

個別施設計画 (レジャー施設編)

令和3年3月

笛吹市役所 産業観光部 観光商工課

目次

第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ	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
第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間	3
1 個別施設計画の対象施設	3
2 計画期間.....	5
第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題	6
1 現状.....	6
2 現在の課題.....	7
3 将来の課題.....	7
第4章 管理に関する基本方針	8
1 施設配置の考え方	8
2 管理に関する基本方針	8
第5章 評価の方法	9
1 基準による分類と方針	9
2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性	10
3 対策の優先度	10
第6章 施設の状態と個別施設管理方針等	11
1 ハード評価	11
2 ソフト評価	13
3 個別施設管理方針	15
4 長寿命化に向けた対策.....	18
第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	20

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。

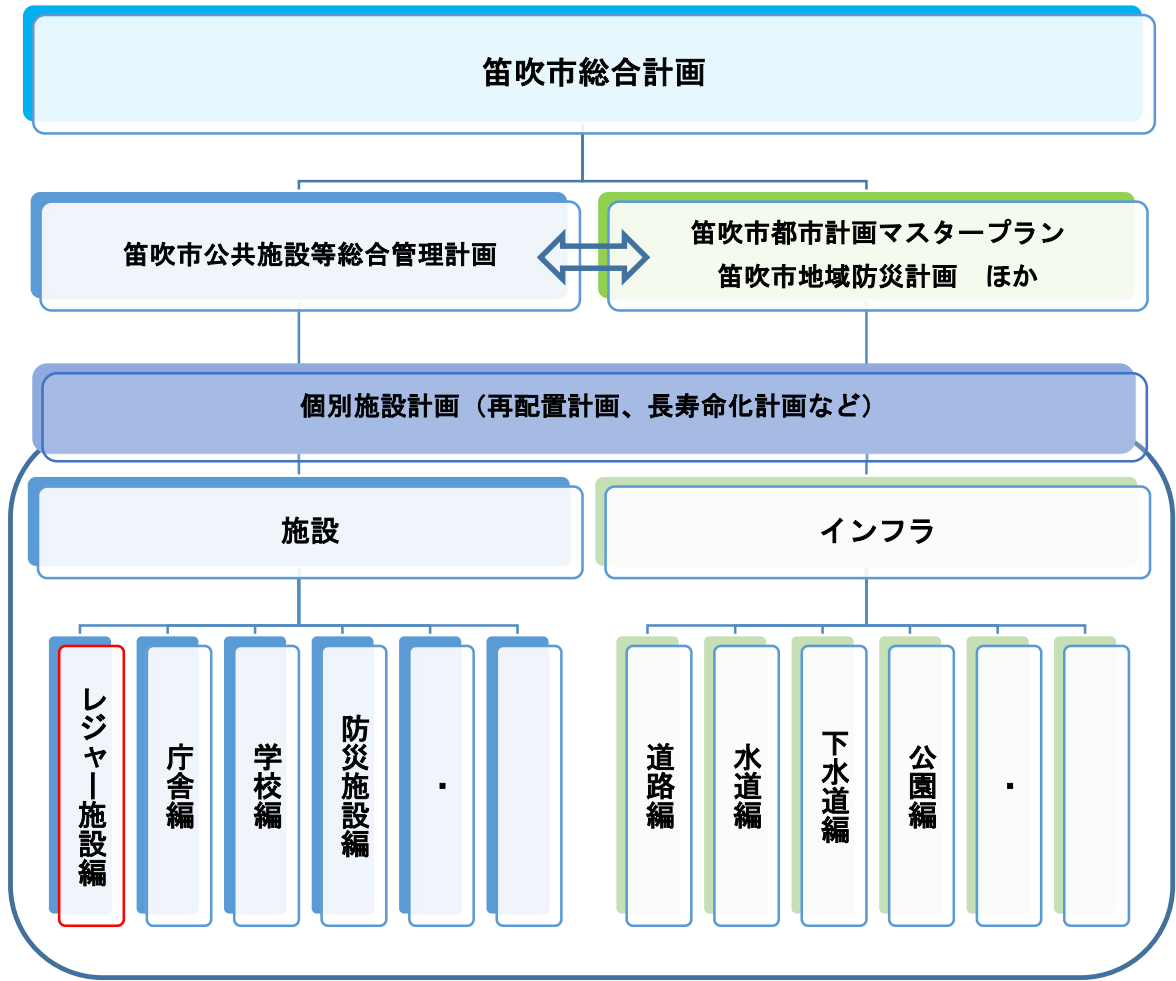
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費と財政の見通しについて比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

