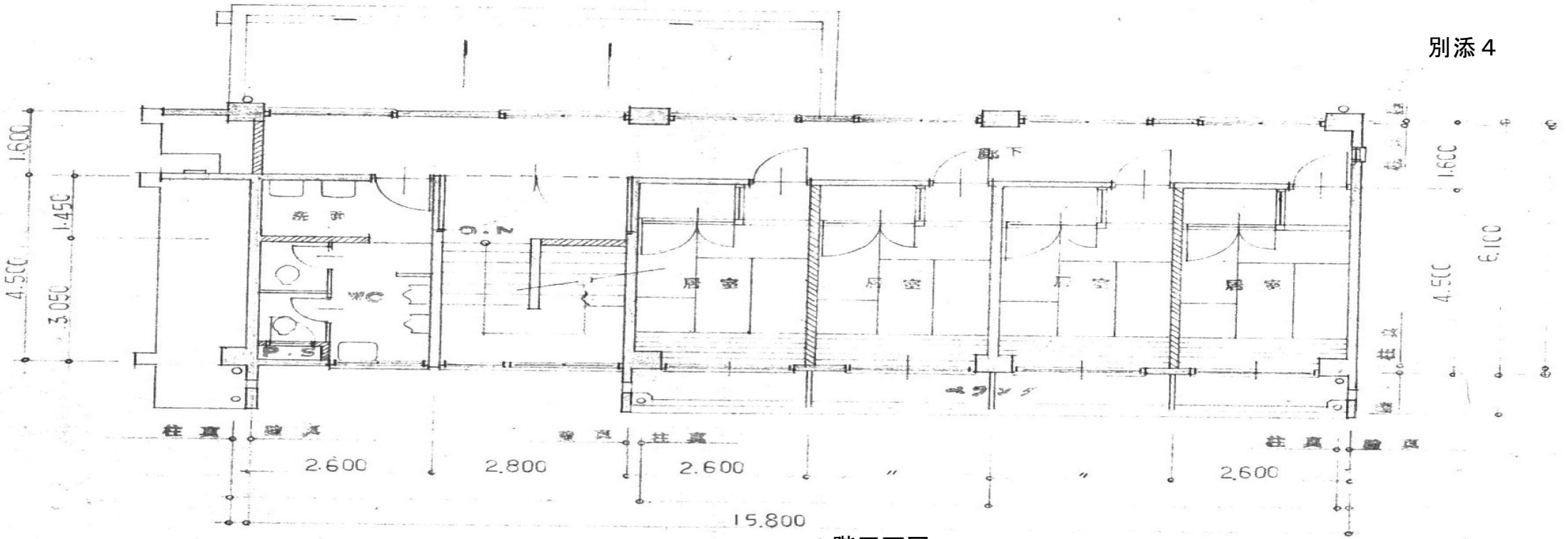
(2)特別養護老人ホームななくさ白寿荘屋上防水・給排水管等改修工事

別添 3



構想 (17/20)

