

中巨摩地区広域事務組合個別施設計画

令和 7 年 3 月

中巨摩地区広域事務組合

目次

共通事項

1. 計画の背景・目的.....	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間.....	1
4. 計画の対象施設	2

第一編 建築物

第1章 施設の実態把握..... 3

1. 対象施設の状況	3
2. 劣化状況調査	4
3. 施設の利用状況	22

第2章 施設整備の基本方針 24

1. 長寿命化の実施方針.....	24
2. 長寿命化対策の考え方	24
3. 対策優先順位の考え方.....	24
4. 整備の水準	25
5. 点検の方針	25

第3章 施設の長期保全計画 26

1. 対策の内容と実施時期	26
2. 長寿命化における目標使用年数の考え方	26

第4章 保全実施計画 28

1. 対策の内容	28
2. 今後の維持修繕計画.....	29

第二編 公園

第1章 施設の実態把握 35

1. 対象施設の状況 35
2. 劣化状況調査 35
3. 施設の利用状況 54

第2章 施設整備の基本方針 55

1. 長寿命化の実施方針 55
2. 長寿命化対策の考え方 55
3. 対策優先順位の考え方 56
4. 整備の水準 56
5. 点検の方針 56

第3章 施設の長期保全計画 57

1. 対策の内容と実施時期 57
2. 長寿命化における目標使用年数の考え方 57

第4章 保全実施計画 58

1. 対策の内容 58
2. 今後の維持修繕計画 59

第三編 長寿命化の推進

1. 情報基盤の整備と活用 63
2. 推進体制等の整備 63
3. フォローアップ 63

※記載数量について

本計画で取り扱う数値は四捨五入の端数処理をしているため、表記される合計は一致しない場合があります。

共通事項

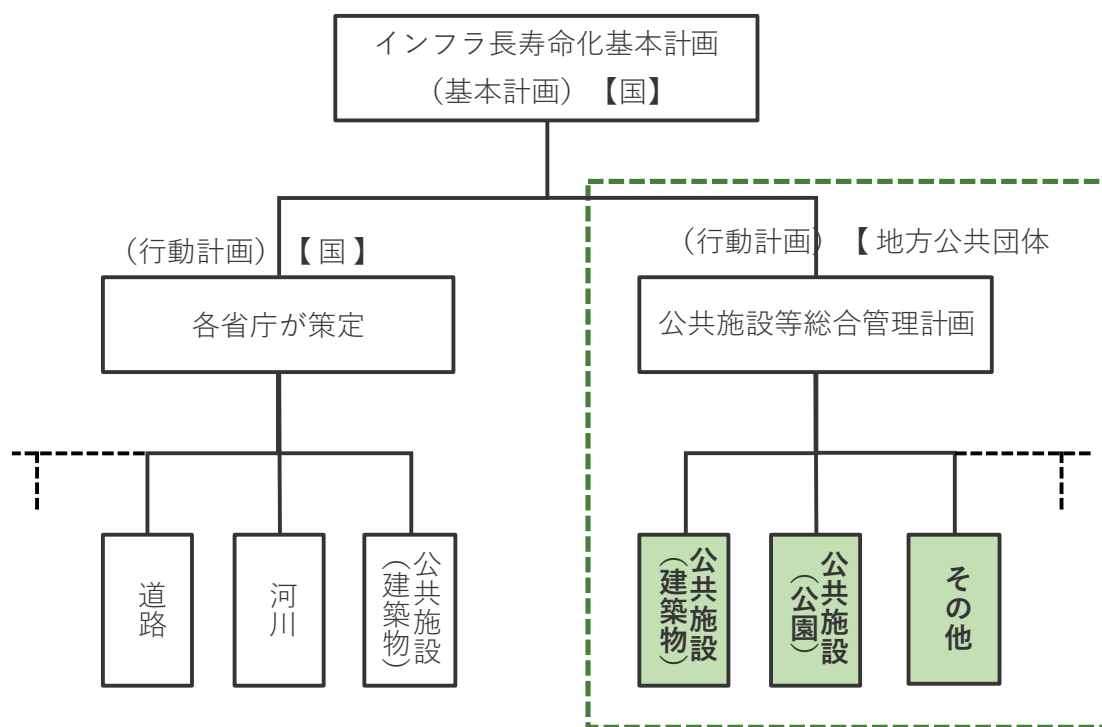
1. 計画の背景・目的

中巨摩地区広域事務組合（以下、「本組合」という。）では公共施設の総合的かつ計画的な管理の基本を示す「中巨摩地区広域事務組合公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）を令和 6 年 3 月に策定しました。この基本方針に基づき、施設整備に取り組むための具体的な方向性と方策を定めることを目的として「中巨摩地区広域事務組合個別施設計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づく地方等の行動計画として策定した「公共施設等総合管理計画（令和 6 年 3 月）」に基づく個別施設とします。

図 1 計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画は中長期的な視点で計画するものとし、計画期間を令和 7(2025)年度から令和 35(2053)年度までの 29 年間とします。なお、今後の本組合を取り巻く社会情勢や国の施策、財政事情の変化により、必要に応じて適宜見直すものとします。

計画期間 令和 7 (2025)年度 から 令和 35(2053)年度までの 29 年間

4. 計画の対象施設

本計画の対象施設は、本組合が保有する建築物及び公園の公共施設等とします。

本計画では総合管理計画で示した施設ごとの保有施設を、個別に建築物と公園施設に区分けします。

表 1 建築物の対象施設

施設名称	個別名称	設置数	延べ面積 (㎡)	構造・階数	建築年度 (供用開始年度)	経過年数 (年)	法定 耐用年数	耐用年数 残り	耐震対策 実施状況
清掃センター	可燃物処理施設	1棟	5,095.43	R C + S ・ 3 F	平成8(1996)	28	38	10	新耐震基準
	粗大ごみ処理施設	1棟	638.00	R C + S ・ 2 F	昭和62(1987)	37	38	1	新耐震基準
	リサイクルストックヤード	1棟	500.00	S ・ 1 F	平成10(1998)	26	34	8	新耐震基準
衛生センター	し尿処理施設	1棟	2,252.00	R C ・ 2 F	平成5(1993)	31	38	7	新耐震基準
勤労青年センター	管理棟	1棟	805.07	R C ・ 2 F	昭和54(1979)	45	50	5	旧耐震基準 耐震診断済
	体育館	1棟	1,006.85	S ・ 3 F	昭和55(1980)	44	47	3	旧耐震基準 耐震診断済
老人福祉センター	老人福祉センター	1棟	685.28	R C ・ 1 F	昭和53(1978)	46	47	1	旧耐震基準 診断未実施
第2公園	管理棟	1棟	114.00	R C ・ 1 F	平成18(2006)	18	50	32	新耐震基準

表 2 公園の対象施設

施設名称	個別名称	設置数	面積 (㎡)	構造・階数	建築年度 (供用開始年度)	経過年数 (年)	法定 耐用年数	耐用年数 残り	耐震対策 実施状況
勤労青年センター	テニスコート	4面	約3,700.00	人工芝	平成17(2005)	19	—	—	—
	フットサルコート	2面	約2,900.00	人工芝	平成17(2005)	19	—	—	—
	多目的広場	1箇所	約1,500.00	人工芝	平成17(2005)	19	—	—	—
	第2公園グラウンド	1箇所	約13,000.00	クレー	平成18(2006)	18	—	—	—
地区公園	地区公園	1箇所	22,024.69	—	昭和56(1981)	43	—	—	—
	北側屋外トイレ	1棟	14.40	R C ・ 1 F	平成17(2005)	19	38	19	新耐震基準
	南側屋外トイレ	1棟	39.36	R C ・ 1 F	平成17(2005)	19	38	19	新耐震基準
	四阿	1棟	7.29	W ・ 1 F	昭和56(1981)	43	15	-28	新耐震基準
第2公園	第2公園	1箇所	25,233.00	—	平成18(2006)	18	—	—	—
	四阿	1棟	5.29	W ・ 1 F	平成18(2006)	18	15	-3	新耐震基準
	シェルター	1棟	9.61	S ・ 1 F	平成18(2006)	18	30	12	新耐震基準

第一編 建築物

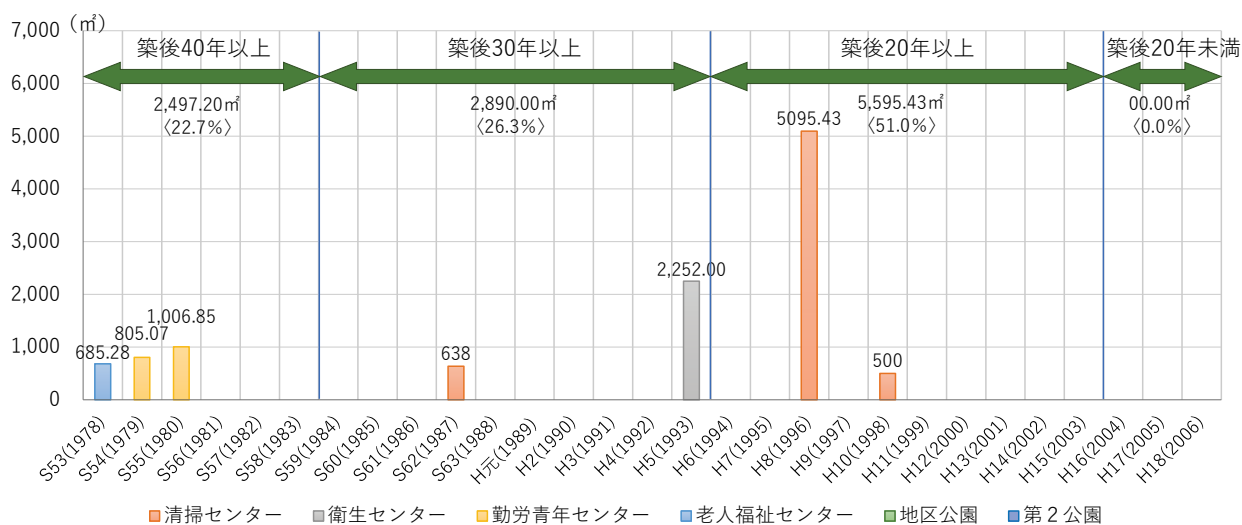
第1章 施設の実態把握

1. 対象施設の状況

本計画の建築物を建築年度別にみると、建築物はすべて築後20年以上経過しています。そのうち勤労青年センターと老人福祉センターは、築後40年以上が経過している状況です。

清掃センターについては、令和12(2030)年度末に現状施設が廃止され、本組合と峡北広域行政事務組合、峡南衛生組合で構成する新施設への移管が予定されています。

図2 建築物の年度別整備面積



2. 劣化状況調査

① 劣化状況調査の方法

調査は、「学校施設の長寿命化策定に係る解説書（文部科学省）平成 29 年 3 月」を参考とし、5 つの部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備）に分けて目視調査を行います。

② 劣化状況の評価基準及び評価点

建築物の劣化度は、部位ごとの劣化範囲、経過年数に応じて A～D までの 4 段階で評価し、それに応じた評価点を算出します。

図 3 建築物の劣化状況評価基準

目視による評価		経過年数による評価	
【屋根・屋上、外壁】		【内部仕上げ、電気設備、機械設備】	
評価	基準	評価	基準
良好 A	概ね良好	良好 A	20年未満
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20～40年
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上
劣化 D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	劣化 D	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合

③ 健全度の求め方

健全度は下表に基づき、「a.部位の評価点」に「b.部位のコスト配分率」を乗じ、「c.健全度」として評価点の総和を 100 点満点で示します。

a.部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

b.部位のコスト配分率

部位	コスト配分率
1 屋根・屋上	4.2
2 外壁	14.9
3 内部仕上げ	21.3
4 電気設備	9.0
5 機械設備	16.6
計	66.0

c.健全度

$$\text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分率）} \div 66$$

- ・ 100 点満点にするためにコスト配分率の合計値で除します。
- ・ 健全度は、数値が小さいほど劣化が進行していることを示します。

※健全度計算例

	評価		評価点		配分率	
1 屋根・屋上	C	→	40	×	4.2	= 168
2 外壁	D	→	10	×	14.9	= 149
3 内部仕上げ	B	→	75	×	21.3	= 1,598
4 電気設備	A	→	100	×	9.0	= 900
5 機械設備	C	→	40	×	16.6	= 664
計						3,479
						÷ 66
健全度						53

