

# 個別施設計画 (その他の施設編)

(案)

令和3年3月

笛吹市役所 総務部 管財課

# 目次

<b>第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ</b> .....	1
1 策定の背景と目的.....	1
2 笛吹市公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係.....	2
<b>第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間</b> .....	3
1 個別施設計画の対象施設.....	3
2 計画期間.....	4
<b>第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題</b> .....	5
1 現状.....	5
2 現在の課題.....	5
3 将来の課題.....	5
<b>第4章 管理に関する基本方針</b> .....	6
1 施設配置の考え方.....	6
2 管理に関する基本方針.....	6
<b>第5章 評価の方法</b> .....	7
1 基準による分類と方針.....	7
2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性.....	8
3 対策の優先度.....	8
<b>第6章 施設の状態と個別施設管理方針等</b> .....	9
1 ハード評価.....	9
2 ソフト評価.....	11
3 個別施設管理方針.....	13
4 長寿命化に向けた対策.....	15
<b>第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて</b> .....	17

## 第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ

---

### 1 策定の背景と目的

笛吹市は、人口減少、少子高齢化が進行しており、この傾向は、今後も続くものと予測されます。

また、財政状況が厳しさを増すなか、新たな行政ニーズに応えるとともに、引き続き質の高い行政サービスを提供していく必要があります。

一方、市の公共施設は、合併前の旧町村において、その時々々の行政ニーズに応じて類似した施設を整備したため、更新時期が一定の時期に集中することが懸念されています。

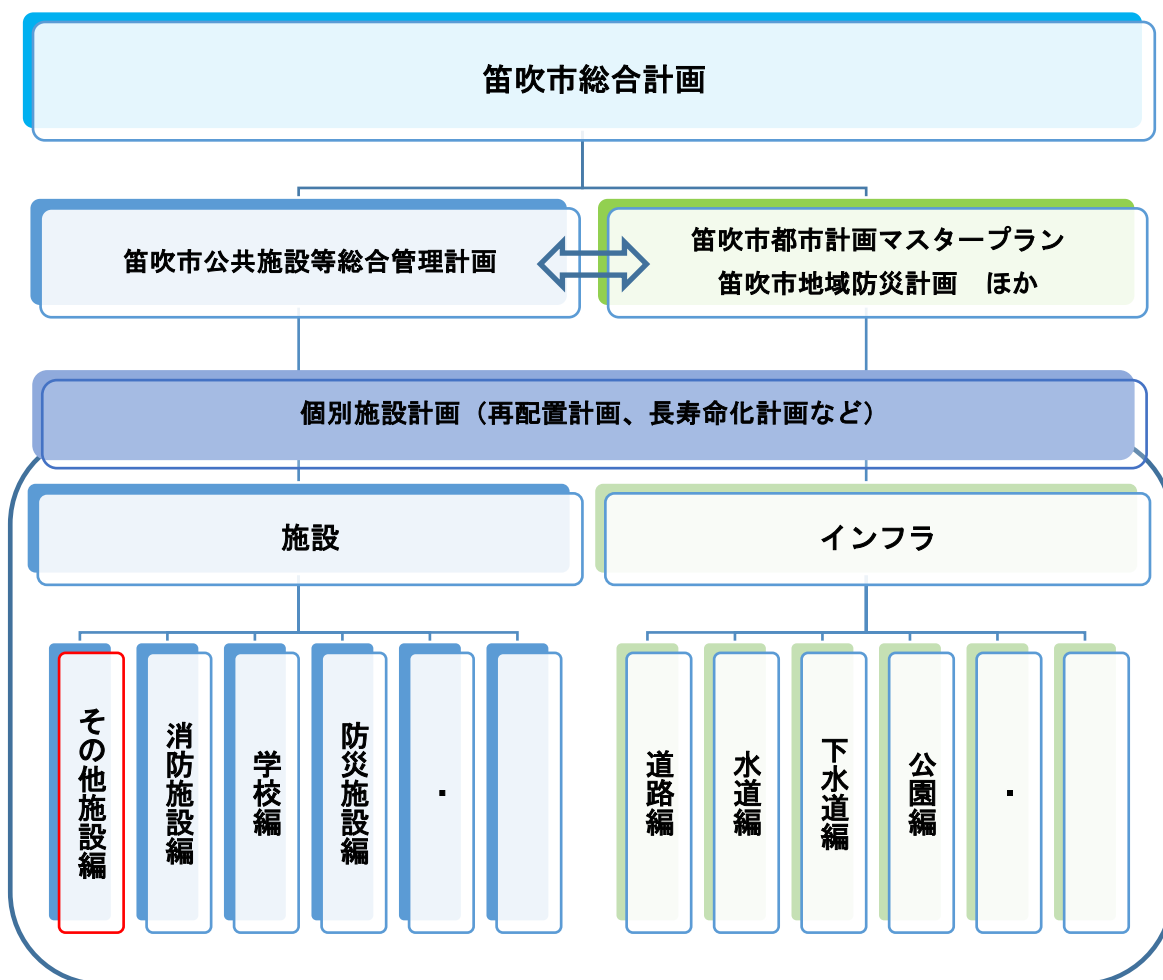
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費、財政見通しとの比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

