

箕輪町観光施設長寿命化計画

令和 2 年 12 月

箕 輪 町

目 次

1	施設の長寿命化計画の背景、目的等	1
(1)	背景	1
(2)	目的	1
(3)	計画期間	1
(4)	対象施設	1
2	施設を取り巻く現状と課題	2
(1)	公共施設の保有状況	2
(2)	施設の配置状況	3
(3)	施設の運営状況・活用状況等の実態	4
①	町の人口の推移	4
②	施設の活用状況	5
③	施設関連経費の推移	7
④	今後の維持・更新コスト（従来型）	10
3	施設の老朽化状況の実態	11
(1)	調査対象施設	11
(2)	老朽化状況の評価方法	11
(3)	構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価	14
(4)	長寿命化した場合のコストの見通し	21
4	施設整備の基本的な方針等	22
(1)	施設の規模・配置計画・統廃合等の方針	22
(2)	施設の長寿命化計画の基本方針	23
①	総合管理計画の基本方針等	23
②	長寿命化や予防保全の方針	23
③	目標使用年数、改修周期の設定	24
5	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	25
(1)	改修等の整備水準	25
(2)	維持管理の項目・手法等	29
6	長寿命化の実施計画	30
(1)	改修等の優先順位の考え方	30
(2)	実施計画	32
(3)	長寿命化のコストの見直し、長寿命化の効果	34
7	長寿命化計画の継続的運用方針	35
(1)	情報基盤の整備と活用	35
(2)	推進体制等の整備	35
(3)	フォローアップ	35

1 長寿命化計画の背景、目的等

(1) 背景

箕輪町の人口は、昭和 50 年代から平成 10 年まで急激に増加し、その後平成 20 年度をピークに減少に転じています。箕輪町の保有する公共施設は、人口の増加とともに整備され、昭和 40 年代後半から平成初期に建設された建物が多く、総延床面積約 10 万 m²、築後 30 年以上経過した建物が約 5 万 6 千 m² (56%) の状況です。

平成 25 年 11 月に策定された「インフラ長寿命化基本計画」(インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)において、戦略的な維持管理・更新等を推進するため、各インフラ管理者が行動計画としての公共施設等総合管理計画と個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画として個別施設計画(長寿命化計画)を策定することが求められ、箕輪町では管理するインフラ全体における整備の基本的な方針として、箕輪町公共施設等総合管理計画(以下「総合管理計画」という。)を平成 28 年度に策定しています。

公共施設について、統一的な基準に基づく建物調査と評価に基づく長寿命化計画(個別施設計画)の策定、マネジメントが求められています。

(2) 目的

総合管理計画に基づき、今後集中した建物更新が予想される箕輪町の公共施設等の老朽化問題に対応し、財政負担の軽減、平準化を目指し、公共施設等マネジメント(保有する公共施設を有効活用しつつ、施設保有量の見直しや計画的な保全による施設の長寿命化を図るための取組み)を推進していくため、係る長寿命化計画(個別施設計画)を策定するものです。

(3) 計画期間

計画期間は、全体としての計画検討期間を令和 2 年度から令和 41 年度までの 40 年間の計画とし、実施計画については、10 年毎の計画とします。なお、策定後は計画期間内であっても必要に応じ適宜見直すものとします。

(4) 対象施設

本計画の対象となる施設は、みのわ温泉ながた荘、みのわ温泉ながたの湯、ながた荘周辺公園及びながた自然公園内の管理施設及び萱野山荘の施設を対象とします。

図表 1-1 対象施設一覧表

施設区分	施設名等	所在地	備考
観光施設	みのわ温泉ながた荘	箕輪町大字中箕輪 3733 番地 18	
	みのわ温泉ながたの湯	箕輪町大字中箕輪 2134 番地 42	
	ながた荘周辺公園	箕輪町大字中箕輪 2073 番地 10	
	ながた自然公園	箕輪町大字中箕輪 2073 番地 6 外	
	萱野山荘	箕輪町大字三日町 2290 番地 1-1	
	夫婦神社社務所	箕輪町大字三日町 2290 番地 1-1	

2 施設を取り巻く現状と課題

(1) 施設の保有状況

施設の保有状況は、下記の観光施設一覧表のとおりです。

※本計画において、図表 2-1、2-2 以外の建物の床面積は、小数点以下四捨五入し整数で表示しています。

図表 2-1 観光施設一覧表

施設名	施設名	構造	階数	延床面積 (m ²)	建築年度		築年数 (2019)	備考
みのわ温泉ながたの湯	西棟	S	3	1,169.77	2002	H14	17	
	中央棟・東棟	S	1	964.35	2002	H14	17	
	浴室・ポンプ機械室	S	1	187.02	2002	H14	17	
	渡階段・廊下	W	1	15.60	1988	S63	31	
	北棟	W	1	248.43	1988	S63	31	
	道路ブリッジ・スロープ	S	1	71.08	2002	H14	17	
	倉庫・機械室	RC	1	67.57	2002	H14	17	
	ポンプ室	CB	1	4.26	2002	H14	17	
みのわ温泉ながたの湯	休憩棟	S	2	696.73	1998	H10	21	
	渡廊下	S	1	18.27	1998	H10	21	
	浴室棟	S	1	784.70	1998	H10	21	
	露天風呂	S	1	48.13	2009	H21	10	
	駐輪場	S	1	5.60	1998	H10	21	
ながた荘周辺公園	マレットゴルフ場水洗トイレ	W	1	28.41	2000	H12	19	
	マレットゴルフ場クラブハウス	W	1	26.49	2003	H15	16	
ながた自然公園	倉庫	W	1	49.50	1991	H3	28	
	管理棟	W	1	96.29	1992	H4	27	
	キャビン（4棟）	W	1	215.12	1992	H4	27	
	トイレ（2棟）	W	1	71.28	1992	H4	27	
	炊事棟（管理棟南）	S	1	62.07	1992	H4	27	
	二輪車置場（焼肉ハウス）	S	1	36.80	1992	H4	27	
	キャビン（2棟）	W	1	107.56	1994	H6	25	
	炊事棟（キャビン西）	S	1	9.72	1994	H6	25	
	焼肉ハウス（管理棟南）	W	1	39.74	2010	H22	9	
	オートキャンプ場トイレ	W	1	34.64	2014	H26	5	
	オートキャンプ場炊事場	S	1	9.65	2014	H26	5	
	オートキャンプ場煮炊場	S	1	17.82	1986	S61	33	
	宿泊棟	RC	2	482.28	1966	S41	53	旧耐震
信州かやの山荘	レストハウス棟	RC	2	385.15	1996	H8	23	
	炊事棟	S	1	60.35	1996	H8	23	
	本館棟	RC	1	288.94	1966	S41	53	旧耐震
	消火栓ポンプ室	S	1	7.29	1966	S41	53	旧耐震
	夫婦神社社務所	W	1	20.92	1966	S41	53	旧耐震
	6 施設（38棟）			6,331.53				

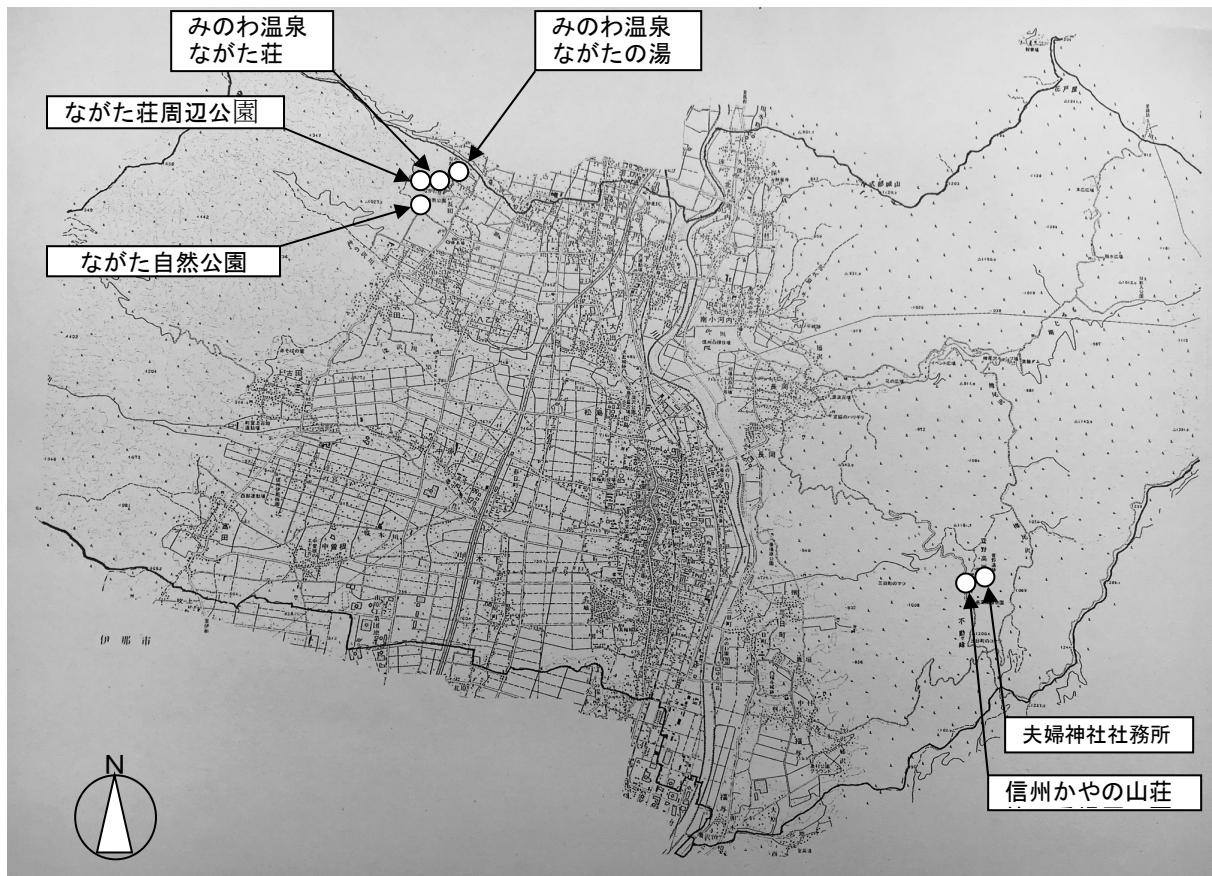
図表 2-2 築年数別整備状況

築年数別区分	棟数	床面積 (m ²)	割合 (%)	旧耐震基準 (昭和 56 年以前)	新耐震基準 (昭和 57 年以降)
築 40 年以上	4	799.43	12.6	4 棟 799.43 m ² 12.6 %	34 棟 5,532.10 m ² 87.4 %
築 30 年以上	3	281.85	4.5		
築 20 年以上	19	2,599.14	41.1		
築 10 年以上	9	2,567.08	40.5		
築 10 年未満	3	84.03	1.3		

施設の中で信州かやの山荘の宿泊棟、本館棟など 4 棟は、昭和 41 年度建設の旧耐震建物となっています。その他の施設については、新耐震基準の建物となっています

(2) 施設の配置状況

図表 2-3 施設の配置状況図



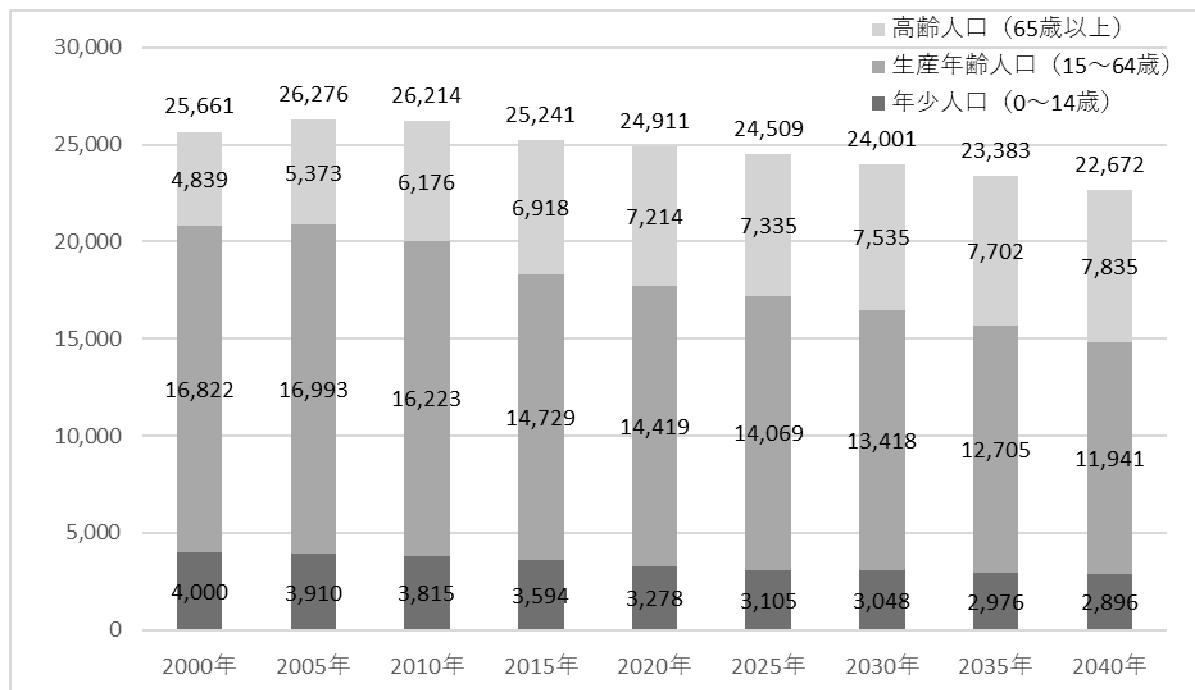
箕輪町の観光施設は、図表 2-1 で示すとおり、箕輪町の北西部に位置する中央アルプス山麓のすそ野にあるみのわ温泉ながた荘を中心とするながた地区と箕輪町の東側山麓にある信州かやの山荘を中心とする萱野高原に施設があります。