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。

これらの背景や方針を踏まえ、レジャー施設に必要な機能を効果的に維持するため、中長期的な維持管理や改修等に係る更新コストの削減と平準化を目的として個別施設計画（レジャー施設編）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 (㎡)	耐震
1	茅葺古民家 (藤原邸：歴史資料館)	指	H23	8	W	104	○
2	茅葺古民家 (藤原邸：作業所・トイレ)	指	H25	6	W	24	○
3	芦川すずらの里 (沢妻亭)	指	H3	28	W	189	○
4	芦川すずらの里 (公衆トイレ)	指	H4	27	W	24	○
5	芦川すずらの里 (四阿)	指	H12	19	W	13	○
6	芦川すずらの里 (倉庫)	指	H3	28	W	10	○
7	芦川すずらの里 (釣り場管理棟)	指	H3	28	W	10	○
8	芦川すずらの里 (釣り場倉庫)	指	H6	25	W	279	○
9	芦川すずらの里 (農産物加工体験実習館)	指	H11	20	W	216	○
10	芦川すずらの里 (伝統家屋)	指	H11	20	W	118	○
11	芦川すずらの里 (山車・東屋)	指	H11	20	W	13	○
12	芦川すずらの里 (実習館倉庫)	指	H12	19	W	35	○

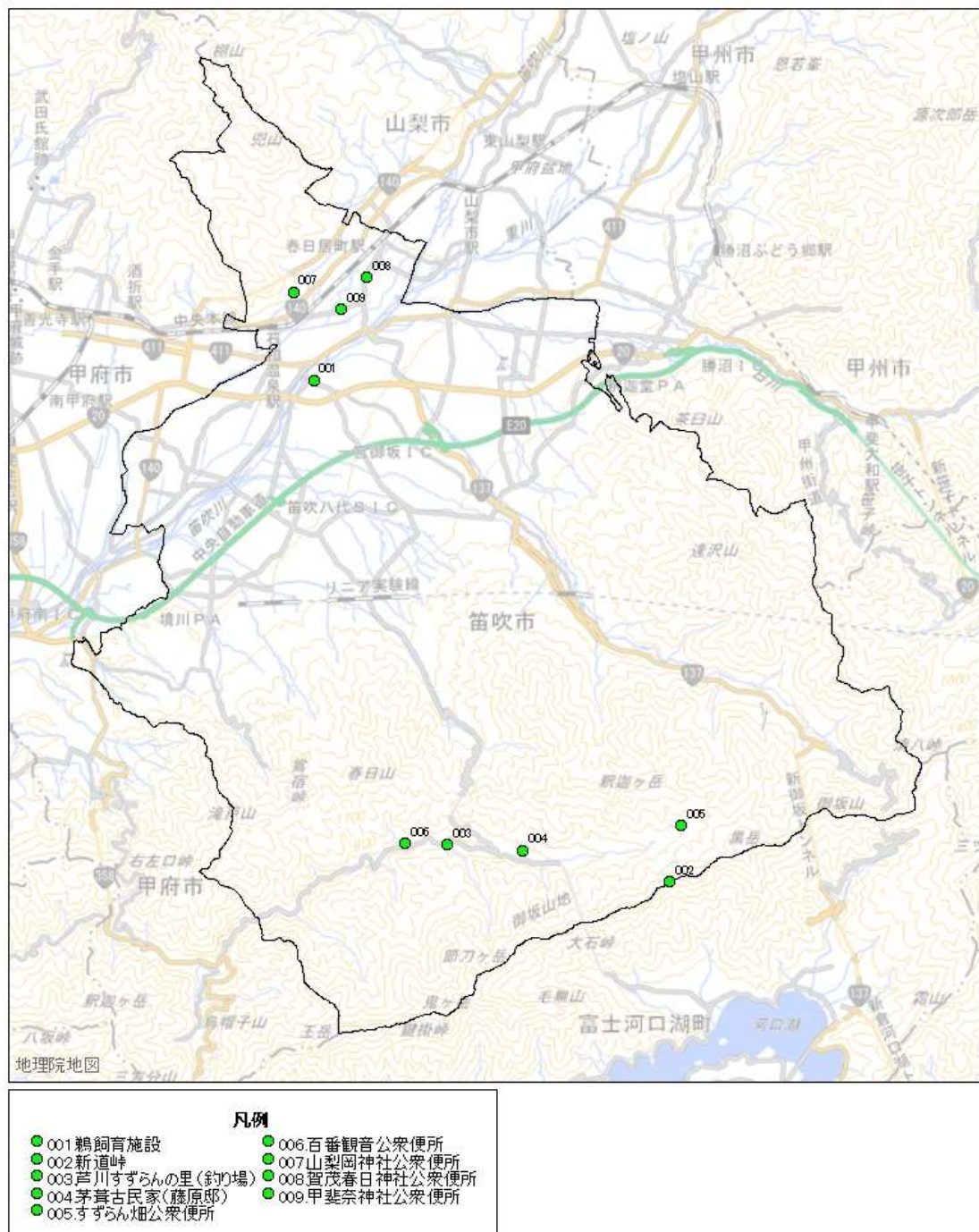
No	施設名称	管理運営	建築年度	経過年数(年)	構造	延床面積(m ²)	耐震
13	すずらん畑公衆便所	指	H13	18	W	48	○
14	百番観音公衆便所	直	H13	18	W	21	○
15	鵜飼育施設	直	H30	1	S・SL	70	○
16	新道峠	直	R1	50	W	194	○
17	山梨岡神社公衆便所	直	-	-	CB	7	-
18	賀茂春日神社公衆便所	直	-	-	CB	15	-
19	甲斐奈神社公衆便所	直	-	-	CB	20	-

