

# 個別施設計画 (農産物直売所等編)

令和3年3月

笛吹市役所 産業観光部 農林振興課

# 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
<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。

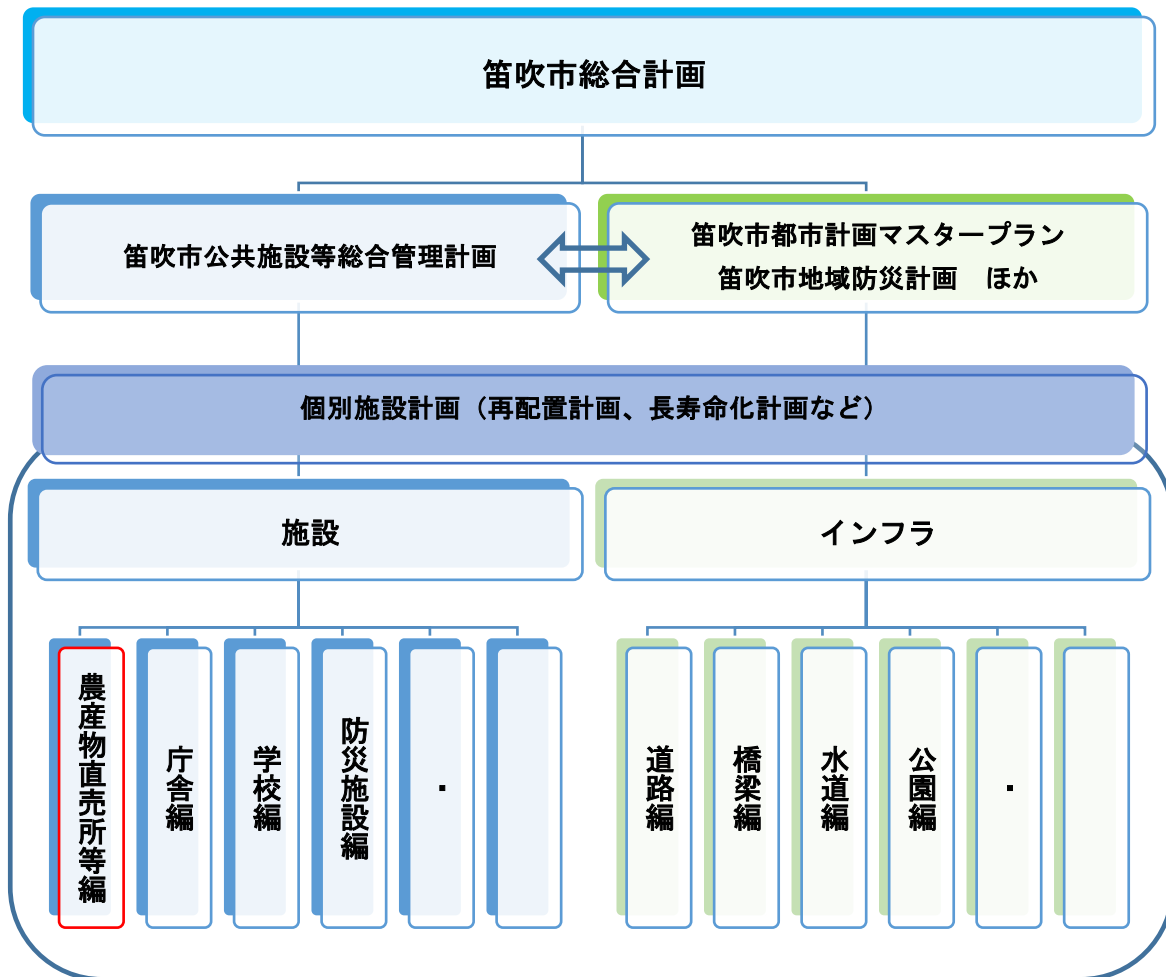
今後、益々厳しさを増すことが見込まれる財政状況からも、普通建設事業費の削減は必須であり、利用者の居住地域を想定する中で、公共施設の配置、インフラの長寿命化について、具体性を持った計画の策定が必要となっています。

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、農産物直売所等に必要な機能を効率的に維持し、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（農産物直売所等設編）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。