また、ながた地区は、中央自動車道伊北インターからのアクセスが良い場所にあり年間利用出来ますが、萱野高原につきましては、アクセス道路の整備状況と施設が山頂にあるために冬季間閉鎖され年間利用が出来ない施設となっています。

(3) 施設の運営状況・活用状況等の実態

① 町の人口の推移

図表 2-4 町の人口の推移（箕輪町人口ビジョン みのわチャレンジの推計人口）



図表 2-5 町の人口の推移（箕輪町人口ビジョン みのわチャレンジの推計人口）

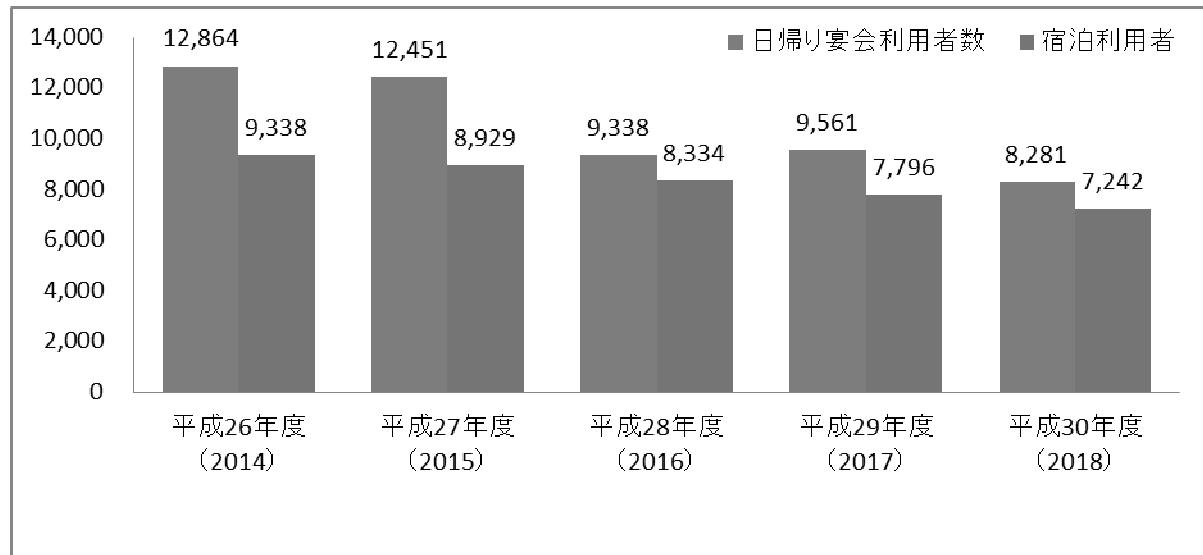
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
年少人口 (0~14歳)	4,000	3,910	3,815	3,594	3,278	3,105	3,048	2,976	2,896
生産年齢人口 (15~64歳)	16,822	16,993	16,223	14,729	14,419	14,069	13,418	12,705	11,941
高齢人口 (65歳以上)	4,839	5,373	6,176	6,918	7,214	7,335	7,535	7,702	7,835
総人口	25,661	26,276	26,214	25,241	24,911	24,509	24,001	23,383	22,672
年少人口 割合	15.6%	14.9%	14.6%	14.2%	13.2%	12.7%	12.7%	12.7%	12.8%
生産年齢 人口割合	65.6%	64.7%	61.9%	58.4%	57.9%	57.4%	55.9%	54.3%	52.7%
高齢人口 割合	18.9%	20.4%	23.6%	27.4%	29.0%	29.9%	31.4%	32.9%	34.6%

② 施設の活用状況

図表 2-6 施設別の利用状況（みのわ温泉ながた荘）

施設名	区分	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
みのわ温泉ながた荘	日帰り宴会利用者（人）	12,864	12,451	9,338	9,561	8,281
	宿泊利用者（人）	9,338	8,929	8,334	7,796	7,242

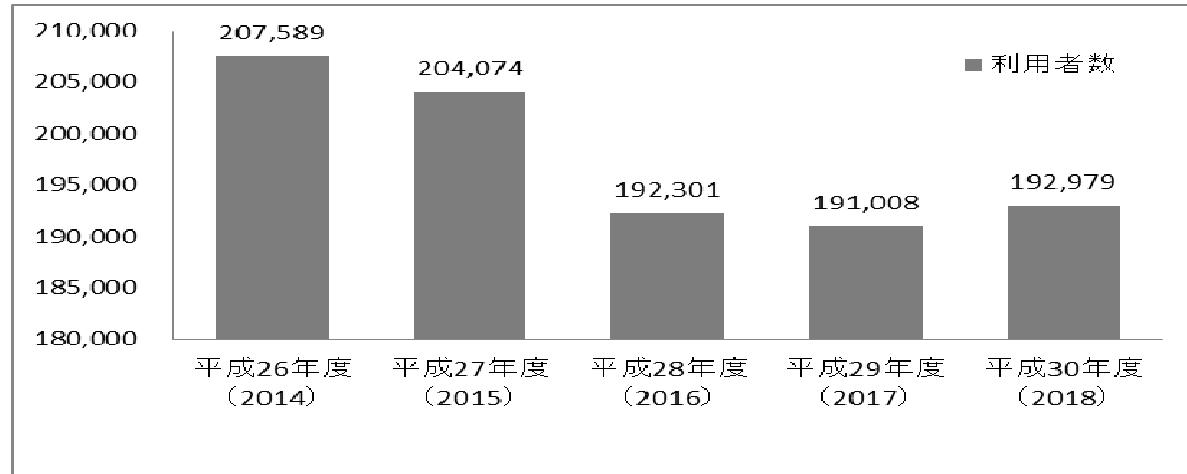
図表 2-7 施設別の利用状況（みのわ温泉ながた荘）



図表 2-8 施設別の利用状況（みのわ温泉ながたの湯）

施設名	区分	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
みのわ温泉ながたの湯	利用者数（人）	207,589	204,074	192,301	191,008	192,979

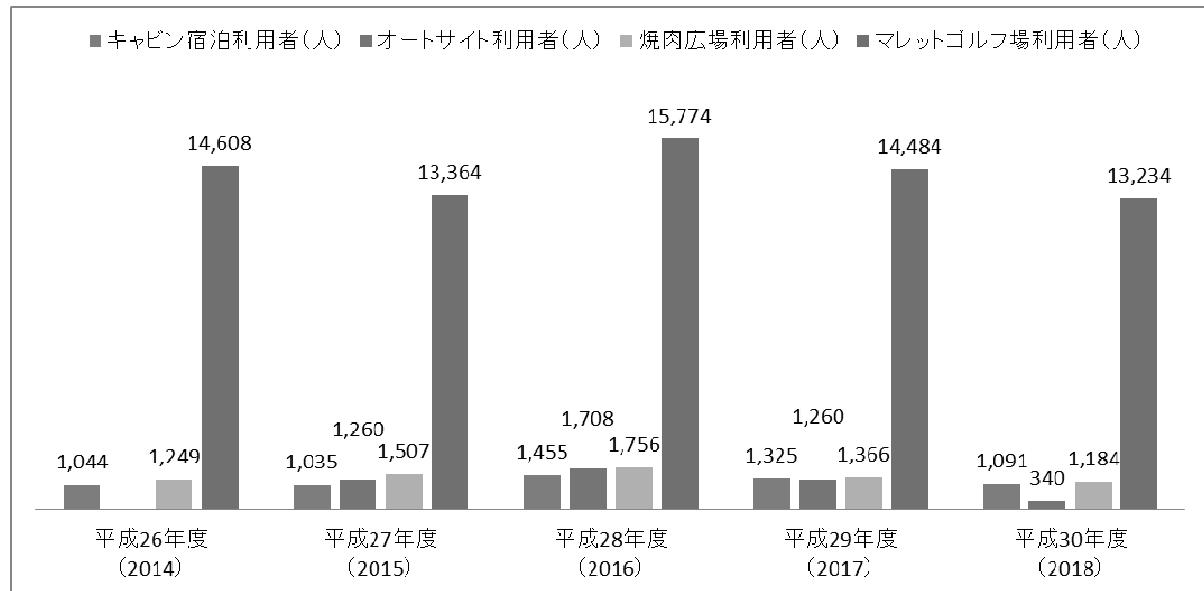
図表 2-9 施設別の利用状況（みのわ温泉ながたの湯）



図表 2-10 施設別の利用状況（ながた自然公園）

施設名	区分	H26 (2015)	H27 (2016)	H28 (2017)	H29 (2018)	H30 (2019)
ながた自然公園	キャビン宿泊利用者（人）	12,864	12,451	9,338	9,561	8,281
	オートサイト利用者（人）	—	1,260	1,708	315	340
	焼肉広場利用者（人）	1,249	1,507	1,756	1,366	1,184
	宿泊利用者（人）	14,608	13,364	15,774	14,484	13,234

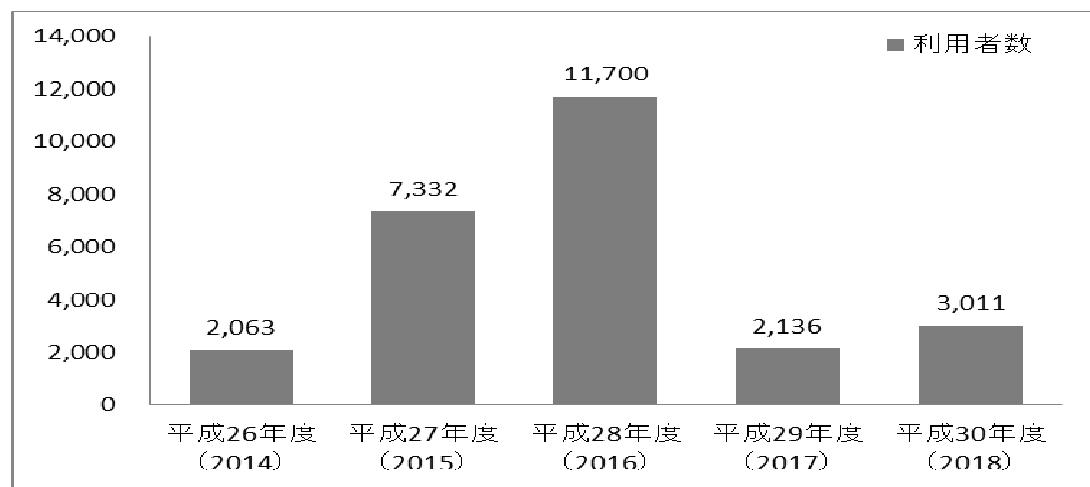
図表 2-11 施設別の利用状況（みのわ温泉ながた荘）



図表 2-12 施設別の利用状況（信州かやの山荘）

施設名	区分	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
みのわ温泉ながたの湯	利用者数（人）	2,063	7,332	11,700	2,136	3,011