※ 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 現状

近年、旅行者の形態は、団体から個人へ移行しており、さらに、モノ消費からコト消費に変化しています。

このため、年間を通して様々な観光ができるよう、平成30年度に鵜飼育施設を改築し、令和元年度から新道峠の展望テラスを建設しています。

芦川町内の藤原邸、芦川すずらの里の利用者数は、微増傾向となっており、インバウンド観光客も体験施設として利用しています。

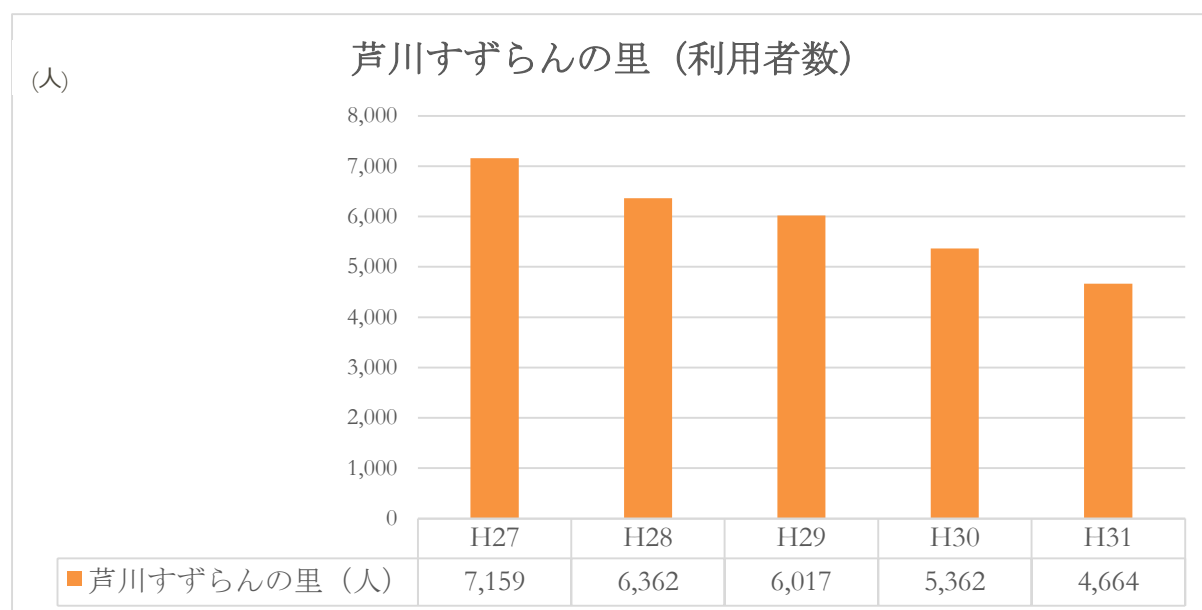
このように、近年の旅行者ニーズを鑑みると、日本の原風景を堪能できるこの地域で、郷土料理である「ほうとう」作りなどが体験できることは魅力であると考えます。

