

# 長寿命化計画 (石和温泉駅関連施設編)

令和3年3月

笛吹市役所 建設部 まちづくり整備課

# 目次

<b>第1章 長寿命化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長寿命化計画の関係.....	2
<b>第2章 長寿命化計画の対象施設と計画期間</b> .....	3
1 長寿命化計画の対象施設.....	3
2 計画期間.....	4
<b>第3章 長寿命化計画の対象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 インフラの考え方.....	6
2 長寿命化に向けた基本方針.....	6
<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.....	12
3 個別施設管理方針.....	14
4 長寿命化に向けた対策.....	16
<b>第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて</b> .....	18

# 第1章 長寿命化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。

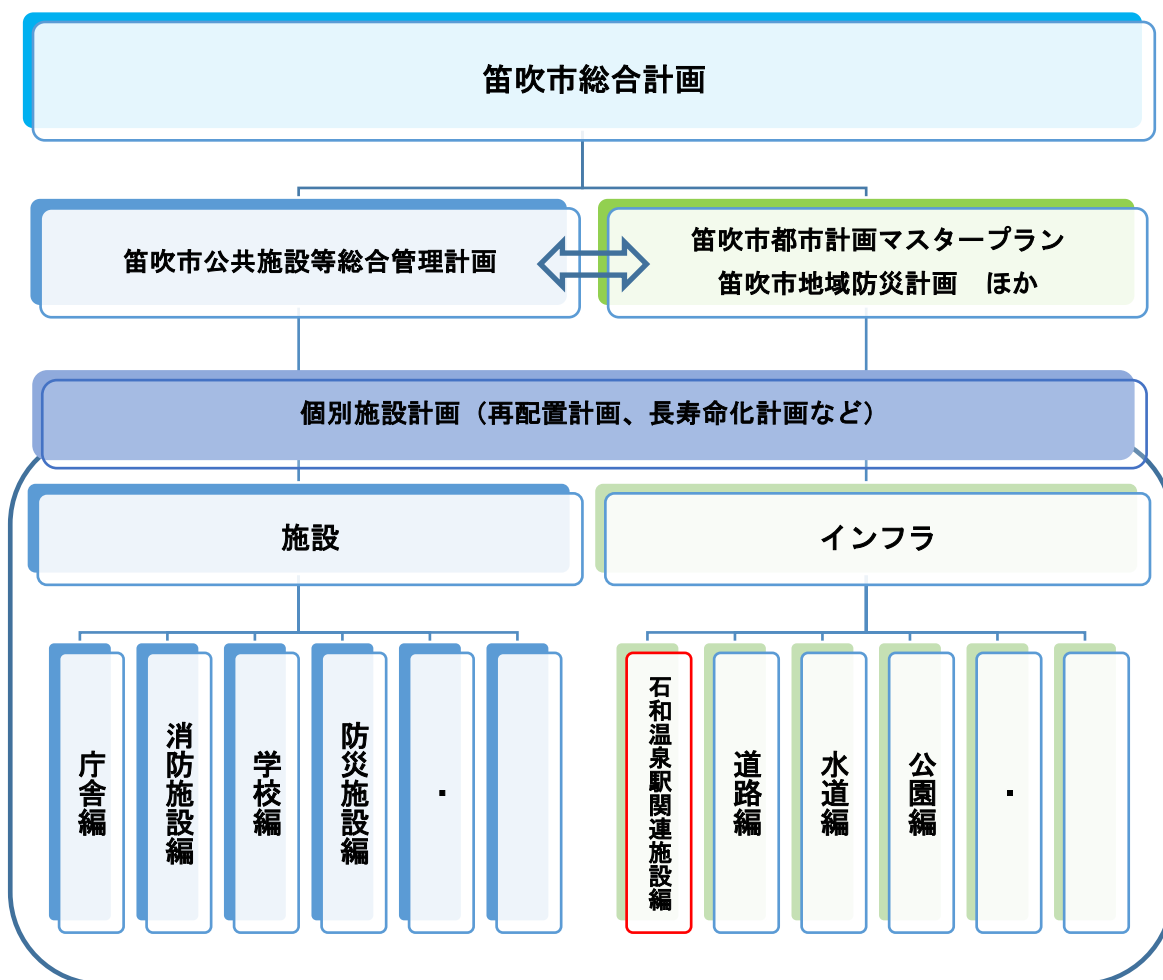
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費と財政の見通しについて比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

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。

本計画は、これらの背景や方針を踏まえ、駅舎及び周辺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長寿命化計画（石和温泉駅関連施設編）を策定します。

