

個別施設計画 (水防施設編)

令和3年3月

笛吹市役所 建設部 土木課

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.....	4
第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題	5
1 現在の課題.....	5
2 将来の課題.....	5
第4章 管理に関する基本方針	6
1 施設配置の考え方.....	6
2 管理に関する基本方針.....	6
第5章 評価の方法	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
第6章 施設の状態と個別施設管理方針等	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.....	16
第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	18

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。

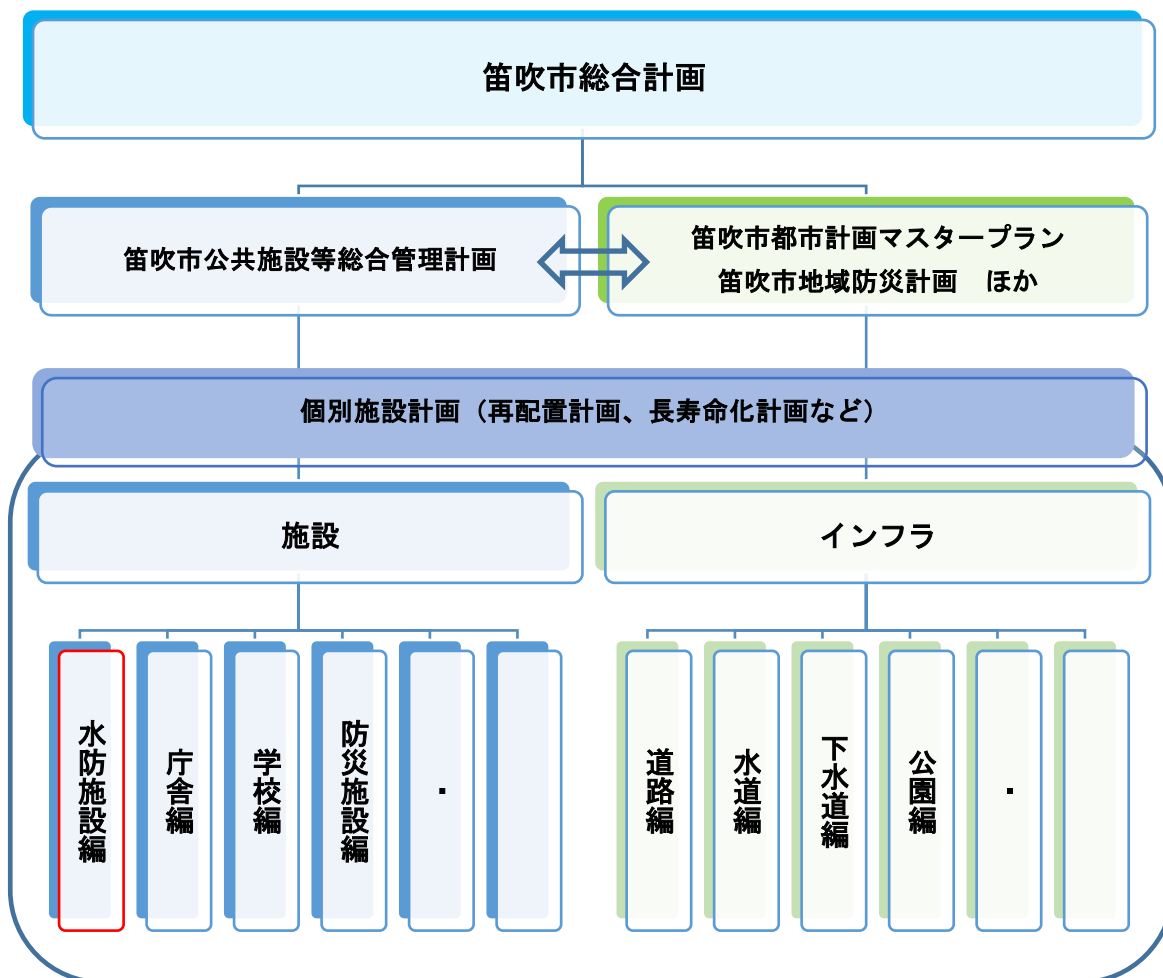
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費と財政の見通しについて比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