今後、ますます厳しさを増すことが見込まれる財政状況からも、普通建設事業費の削減は必須であり、利用者の居住地域を想定する中で、公共施設の配置、インフラの長寿命化について、具体性を持った計画の策定が必要となっています。

本計画は、これらの背景や方針を踏まえ、その他の施設の維持管理等に係る方向性を示すことを目的として個別施設計画（その他の施設編）を策定します。

## 2 笛吹市公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係

本計画では、笛吹市公共施設等総合管理計画を具体的に推進するため、各施設やインフラの状況、果たしている機能や役割、対策の優先順位を明確化し、施設の複合化、集約化、転用や廃止、点検や修繕、更新の方向性を明記した具体的な計画として位置付けます。



## 第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間

### 1 個別施設計画の対象施設

#### (1) 保有資産の状況

令和元年度末現在における施設の保有状況は次のとおりです。

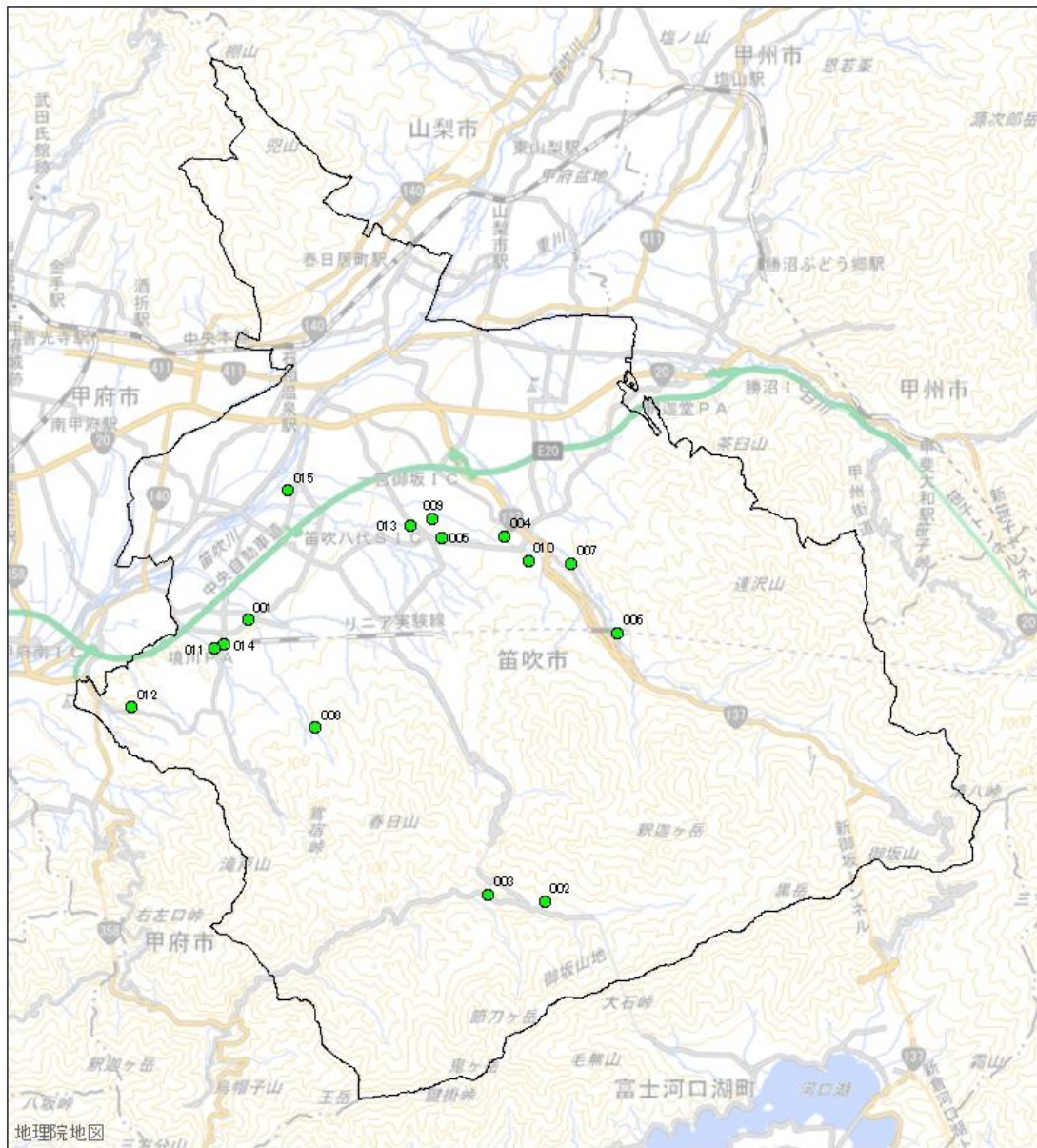
No	施設名称	管理運営	建築年度	経過年数(年)	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )	耐震	備考
1	旧笛吹消防署中部出張所	直	S50	45	RC	221	×	
2	上芦川お試し住宅	直	S59	36	W	66	○	
3	新井原お試し住宅	直	H1	31	W	66	○	
4	下黒駒ふれあいスポーツ広場 倉庫	直	H3	29	S	34	○	
5	下黒駒ふれあいスポーツ広場 便所	直	H3	29	S	14	○	
6	下野原スポーツ広場 倉庫	直	S61	34	W	7	○	
7	新上宿ゲートボール場 倉庫	直	H9	23	SL	21	○	
8	若宮スポーツ広場 倉庫	直	H1	31	S	34	○	
9	若宮スポーツ広場 倉庫・便所	直	H1	31	S	14	○	
10	栗合区広場 倉庫	直	H16	16	SL	30	○	
11	上黒駒広場 便所	直	S63	32	SL	5	○	
12	旧町営住宅跡 住宅	直	S34	61	W	90	×	
