

個別施設計画 (土地改良施設編)

令和3年3月

笛吹市役所 産業観光部 農林土木課

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.....	6
第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題	7
1 現状.....	7
2 現在の課題.....	7
3 将来の課題.....	7
4 利用者と稼働の状況.....	8
第4章 管理に関する基本方針	9
1 施設配置の考え方.....	9
2 管理に関する基本方針.....	9
第5章 評価の方法	10
1 基準による分類と方針.....	10
2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性.....	11
3 対策の優先度.....	11
第6章 個別施設の状態と個別施設管理方針等	12
1 ハード評価.....	12
2 ソフト評価.....	14
3 個別施設管理方針.....	16
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。

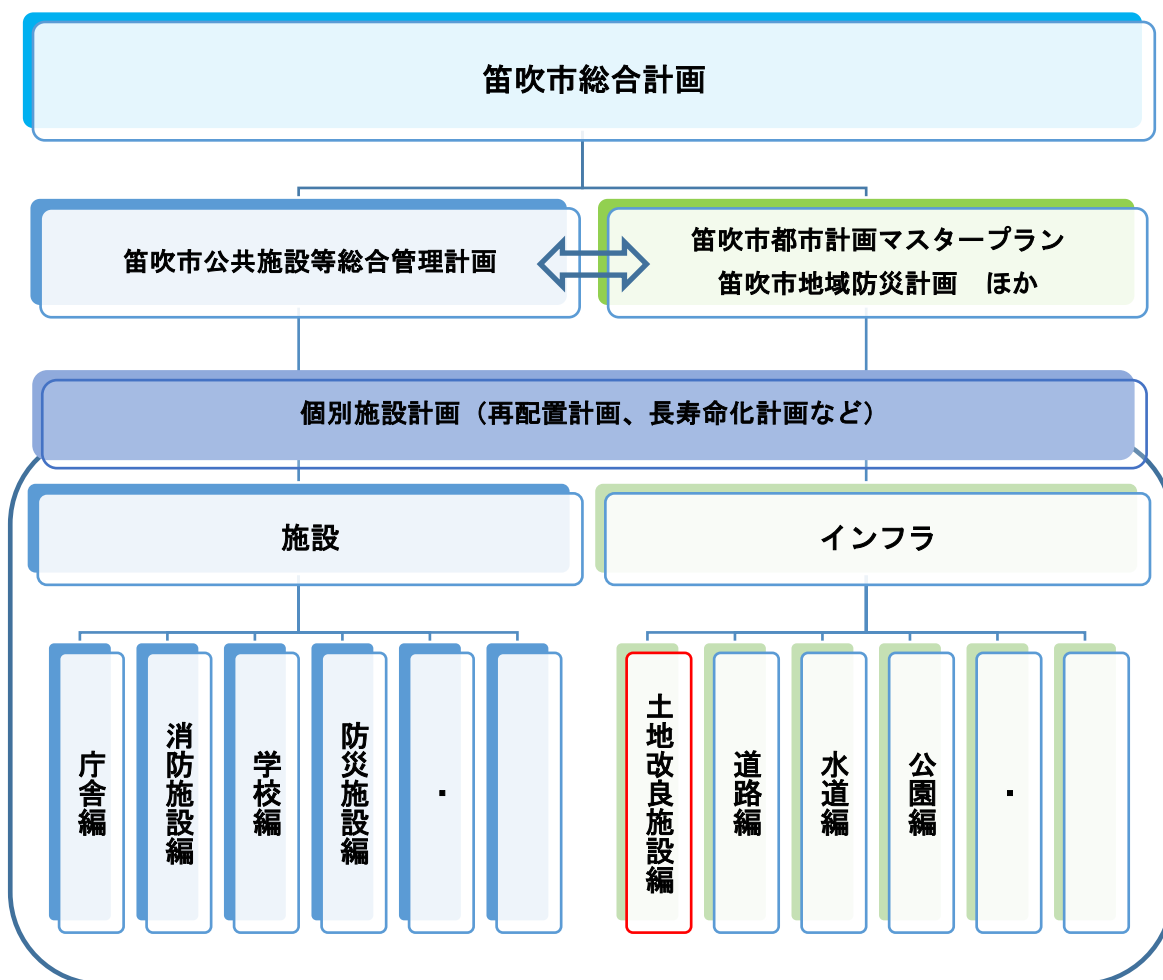
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費と財政の見通しについて比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