## 2 笛吹市公共施設等総合管理計画と長寿命化計画の関係

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 長寿命化計画の対象施設と計画期間

### 1 長寿命化計画の対象施設

#### (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	石和温泉駅 南北自由通路	直	H27	5	RC	451	○	
2	石和温泉駅 防災備蓄倉庫	直	H27	5	RC	52	○	
3	石和温泉駅 エレベーター	直	H27	5	RC	8	○	
4	石和温泉駅 エスカレーター	直	H27	5	RC	71	○	
5	石和温泉駅 南口トイレ	直	H27	5	RC	53	○	
6	石和温泉駅 北口トイレ	直	H27	5	RC	48	○	
7	石和温泉駅 南口シェルター	直	H22	10	S	417	○	
8	石和温泉駅 北口シェルター	直	H27	5	S	190	○	
9	石和温泉駅 駅前公園足湯	直	H20	12	RC	330	○	
10	石和温泉駅 観光案内所	指	H27	5	RC	88	○	
11	石和温泉駅前 自転車駐車場	直	H4	28	RC	628	○	

※ 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) 施設等の配置



## 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 長寿命化計画の対象を取り巻く現状と課題

---

南北自由通路およびその他都市施設は、比較的新しい施設であり、エレベーターやエスカレーターなどの機械設備も有し、利便性のある施設として運用できています。将来的には、施設の予防保全、エレベーターやエスカレーターの更新など、維持管理するためには予算が必要であり、増加していく可能性があります。

南口の立体駐輪場については、建築から30年が経過しており、老朽化しています。維持するためには、予防保全や大規模改修又は改築の必要があります。また、利用者数のニーズや施設のあり方について、再検討が必要になっています。

北口の有料自動車駐車場については、月平均1,056回の駐車がなされており、一定の利用がなされていると考えられ、北口の平面駐輪場とともに引き続き維持管理して行います。

## 第4章 管理に関する基本方針

### 1 インフラの考え方

石和温泉駅駅舎及びその周辺施設は、多くの人交流する拠点であり、市内外の通勤や通学、県内外へ移動するための市の交通拠点のひとつであり、必要不可欠な施設です。

現在の駅舎は、平成27年3月に完成。その時に南北自由通路の南口が半供用開始され、翌年平成28年2月に北口も含めた完全供用が開始されました。

駅舎及び南北自由通路は、JR東日本と管理協定を締結し、各々の所有区分において協力し合いながら維持管理を行っています。

石和温泉駅周辺施設には、南口ロータリー、北口ロータリー、南口と北口にはシェルターなどの建屋がそれぞれあり、それを連絡する自由通路（市道）、エレベーター2基（南口、北口）、エスカレーター2基（南口上り1基、下り1基）、太陽光発電施設を設置しています。

その他の内包する施設として、南口には、観光案内所のスペース、北口には、防災備蓄倉庫を確保し、南口、北口それぞれに公衆用トイレが設置されており、南口には障がい者や子どもなどが安心して使える多目的トイレも設置されています。

さらに屋外施設として北口には平面、南口には立体の駐輪場を設置しており、また、北口には市営の有料自動車駐車場を設置、利用開始60分までは無料とし、南口の無料自動車駐車場の満車状態解消を期待しています。

### 2 長寿命化に向けた基本方針

駅舎及びその周辺施設は、基本的に改札外を市が管理しています。JR線路上の自由通路は、市道として認定しており、橋梁と同じ取り扱いとなっています。

南北自由通路については、構造物の落下による影響が大きいことから、橋梁で定める跨線橋として、5年に1度の法定点検、予防的な修繕を行いながら長寿命化を図ります。

エレベーター及びエスカレーターについては、毎月の点検及び年1回の法定点検、定期的な部品交換を行いながら長寿命化を図るとともに、耐用年数を迎える時期には、設備の更新を行います。

南口については、駅前広場としてJR東日本と土地を共有しており、JR東日本と協議を行いながら建屋の維持管理を行っています。

北口の建屋については、定期的な点検、修繕を行うとともに、20年ごとに予防保全、大規模改修を行いながら長寿命化を図ります。

北口の駐輪場については、修繕を行いながら長寿命化を図ります。また、南口の立体駐輪場については、定期的な点検、修繕を行うとともに、20年ごとに予



防保全、大規模改修を行いながら長寿命化を図ります。なお、建て替えの時期を迎える頃には、利用の状況、隣接の土地の活用状況を踏まえ、規模や構造について検討を行います。

