

# 田原市産業振興施設長寿命化計画

(個別施設計画)

**施設類型**：9 産業振興施設

令和3年3月

農業公園管理事務所

## 目 次

1	背景・目的等	1
	(1) 背景と目的	1
	(2) 計画期間	1
	(3) 対象施設	2
2	施設の実態	3
	(1) 施設の概要	3
	ア 位置図	3
	イ 利用状況	3
	ウ 運営状況	5
	(2) 施設の将来の必要コスト	7
	ア 将来の更新コスト	7
	イ 将来の維持管理コスト	7
	ウ 将来必要となる施設のコスト	7
	(3) 施設の老朽化状況	8
	ア 構造躯体以外の劣化状況等の評価	8
	(4) 施設評価	10
	ア 1人当たりにかかるコスト	10
	イ 床面積1㎡当たりにかかるコスト	10
	ウ 施設健全度	10
3	対策の優先順位の考え方	11
	(1) 施設の状態	11
	(2) 施設が果たしている役割等	11
	(3) 施設整備の基本的な方針	11
	ア 施設の規模・配置等の方針	11
	イ 今後の方向性	11
	(4) 改修等の基本的な方針	12
	ア 施設の目標使用年数、改修周期の設定等	12
	イ 長寿命化の方針	13
	ウ 予防保全の方針	13
	(5) 対策内容と実施時期	15
	(6) 長寿命化のコストの見通し、効果	17
4	計画の推進	17
	(1) 推進体制等の整備	17
	(2) フォローアップの体制	17

# 1 背景・目的等

## (1) 背景と目的

田原市は、平成 15 年及び平成 17 年の 2 度の合併を経て、渥美半島の大半を占めることとなり、県内 7 位となる 191.11 km<sup>2</sup>に及ぶ市の区域内には、旧町ごとに使用していた庁舎や文化ホール等、多種多様な施設が整備されています。

その中には、目的が重複しているもの、市民ニーズの多様化や社会環境の変化によって利用率が低下しているものもあり、また、本市が保有する施設は昭和 50 年代に整備されたものが多く、今後、一定期間に大規模改修や建替えが集中することが予測されています。

そのため、田原市では、公共施設の設置目的や利用実態、コストなどの現状を分かりやすく「見える化」し、広く市民に知ってもらう啓発資料とするため、平成 26 年 2 月に「田原市公共施設白書」を取りまとめるとともに、同年 12 月には、将来にわたって持続的に公共サービスを提供していくため、本市の公共施設のあり方の基本的な考え方を取りまとめた「田原市公共施設適正化計画（平成 30 年 12 月廃止）」を策定しました。

また、国においても、厳しい財政状況や人口減少などの状況を踏まえ、地方公共団体が公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設等の最適な配置などの実現を推進するため、全国の地方公共団体に対し、公共施設等総合管理計画の策定を要請されました。

そのため、田原市では、その要請に基づき、平成 28 年 2 月、道路や下水道などインフラ施設を含めた「田原市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を取りまとめました。（平成 30 年 12 月改定）

今回定める「田原市産業振興施設長寿命化計画（以下「本計画」という。）」は、総合管理計画に基づき、農業公園管理事務所が所管する「産業振興施設」の維持管理及び更新等に係る中長期的な取組の方向性を明らかにする計画であり、総合管理計画に基づく「産業振興施設」の個別施設計画として位置付けるものです。

## (2) 計画期間

総合管理計画の計画期間は、平成 30 年度から令和 19 年度までの 20 年間に計画期間としていることから、本計画の計画期間を、令和 3 年度から令和 19 年度までの 17 年間とします。

