

# 小山町観光施設等個別管理計画

令和6年1月

静岡県小山町

## 目次

第1章 はじめに	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 対象施設	2
第2章 観光施設等の実態把握	3
2-1 運営状況・活用状況等	3
2-2 老朽化状況	10
第3章 観光施設等のあるべき姿	12
第4章 観光施設整備の基本的な方針等	13
4-1 長寿命化の基本的な方針	13
4-2 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	18
第5章 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果	20
5-1 前提条件	20
5-2 従来型のコスト	23
5-3 長寿命化型のコスト	24
第6章 実行計画	25
6-1 改修等の対策の優先順位付け	25
6-2 実行計画	26
6-3 計画期間内にかかる費用の見通し	31
6-4 計画期間内に想定される主な工事内容	32
第7章 計画の継続的運用指針	34
7-1 情報基盤（データベース）の整備	34
7-2 推進体制等の整備・構築	34
7-3 フォローアップの検討	35

※本計画で取扱う数値は、端数処理の関係で合計とは必ずしも一致しない場合があります。

# 第1章 はじめに

## 1-1 背景と目的

建替え・解体により建物を更新していくストック重視であった従来の社会的背景を経て、厳しい財政状況下において、更新時期を迎えつつある老朽化した大量の公共施設等を効率的かつ円滑に更新し、住民の需要に的確に対応していくことが、現在の全国の地方公共団体の喫緊の課題となっています。

平成26年4月に総務省から示された「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（以下「総務省指針」という。）によると、「公共施設等の管理」「まちづくり」「国土強靱化」を推進するため、道路や橋りょうといったインフラ資産を含む全ての公共施設等を対象に、現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本的な方針を記載することが求められています。

このような背景のもと、本町では総務省指針を受けて、平成29年3月に「小山町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。その後は令和3年1月の「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」を受けて、「総合管理計画」を令和4年3月に改訂し、公共施設のマネジメントに取り組んでいます。

この総合管理計画に基づき、町の5つの観光施設等について、中長期的な視点で修繕・改築・維持管理費等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図りつつ、観光施設に求められる機能・性能・町民サービスの向上等に寄与するとともに、それぞれの施設ごとに、より具体的な対応方針を定めるための「小山町観光施設等個別管理計画」（以下、「本計画」という。）を策定することを目的とします。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、本町の関連計画等に基づき策定された行動計画の総合管理計画を指針とした個別施設の実行計画として位置づけます。

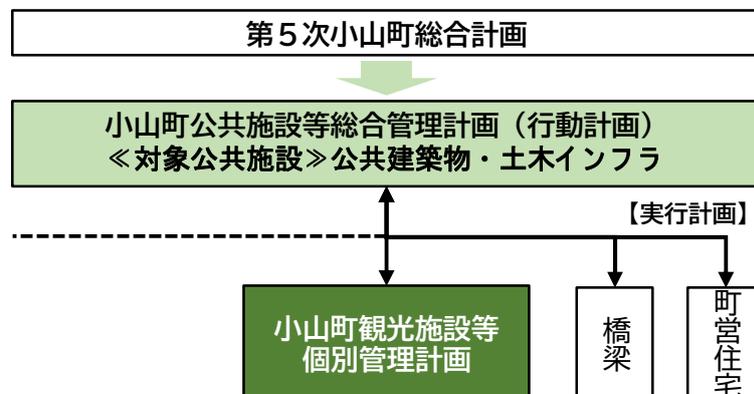


図 1-1 本計画の位置づけ

### 1-3 計画期間

計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。ただし、長寿命化のコストの試算期間については、中長期的な視点より必要となるコストの見込みを把握するために、総合管理計画の計画期間（令和4年度から令和43年度）を踏まえ、令和6年度から令和43年度までの38年間とします。

### 1-4 対象施設

本計画の対象施設は、町の保有する「観光交流・保養施設」のうち、以下の5施設とします。

表 1-1 対象施設一覧

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工 年度	増改築 年度
町民いこいの家 「あしがら温泉」	駿東郡小山町竹之下 456番地の1	922.88	RC造一部木造 平屋	H16	H23
道の駅「ふじおやま」 地域振興センター	駿東郡小山町用沢 72番地の2	1,473.07	S造 平屋	H16	H29
道の駅「すばしり」 観光交流センター	駿東郡小山町須走 338番地の44	1,644.24	RC造 2階建	H22	
駿河小山駅前交流センター 「フジサイクルゲート」	駿東郡小山町小山 599番地の5	155.37	S造一部木造 2階建	R1	
足柄駅前交流センター	駿東郡小山町竹之下 1311番地の7	238.30	木造 平屋	R2	

RC造：鉄筋コンクリート造 S造：鉄骨造

## 第2章 観光施設等の実態把握

### 2-1 運営状況・活用状況等

#### (1) 観光施設等の利用者数の推移

町民いこいの家「あしがら温泉」の令和4年度の利用者数は73,065人です。平成28年度以降の推移をみると、平成28年度から令和元年度までは15万人以上の利用者がありましたが、令和2年度以降は9万人を下回り、減少傾向となっています。

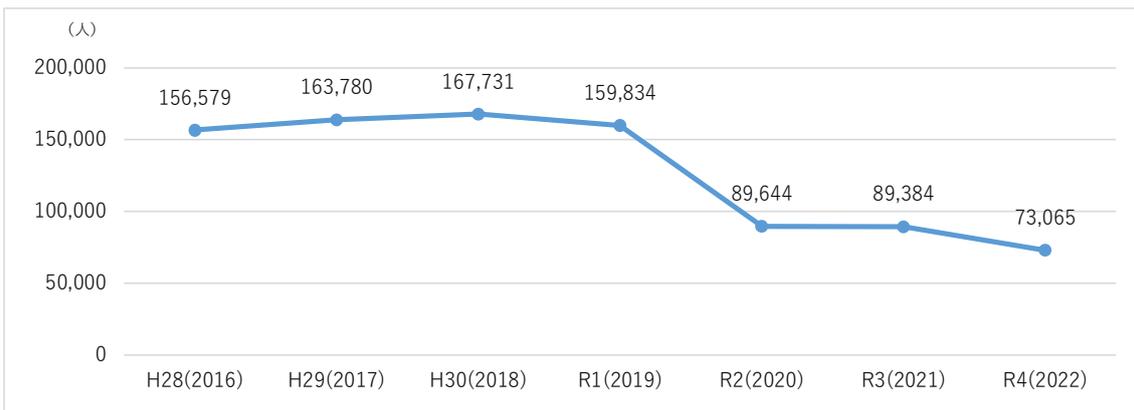
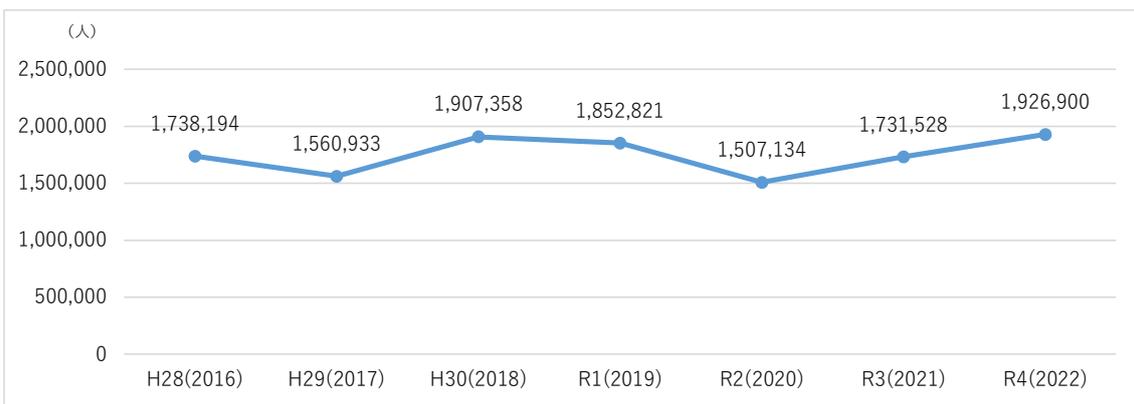


図 2-1 町民いこいの家「あしがら温泉」の利用者数の推移

道の駅「ふじおやま」地域振興センターの令和4年度の利用者数は1,926,900人です。平成28年度以降の推移をみると、150万人から190万人ほどで推移しています。

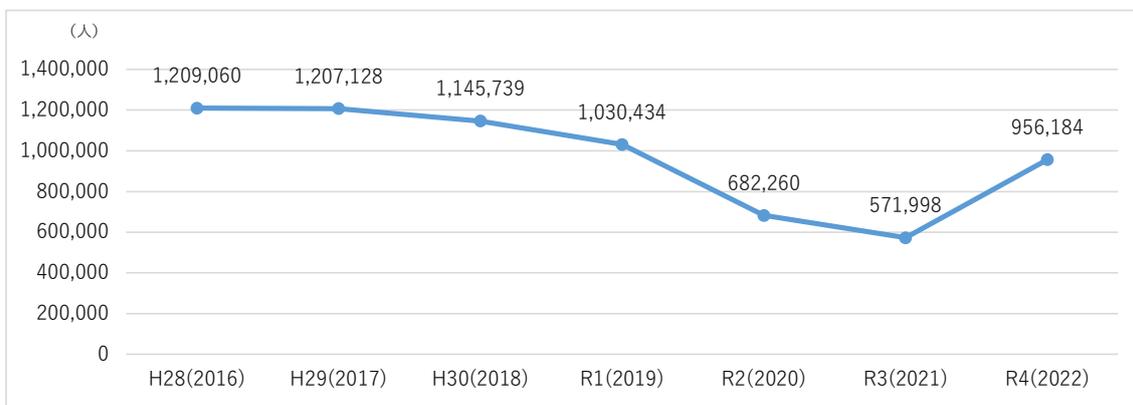
また、令和2年度は新型コロナの影響により大幅に減少しましたが、令和3年度以降は回復傾向となっています。