出典：学校施設の長寿命化策定に係る解説書（平成 29 年 3 月 文部科学省）

表 3 建築物の劣化状況評価一覧

施設名称	個別名称	構造	階数	延べ面積 (㎡)	竣工年	経過 年数	劣化状況評価					
							屋根 屋上	外壁	内部	電気 設備	機械 設備	総合 評価点
清掃センター	可燃物処理施設	RC	3	5,095.43	平成8(1996)	28	B	B	B	B	B	75
	粗大ごみ処理施設	RC	2	638.00	昭和62(1987)	37	B	C	C	B	B	56
	リサイクル ストックヤード	S	1	500.00	平成10(1998)	26	A	A	A	—	—	100
衛生センター	し尿処理施設	RC	2	2,252.00	平成5(1993)	31	B	C	B	B	B	67
勤労青年センター	管理棟	RC	2	805.07	昭和54(1979)	45	B	B	B	B	B	75
	体育館	S	3	1,006.85	昭和55(1980)	44	B	B	B	B	B	75
老人福祉センター	老人福祉センター	RC	1	685.28	昭和53(1978)	46	B	B	B	B	B	75
第2公園	管理棟	RC	1	114.00	平成18(2006)	18	A	A	A	A	A	100

施設名称	清掃センター	構 造	R C 造 3 階建て
個別名称	可燃物処理施設	竣工年度	平成8(1996)年度
建物全景			
屋根・屋上	経年に伴う劣化が見られ、一部の陸屋根部分は防水改修済みである。現状で漏水等の不具合は見られないため、経過観察し必要に応じて補修を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
外壁	全面的に外壁塗膜の経年劣化に伴うチョーキング（白亜化現象）が見られ、R C 外壁面のひび割れが目立ち一部に漏水痕が見られる。また、鉄骨造の鉄骨表わし部や縦樋支持金物等、金属部に軽度の発錆が見られる。		
B 評価	 		

個別名称	可燃物処理施設	
内部仕上	全体的に経年劣化が見られ、床ビニル床シート継目の剥離、天井仕上材の漏水痕が一部に見られる。漏水等の状況を経過観察し、適切に維持管理することが望まれる。	
B 評価	 	
電気設備	事務室等、一部の照明器具がL E D化改修されている。今後も経過観察し必要に応じて器具類を交換することが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	処理場内の空調設備に不具合が発生しているため、空調機器更新の早期実施が望まれる。換気設備における給気ファンの雨水吹き込みの不具合など、現場状況を確認している。	
B 評価	 	

施設名称	清掃センター	構 造	R C 造 2 階建て
個別名称	粗大ごみ処理施設	竣工年度	昭和62(1987)年度
建物全景			
屋根・屋上	屋根は目視点検不可であるため、折版裏面から漏水等に不具合の有無を確認し、特に問題は見られないが経年による劣化が見られるため、経過観察し必要に応じて補修を行うことが望ましい。		
B 評価			
外壁	処理施設本体の外壁や金属部には経年による塗膜劣化等が見られ、付属棟のALC外壁面各所に破損、スチールシャッター等の発錆が見られる。		
C 評価			

個別名称	粗大ごみ処理施設	
内部仕上	処理施設本体の内部仕上げの経年による塗膜劣化等が見られ、付属棟ALC壁の破損、鉄骨梁の発錆が見られる。	
C 評価	 	
電気設備	照明器具は経年劣化が見られるが目立った劣化は見られない。経過観察し必要に応じて器具類を交換することが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	貯水槽は更新済みであり、大きな問題は見られない。	
B 評価	 	

施設名称	清掃センター	構 造	S 造 平屋建て
個別名称	リサイクルストックヤード	竣工年度	平成10(1998)年度
建物全景			
屋根・屋上	屋根は目視点検不可であるため、折版裏面から漏水等に不具合の有無を確認したが、特に問題は見られない。折版裏貼材の一部に剥離が見られる。		
A 評価	 		
外壁	鋼板面の一部に衝突痕が見られるが、著しい劣化は無く大きな問題は見られない。		
A 評価			

個別名称	リサイクルストックヤード	
内部仕上	屋根折板と外壁鋼板の裏張り材に剥離部分が見られる。また、鉄骨柱、梁の塗装に経年劣化が見られるが、大きな問題は見られない。	
A 評価		
電気設備		
	該当なし	
機械設備		
	該当なし	

施設名称	衛生センター	構 造	R C 造 2 階建て
個別名称	し尿処理施設	竣工年度	平成5(1993)年度
建物全景			
屋根・屋上	屋根鋼板面の塗膜に経年劣化が見られる。陸屋根面の防水は改修済みであり、大きな問題は見られない。		
B 評価	 		
外壁	外壁面のひび割れが多数見られ、一部のひび割れから内部への漏水痕が確認できる。また、外壁塗膜劣化によるチョーキング（白亜化現象）が見られる。躯体内部の劣化進行を防止するため、早期に外装改修を行うことが望ましい。		
C 評価	 		

個別名称	し尿処理施設	
内部仕上	処理場内部のひび割れが多数見られ、外壁面ひび割れからの漏水痕が見られる。外装改修と合わせて、ひび割れ補修を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
電気設備	照明器具の経年劣化が見られる。LED化を踏まえた改修を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	処理施設内部の換気設備の劣化が見られる。経過観察し順次更新を行うことが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	勤労青年センター	構 造	R C 造 2 階建て
個別名称	管理棟	竣工年度	昭和54(1979)年度
建物全景			
屋根・屋上	アスファルトシングル葺き面の経年劣化が見られる。また、陸屋根は一部漏水に伴う防水改修済みであるが、経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
外壁	全面的に外壁面塗膜の経年劣化及び汚損が見られる。また、縦樋の塗膜剥離が見られるため、全面的な改修が望ましい。		
B 評価	 		

個別名称	管理棟	
内部仕上	ビニル床タイルの剥離が目立ち、内装材に全面的な経年劣化が見られる。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価		
電気設備	部分的に照明器具はLED化されているが、中央市指定避難所の観点から順次LED化改修することが望ましい。その他、消防設備等の機器も点検整備されているが、旧型製品であるため必要に応じて更新していくことが望ましい。	
B 評価		
機械設備	給排水器具、衛生器具、空調設備の更新時期が経過しているため、経過観察し順次更新することが望ましい。	
B 評価		

施設名称	勤労青年センター	構 造	S 造 2 階建て
個別名称	体育館	竣工年度	平成17(2005)年度
建物全景			
屋根・屋上	屋根は目視点検不可のため内部側から漏水の有無を確認し、事務室やトイレ天井から部分的な漏水痕が確認できた。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
外壁	ALC外壁面及びRC外壁面の塗膜に経年劣化が見られる。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		

個別名称	体育館	
内部仕上	全面的に経年劣化が見られ、一部外壁面からの漏水も見られる。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
電気設備	アリーナ照明器具は部分的にLED化されている。その他、消防設備等の機器は点検整備されているが、旧型製品であるため必要に応じて更新していくことが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	衛生器具の洋式化など一部改修されている。中央市避難所指定の観点からも、今後も経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	老人福祉センター	構 造	R C 造 平屋建て
個別名称	老人福祉センター	竣工年度	昭和53(1987)年度
建物全景			
屋根・屋上	鋼板葺き屋根、陸屋根防水共、経年劣化が見られるが大きな問題は見られない。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
外壁	外壁塗装面の全面的な汚損が見られる。また、軒天の一部に鉄筋爆裂が見られるため、躯体保護の観点から、部分補修などの維持修繕が望ましい。		
B 評価	 		

個別名称	老人福祉センター	
内部仕上	全面的な経年劣化が見られるが大きな問題は見られない。経過観察し維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
電気設備	照明器具の経年劣化が見られる。その他、消防設備等の機器は点検整備されているが、旧型製品であるため必要に応じて更新していくことが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	大きな問題は見られない。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	第2公園	構 造	R C造 平屋建て
個別名称	管理棟	竣工年度	平成18(2006)年度
建物全景			
屋根・屋上	大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。		
A 評価			
外壁	外壁面に微細なひび割れが見られるが大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。		
A 評価			

個別名称	管理棟	
内部仕上	汚損が見られるが大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。	
A 評価	 	
電気設備	大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。	
A 評価	 	
機械設備	大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。	
A 評価	 	

3. 施設の利用状況

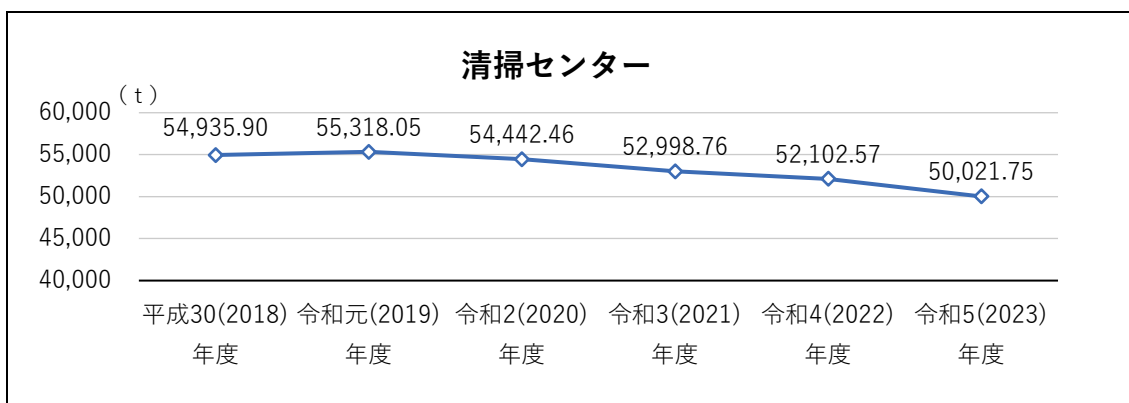
建築物各施設の各年度における利用状況は、総合管理計画で内訳を掲載していますが、ここでは令和5年度利用状況を含めた、施設ごとの推移を示します。

