令 和 7 年 9 月 2 日
民生文教常任委員会説明資料
企画部市長公室 DX 行革推進課
市民生活部環境・経済室環境課

芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けたサウンディング型市場調査の実施について

1　趣旨

芦屋市立あしや温泉（以下、「あしや温泉」）は、「公共施設の最適化構想（令和３年策定）」において、建築設備の更新時に今後の方向性の検討を要する施設と位置付けており、さらには令和８年度末、現在の指定管理者との契約が満了を迎えるところです。

これまで、あしや温泉は、公衆衛生の向上及び増進に寄与することに加え、利用者のふれあいの場として地域コミュニティ形成の機会としての役割も担ってまいりました。

この度、設備等の更新が必要となり、後述のとおり更新時期、利用実態、設置目的に対して果たしてきた役割等を総合的に勘案した結果、市民へのサービス提供及び機会の確保について、現状での継続は困難であると考えたことから、民間事業者等との対話を通じて、源泉及び本施設の市場性等を把握し、市の資源を最大限に活用する方法を模索するため、本市場調査を実施いたします。

2　背景

あしや温泉の源泉は、平成６年、当時、本市の「保健・福祉・医療」の総合的なサービスの拠点として建設を計画していた「(仮称）芦屋市保健福祉総合センター」内に、市民の方々にご利用いただける温浴施設を設置するため、兵庫県の許可を受け掘削しましたが、その翌年の阪神淡路大震災の発災により、計画を中断しました。

同年 12 月、震災により倒壊した市内の公衆浴場の復活を希望する声に応えるため、掘削当初の目的を変更して、「(現）芦屋市保健福祉センター」建設までの間、過渡的に、被災された市民の方々のための公衆浴場として、「あしや温泉」を設置し運営してきました。

その後、建設から約 15 年が経過した平成 22 年４月、現在の「あしや温泉」としてリニューアルオープンし、今日に至ります。

3　現状

あしや温泉の年間利用者数は、新型コロナウイルス感染症の流行により、約９万人台から約６万人台へと一時減少しました。その後、約８万人台まで回復しましたが、今後は人口減少に伴い、利用者の減少が予想されます。また、利用者アンケート等から推計したところ、利用者層の約半数はシルバー世代の固定客であり、この傾向は今後も続くものと見込まれます。

収支面では、新型コロナウイルス感染症流行による利用者減少の影響で、令和２

年度は約 1,900 万円の支出超過となりました。その後も、直近５か年の平均で年間約 1,500 万円の支出超過が続いています。利用者の減少、設備の維持費、物価高騰などを考慮すると、この支出超過額は今後さらに増加する可能性があります。

施設面では、竣工から 15 年以上が経過し、ボイラーや空調機などの大型設備の老朽化が進んでいます。安定した運営のためには早期の改修が必要であり、その費用は約 8,000 万円と見込まれています。さらに、施設の長寿命化を図り、建設から 60 年後まで維持するためには、少なくとも約４億円の費用が必要となる見込みです。

なお、地域住民同士の交流や地域コミュニティ形成の機会の確保については、保健福祉センター機能や通いの場を運営するための補助金などの様々な社会資源の活用を通じて、あしや温泉開設時に比べ、より多くの市民の方々に対して広く提供できるようになっていると考えています。

4　芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けたサウンディング型市場調査（実施要領）
別紙のとおり

5　今後の予定

(1)　サウンディング型市場調査の実施

・募集期間　令和７年９月３日（水）から令和７年 10 月 24 日（金）まで
・周知方法　市ホームページ、特定非営利活動法人 日本 PFI･PPP 協会ホームページ
・提出方法　電子メール

(2)　サウンディング型市場調査結果の報告、及び公表
令和７年 12 月

6　添付資料

(1)　芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けたサウンディング型市場調査（実施要領）
(2)　芦屋市立あしや温泉（施設概要）

芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けた
サウンディング型市場調査（実施要領）

令和７年９月

芦屋市

目　次

１　調査の目的 1

２　施設概要 1

３　施設等活用条件 1

４　サウンディング型市場調査の流れ 2

５　留意事項（必ずご確認のうえ、ご参加ください） 3

⑴　参加及びサウンディング内容の取扱い 3

⑵　サウンディングに関する費用及び説明資料の提出 3

⑶　実施結果の公表 3

⑷　参加条件等 3

６　お問い合わせ先 3

１　調査の目的

芦屋市立あしや温泉（以下、「あしや温泉」）は、本市の「公共施設の最適化構想（令和３年策定）」において、建築設備の更新時に今後の方向性の検討を要する施設と位置付けており、さらには令和８年度末、現在の指定管理者との契約が満了を迎えるところです。

これまで、あしや温泉は、公衆衛生の向上及び増進に寄与することに加え、利用者のふれあいの場として地域コミュニティ形成の機会としての役割も担ってまいりました。

この度、設備等の更新が必要となり、後述のとおり更新時期、利用実態、設置目的に対して果たしてきた役割等を総合的に勘案した結果、市民へのサービス提供及び機会の確保について、現状での継続は困難であると考えたことから、民間事業者等との対話を通じて、源泉及び本施設の市場性等を把握し、市の資源を最大限に活用する方法を模索するため、本市場調査を実施いたします。

２　施設概要

【資料１】芦屋市立あしや温泉（施設概要）をご覧ください。

３　施設等活用条件

施設を活用した事業案をご検討いただく際は、以下の条件を考慮してください。

詳しくは、**「ヒアリングシート」（別紙２）を参照ください。**

- 土地は引き続き市が保有します。
- 温泉事業、又は源泉を活用した事業に限ります。

４　サウンディング型市場調査の流れ

時　期	内　容
令和７年９月３日(水)	サウンディング型市場調査実施の公表、及び受付開始
令和７年９月 30 日(火)	エントリーシート提出期限
令和７年 10 月６日（月） ～令和７年 10 月 17 日（金）	個別対話（施設見学含む）実施期間
令和７年 10 月 24 日(金)	ヒアリングシート提出期限
令和７年 12 月（初旬頃）	サウンディング調査結果公表（芦屋市ホームページ）

①　サウンディング参加の申し込み

「エントリーシート」（別紙１）、に必要事項を記入し、電子メールに添付のうえ、期間内に提出してください。

なお、件名は、『あしや温泉サウンディング申込』として下さい。

【申込期間】令和７年９月３日（水）　から令和７年９月 30 日（火）まで

②　ヒアリングシートの提出

「ヒアリングシート」（別紙２）、に必要事項を記入し、電子メールに添付のうえ、期間内に提出してください。

なお、件名は、『あしや温泉サウンディング意見』として下さい。

【提出期限】令和７年 10 月 24 日（金）まで

③　個別対話（施設見学）の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別で行います。）

【日時・場所】

令和７年 10 月６日（月）から 17 日（金）まで

上記期間のうち、１時間程度、市役所内の会議室で行います。

なお、詳細については後日連絡します。

【参加対象者】

民間事業者等（事業の主体となる意向を有する法人、又は法人のグループ）

【個別対話の内容及び実施方法】

市場性や活用方法について、参加者様から幅広くご意見を伺い、今後のあり方の整理に役立てたいと考えておりますので、是非とも、個別対話にもご参加くださいますようお願いいたします。

（※施設見学につきましては、個別に連絡します。）

５　留意事項（必ずご確認のうえ、ご参加ください）

(1)　参加及びサウンディング内容の取扱い

ア　サウンディングへの参加実績が、今後、本施設の取扱いに関する事業者の評価等に何ら影響を及ぼすものではありません。

イ　提案いただきました内容は、今後の事務手続きの参考とさせていただきますが、その内容自体が、今後について、何ら拘束するものではありません。

(2)　サウンディングに関する費用及び説明資料の提出

サウンディングへの参加に要する費用は、提案者様のご負担となりますので、ご了承ください。

(3)　実施結果の公表

ア　実施結果については、概要を本市ホームページで公表します。

イ　公表にあたっては、事前に参加者等に、その内容の確認を行います。

ウ　参加者等の名称及びノウハウに係る内容については、公表しません。

(4)　参加条件等

本実施要領公表の日から調査票の提出日までの間において、次の要件のいずれかを満たさない者がいる場合には、参加者及び参加者の構成員となることができません。

ア　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第２号に規定する暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体でないこと。

イ　芦屋市暴力団排除条例(平成２４年３月条例第２号)第２条第１号に規定する暴力団、同条第２号に規定する暴力団員等若しくは同条第３号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第７条に規定する暴力団員等と関係を有しないこと。

６　お問い合わせ先

所管課：芦屋市役所市民生活部環境・経済室環境課
住　所：〒659-8501　芦屋市精道町７番６号
E-mail：kankyo@city.ashiya.lg.jp
開庁時間：平日 9 時から 17 時まで（正午～午後 0 時 45 分は除く）