※道の駅の利用者数は想定人数であり、「レジ通過人数×3」を基準としています。

図 2-2 道の駅「ふじおやま」地域振興センターの利用者数の推移

道の駅「すばしり」観光交流センターの令和4年度の利用者数は956,184人です。平成28年度以降の推移をみると、減少傾向が続いており令和3年度は57万人程度まで減少しましたが、令和4年度は増加に転じています。



※道の駅の利用者数は想定人数であり、「レジ通過人数×3」を基準としています。

図 2-3 道の駅「すばしり」観光交流センターの利用者数の推移

駿河小山駅前交流センター「フジサイクルゲート」の令和4年度の利用者数は10,997人です。令和2年度以降の推移をみると、令和2年度は3千人程度でしたが、一貫して増加傾向となっています。

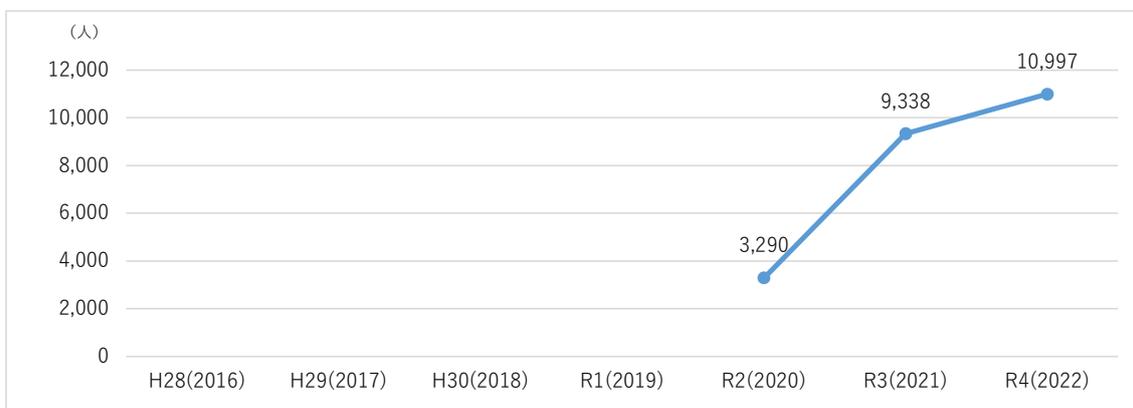


図 2-4 駿河小山駅前交流センター「フジサイクルゲート」の利用者数の推移

足柄駅前交流センターは、利用人数の計測をしていませんが、電車待ちや勉強等に高校生が毎日利用しています。

## (2) 観光施設等の保有状況

足柄駅前交流センター、駿河小山駅前交流センター「フジサイクルゲート」は建築後10年未満、町民いこいの家「あしがら温泉」、道の駅「ふじおやま」地域振興センター、道の駅「すばしり」観光交流センターは建築後20年未満と比較的新しい施設となっています。

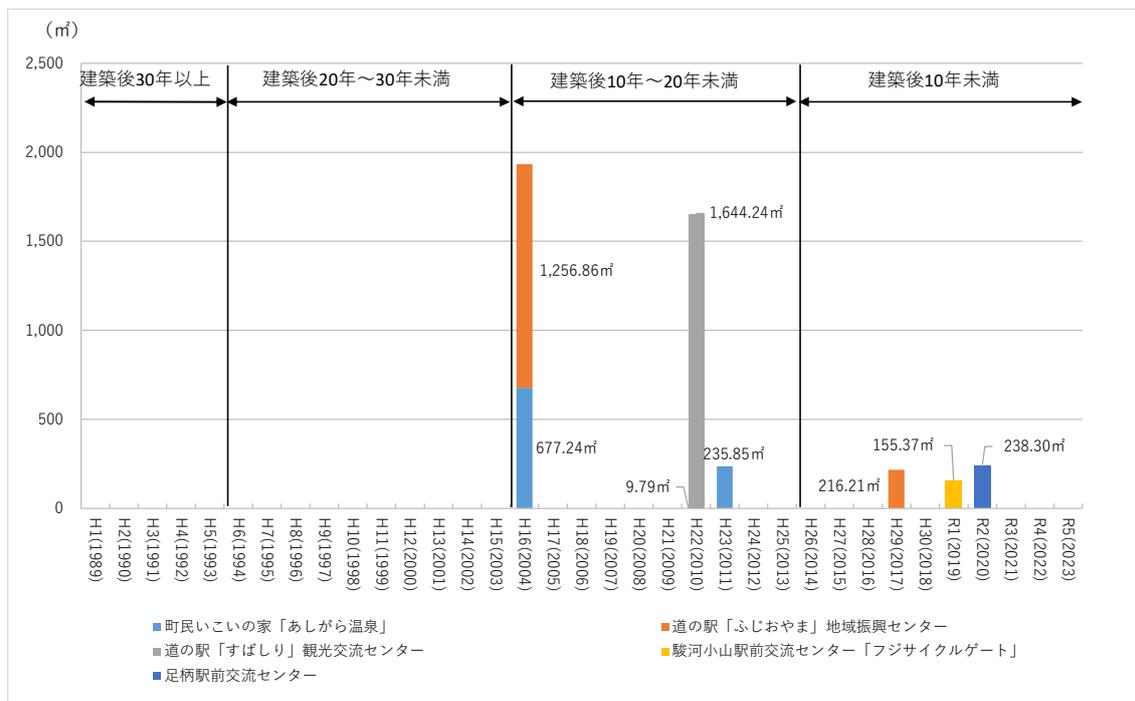


図 2-5 観光施設等の建築年別整備状況

### (3) 観光施設等の運営状況

平成 28 年度から令和 4 年度の 7 年間の管理運営費の状況は以下のとおりです。

町民いこいの家「あしがら温泉」は令和 3 年度から直営となっているため、大きく増加と  
なっています。

表 2-1 施設関連経費の推移

単位：千円

年度等 施設名	種別	平成 28 (2016)	平成 29 (2017)	平成 30 (2018)	令和元 (2019)	令和 2 (2020)	令和 3 (2021)	令和 4 (2022)
町民いこいの家 「あしがら温泉」	修繕費	993	1,800	3,601	1,848	0	10,849	3,223
	工事 請負費	0	0	0	0	0	20,717	32,981
	その他	505	2,354	621	2,780	19,636	56,026	56,147
	小計	1,498	4,154	4,222	4,628	19,636	87,592	92,351
道の駅 「ふじおやま」 地域振興センター	修繕費	1,490	972	999	0	819	0	0
	工事 請負費	489	99,531	0	0	0	17,031	7,851
	その他	1,074	1,074	2,326	1,074	1,932	1,074	1,074
	小計	3,053	101,577	3,325	1,074	2,751	18,105	8,925
道の駅 「すばしり」 観光交流センター	修繕費	0	3,081	0	633	282	1,397	470
	工事 請負費	0	1,242	0	0	0	8,383	0
	その他	0	0	0	4,950	943	42	59
	小計	0	4,323	0	5,583	1,225	9,822	529
駿河小山駅前 交流センター 「フジサイクルゲート」	修繕費					0	112	187
	工事 請負費					352	0	0
	その他					5,279	9,145	7,095
	小計					5,631	9,257	7,282
足柄駅前 交流センター	修繕費					29	102	448
	工事 請負費					286	0	0
	その他					282	4,010	4,019
	小計					597	4,112	4,467

※その他：修繕費、工事請負費以外の施設関連経費（土地賃借料等も含む）

#### (4) 施設整備の取り組み状況

直近 10 年間に実施した施設整備及び令和 5 年度に実施する予定の工事の状況を以下に整理します。

##### ■町民いこいの家「あしがら温泉」

年度	工事名	金額 (円)
平成 25	内風呂用ろ過ポンプ交換修繕	593,250
	ろ過昇温系統配管水漏れ修繕	688,800
平成 26	ボイラー緊急部品交換修繕	561,600
	地下温泉槽防水修繕	1,980,000
	脱衣室床張替修繕	740,000
	サウナ室壁等張替修繕	529,200
	駐車場改修工事	1,386,720
平成 27	給水ポンプユニット交換修繕	1,609,200
	ボイラー廻り配管改修修繕	1,944,000
	温泉水中ポンプ入替工事	14,857,560
	洗い場増設、既存洗い場排水路改修、浴槽笠石排水溝改修工事等	8,910,000
平成 28	ろ過装置修繕	993,600
平成 29	温泉ポンプ制御盤修繕	1,076,760
	F Mバルブ修繕	723,600
平成 30	熱源廻り及び温泉送り配管設備修繕	2,376,000
	ろ過機配管及び熱交換器配管漏水修繕	1,225,800
令和元	受水槽外装塗裝修繕	1,298,000
	一般浴室循環系統ろ過装置部品取替え修繕	550,800
令和 3	(繰越事業) 空調設備更新工事	8,145,500
	(繰越事業) ボイラー更新工事	9,762,500
	(繰越事業) 照明 LED 化工事	2,809,400
	(繰越事業) 建物修繕 (サウナ室内等)	7,700,000
	(繰越事業) サウナヒーター修繕	2,205,500
	衛生器具漏水修繕	550,000
	ろ過ポンプ取替及びオーバーホール修繕	214,500
令和 4	施設改修工事 (浴室タイル・脱衣所床張り替え、水風呂改修等)	32,980,200
	濾過ポンプ取替修繕	459,800
	自動ドア修繕	440,000
	濡れ縁、出入口排水溝蓋修繕	418,000