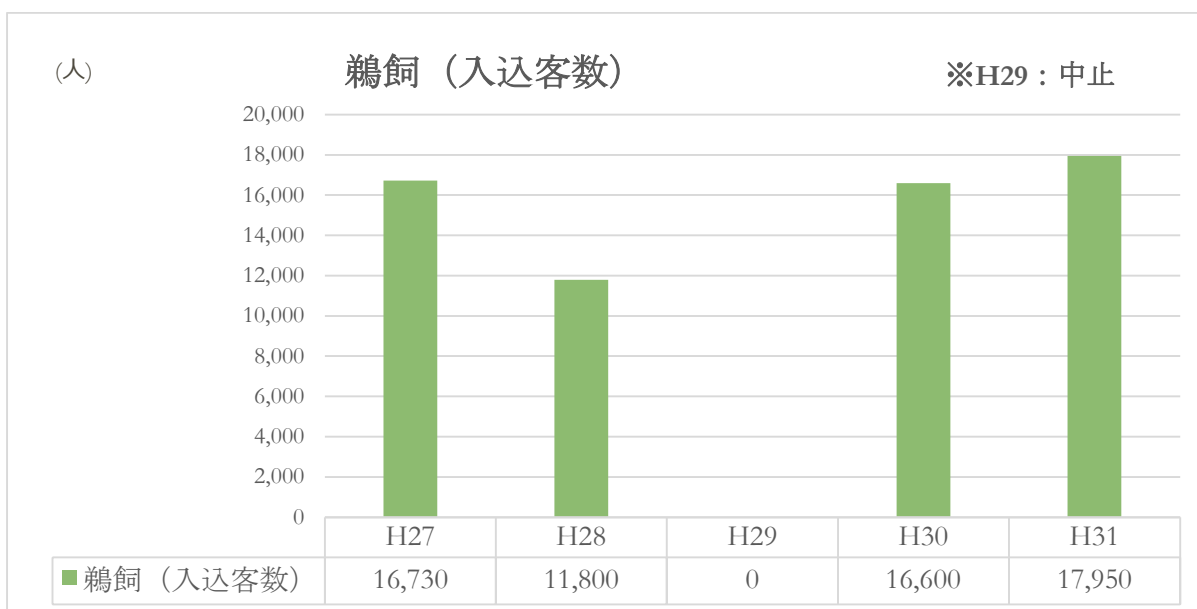
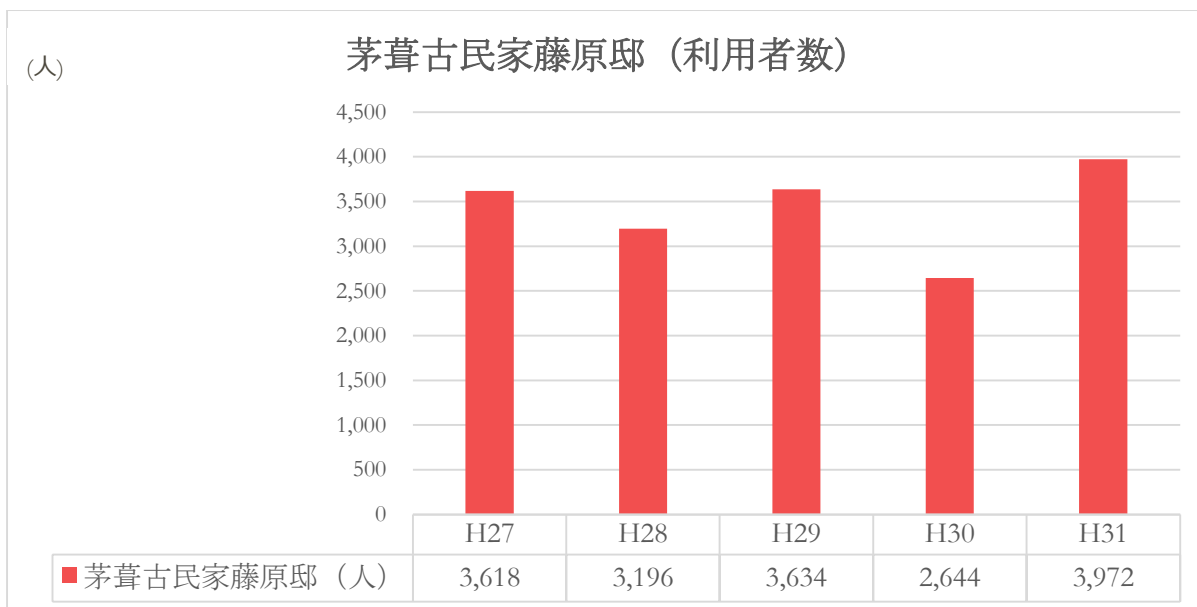
また、新道峠の展望テラスは、令和3年度中に供用開始の予定であり、その後の集客、芦川町内の施設の利用者数を注視していく必要があります。