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。

本計画は、これらの背景や方針を踏まえ、水防施設に必要な機能を効率的に維持するため、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（水防施設編）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。

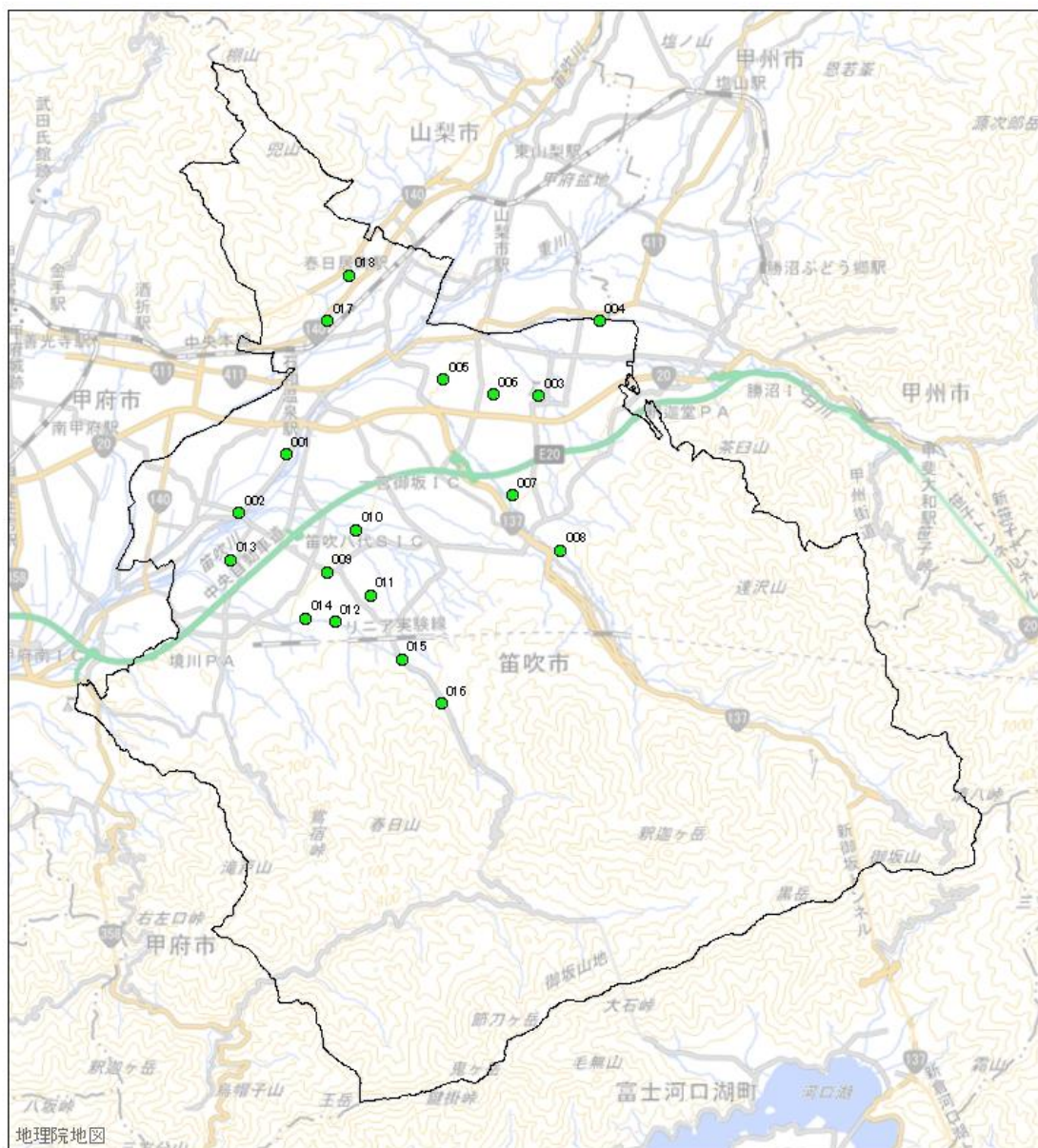
No	施設名称	管理運営	建築年	経過年数	構造	延床面積(m ²)	耐震	備考
1	末木倉庫	区	H15	17	SL	47	○	
2	東原水防倉庫	区	S45	50	CB	27	×	
3	市之蔵水防倉庫	区	S50	45	SL	20	×	
4	塩田水防倉庫	区	S50	45	SL	20	×	
5	坪井水防倉庫	区	S50	45	W	21	×	
6	上矢作水防倉庫	区	S50	45	SL	17	×	
7	南水防倉庫	区	H4	28	SL	28	○	
8	北水防倉庫	区	S56	39	SL	36	×	
9	高家水防倉庫	区	H20	12	SL	20	○	
10	岡水防倉庫	区	H9	23	SL	37	○	
11	増田水防倉庫	区	S59	36	SL	36	○	
12	米倉水防倉庫	区	H11	21	SL	62	○	
13	竹居水防倉庫	区	H21	11	SL	21	○	
14	奈良原水防倉庫	区	S55	40	SL	36	×	
15	春日居徳条水防倉庫	区	S45	50	W	10	×	
16	春日居鎮目水防倉庫	区	H22	10	S	20	○	
17	四日市場水防倉庫	直	H8	24	S	37	○	
18	小石和水防倉庫	直	H18	14	S	47	○	