※青字は工事請負費

年度	工事名	金額（円）
令和4	露天昇温用循環ポンプ他取替修繕	415,030
	男女吐水口修繕	220,000
	露天機器修繕	215,600
	目隠しフェンス修繕	211,200
	一般浴槽濾過ポンプ水漏れ修繕他	191,070
令和5	温泉ポンプ交換工事	25,411,100
	照明LED化工事	2,916,100

※青字は工事請負費

■道の駅「ふじおやま」地域振興センター

年度	工事名	金額（円）
平成25	外壁修繕	987,000
	食堂施設修繕	934,500
平成26	金太郎石造台座設置工事	936,000
	空調機修繕	869,400
平成28	高天井照明交換	529,200
	外壁修繕	885,600
	観光案内看板設置工事	489,564
平成29	フードテラス整備事業	99,360,000
	高天井照明交換	972,000
	機械警備設置工事	171,612
平成30	E V充電設備用外灯設置修繕	129,600
	高天井LED照明交換修繕	869,400
令和2	給水ポンプユニット修繕	819,500
令和3	舗装改修工事	17,031,000
令和4	舗装改修工事（その2）	7,370,000
	安全施設設置工事（道路わきの柵）	481,800
令和5	急速充電器設置工事	4,077,700
	空調設備更新工事	41,404,000
	照明LED化工事	6,218,300

※青字は工事請負費

■道の駅「すばしり」観光交流センター

年度	工事名	金額（円）
平成 25	案内表示板設置工事（富士五湖道路上含）	1,150,800
平成 29	（繰越事業）外部階段廻り修繕	2,430,000
	外部階段廻り追加修繕	151,200
	足湯天井緊急撤去修繕	194,400
	足湯天井塗装修繕	305,640
	臨時駐車場進入路整備工事	1,242,000
令和元	急速充電器充電コネクタ等交換修繕	633,600
令和 2	指定管理者変更に伴う緊急修繕	282,700
令和 3	足湯用循環ろ過装置修繕	385,000
	冷媒管保温他修繕	1,012,000
	舗装改修工事	6,490,000
	レストラン床改修工事	1,893,100
令和 4	喫煙所修繕	99,000
	足湯ろ過設備修繕	365,640
令和 5	急速充電器設置工事	4,961,000
	照明 LED 化工事	19,864,000

※青字は工事請負費

■駿河小山駅前交流センター「フジサイクルゲート」

年度	工事名	金額（円）
令和元	駿河小山駅前修景及び町の駅改修事業	49,995,000
令和 2	建具設置工事	352,000

※青字は工事請負費

■足柄駅前交流センター

年度	工事名	金額（円）
令和 2	ロールスクリーン設置工事	286,000
令和 4	自動ドアタイマー制御仕様変更修繕	253,000
	警備システム変更修繕	99,000
	裏駐車場横通路スポット照明修繕	95,700

※青字は工事請負費

## 2-2 老朽化状況

### (1) 劣化状況調査の概要

劣化状況調査は、「劣化状況調査マニュアル現地調査編」に基づき、令和5年8月28日、29日に実施しました。劣化状況調査の主な項目は、下表に示すとおりです。

表 2-2 対象施設一覧

部位・設備	主な調査項目
構造部	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

### (2) 劣化度評価の考え方

劣化度評価は、「劣化状況調査マニュアル劣化度評価編」に基づき、劣化状況を数値化して評価します。評価点は1000点を満点とし、劣化が進んでいるほど点数が低く算出されます。劣化度評価の考え方は、下表に示すとおりです。評価A～Dの4段階の基準を設け、Aを最も良好な状態とし、Dに近づくにつれ状態が悪く、早急な対応が必要となります。

表 2-3 劣化度評価の考え方

評価	評価点	部位別評価基準					修繕等の優先度
		構造部	屋根・屋上	外壁	内部	電気設備	
		劣化状況調査の結果を踏まえ評価します。			経過年数による評価を基準とし、不具合の兆しや劣化事象が随所（5か所以上）にみられる場合は、評価を1段階下げます。		
A	100点	おおむね良好			改修工事の実施年度から20年未満が経過		低
B	75点	部分的に劣化（劣化の状態が全体の過半を超えない）			改修工事の実施年度から20～40年が経過		普通
C	40点	広範囲に劣化（劣化の状態が全体の過半に発生）			改修工事の実施年度から40年以上が経過		優先
D	10点	早急に対応する必要がある（既に機能喪失している）			経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合（既に施設利用に支障がある不具合が生じている）		最優先

### (3) 劣化度評価の結果

劣化度評価の結果は、下表に示すとおりです。

「構造部」、「屋根・屋上」、「外壁」、「機械設備」及び「電気設備」は、全施設が劣化度A又はB評価となっています。

「内部」は、道の駅「ふじおやま」地域振興センターが劣化度評価Cとなっています。

これは、天井のエアコンの吹き出し廻りの複数箇所に雨漏れ跡が確認されたことによるもので、エアコンの結露に伴うカビが原因と判明しました。こちらは令和5年度中に空調機等更新工事を実施し改善される見込みです。

表 2-4 劣化度評価結果

施設名	構造	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造部 劣化度	部位別劣化度評価					総合劣化度 評価点
					屋根・ 屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備	
1 町民いきいの家「あしがら温泉」	RC造 一部木造	913	2004	B	B	B	B	B	B	737
2 道の駅「ふじおやま」地域振興センター	S造	1473	2004	B	B	B	C	B	B	690
3 道の駅「すばしり」観光交流センター	RC造	1644	2010	B	B	B	B	B	A	776
4 駿河小山駅前交流センター 「フジサイクルゲート」	S造 一部木造	155.4	1993	B	B	B	B	A	A	725
5 足柄駅前交流センター	木造	238.3	2018	A	A	A	B	A	A	963

## 第3章 観光施設等のあるべき姿

老朽化対策や防災対策などの安全性、集客力の向上に向けた快適性や利便性など、観光施設等として備えるべき機能を考慮し、以下を観光施設等のあるべき姿とします。

### 1 安全・安心な観光施設等

誰もが安全に、安心して利用できる施設を目指します。

- 現在の観光施設等の劣化は、安全上や機能上に問題がない程度ですが、経過していくと劣化は進行し、管理水準を下回る状態に陥る可能性がでてきます。
- 安全性への配慮から、計画的・効率的な対策が求められています。

### 2 おもてなしの環境を備えた観光施設等

誰もが観光施設等による利便性を享受できる施設を目指します。

- 今後、徐々に回復すると見られる観光需要を念頭に、インバウンドに軸足を置いたこれまでの施策を一旦見直し、国内及び近隣からの客も積極的に取り込む新たな観光戦略を展開する必要があります。
- コロナ禍で激減した外国人観光客の訪日数が徐々に回復することを見据え、標識やパンフレットなどへの外国語表記の拡充、Wi-Fi環境の整備などを継続的に実施していく必要があります。

### 3 交流の場としての観光施設等

地域の活性化に寄与する施設を目指します。

- スポーツを通じて交流人口を増やしていく観光のあり方が注目され、近隣の自治体においてもスポーツ施設の整備や宿泊機能の向上などの取組みが進められております。本町においても夏季を中心に合宿などの需要があります。
- 道の駅については、道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々のための「情報発信機能」、活力ある地域づくりを共に行うための「地域の連携機能」を有しています。
- 恵まれた自然環境や歴史文化、四季折々の風景などを観光の魅力として発信し、集客に繋げていく着地型観光の取組みを強化していく必要があります。

## 第4章 観光施設整備の基本的な方針等

総合管理計画の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を受けて、対象施設は長寿命化を図るため、計画的な修繕等により、適切な維持管理を図ります。

### 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（抜粋）

#### ⑦ スポーツ・レクリエーション施設（スポーツ施設／観光交流・保養施設）

また、観光交流・保養施設として、道の駅ふじおやま、道の駅すばしり、いこいの家、駿河小山駅前交流センター、足柄駅前交流センターなどがあります。これらの施設は、長寿命化維持管理コストを平準化し長寿命化を図るため、計画的な修繕により、適切な維持管理を行います。