ただし、社会情勢の変化や国・県の補助制度の変更、各施設の点検結果、劣化状況に応じて適宜見直しを図ります。

### (3) 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画で個別施設計画を策定する施設とした以下の施設とします。

#### 対象施設

施設 ID	施設名	建物 ID	建物名	床面積 (㎡)	建築年度		構造	階数	経過 年数
					西暦	和暦			
42	田原市 芦ヶ池農 業公園	176	全天候型多目的広場	1,770.84	1998	H10	鉄筋コンクリート	1	22
		177	喫茶室	96.24	1995	H7	鉄骨造	1	25
		178	休憩販売所	72.00	1995	H7	鉄骨造	1	25
		179	ポニー舎	142.16	1997	H9	木造	1	23
		180	マーケット	769.39	1994	H6	鉄骨造	1	26
		181	レストラン	235.33	1994	H6	鉄骨造	1	26
		182	新体験工房	231.71	1997	H9	鉄骨造	1	23
		183	体験工房 2	130.70	2002	H14	鉄骨造	1	18
		184	農林漁業体験実習館	1,292.06	1994	H6	鉄骨造	2	26
		185	屋外休憩所	172.12	2004	H16	鉄骨造	1	16
		186	温室	813.93	1996	H8	鉄骨造	1	24
		187	レストラン厨房・通路	129.03	2007	H19	鉄骨造	1	13
		188	小動物園（兎小屋）	16.20	1993	H5	木造	1	27
		189	小動物園（鶏小屋）	32.00	1993	H5	木造	1	27
		190	水生植物園東屋	6.25	1993	H5	木造	1	27
		191	レストラン倉庫	28.23	1994	H6	鉄骨造	1	26
		192	自転車倉庫	48.00	2002	H14	鉄骨造	1	18
		193	倉庫	76.08	1997	H9	鉄骨造	1	23
		194	堆肥舎	19.44	1997	H9	木造	1	23
		195	喫茶コーナー喫煙室	17.40	2003	H15	鉄骨造	1	17
196	便所	83.23	1993	H5	鉄筋コンクリート	1	27		
197	便所	68.48	1998	H10	鉄骨造	1	22		
1169	トイレ	8.21	1997	H9	鉄筋コンクリート	1	23		
1181	マーケットピロティ	36.97	2016	H28	鉄骨造	1	4		
合 計				6,296.00					