なお、利用状況は「第2公園管理棟」を除きます。

① 清掃センターの利用状況

清掃センターでは年間の一般廃棄物搬入量が約5万トンから5万5千トンで推移しており、僅かに減少傾向です。

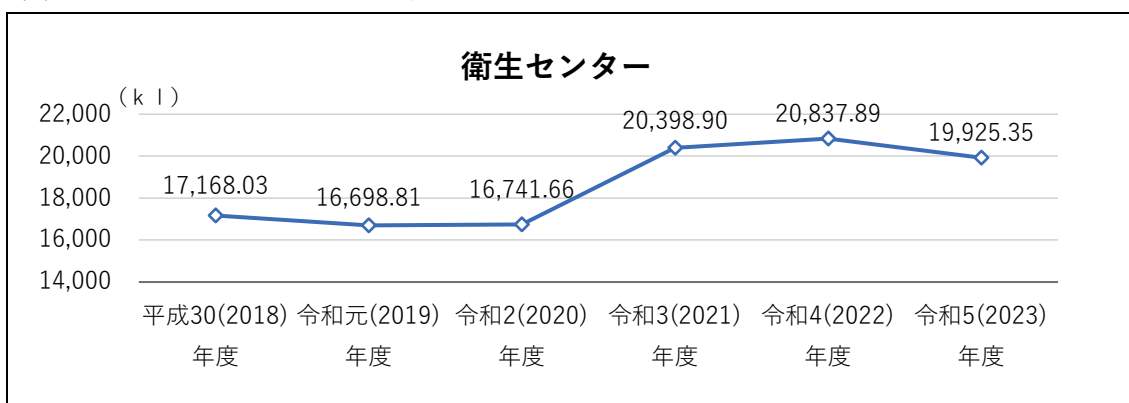
図4 清掃センターの一般廃棄物搬入量



② 衛生センターの生し尿、浄化槽汚泥搬入量

衛生センターの年間生し尿、浄化槽汚泥搬入量は、令和3(2021)年度から甲府市山間部などの下水道管設置不可能地域からの搬入を開始したことから増加しています。

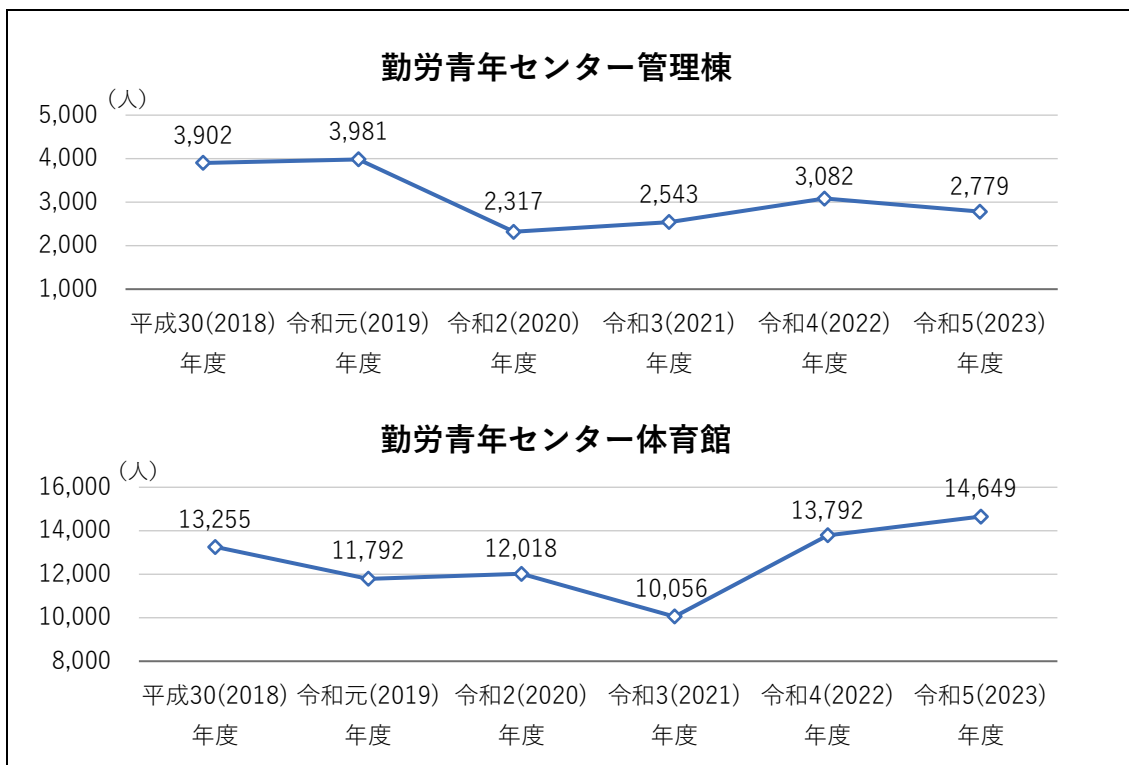
図5 衛生センターの生し尿、浄化槽汚泥搬入量



③ 勤労青年センターの利用状況

勤労青年センターの利用者数は、令和 2(2020)年度から令和 3(2021)年度に新型コロナウイルス感染症の流行により減少しました。管理棟は令和 4(2022)年度まで僅かに増加しましたが、利用団体の活動休止などにより令和 5 (2023)年度には再び減少に転じています。体育館は令和 3(2021)年度に減少しましたが、その後は増加傾向です。

図 6 勤労青年センターの利用状況

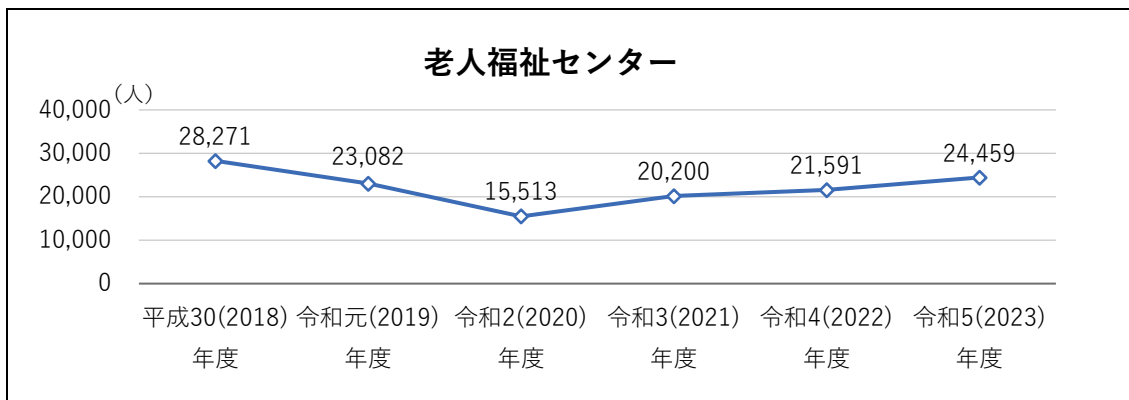


④ 老人福祉センターの利用状況

老人福祉センターの利用者数は、令和 2(2020)年度に新型コロナウイルス感染症の流行などで、主な利用者である高齢者の利用が減ったことにより減少しました。

その後は県外利用者が増えたこともあり増加傾向です。

図 7 老人福祉センターの利用状況



第2章 施設整備の基本方針

1. 長寿命化の実施方針

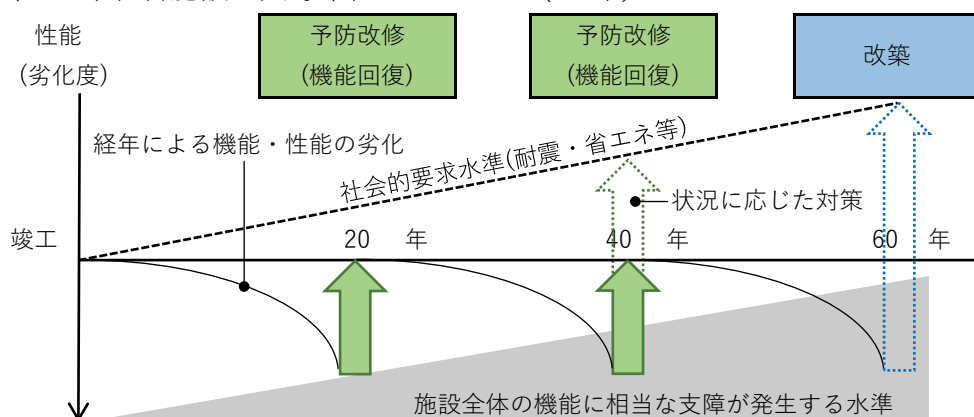
長期的な視点に立ち、コスト縮減や施設の維持管理に係る予算の平準化を図るため、対処療法的な維持管理から予防保全を考慮した計画的な維持管理へと管理手法の転換を行うなど、長寿命化に努めます。

2. 長寿命化対策の考え方

建築物は一般的に構造躯体や外装の改修により耐久性が向上し、長寿命化が図られます。しかしながら建物を機能させるためには、これ以外に内装や設備などを適時更新し適正な状態に保たなければなりません。従って、長寿命化にあたっては、構造躯体、外装、内装及び設備の全てを対象範囲として予防改修を行います。これにより、建物の使用年数は耐用年数を上回ることが可能となります。

また、予防改修では、施設の劣化状況に応じた機能回復に加え、使用状況等から施設の重要性を考慮し、省エネ化などの社会的要求水準を満たす対策も検討します。

図 8 本組合施設の長寿命化のイメージ（60年）



3. 対策優先順位の考え方

建築物は完成した時点から時間の経過と共に劣化が進行します。劣化の進行は部位により差があり、構造に重大な影響を与える場合もあるため、優先的に予防保全を実施すべき部位、あるいは、事後保全でも支障がない部位等、部位ごとの重要度を順位付けして取り組みます。

○対策優先順位の原則

- ✓ 築年数が経過している順に改修を実施します。
- ✓ 劣化状況の調査結果による「総合評価点」の低い施設から改善優先度の高い項目を中心とした改修を実施します。
- ✓ 更新費用を各年度に極力平準化するよう改修時期を振り分けます。

4. 整備の水準

基本的には、既存と同等以上の性能を有する機器類の更新とします。ただし、ランニングコスト低減を図るため、更新時には耐候性が高く耐用年数の長い材料や塗装、消費電力の少ない器具や機器を積極的に採用するものとします。

表 4 改修等の整備水準

機能	考え方
耐久性	・ 建物の目標使用年数に応じた躯体、仕上げ、設備等とする。 ・ トータルコストが低い部材等とする。
可変性	・ 用途変更や設備方式の変更、設備の追加、増築などを考慮した柔軟性の高い計画とする。
更新性	・ 標準品や汎用品などの更新が容易な部材等とする。 ・ 設備機器等の更新が容易な計画とする。
持続可能性	・ 高気密、高断熱、LED照明器具などの省エネルギー性能の高い計画とする。 ・ 再生可能エネルギーの利用など環境負荷低減に努める。 ・ 再生資材、再生可能な材料の使用に努める。 ・ バリアフリー等のユニバーサルデザインに配慮する。
メンテナンス性	・ 清掃や点検、消耗品の交換等の維持管理が効率的に実施できる設計とする。

5. 点検の方針

建物の性能及び状態を適切に維持し続けるためには、計画的な点検の実施が必要です。建築基準法第8条では、建築物等の維持保全について「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」と定めています。

点検には、法律によって一定期間毎に行うことを義務付けられている法定点検を含む定期点検と、それ以外に施設管理者等が建築物の異常・劣化を目視等にて調査する日常点検があります。定期点検は、機能・性能の維持に欠かせず計画的に実施する必要があります。また、日常点検についても、不具合箇所の早期発見が重要であるため、定期点検と同様に実施する必要があります。いずれも機能・性能の維持には欠かせないことから、計画的かつ確実に実施する必要があります。

建築物及び建築設備の日常点検、定期点検を実施し、点検の結果、異常があった場合は更に調査・診断を行い、必要に応じて維持修繕を行います。

第3章 施設の長期保全計画

1. 対策の内容と実施時期

本組合の保有施設のうち清掃センターは、令和 12(2030)年度末に現状施設を廃止し、新施設への移管が予定されていることから、最小限必要な修繕に留めます。

勤労青年センター管理棟及び体育館は、各種団体の活動など利用状況を考慮し今後も定期的な修繕を実施します。また、中央市指定避難所にも位置づけられているため、避難所機能を維持していく必要もあります。

また、老人福祉センターは、地域の高齢者にとって必要不可欠な施設であり、利用頻度がとても高い施設です。清掃センターの移管に伴い、排熱利用した温泉を有する老人福祉センターは、加温用ボイラーを含めた改修計画とします。

その他施設においても持続可能なサービスを提供し、かつ長寿命化を図るため、前述の日常点検・定期点検による不良箇所の早期発見と修繕により、軽微な事象の内に対応する予防保全を図ります。日常的な維持管理により、大規模な更新に至る前に修繕を行い、建築物の性能維持・向上を目指し、長寿命化と共にライフサイクルコストの低減に努めます。

2. 長寿命化における目標使用年数の考え方

建築物の耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和 43 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号)」から、本組合の保有施設では鉄筋コンクリート造の事務所 50 年、鉄骨造の体育館等 34 年となりますが、実際の建物使用の限界とはなりません。

目標使用年数を設定するにあたり「建築物の耐久計画に関する考え方」(日本建築学会 著)によれば、鉄筋コンクリート造建物の目標使用年数は 50~80 年とされています。「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)の使用年数を参考に、建築物の望ましい目標使用年数をそれぞれ下表により設定します。

表 5 用途・構造に応じた望ましい目標使用年数の級

	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造		
	高品質の場合	普通品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨
			高品質の場合	普通品質の場合	
学校・庁舎	Y o 100 以上	Y o 60 以上	Y o 100 以上	Y o 60 以上	Y o 40 以上
住宅・事務所・病院	Y o 100 以上	Y o 60 以上	Y o 100 以上	Y o 60 以上	Y o 40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y o 100 以上	Y o 60 以上	Y o 100 以上	Y o 60 以上	Y o 40 以上
工場	Y o 100 以上	Y o 25 以上	Y o 100 以上	Y o 25 以上	Y o 25 以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会 著）

表 6 級に応じた目標使用年数

級	目標使用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y o 100	100 年	80 ～ 100 年	80 年
Y o 60	60 年	50 ～ 80 年	50 年
Y o 40	40 年	30 ～ 50 年	30 年
Y o 25	25 年	20 ～ 30 年	20 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会 著）

「表 5 用途・構造に応じた望ましい目標使用年数の級」から、用途ごとの目標使用年数の級を設定し、「表 6 級に応じた目標使用年数」から導いた年数を、現状施設の経過年数や劣化状況等、総合的に判断して目標使用年数を設定します。

本組合の対象建物はすでに築 40 年を超過しているものもあり、これまで大規模改修を実施していません。今後は予防保全を図りながら施設の維持管理を行っていくものとし、目標使用年数 50 年～80 年の範囲から代表値 60 年を目標使用年数と定めます。