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。

本計画は、施設の維持管理に係るコストの削減と平準化、コストを抑制することを目的として個別施設計画（土地改良施設編）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

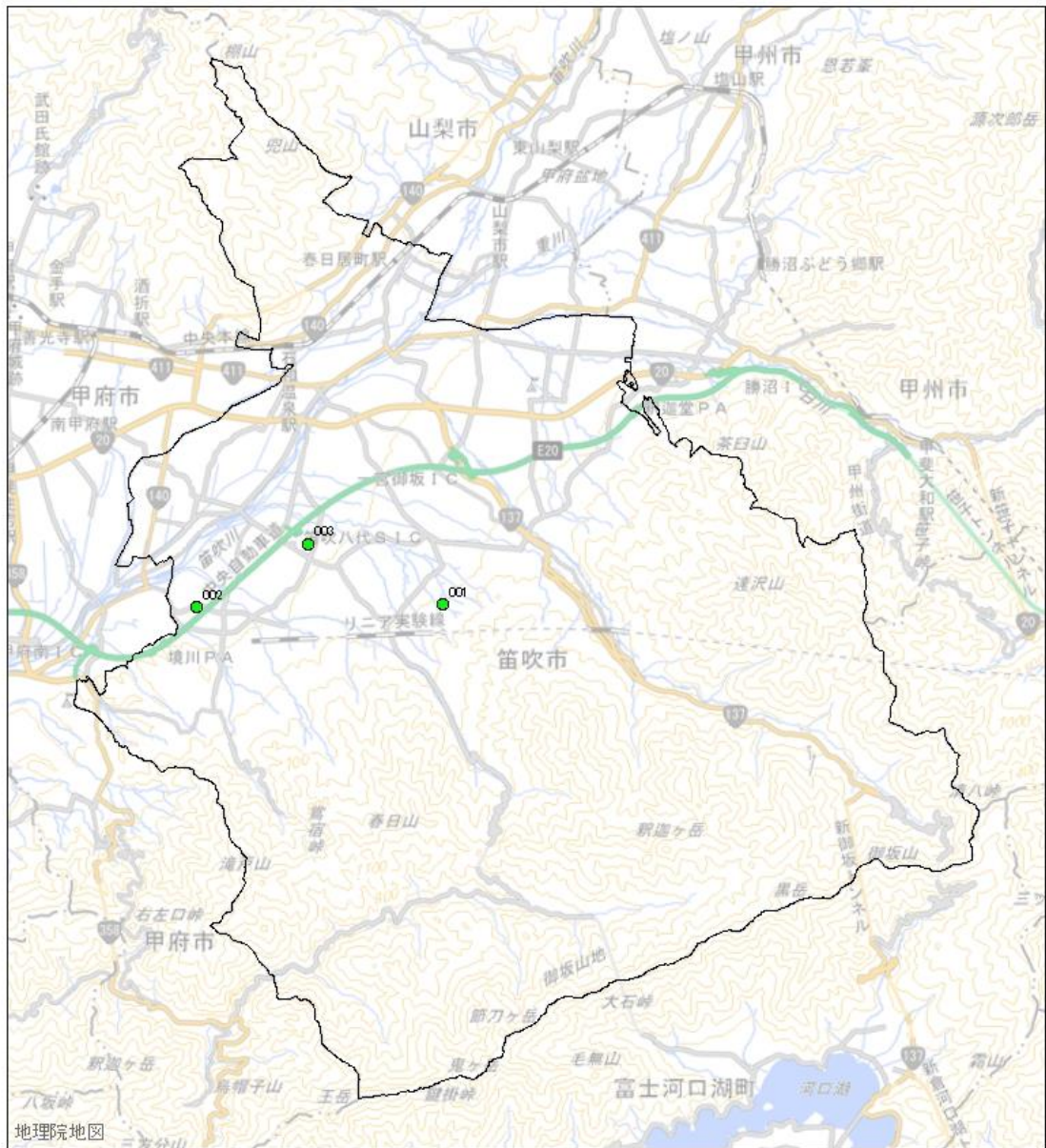
No	施設名称	管理運営	建築年度(年)	経過年数(年)	構造	延床面積(m ²)	耐震	備考
1	八代町南真道沢 農作業準備休憩施設	委	H15	16	W	39.75	○	
2	花鳥土地改良区駐車場	委	不明	不明	SL	10.80	—	
3	農業用ポンプ小屋 (大坪)	委	H3	28	SL	3.80	○	