太陽光発電施設は、定期的な点検、部品交換を行いながら長寿命化を図るとともに、耐用年数を迎える時期には、設備の更新について検討を行います。

北口の有料自動車駐車場については、修繕を行いながら長寿命化を図るとともに、設備が耐用年数を迎える時期には、設置の必要性の判断を含めた設備更新の検討を行います。

## 第5章 評価の方法

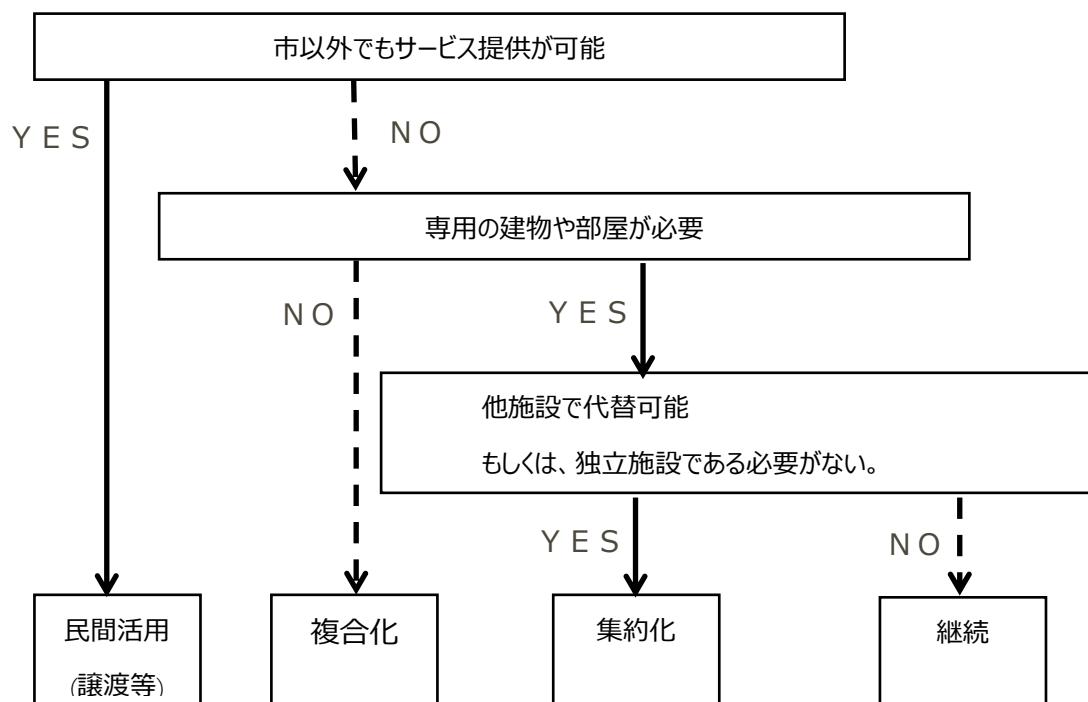
### 1 基準による分類と方針

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	石和温泉駅	南北自由通路	2015	80	75	新耐震基準	I
2	石和温泉駅	防災備蓄倉庫	2015	80	75	新耐震基準	I
3	石和温泉駅	エレベーター	2015	25	20	新耐震基準	I
4	石和温泉駅	エスカレーター	2015	25	20	新耐震基準	I
5	石和温泉駅	南口トイレ	2015	80	75	新耐震基準	I
6	石和温泉駅	北口トイレ	2015	80	75	新耐震基準	I
7	石和温泉駅	南口シェルター	2010	38	28	新耐震基準	I
8	石和温泉駅	北口シェルター	2015	38	33	新耐震基準	I
9	石和温泉駅	駅前公園足湯	2008	38	26	新耐震基準	II
10	石和温泉駅	観光案内所	2015	80	75	新耐震基準	I
11	石和温泉駅前自転車駐車場	駅前自転車駐車場	1992	38	10	新耐震基準	II