表 7 構造別の目標使用年数

鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
60 年	60 年

第4章 保全実施計画

1. 対策の内容

① 清掃センター

清掃センター内の各施設は令和 12(2030)年度末の廃止まで現状施設の機能維持に努めるものとし、建物施設の保全を行います。

可燃物処理施設は、平成 25(2013)年度から平成 27(2015)年度に基幹的設備改良工事にて大規模修繕が行われ、定期的な保守点検整備が実施されていることから、現状においては大きな問題は見られません。ただし、建築設備における空調機器関連に不具合が生じていることから修繕を計画します。その他、施設運用に支障となる不具合等、点検結果に基づき修繕を実施していきます。

粗大ごみ処理施設は、外壁や内部仕上げ等の劣化が目立ちますが、運用上で直ちに修繕を必要とする状況が見られないため、今後も現状維持に努め、点検結果に基づき修繕を実施していきます。

リサイクルストックヤードは、全面的にほぼ健全な状況であるため、今後も現状維持に努めます。

② 衛生センター

衛生センターは築後 31 年が経過しており、屋根・外壁面に経年劣化が見られ、特に外壁面にはひび割れが多数発生しており、一部に漏水が生じています。

これらの劣化を踏まえ、早期に点検結果を考慮した予防保全を実施します。

なお、し尿処理に係る処理装置等設備の維持管理は別途「衛生センター 精密機能検査報告書」に基づくものとします。

③ 勤労青年センター

勤労青年センターは管理棟、体育館とも築 40 年以上経過していますが、これまで大規模な改修が実施されておらず外装、内装、設備等の経年劣化が見られます。直ちに修繕を必要とする劣化は見られませんが、点検結果を考慮した予防改修を実施します。

④ 老人福祉センター

老人福祉センターは清掃センターの排熱を利用して加温した温泉を利用しています。しかし、令和 12(2030)年度末の清掃センター廃止に伴い、加温用ボイラー改修などが必要になります。

その他、施設の外装、内装、設備等の経年劣化の状況を踏まえ、点検結果を考慮した予防改修を実施します。

⑤ 第2公園管理棟

第2公園管理棟は築後18年が経過していますが、特に大きな劣化の兆候は見られません。今後は長寿命化の観点から、目標使用年数に応じて定期的な予防保全を実施していきます。

2. 今後の維持修繕計画

① 今後の維持修繕コスト（長寿命化型）

◆ 前提条件・試算条件

- 1) 令和12(2030)年度末に廃止する清掃センターの取り壊しに係るコストは、他の事例から概算額を廃止後5年間に均等分配して計上します。
- 2) 改築は事業費を2年間に均等分配して計上します。
- 3) 予防改修、部位修繕は事業費を単年度で計上します。
- 4) 清掃センターを除く他の施設は、「第2章 施設整備の基本方針」で示した目標使用年数60年の周期を基本に、各年度へ工事が集中しないよう平準化を図る計画とします。
- 5) 清掃センターを除いた他の施設の維持修繕コストは「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」によるLCC計算プログラムを参考にした単価設定により計上します。

◆ 試算結果

本計画期間29年間（令和7(2025)年度から令和35(2053)年度）における建築物の維持修繕コストは総額約51.4億円が見込まれます。

令和7(2025)年度から令和16(2034)年度の10年間は、清掃センター施設の取り壊し、その他施設の予防改修等を含め約25.8億円が見込まれます。

令和17(2035)年度から令和26(2044)年度の10年間は、老人福祉センター及び勤労青年センター管理棟、体育館が築60年を経過するため改築とし、その他施設の修繕を含め約17.7億円が見込まれます。

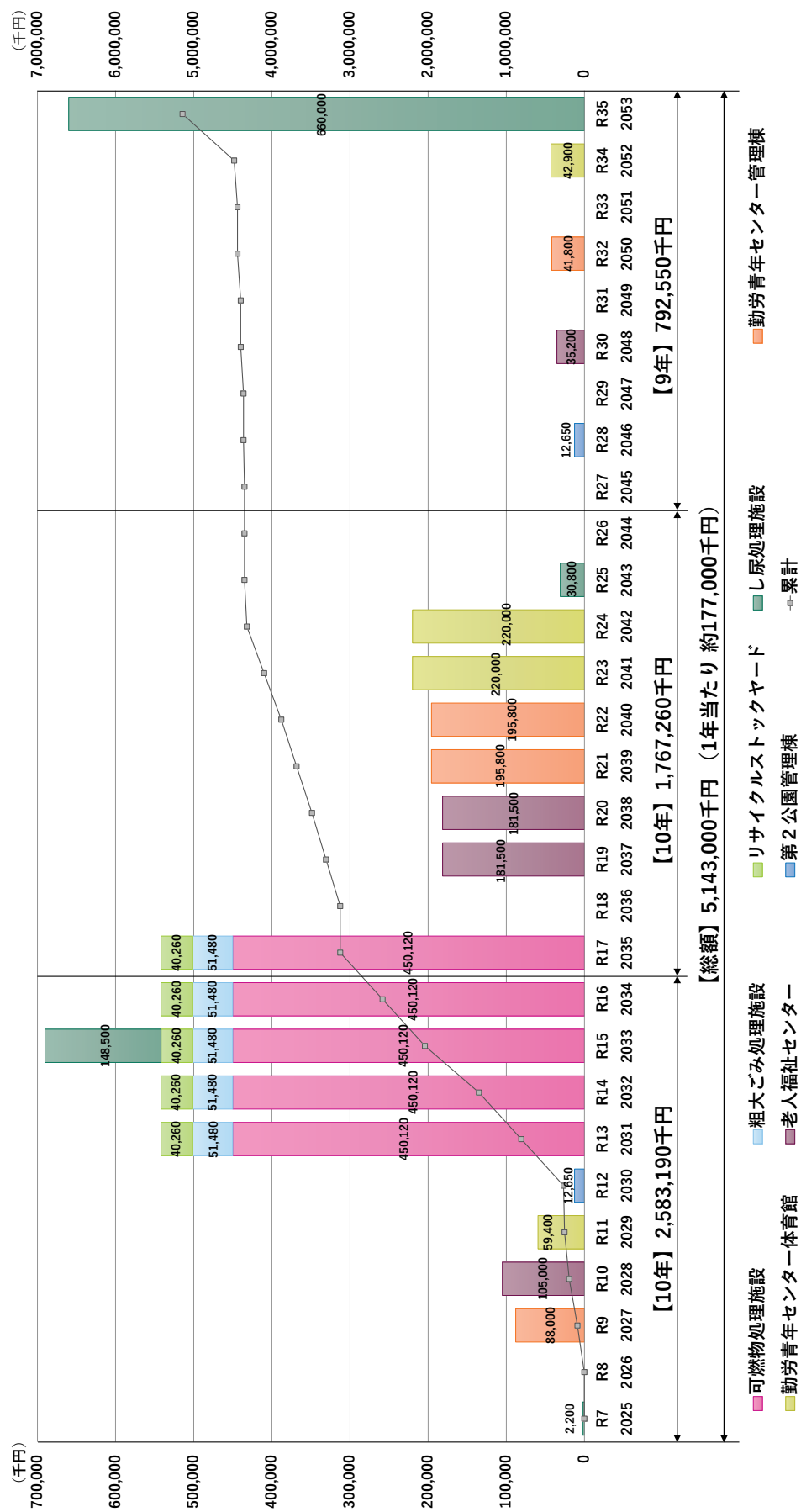
令和27(2045)年度から令和35(2053)年度の9年間は、し尿処理施設が築60年を経過するため改築とし、令和35(2053)年度から令和36(2054)年度2年間のうち、計画期間内の事業費約6.6億円と、その他施設の修繕を含め約7.9億円が見込まれます。

本組合の厳しい財政状況から、毎年度の維持修繕コストを更に抑えていくことが必要であり、施設劣化調査の結果や近年の利用状況を考慮し、1年当たりのコストを平準化していくことが必要です。

表 8 今後の維持修繕計画表（長寿命化型）

施設名称	個別名称	建築 年度	10年										10年										9年										計 (百万円)
			R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049	R32 2050	R33 2051	R34 2052	R35 2053		
清掃センター	可燃物処理施設	平成8 (1996)											令和13(2031)年度から新施設へ移管 旧施設取り壊しに係る「解体設計」及び「解体工事」 約2,251,600千円																		2,250.6		
	粗大ごみ処理施設	昭和62 (1987)											令和13(2031)年度から新施設へ移管 旧施設取り壊しに係る「解体設計」及び「解体工事」 約257,400千円																		257.4		
	リサイクル ストックヤード	平成10 (1998)											令和13(2031)年度から新施設へ移管 旧施設取り壊しに係る「解体設計」及び「解体工事」 約201,300千円																		201.3		
衛生センター	し尿処理施設	平成5 (1993)	築32年 部位 修繕 2,200									築40年 予防 改修 148,500								築50年 部位 修繕 30,800										築60年 改 築 660,000	841.5		
勤労青年センター	管理棟	昭和54 (1979)			築48年 予防 改修 88,000											築60年 改 築 195,800	築61年 改 築 195,800										築10年 部位 修繕 41,800					521.4	
	体育館	昭和55 (1980)				築50年 予防 改修 59,400											築62年 改 築 220,000	築63年 改 築 220,000										築10年 部位 修繕 42,900				542.3	
老人福祉センター	老人福祉センター	昭和53 (1978)			築50年 予防 改修 105,000										築59年 改 築 181,500	築60年 改 築 181,500								築10年 部位 修繕 35,200							503.2		
第2公園	管理棟	平成18 (2006)									築24年 予防 改修 12,650												築40年 予防 改修 12,650								25.3		
1年計			2,200	0	88,000	105,000	59,400	12,650	541,860	541,860	690,360	541,860	541,860	0	181,500	181,500	195,800	195,800	220,000	220,000	30,800	0	0	0	12,650	0	35,200	0	41,800	0	42,900	660,000	5,143.0
10年(9年)計			2,583,190千円										1,767,260千円										792,550千円										
29年計			5,143,000千円																														
			改築										予防改修										部位修繕										

図 9 今後の維持修繕コスト（長寿命化型）



② 今後の維持修繕コスト（実施計画）

実施にあたっては、「①今後の維持修繕コスト（長寿命化型）」の試算結果によると、清掃センターの取り壊しに係るコストに加え、今後 10 年間に計画する予防改修や改築に係るコストが大きくなるため、実施計画では 1 年当たりのコストを抑えた計画とします。

◆ 前提条件・試算条件

- 1) 令和 12(2030)年度末に廃止する清掃センターの取り壊しに係るコストは、他の事例から概算額を廃止後 5 年間に均等分配して計上します。
- 2) 改築、予防改修は事業費を 3 年間に均等分配して計上します。
- 3) 部位修繕は事業費を単年度で計上します。
- 4) 施設の劣化状況と利用状況を踏まえ、目標使用年数 60 年を基本に、各年度へ工事が集中しないよう平準化を図る計画とします。
- 5) 清掃センターを除いた他の施設の維持修繕コストは「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」による LCC 計算プログラムを参考にした単価設定により算出します。

◆ 試算結果

本計画期間 29 年間（令和 7(2025)年度から令和 35(2053)年度）における建築物の維持修繕コストは総額約 48.7 億円（1 年当たり約 1.7 億円）が見込まれます。

令和 7(2025)年度から令和 16(2034)年度の 10 年間は、清掃センター施設の除却、その他施設の予防改修等を含め約 24.3 億円となります。

令和 17(2035)年度から令和 26(2044)年度の 10 年間は、老人福祉センター及び勤労青年センター管理棟、体育館が築 60 年を経過するため改築とし、その他施設の修繕を含め約 16.1 億円となります。

令和 27(2045)年度から令和 35(2053)年度の 9 年間は、し尿処理施設が築 60 年を経過するため改築とし、令和 35(2053)年度から令和 37(2055)年度のうち、計画期間内約 4.4 億円と、その他施設の修繕を含め約 8.3 億円となります。