※ 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

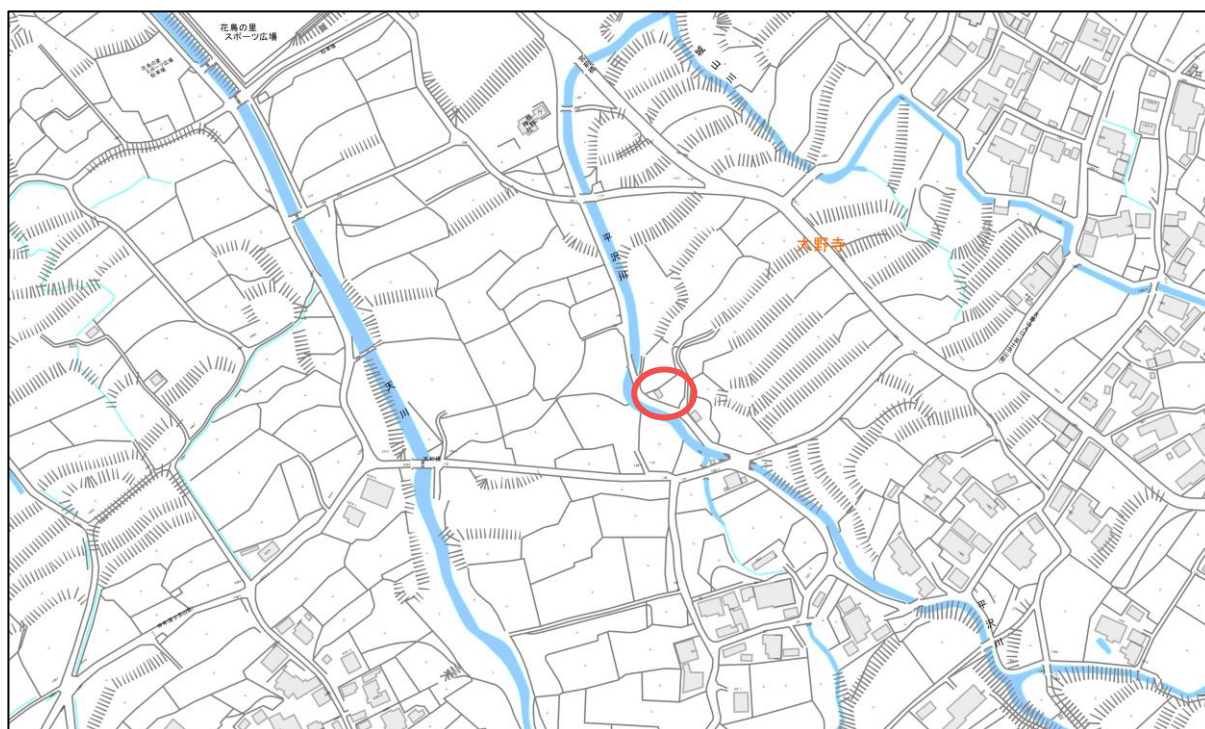


- 凡例**
- 001 花鳥土地改良区駐車場
 - 002 農業用ポンプ小屋(大坪)
 - 003 八代南真道沢農作業準備休憩施設

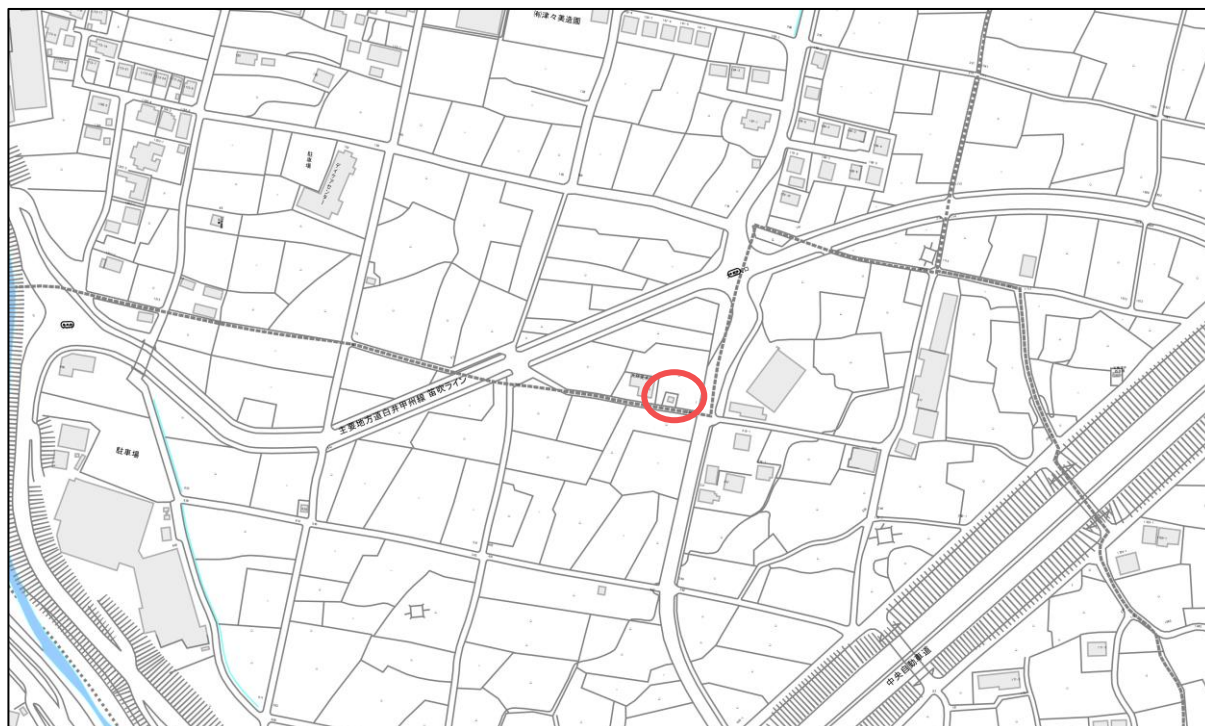
八代町南真道沢農作業準備休憩施設



花鳥土地改良区駐車場



農業用ポンプ小屋（大坪）



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

人口減少が進む中、高齢者人口は、2040年まで増加すると推計されており、高齢化が進んでおり、特に専業農家については、60歳以上が大半を占めています。

農家戸数においては、平成27年4,418戸に対し、令和7年見通しで4,303戸と推計されており、減少傾向にあります。

最近の就農者の動向としては、第1次産業以外からの定年退職や離職により50歳～65歳の兼業から専業への移行の就農者が多い状況です。

また、若年層における新規就農者人口は少ない状況であり、作付面積も減少しています。

このため、農業者の高齢化が進み、若年層へ就農や農業経営が移行しなければ、労力の衰退により現在の耕作農地の作付面積を維持することは困難であり、減少することが予想されます。

2 現在の課題

農業者の高齢化や後継者不足によって遊休農地が増えています。

特に中山間地域においては、農作業の機械化が困難であるため、労力に対する生産量（収入）が見合わないこと。また、鳥獣による被害が増加していることから、遊休農地の増加が加速しています。そのような状況により、空き家の増加、地域の人口が減少し、地域コミュニティの維持等が深刻な問題となっています。