13	大黒坂広場 便所	直	H1	31	W	13	○	
14	境川倉庫 境川倉庫	直	S40	55	S	198	×	
15	旧寺尾分校	直	S40	55	W	241	×	
16	つくしの家	直	S46	49	W	142	—	民間貸付
17	境川診療所 診療所	直	S59	36	RC	554	○	民間貸付
18	境川診療所 医師住宅	直	S59	36	RC	137	○	民間貸付

※施設名称は、公有財産管理台帳に基づく

#### 【凡例】

管理運営	直：市が直接行っている 指：指定管理している 委：運営の一部を委託している（指定管理を除く）
構造	RC：鉄筋コンクリート造      SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S・SL：鉄骨造・軽量鉄骨造      W：木造 CB：コンクリートブロック造      PC：プレキャストコンクリート造
耐震	○：耐震構造、耐震化済 △：施設の半分以上が耐震化されている施設（延床面積の50%以上） ×：未耐震もしくは施設の一部のみ耐震化されている施設（延床面積の50%未満） —：不明の施設

## (2) 施設の配置



凡例		
● 001 旧笛吹消防署・中部出張所	● 006 新上宿ゲートボール場	● 011 境川倉庫
● 002 上芦川お試し住宅	● 007 若宮スポーツ広場	● 012 寺尾分校(旧)
● 003 新井原お試し住宅	● 008 大黒坂広場	● 013 旧町営住宅跡
● 004 下黒駒ふれあいスポーツ広場	● 009 栗合区広場	● 014 境川診療所
● 005 下野原スポーツ広場	● 010 上黒駒広場	● 015 つくしの家

## 2 計画期間

本計画の対象期間は、2021年から2030年の10年間とします。

## 第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題

---

### 1 現状

各施設は、合併前の旧町村ごとに建設され、合併後市に引き継がれました。

各地区のスポーツ広場以外の施設については、建築後50年経過する施設が3施設、30年以上経過する施設が9施設あり、耐震改修が行われていないことから、市の倉庫などとして利用しています。

