

# 個別施設設計画

## (レクリエーション施設編)

(案)

令和 3 年 3 月

笛吹市教育委員会 生涯学習課

# 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 利用状況	5
2 将来ニーズの見込み	6
3 課題	6
<b>第4章 管理に関する基本方針</b>	7
1 施設配置の考え方	7
2 管理に関する基本方針	7
<b>第5章 評価の方法</b>	8
1 基準による分類と方針	8
2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性	9
3 対策の優先度	9
<b>第6章 施設の状態と個別施設管理方針等</b>	10
1 ハード評価	10
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。

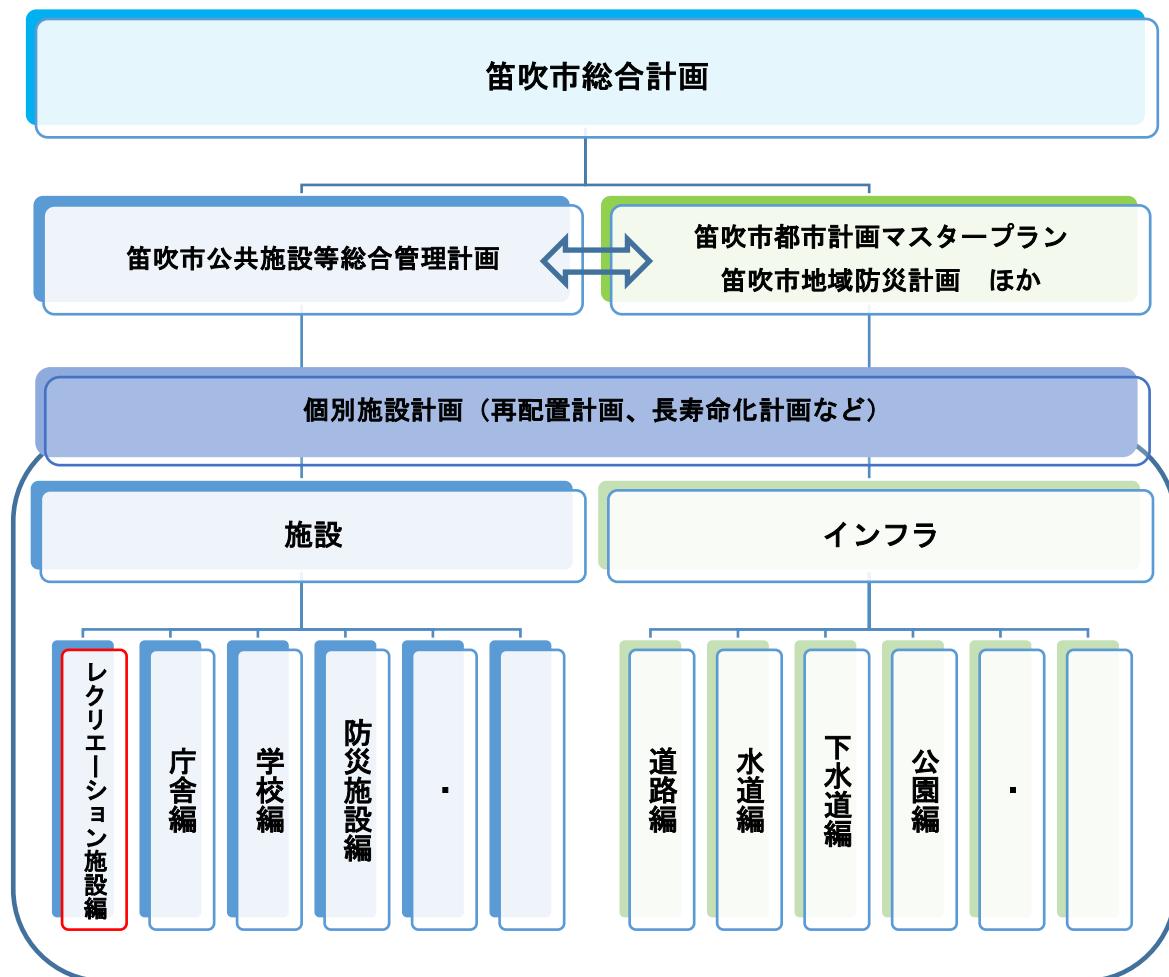
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費、財政見通しとの比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

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、施設の維持管理や改修等に係るコストの削減と平準化、施設環境の質的改善も考慮しながら可能な限りコストを抑制することを目的として個別施設計画（レクリエーション施設編）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。