現存する土地改良施設については、施設の維持管理は、管理組合が行っています。維持管理費については、市が一部電気料や修繕料を支払っていますが、一部の受益者のみの利用であるため、ほとんどの維持に関する経費は受益者に負担をしています。

また、大坪ポンプ小屋の電気代及び機械の修繕以外は、全て管理組合が行っています。

3 将来の課題

施設の耐用年数の経過による老朽化による施設の更新や補修等長寿命化に対する費用が発生します。また、老朽化により簡易的な修繕等の管理費が年々増加することも想定されます。

耐用年数の経過時や施設自体が破損し更新が必要になった時に、その施設の利用状況や施設自体の老朽化度合いなど判断する必要があります。

また、施設自体の状況だけではなく、施設を利用している農業者の農業経営状況や農作業環境により、施設の利用状況も大きく変化していることも想定されます。

4 利用者と稼働の状況

(1) 利用者

- ア 八代町南真道沢農業休憩準備施設
八代町南区真道沢地区農業者
- イ 花鳥土地改良区駐車場
御坂町大野寺・竹居区（旧花鳥土地改良区）農業者の一部
- ウ 農業用ポンプ小屋（大坪）
境川町大坪区農業者及び住民

(2) 稼働状況

- ア 八代町南真道沢農業休憩準備施設
年間利用延べ人数 240人 ほぼ横ばい
- イ 花鳥土地改良区駐車場
年間利用延べ人数 20人 ほぼ横ばい
- ウ 農業用ポンプ小屋（大坪）
年間利用延べ人数 50人 ほぼ横ばい

第4章 管理に関する基本方針

1 施設配置の考え方

土地改良に係る施設については、その地域の農業者が農作業の効率・省力化及び農業者相互の共同活動の活性化を図ることを目的で設置されたものであり、その地域の農村振興の発展やコミュニティの活性化のため必要な施設です。