各施設の利用者等については、次のとおりです。

(人)

施設名称	H27	H28	H29	H30	H31
芦川すずらの里（利用者数）	7,159	6,362	6,017	5,362	4,664
茅葺古民家藤原邸（利用者数）	3,618	3,196	3,634	2,644	3,972
施設名称	H27	H28	H29	H30	H31
鵜飼（入込客数）	16,730	11,800	中止	16,600	17,950





2 現在の課題

合併前の芦川町から引き継いだ施設については、建築から 20 年以上が経過し、雨漏りや設備の老朽化が進み、屋根や空調設備などの大規模な改修が必要な時期を迎えています。

また、茅葺屋根であり、改修には多額の費用が必要です。

3 将来の課題

改修後も民間の指定管理者において、事業の継続ができるか難しいことから、長期的な活用方法を検討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

芦川町の施設については、緑豊かな自然環境の活用を通じ、広く一般に保健と休養を提供するとともに、産業の振興に寄与するため、合併前に設置され引き継いだ施設であり、現状のままとします。

新道峠の展望テラスや鵜飼育施設については、市の観光施策を推進するための施設であり、将来的にも必要な施設です。

また、各公衆便所については、訪れた観光客の利用を踏まえ、周辺の衛生的な環境を維持するために設置されたものであり、現状のままとします。

2 管理に関する基本方針

芦川町の藤原邸は、農山村の原風景を象徴する兜造り茅葺の伝統的な建物であり、観光スポットとしても重要な施設であるため、長寿命化を図ります。

芦川すずらの里は、施設、設備ともに大規模な修繕や改修が必要な時期を迎えています。

これらの施設は、令和3年度に完成する新道峠の集客状況を踏まえながら、用途を限定しない形でのアイデア募集を行った上で、活用策について検討します。

また、新道峠の展望テラスや鵜飼育施設については、市の観光やイベントに供するために必要な施設であり、修繕や改修を行いながら長寿命化を図ります。

なお、各公衆便所については、利用状況や近隣の施設の状況を踏まえながら必要性について判断し、廃止、譲渡又は長寿命化します。

第5章 評価の方法