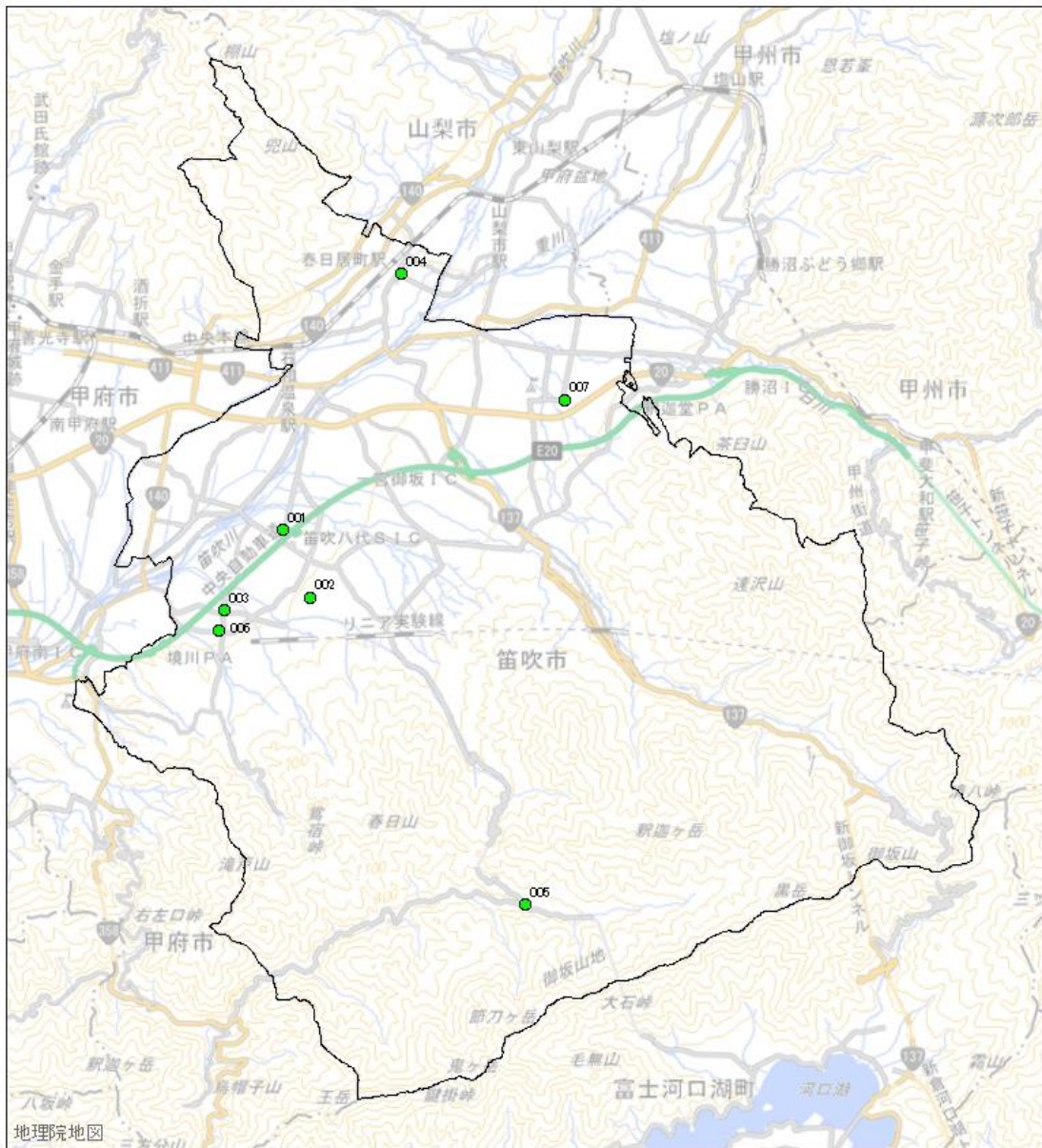
No	施設名称	管理運営	建築年度	経過年数(年)	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )	耐震	備考
1	境川農産物加工センター	委	H13	19	S	344	○	
2	八代地域振興交流センター	指	H16	16	W	351	○	
3	八代農産物加工センター	指	S61	34	S	406	○	
4	境川地域振興交流センター	指	H15	17	S	102	○	
5	春日居産地形成促進施設	指	H14	18	W	182	○	
6	芦川活性化交流促進施設	指	H21	11	W	203	○	
7	芦川農産物直売所(おごっそう家)	指	H21	11	W	160	○	
8	一宮有線テレビ	委	H8	24	S	302	○	