※ 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） 区：行政区が使用している
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 四日市場水防倉庫	● 007 塩田水防倉庫	● 013 増田水防倉庫
● 002 小石和水防倉庫	● 008 市之蔵水防倉庫	● 014 米倉水防倉庫
● 003 末木倉庫	● 009 南水防倉庫	● 015 竹居水防倉庫
● 004 上矢作水防倉庫	● 010 北水防倉庫	● 016 奈良原水防倉庫
● 005 坪井水防倉庫	● 011 高家水防倉庫	● 017 春日居鎮目水防倉庫
● 006 東原水防倉庫	● 012 岡水防倉庫	● 018 春日居徳条水防倉庫

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 現在の課題

河川氾濫等不測の事態に備えるため、市が保有している水防資材は、小石和水防倉庫及び四日市場水防倉庫において保管、管理しています。

また、行政区に設置された水防倉庫は、一宮町、八代町、春日居町の行政区の一部に設置され、水防資材や備品倉庫として利用している状況です。

これらの水防倉庫の大半は、合併前に建てられたもので、経年劣化が進行している建物も多く存在しており、修繕箇所も年々増加傾向にあります。

2 将来の課題

市で管理する水防資材は、有事の際に様々な用途に用いられ、河川の氾濫等に備え、資材を備蓄するために必要な施設です。水防倉庫については、老朽化により修繕や予防保全など維持管理費用が増大することが考えられます。

行政区に設置された水防倉庫は、施設の老朽化に伴い維持管理費用等が増大するとともに、市の水防倉庫や消防団詰所への機能移転により、ニーズは減少すると考えられます。

第4章 管理に関する基本方針

1 施設配置の考え方

河川氾濫等不測の事態に備えるため、水防資材を保管する施設として、市が直接管理する水防倉庫と一宮町、八代町、春日居町の行政区の一部に設置され、行政区において、備品の保管、倉庫として利用されているものがあります。