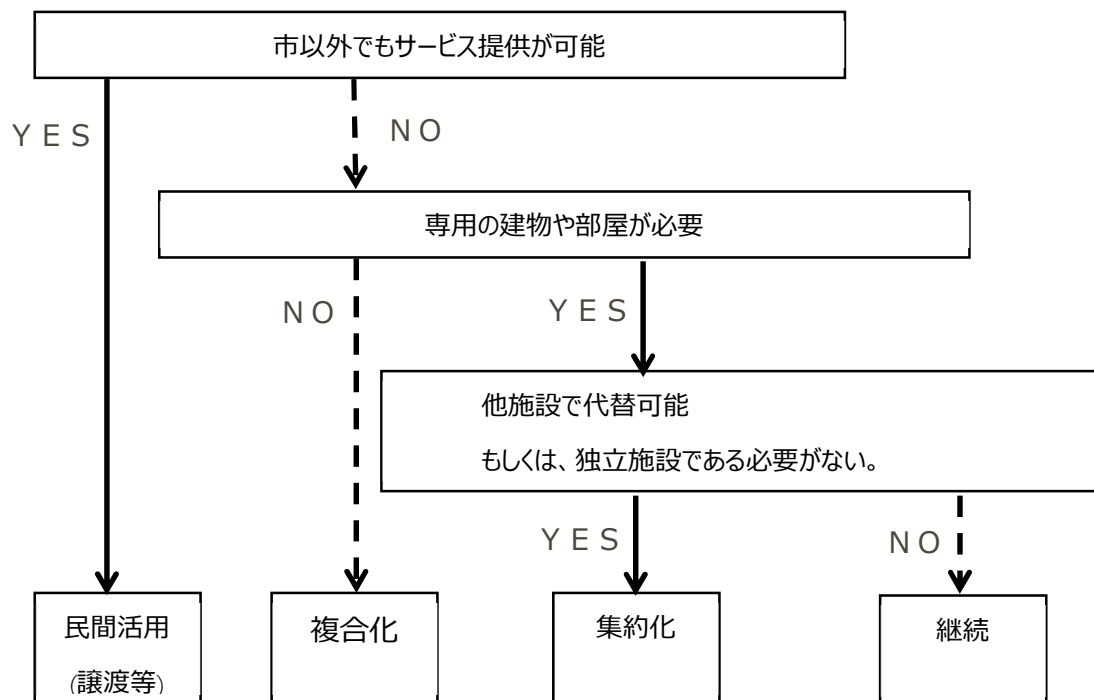
1 基準による分類と方針

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	高 中 低 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	
	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

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	茅葺古民家(藤原邸)	歴史資料館	2011	30	21	新耐震基準	I
2	茅葺古民家(藤原邸)	便所及び作業所	2013	30	23	新耐震基準	I
3	芦川すずらの里(沢妻亭)	沢妻亭	1991	30	1	新耐震基準	I
4	芦川すずらの里(沢妻亭)	公衆便所	1992	30	2	新耐震基準	II
5	芦川すずらの里(沢妻亭)	四阿	2000	30	10	新耐震基準	II
6	芦川すずらの里(沢妻亭)	倉庫	1991	30	1	新耐震基準	I
7	芦川すずらの里(沢妻亭)	つり場管理棟	1991	30	1	新耐震基準	II
8	芦川すずらの里(釣り場)	倉庫	1994	30	4	新耐震基準	II
9	芦川すずらの里(おてんぐさん)	農産物加工体験実習館	1999	30	9	新耐震基準	II
10	芦川すずらの里(おてんぐさん)	伝統家屋	1999	30	9	新耐震基準	II
11	芦川すずらの里(おてんぐさん)	農産物加工体験実習館山車・四阿	1999	30	9	新耐震基準	II
12	芦川すずらの里(おてんぐさん)	農産物加工体験実習館倉庫	2000	30	10	新耐震基準	II
13	すずらん畑公衆便所	公衆便所	2001	40	21	新耐震基準	I
14	百番観音公衆便所	公衆便所	2001	40	21	新耐震基準	II
15	鵜飼育施設	飼育施設	2018	30	28	新耐震基準	I
16	新道峠	展望台他	2020	50	50	-	-
17	山梨岡神社公衆便所	公衆便所	-	-	-	-	-
18	賀茂春日神社公衆便所	公衆便所	-	-	-	-	-
19	甲斐奈神社公衆便所	公衆便所	-	-	-	-	-