その他、各地区のスポーツ広場は、地元の行政区で活用されています。

なお、一部の施設は、福祉への活用を目的に寄付された施設であり、民間に貸与しています。

現在、老朽化した危険な施設は、除却又は他の事業への転用若しくは民間への売却を行っています。

### 2 現在の課題

建築後50年を経過する施設は、未耐震の施設であり、危険な状況になる前に除却を行う必要があります。

施設除却後、他の事業で活用しない土地の売却を進めていますが、民間購入者がいないことから、未利用地となっている状況です。

### 3 将来の課題

将来的には、建築物を除却するための費用が必要になります。

また、除却後、民間事業者への貸付又は土地の売却を行う必要がありますが、貸付希望者や購入希望者が現れず、未利用地として残る可能性があることから、除却後の敷地の維持管理に関する経費も課題となります。

地元の行政区が活用しているスポーツ広場は、施設整備の経緯を踏まえ行政区への移管や譲渡について、協議する必要があります。

## 第4章 管理に関する基本方針

---

### 1 施設配置の考え方

各地区のスポーツ広場以外の施設については、利用目的の無い施設であり、用途廃止後、除却、売却を進めます。

各地区のスポーツ広場については、利用者が区民に限られていることから、用途廃止後、移管又は譲渡します。

### 2 管理に関する基本方針

利用しない施設については、安全確保の観点から除却を行い、除却後の土地は民間事業者へ貸付又は売却します。

各地区のスポーツ広場については、行政区へ管理運営主体を移管又は譲渡します。



## 第5章 評価の方法

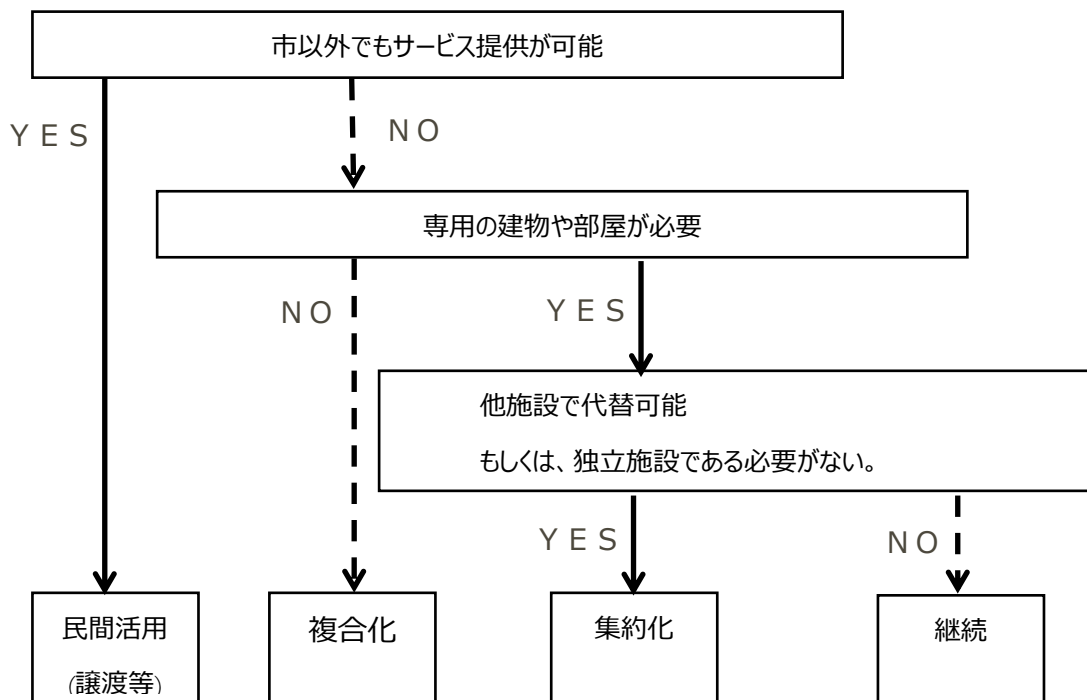
### 1 基準による分類と方針

保有する施設を次の基準により分類します。

また、分類による方針と重要度について、次のとおり定めます。

分類	基準	方針	重要度
民間活用 (譲渡等)	民間等で同様のサービスを提供している施設 民間施設、サービスの活用が可能な施設 市からの補助等により市以外でもサービス提供が可能となる施設	廃止	—
複合化	上記以外の施設で次に該当する施設 専用の建物を前提としない施設 専用の部屋を前提としない施設 既存の施設に機能を追加、移転することで代替が可能な施設	存続	低
集約化	上記以外の施設で次に該当する施設 施設の設置が前提となっている施設 近隣の施設で代替可能な類似の機能を有している施設がある施設 独立の施設である必要がない施設		中高
継続	上記以外の施設で次に該当する施設 法令等で義務付けられている施設 廃止、複合化や集約化ができない施設 近隣に代替可能な類似の施設が無い施設		高

《フロー》



## 2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性

「1 基準による分類と方針」で定めた施設ごとの短期、中長期的な方針とその管理の方向性について、次のとおりとします。

方針	方向性	具体的方策
存続	現状維持	現状のまま維持する
	集約化（主）	同じ目的の複数の施設を一つに集約する（集約する）
	各種見直し	利用者一人当たりのコストが高い場合、運営方法、使用料を見直す
	規模縮小	規模を縮小し改築、大規模改修時に減築する