### 4-1 長寿命化の基本的な方針

#### (1) 維持管理に関する基本的な考え方

施設別の維持管理に関する基本的な考え方は以下の通りです。

##### ■町民いこいの家「あしがら温泉」

- ・町内外を問わず利用者が多い施設であることや、こどもから高齢者まで幅広い年齢層に利用されていることを踏まえ、利用者が安全かつ快適に利用できるよう建物の維持管理を適切に行います。
- ・建物及び設備機器については定期的な点検を行い、劣化や損傷部分の原因を早期に把握し対応します。

##### ■道の駅「ふじおやま」地域振興センター及び道の駅「すばしり」観光交流センター

- ・平時の施設利用に加え、災害時における拠点としての役割を持つ施設であり、不特定多数の人に利用されます。また、施設の一部については24時間利用できるため、平時、災害時を問わずいついかなる時でも安全に使用できるよう、定期点検等を適切に実施し維持管理に努めます。

##### ■駿河小山駅前交流センター「フジサイクルゲート」

- ・駅の利用者や観光客、サイクルツーリズム等の利用者が集い交流する施設であり不特定多数の人に利用されることから、利用者が安全かつ快適に利用できるよう清潔で、利用しやすい施設として日々の維持管理を適切に実施します。

## ■足柄駅前交流センター

- ・駅の利用者や観光客が安全及び利便を確保する施設であり、不特定多数の人が利用することから、利用者が安全かつ快適に利用できるよう清潔で利用しやすい施設として日々の維持管理を適切に実施します。

各施設の整備は、多様な手法が考えられますが、いずれにしても財源の確保が必要となります。このため、今後、本町を取り巻く環境変化や財政状況などを見極めながら、各施設のあり方や整備手法とあわせて、施設建設基金の積み立て等その財源についても検討していきます。

また、耐用年数が経過した設備も、点検の結果、劣化状況の確認、躯体の耐用年数及び将来の大規模改修並びに建て替え時期を踏まえ、維持管理を行います。

施設の更新や改修、大規模改修に当たっては、自然採光や通風等の自然エネルギーの活用、外壁や開口部に断熱性能の高い建具等の使用による冷暖房負荷の低減、施設屋上への太陽光パネルの設置等により維持管理コストにも配慮した省エネルギーの取組みを行い、2050年までのカーボンニュートラルの実現に向けて観光施設の脱炭素化を推進します。

## (2) 基本的な方針

総合管理計画の公共建築物に関する基本的な考え方の長寿命化の実施方針を踏まえ、以下を長寿命化の基本的な方針とします。

### 長寿命化の実施方針（抜粋）

予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善を計画的に実施することにより、建物の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストが縮減することから、延床面積が大きい施設を中心に必要に応じて個別施設計画を作成し、適切に維持管理を行い、建物の長寿命化を図ります。

### ① 予防保全の考え方

対象施設については、「予防保全優先部位」を管理しながら、計画的に部位の修繕・更新等を実施し、部位を健全な状態を維持していくとともに、長寿命化改修（延命化改修）を実施し、建物の使用年数を延ばすことにより長寿命化を図ります。

## ② 予防保全優先部位

公共建築物のすべての部位を更新すると、工事規模や事業費が膨大なものとなり財政を圧迫することになるため、建築物の外部に面する部位や主要な設備部位などの、建築物の最低限必要な機能や性能を維持する上で重要となる部位を、「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）を参考にして「予防保全優先部位」として位置づけ、計画的かつ効果的な対応を図ります。

表 4-1 予防保全優先部位のおおむねの更新周期

部位		おおむねの周期	
建築	屋根・屋上	保護防水、露出防水、金属葺き 等	25～40年
	外壁	タイル張り、複層仕上塗材、高耐久塗装、押出成形セメント板、PCカーテンウォール 等	20～60年
	外部建具	アルミ製一般窓、アルミ製ガラリ、鋼製扉、シャッター、ステンレス製自動扉 等	30～50年
電気設備		電力設備、受変電設備、通信・情報設備 等	25～40年
機械設備		空調設備、換気設備、給排水設備、消火設備、ガス設備、昇降機設備 等	15～40年

資料：平成 31 年版 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  
(一般財団法人建築保全センター)

## ③ 長寿命化改修（延命化改修）

対象施設の建物に対して、スケルトン改修などの大規模改修を行うことにより建物の使用年数を延ばす長寿命化改修（延命化改修）を実施します。

改修等工事の規模、重要性、事業予算等に応じて、工事着手までの年数を延ばすことや手順を省略する等の調整を図ることとします。

長寿命化改修までの進め方は次表のモデルスケジュールを基本とし、事業検討から工事着手まで概ね 5 年と設定します。工事の規模が大きくなる場合は、2 カ年に分割するなどの方策を講じ、費用の平準化を図ります。

表 4-2 長寿命化改修（延命化改修）のモデルスケジュール

1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
事業検討・ 施設調査	基本計画・ 事業予算化	基本設計	実施設計	工事着手

#### ④目標使用年数

躯体の構造別耐用年数は各種法令等で異なりますが、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会 昭和 63 年 10 月）」の「建築物全体の望ましい目標使用年数」や「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省 平成 29 年 3 月）」の適切な補修・改修を行うことで、改修後に 30 年以上物理的耐用年数を延ばすことができるという考え方を踏まえ、建物の望ましい目標耐用年数として、鉄筋コンクリート造の場合、普通品質で 50～80 年、高品質の場合は 80～120 年とされています。そのため、次表に示すように「目標使用年数」まで使用することを目標とします。

表 4-3 本計画における標準使用年数と目標使用年数

建物の構造	標準使用年数	目標使用年数
鉄筋コンクリート造（RC）、鉄骨造（S）	60 年	80 年
木造（W）	40 年	50 年

表 4-4 建築物全体の望ましい目標使用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		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 官庁		Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 60 以上
住宅 事務所 病院		Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Yo40 以上」とします。  
資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会 昭和 63 年 10 月）

表 4-5 目標使用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
	Yo 100以上	100年	80年～120年	120年	80年
	Yo 60以上	60年	50年～80年	80年	50年
	Yo 40以上	40年	30年～50年	50年	30年
	Yo 25以上	25年	20年～30年	30年	20年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会 昭和 63 年 10 月）

## ⑤施設の点検

点検には、法律によって一定期間において実施が義務付けられた「法定点検」、施設管理者等が安全確保や機能維持のために自主的に目視等で調査する「自主点検」等があります。法定点検と併せて、定期的に自主点検を実施することで、施設の不具合を早期に発見し、施設をできる限り長く、安全で良好な状態で使用し、壊れる前に修繕等を行う「予防保全」の維持管理の方針に基づいて、建物の日常的、定期的な点検を継続して実施することが重要になります。

また、「自主点検」を日常的、定期的に行うことで、劣化状況を把握し、施設の故障や不具合の兆候を早期に発見することで、突発的な事故・故障が発生する可能性を低減でき、施設利用者の安全かつ安心が確保できます。また、予防保全により改修等に要する費用を縮減することが可能となります。

表 4-6 各種点検実施表

点検種別	準拠法令 点検・調査名	点検対象	点検内容	周期	調査者
法定点検 または 定期点検	建築基準法 ・第12条第1項点検	公共建築物 ・3階以上（床面積100㎡超） ・対象床面積2,000㎡以上	敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備等の損傷、腐食その他の劣化状況	3年ごと	有資格者 (専門業者)
	建築基準法 ・第12条第3項点検	公共建築設備 ・換気、非常用照明 防火設備 ・防火扉、防火シャッター	排気・排気設備、非常用照明装置、給排水衛生設備、昇降機についての作動確認や劣化状況（昇降機については、月1回の自主点検が必要）	1年ごと	
	消防法 ・第17条総合点検	消防用設備 ・消火設備、警報設備、避難設備	消防設備、警報設備、避難設備、非常用電源の作動確認や劣化状況の総合的な詳細点検	1年ごと	
	消防法 ・第17条機器点検		消防設備、警報設備、避難設備、非常用電源の外観確認や作動確認	6カ月ごと	
	電気事業法 ・第42条点検	事業用電気工作物 ・高圧受変電設備	事業用電気工作物の受変電設備について作動確認や測定の詳細点検	保安規定による	
	水道法 ・第34条点検	貯水槽・簡易専用水道 ・有効貯水量10㎡超	水槽の清掃、外観検査、水質検査等	1年ごと	
	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律 (フロン排出抑制法)	業務用冷凍・空調機器 ・電動機の定格出力規模により異なる	フロン類の適正管理・設置、漏洩防止（電動機の定格出力50kW以上）	1年ごと	
フロン類の適正管理・設置、漏洩防止（電動機の定格出力7.5～50kW未満）			3年ごと		
自主点検	劣化状況調査	公共建築物	構造躯体以外の部位・設備の劣化状況	1～5年ごと	職員等
	補助的な点検	公共建築物	施設の不具合箇所の確認	1年ごと	
	日常的な点検	公共建築物	日常的な設備等の作動確認、不具合箇所の確認	日常的	

## 4-2 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

建物の用途等により求められる機能の水準は異なりますが、建物の更新（建替）や改修等にあって、求められる基本的機能とその整備水準は次のとおりとします。

表 4-7 施設に求められる基本的機能

機能	考え方
安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震性が確保されていること。</li> <li>○落下等の危険がないこと。</li> <li>○防犯性が確保されていること。</li> <li>○災害に備えられていること。</li> </ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○利便性が高いこと。</li> <li>○快適性が高いこと。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物の使用年数に応じた部材等や工法等が考慮されていること。</li> <li>○トータルコストが低いこと。</li> <li>○維持管理にかかるコストが低いこと。</li> </ul>
社会性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域性が考慮されていること。</li> <li>○どんな人でも公平に使えること。</li> <li>○持続可能性が考慮されていること。</li> </ul>