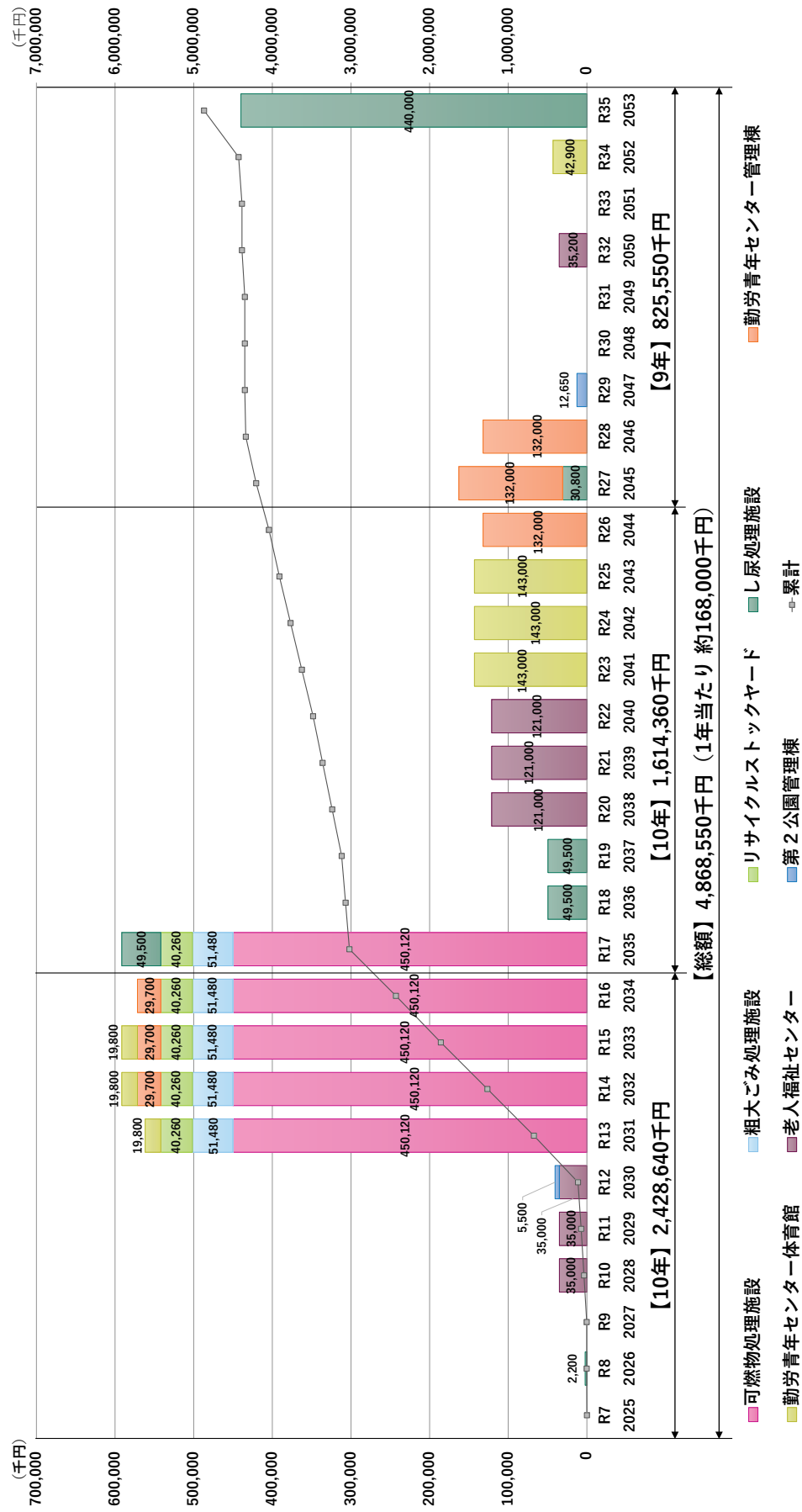
現状を考慮して各年度の工事を極力平準化した場合、衛生センター改築コスト 2 年分が計画期間外へ先送りされ、長寿命化型の 29 年間の維持修繕コスト約 51.4 億円に比べ約 5 %程度の縮減となります。

また、予防改修等の計画的な修繕を実施することで 60 年以上の延命化が可能となります。本計画は定期的に見直し、施設の劣化状況や利用状況を考慮した対策をその都度検討していくことが必要です。

表 9 今後の維持修繕計画表 (実施計画)

施設名称	個別名称	建築 年度	10年										10年										9年										計 (百万円)
			R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049	R32 2050	R33 2051	R34 2052	R35 2053		
清掃センター	可燃物処理施設	平成8 (1996)											令和13(2031)年度から新施設へ移管 旧施設取り壊しに係る「解体設計」及び「解体工事」 約2,250,600千円																		2,250.6		
	粗大ごみ処理施設	昭和62 (1987)											令和13(2031)年度から新施設へ移管 旧施設取り壊しに係る「解体設計」及び「解体工事」 約257,400千円																		257.4		
	リサイクル ストックヤード	平成10 (1998)											令和13(2031)年度から新施設へ移管 旧施設取り壊しに係る「解体設計」及び「解体工事」 約201,300千円																		201.3		
衛生センター	し尿処理施設	平成5 (1993)		第33年 部位 修繕 2,200									第42年 第43年 第44年 予防 予防 予防 改修 改修 改修 49,500 49,500 49,500								第52年 部位 修繕 30,800							第60年 改 築 440,000	621.5				
	管理棟	昭和54 (1979)										第53年 第54年 第55年 予防 予防 予防 改修 改修 改修 29,700 29,700 29,700								第65年 第66年 第67年 改 築 132,000 132,000 132,000								3年間の合計 1,320,000千円 ・ 既存建物解体費 約90,000千円 ・ 改築費 約1,230,000千円	485.1				
勤労青年センター	体育館	昭和55 (1980)							第52年 第53年 第54年 予防 予防 予防 改修 改修 改修 19,800 19,800 19,800										第62年 第63年 第64年 改 築 143,000 143,000 143,000										第9年 部位 修繕 42,900	531.3			
	老人福祉センター	昭和53 (1978)						第50年 第51年 第52年 予防 予防 予防 改修 改修 改修 35,000 35,000 35,000																					第10年 部位 修繕 35,200	503.2			
第2公園	管理棟	平成18 (2006)							第25年 部位 修繕 5,500																							18.2	
	1年計		0	2,200	0	35,000	35,000	40,500	561,660	591,300	591,300	571,560	591,360	49,500	49,500	121,000	121,000	121,000	143,000	143,000	143,000	132,000	162,800	132,000	12,650	0	35,200	0	42,900	440,000	4,868.6		
10年(9年)計			2,428,640千円										1,614,360千円										825,550千円										
29年計			4,868,550千円																														
			改築										予防改修										部位修繕										

図 10 今後の維持修繕コスト（実施計画）



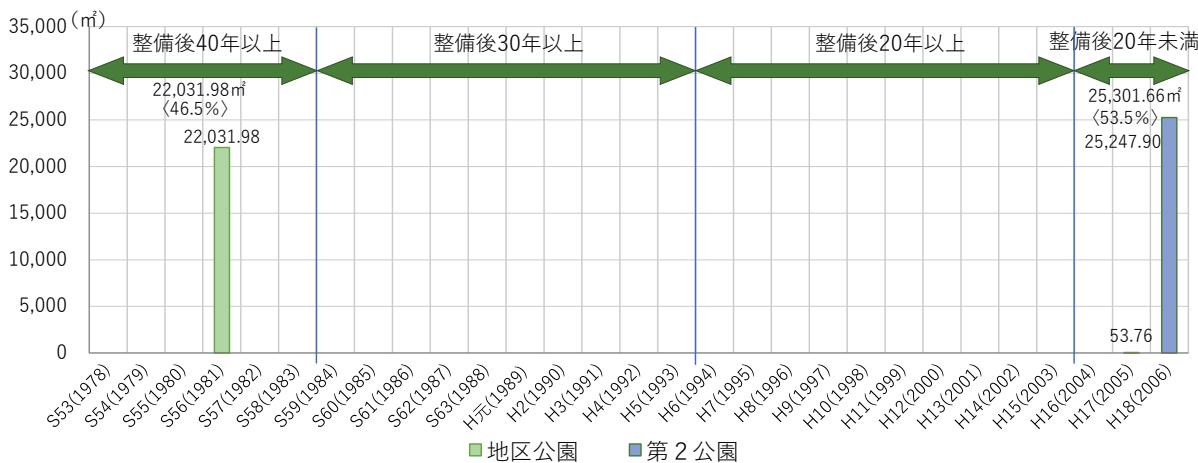
第二編 公園

第 1 章 施設の実態把握

1. 対象施設の状況

本計画の公園施設は、地区公園各施設が整備後 40 年以上経過しており、第 2 公園各施設は整備後 20 年未満です。

図 11 公園の年度別整備面積



2. 劣化状況調査

① 劣化状況調査の方法

公園の屋外施設は、「公園施設長寿命化計画策定指針(案)【改訂版】(国土交通省都市局 公園緑地・景観課)平成 30 年 10 月」を参考に、各種コート舗装、固定器具、その他土木構造物等の目視調査を行います。

② 健全度評価

健全度は、施設ごとの劣化状況に応じて A～D までの 4 段階で評価します。

表 10 公園施設の健全度評価基準

評価	評価基準
A	- 全体的に健全である。 - 緊急の補修の必要はないため、日常の維持保全で管理するもの。
B	- 全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。 - 全体的に補修の必要はないが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。
C	- 全体的に劣化が進行している。 - 現時点では重大な事故につながらないが、利用し続けるためには部分的な補修、もしくは更新が必要なもの。
D	- 全体的に顕著な劣化である。 - 重大な事故につながるおそれがあり、利用禁止あるいは、緊急な補修、もしくは更新が必要とされるもの。

出典：公園施設長寿命化計画策定指針(案)【改訂版】

(国土交通省都市局 公園緑地・景観課) 平成 30 年 10 月

③ 緊急度判定

健全度判定の結果に基づき、修繕、更新等対策の緊急度を「高」「中」「低」の3段階で判定します。緊急度判定では、健全度評価のほか施設利用者数や災害時の避難場所指定の有無、地域ニーズへの対応等の考慮すべき事項を踏まえ、施設の重要性から判定します。

表 11 緊急度判定基準

緊急度「高」	・健全度判定が「D」の施設 ・健全度判定が「C」のうち、考慮する事項から早期に更新等の対策を講じる必要がある施設
緊急度「中」	・健全度判定が「C」の施設のうち、優先度は低いが補修もしくは更新を必要とする施設
緊急度「低」	・健全度判定が「A」または「B」の施設で、早急な対策が必要ではなく、適切な時期に対策を講じる施設

図 12 緊急度判定フロー

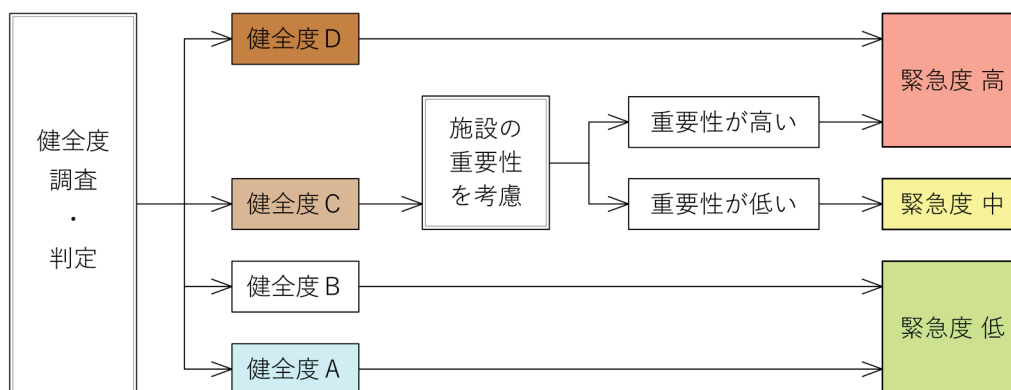


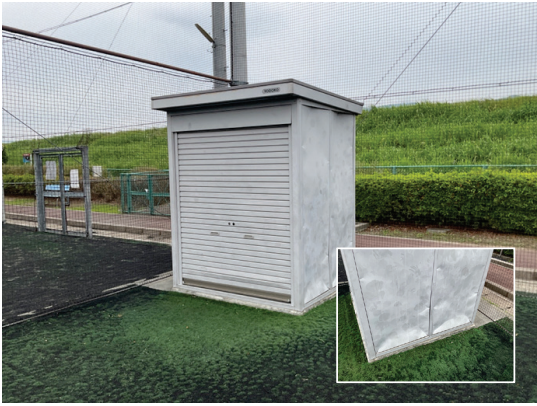
表 12 公園施設の健全度評価及び緊急度判定一覧表

施設名称	個別名称	構造	面積 (㎡)	竣工年	経過 年数	健全度評価							緊急度 判定
						舗装	競技 設備	フェンス 防球 ネット等	シェルター 物置 四阿	屋外 トイレ	電気 設備	機械 設備	
勤労青年センター	テニスコート	人工芝	約3,700	平成17(2005)	19	B	B	B	B	—	B	B	緊急度 低
	フットサルコート	人工芝	約2,900	平成17(2005)	19	B	B	B	B	—	—	—	緊急度 低
	多目的広場	人工芝	約1,500	平成17(2005)	19	B	—	—	B	—	—	—	緊急度 低
	第2公園 グラウンド	クレイ	約13,000	平成18(2006)	18	B	A	A	B	—	B	—	緊急度 低
地区公園	地区公園	—	22,024.69	昭和56(1981)	43	B	—	—	C	B	B	B	緊急度 中
第2公園	第2公園	—	25,233.00	平成18(2006)	18	B	—	—	B	B	B	B	緊急度 低