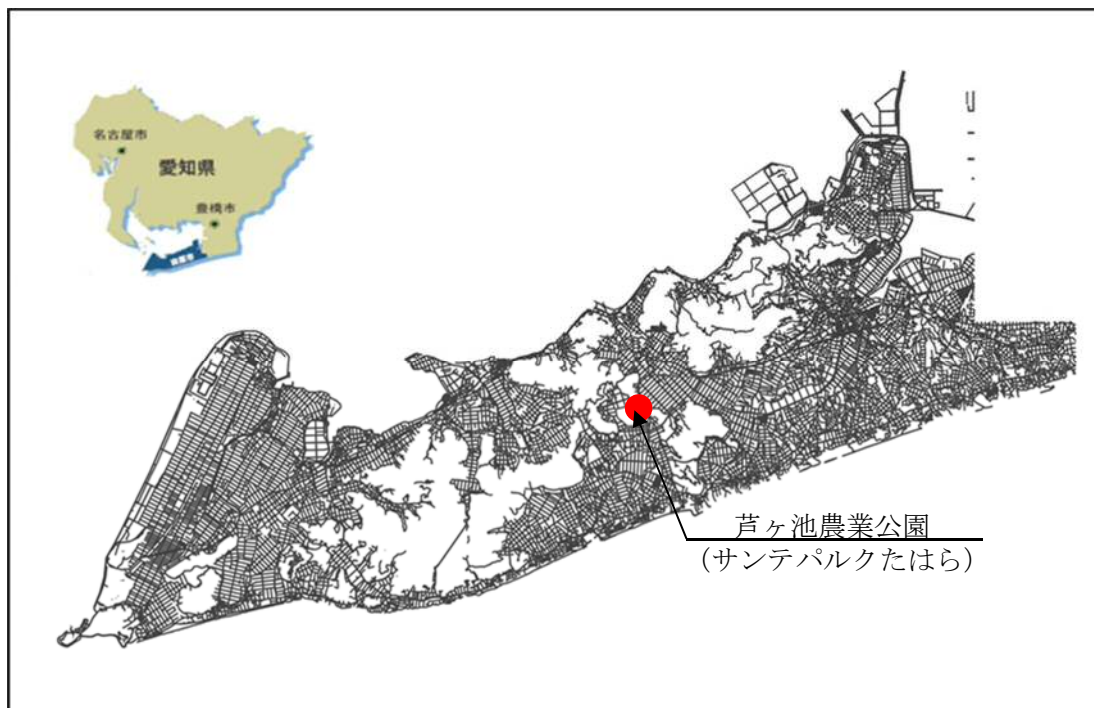
※経過年数は、令和3年3月末時点

※施設IDは「資産経営システム」の登録番号を指す

## 2 施設の実態

### (1) 施設の概要

#### ア 位置図



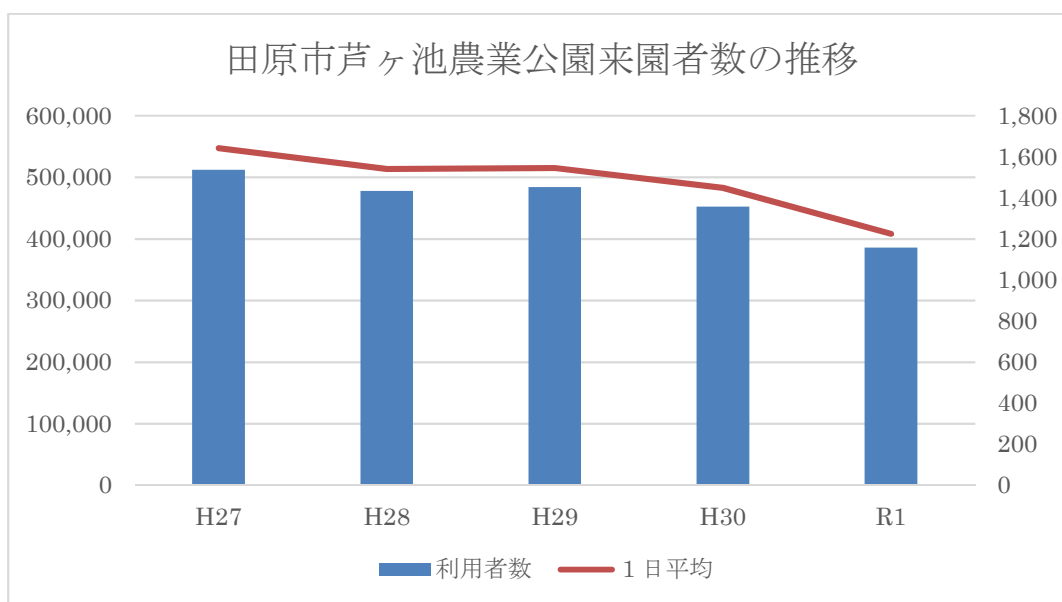
#### イ 利用状況

田原市芦ヶ池農業公園は、魅力ある農業・農村を創造するための施設提供や情報発信を行う農業公園として利用されています。また、建物としては、農業と触れ合い案内等を行う農林漁業実習館や地元農家が育てた野菜等の販売を行う産直マーケット、飲食機能を有したレストラン、喫茶室等として利用しています。

## ■来園者数の推移

(単位：人)

項 目	H27	H28	H29	H30	R1
利用者数	512,187	477,779	484,043	452,150	385,846
開館日数	312	312	313	312	315
1日平均	1,642	1,531	1,546	1,449	1,225
人口（3月末）	64,382	63,853	63,174	62,841	62,191



## ■施設別の利用状況

田原市芦ヶ池農業公園には、農林漁業体験実習館（エレベーター有）、産直マーケット、喫茶室、全天候型多目的広場、新体験工房、体験工房式番館、バス駐車場横トイレ、全天候型多目的広場横トイレ、ポニー舎の9つの建物があります。