表 4-8 改修等の整備水準

機能	考え方
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物の使用年数に応じた躯体、仕上げ、設備等とする。</li> <li>○トータルコストが低い部材等とする。</li> </ul>
可変性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用途変更や設備方式の変更、設備の追加、増築等を考慮した柔軟性の高い設計とする。</li> </ul>
更新性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○標準品や汎用品等の更新が容易な部材等とする。</li> <li>○設備機器等の更新が容易な設計とする。</li> </ul>
持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高气密や高断熱、LED照明等、省エネルギー性能の高い設計とする。</li> <li>○再生可能エネルギーの利用等、環境負荷の低い設計を優先する。</li> <li>○地場産材等、環境負荷の低い材料の使用を優先する。</li> <li>○再生資材、再生可能な材料の使用を優先する。</li> <li>○バリアフリー等のユニバーサルデザインに配慮する。</li> </ul>
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>

上記の整備水準に基づき、建物の部位・設備の経年劣化や機能低下については、改修等により回復を図ります。それら改善内容は、施設ごとに築年数や劣化状況の部位・設備や程度が異なることから、現地劣化状況調査の結果による優先順位等に基づき、今後どの程度までの整備水準を確保するか、また、整備費用と関連付けることにより最適な仕様を部位・設備別に検討し、施設整備を図ります。公共施設に求められる基本的な機能・性能に応じた部位・設備別の整備水準（案）を次表に示します。

表 4-9 部位別の整備水準（案）

部位・設備		建設当初の標準仕様	大規模改修工事の整備水準 (長寿命化改修)	省エネルギー・ 環境負荷低減の改修	修繕水準	
		低	< 整備レベル >	高		
■耐久性向上及び機能・性能向上を図る改修等の整備項目例						
外部	屋根・屋上	保護アスファルト防水	かぶせ工法によるシート防水	・外断熱シート防水 ・外断熱保護防水 ・太陽光発電の設置	・部分塗装 ・クラック補修 ・浮き部補修 ・部材交換	
		シート防水	合成高分子シート防水全面張替え			
		スチール鋼板屋根	塗膜防水、全面塗装			
		スレート・瓦葺屋根	スレート・瓦葺替え			
	鉄筋コンクリート造 躯体	耐震診断、耐力度調査、 必要に応じ耐震化	・躯体保護対策 ・健全度に応じた適切な改修		・ひび割れ補修、中性化抑制 ・断面修復、鉄筋腐食補修	
	鉄骨構造躯体				錆補修	
外壁	RC造	モルタル下地外装薄塗材 (リンン吹付)	・耐久性向上の塗装剤 (耐水型被覆塗材・複層塗材) ・外断熱	・外断熱	・被覆塗材 ・再塗装	
外部 開口部		・アルミサッシ ・スチールサッシ・スチール扉 ・シングルガラス	・落下防止対策、ガラス飛散対策 ・断熱サッシ(カバー・はつり工法) ・断熱ガラス(被覆ガラス等) ・再塗装	・断熱サッシ(カバー・はつり工法) ・断熱ガラス(被覆ガラス)	・シーリング打替え ・開閉調整 ・再塗装 ・部材交換	
給排水 設備	給水	・ライニング鋼管 ・スチール製設備架台	・硬質塩化ビニル配管更新 ・設備架台の再塗装		・劣化部補修 ・設備架台の再塗装	
内部	天井	化粧石膏ボード、直天井	軽量骨材吹付塗装	全面撤去・更新	劣化部補修、再塗装	
		内装材	石膏ボード、木板貼り、クロス、 モルタル、EP塗装	・内装の全面撤去・更新 ・内断熱	内装の全面撤去・更新(木質化)	劣化部補修、再塗装
	各室 (廊下)	換気設備	フィルターの清掃・交換	換気機器の入れ替え		部材交換
		間仕切壁	・スチール製パーテーション ・木製扉	・鋼製パーテーション ・(可動)アルミ製パーテーション		・劣化部補修 ・部材交換
		床	・フロアリングブロック ・ビニル床シート、Pタイル ・ジムフロアリング、畳	・床の全面撤去・更新 ・段差解消、スロープ設置、 断熱シート	床の全面撤去・更新(木質化)	・劣化部補修、再塗装 ・部材交換
		建具	・木製建具 ・(軽量)鋼製建具	部分撤去・更新		・劣化部補修 ・部材交換
		階段	防火戸(建設時の基準法)	・防火戸・シャッター改修 ・階段床シート撤去・更新		劣化部補修
	トイレ	床	ウェット式(タイル仕上げ)	・ドライ式(抗菌シート) ・段差解消		劣化部補修、再塗装
		衛生器具	・和式便器 ・一般小便器 ・水栓	・洋式便器(洗浄機能付き便座) ・節水型小便器、自動水栓 ・ブースの更新	・節水小便器 ・自動水栓	部材交換
		照明設備	手動照明	自動照明	自動照明	部材交換
情報・通信		ICT環境の設備			修理・部材交換	
バリアフリー ユニバーサルデザイン		・階段手すり設置 ・段差の解消 ・案内板設置 ・車イス対応駐車場	・スロープ・手すり設置 ・案内板・カウンター設置 ・多目的トイレ設置 ・エレベーターの設置 ・視覚障害者誘導用ブロック設置 ・車イス対応駐車場			
防災		・防火戸(建設時の基準法) ・非常用自家発電設備	・非常用自家発電設備 ・災害時飲料用受水槽FRP製		修理・部材交換	
アスベスト		アスベストの撤去	アスベストの撤去			
防犯		・防犯センサ ・インターホン	・防犯センサ(防犯カメラ) ・モニター付インターホン		修理・部材交換	
電気設備	照明 設備	LED照明	・LED照明 (人感センサー、照度センサー付)	・LED照明 (人感センサー、照度センサー付) ・太陽光発電	部材交換	
給排水 設備	給水	受水槽方式	直結増圧給水方式	雨水・中水利用、浸透槽設置		
空調設備	冷・暖房	ヒートポンプ式エアコン	・暖房既存仕様更新 ・24時間換気	ヒートポンプ式マルチエアコン	修理・部材交換	

資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27 年 4 月）を準用

## 第5章 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

### 5-1 前提条件

#### (1) コスト（ライフサイクルコスト：LCC）の概要

長寿命化のコスト（ライフサイクルコスト：LCC）とその効果は、建物別に長寿命化対策をしない場合のコスト「従来型のコスト」、長寿命化対策を反映した場合のコスト「長寿命化型のコスト」を試算し、コストの比較を行います。

「長寿命化型のコスト」は、対象全施設の主体構造別の躯体の耐用年数（標準的な使用年数）まで使用後、長寿命化条件に適合する施設を長寿命化改修することで目標使用年数まで維持する施設又は解体し改築（建替え）を図る施設を区分した場合の試算です。

また、施設の耐用年数経過時に単純更新する「従来型のコスト」は、「スクラップ・アンド・ビルド」とされる考え方であり、対象全施設の主体構造別の躯体の耐用年数（標準的な使用年数）まで維持し、その後は解体して改築（建替え）する場合の試算です。

コストの算定に際しては、各種部材の更新周期について実態に則した数値、単価が反映されている「平成31年版 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（一般財団法人建設保全センター）」のモデル建物（7区分）を基本として試算します。

表 5-1 モデル建物7区分

モデル建物名	構造	階数	延べ面積(m <sup>2</sup> )
①小規模事務庁舎	鉄筋コンクリート造	地上2階	889.79
②中規模事務庁舎	鉄筋コンクリート造	地上4階	2,462.37
③大規模事務庁舎	鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造)	地上11階 地下1階	16,543.05
④学校(校舎)	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)	地上3階	3,858.98
⑤学校(体育館)	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)	地上2階	1,255.52
⑥中層住宅(4階程度)	鉄筋コンクリート造	地上4階	2,295.43
⑦高層住宅(8階程度)	鉄筋コンクリート造	地上8階	2,709.19

資料：平成31年版 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  
(一般財団法人建設保全センター)

## (2) 建物の使用年数の設定

建物の使用年数を次表のように設定します。

表 5-2 建物の構造別使用年数の設定

建物の構造	従来型 のコスト	長寿命化型 のコスト
鉄筋コンクリート造 (RC)、鉄骨造 (S)	60 年	80 年
木造 (W)	40 年	50 年

## (3) モデル建物、部位・設備別の修繕・更新周期及び単価の設定

試算に当たり、「平成 31 年版 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（一般財団法人建設保全センター）」のモデル建物（7 区分）に基づき、モデル建物別に登録された部位・設備別の設定単価を用いています。

