

駒ヶ根市公共施設個別施設計画

＜商業系施設 編＞

令和 3 年（2021 年） 4 月

（令和 5 年 4 月改訂）

（令和 5 年 11 月改訂）

（令和 7 年 11 月改訂）

長野県駒ヶ根市

< 目 次 >

第1章 個別施設計画の概要（共通事項）

1 計画の目的	1
2 公共施設を取り巻く現状と課題	1
3 計画の位置づけ	3
4 計画の策定単位	4
5 計画の期間	5

第2章 基本方針と評価方法（共通事項）

1 基本的な考え方	6
2 数値目標の設定	6
3 施設評価の方法及び基準	8

第3章 個別施設の状況と評価結果

1 対象施設	1 1
2 概要	1 1
3 現状と課題	1 1
4 評価結果	1 2

第4章 対策内容

1 個別施設の対策内容	1 3
2 個別施設の対策内容（詳細）	1 4
3 使用目標耐用年数について	1 5

第5章 計画の実現に向けて（共通事項）

1 計画の実現に向けて	1 6
-------------	-----

個別施設計画（公共施設）の策定単位 白抜き：本計画の対象 ※公営住宅は別途計画策定済み

1 小・中学校	2 学校給食センター	3 公民館	4 文化施設・文化財	5 スポーツ施設
6 レクリエーション・観光施設	7 産業系施設	8 保育園・幼稚園	9 子育て関連施設	10 福祉施設
11 庁舎等	12 教職員住宅	13 商業系施設	14 その他施設	15 公営住宅※

第1章 個別施設計画の概要（共通事項）

1 計画の目的

本市では、長期的視点に立って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、国のインフラ長寿命化基本計画に基づき、平成28年（2016年）3月に「駒ヶ根市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。

駒ヶ根市公共施設個別施設計画（以下、「個別施設計画」という。）は、総合管理計画に基づき施設類型ごとの優先順位や対策内容、実施時期等について具体的な方針を示すもので、今後は、この個別施設計画に基づき、施設整備や大規模改修、または長寿命化などを図るとともに、財政負担の軽減・平準化を図るなど、効果的かつ計画的な行財政運営を推進することとします。

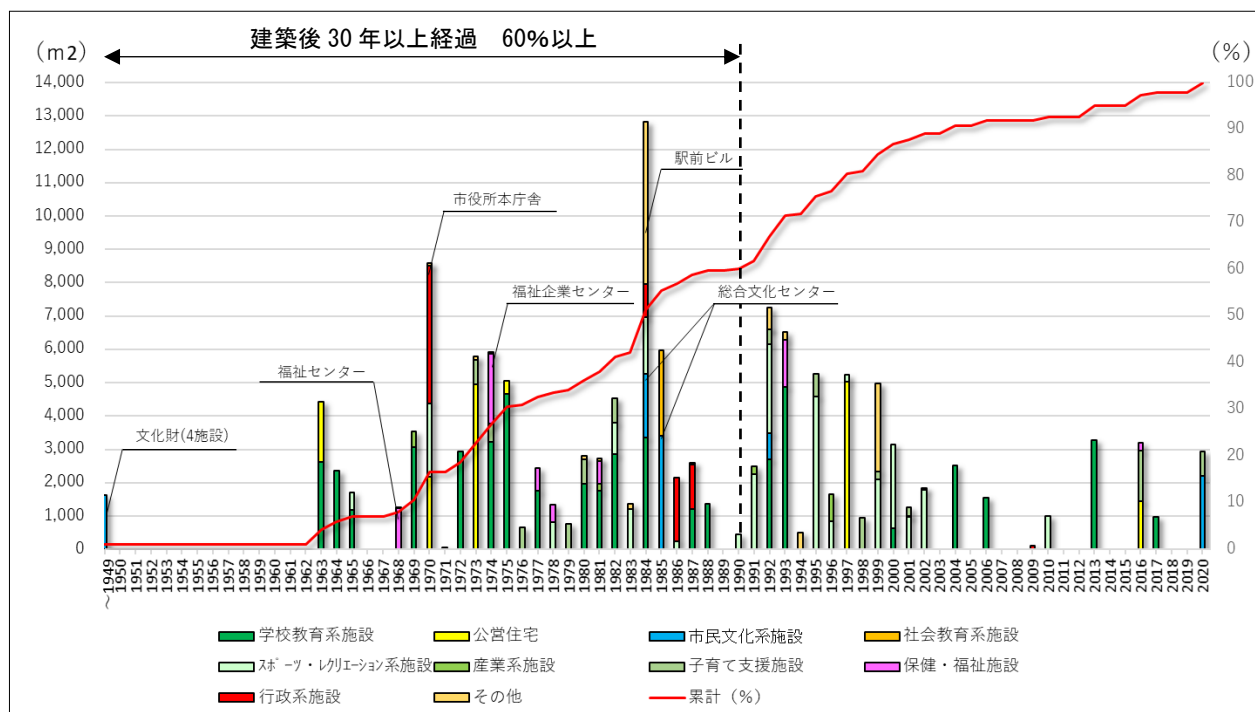
なお、インフラ施設^{※1}については、類型ごとに長寿命化計画等を策定しているため、個別施設計画の対象から除くこととしています。

2 公共施設を取り巻く現状と課題

本市の公共施設^{※2}の多くは昭和45年（1970年）から平成5年（1993年）にかけて建築されており、これらの施設は令和2年（2020年）から令和25年（2043年）の間に建築後50年経過となり、一斉に改修、更新の時期を迎えることとなります。また、全施設のうち建築後30年以上経過したものが、全体の61%を占める状況となっています。【図1】