土地改良に係る施設は、農作業準備休憩施設が1施設、土地改良区駐車場（倉庫）が1箇所、農業用ポンプ小屋（井戸）が1箇所あります。

農作業準備休憩施設は、八代町南区の真道沢地区の農業者の農業振興のために整備された施設です。施設を拠点として、農業者の情報交換等交流を促進することも目的としています。

花鳥土地改良区駐車場は、御坂町大野寺・竹居区に以前あった花鳥土地改良区が共同作業のため、農業機械を保管する施設として整備されました。同土地改良区は既に解散していますが、機械は現在も保管されており、組合員の共同作業は現在も継続されています。

農業用ポンプ小屋（井戸）は、境川町大坪区の田畑の灌水用のために整備された施設です。現在は、農業用だけではなく、生活用水としても広く地区内にて利用されています。

2 管理に関する基本方針

八代町南真道沢農業用休憩施設及び花鳥土地改良区駐車場は、設置された地域でのみ活用されており、管理は、地域の受益者が行っています。

上記2施設については、補助金を活用して建設しているため、耐用年数迎える時期を目途に、受益者と施設の譲渡について協議を進めます。

農業用ポンプ及びポンプ小屋は、畑地灌漑施設の代替として設置されたものであり、施設及びポンプ機器については必要に応じ修繕を行います。

なお、ポンプ施設は、大坪区の農業者及び住民が利用しており、大坪地区の農業者（受益者）に管理は移管しています。受益者と協議を行い譲渡について協議を進めます。

第5章 評価の方法

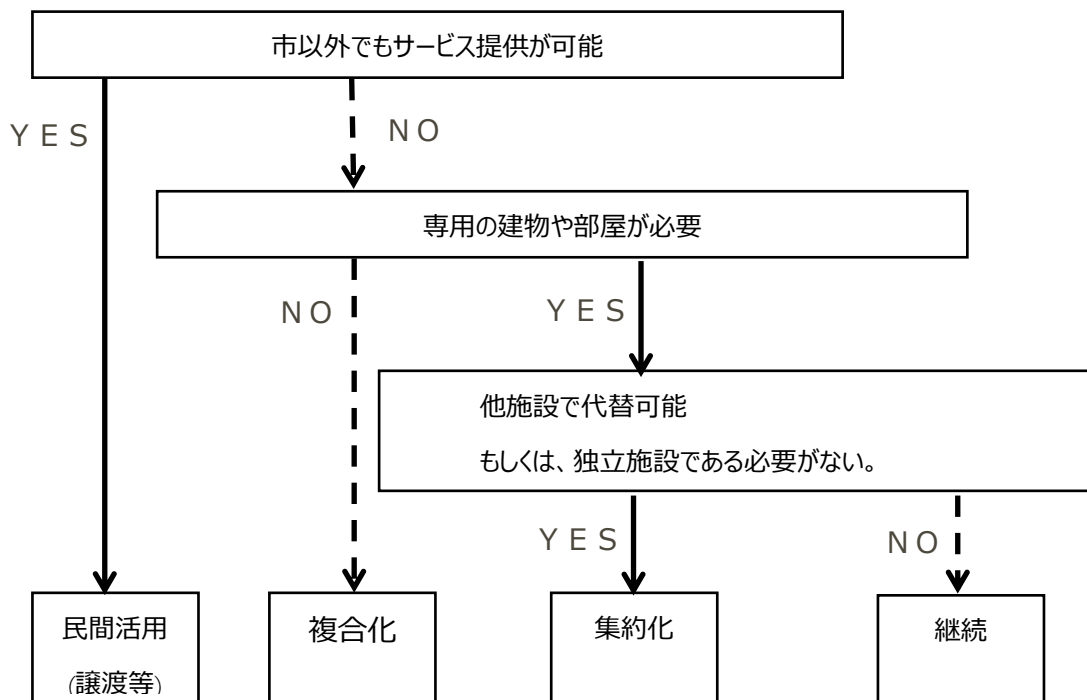
1 基準による分類と方針

保有する施設を次の基準により分類する。

また、分類による方針と重要度について、次のとおり定める。

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整備の方向性について、次のとおりとする。

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	規模を縮小し建替え、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する。

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 個別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、次の観点から評価を行う。