	広域化	市の公共施設を近隣自治体と共用（合築）し、近隣自治体とコスト分担する
	集約化（副）	同じ目的の複数の施設を一つに集約する（集約される）
	複合化	分類の違う別の目的の施設に機能を移転する
廃止	転用	施設機能を廃止し他用途へ転用する
	移管	利用が地域に限定されている場合、地域へ移管する
	機能移転	機能を移転させ、施設は、譲渡、売却、除却する
	譲渡	相手先が決まっている場合（有償、無償は別）
	売却	相手先を特定しない場合
	除却	除却し機能も廃止する

## 3 対策の優先度

「方針」と「方向性」に基づく、施設の対策の優先度を次のとおりとします。

方針	方向性	優先度
存続	現状維持	<p>優先度ごとに、劣化の状況に応じて対策を講じる。</p> <p>ただし、用途別ごとの優先順位であり、全施設における優先順位を定めるものではない。</p> <p>また、施設の機能により、優先度が変わる場合がある。</p>
	集約化（主）	
	各種見直し	
	規模縮小	
	広域化	
	集約化（副）	
	複合化	
廃止	転用	転用後再検討
	移管	
	機能移転	
	譲渡	
	売却	
	除却	

## 第6章 施設の状態と個別施設管理方針等

---

### 1 ハード評価

施設ごとのハード評価について、次の観点から評価します。

- ア) 老朽化（残年数）
- イ) 耐震性（耐震性の有無）
- ウ) 劣化の状況

【評価】

評価基準	状態	評価
建築物の老朽化 耐震性の有無 対策の有無 劣化の状況	良い状態	<b>I</b>
	部分的に劣化が見られる状態	<b>II</b>
	全体的に劣化が見られる状態	<b>III</b>
	早急に対応が必要な状態	<b>IV</b>

保有する施設のハード評価は、次のとおりです。

ハード評価一覧

No	施設名称	建物名	建築年 (西暦)	目標耐用年数 (年)	残年数 (年)	耐震性	判定
1	旧笛吹消防署中部出張所	旧笛吹消防署中部出張所	1975	50	5	1971～1980年	Ⅲ
2	上芦川お試し住宅	上芦川お試し住宅	1984	22	-14	新耐震基準	Ⅱ
3	新井原お試し住宅	新井原お試し住宅	1989	40	9	新耐震基準	Ⅰ
4	下黒駒ふれあいスポーツ広場	倉庫	1991	31	2	新耐震基準	Ⅱ
5	下黒駒ふれあいスポーツ広場	便所	1991	31	2	新耐震基準	Ⅱ
6	下野原スポーツ広場	倉庫	1986	15	-19	新耐震基準	Ⅲ
7	新上宿ゲートボール場	倉庫	1997	24	1	新耐震基準	Ⅱ
8	若宮スポーツ広場	倉庫	1989	31	0	新耐震基準	Ⅲ
9	若宮スポーツ広場	倉庫・便所	1989	31	0	新耐震基準	Ⅲ
10	栗合区広場	倉庫	2004	24	8	新耐震基準	Ⅱ
11	上黒駒広場	便所	1988	24	-8	新耐震基準	Ⅲ
12	旧町営住宅跡	住宅	1959	22	-39	1970年以前	Ⅳ
13	大黒坂広場	便所	1989	50	19	新耐震基準	Ⅱ
14	境川倉庫	境川倉庫	1965	60	5	1970年以前	Ⅲ
15	旧寺尾分校	旧寺尾分校	1965	60	5	1970年以前	Ⅲ
16	つくしの家	つくしの家	1971	49	0	1971～1980年	Ⅰ
17	境川診療所	診療所	1984	50	14	新耐震基準	Ⅰ
18	境川診療所	医師住宅	1984	50	14	新耐震基準	Ⅰ

