

飯能市公共施設等総合管理計画

個別施設計画（ふれあい農園）

令和3年2月
飯能市

【目次】	P.1
第1章 背景と目的	P.2
1. 1背景	P.2
1. 2目的	P.2
1. 3計画期間	P.3
1. 4対象施設	P.3
第2章 施設の実態	P.3
2. 1対象施設の概要	P.3
2. 2施設の現状	P.3
2. 3活用状況	P.3
2. 4施設維持・管理にかかる経費	P.4
第3章 施設整備の基本的な方針	P.5
3. 1施設の規模・配置計画等の方針	P.5
3. 2長寿命化の方針	P.5
第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	P.5
4. 1改修等の整備水準	P.5
4. 2維持管理の項目・手法等	P.5
第5章 長寿命化等の実施計画	P.6
5. 1改修等の優先順位付けと実施計画	P.6
5. 2長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果	P.6
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	P.6
6. 1情報基盤の整備と活用	P.6
6. 2推進体制等の整備	P.6
6. 3フォローアップ	P.6

第1章 背景と目的

1. 1 背景

ふれあい農園は、農業の振興を図るとともに、市民に憩いとふれあいの場所を提供することにより市民の福祉の増進に寄与することを目的に平成10年に設置された。

現在、当施設は指定管理者により運営されており、総合管理施設内に3つある研修室は地域の会合等に利用されているほか、地域の法事等へも開放されている。また、同施設内にある味噌加工室では、地域の女性活動団体による味噌づくりが行われ、地域の特産品の1つとなっている。このほか同施設内には食堂が設置されており、来場者への飲食の提供も行われている。敷地内の別の場所にあるバーベキュー棟では、市が設置したバーベキュー施設1棟に加え、自主事業で運営するバーベキュー施設2棟やピザ窯4棟と合わせた運営により、賑わい、交流の場として多くの利用者がある。また、このほか敷地内にはブルーベリー園や栗園が整備されており、季節によりブルーベリー狩りや栗拾いを行うことができる。

近年はアウトドア需要の高まりから、高麗川沿いの自然豊かなロケーションを活かしたバーベキュー事業などの人気が高まっており、来場者数が増加傾向にある。また、同施設は交通量の多い国道299号沿いにあることから、トイレ休憩など、通行する車の休憩場所としての利用者も多い。

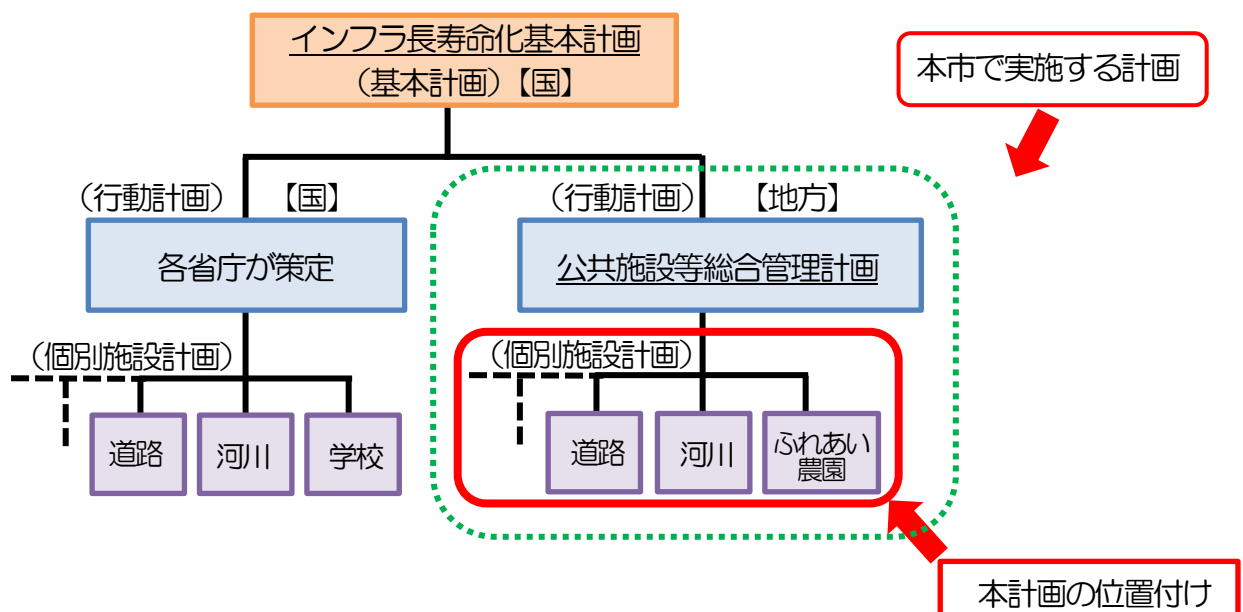
同施設は平成10年に設置され、総合管理施設は木造建築物の耐用年数24年を令和4年度で経過する。ここ数年、開設当時に設置した空調機などの機械器具の修繕等が目立ち始めており、建物の老朽化が進行し、修繕等の維持管理費が増大しつつあることから、近い将来には大規模な改修時期を迎えることが予測される。