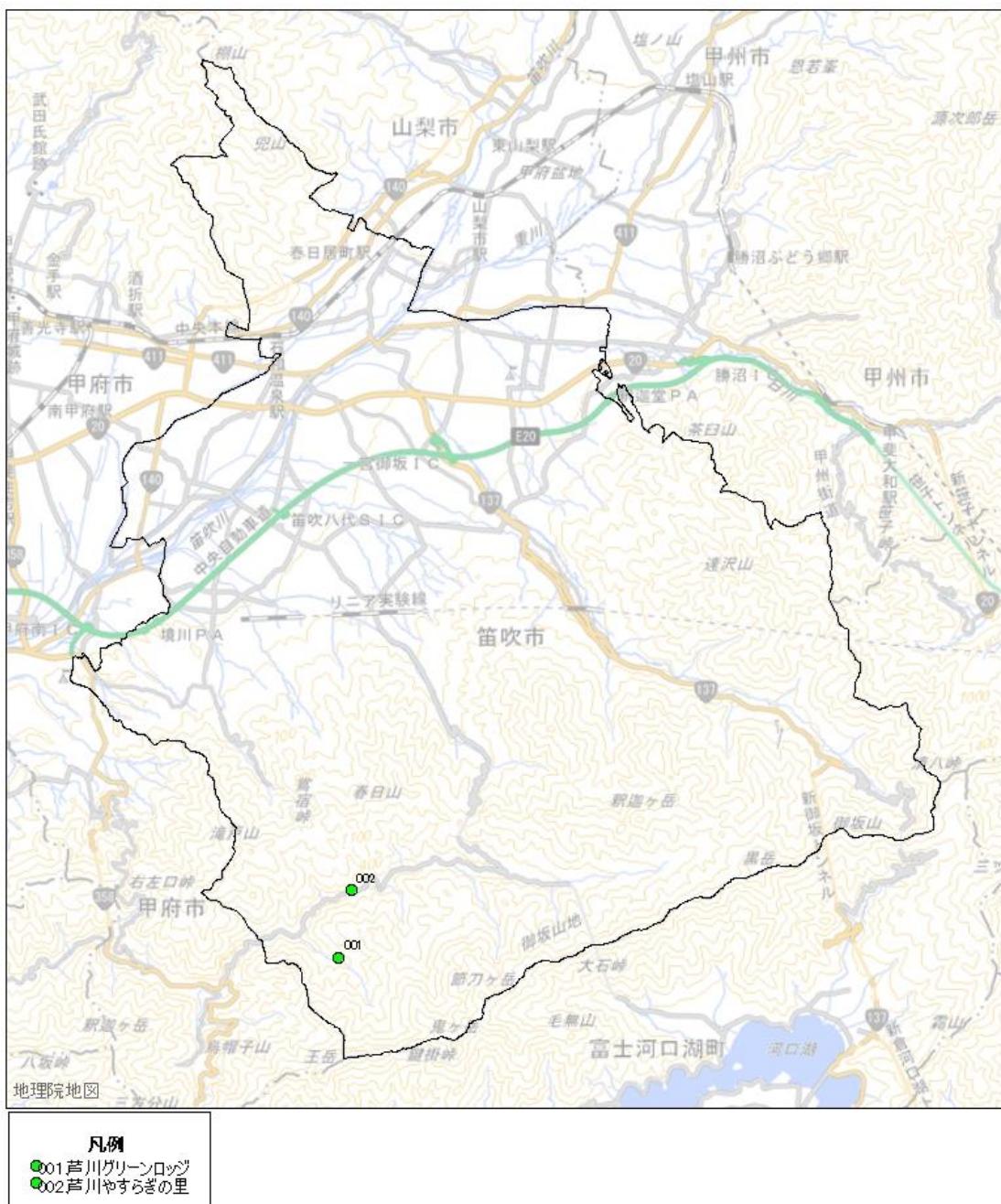
No	施設名称	管理運営	建築年度	経過年数	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )	耐震	備考
1	芦川グリーンロッジ (宿泊棟1)	指	S50	45	W	306.00	×	
2	芦川グリーンロッジ (宿泊棟2)	指	H1	31	W	268.00	○	
3	芦川グリーンロッジ (倉庫1)	指	S50	45	W	7.50	×	
4	芦川グリーンロッジ (倉庫2)	指	S50	45	W	10.00	×	
5	芦川やすらぎの里 (宿泊棟)	指	H15	17	S	644.73	○	