設備については、コストに影響が大きくなる給排水設備（浴槽）、昇降機、電力貯蔵・発電設備（太陽光発電装置）については、実態に基づき算入・不算入を設定しています。

本計画の試算で使用したモデル建物の該当施設は、次表に示すとおりです。

表 5-3 使用したモデル建物の該当施設

施設名	設備			基本モデル
	太陽光	浴槽	昇降機	
① 町民いこいの家「あしがら温泉」	—	●	—	小規模事務庁舎
② 道の駅「ふじおやま」地域振興センター	—	—	—	中規模事務庁舎
③ 道の駅「すばしり」観光交流センター	—	—	●	中規模事務庁舎
④ 駿河小山駅前交流センター 「フジサイクルゲート」	—	—	—	小規模事務庁舎
⑤ 足柄駅前交流センター	—	—	—	小規模事務庁舎

※設備 太陽光：太陽光発電装置、●：算入、—：不算入

モデル建物別の「①建設コスト」「②運用コスト」「③保全コスト」「④解体処分コスト」の単価設定を次表に示します。また、町民いこいの家「あしがら温泉」、道の駅「ふじおやま」地域振興センター、道の駅「すばしり」観光交流センターは、温泉ポンプや飲食設備などの特殊設備に対する修繕コストとして毎年 100 万円を計上します。

表5-4 単価設定集計表

コスト項目	モデル建物名	小規模 事務庁舎	中規模 事務庁舎	単位	コスト内訳
①建設コスト	設計	45,460	26,530	円/㎡	設計・積算・調査
	新築	346,800	342,600		工事（建築・設備）
	工事監理	12,300	6,530		工事監理
②運用コスト	光熱水費	2,236	2,077	円/㎡・年	電気・ガス・油、水道
	税金等	0	0		公租公課、保険料
③保全コスト	維持管理	5,467	6,380	円/㎡・年	点検・保守・運転・監視、清掃
	修繕・更新等	※	※	種別による	分解整備、修繕、更新
④解体処分コスト	解体	21,400	18,500	円/㎡	解体工事
	廃棄処分	20,000	15,300		廃棄処分

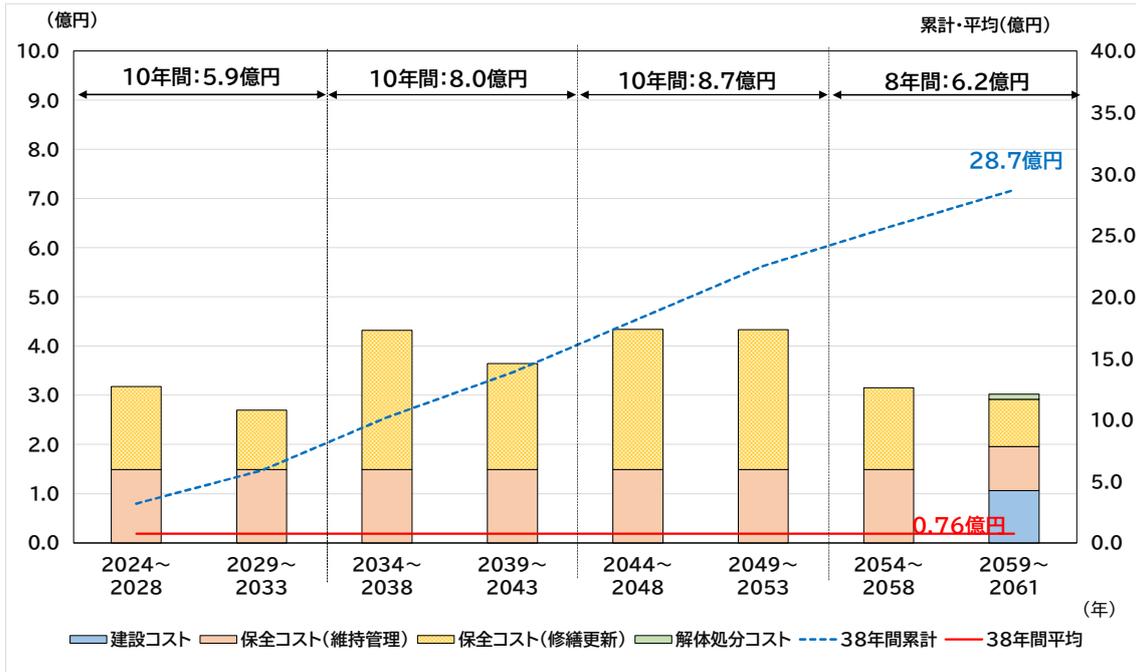
※保全コストの修繕・更新等コストは、部材入力法として各モデル建物に設定された部位・設備（部材）により算定されます。

資料：平成 31 年版 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  
(一般財団法人建設保全センター)

## 5-2 従来型のコスト

○標準使用年数まで維持した場合の38年間の修繕・更新等費用の合計は、約28.7億円、1年間の平均は約0.76億円と試算されます。

○令和41(2059)年頃から建替え時期を迎える施設があり、建設コストが見込まれます。



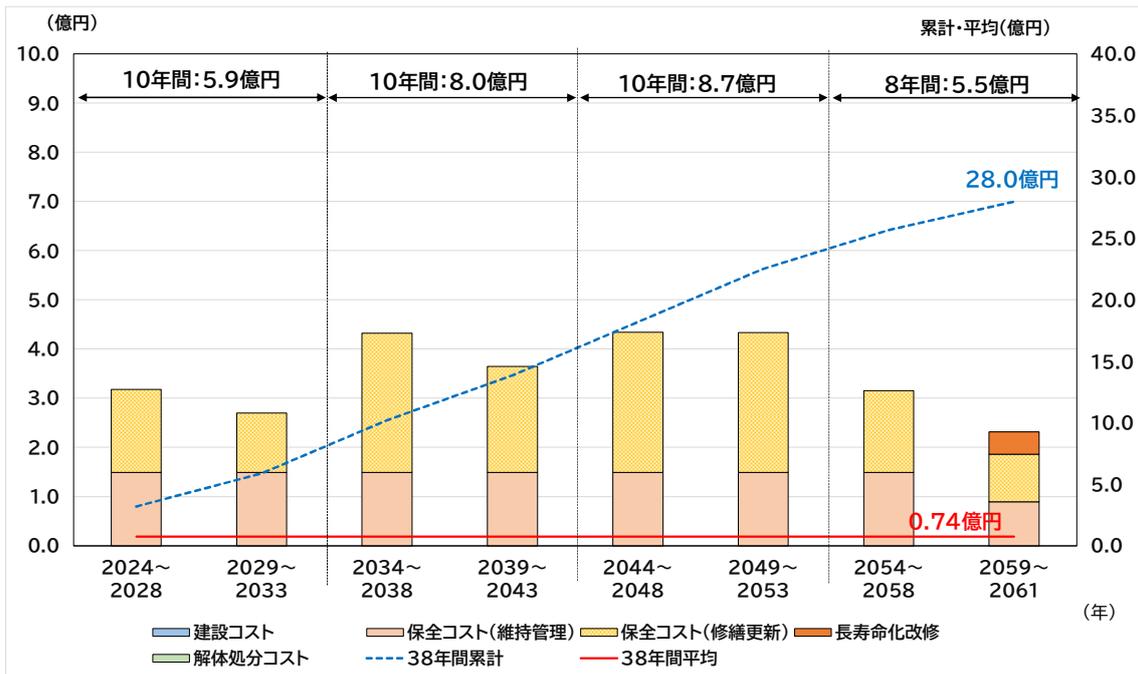
※共通費率 30%、消費税 10%として試算しています。

試算方法	○部位・設備別周期に従い更新、建物は標準使用年数まで使用し、その後解体し改築（建替え）
改築（建替え）周期	○標準使用年数：60年（RC、S）、40年（木造）
部位・設備別の修繕・更新	○「平成31年版 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（一般財団法人建設保全センター）」によるモデル別の更新周期・単価に基づく

図 5-1 従来型のコスト

### 5-3 長寿命化型のコスト

- 目標使用年数まで維持した場合の38年間の修繕・更新等費用の合計は、約28.0億円、1年間の平均は約0.74億円と試算されます。
- 目標使用年数まで建物を使用するために、建替え時期に長寿命化改修を実施することで、38年間で約0.7億円の削減効果が見込まれます。



※共通費率 30%、消費税 10%として試算しています。

試算方法	○部位・設備別周期に従い更新、建物は長寿命化改修を行い目標使用年数まで使用し、その後解体し改築（建替え）
改築（建替え）周期	○目標使用年数：80年（RC、S）、50年（木造）
長寿命化改修時期	○60年（RC、S）、40年（木造）
部位・設備別の修繕・更新	○「平成31年版 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（一般財団法人建設保全センター）」によるモデル別の更新周期・単価に基づく

図 5-2 長寿命化型のコスト

## 第6章 実行計画

### 6-1 改修等の対策の優先順位付け

#### (1) 施設整備の取り組み状況を考慮した予防保全優先部位の対策実施時期

予防保全優先部位は、「平成31年版 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（一般財団法人建設保全センター）」によるモデル別の更新周期を基本とし設定しますが、直近に改修した実績がある場合は、その時期からモデル別の更新周期を設定します。

表 6-1 対象施設の直近の改修実績

施設	実施年度	工事名	部位
町民いこいの家「あしがら温泉」	R3	空調機等更新工事	空調設備
	R5(予算)	LED 化工事	電力
道の駅「ふじおやま」地域振興センター	R5(予算)	空調機等更新工事	空調設備
	R5(予算)	LED 化工事	電力
道の駅「すばしり」観光交流センター	R5(予算)	LED 化工事	電力
駿河小山駅前交流センター 「フジサイクルゲート」	R 元	建替え改修工事	全体