図表 2-13 施設別の利用状況（信州かやの山荘）

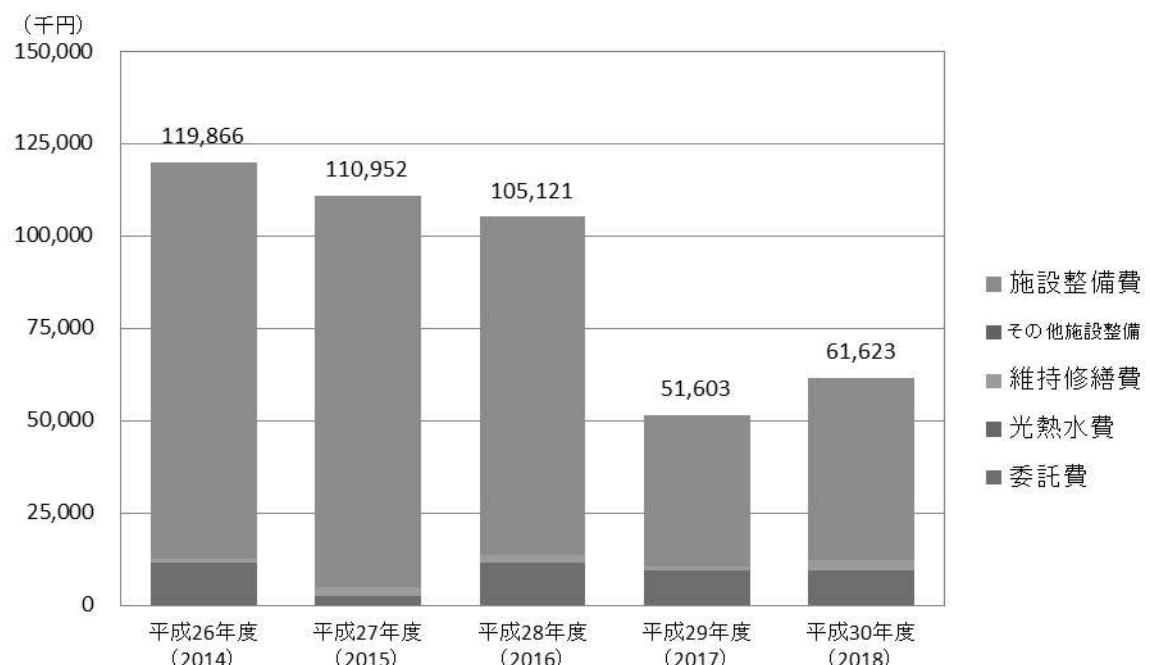


③ 施設関連経費の推移

図表 2-14 施設関連経費の推移

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	5 年平均
施設整備費	107,296	106,149	91,397	41,141	49,560	79,109
その他施設整備	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	1,150	2,383	2,304	1,042	2,643	1,904
光熱費	0	0	0	0	0	0
委託費	11,420	2,420	11,420	9,420	9,420	8,820
合 計	119,866	110,952	105,121	51,603	61,623	89,833

図表 2-15 施設関連経費の推移



図表 2-16-1 建物別主要修繕等一覧 (1)

通し番号	施設(建物)名	構造 階数 床面積	建築年 度 (和暦)	経過 年数	H25以前実施の主要修繕等	H26以降の修繕工事等				
						2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)
	経過基準年度			2019						
171	ながた荘 西棟	S-3 1,170	2002 (H14)	17	H14 新築(364,424)			エアコン修理 (1,046)	昇降機修理(199) エアコン修理 (516)	ながた荘エアコン 入替(40,716) 昇降機修理(527) エアコン修理 (462) 電源増設(1,130)
172	ながた荘 中央棟・東棟	W-1 964	2002 (H14)	17	H14 新築(300,424) H15 通用口屋根工事(450)	塗替え工事 (6,238)				ながた荘エアコン 入替 家族風呂給水弁修理(183) 自動販売機床修理 (64) 洗浄機修理(142)
173	ながた荘 浴室・ポンプ機械室	RC-1 187	2002 (H14)	17	H14 新築(58,263)		脱衣浴室漏水修理 (367)	ボイラー修理、配管バルブ修理 (825)	ボイラー修理 (1,255) ドア等修理(178)	機械室修理(471) ジェットポンプ (401)
174	ながた荘 渡り階段・廊下	W-1 16	1988 -63	31	H14 改修工事(4,860)					
175	ながた荘 北棟	W-1 248	1988 (S63)	31	H14 改修工事(77,395)			冷蔵庫修理(146)	電源工事(256) エアコン修理 (314) 非常灯修理(113)	
176	ながた荘 連絡ブリッジ	S-1 71	2002 (H14)	17	H14 新築(22,144) H15 連絡通路に手摺設置 (500) H15 連絡通路に自動ドア取付 (550)					
177	ながた荘 倉庫・機械室	RC-1 68	2002 (H14)	17	H14 新築(21,050)					
178	ながた荘 ポンプ室	CB-1 4	2002 (H14)	17	H14 新築(1,327)					
179	みのわ温泉 休憩棟	S-2 697	1998 (H10)	21	H10 新築(306,909)			エアコン修理 (1,620) 浄化槽スクリーン (400) 昇降機修理(281)	厨房エアコン等修理(165) 厨房漏水修理 (116)	
180	みのわ温泉 渡り廊下	S-1 18	1998 (H10)	21	H10 新築(8,048)					
181	みのわ温泉 浴室棟	S-1 785	1998 (H10)	21	H10 新築(314,063) H21 増築工事71.73m ² (34,818)			大浴槽換気扇取替え工事一式(636) 浴槽天井張替え工事(35,794)	ろ過装置修理	源泉冷却ポンプ取替え修繕(864)
182	みのわ温泉 露天風呂	S-1 48	2009 (H21)	10	H10 新築(23,787) H21 木造を鉄骨造に改築 (23,363)					
183	みのわ温泉 駐輪場	S-1 6	1998 (H10)	21						
184	ながた周辺公園 水洗トイレ	W-1 28	2000 (H12)	19						水抜き作業点検 (121)
185	ながた周辺公園 クラブハウス	W-1 27	2003 (H15)	16					給水施設配管工事 (961,200)	水抜き水出し作業 (137)
186	ながた自然公園 倉庫	W-1 50	1991 (H3)	28	H23 ながたドーム西へ倉庫として移設					

図表 2-16-2 建物別主要修繕等一覧 (2)

通し番号	施設(建物)名	構造 階数 床面積	建築年 度 (和暦)	経過 年数	H25以前実施の主要修繕等	H26以降の修繕工事等				
						2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)
	経過基準年度			2019						
187	ながた自然公園 管理棟	W-1 96	1992 (H4)	27		リニューアル改修工事(3,208)			浄化槽プロアー入替(324)	トイレ水抜き作業点検(121)
188	ながた自然公園 キャビン(山吹)	W-1 54	1992 (H4)	27		リニューアル工事		脱衣室・流し台前、トイレ木枠修理(631)		トイレ水抜き作業点検
189	ながた自然公園 キャビン(すずらん)	W-1 54	1992 (H4)	27		リニューアル工事		脱衣室・流し台前・トイレ・1.2階中央部木枠修理		トイレ水抜き作業点検
190	ながた自然公園 キャビン(りんどう)	W-1 54	1992 (H4)	27		リニューアル工事		脱衣室・流し台前・トイレ・1.2階中央部木枠修理		トイレ水抜き作業点検
191	ながた自然公園 キャビン(ききょう)	W-1 54	1992 (H4)	27		リニューアル工事		脱衣室・流し台前・トイレ・1階左部屋木枠修理		トイレ水抜き作業点検
192	ながた自然公園 トイレ(管理棟東)	W-1 36	1992 (H4)	27		リニューアル工事				トイレ水抜き作業点検
193	ながた自然公園 トイレ(キャビン西)	W-1 36	1992 (H4)	27		リニューアル工事				トイレ水抜き作業点検
194	ながた自然公園 炊事棟(管理棟西)	S-1 62	1992 (H4)	27						
195	ながた自然公園 二輪車置き場	S-1 37	1992 (H4)	27						
196	ながた自然公園 キャビン(山百合)	W-1 54	1994 (H6)	25		リニューアル工事				
197	ながた自然公園 キャビン(なでしこ)	W-1 54	1994 (H6)	25			リニューアル工事			
198	ながた自然公園 炊事棟(キャビン西)	S-1 10	1994 (H6)	25						
199	ながた自然公園 焼肉ハウス	W-1 40	2010 (H22)	9						
200	ながた自然公園 オートキャンプ場トイレ	W-1 35	2014 H26	5		新築				トイレ水抜き作業(137)
201	ながた自然公園 キャンプ場炊事場	S-1 10	2014 (H26)	5		新築				
202	ながた自然公園 キャンプ場煮炊場	S-1 18	1986 (S61)	33		リニューアル工事				
203	信州かやの山荘 宿泊棟	RC-2 482	1966 (S41)	53	H8	改修工事				
204	信州かやの山荘 レストハウス棟	RC-2 385	1996 (H8)	23	H8	新築				
205	信州かやの山荘 炊事棟	S-1 60	1996 (H8)	23	H8	新築				
206	信州かやの山荘 本館棟	RC-1 289	1966 (S41)	53	H8	改修工事				
207	信州かやの山荘 消火栓ポンプ室	S-1 7	1966 -41	53						
208	夫婦神社社務所	W-1 21	1966 (S41)	53						

④ 今後の維持・更新コスト（従来型）

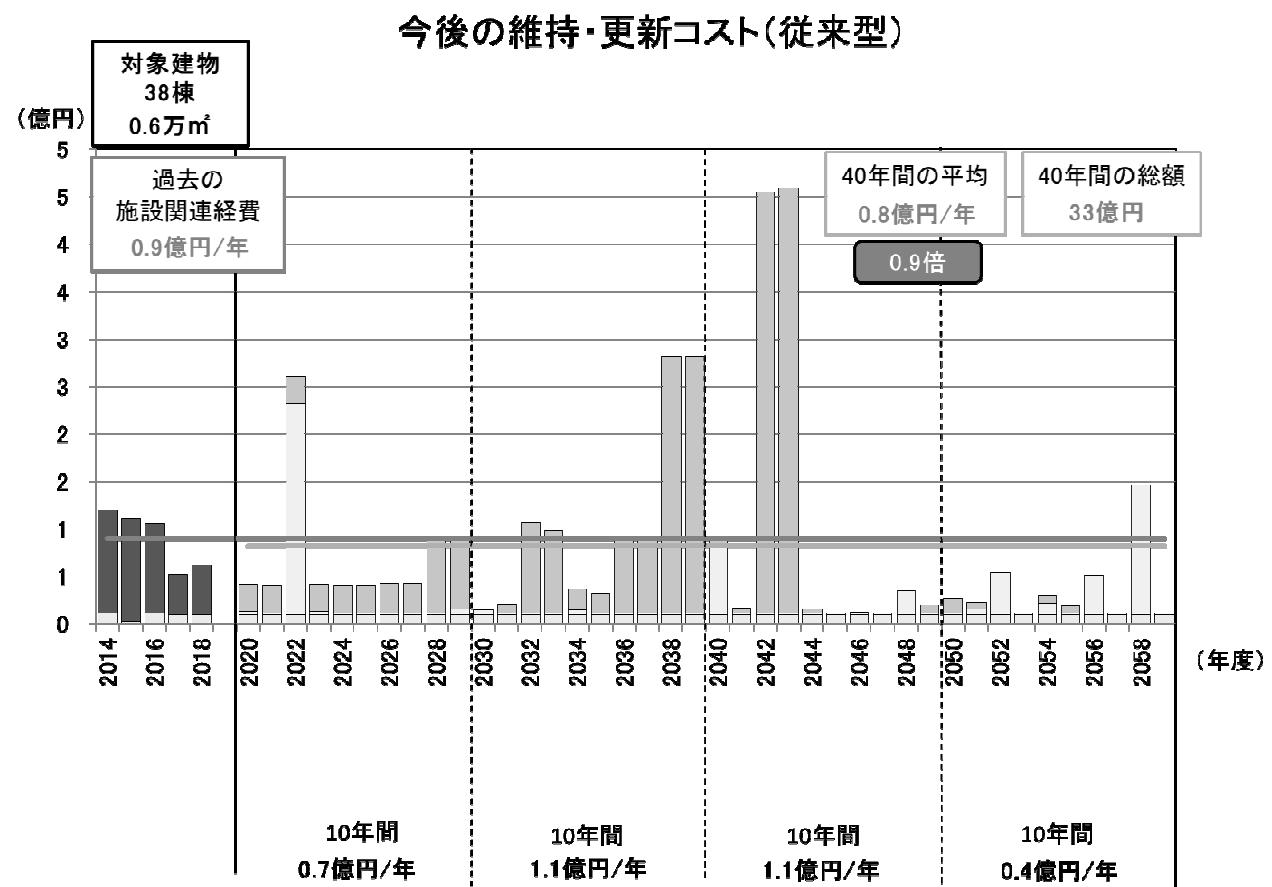
施設の今後の維持・更新コストを試算するに当たり、当町における実施例（箕輪中部小学校体育館：S43 建築、H23 危険改築、築43年経過）を考慮し、今後40年間のコスト（従来型）を試算します。