- 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。

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	土地改良施設	八代町真道沢農作業準備休憩施設	2003	22	5	新耐震基準	I
2	土地改良施設	花鳥土地改良区駐車場	2007	15	2	新耐震基準	II
3	土地改良施設	農業用ポンプ小屋(大坪)	1991	24	-5	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、次の観点から評価を行う。

- 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。

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	土地改良施設	八代町真道沢農作業準備休憩施設	0.014	17,364	2,894	横ばい	I
2	土地改良施設	花鳥土地改良区駐車場	0.411	25,467	14,007	横ばい	I
3	土地改良施設	農業用ポンプ小屋(大坪)	0.041	32,917	2,821	増加傾向	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。

個別施設方針【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			下段:方向性		
1	土地改良施設	八代町	民間活用	I	廃止	県営補助事業で建設。県と協議しながら廃止(譲渡)。	低			県及び区との協議により短期にて廃止もありうる
	八代町真道沢農作業準備休憩施設			I	譲渡					
2	土地改良施設	御坂町	民間活用	II	廃止	県営補助事業で建設。県と協議しながら廃止(譲渡)。	低			県及び区との協議により短期にて廃止もありうる
	花鳥土地改良区駐車場			I	譲渡					
3	土地改良施設	境川町	民間活用	I	廃止	利用者(区)と協議し廃止(譲渡)	低			区との協議により短期にて廃止もありうる
	農業用ポンプ小屋(大坪)			I	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
詳細点検・自主点検	専門業者	設備機器点検	必要に応じ
	自主点検（管理者）	日常点検	数回/年
		周期点検	数回/年

(2) 予防保全

予防保全とは、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のこと。

(3) 大規模改修

大規模改修とは、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のこと。

(4) 改築

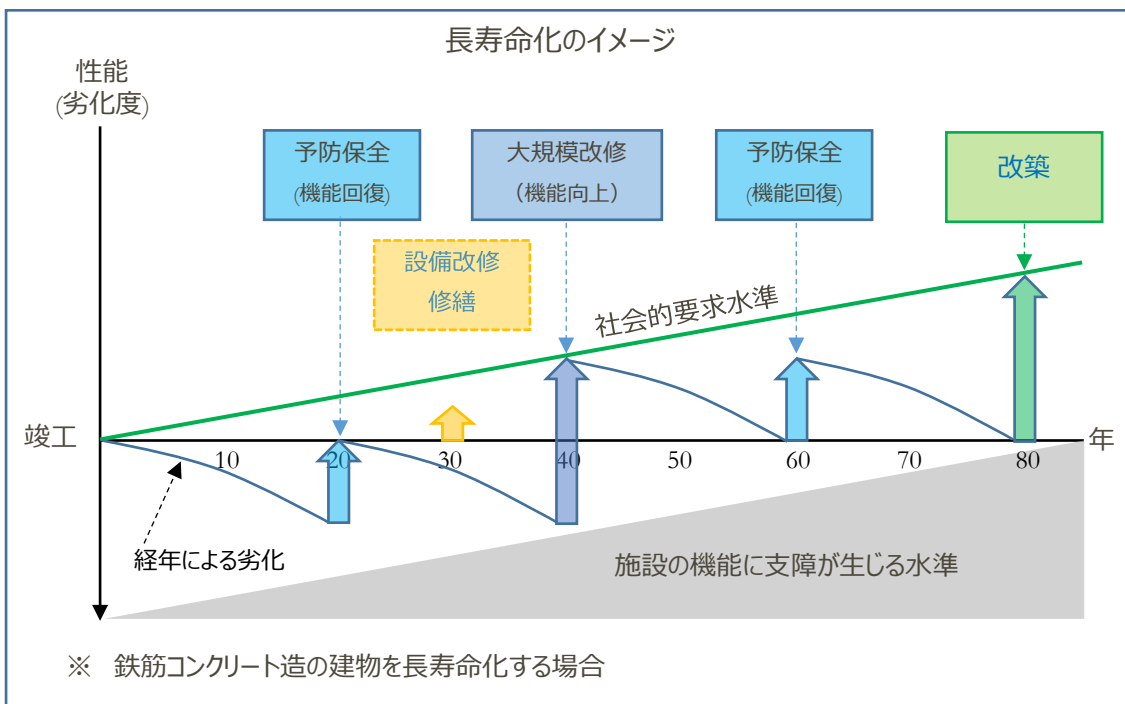
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

整備種別と整備内容のイメージ

整備内容	整備補法	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
(土地改良施設編)
令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 産業観光部 農林土木課