※ 施設名称は、公有財産台帳に基づく

#### 【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



## 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 利用状況

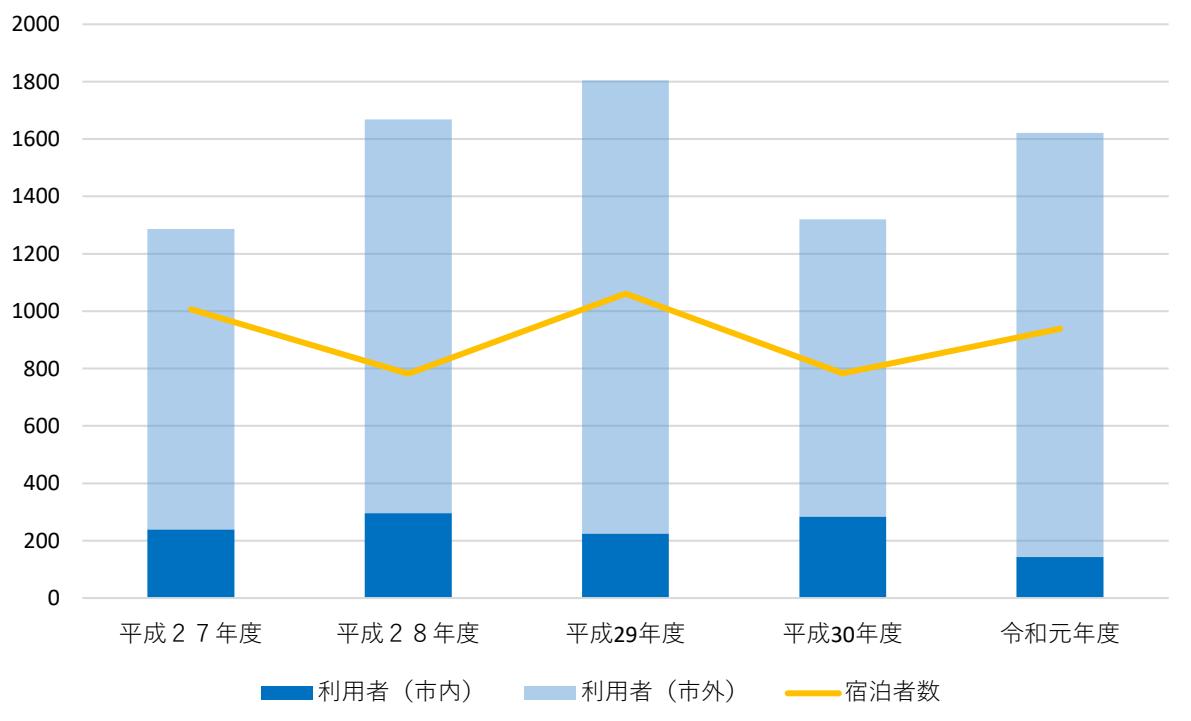
レクリエーション施設では、芦川グリーンロッジ、芦川やすらぎの里の両施設において、民間事業者のノウハウを活用し、より質の高いサービスの提供とともに、施設の維持管理費用の縮減を図る観点から、指定管理者制度を導入しています。

施設の利用状況は、平成31年度において年間延べ約2千人が利用しており、うち市外在住者の利用が芦川グリーンロッジ約85%、芦川やすらぎの里約67%となっています。体育・スポーツ及びレクリエーションの振興を図り、生活文化の向上に資することを目的として活用されています。

芦川グリーンロッジの利用者数の推移 (人)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
利用者（市内）	239	296	224	284	143
利用者（市外）	1,048	1,372	1,580	1,036	1,478
利用者数合計	1,287	1,668	1,804	1,320	1,621
うち宿泊者数	1,007	782	1,061	783	939