（別紙1）

エントリーシート

＜芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けたサウンディング型市場調査＞

1	法人名		
	法人所在地		
	グループの場合の構成法人名		
	担当者	お名前	
		法人名	
		部署	
		E-mail	
		電話番号	

2	現場見学会の希望日を記入してください。 ※実施日の調整のため、ご都合の良い日時をご記入ください。		
	①　　月　　日　（　　）	□　午前　　□　午後	参加予定（　　）名
	②　　月　　日　（　　）	□　午前　　□　午後	参加予定（　　）名
	③　　月　　日　（　　）	□　午前　　□　午後	参加予定（　　）名

※申込期間終了後、事務局から現地見学会の実施日時及び場所をEメールでご連絡します。
ご希望に添えない場合もありますので、ご承知おきください。

（別紙２）

芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けた
サウンディング型市場調査　ヒアリングシート

法人名		
グループの場合の構成法人名		
担当者	お名前	
	法人名・部署	
	E-mail	
	電話番号	

■ヒアリング事項

下記の各問につきまして、ご意見をご教示いただけますようお願いいたします。

本施設の活用方法としてご興味のある活用方法を選択してください。（複数選択可）

□　建物譲渡【既存建物活用・温浴事業継続】

□　建物譲渡【既存建物活用・源泉を活用した別事業】

□　建物解体及び新築【源泉を活用した別事業】

□　その他（２　今後の事業手法に詳細を記載ください。）

１　現在の事業展開への評価　※別紙での提出可

現在の本施設に対する所感、施設の持つ魅力やメリット・デメリットなどをご記入ください。

２　今後の事業手法　※別紙での提出可

実現可能な事業がある場合の内容、事業を実施する際の運営・管理手法のご提案をお聞かせください。（事業概要、利用料金、収支見込、強み、事業スキームなど）

３　建物に対する考え方　※別紙での提出可

建物の利活用に対する意見、提案などをお聞かせください。

４　その他　※別紙での提出可

その他自由意見をお聞かせください。

【資料１】

芦屋市立あしや温泉（施設概要）

令和７年９月

芦屋市

目　　次

第１章　芦屋市立あしや温泉の施設概要 1

１　施設概要 1

２　沿革 3

第２章　あしや温泉の現状 3

１　利用者の状況 3

２　収支の状況 4

３　施設の状況 5

第１章　芦屋市立あしや温泉の施設概要

１　施設概要

名　　称：芦屋市立あしや温泉（以下、「あしや温泉」）
所 在 地：芦屋市呉川町 14 番 11 号（地番：芦屋市呉川町 70 番 5）
種　　類：その他施設（温泉施設）／その他の公衆浴場（公衆浴場法）
構　　造：鉄筋コンクリート造平屋建
延床面積：469.42 ㎡（敷地面積：1,146.94 ㎡）
区域区分：市街化区域
用途地域：第二種中高層住居専用地域
建ぺい率：約 41％
容 積 率：約 41％
防火指定：指定区域（建築基準法第 22 条）
そ の 他：防災情報マップの位置づけ
【土砂：なし、津波：0～0.3m、高潮：警戒レベル 3、洪水：0.5～1.0m】
湧 出 量：139ℓ／分
建 設 費：約 210 百万円
主要施設：温浴施設（浴室・個浴室）、脱衣室、ホール、受付、スタッフルーム、足湯、給湯場、駐車場（9 台分）、駐輪場、機械施設
温泉方式：源泉かけ流し
泉　　温：摂氏 42.5 度
泉　　質：ナトリウム－塩化物・炭酸水素塩泉、低張性、弱アルカリ性、高温泉、微淡濁黄色、無色、僅かな塩味、金気を有する

（※）震災により、本施設のケーシングパイプは、深度 6.4m付近で屈曲している。

（付近見取図）

（施設外観）

（内観）

（足湯）

2　沿革

月　日	内　容	運　営　者
平成６年５月 ～同年 11 月	・(仮称)保健福祉総合センター温泉掘削工事	
平成７年１月	・阪神淡路大震災発災(営業開始延期) ・市内3か所の公衆浴場の閉鎖	
平成７年 12 月	・被災市民及び、公衆浴場の復活のため、営業開始	・兵庫県公衆浴場業環境衛生同業組合芦屋支部
平成 11 年 10 月	・持ち帰り湯完成	
平成 21 年４月 ～平成 22 年３月	・施設建替工事(一時閉館)	
平成 22 年４月 ～平成 26 年３月	・リニューアルオープン ・業務委託による運営	・平成 22～24 年は㈱大和研装社 ・平成 25～26 年は㈱京伸
平成 26 年４月 ～平成 29 年３月	・指定管理者による施設管理業務（第１期）	・㈱オーエンス
平成 29 年４月 ～令和４年３月	・指定管理者による施設管理業務（第２期）	・㈱オーエンス
令和４年４月 ～令和９年３月	・指定管理者による施設管理業務（第３期）	・㈱オーエンス

第２章　あしや温泉の現状

1　利用者の状況

あしや温泉の年間利用者数は、新型コロナウイルス感染症のまん延を境に、約9万人台から約6万人台へと減少し、現在は約8万人台にまで回復したものの、今後は、人口減少に伴い減少していくことが想定されます。

また、利用者を区分別にみると、約半数がシルバー世代の固定客であり、この傾向は今後も続くものと想定されます。

【表1】利用者の区分別構成割合(平成 29 年度以降)

項目＼年度		単価(円)	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
			利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)	利用者数（人）	構成比(%)
市内	大人	380	26,278	27.0	24,646	26.2	24,200	26.4	14,903	24.6	13,905	22.7	20,051	25.2	19,355	25.7	22,519	26.8
市内	中人	130	1,329	1.4	1,239	1.3	1,067	1.2	426	0.7	612	1.0	1,076	1.4	1,053	1.4	1,210	1.4
市内	小人	60	1,365	1.4	1,255	1.3	1,208	1.3	622	1.0	606	1.0	921	1.2	869	1.2	776	0.9
市内	シルバー	260	51,529	53.0	50,728	53.9	49,860	54.4	34,451	56.8	35,335	57.6	40,957	51.4	38,076	50.5	40,611	48.3
障がい者等	大人	260	1,446	1.5	1,407	1.5	1,382	1.5	1,301	2.1	1,172	1.9	1,592	2.0	1,777	2.4	1,924	2.3
障がい者等	中人	80	8	0.0	26	0.0	8	0.0	4	0.0	4	0.0	9	0.0	15	0.0	32	0.0
障がい者等	小人	40	4	0.0	6	0.0	0	0.0	0	0.0	3	0.0	6	0.0	19	0.0	5	0.0
市外	大人	380	14,059	14.5	13,821	14.7	13,002	14.2	8,562	14.1	9,261	15.1	14,248	17.9	13,417	17.8	16,106	19.2
市外	中人	130	607	0.6	519	0.6	597	0.7	193	0.3	235	0.4	435	0.5	475	0.6	511	0.6
市外	小人	60	608	0.6	462	0.5	406	0.4	212	0.3	246	0.4	368	0.5	312	0.4	382	0.5
合計		－	97,233	100.0	94,109	100.0	91,730	100.0	60,674	100.0	61,379	100.0	79,663	100.0	75,368	100.0	84,076	100.0

(※)表中の、「大人」は12歳以上、「中人」は6歳以上12歳未満、「小人」は6歳未満をいい、「シルバー」は65歳以上をいう。
(※)端数処理により、合計が100とならない場合があります。

2　収支の状況

あしや温泉の収支は、新型コロナウイルス感染症のまん延による利用者の減少に伴い、令和2年度は約 19,000 千円の支出超過となり、その後も、年間約 15,000 千円(直近5か年)の支出超過となっています。

この支出超過の状態は、利用者の減少や設備の維持、物価高騰等を見据えると、今後もより増加するものと推測されます。

【表2】芦屋市の収支状況(平成 29 年度以降)

(単位：円)

項目＼年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入額	**29,643,494**	**28,683,076**	**27,949,016**	**18,492,286**	**18,598,402**	**24,523,522**	**23,240,832**	**26,198,986**
入浴料	29,472,420	28,506,440	27,773,480	18,343,050	18,456,570	24,371,090	23,086,600	26,032,570
駐車料	49,000	51,200	50,100	23,800	17,800	28,400	30,200	43,200
目的外使用料	122,074	125,436	125,436	125,436	124,032	124,032	124,032	123,216
支出額	**35,705,846**	**36,009,069**	**38,103,504**	**37,531,200**	**34,933,637**	**36,583,500**	**38,785,590**	**37,569,900**
指定管理料	34,658,000	34,658,000	35,345,000	35,670,000	34,404,317	36,017,000	36,017,000	36,896,000
修繕費	895,320	671,760		299,200		566,500		
その他	152,526	679,309	2,758,504	1,562,000	529,320		2,768,590	673,900
収支差額	**▲6,062,352**	**▲7,325,993**	**▲10,154,488**	**▲19,038,914**	**▲16,335,235**	**▲12,059,978**	**▲15,544,758**	**▲11,370,914**