※ 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



凡例	
● 001 八代地域振興交流センター(八代グリーンファーム)	● 005 芦川活性化交流促進施設/おごっそう家
● 002 八代農産物加工センター	● 006 境川農産物加工センター
● 003 境川地域振興交流センター(さかいがわ農産物直売所)	● 007 旧一宮有線テレビ(IFT)
● 004 春日居産地形成促進施設(かすがい農産物直売所)	

## 2 計画期間

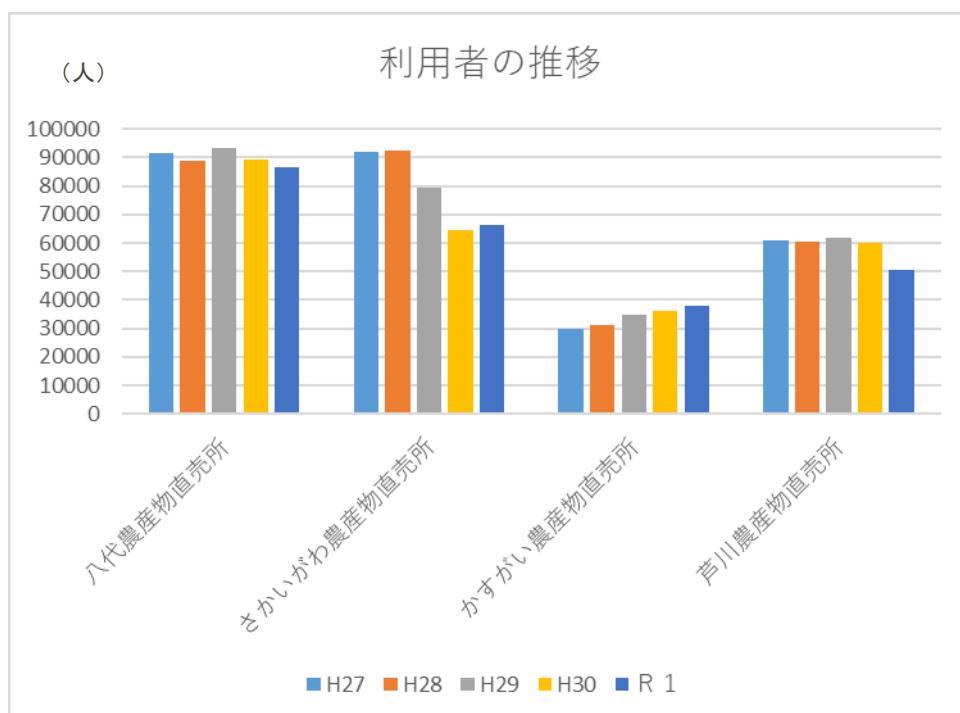
本計画の対象期間は、2021年から2030年の10年間とします。

### 第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題

農産物直売所で販売される商品は、多くが地元産であることから秋冬にかけて商品が品薄になり、来店する消費者が満足する品揃えが難しい状況です。

建物は、法定耐用年数の半分を超えている施設が多く、修繕の要望が多く寄せられるようになりました。

今後、農産物直売所及び農産物加工センターは、予防保全のため多額の改修費が必要となります。また、国県の補助金を受けて建設しているため、耐用年数を迎えるまでの間は、引き続き指定管理者制度を活用し運営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

農産物直売所は、市内で生産される良質な農産物等の販売並びに地域特産品等の展示、販売及び情報等の提供を行っており、旧町村単位のエリアごとに設置されることが望ましいと考えます。