(人) 芦川グリーンロッジ利用者・宿泊者の推移



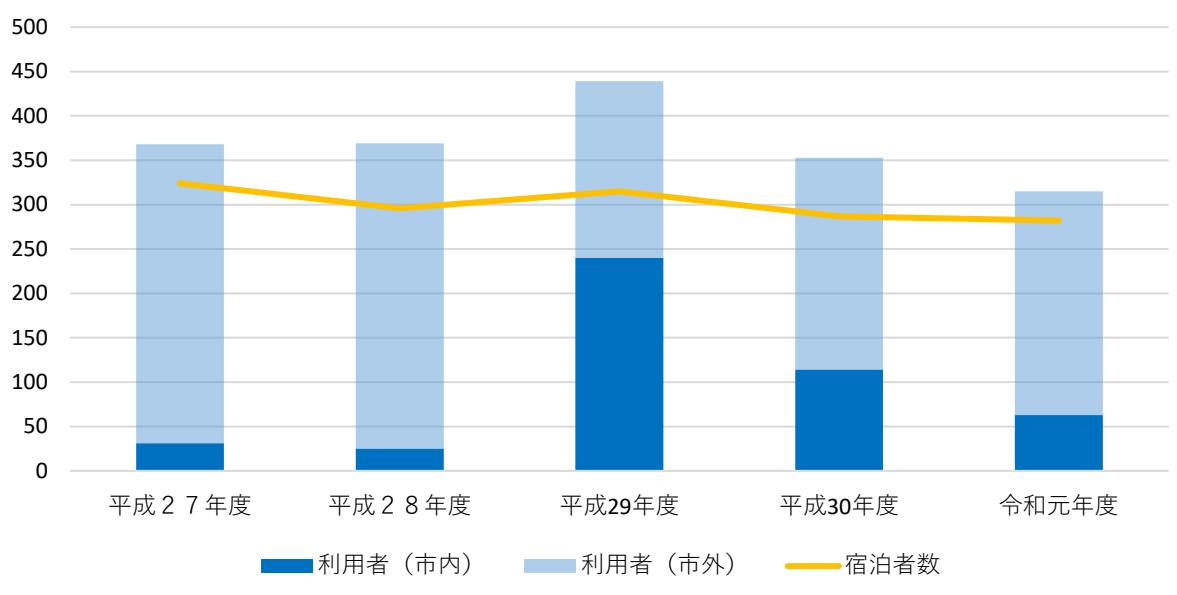
## 芦川やすらぎの里の利用者数の推移

(人)

	平成27 年度	平成28 年度	平成29 年度	平成30 年度	令和元年 度
利用者(市内)	31	25	240	114	63
利用者(市外)	337	344	199	239	252
利用者数合計	368	369	439	353	315
うち宿泊者数	324	296	315	287	282

(人)

## やすらぎの里利用者・宿泊者の推移



## 2 将来ニーズの見込み

芦川グリーンロッジの利用者は、平成27年度約1,300人でしたが、平成28年度以降おおむね1,500人以上に利用者が増加している状況であり、その多くが市外在住者となっています。また、芦川やすらぎの里の利用者は、毎年300人～400人であり、芦川グリーンロッジと同様に市外在住者の利用が多い状況です。

夏場の台風等の影響で利用人数が減少することもありますが、豊かな自然を体験でき、縁に親しむ場として宿泊を伴う利用が多く、リピーターも増えています。

芦川地域の自然に囲まれた施設であり、自然と触れ合いを求める都市生活者や地域の子どもクラブ活動などに一定のニーズがあると考えられます。

## 3 課題

芦川グリーンロッジ、芦川やすらぎの里ともに、芦川地域の豊かな自然を体験できる施設として、芦川地域を訪れる人々の拠点となる施設となっていますが、建設から40年が経過し、老朽化が著しく、耐震も十分でないことから大規模な改修が必要な状況となっています。

## 第4章 管理に関する基本方針

---

### 1 施設配置の考え方

芦川グリーンロッジ利用者の5割程度は宿泊利用であり、比較的施設が新しい芦川やすらぎの里は、7割以上が宿泊利用となっており、その多くが自然体験などのレクリエーションやスポーツ合宿を行う、市外在住の小中学生及び一般（保護者）です。芦川グリーンロッジ、芦川やすらぎの里ともに、芦川地域の自然・アウトドアを楽しむ宿泊施設として機能を有していることから、施設の在り方については、当面現状のとおりとします。

### 2 管理に関する基本方針

芦川グリーンロッジ、芦川やすらぎの里は、地域の魅力を発信できる施設として、御坂山塊などへの登山の拠点、キャンプなどのアウトドア体験、また、芦川スポーツ広場を活用した合宿などの利用を進めます。

両施設については、現在、指定管理者による管理を行っており、引き続き指定管理制度による施設運営の効率化を図りながら機能を維持し、今後、観光施設としての利用も見込んで、幅広い活用方法を検討していきます。