(※) 本施設では委託料制を採用しているため、利用料金はそのまま市の収入となります。
(※) 令和6年度は、決算見込値です。

【参考】指定管理者の収支状況(平成 29 年度以降)

(単位：円)

項目＼年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入額	**35,830,628**	**35,807,068**	**36,446,980**	**36,255,391**	**34,999,675**	**36,928,318**	**37,019,098**	**38,196,167**
指定管理料	34,658,000	34,658,000	35,345,000	35,670,000	34,404,317	36,017,000	36,017,000	36,896,000
自主事業収入	1,172,628	1,149,068	1,101,980	585,391	595,358	911,318	1,002,098	1,300,167
支出額	**34,007,978**	**34,577,139**	**35,127,403**	**33,001,624**	**34,298,541**	**37,798,179**	**36,643,420**	**40,263,049**
人件費	15,361,917	15,412,163	15,401,958	13,869,958	14,655,572	15,777,354	16,128,553	18,605,321
修繕費	129,600	363,126	183,874	917,995	993,930	556,303	1,378,025	350,812
委託料	2,363,287	2,547,629	2,432,305	2,342,813	2,924,297	2,596,220	2,320,709	2,683,996
光熱水費	12,605,709	12,642,749	13,004,519	11,205,875	11,447,902	14,517,739	12,548,474	13,603,727
その他市支出	2,809,209	2,908,714	3,367,699	4,126,928	3,824,695	3,632,016	3,592,791	4,218,467
自主事業支出	738,256	702,758	737,048	538,055	452,145	718,547	674,868	800,726
収支差額	**1,822,650**	**1,229,929**	**1,319,577**	**3,253,767**	**701,134**	**▲869,861**	**375,678**	**▲2,066,882**

(※) 令和6年度は、決算見込値です。

３　施設の状況

あしや温泉は、竣工から 15 年以上が経過し、ボイラーや空調機等の大型設備の老朽化が進んでいます。今後の安定した運営のためにも早期の改修が必要ですが、これには、約 80,300 千円の費用が見込まれています。

さらに、施設の長寿命化のため、建設から 60 年を迎えるまでこの施設を維持するためには、少なくとも、約 404,600 千円の費用が見込まれています。

【表３】あしや温泉の今後の施設整備費（60 年目まで）

	16	17	18		22		26		30		32		34
年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	～	令和13年度	～	令和17年度	～	令和21年度	～	令和23年度	～	令和25年度
	2025年	2026年	2027年	～	2031年	～	2035年	～	2039年	～	2041年	～	2043年
建物名		1年後	2年後	～	7年後	～	11年後	～	15年後	～	17年後	～	19年後
浴　室　棟		80,300									200,000		
給 湯 設 備			4,000		4,000		4,000		4,000				4,000
計	0	80,300	4,000		4,000		4,000		4,000		200,000		4,000

	38		42		46	47		50		54		58		60	（単位：千円）
～	令和29年度	～	令和33年度	～	令和37年度	令和38年度	～	令和41年度	～	令和45年度	～	令和49年度	～	令和51年度	合 計
～	2047年	～	2051年	～	2055年	2056年	～	2059年	～	2063年	～	2067年	～	2069年	
～	23年後	～	27年後	～	31年後	32年後	～	35年後	～	39年後	～	43年後	～	44年後	
						80,300									360,600
	4,000		4,000		4,000			4,000		4,000		4,000			44,000
	4,000		4,000		4,000	80,300		4,000		4,000		4,000		0	404,600

（※１）令和６年度現在の物価水準で算出しており、後年度についての物価上昇分は見込んでいません。

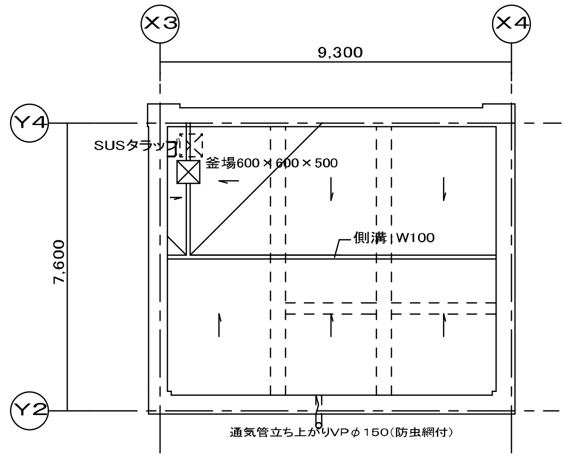
（※２）給湯設備は、深井戸モーターポンプ、揚湯管等の購入費及びこれらに付随する工事費を見込んでいます。

内部仕上げ表

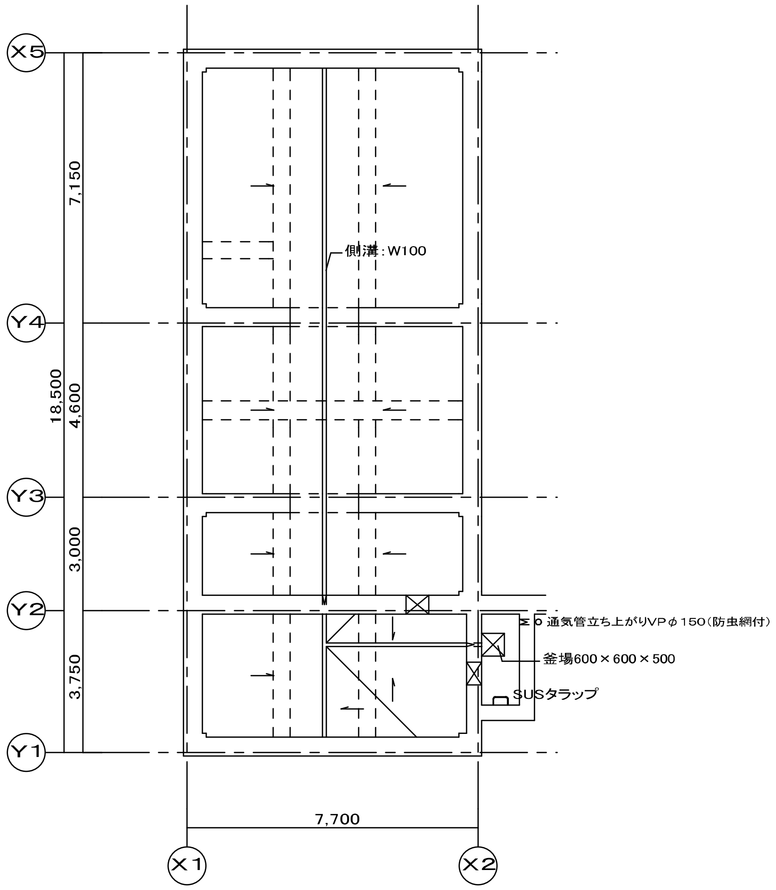
階	室名	排煙の種類 免除	排煙の種類 自然	排煙の種類 告示	内装制限 難燃	内装制限 準不燃	内装制限 不燃	天井高さ	床高さ	防水の有無	床 仕上	床 下地	巾木 H	巾木 仕上	壁 仕上	壁 下地	天井 仕上	天井 下地	手摺	カーテン・ブラインド	カーテン・ブラインドボックス	ピクチャーレール	化粧鏡	配管バック	照明ボックス	備考
1	玄関		●					2700	0		タイルG 見切:御影石	RC−C	−	−	−	−	ビニルクロス	GB−R								
1	ホール		●					2700 一部2600	0		TC−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R			●	●			●	
1	スタッフ室			●4			●	2500	0		VS−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−R	GB−D	−								
1	男子便所1			●2			●	2500	0		VS−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R					●			L型手摺②
1	女子便所1			●2			●	2500	0		VS−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R					●			L型手摺②
1	多目的便所			●2			●	2500	0		VS−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R					●	●		跳ね上げ手摺・L型手摺① 洗面器用手摺
1	個浴脱衣室			●2			●	2600	0		VT−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−S	EP−G	FK	●				●	●	●	カウンター手摺
1	個浴			●4			●	2600	0	有	タイルC	RC−C	−	タイルA	タイルA・B貼分け	RC−C	アルミスパンドレル	防湿シート	●				●	●		I型手摺①・I型手摺② 鏡:TOTO YMK51同等
1	男子脱衣室		●					2600	0		VT−1 樹脂製透水マット	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−S	EP−G	FK					●	●	●	
1	男子便所2			●2			●	2500	0		VS−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−S	ビニルクロス	GB−S								L型手摺②
1	男子浴室		●					6150	0	有	タイルC	RC−C	−	タイルA	タイルA・B貼分け(H3050まで) タイル上部:吹付−B	RC−C	アルミスパンドレル	防湿シート	●				●	●		I型手摺③ 鏡:TOTO YMK51同等
1	女子脱衣室		●					2600	0		VT−1 樹脂製透水マット	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−S	EP−G	FK					●	●	●	
1	女子便所2			●2			●	2500	0		VS−1	RC−C	60	V	ビニルクロス	GB−S	ビニルクロス	GB−S								L型手摺②
1	女子浴室		●					6150	0	有	タイルC	RC−C	−	タイルA	タイルA・B貼分け(H3050まで) タイル上部:吹付−B	RC−C	アルミスパンドレル	防湿シート	●				●	●		I型手摺③ 鏡:TOTO YMK51同等
1	倉庫	●						−	0		RC直	RC−C	−	−	−	RC−C	直天井	−								
1	物入1	●						2200	0		VS−1	RC−C	−	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R								
1	物入2	●						2200	0		VS−1	RC−C	−	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R						●		
1	物入3	●						2200	0		VS−1	RC−C	−	V	ビニルクロス	GB−R	ビニルクロス	GB−R						●		