## 2 ソフト評価

施設ごとのソフト評価について、次の観点から評価します。

- ア) 利用状況（稼働日数、稼働率、利用者数）
- イ) 利用の見込み（将来の予測）
- ウ) 利用者、対象者一人当たりのコスト
- エ) 面積当たりのコスト

【評価】

評価基準	状態	評価
類似施設での利用状況の比較 （稼働日数、稼働率） 利用者数の増減見込み （過去3年間における傾向）	利用状況が良い施設	I
利用者、対象者一人当たりのコスト 1㎡あたりの管理コスト	利用状況に問題、課題がある施設	II

### 施設を保有、運営するためのコスト計算

次のとおりコストを算出する。

- ① 保有コスト【円/年】＝  
（建築費＋改修費＋解体コスト）／ 目標耐用年数  
※ 改修費：予防保全、大規模改修、設備改修の計
- ② 運営コスト【平成28～平成30年度の平均額】  
運営にかかるコスト【円/年】＝  
職員人件費（常駐職員）＋委託料＋光熱水費＋修繕費－使用料

【単位面積当たりのコスト】

$$\text{コスト (円/㎡)} = \frac{\text{① 保有コスト【円/年】} + \text{② 運営コスト【円/年】}}{\text{施設面積【㎡】}}$$

【利用者、対象者一人当たりのコスト】

$$\text{コスト (円/人)} = \frac{\text{① 保有コスト【円/年】} + \text{② 運営コスト【円/年】}}{\text{利用者 もしくは 対象者【人】}}$$

保有する施設のソフト評価は、次のとおりです。

ソフト評価一覧

No	施設名称	建物名	稼働率 (年間あたり)	コスト (円/㎡)	コスト (円/人)	利用状況	評価
1	旧笛吹消防署中部出張所	旧笛吹消防署中部出張所	—	—	—		Ⅱ
2	上芦川お試し住宅	上芦川お試し住宅	0.000	—	—		Ⅱ
3	新井原お試し住宅	新井原お試し住宅	0.466	28,979	150,994	増加傾向	Ⅰ
4	下黒駒ふれあいスポーツ広場	倉庫	—	—	—		Ⅱ
5	下黒駒ふれあいスポーツ広場	便所	—	—	—		Ⅱ
6	下野原スポーツ広場	倉庫	—	—	—		Ⅱ
7	新上宿ゲートボール場	倉庫	—	—	—		Ⅱ
8	若宮スポーツ広場	倉庫	—	—	—		Ⅱ
9	若宮スポーツ広場	倉庫・便所	—	—	—		Ⅱ
10	栗合区広場	倉庫	—	—	—		Ⅱ
11	上黒駒広場	便所	—	—	—		Ⅱ
12	旧町営住宅跡	住宅	—	—	—		Ⅱ
13	大黒坂広場	便所	1.000	7,640	415	横ばい	Ⅱ
14	境川倉庫	境川倉庫	1.000	—	—	減少傾向	Ⅱ
15	旧寺尾分校	旧寺尾分校	0.010	7,005	4,588	減少傾向	Ⅱ
16	つくしの家	つくしの家	—	—	—		Ⅰ
17	境川診療所	診療所	1.000	5,474	693	横ばい	Ⅰ
18	境川診療所	医師住宅	1.000	7,640	523,340	横ばい	Ⅰ