農林漁業体験実習館は、エレベータが設置されています。1階は展示室と事務所、2階は研修室とミニ展示場所として利用しています。

マーケットは産直広場ふれあいの MORI として、レストランはバイキングレストラン MOGU、また、喫茶室はファーストフード MUSHA として JA 愛知みなみが運営しています。

全天候型多目的広場は、各種イベントで利用され、新体験工房及び体験工房式番館は体験教室で利用されています。

バス駐車場横トイレと全天候型多目的広場横トイレは、来園者が自由に利用しています。

ポニー舎は、ポニーと山羊、ウサギやモルモットを飼育するために利用しています。

## ■運営時間

開園日、午前9時00分から午後5時00分

## ウ 運営状況

### ■施設別利用スペースの構成

区 分	主 な 施 設	面 積
レイクゾーン	農林漁業体験実習館	1,292 m <sup>2</sup>
	マーケット	769 m <sup>2</sup>
	レストラン	496 m <sup>2</sup>
	喫茶室	113 m <sup>2</sup>
	温室	818 m <sup>2</sup>
	市民農園	4,000 m <sup>2</sup>
	体験農場	4,000 m <sup>2</sup>
	ポニー舎	142 m <sup>2</sup>
	新体験工房	228 m <sup>2</sup>
	体験工房 2 番館	130 m <sup>2</sup>
	全天候型多目的広場	1,770 m <sup>2</sup>
	野菜の遊具	1,000 m <sup>2</sup>
	サンテガーデン	5,500 m <sup>2</sup>
	マウンテンゾーン	小動物園
ミニアスレチック		1,000 m <sup>2</sup>

### ■施設別運営人員

(単位：人)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1
緑化担当（会計年度任用職員）						8
動物担当（会計年度任用職員）						5
事務担当（会計年度任用職員）						3
緑化担当（臨時職員）	8	8	8	8	8	
動物担当（臨時職員）	5	5	5	5	5	
事務担当（臨時職員）	2	2	2	2	3	
計	15	15	15	15	16	16

### ■施設別運営コストの状況（過去5カ年）

田原市芦ヶ池農業公園の年間トータルコストは、113,196 千円で、うち、施設にかかるコストは 46,742 千円、人にかかるコストは 59,445 千円となっています。

年間トータルコストのうち、人件費（人にかかるコスト）が約 53%を占めています。

（単位：千円）

項目	H27	H28	H29	H30	R1	合計	平均
施設にかかるコスト	52,832	45,081	34,100	51,614	50,084	233,711	46,742
事業運営にかかるコスト	8,073	6,322	5,796	8,244	6,610	35,045	7,009
人にかかるコスト	61,190	60,689	62,735	55,990	56,622	297,226	59,445
年間トータルコスト	122,095	112,092	102,631	115,848	113,316	565,982	113,196



## (2) 施設の将来の必要コスト (17 年間)

「産業振興施設」について、事後保全で単純更新した場合の今後 17 年間に必要となるコストは以下のとおりです。

### ア 将来の更新コスト

(単位：千円)

施設名	田原市芦ヶ池農業公園
R3	
R4	18,453
R5	
R6	646,609
R7	668,457
R8	705,755
R9	99,737
R10	1,564,317
R11	
R12	
R13	9,308
R14	
R15	108,168
R16	158,434
R17	
R18	
R19	95,894
施設別計	4,075,132

### イ 将来の維持管理コスト

(単位：千円)

施設名	施設にかかるコスト	事業運営にかかるコスト	人にかかるコスト	計
田原市芦ヶ池農業公園	794,614	119,153	1,010,565	1,924,332

### ウ 将来必要となる施設のコスト (更新コスト+維持管理コスト)

(単位：千円)