コスト試算条件は、次のとおりとします。

- ・基準年度：2019年度
- ・試算期間：基準年度の翌年度から40年間
- ・更新周期：40年
- ・工事期間：2年（実施年数より古い建物改修を10年以内に実施）
- ・改築単価：360,000円/m²
(総務省「公共施設等更新費用試算ソフト」におけるスボーツレクリエーション系更新単価)
- ・大規模改築：実施年数20年、工事期間1年

コスト試算結果から、今後40年間のコストは、33億円（0.8億円/年）かかると試算され、これは、過去5年間の施設関連経費のほぼ0.9倍の額になります。今後10年間は、0.7億円/年と試算されます。

図表2-17 今後の維持・更新コスト（従来型）試算



3 施設の老朽化状況の実態

(1) 調査対象施設

調査対象施設は、本計画2の図表2-1 観光施設一覧表の施設とします。

(2) 老朽化状況の評価方法

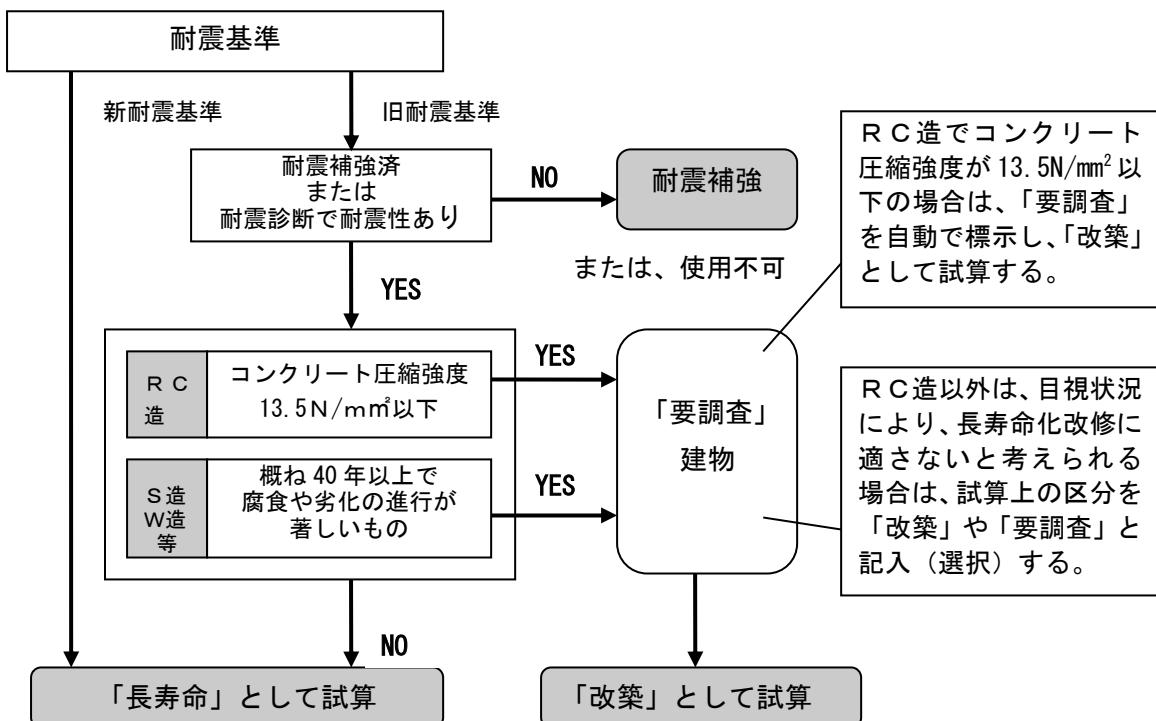
施設の老朽化状況の把握は、構造躯体の健全性の把握と躯体以外の劣化状況に分けて実施する。

建物基本情報を基に、学校施設の長寿命化策定に係る解説書に沿った評価方法で構造躯体の健全性の評価及び劣化状況等の評価を実施した。

〔構造躯体の長寿命化の判定…… 図3-1〕

- ・旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物については、耐震診断の報告書に基づき、コンクリート圧縮強度が 13.5N/mm^2 以下のもの、及び圧縮強度が不明のものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- ・旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物については、現地調査結果を基に判断し、概ね建築後40年以上で腐食や劣化の著しいものは「要調査」建物とし、試算上は「改築」とする。
- ・上記以外は、試算上は区分を「長寿命」とする。

図表3-1 構造躯体の長寿命化の判定フロー（資料：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」）



〔構造躯体以外の劣化状況の評価〕

構造躯体以外の劣化状況の評価は、次ページに示す表 3-2 劣化状況調査票により、下記の図 3-2 構造躯体以外の劣化状況の評価基準等を参考に各建物の評価を行う。

図表 3-2 構造躯体以外の劣化状況の評価基準等（資料：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」）

区分	評価方法	評価基準																																
評価基準	屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年から経過年数を基に A、B、C、D の 4 段階で評価	<p>目視による評価（屋根・屋上、外壁）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th><th>基 準</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>概ね良好</td></tr> <tr> <td>B</td><td>部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）</td></tr> <tr> <td>C</td><td>広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）</td></tr> <tr> <td>D</td><td>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</td></tr> </tbody> </table> <p>経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th><th>基 準</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>20 年未満</td></tr> <tr> <td>B</td><td>20 年以上～40 年未満</td></tr> <tr> <td>C</td><td>40 年以上</td></tr> <tr> <td>D</td><td>経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合</td></tr> </tbody> </table>	評価	基 準	A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	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	評価	基 準	A	20 年未満	B	20 年以上～40 年未満	C	40 年以上	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合												
評価	基 準																																	
A	概ね良好																																	
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）																																	
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）																																	
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																																	
評価	基 準																																	
A	20 年未満																																	
B	20 年以上～40 年未満																																	
C	40 年以上																																	
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合																																	
健全度の算定	各建物の 5 つの部位について、劣化状況を A、B、C、D の 4 段階で評価し、100 点満点で数値化した評価指標	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">部位の評価点</th> <th colspan="2">部位のコスト配分</th> </tr> <tr> <th></th> <th>評価点</th> <th>部位</th> <th>コスト配分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>100</td> <td>1 屋根・屋上</td> <td>5.1</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>75</td> <td>2 外壁</td> <td>17.2</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>40</td> <td>3 内部仕上げ</td> <td>22.4</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>10</td> <td>4 電気設備</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>5 機械設備</td> <td>7.3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p>健全度 総和（部位の評価点 × 部位のコスト割合） ÷ 60</p>	部位の評価点		部位のコスト配分			評価点	部位	コスト配分	A	100	1 屋根・屋上	5.1	B	75	2 外壁	17.2	C	40	3 内部仕上げ	22.4	D	10	4 電気設備	8.0			5 機械設備	7.3				60
部位の評価点		部位のコスト配分																																
	評価点	部位	コスト配分																															
A	100	1 屋根・屋上	5.1																															
B	75	2 外壁	17.2																															
C	40	3 内部仕上げ	22.4																															
D	10	4 電気設備	8.0																															
		5 機械設備	7.3																															
			60																															

図表 3-3 劣化状況調査票

劣化状況調査票

通し番号	171	管理番号		調査日	令和元年(2019)10月1日
施設名	ながた荘			記入者	
建物名	西棟				
棟番号	Jan-47		建築年度	平成14年度 (2002 年度)	
構造種別	S	延床面積	m ²	階数	地上 3 階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			A
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根()			<input type="checkbox"/> 槌やルーフドレンを目視点検できない			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			A
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁()			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
				<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井)	<input type="checkbox"/> 老朽改修			A
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障がい児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事		高圧受変電設備要更新(15年以上経過)(電気管理者から)	C
	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
5 機械設備	<input checked="" type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事		屋内消火栓設備 火災報知器接尾 誘導灯は点検実施	A
	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

平成14年の竣工以来17年が経過している。
屋根の一部に変色した部分が見られるが、壁、内壁ともに目立った亀裂、剥がれなどなく、健全である。
電気設備の高圧受変電設備について、電気保安管理者から更新時期といわれている。

健全度

92

/100点

(3) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

図表 3-4 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

通し番号	施設名	建物名	固定資産台帳番号	構造	階数	延床面積(単位)	建築年度	耐震安全性			長寿命化判定			屋上・屋根	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度(100点満点)			
								築年数	西暦	和暦	基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度(N/mm)	試算上の区分						
171	みのわ温泉ながた荘	西棟	3047-1	S	3	1,170	2002	H14	16	新					長寿命	A	A	C	A	92		
172	みのわ温泉ながた荘	中央棟・東棟	3047-2	W	1	964	2002	H14	16	新					長寿命	A	A	A	C	92		
173	みのわ温泉ながた荘	浴室・ポンプ室棟	3047-3	RC	1	187	2002	H14	16	新					長寿命	A	A	A	C	92		
174	みのわ温泉ながた荘	渡り階段・廊下	3047-4	W	1	16	1988	S63	30	新					長寿命	B	B	B	B	75		
175	みのわ温泉ながた荘	北棟	3047-5	W	1	248	1988	S63	30	新					長寿命	B	B	B	B	75		
176	みのわ温泉ながた荘	通路ブリッジ・スロープ	3047-6	S	1	71	2002	H14	16	新					長寿命	B	B	B	A	81		
177	みのわ温泉ながた荘	倉庫・機械室	3047-7	RC	1	68	2002	H14	16	新					長寿命	B	A	A	A	98		
178	みのわ温泉ながた荘	ポンプ室	3047-8	CB	1	4	2002	H14	16	新					長寿命	A	A	A	A	100		
179	みのわ温泉ながたの湯	休憩棟	2481-588	S	2	697	1998	H10	20	新					長寿命	B	A	B	C	78		
180	みのわ温泉ながたの湯	渡廊下	2481-589	S	1	18	1998	H10	20	新					長寿命	A	A	B	B	84		
181	みのわ温泉ながたの湯	浴室棟	2481-590	S	1	785	1998	H10	20	新					長寿命	B	A	B	C	78		
182	みのわ温泉ながたの湯	露天風呂	2481-591	S	1	48	2009	H21	9	新					長寿命	A	A	A	A	100		
183	みのわ温泉ながたの湯	駐輪場	2481-592	S	1	6	1998	H10	20	新					長寿命	A	A	B	B	84		
184	ながた荘周辺公園	マレットゴルフ場水洗トイレ	330-593	W	1	28	2000	H12	18	新					長寿命	B	B	A	A	91		
185	ながた荘周辺公園	マレットゴルフ場クラブハウス	330	W	1	26	2003	H15	15	新					長寿命	B	B	A	A	91		
186	ながた自然公園	倉庫	2065-519	W	1	50	1991	H3	27	新					長寿命	B	B	B	B	75		
187	ながた自然公園	管理棟	2065-526	W	1	96	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
188	ながた自然公園	キャビン(山吹)	2065-527	W	1	54	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
189	ながた自然公園	キャビン(すずらん)	2065-527	W	1	54	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
190	ながた自然公園	キャビン(りんどう)	2065-527	W	1	54	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
191	ながた自然公園	キャビン(ききょう)	2065-527	W	1	54	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
192	ながた自然公園	トイレ(管理棟東)	2065-529	W	1	36	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
193	ながた自然公園	トイレ(キャビン西)	2065-529	W	1	36	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
194	ながた自然公園	炊事棟(管理棟南)	2065-530	S	1	62	1992	H4	26	新					長寿命	B	A	B	B	82		
195	ながた自然公園	二輪車置場	2065-531	S	1	37	1992	H4	26	新					長寿命	B	B	B	B	75		
196	ながた自然公園	キャビン(山百合)	2065-558	W	1	54	1994	H6	24	新					長寿命	B	A	B	B	82		
197	ながた自然公園	キャビン(なでしこ)	2065-558	W	1	54	1994	H6	24	新					長寿命	B	A	B	B	82		
198	ながた自然公園	炊事棟(キャビン西)	2065-559	S	1	10	1994	H6	24	新					長寿命	B	B	B	B	75		
199	ながた自然公園	焼肉ハウス(管理棟南)	2065-560	W	1	40	2010	H22	8	新					長寿命	B	B	B	A	81		
200	ながた自然公園	オートキャンプ場トイレ	2065-561	W	1	35	2014	H26	4	新					長寿命	A	A	A	A	100		
201	ながた自然公園	オートキャンプ場炊事場	2065	S	1	10	2014	H26	4	新					長寿命	A	A	A	A	100		
202	ながた自然公園	オートキャンプ場煮炊場	2065	S	1	18	1986	S61	32	新					長寿命	A	A	A	A	100		
203	信州かやの山荘	宿泊棟	2367-570	RC	2	482	1966	S41	52	旧					改築	C	D	C	C	31		
204	信州かやの山荘	レストハウス棟	2367-571	RC	2	385	1996	H8	22	新					長寿命	B	B	B	B	75		
205	信州かやの山荘	炊事棟	2367-572	S	1	60	1996	H8	22	新					長寿命	B	B	B	B	75		
206	信州かやの山荘	本館棟	2367-573	RC	1	289	1966	S41	52	旧					改築	C	D	D	D	13		
207	信州かやの山荘	消防栓ポンプ室	2367-574	S	1	7	1966	S41	52	旧					要調査	C	C	C	C	40		
208	夫婦神社社務所	夫婦神社社務所	631-248	W	1	21	1966	S41	52	旧					要調査	C	C	C	C	40		