### 3 個別施設管理方針

「施設ごとの評価」「短期的及び中長期的な方針」「工程表」は、次のとおりです。

個別施設管理方針【1/1】

NO	施設名称 建物名	利用圏域	基準による分類	現状分析		短期的評価 上段:方針 下段:方向性	短期的検討の 方向性(10年 以内)	対策の 優先度	中長期的評価		中長期的検討の方向性 (30年後)	備考
				ハード	ソフト				上段:方針	下段:方向性		
1	旧笛吹消防署中部出張所	境川町	民間活用	Ⅲ	廃止	Ⅱ	売却	倉庫機能移転後、 売却する	-			倉庫として使用している
	旧笛吹消防署中部出張所			Ⅱ	売却							
2	上芦川お試し住宅	なし	民間活用	Ⅱ	廃止	Ⅱ	除却	除却する	-			
	上芦川お試し住宅			Ⅱ	除却							
3	新井原お試し住宅	国内	民間活用	Ⅰ	廃止	Ⅰ	除却	除却する	-			
	新井原お試し住宅			Ⅰ	除却							
4	下黒駒ふれあいスポーツ広場 倉庫	地元行政区	民間活用	Ⅱ	廃止	Ⅱ	移管	行政区が、法人 格を有した時点で 譲渡する	-			
				Ⅱ	移管							
5	下黒駒ふれあいスポーツ広場 便所	地元行政区	民間活用	Ⅱ	廃止	Ⅱ	移管	行政区が、法人 格を有した時点で 譲渡する	-			
				Ⅱ	移管							
6	下野原スポーツ広場 倉庫	地元行政区	民間活用	Ⅲ	廃止	Ⅱ	譲渡	行政区に譲渡 する	-			
				Ⅱ	譲渡							
7	新上宿ゲートボール場 倉庫	地元行政区	民間活用	Ⅱ	廃止	Ⅱ	移管	行政区が、法人 格を有した時点で 譲渡する	-			
				Ⅱ	移管							
8	若宮スポーツ広場 倉庫	地元行政区	民間活用	Ⅲ	廃止	Ⅱ	譲渡	行政区に譲渡 する	-			
				Ⅱ	譲渡							
9	若宮スポーツ広場 倉庫・便所	地元行政区	民間活用	Ⅲ	廃止	Ⅱ	譲渡	行政区に譲渡 する	-			
				Ⅱ	譲渡							
10	栗合区広場 倉庫	地元行政区	民間活用	Ⅱ	廃止	Ⅱ	移管	行政区が、法人 格を有した時点で 譲渡する	-			
				Ⅱ	移管							
11	上黒駒広場 便所	地元行政区	民間活用	Ⅲ	廃止	Ⅱ	移管	行政区が、法人 格を有した時点で 譲渡する	-			
				Ⅱ	移管							
12	旧町営住宅跡 住宅	なし	民間活用	Ⅳ	廃止	Ⅱ	売却	売却する	-			
				Ⅱ	売却							
13	大黒坂広場 便所	境川町	民間活用	Ⅱ	廃止	Ⅱ	移管	行政区への移 管について検討 する	-			
				Ⅱ	移管							
14	境川倉庫 境川倉庫	境川町	複合化	Ⅲ	廃止	Ⅱ	除却	除却を検討す る	-			
				Ⅱ	除却							
15	旧寺尾分校 旧寺尾分校	境川町	複合化	Ⅲ	廃止	Ⅱ	除却	除却を検討す る	-			
				Ⅱ	除却							
16	つくしの家 つくしの家	市全体	継続	Ⅰ	存続	Ⅰ	現状維持	現状のままと する	中	存続	現状のままと する	民間貸付
				Ⅰ	現状維持					現状維持		
17	境川診療所 診療所	境川町	継続	Ⅰ	存続	Ⅰ	現状維持	現状のままと する	中	存続	現状のままと する	民間貸付
				Ⅰ	現状維持					現状維持		
18	境川診療所 医師住宅	境川町	継続	Ⅰ	存続	Ⅰ	現状維持	現状のままと する	中	存続	現状のままと する	民間貸付
				Ⅰ	現状維持					現状維持		





## 4 長寿命化に向けた対策

### (1) 点検と診断

点検、診断は次のとおり行います。

区分		点検等名称	周期
定期点検・法定点検	電気事業法 消防法 水道法	電気設備保守点検	13回/年
		消防設備保安点検	1回/年
		受水槽清掃点検	1回/年
	フロン排出抑制法	フロン類使用機器定期点検	1回/年
詳細点検・自主点検	専門業者	設備機器点検	設備機器ごとの定期点検
	水道法	予防保全前詳細点検	予防保全2年前
	フロン排出抑制法	大規模改修前詳細点検	大規模改修2年前
	自主点検（職員等）	日常点検	4回/年
		周期点検	1回/年