凡例

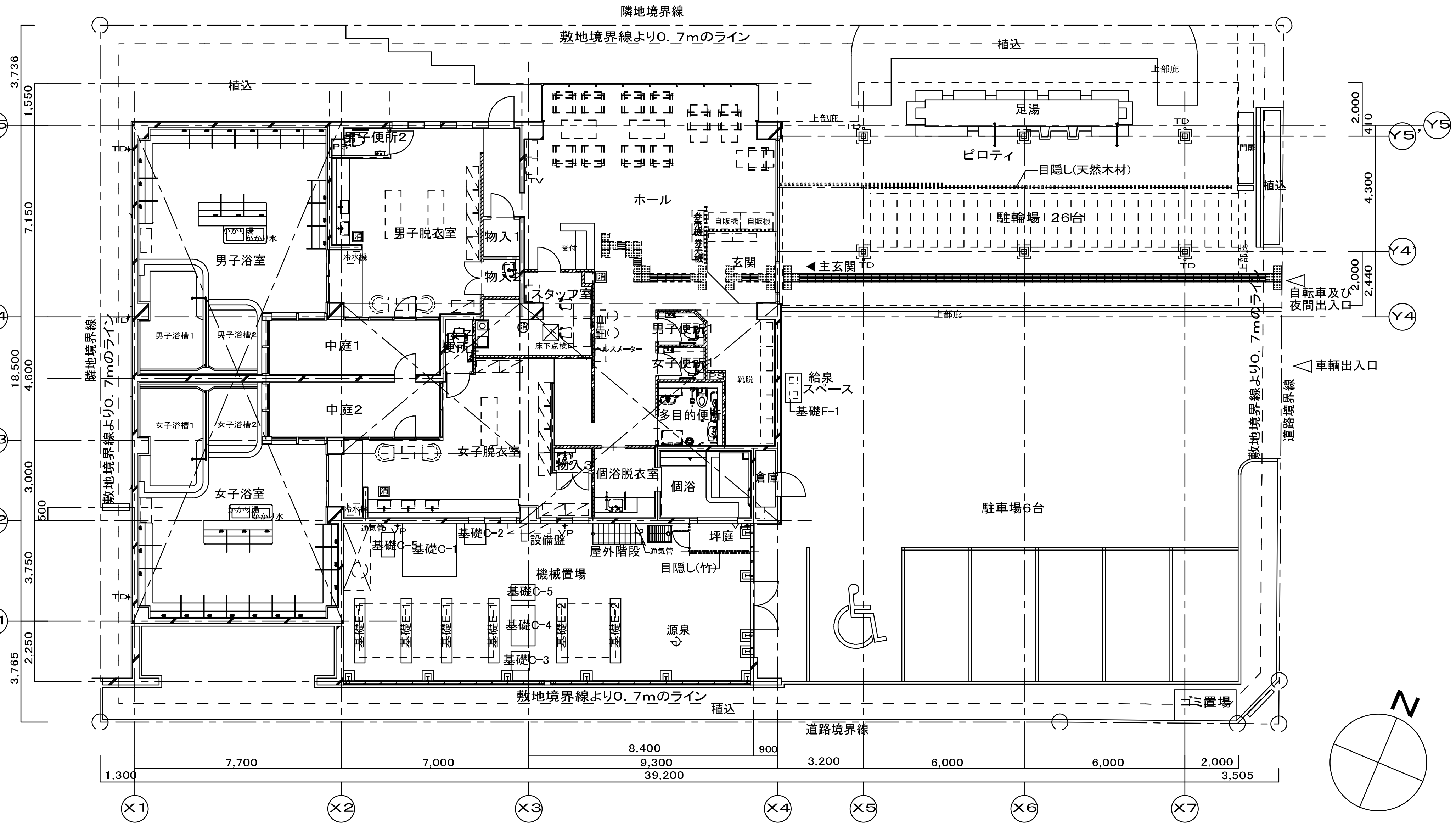
	RC壁
	LGS65＋GB−R12．5＋GB−R9．5（両面・スラブまで）
	LGS65＋GB−R12．5＋GB−R9．5（両面・天井まで）
	人通口　□600
	水勾配　1／200
	上部通気管VPφ50　下部通気管VPφ200半割
	排水溝
	置式消火器
	埋込式消火器
TD・VP	縦樋（ビニル製）　特記なき限り径100φとする
YRD	横引きルーフドレン　　特記なき限り径100φとする
TRD	縦引きルーフドレン　　特記なき限り径100φとする
	下部ピットを示す
	点字鋲(注意喚起用)
	点字鋲(誘導用)
	点字ブロック(注意喚起用)
	点字ブロック(誘導用)