施設名称	勤労青年センター	構 造	人口芝
個別名称	テニスコート	竣工年度	平成17(2005)年度
舗装	経年劣化が見られるが使用上の問題は見られない。修繕周期により維持管理を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
競技設備	ネット支柱及びネットに大きな問題は見られない。審判台の座面に剥離が見られるため座面交換が望ましいが、使用上の問題は見られない。		
B 評価	 		
フェンス 防球ネット	コート周囲のフェンスに大きな問題は見られない。フェンス周囲に設置された樹脂ネットは経年劣化が見られ、一部が破損しているため、経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		

個別名称	テニスコート	
シェルター 物置	シェルターは本体支柱、屋根材とも塗膜に経年劣化が見られる。樹脂製竖樋が破損しているため、破損防止のため鋼製竖樋へ交換することが望ましい。 物置は鋼板面一部に変形が見られるが、使用上の問題は見られないため、経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
電気設備	大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。	
B 評価		
機械設備	水飲み場の水栓から発錆が見られる。給水配管を含めて修繕を検討することが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	勤労青年センター	構 造	人口芝
個別名称	フットサルコート	竣工年度	平成17(2005)年度
舗装	コート2面（A・B）のうち人工芝の劣化が激しいAコートは、令和6年度に人工芝の張り替えを予定している。		
C 評価			
競技設備	ゴール及びネットの経年劣化が見られるが大きな問題は見られない。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価			

個別名称	フットサルコート	
防球ネット	防球ネット経年劣化により一部破損、補修痕が見られる。経過観察し状況に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
シェルター 物置	シェルターは本体支柱、屋根材とも塗膜に経年劣化が見られる。樹脂製縦樋は全てが破損しているため、破損防止のため鋼製縦樋へ交換することが望ましい。 物置は、側面鋼板が変形しているが使用上の問題は見られないため、経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	   	

施設名称	勤労青年センター	構 造	人口芝
個別名称	多目的広場	竣工年度	平成17(2005)年度
舗装	経年劣化が見られるが使用上の問題は見られない。修繕周期により維持管理を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
シェルター物置	シェルターは本体支柱、屋根材とも塗膜に経年劣化が見られる。樹脂製縦樋が破損しているため、破損防止のため鋼製縦樋へ交換することが望ましい。 物置は、各部の鋼板面に変形、発錆が見られるため、経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		

施設名称	勤労青年センター	構 造	クレイ
個別名称	第2公園グラウンド	竣工年度	平成18(2006)年度
舗装	大きな問題は見られない。修繕周期により維持管理を行うことが望ましい。		
B 評価			
競技設備	バックネット、サッカーゴール等、大きな問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。		
A 評価			
防球ネット	防球ネット、フェンス扉共に大きな問題は見られない。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
A 評価			

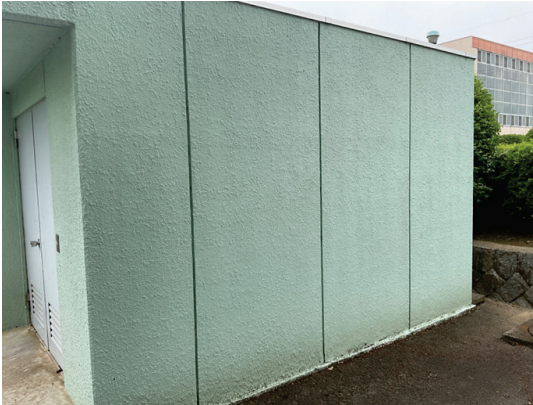
個別名称	第2公園グラウンド	
シェルター 物置	シェルターの屋根（ポリカーボネート）破損が各所に見られる。野球ボールなどの衝撃によるものと考えられるため、破損しにくい材質に改修することが望ましい。	
B 評価	 	
電気設備	夜間照明器具のLED化は未実施であるため、省エネ化、維持管理費用の縮減の観点から、LED化への更新が望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	地区公園	構 造	—
個別名称	地区公園	竣工年度	昭和56(1981)年度
舗装	園内の植栽、通路等は定期的な維持保全がなされており大きな問題は見られない。		
B 評価	 		
シェルター パーゴラ等	パーゴラやシェルターの破損、鉄部の塗膜劣化等が見られる。 今後の維持管理の観点から、撤去や維持修繕等の整備を検討する必要がある。		
C 評価	   		

個別名称	地区公園	
ベンチ	木製ベンチの破損が見られる。 今後の維持管理の観点から、撤去や維持修繕等の整備を検討する必要がある。	
C 評価	 	
電気設備	夜間照明器具、外灯器具のLED化は未実施であるため、省エネ化、維持管理費用の縮減の観点から、LED化への更新が望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	廃止や使用できない水飲場が各所にあるため、今後の維持管理の観点から撤去や維持修繕等の整備を検討する必要がある。	
B 評価	 	

施設名称	地区公園	構 造	R C 造 平屋建て
個別名称	北側屋外トイレ	竣工年度	平成17(2005)年度
建物全景			
屋根・屋上	防水シートのトップコートが剥離しているため、早期の維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	 		
外壁	大きな問題は見られない。		
B 評価	 		

個別名称	北側屋外トイレ	
内部仕上	壁面一部に塗膜剥離が見られる。	
B 評価	 	
電気設備	照明器具の汚損、外部コンセントの部分破損等が見られる。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	衛生陶器は健全であるが、大便器の配置とトイレブースの開き勝手に支障が見られるため改善することが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	地区公園	構 造	R C 造 平屋建て
個別名称	南側屋外トイレ	竣工年度	平成17(2005)年度
建物全景			
屋根・屋上	防水シートのトップコートが剥離しているため、早期の維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価			
外壁	大きな問題は見られない。		
B 評価	 		

個別名称	南側屋外トイレ	
内部仕上	壁面一部に塗膜剥離が見られる。	
B 評価	 	
電気設備	照明器具の汚損等が見られる。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	特に問題は見られない。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	地区公園	構 造	W造 平屋建て
個別名称	四阿	竣工年度	昭和56(1981)年度
上屋本体	柱脚金物部分の木柱に腐食が見られる。経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
C 評価	     		

施設名称	第2公園	構 造	—
個別名称	第2公園	竣工年度	平成18(2006)年度
舗装	園内の植栽は定期的な維持保全がされており特に問題は見られない。また、園路のカラー舗装材が剥離している箇所が広範囲に見られる。使用上の問題はないが、経過観察し必要に応じて維持修繕を行うことが望ましい。		
B 評価	     		

個別名称	第2公園	
ベンチ	木製ベンチは塗装の経年劣化が見られる。 今後の維持管理の観点から、撤去や維持修繕等の整備を検討する必要がある。	
B 評価	 	
電気設備	外灯器具、変電設備に大きな問題は見られない。 経過観察し維持管理を行うことが望ましい。	
B 評価	 	
機械設備	外水飲場の給排水設備に大きな問題は見られない。 経過観察し維持管理を行うことが望ましい。	
B 評価	 	

施設名称	第2公園	構 造	W造 平屋建て
個別名称	四阿・シェルター	竣工年度	平成18(2006)年度
上屋本体	経年による塗膜劣化等が見られるが、特に問題は見られない。経過観察し維持管理を行うことが望ましい。		
B 評価	     		

3. 施設の利用状況

公園各施設の各年度における利用状況は、総合管理計画で内訳を掲載していますが、ここでは令和5年度利用状況を含めた施設ごとの推移を示します。

令和2(2020)年度から令和3(2021)年度にかけて、新型コロナウイルス感染症の流行により利用者が僅かに減少し、その後は増加しましたが、令和5(2023)年度にテニスコートとフットサルコートの利用者が再び減少しています。

なお利用状況は、「地区公園」と「第2公園」及びその関連施設を除きます。

図 13 勤労青年センター テニスコートの利用状況

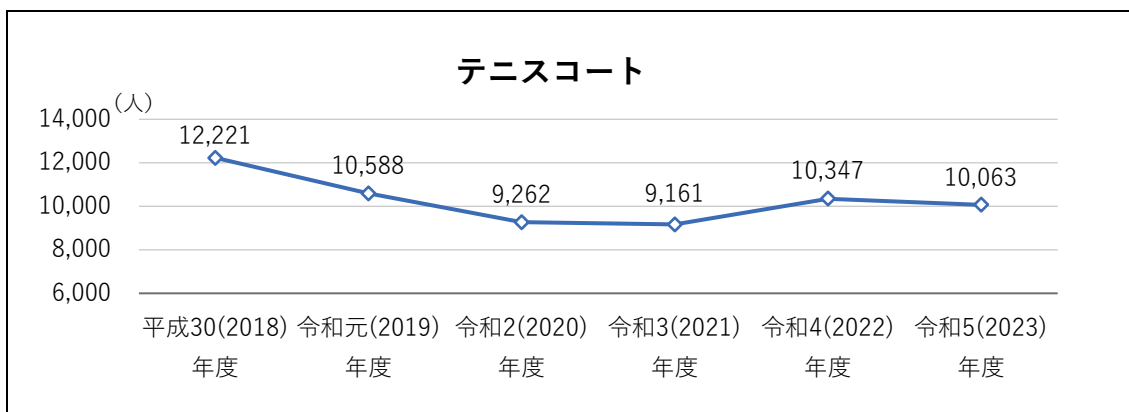


図 14 勤労青年センター フットサルコートの利用状況

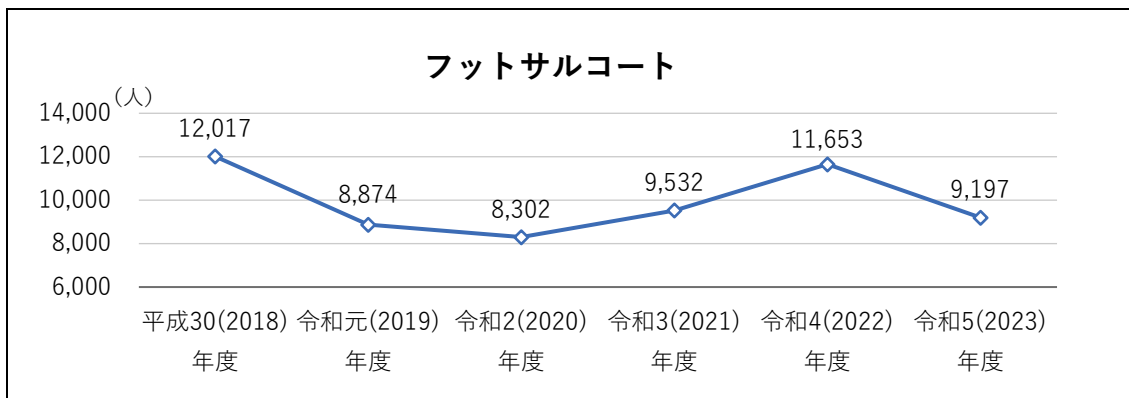
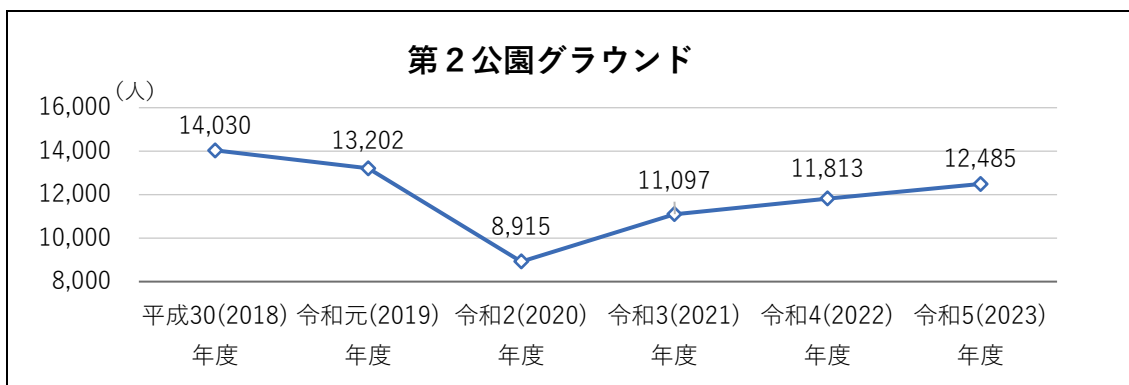