## 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	石和温泉駅	南北自由通路	1.000	37,375	8	横ばい	I
2	石和温泉駅	防災備蓄倉庫	1.000	9,075	0	横ばい	I
3	石和温泉駅	エレベーター	1.000	21,040	0	横ばい	I
4	石和温泉駅	エスカレーター	1.000	21,040	1	横ばい	I
5	石和温泉駅	南口トイレ	1.000	9,075	0	横ばい	I
6	石和温泉駅	北口トイレ	1.000	9,075	0	横ばい	I
7	石和温泉駅	南口シェルター	1.000	10,053	2	横ばい	I
8	石和温泉駅	北口シェルター	1.000	10,053	1	横ばい	I
9	石和温泉駅	駅前公園足湯	0.313	10,053	31	横ばい	I
10	石和温泉駅	観光案内所	0.287	69,302	117	横ばい	I
11	石和温泉駅前自転車駐車場	駅前自転車駐車場	1.000	27,073	85	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)
				ハード	ソフト				上段:方針	下段:方向性	
1	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	南北自由通路			I		現状維持			現状維持		
2	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	防災備蓄倉庫			I		現状維持			現状維持		
3	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	高	存続	設備の更新を検討する。	
	エレベーター			I		現状維持			現状維持		
4	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	高	存続	設備の更新を検討する。	
	エスカレーター			I		現状維持			現状維持		
5	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	大規模改修等を行い長寿命化を図る。	
	南口トイレ			I		現状維持			現状維持		
6	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	北口トイレ			I		現状維持			現状維持		
7	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	南口シェルター			I		現状維持			現状維持		
8	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	北口シェルター			I		現状維持			現状維持		
9	石和温泉駅	市全体	継続・維持	II		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	駅前公園足湯			I		現状維持			現状維持		
10	石和温泉駅	市全体	継続・維持	I		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	予防保全を行い長寿命化を図る。	
	観光案内所			I		現状維持			現状維持		
11	石和温泉駅前自転車駐車場	市全体	継続・維持	II		存続	点検を行い長寿命化を図る。	高	存続	大規模改修等を行い長寿命化を図る。	
	駅前自転車駐車場			I		現状維持			現状維持		





## 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	道路法施行規則	橋梁点検	1回/5年
	電気事業法	電気設備細密点検	1回/2年
		電気設備保守点検	12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
		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

### (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

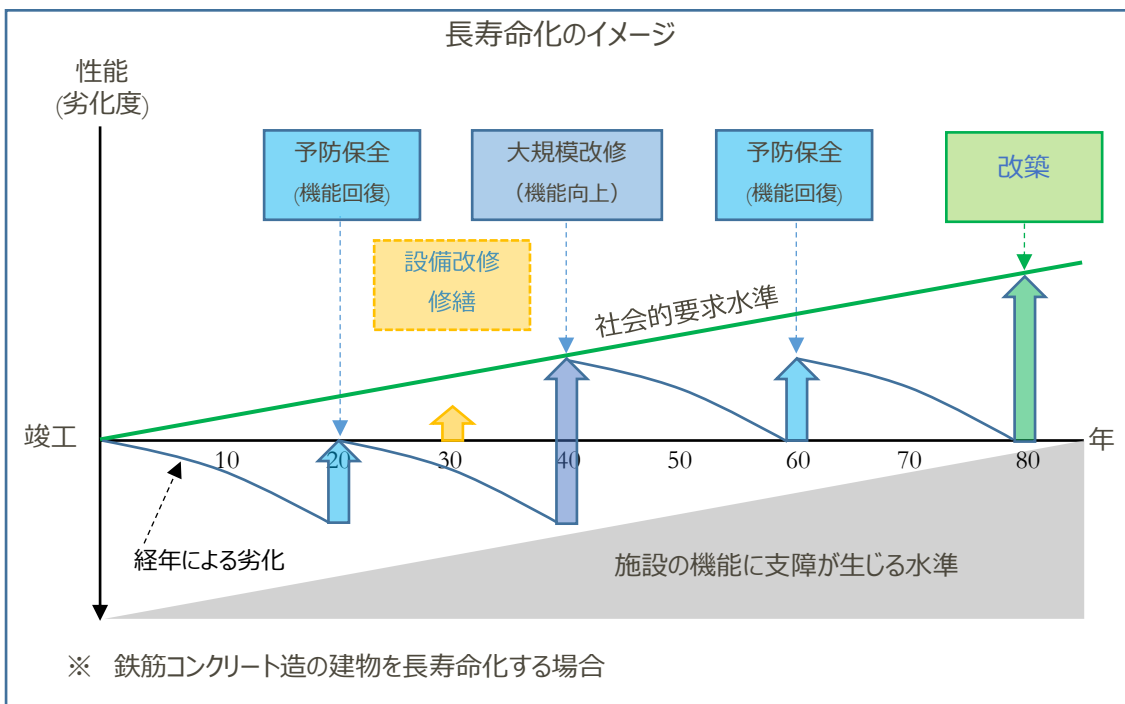
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

### 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、施設の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、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。

長寿命化計画  
(石和温泉駅関連施設編)  
令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 建設部 まちづくり整備課