観光施設の調査に基づく評価は、図表 3-4 のとおりです。また、個別施設調査の代表的な建物の概要は下記のとおりです。

【みのわ温泉 ながた荘】

劣化状況の調査結果	
みのわ温泉ながた荘は、昭和 61 年から 62 年度に全面改築がされた渋の湯ながた荘を平成 14 年に北棟を残し、改築を行い現在に至っている。屋外鉄骨階段の錆の発生や屋根の一部に変色した部分がみられます。外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどなく健全である。電気設備の高圧受変電設備について、電気保安管理者から更新時期といわれており対応が必要である。	

状況写真

西棟 屋根の状況	西棟 屋外鉄骨階段 錆の発生状況
エントランスホール 内部の状況	エントランスホール 内部天井の状況
中央棟から東棟方向 内部の状況	連絡ブリッジ 鉄骨柱に錆が発生している

【みのわ温泉 ながたの湯】

劣化状況の調査結果

みのわ温泉ながたの湯は、平成9年に新たな温泉掘削に成功したことから、更に多くの人々に利用していただき町の活性化を図る目的で、平成10年度にながた荘に併設して建設されている。更に平成20年度にリニューアル工事を実施している。

屋根の一部に変色した部分が見られるが、外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどなく健全である。電気設備の高圧受変電設備について、電気保安管理者から更新時期といわれており対応が必要である。

状況写真



屋根 全景



休憩棟から浴室棟 内部状況

【ながた自然公園】

劣化状況の調査結果

ながた自然公園の施設は、平成4年(1992年)に整備され28年経過している。平成26・27年度にリニューアル(改修)工事を実施しているが、林の中の建物であり、屋根に変色、鏽、カビの発生が見られる。改修工事を実施していない施設は鏽の発生等顕著である。比較的改修工事が行われていると思われる。

状況写真



187 管理棟 H26 改修工事実施



190 キャビン 屋根に鏽及びカビが発生

	
193 トイレ(キャビン西) 屋根にカビ・錆発生	197 キャビン 屋根に変色・カビ・部分的に錆発生
	
200 トイレ H26 改築(外部)	200 トイレ H26 改築(内部)

【信州かやの山荘】

劣化状況の調査結果

信州かやの山荘のレストハウス、炊事棟以外は、昭和41年(1996年)建設以来53年経過している。屋根の変色や錆、外壁の亀裂や塗装の剥がれ、鉄骨部の全面錆発生、また内部材についても剥離が激しい。新耐震前の建物であるが耐震補強は未実施である。レストハウス及び炊事棟は、平成8年の改修以来23年が経過しているが、色あせ、鉄部に錆が発生しているものの全体的には健全である。

状況写真

	
203 宿泊棟 外部状況	宿泊棟(左)とレストハウス(右)の屋根の状況

宿泊棟 鎧の発生状況	レストハウス 西側からの全景
レストハウス 正面側	炊事棟 全景
本館棟 外部の状況	本館棟 外部の状況

図表 3-5-1 建物毎の評価・課題・今後の方針（1）

通し番号	施設(建物)名	構造 階数 床面積	建築年 度 (和暦)	経過 年数	点検実施に基づく評価と課題	今後の方針
	経過基準年度			2019		
171	ながた荘 西棟	S-3 1,170	2002 (H14)	17	竣工以来17年が経過している。屋根の一部に変色は見られるが、壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
172	ながた荘 中央棟・東棟	W-1 964	2002 (H14)	17	竣工以来17年が経過している。屋根の一部に変色は見られるが、壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
173	ながた荘 浴室・ポンプ機械室	RC-1 187	2002 (H14)	17	竣工以来17年が経過している。屋根の一部に変色は見られるが、壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
174	ながた荘 渡り階段・廊下	W-1 16	1988 -63	31	竣工以来31年経過しているが、屋根の一部に変色は見られるほかは、壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
175	ながた荘 北棟	W-1 248	1988 (S63)	31	竣工以来31年経過している。現在は客室として提供していない。内装等剥がれ等見られる。	現状の使用の場合はあまり修繕費をかけず維持する。 客室として利用する場合は大規模改造等する必要がある。長寿命化により継続使用可能
176	ながた荘 連絡ブリッジ	S-1 71	2002 (H14)	17	屋根の一部に変色した部分が見られる。壁のケイカル板に欠けや塗装の剥離が見られる。構造躯体の鉄骨柱に錆が発生している。 床コンクリートに亀裂が発生している。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
177	ながた荘 倉庫・機械室	RC-1 68	2002 (H14)	17	屋根のシート防水に変色した部分が見られる。屋外機置き場であり、結露水が常に流れている事が原因であると思われる。外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどは見られない。、	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
178	ながた荘 ポンプ室	CB-1 4	2002 (H14)	17	屋根の一部に変色した部分が見られるが、外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどはなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
179	みのわ温泉 休憩棟	S-2 697	1998 (H10)	21	屋根の一部に施工不良と思われる雨漏りの後が見られる。その他外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどはなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
180	みのわ温泉 渡り廊下	S-1 18	1998 (H10)	21	屋根の一部に変色した部分が見られるが、外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどはなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
181	みのわ温泉 浴室棟	S-1 785	1998 (H10)	21	屋根の一部に変色した部分が見られるが、外壁、内壁とも目立った亀裂、剥がれなどはなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
182	みのわ温泉 露天風呂	S-1 48	2009 (H21)	10	屋根の一部に変色した部分が見られるが、健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
183	みのわ温泉 駐輪場	S-1 6	1998 (H10)	21	屋根、壁とも目立った亀裂、剥がれなどはなく健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
184	ながた周辺公園 水洗トイレ	W-1 28	2000 (H12)	19	内外装とも特に問題はない。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
185	ながた周辺公園 クラブハウス	W-1 27	2003 (H15)	16	屋根は錆及びカビが発生し、外壁の劣化も進んでいる。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
186	ながた自然公園 倉庫	W-1 50	1991 (H3)	28	日頃使用されていないので、維持管理されていないこともあり、屋根壁とも劣化度は大きい。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
187	ながた自然公園 管理棟	W-1 96	1992 (H4)	27	カラー鉄板は、錆及びカビが発生するなど一部錆が発生している。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
188	ながた自然公園 キャビン(山吹)	W-1 54	1992 (H4)	27	屋根は錆及びカビが発生している。 壁の窯業系サイディングは、底の出が長いこともあり健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
189	ながた自然公園 キャビン(すずらん)	W-1 54	1992 (H4)	27	屋根は錆及びカビが発生している。 壁の窯業系サイディングは、底の出が長いこともあり健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
190	ながた自然公園 キャビン(りんどう)	W-1 54	1992 (H4)	27	屋根は錆及びカビが発生している。 壁の窯業系サイディングは、底の出が長いこともあり健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。

図表 3-5-2 建物毎の評価・課題・今後の方針（2）

通し番号	施設(建物)名	構造 階数 床面積	建築年 度 (和暦)	経過 年数	点検実施に基づく評価と課題	今後の方針
	経過基準年度			2019		
191	ながた自然公園 キャビン(ききょう)	W-1 54	1992 (H4)	27	カラー鉄板屋根は、森の中にあることが原因だと思われるが、変色・カビが発生し、部分的には錆も発生している。外壁は、庇の出が長いこともあり痛みは少ない。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
192	ながた自然公園 トイレ(管理棟東)	W-1 36	1992 (H4)	27	森の中で湿気が多いこともあり、屋根のカビ及び錆が発生している。外壁もカビ、コケなどが発生し劣化は進んでいる。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
193	ながた自然公園 トイレ(キャビン西)	W-1 36	1992 (H4)	27	森の中で湿気が多いこともあり、屋根のカビ及び錆が発生している。外壁もカビ、コケなどが発生し劣化は進んでいる。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
194	ながた自然公園 炊事棟(管理棟西)	S-1 62	1992 (H4)	27	屋根に変色は見られるが問題はない。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
195	ながた自然公園 二輪車置き場	S-1 37	1992 (H4)	27	屋根にカビ及び変色状況が見られる。 鉄骨は露出しており、錆の発生は顕著である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
196	ながた自然公園 キャビン(山百合)	W-1 54	1994 (H6)	25	屋根は錆及びカビが発生している。 壁の窓枠系サイディングは、庇の出が長いこともあり健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
197	ながた自然公園 キャビン(なでしこ)	W-1 54	1994 (H6)	25	カラー鉄板屋根は、森の中にあることが原因だと思われるが、変色・カビが発生し、部分的には錆も発生している。外壁は、庇の出が長いこともあり痛みは少ない。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
198	ながた自然公園 炊事棟(キャビン西)	S-1 10	1994 (H6)	25	屋根に変色が見られる。 露出部分の鉄骨に錆の発生が見られる。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
199	ながた自然公園 焼肉ハウス	W-1 40	2010 (H22)	9	屋根、外壁(腰壁)とも錆の発生があり、劣化度は大きい。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
200	ながた自然公園 オートキャンプ場トイレ	W-1 35	2014 H26	5	森の中で湿気が多いこともあり、屋根のカビ及び錆が発生している。外壁もカビ、コケなどが発生し劣化は進んでいる。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
201	ながた自然公園 キャンプ場炊事場	S-1 10	2014 (H26)	5	屋根のカラー鉄板は健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
202	ながた自然公園 キャンプ場煮炊場	S-1 18	1986 (S61)	33	鉄骨現し部分及び腰壁のCBとも健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
203	信州かやの山荘 宿泊棟	RC-2 482	1966 (S41)	53	屋根の長尺カラー鉄板は、全面的に変色及び錆が発生している。外壁は亀裂及び塗装の剥がれ、スチールサッシ、鉄骨部分の全面発錆など劣化状況は最悪となっている。内部材も剥離が激しい。RC3階建ての建物であるが、1階(地階)は閉鎖中である。新耐震以前の建物であるが、耐震補強は未実施である。	継続使用の場合は改築であるが、既存建物を解体撤去する場合も傾斜地であり十分な検討が必用である。
204	信州かやの山荘 レストハウス棟	RC-2 385	1996 (H8)	23	1階(地階)はRC造打ち放し構造、2階は木造木板張りの混構造であり、変色色あせ傾向にある。全体には健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
205	信州かやの山荘 炊事棟	S-1 60	1996 (H8)	23	外壁はない屋根のみの構造である。鉄骨の柱に若干の錆が見られるが、全体には健全である。	長寿命化により継続使用する。 予防保全管理を行っていく。
206	信州かやの山荘 本館棟	RC-1 289	1966 (S41)	53	屋根の長尺カラー鉄板は、全面的に変色及び錆が発生している。外壁は亀裂及び塗装の剥がれ、スチールサッシ、鉄骨部分の全面発錆など劣化状況は最悪となっている。内部材も剥離が激しい。RC3階建ての建物であるが、1階(地下2階)、2階(地下1階)部分は閉鎖中である。新耐震以前の建物であるが、耐震補強は未実施である。	継続使用の場合は改築であるが、既存建物を解体撤去する場合も傾斜地であり十分な検討が必要である。
207	信州かやの山荘 消火栓ポンプ室	S-1 7	1966 -41	53	屋根壁のカラー鉄板には錆が発生しており劣化が進んでいる。宿泊棟などの屋内消火栓が閉鎖しているので稼動していないと思われる。	今後の施設を検討する中で、要調査建物である。
208	夫婦神社社務所	W-1 21	1966 (S41)	53	屋根壁のカラー鉄板には錆が発生しており、また外壁の下見板はカビや腐れが見られ劣化は進んでいる。	今後の施設を検討する中で、要調査建物である。