図 15 勤労青年センター 第2公園グラウンドの利用状況



第2章 施設整備の基本方針

1. 長寿命化の実施方針

公園施設は、コスト縮減や施設の維持管理に係る予算の平準化を図るため、計画的な大規模修繕や日常的な維持管理を実施し長寿命化に努めます。

2. 長寿命化対策の考え方

公園施設に係る部位の多くは常に屋外環境にさらされ、部位により劣化の進行に差が生じます。

公園施設の基本的な管理方針は、日常点検や定期点検により劣化や故障の兆候を早期に発見し、問題が大きくなる前に補修、更新を行う「予防保全型管理」と、日常点検や定期点検により、劣化や損傷、異常、故障が確認され、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去、更新を行う「事後保全型管理」とします。

利用頻度が比較的高いテニスコートやフットサルコート、第2公園グラウンド等の運動施設や、四阿、シェルター、ベンチなどの休憩施設は、「予防保全型管理」とします。駐車場、園路舗装や縁石、耐久性が高い石積みなどの法令上の定期点検が不要な設備等は「事後保全型管理」とします。

図 16 予防保全型管理と補修、更新時期の考え方

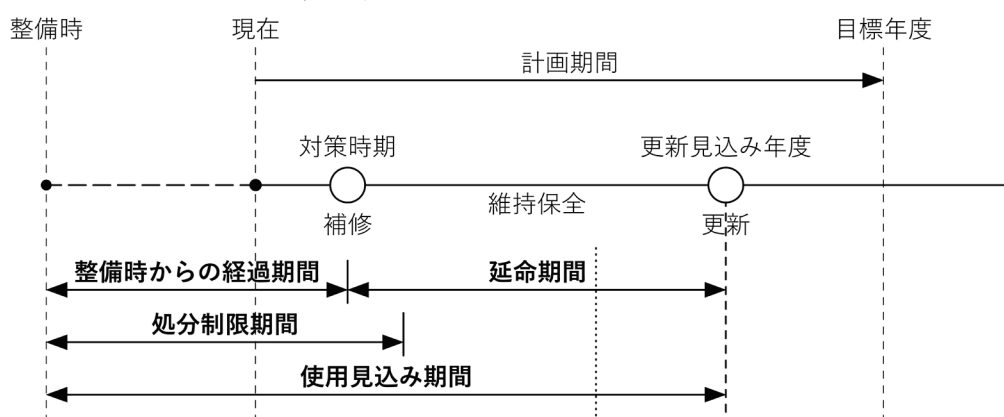
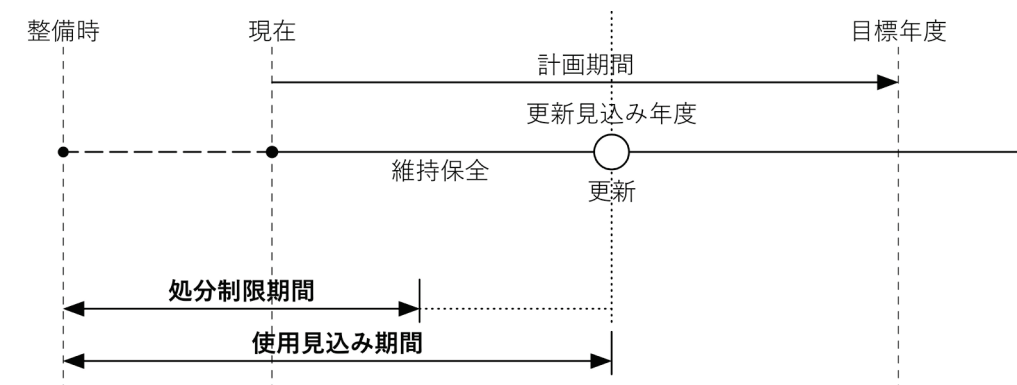


図 17 事後保全型管理と更新時期の考え方



3. 対策優先順位の考え方

建築物と同様に、公園施設においても時間の経過と共に劣化が進行します。劣化が進行し優先的に予防保全を実施すべき部位、あるいは事後保全でも支障がない部位等、重要度を考慮した保全に取り組みます。

○対策優先順位の原則

- ✓ 劣化状況調査による健全度評価及び緊急度判定から、改善優先度の高い部位から改修を実施します。
- ✓ 運動施設は維持管理周期に則り、予防保全を実施します。
- ✓ 更新費用を各年度に極力平準化するよう改修時期を振り分けます。

4. 整備の水準

既存と同等以上の仕様を基本とし更新します。ただし、ランニングコスト低減を図るため、更新時には耐候性が高く耐用年数の長い材料や、消費電力の少ない機器や器具を積極的に採用するものとします。

表 13 改修等の整備水準

機能	考え方
耐久性	・施設の目標使用年数に応じた仕上げ、設備等とする。 ・トータルコストが低い部材等とする。
更新性	・標準品や汎用品などの更新が容易な部材等とする。 ・設備機器等の更新が容易な計画とする。
持続可能性	・ＬＥＤ照明などの省エネルギー性能の高い計画とする。 ・再生資材、再生可能な材料の使用に努める。 ・バリアフリー等のユニバーサルデザインに配慮する。
メンテナンス性	・清掃や点検、消耗品の交換等の維持管理が効率的に実施できる設計とする。

5. 点検の方針

公園施設の状態や機能を適切に維持し続けるために、日常点検を実施します。

日常点検は、施設管理者等が各施設の異常や劣化状況を目視等で調査し、不具合箇所を早期発見することが重要であり、施設の維持管理には欠かせないことから、継続的に実施する必要があります。

点検の結果、異常がある場合は、専門業者等と協力して詳細調査・診断を行い、必要に応じて維持修繕を実施します。

第3章 施設の長期保全計画

1. 対策の内容と実施時期

公園施設は、前述の日常点検による不良箇所の早期発見と修繕により、軽微な事象の内に対応する予防保全を図ります。日常的な維持管理により、大規模な更新に至る前に修繕を行い、施設状態の維持・向上を目指し、長寿命化と共にライフサイクルコストの低減に努めます。

テニスコートやフットサルコート、第2公園グラウンド等の運動施設を15～20年周期で部分改修または全面改修を行います。

また、夜間照明のLED化による省エネルギー化など、維持管理費用縮減の観点から有効となる改修を早期に計画します。

その他の施設においては、維持管理に努め日常点検による不良箇所など、適宜修繕または更新を行います。

2. 長寿命化における目標使用年数の考え方

公園施設の長寿命化における目標使用年数の設定は、使用されている材料や構造、環境条件、使用頻度等により異なりますが、定期的なメンテナンスにより長寿命化に繋がります。施設ごとに全面改修または部分改修を必要とするまでの目標使用年数を下表のとおり設定します。

表 14 スポーツ施設の目標使用年数

施設名	仕上げ種別	範囲	目標使用年数
テニスコート	砂入り人工芝	10 ～ 15 年	15 年
フットサルコート	ロングパイル人工芝	13 ～ 20 年	15 年
多目的広場	砂入り人工芝	15 ～ 20 年	15 年
第2公園グラウンド	クレイ	15 ～ 20 年	20 年

参考：体育施設メーカーの実績資料に基づく目標使用年数

表 15 公園内施設の目標使用年数

施設名	個別名称	範囲	目標使用年数
地区公園・第2公園	四阿、シェルター	20 ～ 30 年	25 年
	屋外トイレ	20 ～ 30 年	25 年
	ベンチ、水飲み	10 ～ 20 年	15 年

出展：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

※ベンチ、水飲みは実績資料に基づく目標使用年数

第4章 保全実施計画

1. 対策の内容

① テニスコート

テニスコートは4面あり、コートの人工芝やポール、フェンス、倉庫、シェルターなどの付帯施設にそれぞれ経年劣化が見られますが、直ちに修繕を必要とする問題は見られません。点検結果を考慮した破損個所の補修など予防保全を行い、目標使用年数に応じた全面改修を1面ごとに計画していきます。

② フットサルコート

フットサルコートは2面の内1面の人工芝張替え改修を令和6(2024)年度に完了しました。残り1面においても経年劣化が見られるため、目標使用年数に応じた全面改修を一面ごとに計画していきます。

③ 多目的広場

多目的広場は、人工芝や倉庫、シェルターなどの付帯施設にそれぞれ経年劣化が見られますが、直ちに修繕を必要とする問題は見られません。今後も定期点検を実施し、点検結果を考慮した予防保全や目標使用年数に応じた全面改修を計画していきます。

④ 第2公園グラウンド

グラウンドのクレイ舗装やバックネット、倉庫、シェルターなどの付帯施設にそれぞれ経年劣化が見られ、シェルターの屋根には破損が見られます。

グラウンドは定期的に土の補充を行い健全性の維持に努めます。

また、利用状況を踏まえ夜間照明器具のLED化など、省エネ化を考慮した改修も計画し、維持管理費用の縮減に努めていきます。

⑤ 地区公園

地区公園内に設置された、四阿やシェルター、パーゴラ、ベンチなどの休憩施設等の経年劣化、破損が各所に見られますので早期修繕を実施します。また、屋外トイレ棟は前回改修後の経年劣化が見られます。今後は定期点検を実施し、点検結果を考慮した予防保全を実施していきます。

⑥ 第2公園

第2公園内に設置された、四阿やシェルター、ベンチなどの休憩施設等の経年劣化が見られますが直ちに修繕を必要とする問題は見られません。

今後は定期点検を実施し、点検結果を考慮した予防保全を実施していきます。

2. 今後の維持修繕計画

① 今後の維持修繕コスト（実施計画）

◆ 前提条件・試算条件

- 1) 公園各施設の劣化調査結果と緊急度、近年の利用状況を考慮した修繕計画とします。
- 2) テニスコート、フットサルコートの全面改修は、年1コート毎に改修時期を振り分けて計上します。
- 3) テニスコート、フットサルコート、多目的広場、第2公園グラウンドの維持修繕コストは、体育施設メーカーの実績資料を参考に算出します。
- 4) 地区公園の北側屋外トイレ及び、南側屋外トイレの維持修繕コストは「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」によるLCC計算プログラムを用いて算出します。

◆ 試算結果

本計画期間における公園施設の維持修繕コストは総額3.9億円(1年当たり約0.13億円)が見込まれます。

令和7(2025)年度から令和16(2034)年度の10年間は、テニスコートの全面改修や公園内の四阿、シェルターなど改築、その他修繕を含めて約1.1億円が見込まれます。

令和17(2035)年度から令和26(2044)年度の10年間は、フットサルコート、多目的広場の全面改修や地区公園屋外トイレの改築など、その他修繕を含め約1.3億円が見込まれます。