#### (2) 老朽化状況を踏まえた対策の優先順位

建築部位は、劣化調査結果を踏まえ、下表のように予防保全優先部位の対策の優先順位を設定します。

劣化度がA（おおむね良好）、B（部分的に劣化）については、安全上や機能上に問題がないため、モデル別の更新周期を基本に、費用負担を考慮し平準化を行います。

平準化を行う際は、総合劣化度評価点により建物ごとの優先順位を設定するとともに、費用負担を低減するため、屋根・屋上、外壁を一体となって工事を行うなど、効率化を考慮して実施時期を検討します。

表 6-2 対策の優先順位

優先順位	部位別劣化度	評価基準	対策の実施時期
1	D	早急に対応する必要がある	今後5年以内に実施
2	C	広範囲に劣化	計画期間内に実施
3	B	部分的に劣化	モデル別の更新周期を基本に実施
4	A	おおむね良好	

## 6-2 実行計画

### (1) 町民いこいの家「あしがら温泉」

- 令和6年度に建築後20年が経ち様々な設備で更新時期を迎えますが、費用負担を考慮し、令和9年度に実施することを見込みます。
- 空調設備は令和3年度に更新工事を実施、照明設備は令和5年度予算でLED化を見込んでいるため、定期的な点検等で異常が発見された際には適宜修繕を実施します。
- 現地劣化状況調査では、屋根、外壁の評価は「B」となっており、大きな不具合は生じていないため、費用の平準化を考慮し令和10年度に実施することを見込みます。
- 工事の実施については、詳細な調査を実施したうえで、必要性の有無を検討し、工事内容や時期を調整します。

表 6-3 今後10年間に見込まれる修繕・更新

上段:工事種別 下段:費用(千円)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
建築	屋根				屋根シーリング 更新/修繕 (1,549)					
	外部				複層仕上塗材、 シーリング 更新/修繕 (2,466)					
	外部建具				アルミ製窓 修繕 (1,434)					
	外構									
	外部足場					更新 (2,830)				
	電気				分電盤等 修繕 (876)					
受変電										
通信・情報				電話設備、時計等 更新 (3,992)		スピーカー、 インターホン等 更新 (786)				
通信・情報 (防災)										
避雷・屋外				高圧引込、 外灯 更新 (1,103)						
機械	空調									
	換気					送風機 修繕 (1,403)				送風機 修繕 (1,183)
	自動制御									
	給排水衛生				給排水 ポンプ 更新/修繕 (2,490)		配管類 更新 (649)			
特殊設備	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
小規模修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
合計	2,000	2,000	2,000	10,460	11,682	3,434	2,000	2,000	2,000	3,183

※「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」における部材別の修繕・更新費用が1件あたり50万円以上となる場合にロードマップに計画化しています。

※「内部」及び「内部建具」に該当する区分は事後保全の対象となることから、ロードマップには記載していません。

※工事種別は、主な修繕・更新内容を記載しています。なお、青字で記載している工事は費用負担を考慮し、実施時期を調整しています。

## (2) 道の駅「ふじおやま」地域振興センター

- 令和6年度は、建築後20年目を迎えるため、様々な設備で更新時期を迎えますが、費用負担を考慮し、令和7年度に実施することを見込みます。
- 空調設備は令和5年度予算で更新工事、照明設備は令和5年度予算でLED化を見込んでいるため、定期的な点検等で異常が発見された際には適宜修繕を実施します。
- 現地劣化状況調査では、屋根、外壁の評価は「B」となっており、大きな不具合は生じていないため、費用の平準化を考慮し令和8年度に実施することを見込みます。
- 工事の実施については、詳細な調査を実施したうえで、必要性の有無を検討し、工事内容や時期を調整します。

表 6-4 今後10年間に見込まれる修繕・更新

上段: 工事種別 下段: 費用(千円)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
建築	屋根		縦樋等 修繕 (814)							
				シーリング タイル貼り 更新/修繕 (1,908)						
	外部			アルミ製窓 修繕 (1,401)						
	外部建具									
	外部足場			更新 (3,252)						
電気	電力		分電盤等 修繕 (1,151)							
	受変電									
	通信・情報		電話設備、 時計等 更新 (5,687)			スピーカー、 インターホン等 更新 (883)				
	通信・情報 (防災)					自動火災報知 更新 (1,256)				
	避雷・屋外		高圧引込、 外灯 更新 (812)							
機械	空調									
	換気		送風機 修繕 (1,600)			送風機 修繕 (1,600)				
	自動制御									
給排水衛生		給排水 ポンプ 更新/修繕 (2,106)			配管類 更新 (640)		給排水 ポンプ 修繕 (873)			
特殊設備	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
小規模修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
合計	2,000	13,356	9,375	2,000	2,000	6,379	2,000	2,873	2,000	2,000

- ※「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」における部材別の修繕・更新費用が1件あたり50万円以上となる場合にロードマップに計画化しています。
- ※「内部」及び「内部建具」に該当する区分は事後保全の対象となることから、ロードマップには記載していません。
- ※工事種別は、主な修繕・更新内容を記載しています。なお、青字で記載している工事は費用負担を考慮し、実施時期を調整しています。

### (3) 道の駅「すばしり」観光交流センター

- 令和 12 年度は、建築後 20 年目を迎えるため、様々な設備で更新時期を迎えます。
- 照明設備は令和 5 年度予算で L E D 化を見込んでいるため、定期的な点検等で異常が発見された際には適宜修繕を実施します。
- 現地劣化状況調査では、屋根、外壁の評価は「B」となっており、大きな不具合は生じていないため、費用の平準化を考慮し令和 13 年度に実施することを見込みます。
- 工事の実施については、詳細な調査を実施したうえで、必要性の有無を検討し、工事内容や時期を調整します。

表 6-5 今後 10 年間に見込まれる修繕・更新

上段:工事種別 下段:費用(千円)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
建築	屋根							縦樋等 修繕 (908)		
		外部						シーリング タイル貼り 更新/修繕 (2,130)		
	外部建具							アルミ製窓 修繕 (1,564)		
	外構									
	外部足場							更新 (3,630)		
電気	電力						照明器具 (非常照明)等 修繕 (1,285)			
	受変電			高圧受配電盤 高圧変圧器盤 修繕 (530)						
	通信・情報						電話設備、 時計等 更新 (6,348)			
	通信・情報 (防災)									
	避雷・屋外						高圧引込、 外灯 更新 (906)			
機械	空調		冷凍機 空気調和機 修繕 (1,745)		冷却塔 空気調和機 修繕 (1,260)		空気調和機 修繕 (639)	制御弁装置 空調弁類 更新/修繕 (3,913)		冷凍機 冷却塔 更新/修繕 (11,539)
	換気					送風機 修繕 (1,785)				送風機 修繕 (1,785)
	自動制御			自動制御盤等 更新 (13,750)						
	給排水衛生		給排水 ポンプ 修繕 (888)	湯沸器 更新 (782)						給排水ポンプ 排水配管類 更新/修繕 (2,350)
	昇降機そ の他									
特殊設備	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
小規模修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
合計	2,000	4,633	17,062	3,260	3,785	2,639	14,452	10,232	2,000	17,675

※「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」における部材別の修繕・更新費用が 1 件あたり 50 万円以上となる場合にロードマップに計画化しています。

※「内部」及び「内部建具」に該当する区分は事後保全の対象となることから、ロードマップには記載していません。

※工事種別は、主な修繕・更新内容を記載しています。なお、青字で記載している工事は費用負担を考慮し、実施時期を調整しています。

#### (4) 駿河小山駅前交流センター「フジサイクルゲート」

○令和元年度の建設であり築年数が浅く、現地劣化状況調査でも、機械設備、電気設備が「A」、その他の部位は「B」評価と概ね良好に管理されているため、今後 10 年間は適宜修繕・更新を実施することで適切に維持管理を行います。

表 6-6 今後 10 年間に見込まれる修繕・更新

上段: 工事種別 下段: 費用(千円)		R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
建築	屋根										
	外部										
	外部建具										
	外構										
	外部足場										
電気	電力										
	受変電										
	通信・情報										
	通信・情報 (防災)										
	避雷・屋外										
機械	空調										
	換気										
	自動制御										
	給排水衛生										
小規模修繕	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	

適宜修繕を実施

※「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」における部材別の修繕・更新費用が 1 件あたり 50 万円以上となる場合にロードマップに計画化しています。

※「内部」及び「内部建具」に該当する区分は事後保全の対象となることから、ロードマップには記載していません。

※工事種別は、主な修繕・更新内容を記載しています。

### (5) 足柄駅前交流センター

○令和2年度の建設であり築年数が浅く、現地劣化状況調査でも、内部が「B」、その他の部位は「A」評価と良好に管理されているため、今後10年間は適宜修繕・更新を実施することで適切に維持管理を行います。

表 6-7 今後10年間に見込まれる修繕・更新

上段: 工事種別 下段: 費用(千円)		R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
建築	屋根										
	外部										
	外部建具										
	外構										
	外部足場										
電気	電力										
	受変電										
	通信・情報										
	通信・情報 (防災)										
	避雷・屋外										
機械	空調										
	換気										
	自動制御										
	給排水衛生										
小規模修繕	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	