当施設は、利用料金収入と指定管理料のほか、指定管理者による自主事業収入によって運営費を賄っている。今後はさらに利用者の増加を図りバーベキューなどの利用料金収入を向上させるとともに、施設の維持・更新に係る費用を適正な水準に抑えつつ適正な施設修繕を図っていくことが重要である。

1. 2 目的

本計画の目的は、平成29年3月に策定した「飯能市公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの具体的な整備方針や実施スケジュール等を「個別施設計画」として示す。

(個別施設計画の位置付け)



1. 3 計画期間

本計画期間は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とする。ただし、この期間内であっても人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、柔軟に計画を見直すこととする。

1. 4 対象施設

本計画の対象施設は、「飯能市公共施設等総合管理計画」に記載するふれあい農園を対象とする。

第2章 施設の実態

2. 1 対象施設の概要

<ふれあい農園>

施設名称	延床面積	建築年	構造	耐震化	備考
総合管理施設	366 m ²	平成10年4月1日設置	木造2階建て	不要	
バーベキュー施設	60 m ²	〃	木造平屋建て	不要	

2. 2 施設の現状

総合管理施設及びバーベキュー施設については、全体的に老朽化が進んでおり、特に雨が当たる外壁等については塗装が落ちてきているため、腐食による雨漏りなどの発生が懸念される。

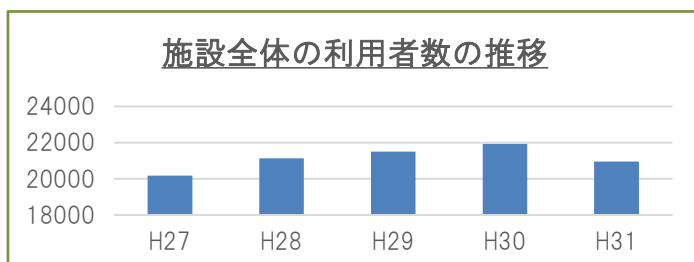
また、総合管理施設内の厨房の換気扇の不具合など調理用機器等についても経年劣化が進み、修繕が必要な箇所が増加しつつある。

耐震化については、新耐震基準が制定された昭和56年6月1日以降の平成9年度に建築されたことから耐震化は不要である。

また、ふれあい農園を車で利用する場合、国道299号から橋梁「東橋」を使って出入りすることになるが、東橋の橋梁幅員が大型バスの出入りには不十分であるため、大型バスの利用に支障をきたしている。今後、当該施設のさらなる利用促進を図るには、橋梁の架け替えを含め総合的に施設の在り方の検討を行う必要がある。

2. 3 活用状況

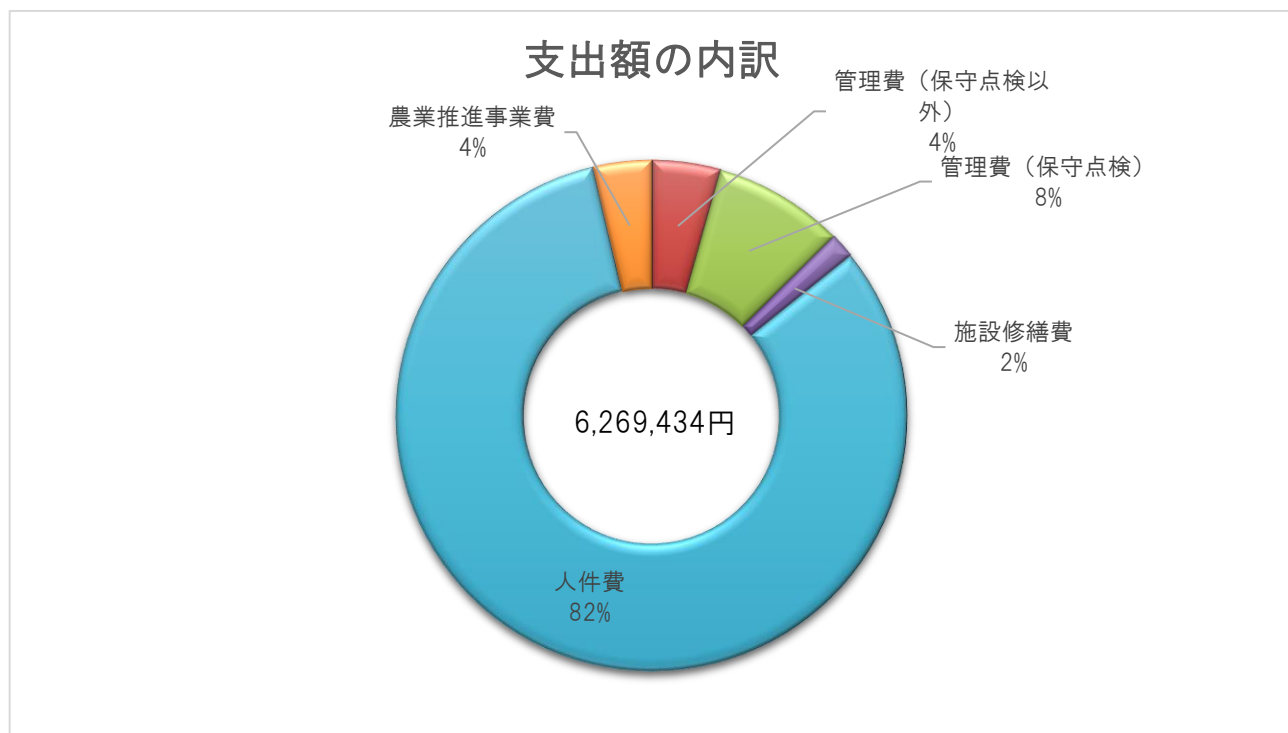
ふれあい農園の施設利用者は、ここ数年バーベキュー棟では積極的なPRなどにより増加傾向にあるが、味噌加工室などでは利用者が減少傾向にある。また、味噌加工室については、地域の女性活動団体である「ときめき」のみの利用となっている。これまで敷地内で開催されていた地域イベントである「ふれあい祭」は平成30年度以降は行われていない。