水防活動に用いる資機材については、活動の中心となる行政区や消防団の意向を踏まえ、消防団詰所、避難所、支所単位での整備について考え直す必要があります。

2 管理に関する基本方針

市が直接管理している水防倉庫については、修繕や予防保全を行い長寿命化を図ります。

また、既存の地区水防倉庫については、使用実態に応じて行政区へ移管又は廃止します。

第5章 評価の方法

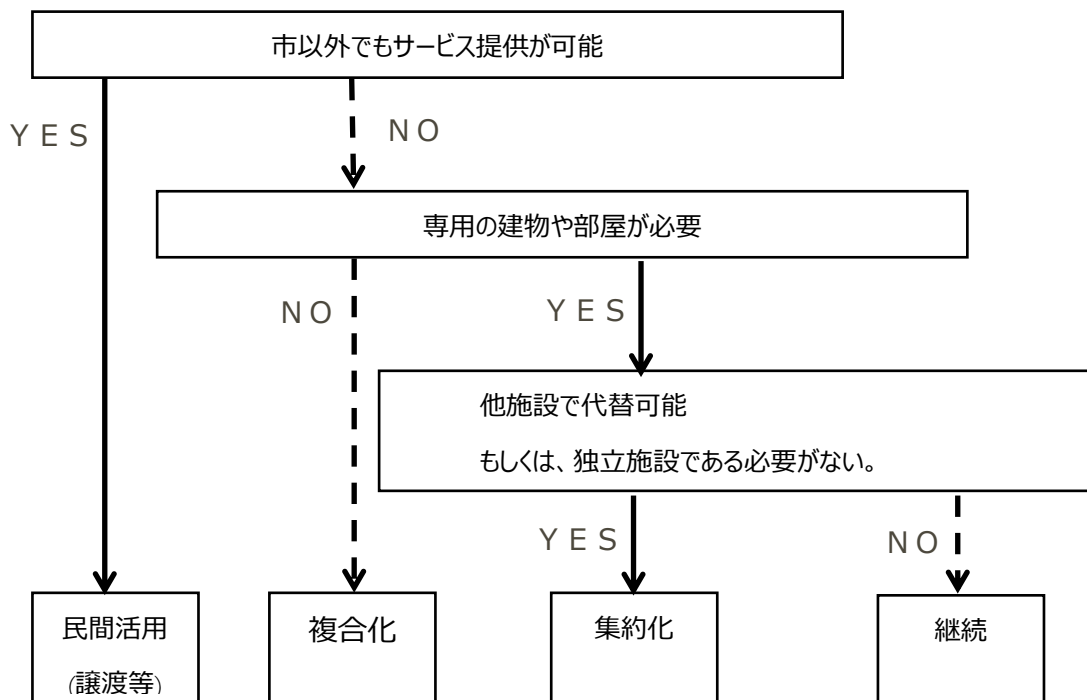
1 基準による分類と方針

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	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	地区水防倉庫	末木水防倉庫	2004	50	34	新耐震基準	I
2	地区水防倉庫	東原水防倉庫	1970	50	0	1970年以前	III
3	地区水防倉庫	市之蔵水防倉庫	1975	50	5	1971～1980年	III
4	地区水防倉庫	塩田水防倉庫	1975	50	5	1971～1980年	III
5	地区水防倉庫	坪井水防倉庫	1975	50	5	1971～1980年	III
6	地区水防倉庫	上矢作水防倉庫	1975	50	5	1971～1980年	IV
7	地区水防倉庫	南水防倉庫	1992	50	22	新耐震基準	II
8	地区水防倉庫	北水防倉庫	1981	50	11	耐震化済	III
9	地区水防倉庫	高家水防倉庫	2008	50	38	新耐震基準	I
10	地区水防倉庫	岡水防倉庫	1997	50	27	新耐震基準	II
11	地区水防倉庫	増田水防倉庫	1984	50	14	耐震化済	III
12	地区水防倉庫	米倉水防倉庫	1999	50	29	新耐震基準	II
13	地区水防倉庫	竹居水防倉庫	2009	50	39	新耐震基準	I
14	地区水防倉庫	奈良原水防倉庫	1980	50	10	1971～1980年	III
15	地区水防倉庫	春日居徳条水防倉庫	1970	50	0	1970年以前	III
16	地区水防倉庫	春日居鎮目水防倉庫	2010	50	40	新耐震基準	I
17	水防倉庫	四日市場水防倉庫	1996	80	56	新耐震基準	I
18	水防倉庫	小石和水防倉庫	2006	60	46	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	地区水防倉庫	末木水防倉庫	1.000	10,618	323	横ばい	I
2	地区水防倉庫	東原水防倉庫	1.000	10,608	314	横ばい	II
3	地区水防倉庫	市之蔵水防倉庫	1.000	10,612	735	横ばい	II
4	地区水防倉庫	塩田水防倉庫	1.000	10,612	262	減少傾向	II
5	地区水防倉庫	坪井水防倉庫	1.000	10,612	286	横ばい	II
6	地区水防倉庫	上矢作水防倉庫	1.000	10,612	749	横ばい	II
7	地区水防倉庫	南水防倉庫	1.000	10,520	109	横ばい	II
8	地区水防倉庫	北水防倉庫	1.000	10,520	215	横ばい	II
9	地区水防倉庫	高家水防倉庫	1.000	10,520	339	横ばい	II
10	地区水防倉庫	岡水防倉庫	1.000	10,520	417	減少傾向	II
11	地区水防倉庫	増田水防倉庫	1.000	10,520	535	横ばい	II
12	地区水防倉庫	米倉水防倉庫	1.000	10,520	801	横ばい	II
13	地区水防倉庫	竹居水防倉庫	1.000	10,520	471	横ばい	II
14	地区水防倉庫	奈良原水防倉庫	1.000	10,520	1,390	減少傾向	II
15	地区水防倉庫	春日居徳条水防倉庫	1.000	10,520	682	減少傾向	II