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、対象者一人あたりのコスト】

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

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	茅葺古民家(藤原邸)	歴史資料館	0.289	48,163	1,395	横ばい	Ⅱ
2	茅葺古民家(藤原邸)	便所及び作業所	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
3	芦川すずらの里(沢妻亭)	沢妻亭	0.289	25,470	782	横ばい	Ⅱ
4	芦川すずらの里(沢妻亭)	公衆便所	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
5	芦川すずらの里(沢妻亭)	四阿	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
6	芦川すずらの里(沢妻亭)	倉庫	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
7	芦川すずらの里(沢妻亭)	つり場管理棟	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
8	芦川すずらの里(釣り場)	倉庫	0.289	－	－	横ばい	Ⅰ
9	芦川すずらの里(おてんぐさん)	農産物加工体験実習館	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
10	芦川すずらの里(おてんぐさん)	伝統家屋	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
11	芦川すずらの里(おてんぐさん)	農産物加工体験実習館山車・四阿	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
12	芦川すずらの里(おてんぐさん)	農産物加工体験実習館倉庫	0.289	－	－	横ばい	Ⅱ
13	すずらん畑公衆便所	公衆便所	0.668	－	－	横ばい	Ⅱ
14	百番観音公衆便所	公衆便所	1.000	－	－	横ばい	Ⅱ
15	鵜飼育施設	飼育施設	1.000	－	－	横ばい	Ⅰ
16	新道峠	展望台他	1.000	－	－	－	－
17	山梨岡神社公衆便所	公衆便所	1.000	－	－	横ばい	Ⅰ
18	賀茂春日神社公衆便所	公衆便所	1.000	－	－	横ばい	Ⅰ
19	甲斐奈神社公衆便所	公衆便所	1.000	－	－	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	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
	建物名			ハード	上段:方針 ソフト 下段:方向性			上段:方針 下段:方向性		
1	茅葺古民家(藤原邸)	市内外	継続	I	存続	修繕を行いながら、長寿命化を図る。	高	存続	修繕を行いながら、長寿命化を図る。	
	歴史資料館			II	現状維持			現状維持		
2	茅葺古民家(藤原邸)	市内外	継続	I	存続	修繕を行いながら、長寿命化を図る。	高	存続	修繕を行いながら、長寿命化を図る。	
	便所及び作業所			II	現状維持			現状維持		
3	芦川すずらの里(沢妻亭)	市内外	民間活用	I	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	高	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	沢妻亭			II	現状維持			売却		
4	芦川すずらの里(沢妻亭)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	高	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	公衆便所			II	現状維持			売却		
5	芦川すずらの里(沢妻亭)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	低	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	四阿			II	現状維持			売却		
6	芦川すずらの里(沢妻亭)	市内外	民間活用	I	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	低	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	倉庫			II	現状維持			売却		
7	芦川すずらの里(沢妻亭)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	低	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	つり場管理棟			II	現状維持			売却		
8	芦川すずらの里(釣り場)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	低	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	倉庫			I	現状維持			売却		
9	芦川すずらの里(おてんぐさん)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	高	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	農産物加工体験実習館			II	現状維持			売却		
10	芦川すずらの里(おてんぐさん)	市内外	民間活用	II	存続	予防保全を行い、民間の活用策について検討する。	高	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	伝統家屋			II	現状維持			売却		
11	芦川すずらの里(おてんぐさん)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	低	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	農産物加工体験実習館山車・四阿			II	現状維持			売却		
12	芦川すずらの里(おてんぐさん)	市内外	民間活用	II	存続	修繕を行い、民間の活用策について検討する。	低	廃止	修繕を行い、民間への売却について検討する。	
	農産物加工体験実習館倉庫			II	現状維持			売却		
13	すずらん畑公衆便所	市内外	継続	I	存続	点検を行い、長寿命化を図る。	中	存続	点検、予防保全を行い長寿命化を図る。改築について検討する。	
	公衆便所			II	現状維持			現状維持		
14	百番観音公衆便所	市内外	民間活用	II	廃止	地元と協議し、移管又は譲渡を検討する。	—			
	公衆便所			II	譲渡					
15	鵜飼育施設	市内	継続	I	存続	点検、予防保全を行い、長寿命化を図る。	中	存続	大規模改修等、点検を行い、長寿命化を図る。	
	飼育施設			I	現状維持			現状維持		
16	新道峠	市内外	継続	—	存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	修繕を行いながら、長寿命化を図る。	
	展望台他			—	現状維持			現状維持		
17	山梨岡神社公衆便所	市内	民間活用	—	廃止	地元と協議し、移管又は譲渡を検討する。	—			
	公衆便所			I	譲渡					
18	賀茂春日神社公衆便所	市内	民間活用	—	廃止	地元と協議し、移管又は譲渡を検討する。	—			
	公衆便所			I	譲渡					
19	甲斐奈神社公衆便所	市内	民間活用	—	廃止	地元と協議し、移管又は譲渡を検討する。	—			
	公衆便所			I	譲渡					