2. 4 施設維持・管理にかかる経費

施設の維持管理は、指定管理により令和元年度は年間 197 万 5 千円の指定管理料を支出している。令和元年度の施設利用者数は 20,957 人であったことから、利用者一人当たりの市の負担は 94 円となる。また、指定管理料以外で賄われる以外の経費は、指定管理者の利用料金収入及び自主事業による利益によって賄われている。

主な指定管理者の経費としては、人件費が約80%を占めている。修繕費は、約2%と割合としては少ないが、平成 30 年度及び令和元年度には、農業振興課の予算で空調設備や給排水設備の修繕を連続して実施している。経年劣化がみられる施設のため今後は大規模な修繕が必要となる。



第3章 施設整備の基本的な方針

3. 1 施設の規模・配置計画等の方針

ふれあい農園は、農業の振興を図るとともに、市民に憩いとふれあいの場所を提供することにより市民の福祉の増進に寄与することを目的としている。

ふれあい農園は、栗園やブルーベリー園の運営や、味噌づくりをはじめとした地域特産品づくりへの貢献、鳥獣被害対策の推進など、地域農業の振興を図る拠点としての役割を担っている。また、一方では高麗川沿いの自然豊かなロケーションを活かしたバーベキュー事業などを通して、市民や訪れた者に憩いとふれあいの場を提供する役割も担っている。また、国道299号沿いの施設として、車を利用する方の休憩場所としての機能も果たしている。

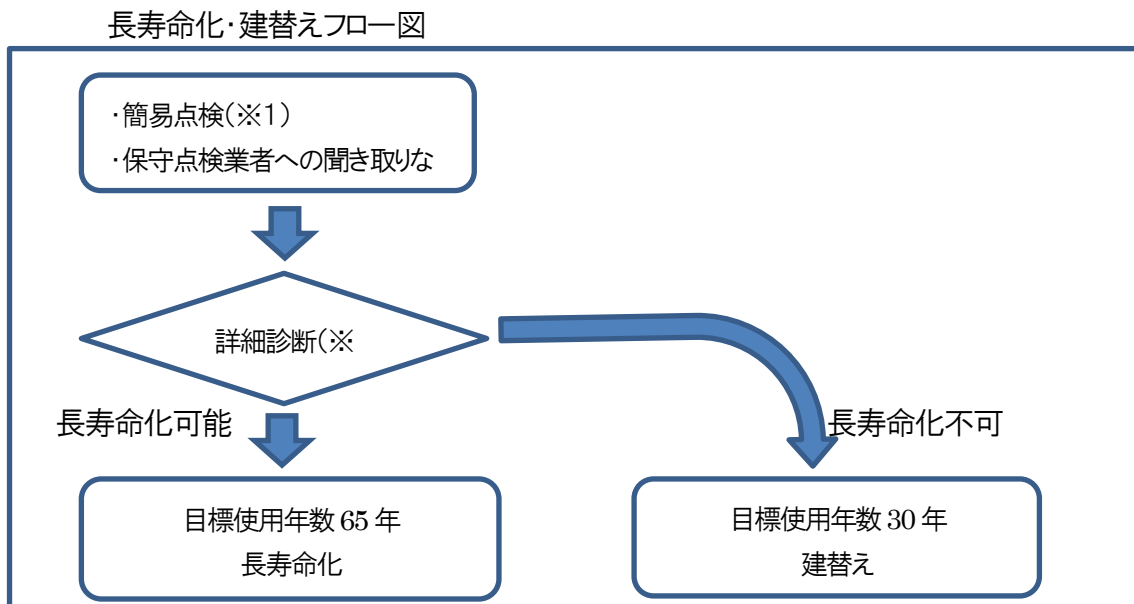
当施設は、平成10年4月1日に設置され、開設当初から平成17年度までは、いるま野農業協同組合が無償で管理委託を行っていた。その後、平成18年度からは指定管理者制度を導入し、指定管理者による施設の包括的な管理委託が行われ、地域に根差した民間事業者により効率的かつ効果的な管理運営が行われている。