適宜修繕を実施

※「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」における部材別の修繕・更新費用が1件あたり50万円以上となる場合にロードマップに計画化しています。

※「内部」及び「内部建具」に該当する区分は事後保全の対象となることから、ロードマップには記載していません。

※工事種別は、主な修繕・更新内容を記載しています。

### 6-3 計画期間内にかかる費用の見通し

劣化状況調査の結果や費用負担の状況を踏まえ、平準化を行った結果、1年当たり約16,648千円の費用がかかる見通しとなっています。

実際に工事を行う際は、詳細な調査を実施のうえ、工事の必要性を検討し、さらなる費用の平準化を行い、財政負担の低減を図ります。

表 6-8 今後10年間に見込まれる費用の見通し

単位:千円

		R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
町民いこいの家 「あしがら温泉」	建築	0	0	0	0	8,279	0	0	0	0	0
	電気	0	0	0	5,971	0	786	0	0	0	0
	機械	0	0	0	2,490	1,403	649	0	0	0	1,183
	特殊設備	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	小規模修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	小計	2,000	2,000	2,000	10,460	11,682	3,434	2,000	2,000	2,000	3,183
道の駅 「ふじおやま」 地域振興センター	建築	0	0	7,375	0	0	0	0	0	0	0
	電気	0	7,650	0	0	0	2,139	0	0	0	0
	機械	0	3,705	0	0	0	2,240	0	873	0	0
	特殊設備	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	小規模修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	小計	2,000	13,356	9,375	2,000	2,000	6,379	2,000	2,873	2,000	2,000
道の駅 「すばしり」 観光交流センター	建築	0	0	0	0	0	0	0	8,232	0	0
	電気	0	0	530	0	0	0	8,539	0	0	0
	機械	0	2,633	14,532	1,260	1,785	639	3,913	0	0	15,675
	特殊設備	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	小規模修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	小計	2,000	4,633	17,062	3,260	3,785	2,639	14,452	10,232	2,000	17,675
駿河小山駅前 交流センター 「フジサイクル ゲート」	小規模修繕	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
足柄駅前交流 センター	小規模修繕	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
合計		6,400	20,389	28,837	16,121	17,867	12,852	18,852	15,505	6,400	23,258

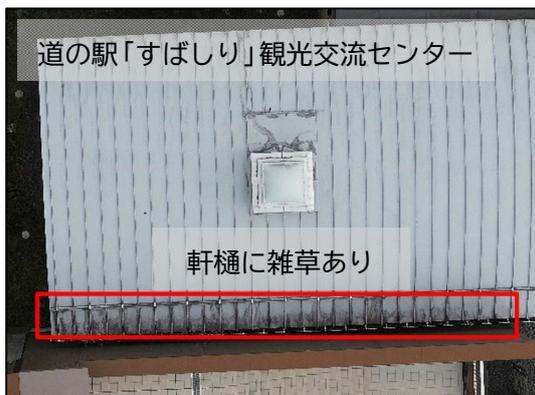
## 6-4 計画期間内に想定される主な工事内容

### (1) 建築部位

#### ①屋根・屋上

軽度なひび割れや雨漏りなどについては、シーリング処理により補修することが考えられます。また、大規模な更新時は、古い屋根をはがし、新しい屋根に張り替える葺き替えを行うなどが考えられます。

本計画の対象建物は、現時点で大きな劣化は見られないことから、シーリング処理の実施を検討するとともに、樋の破損の修理、雑草の除去を行うことが想定されます。

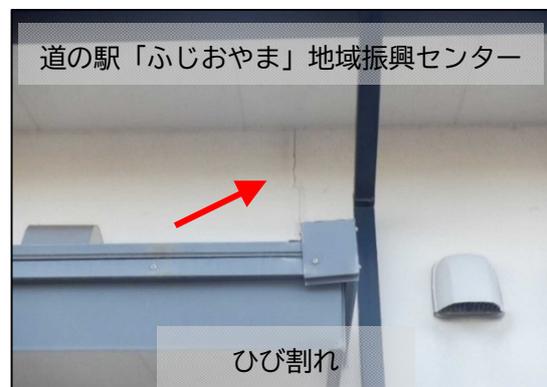


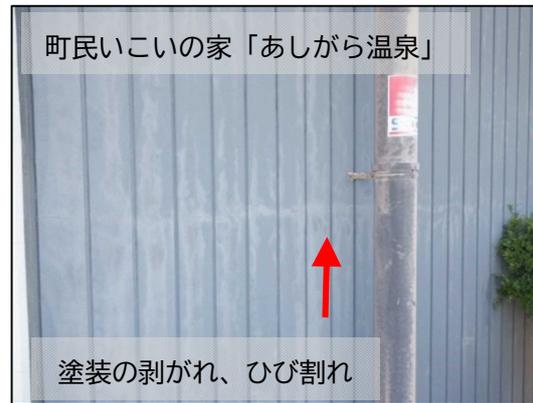
#### ②外壁・外部建具

軽度なひび割れやタイルの浮き、シーリングの劣化については、部分的な補修により劣化の進行を遅らせることが考えられます。

大規模な更新時は、外部足場を設置し、全面的な塗装材の塗り替えが必要になります。

本計画の対象建物は、現時点で大きな劣化は見られないことから、部分的な補修の実施を検討するとともに、サッシ回りのシーリングの更新を行うことが想定されます。





### ③内部

内部は、修繕や更新の周期ではなく、劣化に応じた補修が必要となります。

現地劣化状況調査で評価が「B」となったあしがら温泉、道の駅「すばしり」観光交流センターは、現時点で大きな劣化は見られないことから、部分的な補修の実施を検討します。

道の駅「ふじおやま」地域振興センターは、現地調査劣化状況調査で評価が「C」となっていますが、令和5年度に空調機等更新工事を実施し、天井内部の結露は改善する見込みです。また、壁の仕上げ材の破損などについては、部分的な補修の実施を検討します。



### (2) 電気設備・機械設備

電気設備・機械設備は、法定点検等により更新時期が定められているため、更新周期を考慮して機器の交換を行います。

また、定期点検の結果不具合が認められた場合は、蓄電池やオイルの部品の交換や部分的な修繕を実施します。



## 第7章 計画の継続的運用指針

### 7-1 情報基盤（データベース）の整備

施設の基本情報、維持管理費等の管理費や劣化状況調査結果、修繕・更新履歴等を一元的に管理することで、計画的かつ効率的な管理を推進します。

一元的な管理データについては、庁内で共有し、固定資産台帳などとの連携を図り、施設の評価を検討していくとともに、全庁的、横断的かつ効率的な管理・運営に努めます。

### 7-2 推進体制等の整備・構築

各施設所管課と連携し、情報共有を行いながら、「公共施設等マネジメント委員会」を中心として、本計画の推進を図っていきます。

また、施設の維持管理については、各施設の職員による劣化状況調査や法定点検等により、不具合の早期発見と改善対応を図ります。

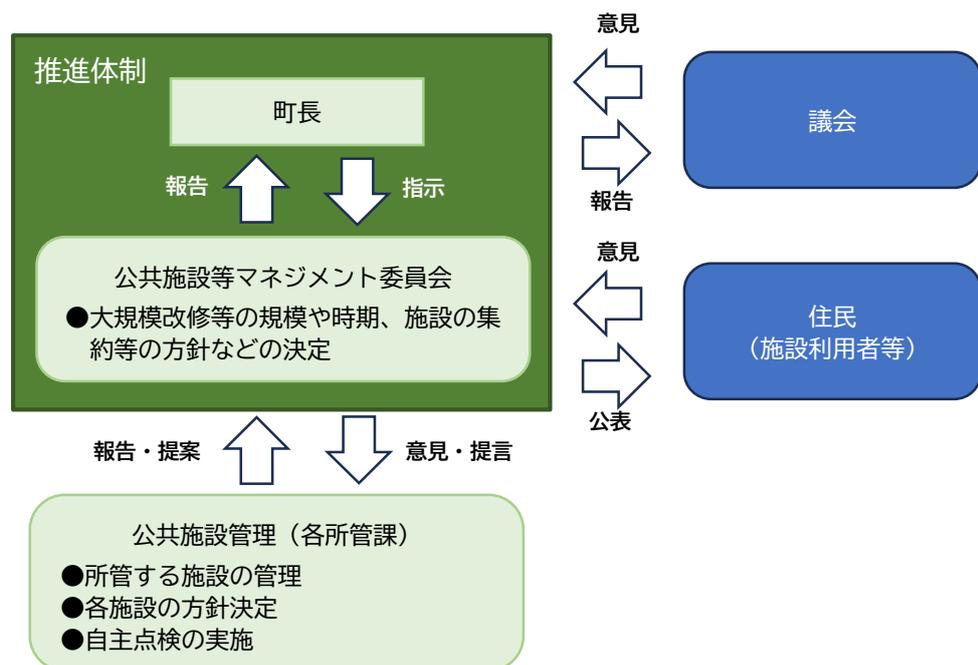


図 7-1 本計画の推進体制

### 7-3 フォローアップの検討

計画の進捗状況を把握・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、本計画の見直しに際しては、長寿命化の実施状況、建物の状態等の検証を行います。