施設名	ア 将来の更新コスト	イ 将来の維持管理コスト	計
田原市芦ヶ池農業公園	4,075,132	1,924,332	5,999,464

### (3) 施設の老朽化状況

#### ア 構造躯体以外の劣化状況等の評価

本施設について、下記のルールに基づき、棟ごとの劣化状況を健全度として算定しました。

建築物の劣化状況等に関する判定基準

良好  
▲  
劣化

判定	劣化状況	劣化状況の定量的な判定基準の目安			
		1)ひび割れ 外壁、内部仕上げ 等	2)浮き剥離 外壁、内部仕上げ 等	3)腐食（錆） 外壁、内部仕上げ 等	4)作動不良 電気設備等
A	・全体的に健全である。 ・緊急修繕の必要がなく、日常の維持管理で対応するもの。	劣化部が 全体の0~10% 程度	0~10% 程度	部分的に 錆が発生 (1%以下)	施設が問題なく本来の機能を維持している状態（築10年を目安）
B	・全体的に健全であるが、部分的な劣化が進行している。 ・緊急修繕の必要はないが、維持管理の中で定期的な観察が必要なもの	10~40% 程度	10~30% 程度	部分的に 錆が発生 (1%を超え33%未満)	多少の不具合が確認されるが、施設は機能している状態（築20年を目安）
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るが、利用し続けるためには部分的な補修が必要なもの。	40~70% 程度	30~50% 程度	部分的に 錆が発生 (33%を超え50%未満)	明らかに不具合箇所があり、施設の機能が部分的に損なわれている状態（築30年を目安）
D	・全体的に顕著な劣化がある。 ・重大な事故に繋がるおそれがあり、施設の利用禁止あるいは、緊急の補修が必要なもの。	70~100% 程度	50~100% 程度	部分的に 錆が発生 (50%以上)	施設本来の機能を全く維持していない状態（築40年以上を目安）

#### 部位の評価点

判定	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

#### 部位のコスト配分

部位	コスト配分
屋上・屋根	5.1
外壁	17.2
内部仕上	22.4
電気設備	8.0
機械設備	7.3
合計	60.0

#### 健全度の算定方法

$$\text{健全度} = (\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60.0$$

#### 健全度の計算例

部位	判定	評価点	コスト配分		
屋上・屋根	A	100	5.1	×	510.0
外壁	B	75	17.2	×	1290.0
内部仕上	C	40	22.4	×	896.0
電気設備	A	100	8.0	×	800.0
機械設備	B	75	7.3	×	547.5
合計					4,043.5
					÷60
<b>健全度</b>					<b>67</b>

(出典：田原市学校未来創造計画)

以下の表は、財産台帳を基に、前頁のルールに従い棟ごとの劣化状況を整理したものです。

施設 ID	施設名	建物情報				劣化状況評価						備考
		建物 ID	建物名	建築年度		屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電機 設備	機械 設備	健全度	
				西暦	和暦							
4 2	芦ヶ池農業公園	176	全天候型多目的広場	1998	H10	B	B	B	B	B	75	RC1F
		177	喫茶室	1995	H7	B	B	B	B	B	75	S1F
		178	休憩販売所	1995	H7	C	C	C			40	S1F
		179	ポニー舎	1997	H9	C	C	C	B		45	木 1F
		180	マーケット	1994	H6	B	B	B	B	A	78	S1F
		181	レストラン	1994	H6	B	B	B	B	B	75	S1F
		182	新体験工房	1997	H9	B	B	B	B	B	75	S1F
		183	体験工房 2	2002	H14	B	B	B	B	B	75	S1F
		184	農林漁業体験実習館	1994	H6	B	B	B	B	B	75	S2F
		185	屋外休憩所	2004	H16	B	B	B			75	S1F
		186	温室	1996	H8	B	B	B	B	B	75	S1F
		187	レストラン厨房・通路	2007	H19	B	B	B	B	B	75	S1F
		188	小動物園（兎小屋）	1993	H5	C	C	C			40	木 1F
		189	小動物園（鶏小屋）	1993	H5	C	C	C			40	木 1F
		190	水生植物園東屋	1993	H5	C	C	C			40	木 1F
		191	レストラン倉庫	1994	H6	B	B	B	B		75	S1F
		192	自転車倉庫	2002	H14	B	B	B	B		75	S1F
		193	倉庫	1997	H9	B	B	B	B		75	S1F
		194	堆肥舎	1997	H9	B	B	B			75	木 1F
		195	喫茶コーナー喫煙室	2003	H15	B	B	B	B	B	75	S1F
196	便所	1993	H5	C	C	C	B		45	RC1F		
197	便所	1998	H10	B	B	B	B		75	S1F		
1169	トイレ	1997	H9	B	B	B	B		75	RC1F		
1181	マーケットピロティ	2016	H28	A	A	A	B		96	S1F		