(4) 長寿命化した場合のコスト見通し

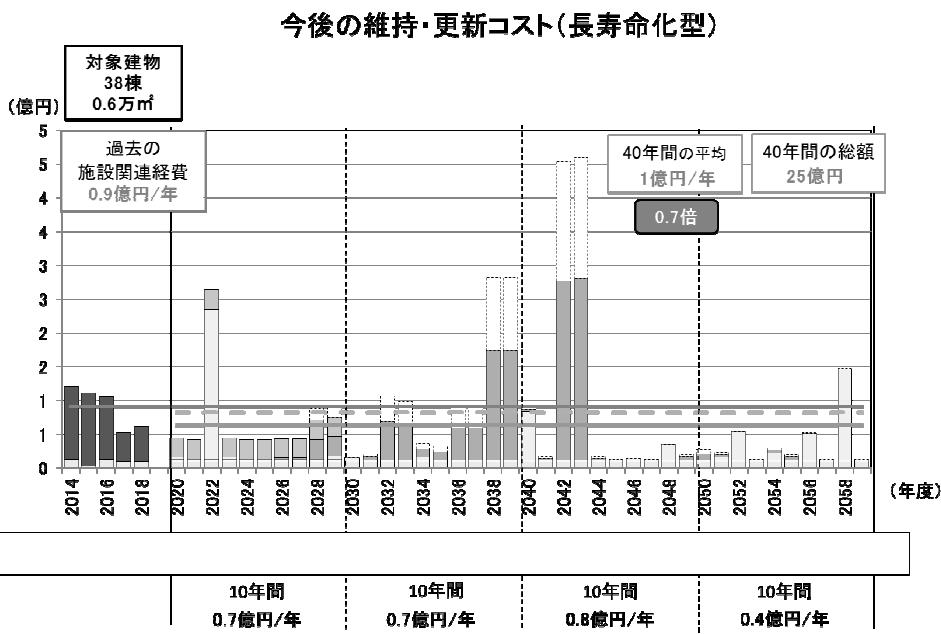
コスト見通しの試算条件は、次のとおりとします。

- ・基準年度：2019年度
- ・試算期間：基準年度の翌年度から40年間
- ・更新周期：〈改築・要調査〉50年 〈長寿命〉80年
- ・工事期間：2年（実施年数より古い建物改修を10年以内に実施）
- ・改築単価：360,000円/m²（総務省「公共施設等更新費用試算ソフト」におけるスポーツ・レク施設更新単価）
- ・長寿命化改修：実施年数40年 工事期間2年（実施年数より古い建物の改修を10年以内に実施）
- ・大規模改修：実施年数20年、工事期間1年
(ただし、改築、長寿命化改修の前後10年間に重なる場合は実施しない)
- ・部位修繕：D評価は今後10年以内に実施、C評価は今後10年以内に実施
(ただし、改築、長寿命化改修、大規模改修を今後10年以内に実施する場合を除く)

長寿命化により建物の更新周期を80年とした場合、今後の40年間の維持・更新コストの総額は25億円、年平均0.6億円となり、従来の建替え中心の総額33億円、年平均1.1億円が、約24%の縮減となります。

しかし、投資的経費（直近5ヶ年）に対してほぼ同額の経費がかかっており、長寿命化だけでは今後の財政への対応が難しい状況となっています。

図表3-6 今後の維持・更新コスト試算



図表3-7 費用区分・内容

費用区分	費用内容	周期	単価等
過去の施設の関連経費	H26～H30 施設整備・修繕維持費用	毎年	89,833千円
改築	施設の改築にかかる費用	80年	36万円/m ²
長寿命化改修	施設の長寿命化修繕にかかる費用	40年	21.6万円/m ²
大規模改修	施設の大規模改修にかかる費用	20年	9万円/m ²
維持修繕費	維持修繕にかかる経費	毎年	1,904千円
光熱水費・委託費	光熱水費、委託にかかる経費	毎年	8,820千円

4 施設整備の基本的な方針等

(1) 施設の規模・配置計画・統廃合等の方針

箕輪町の観光施設整備の基本的な方針は、下記のとおりです。

【みのわ温泉ながた荘】

みのわ温泉ながた荘は、昭和 61 年から 62 年度に全面改築がされた渋の湯ながた荘を平成 14 年に北棟を残し、改築を行い現在に至っています。

町内における宿泊施設は、町（振興公社）の経営するみのわ温泉ながた荘のほかに、民間宿泊施設 5 施設があるのみで、町全体としての受け入れ能力が少ない状況にあり、みのわ温泉ながた荘については、現状の規模を維持することとします。

【みのわ温泉ながたの湯】

みのわ温泉ながたの湯は、平成 9 年に新たな温泉掘削に成功したことから、更に多くの人々に利用していただき町の活性化を図る目的で、平成 10 年度にながた荘に併設して新築されました。それから 10 年後の平成 21 年度に露天風呂を中心にリニューアル工事を実施し現在に至っており、利用者の利便性向上などのため、施設改修の時期となっています。

また、平成 22 年（2010 年）に、ながたの湯の西側へ大型屋内運動施設としてながたドームが建設されたことにより、年間を通じての町内外の多くの利用者があり施設利用の連携拡大が図られてきていると考えます。今後は駐車場スペースの拡大を図りながら更なる利便性の向上を図る必要があります。

【信州かやの山荘】

信州かやの山荘は、昭和 39 年（1964 年）に国民宿舎湯山荘として建設され、上伊那全体の眺望の良さから大いに利用されて降りましたが、昭和 63 年（1988 年）4 月からしばらく閉鎖されていました。平成 8 年（1996 年）に増改築工事を行い、信州かやの山荘として再開しました。宿泊棟や本館棟の躯体は建設当初の鉄筋コンクリート造ですが、箕輪町における初期の現場練、現場打設の鉄筋コンクリート造であり施工内容等は現代の管理された生コン打設とは異なり施工にムラもあると考えられます。

信州かやの山荘の古い鉄筋コンクリート造の建物は、今後の維持管理、安全確保の点から取壊し撤去の方向で考えています。上伊那有数の眺望の良さからも規模は縮小するものの施設は存続させ、引き続き指定管理による運営を考えています。

(2) 施設の長寿命化計画の基本方針

総合管理計画における基本方針等を踏まえ、本計画の方針を設定する。

① 総合管理計画の基本方針等

総合管理計画の基本方針	・総合管理計画と財政見通しをもとに個別の施設の態様に応じ、長寿命化計画等対応していきます。 ・公共サービスとして必要性に乏しい施設については廃止の方向で検討します。 ・公共サービスとしては必要あるが、公共施設は必要ない施設については、ソフト化（民間移管・住民移管・代替えサービス）を検討します。 ・公共サービスとしても公共施設としても必要だが、量を削減する必要のある施設については、統廃合（類似機能の共用化）を検討します。 ・公共サービスとしても公共施設としても必要だが、独立施設である必要のない施設は、広域化・多機能化を検討します。
点検・診断等	・今後必要とされる施設、インフラについて、適切な点検、診断を実施していきます。
維持管理・更新	・経過年数の劣化状況に応じて周期的に改修を行うように努めます。
安全確保	・日常点検・定期点検により危険箇所が発見された場合は、速やかに対策を実施し、施設の安全確保を図るとともに、使用していない施設についても、防犯・防災・事故防止等の観点から予防的な対応を検討します。
耐震化	・未だ耐震診断を実施されていない施設については、今後の施設の利用見込みにより、耐震診断を実施するとともに、補強等適切な対応をします。
長寿命化	・公共施設等総合管理計画と財政見通しをもとに個別の施設の態様に応じ、長寿命化計画の策定等対応していきます。
総合管理計画の施設類型別方針	保養観光施設 ・福祉面を含めた住民サービスの確保を前提に、更なる民間活力の導入を検討します。

② 長寿命化や予防保全の方針

施設は、維持修繕にかかる費用などが多額にかかることがあります。十分な管理ができるところがあります。維持管理をどの施設から行うのかなどを精査し必要な箇所について対策し、長期にわたり機能維持ができるように予防保全、改修時にふさわしい機能向上を行っていきます。また、維持管理費についても費用の削減に努めます。

必要な建物については、耐震診断や耐力度調査を行い、適正な判断に基づく長寿命化改修や建物更新を行います。

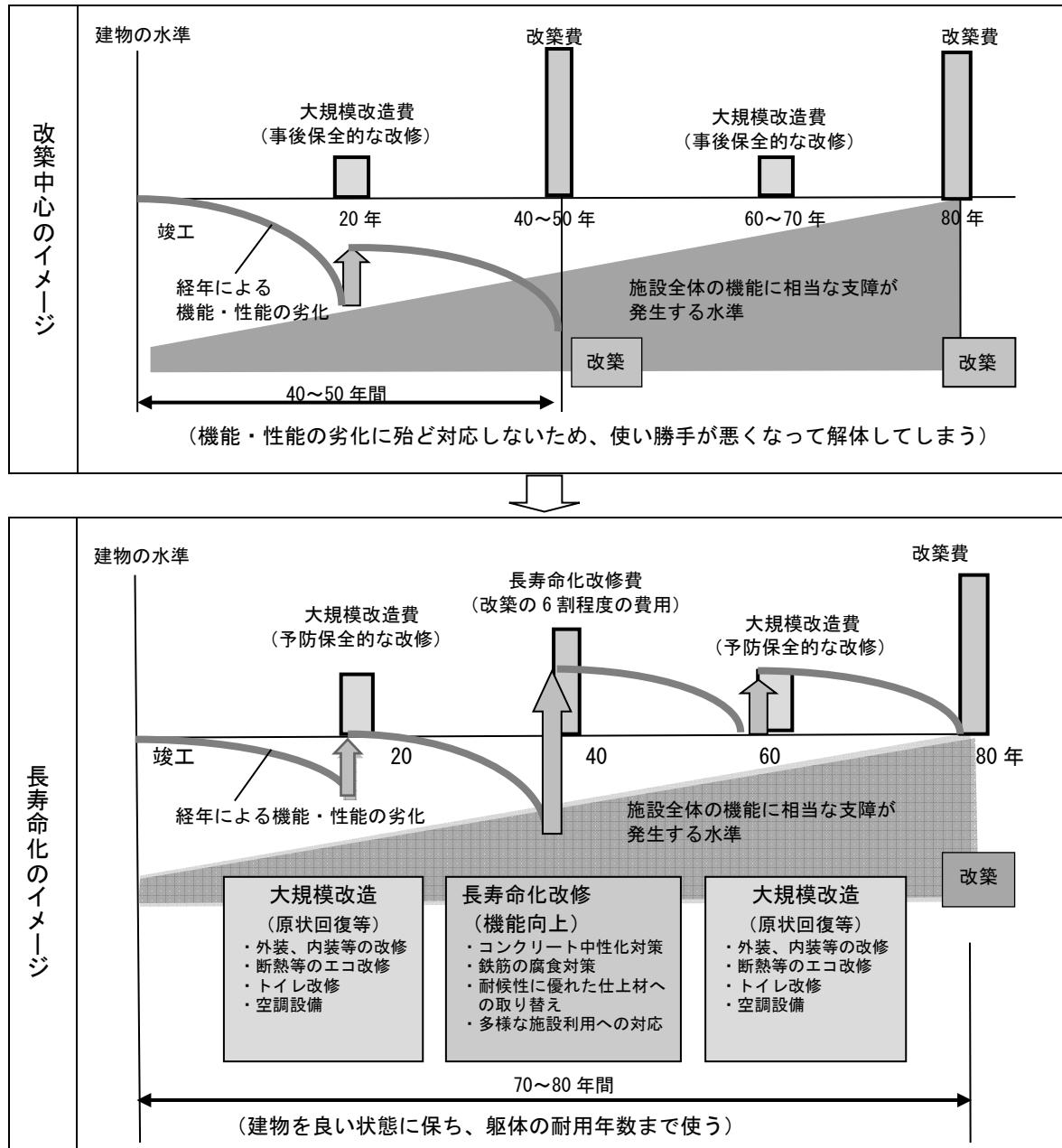
電気設備、機械設備については、劣化や不具合が顕在化しても目視により確認できないことが多いため、あらかじめ定めた期間で更新を行う時間計画保全とし、機能停止による損害を発生させないよう維持管理を行います。