ピット平面図



ピット平面図

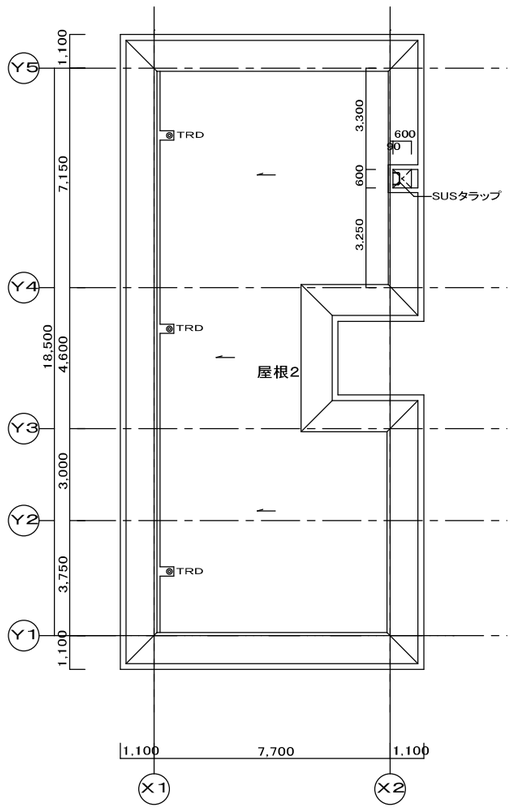


1階平面図

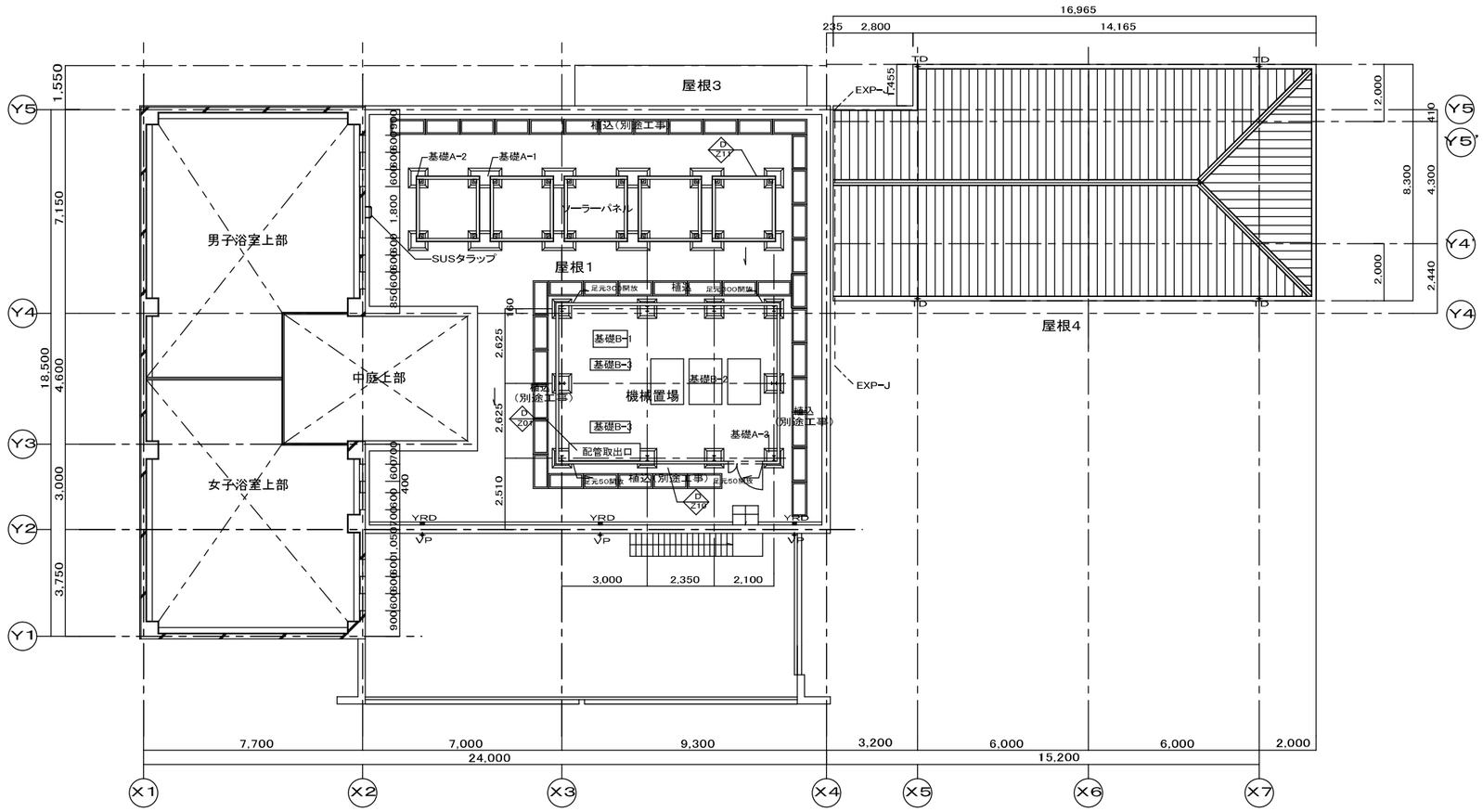
一級建築士事務所 株式会社 内藤建築事務所
京都市左京区田中大堰町182
一級建築士 神先 誠司 (登録252129)
一級建築士事務所 京都府知事登録 (21A)第10821号

工事名	図名	縮尺	設計日	図番
あしや温泉建替工事	ピット平面図・1階平面図・内部仕上表	A1:1/100 A3:1/200		A−09

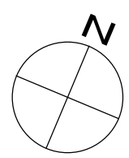
凡例	
	RC壁
	水勾配　1／75
	排水管VPφ100
	排水溝
VP	縦樋（ビニル製）　特記なき限り径100φとする
TD	縦樋（SUS製）　特記なき限り径100φとする
YRD	横引きルーフドレン　　特記なき限り径100φとする
TRD	縦引きルーフドレン　　特記なき限り径100φとする
	部分詳細記号



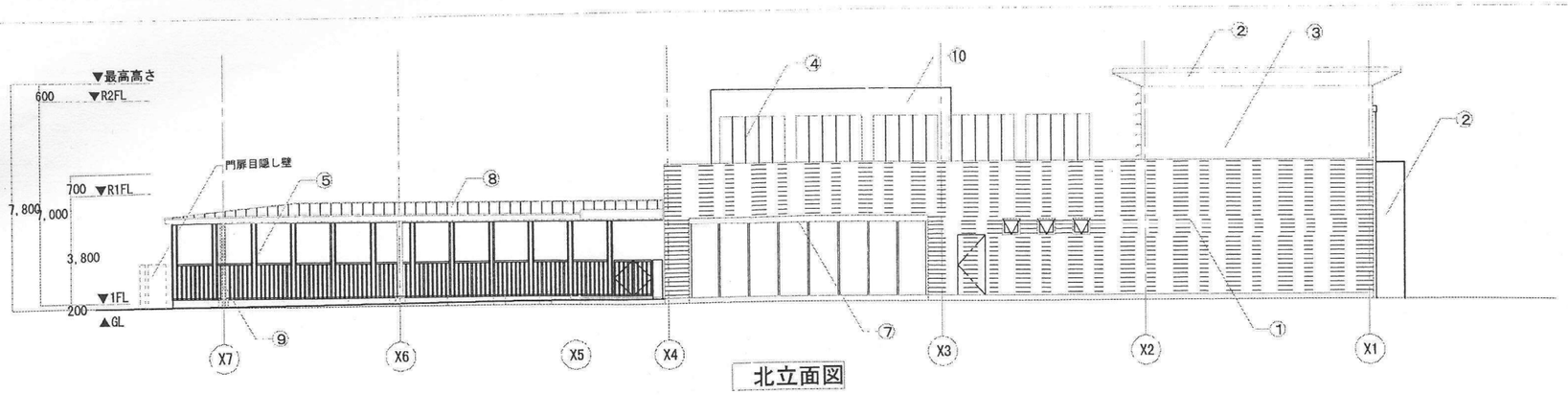
屋根2平面図



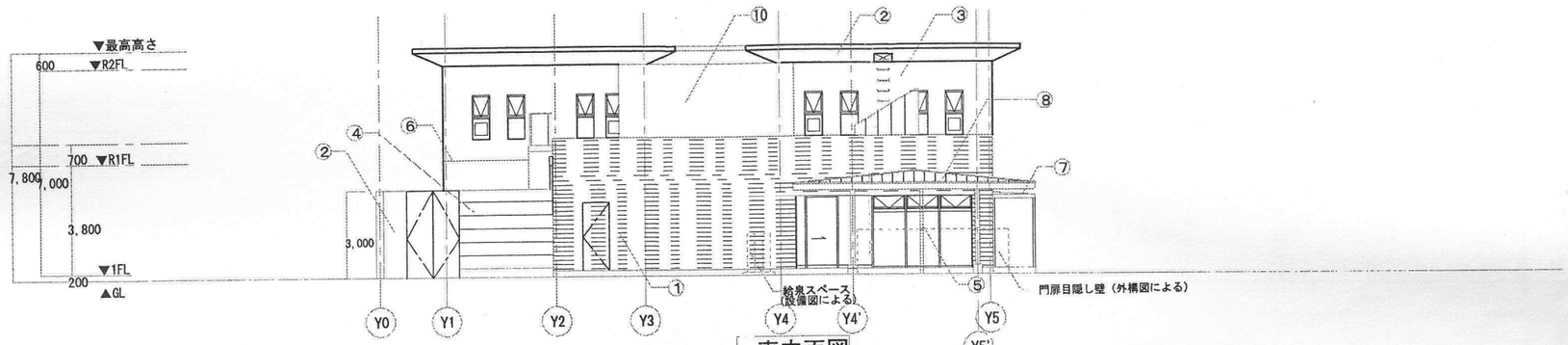
屋根1平面図



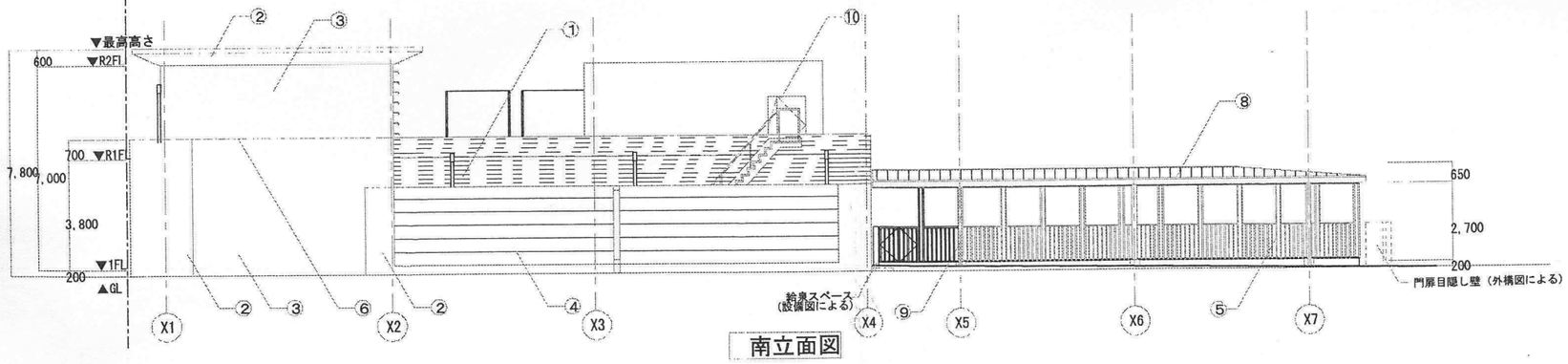
株式会社 内藤建築事務所 京都市左京区田中大堰町１６８ 一級建築士 梓免 第 [illegible] 号 一級建築士事務所 京都知事登録（21A）第[illegible]号	工事名 あしや温泉建替工事		図番
	図名 屋根平面図	縮尺 A1:1/100 A3:1/200	設計日	A－10