A: 概ね良好                       C: 広範囲に劣化  
 B: 部分的に劣化                 D: 早急に対応する必要がある

#### (4) 施設評価

##### ア 1人当たりにかかるコスト

年間トータルコストと利用人数及び人口から過去5か年のコストを比較したものです。

(単位：円)

	H27	H28	H29	H30	R1
利用者1人当たり	238	235	212	256	294
人口1人当たり	1,741	1,755	1,625	1,844	1,822

##### イ 床面積1㎡当たりにかかるコスト

年間トータルコストと床面積から1㎡当たりのコストを過去5か年で比較したものです。

(単位：円)

	H27	H28	H29	H30	R1
床面積1㎡当たり	19,392	17,804	16,301	18,400	17,998

##### ウ 施設健全度

建築後20年以上経過しており、施設・設備とも老朽化が進行しており、施設健全度は低くなっています。

### 3 対策の優先順位の考え方

関係者や田原市市民意識調査での公共施設に対する市民の意見を参考にしつつ、以下の内容を総合的に勘案して、施設間における対策の優先順位を検討し、長寿命化等に取り組みます。

#### (1) 施設の状態

建物施設については、日々のメンテナンスを含め施設管理を行ってきましたが、築年数が20年以上経過しており、施設・設備の老朽化が進んでいます。

#### (2) 施設が果たしている役割等

都市と農村との交流や、やすらぎの場として多くの人に利用されている。また、農業者の技術・情報・研修の場、地域産業・地域農畜産物を振興する場としての認知されている。

#### (3) 施設整備の基本的な方針

##### ア 施設の規模・配置等の方針

民間事業者等との連携を検討するなど、管理運営体制の再構築を図り、都市と農村の交流の場として持続的な運営を行い、維持していきます。

##### イ 今後の方向性

###### ■現状の規模や機能の検討を行いつつ維持する施設

市内の観光拠点の1つとして維持しつつ、民間事業者等との連携や民間活用など、最適な規模や機能、サービスのあり方について検討します。

## (4) 改修等の基本的な方針

### ア 施設の目標使用年数、改修周期の設定等

「産業振興施設」に係る目標使用年数、改修周期等を次のとおり設定します。

建物の耐用年数については、考え方が様々ありますが、法定耐用年数を上回る目標使用年数を設定し、予防保全による施設の長寿命化に取り組む必要があります。物理的な耐用年数は、構造、立地条件、使用状況の違いなどによっても大きく左右されますが、目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）を参考に設定しています。また、日々の施設の点検等により、劣化、破損あるいはその拡大を未然に防ぐ予防保全の手法で、目標使用年数の達成を目指します。

【参考】「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）

構 造	目標耐用年数	上限値	平均値
RC造、SRC造、S造	50年～80年	<b>80年</b>	65年
木造	30年～50年	<b>50年</b>	40年

#### 目標使用年数、改修周期等

		目標使用年数	修繕の周期	改修の周期
長寿命化型 (予防保全)	RC造、SRC造、S造	80年	20年	40年
	木造	50年	15年	30年
従来型（事後保全）		60年	15年	30年