利用者の安全確保を第一に考えた建物作りを目指し、緊急度を考慮した対応を検討します。また、大地震などに備え、非構造部材の耐震化を進めます。

③ 目標使用年数・改修周期の設定

今後は、改築中心から長寿命化改修による建物の長寿命化に切り替え、部位改修を併用した整備を行います。

図表 4-1 改築中心から長寿命化への転換イメージ



(「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」より引用)

建物の躯体健全度の状況を踏まえ、高強度で耐久性が高く長期の使用に耐えうる建物は、将来コストの削減を図るために目標使用年数を80年とします。

改修周期については、築40年で長寿命化改修、築20年と築60年に大規模改修、築80年で改築するものとし、既に築40年を超えている建物は今後10年内に長寿命化改修を実施します。

また、部位修繕については、D評価は5年以内、C評価は10年以内の修繕を基本とします。

5 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

(1) 改修等の整備水準

長寿命化改修は、単なる老朽化した施設の機能回復ではなく、改修時期に求められている機能向上を図りながら施設利用者が快適な利用が出来るように整備します。ここでは、各施設の個別計画に一定の質を確保する目的で長寿命化改修の整備水準を設定し、躯体の構造安全性の確保、多様な施設利用者に対応した施設の整備、バリアフリー化などを行います。

ア 老朽化に係る整備項目（該当項目を適用します）

建物の外部、内部仕上げ、設備などの経年による劣化や機能低下を長寿命化改修により改善します。施設・棟により、築年数や老朽化の程度が異なるため、改修内容は劣化状況調査結果を踏まえ選定します。

屋上・バルコニー 防水及び屋根改修	<ul style="list-style-type: none">屋上防水は、原則として、既存の防水仕様は撤去・更新し、長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。ただし、改修履歴や老朽度の程度に応じて既存防水非撤去工法とします。屋上防水は断熱工法とし、断熱地域区分を踏まえた断熱材を選定します。笠木は、屋上防水改修に併せて撤去更新します。ルーフドレンは、屋上防水改修に併せて撤去し、改修ドレンに更新します。金属屋根は、著しい老朽や漏水等が見られる場合は撤去・更新します。長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定し、老朽化の程度は軽微なものは再利用します。
外壁・外部建具改修	<ul style="list-style-type: none">鉄筋コンクリート造の外壁は、中性化の進行状況に応じた中性化抑制対策を行います。外壁のクラックや欠損などは、適切な補修を行います。外壁仕上げは長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定し、色調は周辺環境との調和に配慮します。外壁・外部建具周りシーリングは、防水性・水密性を回復するため撤去・更新します。外部建具は、既存建具の仕様や工期等踏まえて適切な改修工法を選定します。また、二重ガラスを使用するなど断熱性に優れたものとします。外部建具改修に使用するガラスは、強化ガラスなど開口部の安全性能を向上するものを選定します。

内装工事	<ul style="list-style-type: none"> 仕上げ材は、諸室の用途や利用特性に配慮し、耐久性に優れた材料を選定します。 使用する材料は、揮発性有機化合物を含む材料を避け、原則フォースターの材料とします。 ガラスを用いる箇所は、「ガラスを用いた開口部の安全設計指針」（建設住宅局監修）を踏まえて安全性を確保します。 造作家具、調理台等は、撤去更新します。 防火区画や使用する材料の防火性能等は、現行の建築基準法に適合するものとします。 劣化状況調査結果より、耐用年数未満や老朽化の程度が軽微なものは、部分補修等により再利用します。
電気設備改修	<ul style="list-style-type: none"> CO2 の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。 使用する器具の種別は最小限とし、維持管理が容易なものとします。 改修する照明器具は、LED 照明とします。 照明点滅系統の細分化や人感センサー等の工夫により、消費電力の低減を図ります。 受変電設備は、原則として、撤去・更新します。 幹線動力設備、情報設備、各配線等の電気設備機器時は、原則として、撤去・更新します。 劣化状況調査結果より、耐用年数未満や老朽化の程度が軽微なものは、部分改修等により再利用します。
機械設備の改修	<ul style="list-style-type: none"> CO2 の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。 受水槽や衛生陶器、水洗、給水配管等は、原則として、撤去・更新します。 劣化状況調査結果より、耐用年数未満や老朽化の程度が軽微なものは、部分改修等により再利用します。

イ 安全にかかる整備項目

施設利用者が安全で安心して過ごせるようにするためには、十分な防犯機能、防災機能を整備することが重要です。

防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> 不審者の侵入や職員の目の届きにくい場所に必要な場合は防犯カメラを設置します。 緊急時に警察や消防等に通報する緊急通信設備を整備します。 敷地内外の領域が不明確な部分は、フェンス等により明確化します。
非構造部材の耐震化	<ul style="list-style-type: none"> 書棚や家具等は、転倒防止のため壁や床に固定します。 壁掛式の放送機器などの落下防止対策を講じ非構造部材の耐震化を図ります。 窓ガラスが地震等により割れて飛散しないよう防止フィルムを貼るなど、二次被害の拡大を防止します。
防災機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> トイレは、被災時に高齢者や障がい者が利用しやすくなるため洋式化及び段差解消を図ります。

バリアフリー改修	<ul style="list-style-type: none"> 施設の敷地入り口から建物、建物内で車椅子利用者が移動しやすいよう段差を解消します。 階段は、両側に手摺りを設けます。 1階には、多目的トイレを整備します。
----------	---

ウ 機能向上に係る整備項目

地域住民が利用する公共施設として、機能性や快適性に配慮した改修メニューを設定します。

トイレ改修	<ul style="list-style-type: none"> 大便器は洋式化とします。 床は、乾式とします。 その他衛生器具は、使いやすさやメンテナンスを考慮し選定します。
-------	---

エ 環境に配慮した整備項目

地球温暖化をはじめとする環境問題についての理解と関心を深めるための環境教育の重要性が高まっています。環境負荷の低減を図るエネルギー使用の効率化や自然エネルギーの活用など環境に配慮した改修メニューを選定します。

エコ改修	<ul style="list-style-type: none"> 断熱性能を向上します。 木材やリサイクル建材などの積極的な利用を図ります。 メンテナンス性の向上や高耐久な建材を利用し、長寿命化を図ります。 設備機器は、高効率で省エネルギーに配慮した機器を選定します。 通風を利用した室内環境の整備を図ります。
------	--

オ 工事における配慮事項

工事における配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中は、施設の利用者や周辺住民に対する安全確保に十分配慮します。 周辺住民の生活環境に対する影響を考慮し、騒音や振動、粉塵等の発生を抑えた工法とします。 工事範囲を区画する仮間仕切りの設置や撤去工事の際の飛散防止養生、雨養生など、工事中の危険防止や建物の保護に十分配慮します。 建具や設備機器など製作から納品までの期間を要するものは、工期を考慮して工法、機器等を選定します。 工期は、可能な限り短期化を図ります。
------------	---

図表 5-1 建物の改修項目

工事項目	検討工事内容
1 直接仮設	養生、外部足場、内部足場、仮設間仕切り等
2 屋上防水改修	撤去・改修（断熱シート防水、笠木、フェンス、ルーフドレン）
3 屋根改修	金属屋根葺き替え（フッ素樹脂鋼板葺き・断熱仕様） 金属屋根塗装改修（遮熱塗装）、箱樋部分断熱シート防水、
4 外壁改修	改修・撤去（外壁洗浄、外壁補修・中性化改質剤・防水型複層塗材・縦樋）
5 建具工事	外部建具撤去改修（アルミ製建具カバー工法、強化ガラス） 内部建具撤去改修（パーテーション、鋼製建具・木製建具・軽量鋼製建具・防火戸）
6 内部改修	撤去・改修（床・壁・天井仕上げ・下地）
7 家具・ユニット	撤去・改修（造作家具・流し台・カーテンボックス）
8 電気設備	撤去・改修（感知器・照明・放送設備・受変電設備・幹線設備等）
9 換気設備	撤去・改修
10 給排水・ガス設備	撤去・改修（給水・排水・給湯・消火栓・ガス等）
11 トイレ改修	撤去・改修（内部仕上げ・便器・ブース・照明・換気等）
12 エレベーター等改修	撤去（既設エレベーター等撤去）、改修（エレベーター等更新）
13 キュービクル	撤去・更新
14 受水槽	撤去・更新

(2) 維持管理の項目・手法等

施設における従来の主な点検・調整には、法令で義務付けられている建築基準法第12条点検や設備機器の定期点検等があります。これらの定期的な点検と同じ時期に合わせて劣化状況調査を行うことで、劣化箇所や危険箇所が早期に発見でき、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。なお、非構造部材点検時の劣化状況調査に合わせて耐震化ガイドブック（文部科学省）に準じ調査を実施します。

定期的に点検・調査を実施し、その状況を記録することで、劣化の進捗度合いを反映した改修メニュー改修時期に適宜見直していきます。

ア 点検項目

点検項目は、以下の6項目とします。

建築基準法第12条点検及び劣化状況点検		非構造部材の点検
1 敷地及び地盤		1 天井
2 外壁		2 照明器具
3 屋上・屋根		3 窓・ガラス
4 建物内部		4 外壁
5 避難施設等		5 内壁
6 建築設備		6 設備機器
		7 テレビなど
		8 収納棚など
		9 ピアノなど
		10 エキスパンション・ジョイント

イ 点検の種類

一斉点検	修繕や小規模工事で対応する不都合箇所や危険箇所及び非構造部材の耐震性の把握を目的とし、1年以内に1回を目安として施設設置者で実施します。
定期点検	3年に1回を目安として、建築基準法第12条点検、設備点検及び劣化情報調査を専門業者に委託し実施します。必要により、非構造部材の耐震性の劣化調査を実施します。
随時点検	施設管理者の報告により施設設置者が実施します。

ウ 点検の実施時期

図表5-2 点検調査の実施時期

定期調査	点検・調査		調査者	実施年								
				1	2	3	4	5	6	7	8	以降
	一斉点検		施設設置者	○	○	○	○	○	○	○	○	○
定期調査	建築基準法第12条点検	設備以外	専門業者	○			○			○		○
		設備	専門業者									○
	劣化状況点検	専門業者 施設設置者	○				○				○	
	随時点検	専門業者 施設設置者	○				○				○	

6 長寿命化の実施計画

(1) 改修等の優先順位の考え方

施設の保全（改修等）の優先順位付けは、保全周期の目安に加え、現在までの維持管理の状況や各種点検、現場調査等の結果と施設の基本的方針及び評価・課題・今後の方向性に基づき、安全性確保を第一に優先順位付けをしながら計画的な保全を実施します。

施設の建替えは、築年数だけではなく施設全体を総合的に評価・判断し、必要な施設で代替性のない施設について行いますが、施設環境の向上や公共建築物のマネジメントを行う重要な機会ととらえて、施設の機能改善や施設利用者の状況を見ながら効率性や事業効果を総合的に考え、優先度は適宜見直しを行っていきます。

改修等の優先順位付けは、下記の基準を基本とし、安全で安心な施設環境の確保を図ります。

【1】築年数による整理

建築年の古い建物から実施する。

築年数の古い建物はそれなりに劣化度が進行し対策が必要な建物。

調査対象建物が複数棟ある場合は、古い建物の築年数とします。

【2】構造躯体の健全性

構造躯体の健全性の低い建物を優先します。

調査の必要な建物については調査を実施して判断します。

【3】劣化状況調査結果

劣化状況の著しい建物は、早急に改修が必要な建物と考え優先する。

【4】過去の改修等工事記録

過去の改修工事の実施時期に応じて、改修の優先順位を下げる。

図表 6-1 劣化状況評価（劣化度総合評価）については、劣化状況評価を劣化の進行度合いで評価（100-健全度の点数）と経年劣化（築年数分だけ劣化が進行している）と考え、経過年数を加算することで総合的に劣化の進行状況を点数化し、点数の多いものから優先的に改修等が必要と考えます。順位付けの参考としています。