### (2) 予防保全

施設の不具合を未然に防止するため、経年による機能・性能の劣化を回復させる修繕を行います。

### (3) 大規模改修

施設の長寿命化を図るため、経年による機能・性能の劣化を回復し、かつ、省エネ等の近年の社会的要求を反映し機能を向上させる大規模な修繕を行います。

### (4) 改築

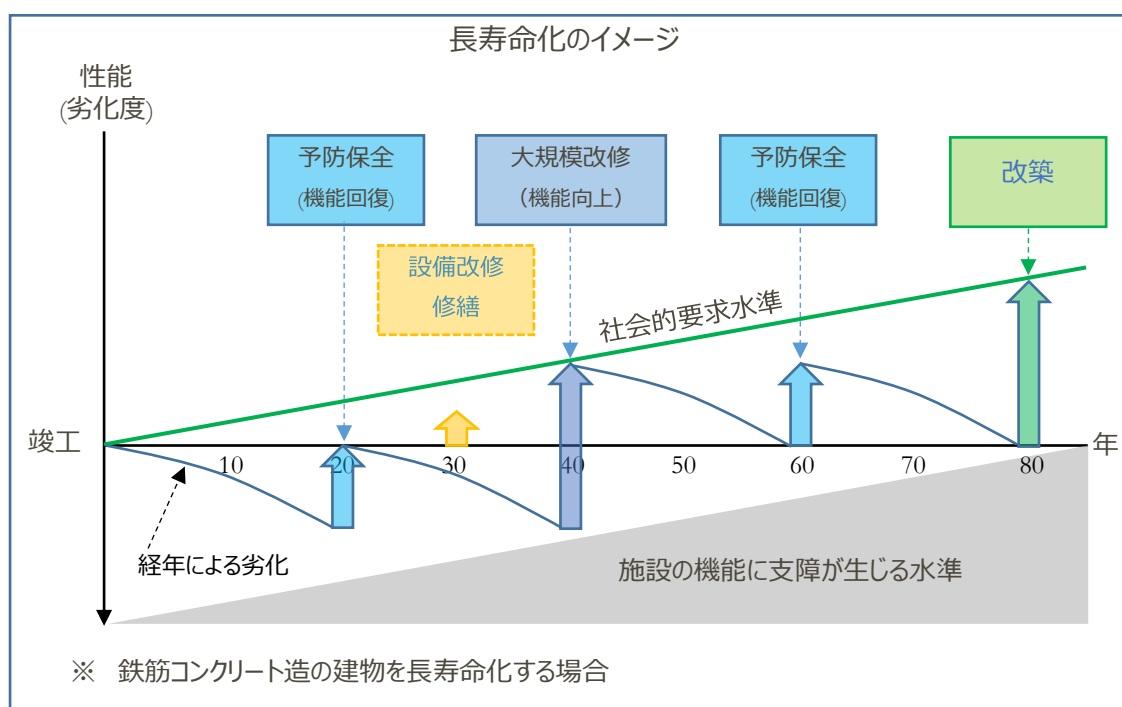
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

### 対策の種類と実施内容のイメージ

実施内容	対策の種類	新築		予防		大規模		予防		改築
	経過年数	0	10	20	30	40	50	60	70	80
外壁、屋根				●		●		●		
内装、配管、配線				○		●		○		
空調設備、熱源			△	●	△	●	△	●	△	
衛生機器、空調が外						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

予防：予防保全　大規模：大規模改修  
 ●：全面的　○：一部改修　△：オーバーホール

※ 鉄筋コンクリート造の建物を長寿命化する場合



## 第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

---

建築物の点検等の結果を反映し、その他の施設の安全性を確保するとともに、適切な維持管理に取り組みます。

また、本計画に基づき、効率的に施設管理を進めていくため、PDCAサイクルを活用した計画の進行管理を行うとともに、施設の安全性に問題がある場合には、計画の見直しを行います。

個別施設計画  
(その他の施設編)  
令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 総務部 管財課