※従来型（事後保全）は、木造も含めて目標使用年数は一律60年で設定しています。

#### 整備方法の定義

整備方法	定義
修繕	施設、設備、構造物等の機能維持のために必要となる補修・修繕などで、補修・修繕後の効用が当初の効用を上回らないもの。屋根や外壁の塗り替え、亀裂の補修など。
改修（長寿命化改修）	公共施設等を直すもので、改修後の効用が当初の効用を上回るもの。耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。
更新（建替）	老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

## イ 長寿命化の方針

### 長寿命化の方針

田原市公共施設等総合管理計画	劣化の状況に応じて、適切な時期に改修・修繕等を行い、施設の長寿命化による公共施設（建築物）の更新費用、ライフサイクルコストの削減を図ります。
----------------	--

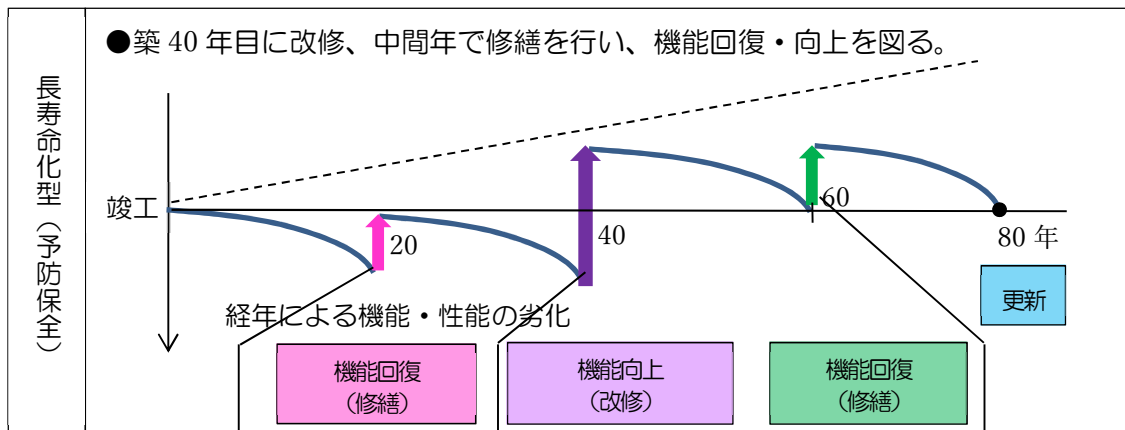
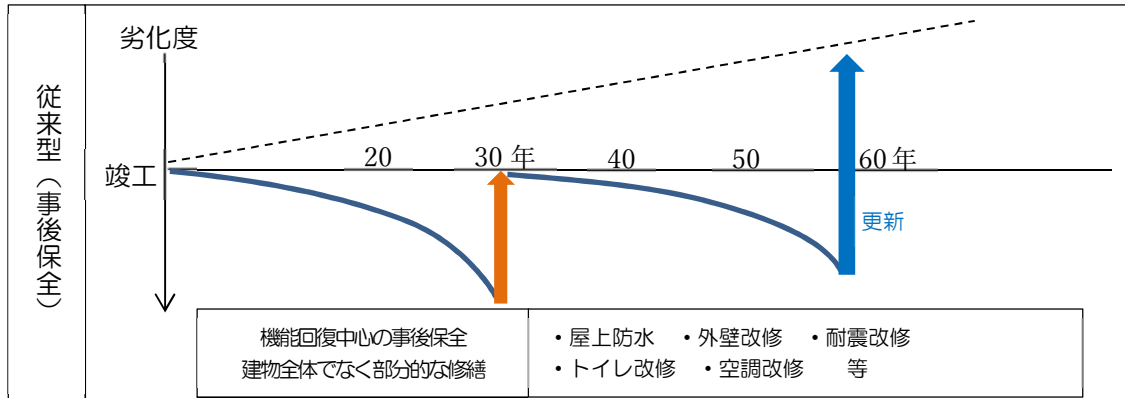
長寿命化にあたっては、本市の公共施設（建築物）の全施設を比較して、更新コストが一定期間に集中した場合は、市の財政負担を考慮して、優先度の高い施設を優先し、一部を先送りにするなど、コストの平準化を図り、実現性を高めております。また、個別施設計画の対象となっている施設の中でも、小規模な倉庫や自転車置き場など、更新コストが比較的少ない建物については、予防保全としての長寿命化対策は実施せず、事後保全としての修繕等に対応することとします。