## 第5章 評価の方法

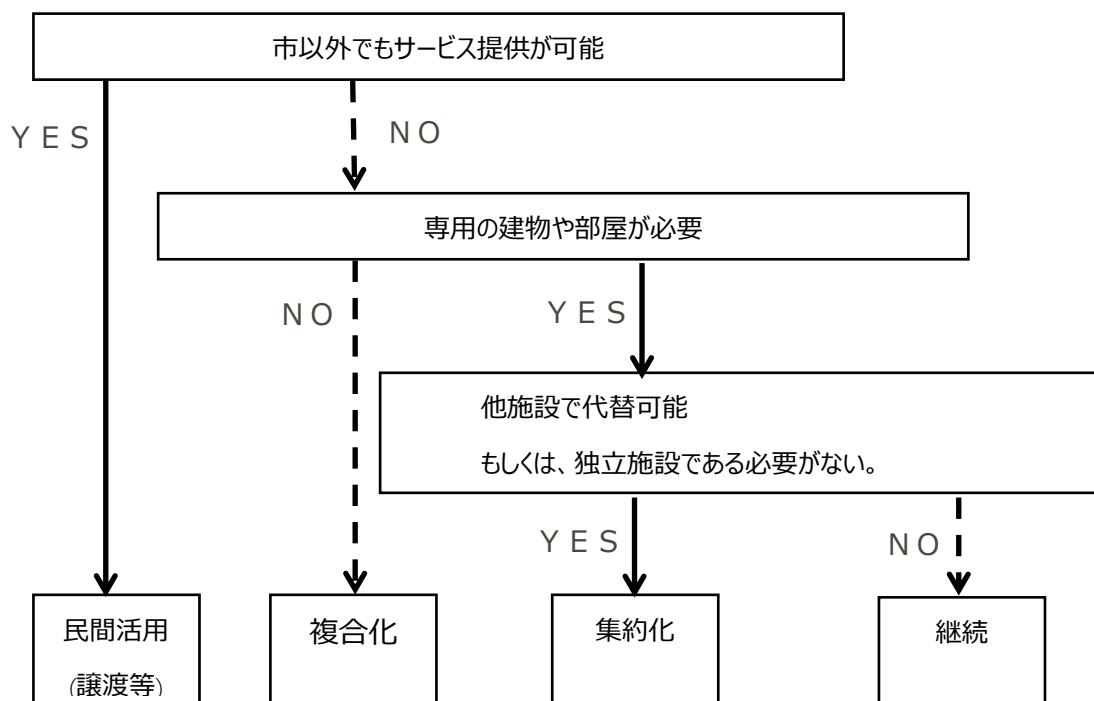
### 1 基準による分類と方針

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	一
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	存続	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に用（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	高	優先度ごとに、劣化の状況に応じて対策を講じる。 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。 また、施設の機能により、優先度が変わる場合がある。	
	集約化（主）			
	各種見直し			
	規模縮小			
	広域化	中		
	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	I
	部分的に劣化が見られる状態	II
	全体的に劣化が見られる状態	III
	早急に対応が必要な状態	IV

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

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
芦川グリーンロッジ	宿泊棟1	1976	42	-2	1971～1980年	III
芦川グリーンロッジ	宿泊棟2	1989	42	11	新耐震基準	II
芦川グリーンロッジ	物置1	1976	20	-24	1971～1980年	III
芦川グリーンロッジ	物置2	1976	20	-24	1971～1980年	III
芦川やすらぎの里	宿泊棟	2004	54	38	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（稼動日数、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 (稼動日数、稼働率) 利用者数の増減見込み (過去 3 年間における傾向) 利用者、対象者一人当たりのコスト 1 $m^2$ あたりの管理コスト	利用状況が良い施設	I
	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】

$$\text{コスト } (\text{円}/m^2) = \frac{\text{① 保有コスト } [\text{円}/\text{年}] + \text{② 運営コスト } [\text{円}/\text{年}]}{\text{施設面積 } [m^2]}$$

### 【利用者、対象者一人あたりのコスト】

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

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	芦川グリーンロッジ	宿泊棟1	0.581	46,678	8,598	横ばい	Ⅱ
2	芦川グリーンロッジ	宿泊棟2	0.581	—	—	横ばい	Ⅱ
3	芦川グリーンロッジ	物置1	—	—	—	—	—
4	芦川グリーンロッジ	物置2	—	—	—	—	—
5	芦川やすらぎの里	宿泊棟	0.581	9,475	15,786	横ばい	Ⅱ