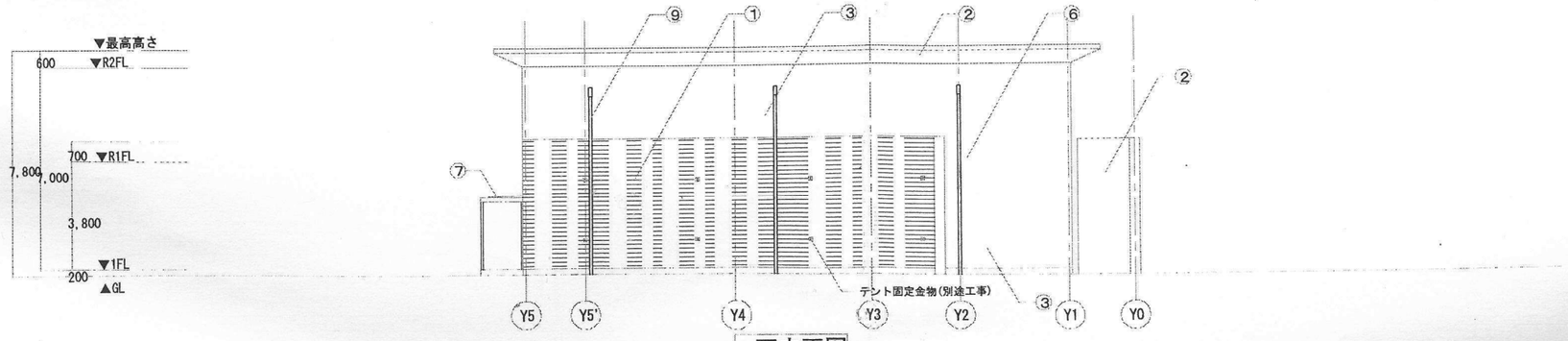
北立面図



東立面図



南立面図



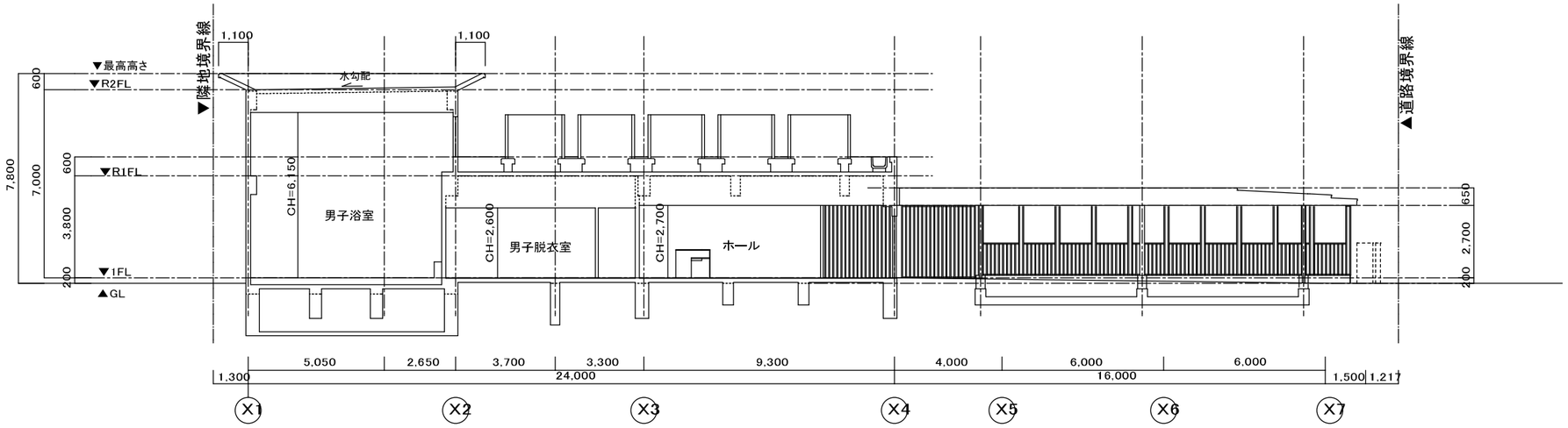
西立面図

凡例

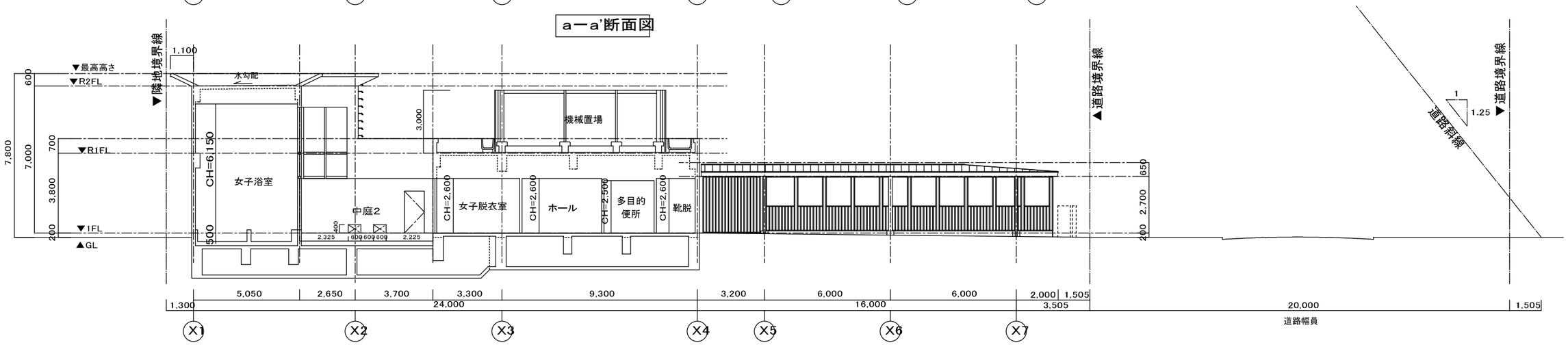
①	タイルＪ
②	ＲＣ－Ａ、撥水材塗布
③	吹付－Ｂ
④	サイディング
⑤	杉　１００×４０　@１５０
⑥	打継目地
⑦	カラーガルバリウム鋼板
⑧	カラーガルバリウム鋼板(縦ハゼ葺き)
⑨	竪樋：カラーＶＰ　φ１００ エントランスは　φ75
⑩	ＡＬＣパネルｔ１００(リブ付)の上吹付Ｂ

株式会社 内藤建築事務所

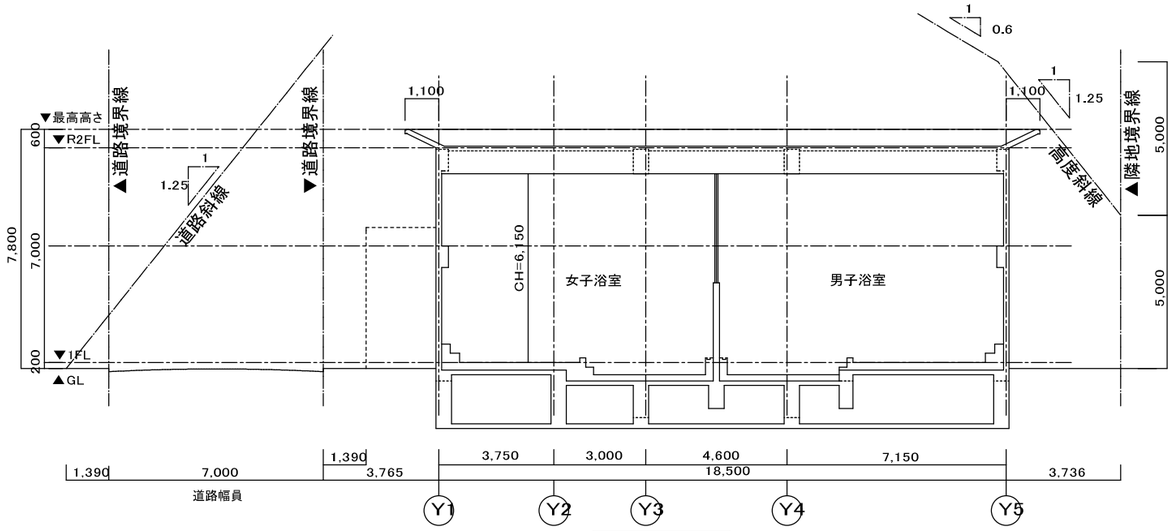
工事名	あしや温泉建替工事		図番
図名	立面図	縮尺 A1:1/100 A3:1/200	A－１１