図表 6-2 劣化状況評価（劣化度総合評価）

通し番号	施設名	建物名	固定資産台帳番号	構造	階数	延床面積(単位)	建築年度	耐震安全性			長寿命化判定			屋上・屋根	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度(100点満点)	劣化状況評価		劣化度総合評価					
								建築年数			基準	診断	補強	試算上の区分	調査年度	圧縮強度(N/mm)	劣化度(100点満点)		劣化度+経過年数		優先順位						
								西暦	和暦	数									100-健全度	100点満点							
206	信州かやの山荘	本館棟	2367-573	RC	1	289	1966	S41	53	旧								改築	C	D	D	D	D	13	87	140	1
203	信州かやの山荘	宿泊棟	2367-570	RC	2	482	1966	S41	53	旧								改築	C	D	C	C	C	31	69	122	2
207	信州かやの山荘	消防栓ボンブ室	2367-574	S	1	7	1966	S41	53	旧								要調査	C	C	C	C	C	40	60	113	3
208	夫婦神社社務所	夫婦神社社務所	631-248	W	1	21	1966	S41	53	旧								要調査	C	C	C	C	C	40	60	113	3
174	みのわ温泉ながた荘	渡り階段・廊下	3047-4	W	1	16	1988	S63	31	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	56	5
175	みのわ温泉ながた荘	北棟	3047-5	W	1	248	1988	S63	31	新								長寿命	B	B	B	B	A	75	25	56	5
186	ながた自然公園	倉庫	2065-519	W	1	50	1991	H3	28	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	53	7
187	ながた自然公園	管理棟	2065-526	W	1	96	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
188	ながた自然公園	キャビン(山吹)	2065-527	W	1	54	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
189	ながた自然公園	キャビン(すずらん)	2065-527	W	1	54	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
190	ながた自然公園	キャビン(りんどう)	2065-527	W	1	54	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
191	ながた自然公園	キャビン(ききょう)	2065-527	W	1	54	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
192	ながた自然公園	トイレ(管理棟東)	2065-529	W	1	36	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
193	ながた自然公園	トイレ(キャビン西)	2065-529	W	1	36	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
195	ながた自然公園	二輪車置場	2065-531	S	1	37	1992	H4	27	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	52	8
198	ながた自然公園	炊事棟(キャビン西)	2065-539	S	1	10	1994	H6	25	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	50	16
204	信州かやの山荘	レストハウス棟	2367-571	RC	2	385	1996	H8	23	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	48	17
205	信州かやの山荘	炊事棟	2367-572	S	1	60	1996	H8	23	新								長寿命	B	B	B	B	B	75	25	48	17
194	ながた自然公園	炊事棟(管理棟南)	2065-530	S	1	62	1992	H4	27	新								長寿命	B	A	B	B	B	82	18	45	19
179	みのわ温泉ながたの湯	休憩棟	2481-588	S	2	697	1998	H10	21	新								長寿命	B	A	B	C	B	78	22	43	20
181	みのわ温泉ながたの湯	浴室棟	2481-590	S	1	785	1998	H10	21	新								長寿命	B	A	B	C	B	78	22	43	20
196	ながた自然公園	キャビン(山百合)	2065-558	W	1	54	1994	H6	25	新								長寿命	B	A	B	B	B	82	18	43	20
197	ながた自然公園	キャビン(なでしこ)	2065-558	W	1	54	1994	H6	25	新								長寿命	B	A	B	B	B	82	18	43	20
180	みのわ温泉ながたの湯	渡廊下	2481-589	S	1	18	1998	H10	21	新								長寿命	A	A	B	B	B	84	16	37	24
183	みのわ温泉ながたの湯	駐輪場	2481-592	S	1	6	1998	H10	21	新								長寿命	A	A	B	B	B	84	16	37	24
176	みのわ温泉ながた荘	通路リッジ・スローラー	3047-6	S	1	71	2002	H14	17	新								長寿命	B	B	B	A	A	81	19	36	26
202	ながた自然公園	オートキャンプ場	2065	S	1	18	1986	S61	33	新								長寿命	A	A	A	A	A	100	0	33	27
184	ながた荘周辺公園	マレットゴルフ場	330-593	W	1	28	2000	H12	19	新								長寿命	B	B	A	A	A	91	9	28	28
199	ながた自然公園	焼肉ハウス(管理棟南)	2065-560	W	1	40	2010	H22	9	新								長寿命	B	B	B	A	A	81	19	28	28
171	みのわ温泉ながた荘	西棟	3047-1	S	3	1,170	2002	H14	17	新								長寿命	A	A	A	C	A	92	8	25	30
172	みのわ温泉ながた荘	中央棟・東棟	3047-2	W	1	964	2002	H14	17	新								長寿命	A	A	A	C	A	92	8	25	30
173	みのわ温泉ながた荘	浴室・ポンプ室棟	3047-3	RC	1	187	2002	H14	17	新								長寿命	A	A	A	C	A	92	8	25	30
185	ながた荘周辺公園	マレットゴルフ場	330	W	1	26	2003	H15	16	新								長寿命	B	B	A	A	A	91	9	25	30
177	みのわ温泉ながた荘	倉庫・機械室	3047-7	RC	1	68	2002	H14	17	新								長寿命	B	A	A	A	A	98	2	19	34
178	みのわ温泉ながた荘	ポンプ室	3047-8	CB	1	4	2002	H14	17	新								長寿命	A	A	A	A	A	100	0	17	35
182	みのわ温泉ながたの湯	露天風呂	2481-591	S	1	48	2009	H21	10	新								長寿命	A	A	A	A	A	100	0	10	36
200	ながた自然公園	オートキャンプ場	2065-561	W	1	35	2014	H26	5	新								長寿命	A	A	A	A	A	100	0	5	37
201	ながた自然公園	オートキャンプ場	2065	S	1	10	2014	H26	5	新								長寿命	A	A	A	A	A	100	0	5	37

(2) 実施計画

6-2 実施計画（今後 10 年間）

通 し 番 号	施設名	建物名	構造 階数	建築 年度	目標使 用年度	区分	●:改築 ◆:長寿命化改修 ◇:大規模改修 △:部位改修 ■:取壊し										(単位:千円)
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
							R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	
171	ながた荘	西棟	S-3	2002	2082												
			1,170	17	長寿命												
172	ながた荘	中央棟・東棟	W-1	2002	2082	△											
			964	17	長寿命	6,500											
173	ながた荘	浴室	RC-1	2002	2082	△											
			187	17	長寿命	2,100											
174	ながた荘	渡廊階段・廊下	W-1	1988	2068												◆
			16	31	長寿命												1,314
175	ながた荘	北棟	W-1	1988	2068												◆
			248	31	長寿命												27,652
176	ながた荘	連絡ブリッジ	S-1	2002	2082												
			71	17	長寿命												◇
177	ながた荘	音楽・機械室	RC-1	2002	2082												
			68	17	長寿命												◇
178	ながた荘	ポンプ室	CB-1	2002	2082												
			4	17	長寿命												360
179	みのわ温泉	休憩棟	S-2	1998	2078												
	ながたの湯		697	21	長寿命												
180	みのわ温泉	渡廊下	S-1	1998	2078												
	ながたの湯		18	21	長寿命												
181	みのわ温泉	浴室棟	S-1	1998	2078												
	ながたの湯		785	21	長寿命												△ 2,780
182	みのわ温泉	露天風呂	S-1	2009	2089												◇ 4,320
	ながたの湯		48	10	長寿命												
183	みのわ温泉	駐輪場	S-1	1998	2078												
	ながたの湯		6	21	長寿命												
184	ながた自然公園	水洗トイレ	W-1	2000	2080												
	マレットゴルフ場		28	19	長寿命												
185	ながた自然公園	クラブハウス	W-1	2003	2083												◇ 2,430
	マレットゴルフ場		27	16	長寿命												
186	ながた自然公園	倉庫	W-1	1991	2071												
			50	28	長寿命												
187	ながた自然公園	管理棟	W-1	1992	2072												
			96	27	長寿命												
188	ながた自然公園	キヤビン	W-1	1992	2072												
	(山吹)		54	27	長寿命												
189	ながた自然公園	キヤビン	W-1	1992	2072												
	(すずらん)		54	27	長寿命												
190	ながた自然公園	キヤビン	W-1	1992	2072												
	(りんどう)		54	27	長寿命												
191	ながた自然公園	キヤビン	W-1	1992	2072												
	(ききょ)		54	27	長寿命												
192	ながた自然公園	トイレ	W-1	1992	2072												
	(トイレ棟東)		36	27	長寿命												
193	ながた自然公園	トイレ	W-1	1992	2072												
	(キヤビン西)		36	27	長寿命												
194	ながた自然公園	炊事棟	S-1	1992	2072												
	(管理棟南)		62	27	長寿命												
195	ながた自然公園	二輪車置場	S-1	1992	2072												
			37	27	長寿命												
196	ながた自然公園	キャビン	W-1	1994	2074												
	(山百合)		54	25	長寿命												
197	ながた自然公園	キャビン	W-1	1994	2074												
	(なでしこ)		54	25	長寿命												
198	ながた自然公園	炊事棟	S-1	1994	2074												
	(キヤビン西)		10	25	長寿命												
199	ながた自然公園	焼肉バックス	W-1	2010	2090												
	(管理棟南)		40	9	長寿命												
200	ながた自然公園	トイレ	W-1	2014	2094												
	(オートマツリード)		35	5	長寿命												
201	ながた自然公園	炊事場	S-1	2014	2094												
	(キャブ場)		10	5	長寿命												
202	ながた自然公園	煮炊場	S-1	1986	2066											◆ 2,469	
	(キャブ場)		18	33	長寿命												
203	信州かやの山荘	宿泊棟	RC-2	1966	2046												
			482	53	改築												
204	信州かやの山荘	レストハウス棟	RC-2	1996	2076												
			385	23	長寿命												
205	信州かやの山荘	炊事棟	S-1	1996	2076												
			60	23	長寿命												
206	信州かやの山荘	本館棟	RC-1	1966	2046												
			289	53	改築												
207	信州かやの山荘	消化物ボップ室	S-1	1966	2046												
			7	53	要調査												
208	信州かやの山荘	夫婦神社社務所	W-1	1966	2046												
			21	53	要調査												
観光施設 計			6,335			8,600	2,780	12,870	251,395	0	0	0	2,469	0	0	0	33,286
施設整備費						8,600	2,780	12,870	251,395	0	0	0	2,469	0	0	0	33,286
その他施設整備						1,000	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計						9,600	3,780	12,870	251,395	0	0	0	2,469	0	0	0	33,286
															313,400		
維持管理費															1,904		
光熱水費															0		
委託料															8,820		
計															10,724		
															107,240		
合計						20,324	14,504	23,594	262,119	10,724	10,724	13,193	10,724	10,724	44,010		
															420,640		

図表 6-3 実施計画（中長期）

(3)長寿命化のコストの見直し、長寿命化の効果

この計画 2- (3) -④で、今後の維持更新コスト（従来型）、3- (4) では長寿命化した場合のコストの見通しを掲載してありますが、多くのコストがかかることが見てとれます。

この計画を含め、他の個別計画を積み上げ全体の数値としてみると、今後の維持更新コスト（従来型）では、10年間で230億円を超え、40年間で561億円に達する状況となっています。さらに、長寿命化した場合のコストの見通しにおいても10年間で140億円を超え、40年間で455億円に達する状況であり、さらに今後の維持更新コストを削減する必要があります。

こうしたことから、施設整備の基本的な方針において、長寿命化や予防保全・目標使用年数や改修周期の設定・改修等の設備水準などを定めコスト削減を目標としてあります。

従って、この計画では、従来型の維持更新コストと比較し10年間では3.1億円の削減、40年間では10.9億円の削減となっています。

コスト比較

単位：億円

従来型 a		長寿命化型		見直し後 b		a-b		備 考
10年	40年	10年	40年	10年	40年	10年	40年	
7.3	32.8	7.1	25.0	4.2	21.9	-3.1	-10.9	

7 長寿命化計画の継続的運用方針

(1) 情報基盤の整備と活用

施設の維持管理に係る情報管理として、施設状態の点検結果データや、過去の部位毎の改修などの改修履歴などを一元的に管理蓄積するものとし、改修計画等に反映できるよう活用していきます。

(2) 推進体制等の整備

観光施設の所管課を中心に、計画を基にした施設に関するマネジメントを行っていきます。総合管理計画の主管課と施設の所管課が調整して必要に応じて、課等の長による横断的な調整会議である庁議調整会議や全庁的な調整会議である庁議に諮り、対応と情報の共有を図りながら長寿命計画を推進します。

また、必要に応じ行政内部だけではなく、外部への情報共有を進めることで着実な整備が促せます。

(3) フォローアップ

本計画は、観光施設の日常の維持管理や、改修や建替えの計画を位置づけるものであり、箕輪町振興計画の実施計画ともリンクするものであり、PDCAマネジメントサイクルに沿った進捗管理を行う。取組みの進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じて方針等の見直しを実施していきます。