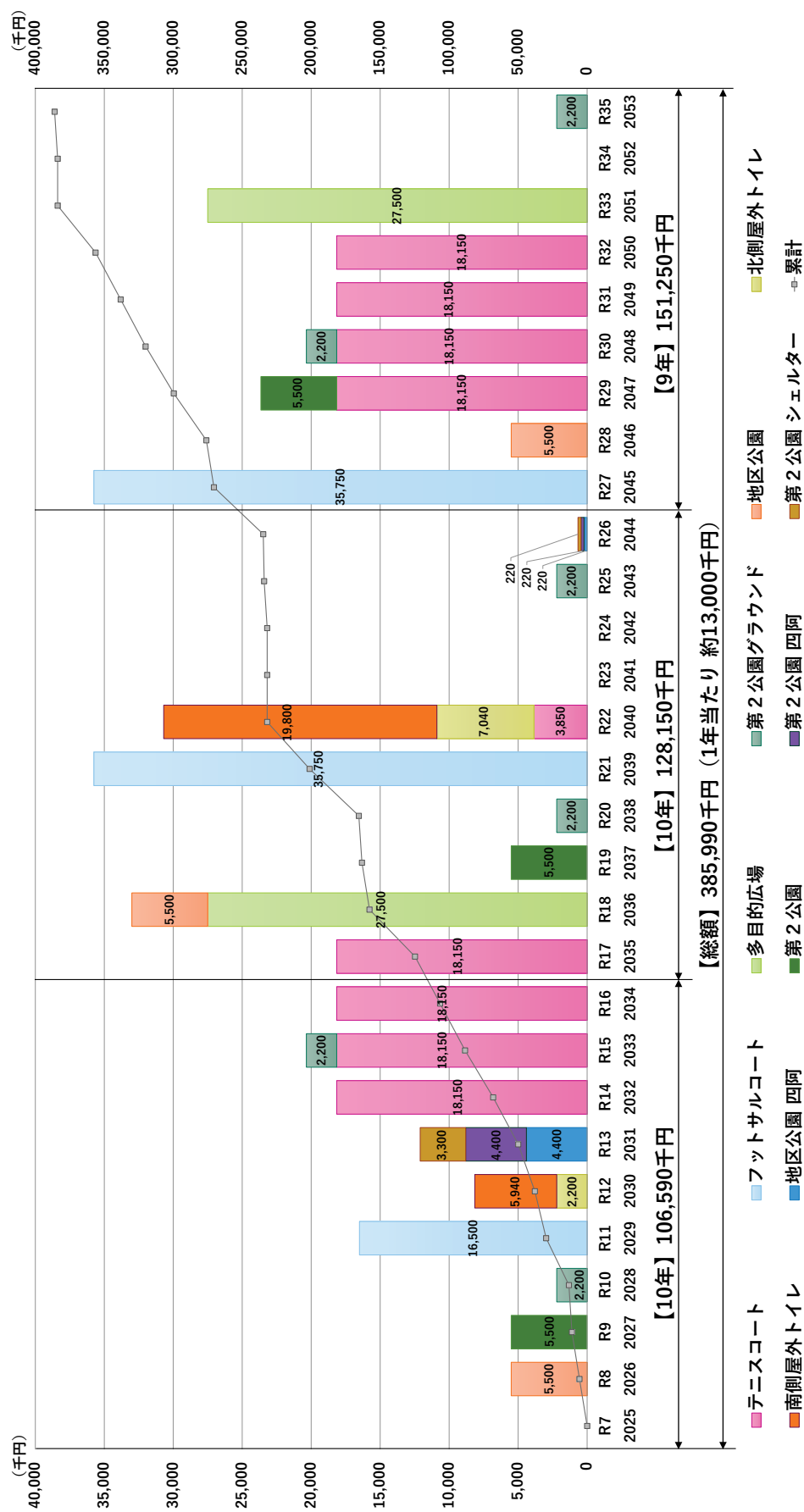
令和27(2045)年度から令和35(2053)年度の9年間は、改修後15年を経過するテニスコート、フットサルコート、多目的広場の全面改修や、その他施設の修繕を含め約1.5億円となります。

公園施設の整備に係る国庫補助制度を踏まえて今後の整備を検討していきます。

表 16 今後の維持修繕計画表（実施計画）

施設名称			個別名称	設置 年度	10年										10年										9年										計 (百万円)	
					R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	A面 全面 改修 18,150	B面 全面 改修 18,150	C面 全面 改修 18,150	D面 全面 改修 18,150	R17 2036	R18 2037	R19 2038	R20 2039	R21 2040	A面 全面 改修 3,850	R22 2041	R23 2042	R24 2043	R25 2044	R26 2045	R27 2046	R28 2047	A面 全面 改修 18,150	B面 全面 改修 18,150	C面 全面 改修 18,150	D面 全面 改修 18,150	R32 2051		R33 2052
勤労青年センター	テニスコート	平成17 (2005)																																		149.1
	フットサルコート	平成17 (2005)																																		88.0
	多目的広場	平成17 (2005)																																		55.0
	第2公園グラウンド	平成18 (2006)																																		13.2
地区公園	地区公園	昭和56 (1981)																																		16.5
	北側屋外トイレ	平成17 (2005)																																		9.2
	南側屋外トイレ	平成17 (2005)																																		25.7
	四阿	昭和56 (1981)																																		4.6
第2公園	第2公園	平成18 (2006)																																		16.5
	四阿	平成18 (2006)																																		4.6
	シェルター	平成18 (2006)																																		386.0
	1年計		0	5,500	5,900	2,200	16,500	8,140	12,100	18,150	20,350	18,150	18,150	33,000	5,500	2,200	35,750	30,690	0	0	2,200	660	35,790	5,500	23,650	20,350	18,150	18,150	27,900	0	2,200			768.5		
10年(9年)計			106,590千円										128,150千円										151,250千円													
29年計			385,990千円																																	
			改築・全面改修										部位修繕																							

図 18 今後の維持修繕コスト（実施計画）



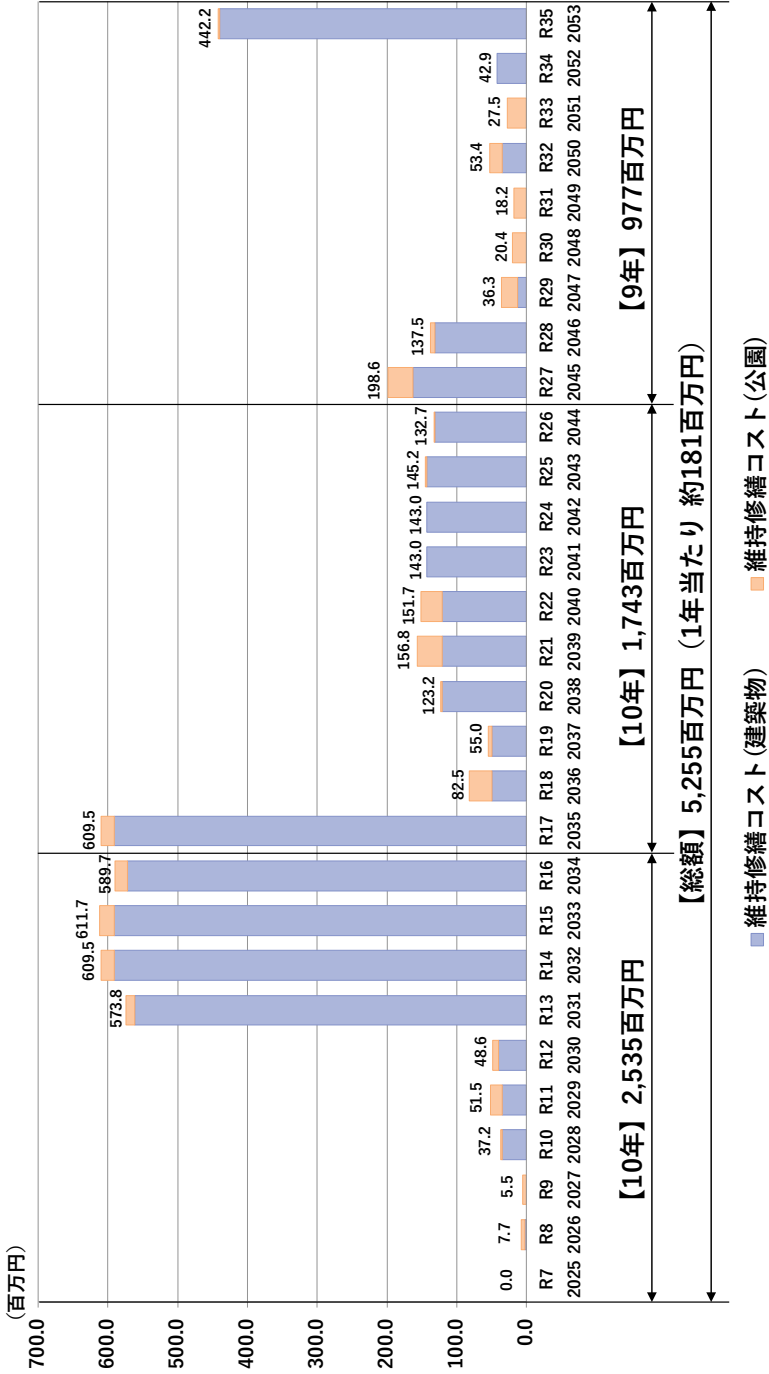
建築物・公園の整備計画実施に向けて

本計画期間 29 年間（令和 7(2025)年度から令和 35(2053)年度）における建築物と公園施設それぞれの維持修繕コストをまとめると総額約 52.6 億円（1 年あたり約 1.8 億円）が見込まれ、総合管理計画で示した、実情を考慮した場合の 30 年間での試算額約 54 億円に近似となる見込みです。

表 17 今後の維持修繕計画表（建築物・公園 実施計画）

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35						
	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						
維持修繕コスト(建築物)	0.0	2.2	0.0	35.0	35.0	40.5	561.7	591.4	591.4	571.6	591.4	49.5	49.5	121.0	121.0	143.0	143.0	143.0	132.0	162.8	132.0	12.7	0.0	0.0	0.0	35.2	0.0	42.9	440.0						
維持修繕コスト(公園)	0.0	5.5	5.5	2.2	16.5	8.1	12.1	18.2	20.4	18.2	18.2	33.0	5.5	2.2	35.8	30.7	0.0	0.0	2.2	0.7	35.8	5.5	23.7	20.4	18.2	18.2	27.5	0.0	2.2						
1年計	0.0	7.7	5.5	37.2	51.5	48.6	573.8	609.5	611.7	589.7	609.5	82.5	55.0	123.2	156.8	151.7	143.0	143.0	145.2	132.7	198.6	137.5	36.3	20.4	18.2	53.4	27.5	42.9	442.2						
10年(9年)計	2,535百万円										1,743百万円										977百万円														
29年計	5,255百万円																																		

図 19 今後の維持更新コスト（建築物・公園 実施計画）



第三編 長寿命化の推進

1. 情報基盤の整備と活用

施設の基本情報、維持管理費、修繕履歴等の情報について整理し、一元的な管理を行うことで、計画的かつ効率的な維持管理を推進します。

2. 推進体制等の整備

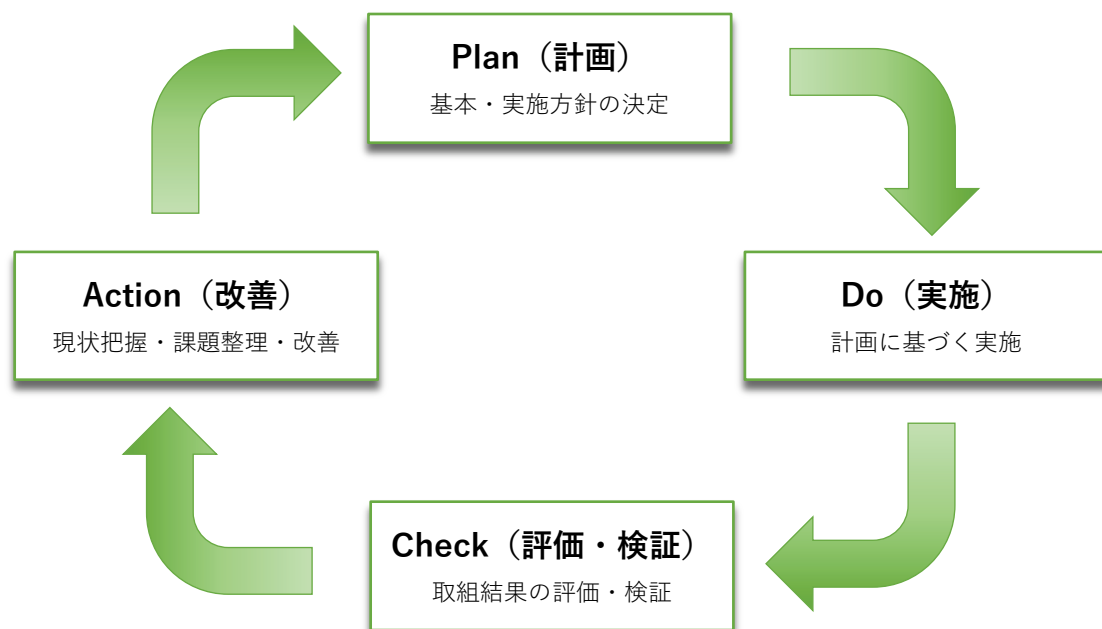
施設の維持管理については、各施設の管理者による劣化状況調査や法定点検により、不具合の早期発見と修繕対応を図ります。

劣化状況調査及び修繕の結果については、竣工図等の各種データと合わせて蓄積し、今後の劣化予測や修繕時期の検討に活用します。

3. フォローアップ

計画の進捗状況を評価し、状況に応じて適切に改善を行います。そのため、PDCAサイクルの考え方に基づいて計画の推進に取り組みます。特に計画の見直しに際しては、修繕等の実施状況、老朽化の状況を把握し再検討を行います。

図 20 PDCA サイクル（業務サイクル）



中巨摩地区広域事務組合個別施設計画

発 行 日 令和 7 年 3 月

編 集 中巨摩地区広域事務組合

〒409-3813 山梨県中央市一町畑 1 1 8 9

T E L 0 5 5 - 2 7 3 - 5 6 6 5

U R L <https://www.nakakomakouiki.or.jp>