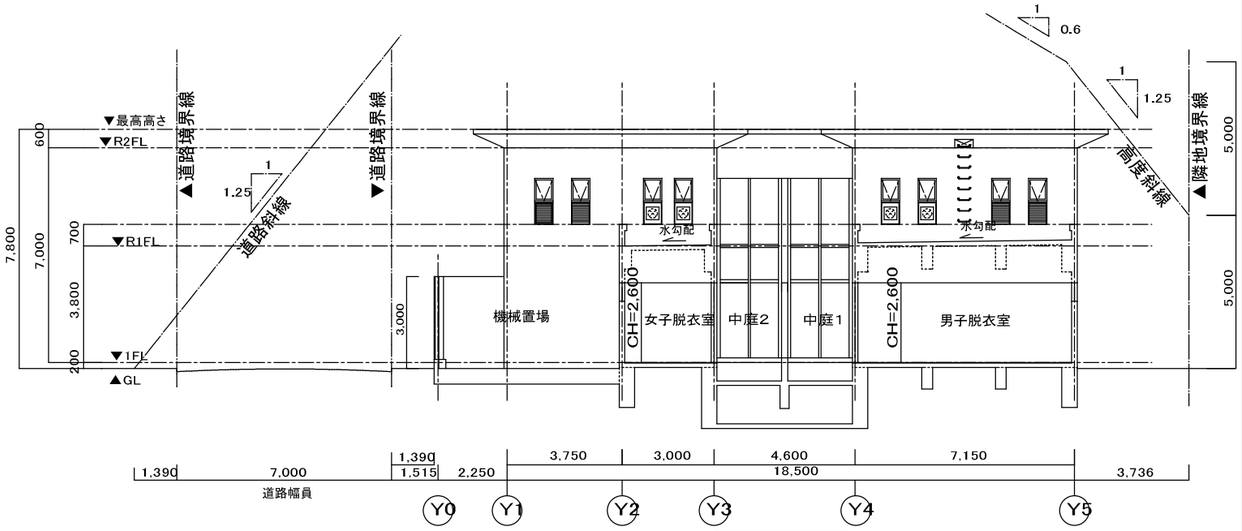
a－a'断面図



b－b'断面図



c－c'断面図



d－d'断面図

株式会社 内藤建築事務所	工事名 あしや温泉建替工事		図番
京都市左京区田中大堰町1-6-2 一級建築士 神先 敏司 (登録 第63139) 一級建築士事務所 知事登録(21A)第14321号	図名 断面図	縮尺 A1:1/100 A3:1/200	設計日 A-12

凡 例

区分	符号	名称	符号	名称
塗料	SOP	合成樹脂調合ペイント	F−BE	フッ素樹脂焼付塗装
	FE	フタル酸樹脂エナメル		・ ソリッドカラー ・ メタリックカラー
	CL	クリヤーラッカー	FLP−1	2液性エポキシ樹脂床用塗料
	AE	アクリル樹脂エナメル	FLP−2	特殊アクリル樹脂床用塗料
	A−BE	アクリル樹脂焼付塗装	NP	自然塗装
	U−BE	ウレタン樹脂焼付塗装		
	2−UE	2液形ポリウレタン樹脂エナメル		
	2−FUE	常温乾燥形ふっ素樹脂エナメル ・ ソリッドカラー ・ メタリックカラー		
	EP	合成樹脂エマルションペイント（外部用）		
		合成樹脂エマルションペイント（内部用）		
	EP−G	つや有合成樹脂エマルションペイント		
	EP−M	多彩模様塗料		
	EP−T	合成樹脂エマルションペイント模様塗料		
	NAD	アクリル樹脂系非水分散形塗料		
	UC	ウレタン樹脂ワニス		
	OS	油性ステイン		

区分	呼び名		
仕上塗材	外装薄塗材E	合成樹脂エマルション系薄付け仕上塗材	樹脂リシン、アクリルリシン、陶石リシン
	内装薄塗材E		じゅらく
	可とう形外装薄塗材E		弾性リシン
	防水形外装薄塗材E		単層弾性
	外装薄塗材S	合成樹脂溶液系薄付け仕上塗材	溶液リシン
	内装薄塗材W	水溶性樹脂系薄付け仕上塗材	繊維壁、京壁、じゅらく
	外装厚塗材C	セメント系厚付け仕上塗材	セメントスタッコ
	内装厚塗材C		セメントスタッコ
	外装厚塗材E	合成樹脂エマルション系厚付け仕上塗材	樹脂スタッコ、アクリルスタッコ
	複層仕上塗材CE	ポリマーセメント系複層仕上塗材	セメント系吹付タイル
	可とう形複層仕上塗材CE		
	複層仕上塗材Si	けい酸質系複層仕上塗材	シリカタイル
	複層仕上塗材E	合成樹脂エマルション系複層仕上塗材	アクリルタイル
	複層仕上塗材RE	反応硬貨形合成樹脂エマルション系複層仕上塗材	水系エポキシタイル
	複層仕上塗材RS	合成樹脂溶液系複層仕上塗材	エポキシタイル
	防水形複層仕上塗材CE	防水形ポリマーセメント系複層仕上塗材	
	防水形複層仕上塗材E	防水形合成樹脂エマルション系複層仕上塗材	ダンセイタイル（複層弾性）
	防水形複層仕上塗材RS	防水形合成樹脂溶液系複層仕上塗材	
	吹付用軽量塗材	軽量塗材	パーライト吹付、ひる石吹付
	こて塗用軽量塗材		

区分	符号	名称	区分	符号	名称
床・壁・天井	RC直	コンクリート直均し（金鏝）		GB−H	硬質石膏ボード
	RC−A	コンクリート打放し　A種		GB−P	吸音用穴あき石膏ボード
				AB	フレキシブルボード
	RC−B	コンクリート打放し　B種		FK	無石綿セメントけい酸カルシウム板
				PF板	押出法ポリスチレンフォーム保温板
	RC−C	コンクリート素地		MB	メラミン樹脂化粧板
	M	モルタル塗		RW	ロックウール厚50ガラスクロス張り（ピン止め）
		特記なき限り金鏝とする		GW	グラスウール厚50ガラスクロス張り（ピン止め）
	CB	コンクリートブロック		HW	硬質木毛セメント板
	ECP	押出成形セメント板		NW	普通木毛セメント板
	ALC	軽量気泡コンクリートパネル			
	PC	プレキャストコンクリート	巾木	V	ビニル巾木
	LGS	軽量鉄骨		W	木製巾木
	W	木造下地		VS	ビニル床シート立上巾木
	P	樹脂製下地			
	SL	セルフレベリング		A防水	アスファルト防水
	PT	可動間仕切		S防水	シート防水
	VT	ビニル床タイル		T防水	塗膜防水
	VS	ビニル床シート			
	TC	タイルカーペット			
	CP	カーペット			
	OA	フリーアクセスフロア			
	GL	直張り工法			
	DR	ロックウール化粧吸音板（普通）			
	DR立	ロックウール化粧吸音板（立体模様）			
	GB−R	石膏ボード			
	GB−D	化粧石膏ボード			
	GB−S	防水石膏ボード			
	GB−F	強化石膏ボード			

区分	符号	名称	区分	符号	名称
材料	S	スチール	仕上	AL	アルマイト処理
	SUS	ステンレススチール（SUS304）		EL	二次電解着色(B−2)
	AI	アルミニウム合金		HL	ヘアライン仕上
				RHL	ランダムヘアライン仕上
				BA	バフ仕上（#800）

防火材料一覧表

区分	材料の名称・規格	認定番号	区分	材料の名称・規格	認定番号
不燃材料	石膏ボード t12.5、15	NM−8619	準不燃材料	石膏ボードt9.5	QM−9828
	化粧石膏ボード	NM−8613			
	ビニルクロス防火認定品	QM−9402 ※参考認定番号のため工事完了時に認定書等の資料を提出すること			
	塗料塗装／不燃下地	NM−8573 ※参考認定番号のため工事完了時に認定書等の資料を提出すること			

共通事項

※内容が詳細図と重複する場合は詳細図に準ずる

仕上一般
各仕上は見本品提出の上決定する。

鉄筋工事・コンクリート工事
コンクリート化粧打ち放し仕上の打ち増し厚さは、外部25mm、内部10mmとする。
機械基礎は、建築工事に含み、仕上は、コンクリート打放しとする。（位置、形状、寸法は別図参照）
面取りの高さは、FL+2000までとする。
化粧打ち放し部分は、型枠・木コンの割付を行い、承諾を得てから施工すること。
外部の化粧打ち放し部分の木コン穴の処理は、防水モルタルを詰め3mm面落ち仕上とする。
パラペット及び防水立上りは、スラブと同時に打設すること。