16	地区水防倉庫	春日居鎮目水防倉庫	1.000	10,520	129	減少傾向	II
17	水防倉庫	四日市場水防倉庫	1.000	10,249	17	減少傾向	I
18	水防倉庫	小石和水防倉庫	1.000	11,281	12	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	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	地区水防倉庫 末木水防倉庫	一宮町	民間活用	I	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				I	譲渡					
2	地区水防倉庫 東原水防倉庫	一宮町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
3	地区水防倉庫 市之蔵水防倉庫	一宮町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
4	地区水防倉庫 塩田水防倉庫	一宮町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
5	地区水防倉庫 坪井水防倉庫	一宮町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
6	地区水防倉庫 上矢作水防倉庫	一宮町	民間活用	IV	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
7	地区水防倉庫 南水防倉庫	八代町	民間活用	II	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
8	地区水防倉庫 北水防倉庫	八代町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
9	地区水防倉庫 高冢水防倉庫	八代町	民間活用	I	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
10	地区水防倉庫 岡水防倉庫	八代町	民間活用	II	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
11	地区水防倉庫 増田水防倉庫	八代町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
12	地区水防倉庫 米倉水防倉庫	八代町	民間活用	II	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
13	地区水防倉庫 竹居水防倉庫	八代町	民間活用	I	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
14	地区水防倉庫 奈良原水防倉庫	八代町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
15	地区水防倉庫 春日居徳桑水防倉庫	春日居町	民間活用	III	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
16	地区水防倉庫 春日居鎮目水防倉庫	春日居町	民間活用	I	廃止	行政区への譲渡について検討する。	-			
				II	譲渡					
17	水防倉庫 四日市場水防倉庫	市全体	継続	I	存続	定期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。	
				I	現状維持			現状維持		
18	水防倉庫 小石和水防倉庫	市全体	継続	I	存続	定期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。	
				I	現状維持			現状維持		