個別施設計画工程表【1/2】

施設ごとの工程表は次のとおりです。

[illegible]

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	消防法	消防設備保安点検	1回/年
詳細点検・自主点検	専門業者	消防設備詳細点検	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。

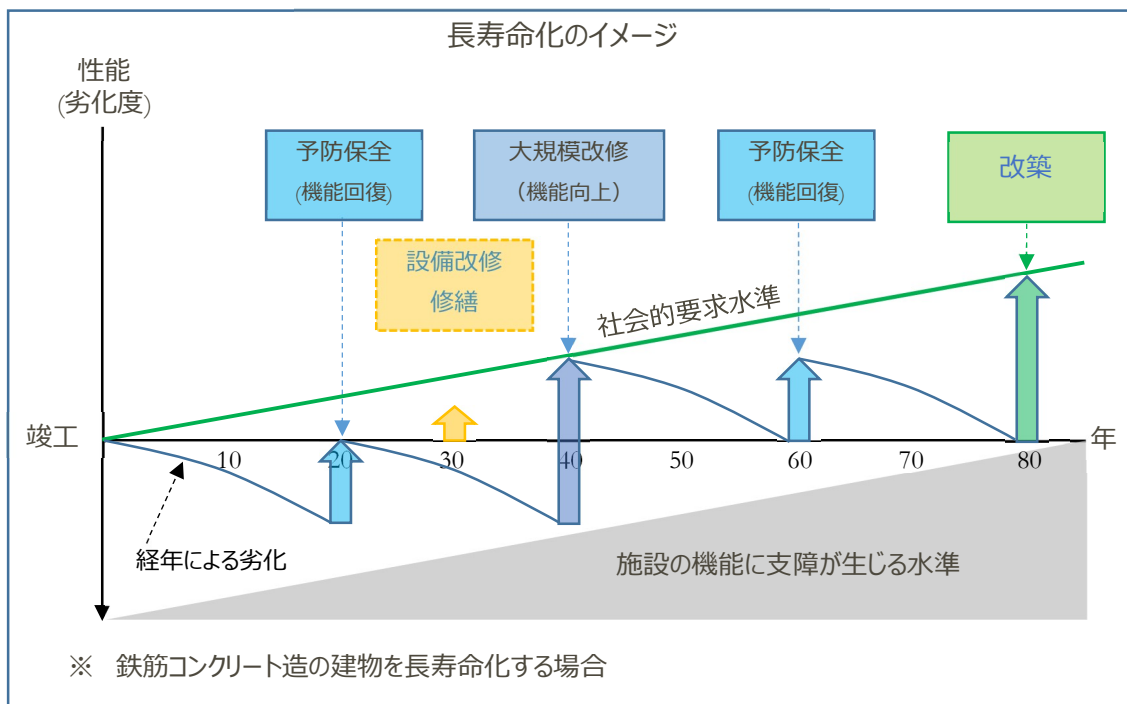
(4) 改築

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

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た施設、設備の適切な維持管理や修繕により、利用者の安全確保を図るとともに、施設の長寿命化に取り組めます。

また、本計画に基づき、効率的かつ効果的な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、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、必要に応じて計画の見直しを行います。

個別施設計画
(レジャー施設編)
令和３年３月

発行・編集：笛吹市役所 産業観光部 観光商工課