防水工事
外壁に取り付ける金物の雨掛かり部周囲はシール材（変性シリコン系）10×10mm程度を充填する。
外壁を貫通する樋は、ツバ付スリーブ打込みとし、周囲は、シール材（変性シリコン系）15×10mm程度を充填とする。
土に接する外壁・基礎版のコンクリート打継ぎか所には止水板（鉄板入り非加硫ブチルゴム製幅200mm）を打込む。

タイル工事
床の磁器タイル、モザイクタイルの目地用モルタルは、普通ポルトランドセメントを使用する。
便所などの水廻りの床目地用モルタルは、エポキシ樹脂系を使用する。
浴室、厨房のタイル・シール・塗装については抗菌材料を使用のこと。
内壁用タイルの目地用モルタルは、目地用セメントを使用し、色は係員の指示による。

石工事
床石張りについては、外部出入口部分をノンスリップ加工（ブラスト処理）を施すこと。
特記無き限り、花崗岩張り仕上は、J&P仕上（ジェット仕上＋ポリッシュ）とする。

金属工事
軽量鉄骨下地間仕切壁は、壁張りボード（2重張）を含めスラブ下端、または梁下端まで立上げること。
天井下地は、軽量鉄骨下地とし、屋外天井は下地・仕上材とも耐風圧性能の仕様とする。
特記なき限り、外部鉄部は亜鉛メッキの上、2−FUE塗装を行う。

屋上・塔屋周りの目隠しルーバー用ストリンガーおよび取付金物と取付ボルトは特記なき限りSUS製とする。
アルミスパンドレルはA−BE焼付塗装とする。
アルミスパンドレルは100タイプt=1.1とする。
金属製パネルの室内に面する部分は、断熱材（グラウトt=3）吹き付けとする。
浴室に使用するスパンドレルの継目は、パッキンを挟むなどして湿気の天井裏への回り込みを防止すること。
C−BOXの材質は、特記なき限り、SPL−1.6折り曲げ加工の上、SOP塗とする。
浴室・プールに使用する金属製下地材は、SUS製とする
浴室に使用する金属製下地材は、SUS製とする

左官工事
室内の柱型および壁の見え掛かり部出隅は、角度90°とする。
仕上塗材仕上は、下地調整とも仕上塗材製造者の仕様による。
水廻り下地に使用するSLは、竣工後の水分の吸収による膨張が無いよう、充分に注意すること。
ビニル床タイル、ビニル床シート下地に使用するSLはセメント系とし、仕様は国土交通省大臣官房営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（平成19年版）」によるものとする。

塗装工事
壁面の塗装は、全てローラー仕上とする。
天井の塗装は、全てローラー仕上とする。ただし、岩綿吸音板に塗装する場合は、シーラー処理の上吹付とする。
塗装仕上石膏ボード下地の場合の継目処理工法は、ガラスメッシュを使用すること。
造作材の塗装については、工場にて塗装を施すこと。
特記無き限り、屋内の鉄部の塗装はSOP塗とする。
特記無き限り、木部及び天然木練付ベニヤ張りの塗装は、NP塗とする。
特記無き限り、屋外の鉄部の塗装は2−UE塗とする。

床
床のビニルタイル、ビニルシート、ゴムタイル等は、完成引渡し時に再度樹脂ワックス仕上を行う。
（ワックスの種類は建物管理者と協議の上決定すること）
床の仕上材が異なる部分には、SUS見切縁幅6mmを設ける。
ビニルシートの継目は溶接工法とする。
水廻り仕上材に使用する接着剤は、エポキシ系とする。

巾木
塩ビ巾木は長尺とする。

壁
塗装下地に使用する石膏ボードは、床から天井までの1枚ものを使用し、水平方向のジョイントはしないこと。
LGS+石膏ボード張下地壁装材部分は、1800毎に目地を設けること。
下地が異なる部分は,目地（巾10mm）を設けること。
GL工法など直接RC面に接着剤を用いる場合は、剥離剤の付着に注意するとともに下地面をサンダー掛けすること。
便所・脱衣室に使用する石膏ボードは、防水石膏ボードとする。

0

材料表

種別	名称	規格・寸法	参考品番または程度
防水	A防水−1	アスファルト防水（断熱工法）+押えコンクリート	BⅠ−1仕様
	A防水−2	アスファルト防水+押えコンクリート	B−1仕様
	A防水−3	アスファルト防水室内用+押えコンクリート+床仕上	B−2仕様
	A防水−4	アスファルト露出防水	D−1仕様（脱気筒SUS）
	A防水−5	アスファルト断熱露出防水	D−2仕様（脱気筒SUS）
	A防水−6	アスファルト屋内防水	E−1仕様
	S防水	塩化ビニル樹脂系ルーフィングシート防水	外断熱仕様
	T防水	ウレタン系塗膜防水	
塗床	FLP−1	2液性エポキシ樹脂床用塗料	
	FLP−2	特殊アクリル樹脂床用塗料	
	FLP−3	セメント系床面防塵塗料	
	塗床A	無溶剤型エポキシ樹脂塗料	
	塗床B	無溶剤型エポキシ樹脂塗料	
タイル	タイルA	磁器質100角タイル	INAX MN−100NET WM11同等
	タイルB	磁器質モザイクボーダータイル 98*12.5	INAX 1015P1 YB13同等
	タイルC	磁器質50角タイル	INAX CCN155−57同等
	タイルF	磁器質50角タイル	INAX CCN155−56同等
	タイルG	磁器質400角タイル	INAX IPF400同等
	タイルI	せっき質ボーダータイル	INAX HAL−20B HB−6同等
	タイルJ	せっき質二丁掛タイル t=25	国代耐火C−K19T（二丁テッセラ）同等
	階段段鼻タイル	磁器質タイル	INAX KN／1同等
カーペット	TC−1	タイルカーペット 500×500×6.0 ナイロン100%	東リ LT2413同等
ビニルタイル	VT−1	ホモジニアスビニル床タイル t=3.0	東リ PT−315同等
ビニルシート	VS−1	長尺ビニル床シート t=2.0	東リ 20FL557同等
吸音・断熱	断熱材PF板	ポリスチレンフォーム t=25	
	発泡ウレタン吹付（足湯）	難燃現場発泡ウレタンフォーム t= 25	
壁紙	ビニルクロス	防火認定品	
	無機質クロス	防火認定品	

種別	名称	規格・寸法	参考品番または程度
化粧シート	Pシート−1	特殊塩ビシート	
	Pシート−2	オレフィンシート	
塗料	吹付−A	外装薄塗材E	
	吹付−B	複層仕上塗材E	
	NP	自然塗装	
	WP	木材保護塗装塗り	
	撥水材（RC−A）	水性フッ素系樹脂クリヤー塗装	関西ペイント㈱アクアプリズムF3分つや同等
パネルボード類	サイディング	t=16	ニチハ㈱EDX193同等
石	御影石	図示	
巾木			
見切			
その他	アルミスパンドレル	幅150・パッキン付	㈱創研 BRG−150 同等

外部仕上表

区分	部位	仕上
屋根1 機械置場	床	発泡ウレタン吹付（内断熱）、RC直（スラブ勾配1/75）、A防水−4
	立ち上り	RC−C、A防水−4立上げ、AI押え金物
	笠木	RC直、T防水
屋根2	床	RC直（スラブ1/75）、S防水
	立ち上り	RC−C、S防水立ち上げ
	笠木	AIアングル押え
	鼻先・軒天	RC−A、撥水材塗布
屋根3	屋根	RC直、カラーガルバリウム鋼板（発泡ポリエチレン裏貼）
屋根4	屋根	カラーガルバリウム鋼板
	軒天	FK t=8の上EP−G
屋外階段	踏面	防水M
	段鼻	磁器質ノンスリップタイル
	段裏	RC−B
	手摺	S製手摺、溶融亜鉛めっき
外壁	外壁1	タイルJ
	外壁2	RC−B、吹付−A
	外壁3	RC−A、撥水材塗布
	外壁4	RC−B、吹付−A

区分	部位	仕上
その他	ルーフドレイン	鋳鉄製
	縦樋	図示
	設備基礎	図示
	配管取出口	図示
	目隠し（屋上ソーラーパネル）	サイディングの上 吹付−B
	目隠し（2F機械置場）	ALC t100の上 吹付−B
	目隠し（1F足湯）	杉 100×40@150 WP
	目隠し（1F門扉 ）	RC−A、撥水材塗布
	目隠し（1F機械置場）	サイディング・RC−A、撥水材塗布
	目隠し（1F坪庭）	樹脂製 建仁寺垣（既製品）
	中庭仕切壁	RC−C、吹付−B
	目隠し（坪庭）	竹

株式会社 内藤建築事務所
京都市左京区田中大堰町182
一級建築士 神先 誠司 (登録352199)
一級建築士事務所 京都府知事登録 (21A)第10381号

工事名	図名	縮尺	設計日	図番
あしや温泉建替工事	外部仕上表・凡例記号	A1 : NON A3 : NON		A−07