現状は、JAなどの直売施設を含めると適正に配置されています。

農産物加工センターについては、当面の間、現状のままとします。

### 2 管理に関する基本方針

農産物直売所は、予防保全の考えに基づき必要最小限の修繕と改修等を計画的に行い、耐用年数を目処に、売却、譲渡について検討します。

また、農産物加工センターは、耐用年数を目処に、移管、譲渡について検討します。



## 第5章 評価の方法

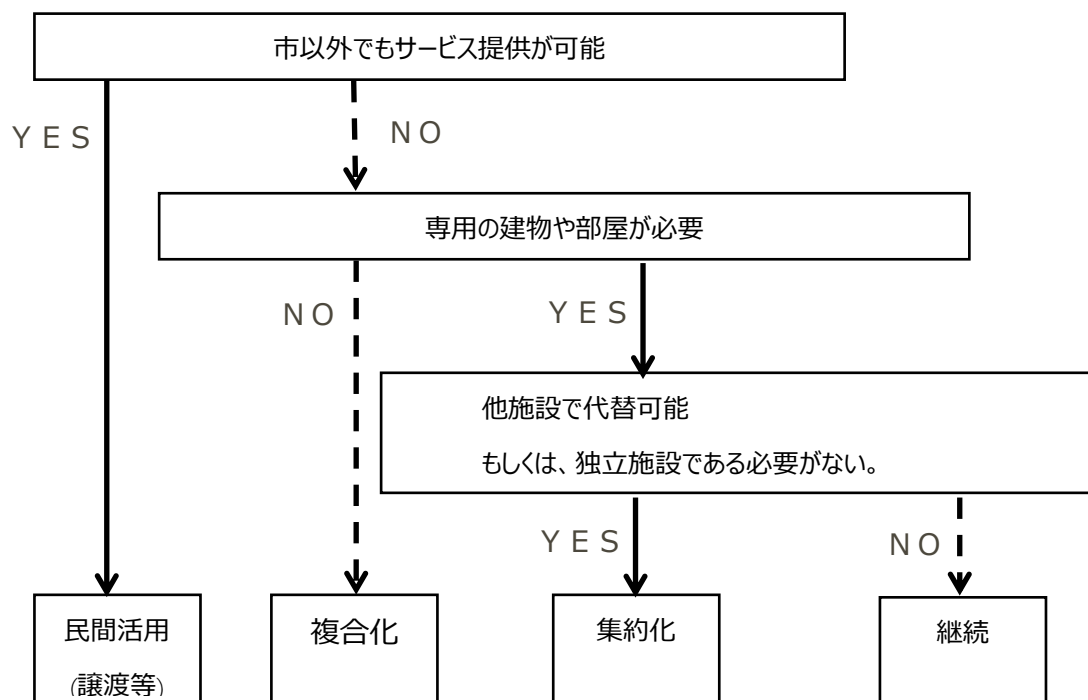
### 1 基準による分類と方針

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	境川農産物加工センター	農産物加工センター	2001	34	15	新耐震基準	I
2	八代地域振興交流センター	八代農産物直売所	2004	24	8	新耐震基準	I
3	八代地域振興交流センター	物置	2009	24	13	新耐震基準	I
4	八代地域振興交流センター	加工施設	2015	22	17	新耐震基準	I
5	八代農産物加工センター	農産物加工センター作業所	1986	31	-3	新耐震基準	I
6	八代農産物加工センター	倉庫	1987	24	-9	新耐震基準	I
7	八代農産物加工センター	機械室	1986	34	0	新耐震基準	I
8	境川地域振興交流センター	さかいがわ農産物直売所	2003	34	17	新耐震基準	I
9	境川地域振興交流センター	便所	2003	31	14	新耐震基準	I
10	春日居産地形成促進施設	かすがい農産物直売所	2002	24	6	新耐震基準	I
11	芦川活性化交流促進施設	活性化交流施設	2009	22	11	新耐震基準	I
12	芦川活性化交流促進施設	便所	2013	24	17	新耐震基準	I
13	芦川農産物直売所(おごっそう家)	芦川農産物直売所	2009	22	11	新耐震基準	I
14	一宮有線テレビ(IFB)	テレビ局舎	1996	38	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	境川農産物加工センター	農産物加工センター	0.068	15,471	2,236	横ばい	I
2	八代地域振興交流センター	八代農産物直売所	0.306	22,677	88	横ばい	I
3	八代地域振興交流センター	物置					I
4	八代地域振興交流センター	加工施設	0.108			横ばい	I
5	八代農産物加工センター	農産物加工センター作業所	0.101	19,037	10,597	横ばい	I
6	八代農産物加工センター	倉庫					I
7	八代農産物加工センター	機械室					I
8	境川地域振興交流センター	さかいがわ農産物直売所	0.296	11,235	27	減少傾向	I
9	境川地域振興交流センター	便所	0.296				I
10	春日居産地形成促進施設	かすがい農産物直売所	0.288	15,917	85	増加傾向	I
11	芦川活性化交流促進施設	活性化交流施設	0.212	24,284	1,242	増加傾向	I
12	芦川活性化交流促進施設	便所	0.172				I
13	芦川農産物直売所 (おごっそう家)	芦川農産物直売所	0.212	18,611	49	横ばい	I
14	一宮有線テレビ(IFT)	テレビ局舎		13,842	7,470	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