## ウ 予防保全の方針

施設特性や安全性・経済性を考慮しつつ、定期的に劣化の有無や兆候を調査・把握し、劣化の状態を予測したうえで、計画的に改修・修繕等を実施し、施設機能の保持・回復を図り、予防保全に努めます。

これにより、施設の安心・安全を確保するとともに、維持・更新に係るコストの軽減や平準化を図ります。

◆従来型と長寿命化型の対策イメージは以下のとおりです。



築20年目 修繕
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・設備機器更新</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕</li> </ul>

築40年目 改修（長寿命化改修）
経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水改修（断熱化）</li> <li>・外壁改修</li> <li>・開口部改修</li> <li>・内部改修（床、壁、天井）</li> <li>・設備改修</li> </ul>

築60年目 修繕
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・設備機器更新</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕</li> </ul>



(5) 対策内容と実施時期

(単位：千円)

施設名	建物	設置年度	計画期間										
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
田原市芦ヶ池農業公園	全天候型多目的広場	H10										7,190	
	喫茶室	H8											
	休憩販売所	H8											
	マーケット	H7											
	レストラン	H7											
	新体験工房	H10											
	体験工房 2	H15			21,506								
	農林漁業体験実習館	H6											
	屋外休憩所	H16				27,926							
	レストラン厨房・通路	H19							18,453				
対策費用 計					21,506	27,926			18,453			7,190	

(単位：千円)

施設名	建物	設置年度	計画期間										対策費用計		
			R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19						
田原市芦ヶ池農業公園	全天候型多目的広場	H10													7,190
	喫茶室	H8							83,244						83,244
	休憩販売所	H8							61,856						61,856
	マーケット	H7					491,052	3,382							494,434
	レストラン	H7					165,194								165,194
	新体験工房	H10													0
	体験工房 2	H15													21,506
	農林漁業体験実習館	H6				537,208									537,208
	屋外休憩所	H16													27,926
	レストラン厨房・通路	H19													18,453
対策費用 計						537,208	656,246	148,482						1,417,011	

## (6) 長寿命化のコストの見通し、効果

従来型（事後保全）の60年で建て替えるサイクルから、長寿命化型（予防保全）の80年（木造は50年）で建て替えるサイクルに転換した場合、計画期間である17年間で、更新コストは2,658,121千円の削減が見込まれます。

なお、小規模な倉庫や便所、温室、ポニー舎等については、事後保全で対応することとし、予防保全としての長寿命化対策はせず、必要最低限の修繕で対応することとします。

■更新コスト（17年間）（単位：千円）

	更新コスト
従来型	4,075,132
長寿命化型	1,417,011
効果額	2,658,121

## 4 計画の推進

### (1) 推進体制等の整備

ファシリティマネジメント担当課である企画課、財政関連の担当課である財政課、技術職を有する建築課と情報共有を図りながらマネジメントを行ってまいります。必要に応じて田原市公共施設等適正化推進会議等を活用し、全庁的な体制で対応を図ります。

### (2) フォローアップの体制

社会情勢の変化や施設の劣化状況等により、変更の必要が生じたときは、柔軟に計画の見直しを実施します。また、計画に位置付けられた事業は、田原市総合計画の実施計画の中で平準化するなど、実施年次及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、地方債などを積極的に活用し、財源の確保を図りながら、限られた財源の中で実現を目指します。