### 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	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	上段:方針			上段:方針		
				ソフト	下段:方向性			下段:方向性		
1	芦川グリーンロッジ	市全体	民間活用	III	存続	予防保全を行い 長寿命化を図 る。	中	廃止	民間への売却に ついて、検討す る。	
	宿泊棟1			II	現状維持			売却		
2	芦川グリーンロッジ	市全体	民間活用	II	存続	予防保全を行い 長寿命化を図 る。	中	廃止	民間への売却に ついて、検討す る。	
	宿泊棟2			II	現状維持			売却		
3	芦川グリーンロッジ	市全体	民間活用	III	存続	点検を行い長寿 命化を図る。	中	廃止	民間への売却に ついて、検討す る。	
	物置1			—	現状維持			売却		
4	芦川グリーンロッジ	市全体	民間活用	III	存続	点検を行い長寿 命化を図る。	中	廃止	民間への売却に ついて、検討す る。	
	物置2			—	現状維持			売却		
5	芦川やすらぎの里	市全体	民間活用	I	存続	点検を行い長寿 命化を図る。	中	廃止	民間への売却に ついて、検討す る。	
	宿泊棟			II	現状維持			売却		

## 個別施設計画工程表【1/1】

施設ごとの工程表は次のとおりです。

## 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	電気設備保守点検	1回/年
	消防法	消防設備保安点検	2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
	自主点検（職員等）	日常点検	数回/年
		周期点検	数回/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請を反映し機能を向上させる大規模な修繕を行います。

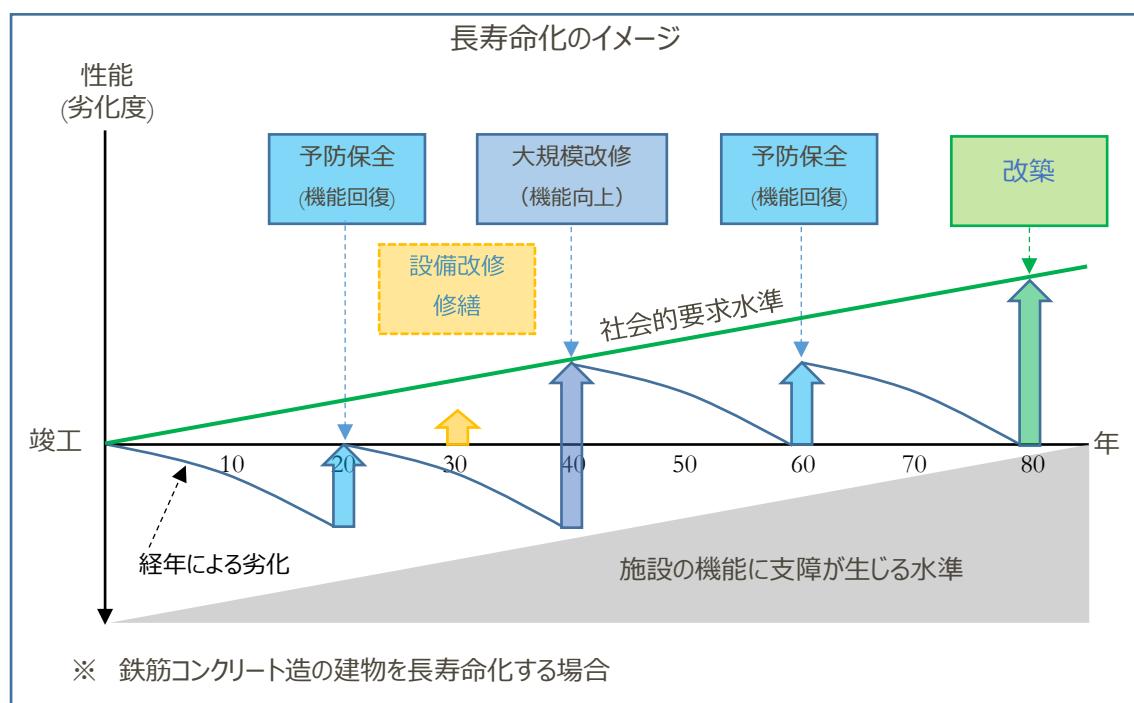
### (4) 改築

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、空調ダクト						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

### ※ 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

---

法令に基づく建築物や設備等の保守点検等の結果を反映し、適切な維持管理や修繕により、施設の安全確保を図ります。

また、本計画に基づき、効率的かつ効果的な施設運営を進めていくため、PDCAサイクルを活用した計画の進行管理を行うとともに、本計画の推進に影響を及ぼす諸条件に大きな変化がある場合には、計画の見直しを行います。

# 個別施設計画

(レクリエーション施設編)

令和 3 年 3 月

発行・編集：笛吹市教育委員会 生涯学習課