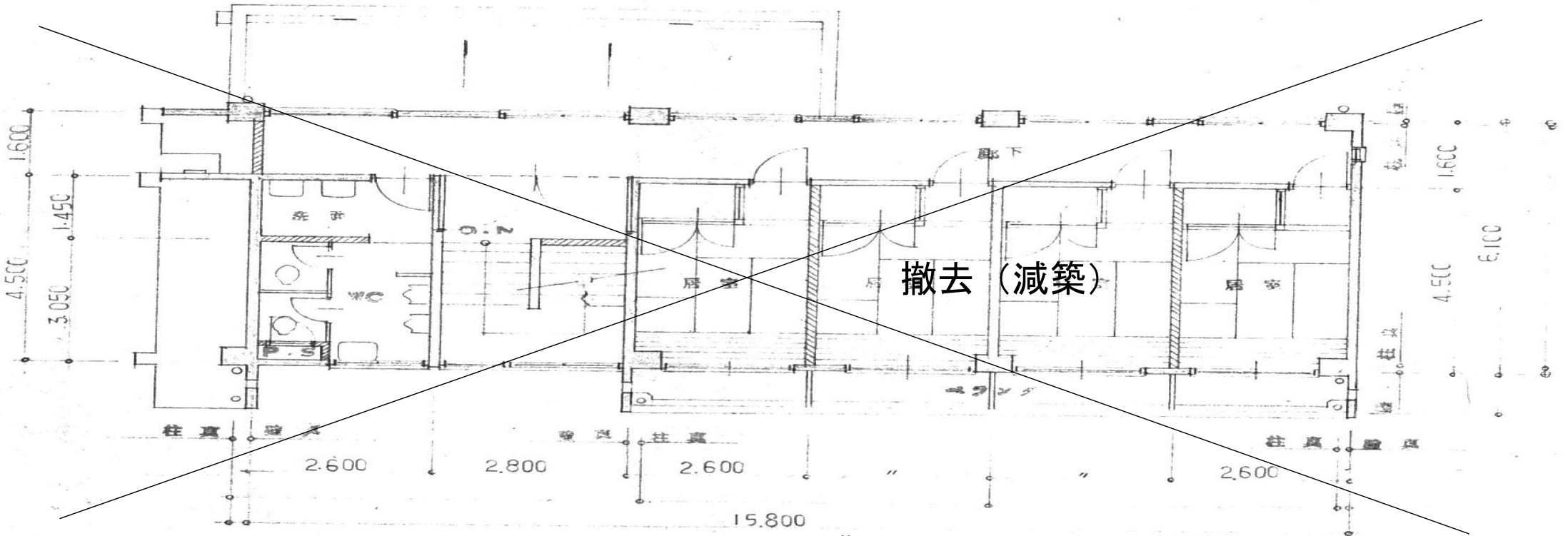
(3)旧厚生院、旧職員宿舎 (3棟) 解体撤去工事



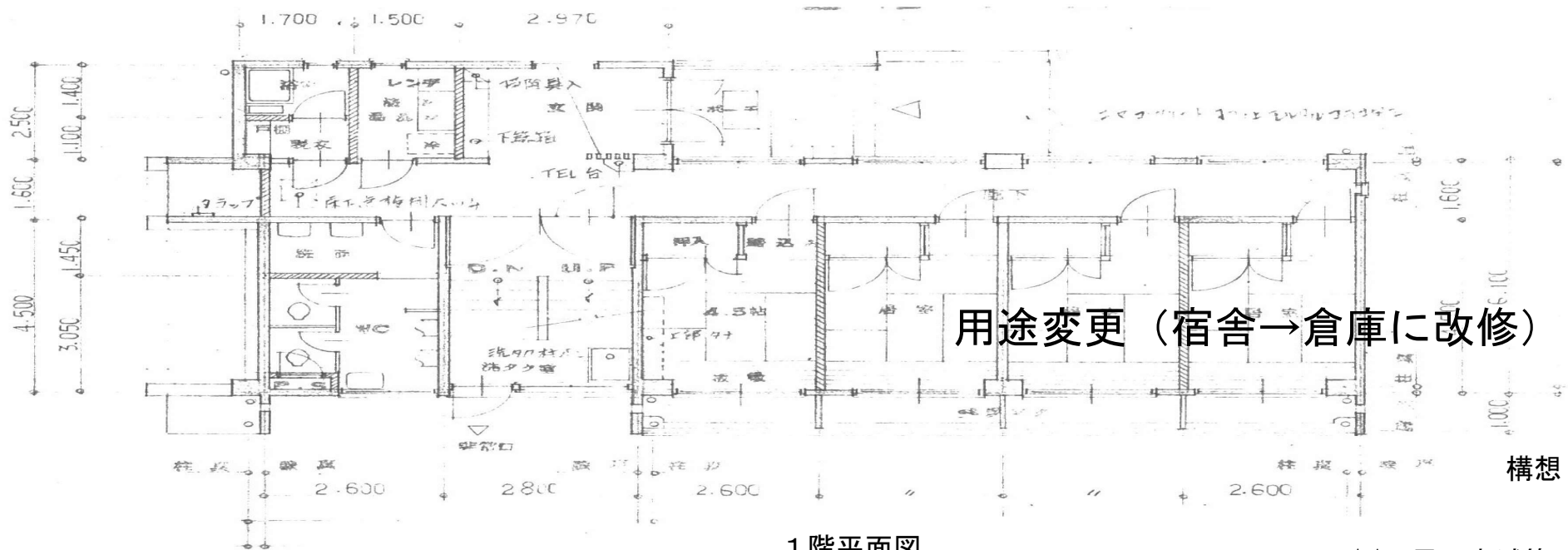
構想 (18/20)

現況図

(4)旧男子寮減築再整備工事



2階平面図



1階平面図

構想 (19/20)

改修後

(4)旧男子寮減築再整備工事

- ・敷地の位置 西宮市山口町下山口36番地26ほか
- ・都市計画区域 市街化調整区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・敷地面積 64,713.26㎡
- ・一団地認定区域（建築基準法第86条第1項）



○ 整備概要

- ① 旧学舎、旧育成園、旧厚生院、旧職員宿舎（3棟）解体撤去跡地の整備（駐車場棟）を行う。
（旧厚生院（南寮）跡地には、憩いの広場を設ける。）
※ 跡地整備は、側溝等を適切に設け、豪雨時における雨水排水対策を十分考慮すること。
- ② 敷地内通路（指定箇所）の再整備を行う。（側の再整備を含む。）
▨ 敷地内通路の整備範囲（予定）を示す。
- ③ 白寿層（いぶき様）への屋外スロープ延長再整備（勾配1/6→1/15）を行う。
- ④ 上空歩廊（屋根なし）の設置ほか指定箇所に階段を設ける。
- ⑤ 外灯再整備を行う。（既存の外灯を撤去し、新たに配管配線を行い外灯を再配置する。）
● 屋外外灯の配置位置（予定）を示す。

全体配置図 S= 1/1500 (A3)

構想 (20/20)

(5)旧学園、旧育成園、旧厚生院及び旧職員宿舎（3棟）の跡地ほか整備工事