個別施設計画工程表【2/2】

施設ごとの工程表は次のとおりです。

NO	施設名称	建物名	基準による分類	方向性(短期) 方向性(中長期)	対策と区分 (千円)	計画期間																																								
						2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053							
						現状維持	対策	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	予防保全	定期点検	詳細点検	設備改修	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検				
17	水防倉庫	四日市場水防倉庫	継続	現状維持	対策	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検									
				現状維持	維持管理・修繕	22	20	20	20	20	20	20	20	20	2,101	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	520	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20					
					改修											17,107												7,000												17,107						
					更新費																																									
	合計	22	20	20	20	20	20	20	20	20	20	2,101	17,127	20	20	20	20	20	20	20	20	20	520	7,020	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	2,121	17,127	20	20	20				
18	水防倉庫	小石和水防倉庫	継続	現状維持	対策	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検								
				現状維持	維持管理・修繕	22	20	20	20	20	20	20	20	20	1,020	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	520	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	1,020	20	20	20	20	
					改修											11,119												5,000														11,119				
					更新費																																									
	合計	22	20	20	20	20	20	20	20	20	20	1,020	11,139	20	20	20	20	20	20	20	20	20	520	5,020	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	1,020	11,139	20	20	20	20				

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
詳細点検・自主点検	自主点検（職員等）	日常点検	2回/年
		周期点検	2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

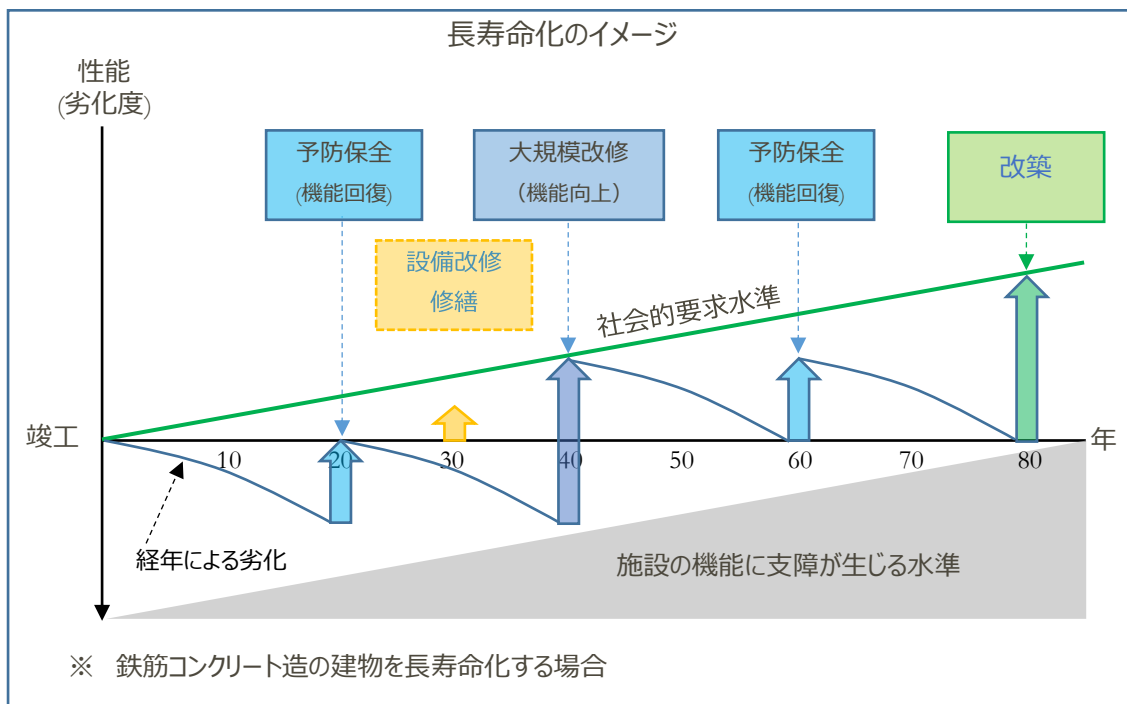
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

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、機能の維持と安全確保を図るとともに、施設の長寿命化に取り組みます。

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、自然災害の発生状況や備蓄資材など、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

(水防施設編)

令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 建設部 土木課