こうした点を踏まえ、ふれあい農園については、今後も地域の農業振興の拠点施設としての役割を果たすとともに、これまで以上に観光的視点を取り入れながら、メツツア、飯能河原・天覧山周辺、トーベ・ヤンソンあけぼの子ども森公園や名栗地域に新たに開設されたノーラ名栗などとの連携を強化し、市街地の交流人口を山間地域へとつなげる賑わい、交流の拠点施設としての役割を果たしていくものとする。

こうした事業展開を実施いくためには、これまで同様民間のアイデアやノウハウを活かした施設の運営が必要となることから、引き続き指定管理者制度を活用した指定管理者による管理運営の下、事業運営を行っていくものとする。

3. 2 長寿命化の方針

ふれあい農園は、令和4年度に木造建物の耐用年数である24年を迎えるが、新耐震の建築物で耐震性能に関しては特に問題は無い。このため、今後は外壁の塗装や空調設備の改修を行うなどにより、国土交通省が示す木造住宅の寿命とする30年を踏まえつつ、施設の水準の維持・向上に努めることで、目標使用年数を65年として設定する。



(※1)簡易点検

施設状況の的確な把握と改修等の優先順位を検討するため、簡易点検等を行う。または保守点検委託業者に聞き取りを行うほか、点検報告書等を活用し状態を把握する。

(※2)詳細診断

各施設にコンクリートのコア抜き・中性化試験などを含む診断を、対応年数を目安に適切な時期に実施し、「長寿命化の可否」や「効率的・効果的な長寿命化または建替え」の検討を行う。

詳細診断が行えない場合は目標使用年数を原則 30 年とした。

第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

4. 1 改修等の整備水準

ふれあい農園については、今後、経年劣化により不具合が生じた箇所の改修を行うなど施設の水準の維持・向上に努めるとともに、施設利用者へのニーズにこたえるため、大規模改修や長寿命化改修が必要な時には効果的に施設水準の向上を図っていく。

4. 2 維持管理の項目・手法等

施設の状態や劣化状況等を確認するため、日常点検を年に1回行う。また、定められた時期に法定点検を行い老朽化や施設の状態を把握することとする。

第5章 長寿命化等の実施計画

5. 1 改修等の優先順位付けと実施計画

ふれあい農園においては計画期間の 10 年を前期と後期に分け、前期中に総合管理施設の厨房の換気扇の不具合などの調理用機器等の改修を行い、後期に総合管理施設及びバーベキュー施設の外壁塗装等を行う。

施設名	前期(～2025 年度)	後期(～2030 年度)
総合管理施設	厨房の換気扇の不具合等改修 詳細診断の実施。詳細診断の 実施結果により大規模改修・ 建替え等の検討・実施	
バーベキュー施設	外壁塗装等	外壁塗装等

5. 2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果

現在の総合管理施設及びバーベキュー施設は耐震性能を満たしており、施設の構造に問題はない。そのため、木造建物の耐用年数である 24 年を目途に、不具合が発生している空調設備及び外壁塗装等の大規模修繕を行うことで、長寿命化を図り、目標使用年数 65 年で建替えを行うこととする。

総務省の単価によると、大規模修繕に係る単価が 20 万円/㎡、建替えに係る単価が 36 万円/㎡とされており、長寿命化を図り、建替えの時期を延ばすことで、4 割超の費用を抑えることができる。

第6章 長寿命化等の継続的運用方針

6. 1 情報基盤の整備と活用

施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報を施設カルテなどにまとめ一元管理していく。

6. 2 推進体制等の整備

施設管理の質を向上するため、日常点検や法定点検の他に、各種委託業務で行われた点検の報告書等を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図る。また、関係各課等との連携により、幅広い支援体制を図る。

6. 3 フォローアップ

本計画は、施設の改修や建替えの優先順位を設定するものであり、飯能市総合振興計画のなかで、個別の事業費を精査する。また、事業の進捗状況、簡易点検、詳細診断などの結果を反映して見直しを図るものとする。