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 ソフト	上段:方針 下段:方向性			上段:方針 下段:方向性		
1	境川農産物加工センター	石橋区	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	低	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	行政区の公民館として利用。
	I			現状維持	譲渡					
2	八代地域振興交流センター	八代町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
3	八代地域振興交流センター	八代町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
4	八代地域振興交流センター	八代町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
5	八代農産物加工センター	市全体	民間活用	I	廃止	施設の譲渡について検討を行う。	低			
	I			譲渡						
6	八代農産物加工センター	市全体	民間活用	I	廃止	施設の譲渡について検討を行う。	低			
	I			譲渡						
7	八代農産物加工センター	市全体	民間活用	I	廃止	施設の譲渡について検討を行う。	低			
	I			譲渡						
8	境川地域振興交流センター	境川町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
9	境川地域振興交流センター	市全体	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	施設所有者の山梨県と施設の管理について協議する。	
	I			現状維持	移管					
10	春日居産地形成促進施設	春日居町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
11	芦川活性化交流促進施設	芦川町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
12	芦川活性化交流促進施設	市全体	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	主たる施設が耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
13	芦川農産物直売所(おごっそう家)	芦川町	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	中	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	
	I			現状維持	譲渡					
14	一宮有線テレビ(IFT)	一ノ宮区	民間活用	I	存続	点検を行い最低限の修繕を行う。	低	廃止	耐用年数を超えるため施設の譲渡について検討を行う。	行政区の公民館として利用。
	I			現状維持	譲渡					





## 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	建築基準法	特殊建築物等定期調査	1回/2年
		建築設備 (換気、非常用照明)	1回/年
		防火設備 (防火扉、防火シャッター)	1回/年
	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
	水道法	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/3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
		予防保全前詳細点検	予防保全2年前
		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	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

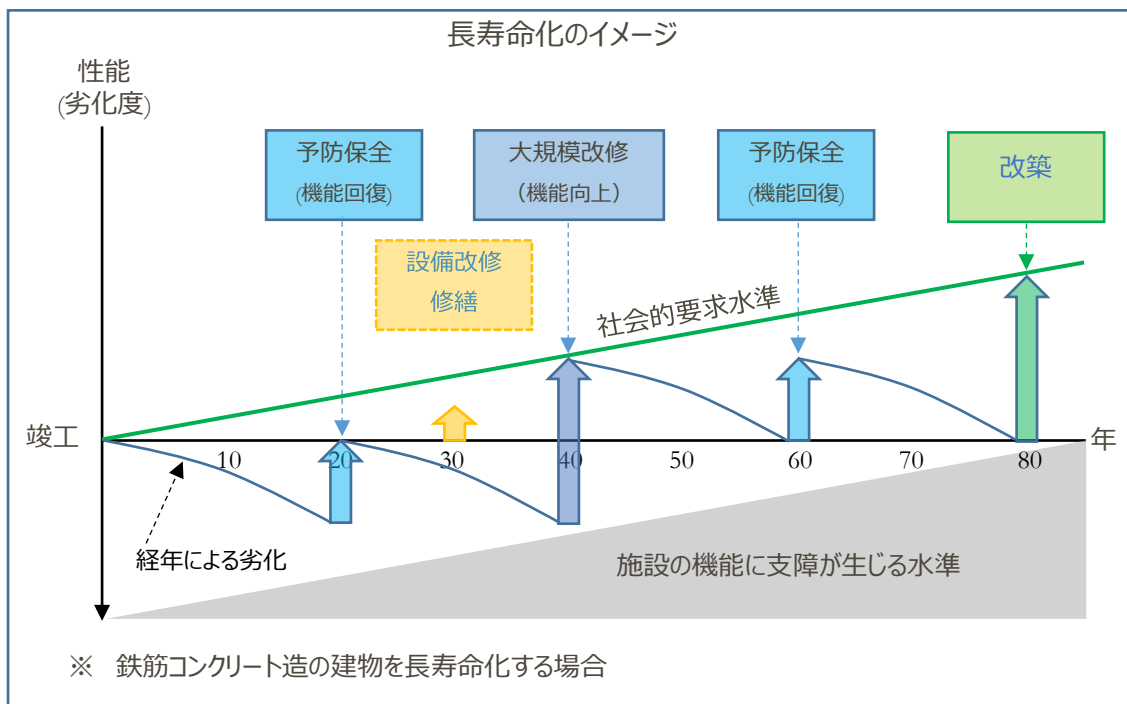
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

### 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、適切な維持管理や修繕により、農産物直売所等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、計画の見直しを行います。

個別施設計画  
(農産物直売所等編)  
令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 産業観光部 農林振興課