類型別の床面積の状況では、学校施設が全体の1/3を占めており、次いでスポーツ施設、公営住宅の順に割合が大きい状況となっています。【図2】

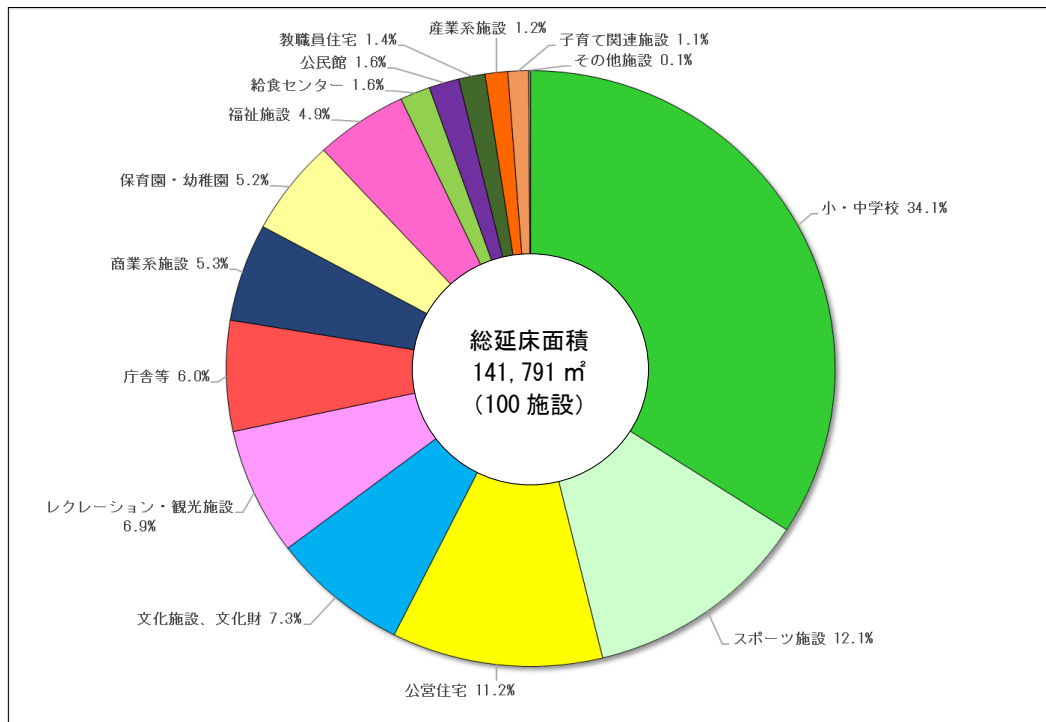
【図1】公共施設の建築年度別面積



※1 インフラ施設：道路、橋りょう、公園、上下水道施設といった「社会基盤施設」

※2 公共施設：インフラ施設以外の、学校、スポーツ施設、庁舎等のいわゆる「ハコモノ」施設

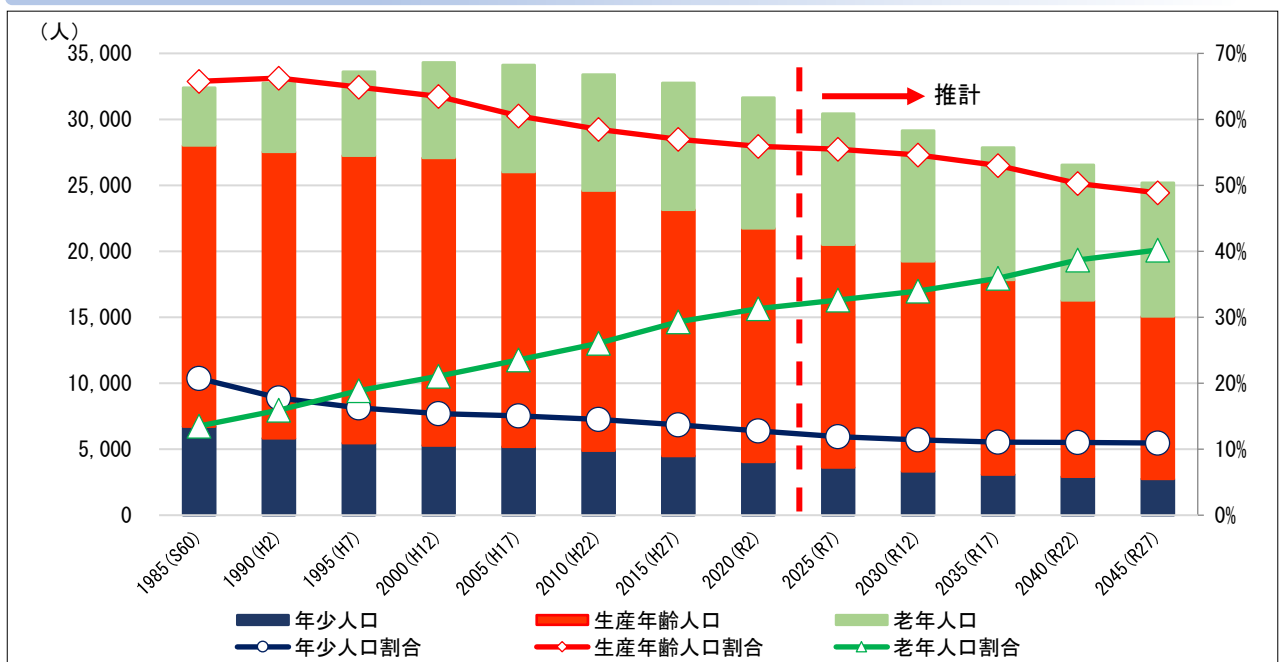
【図2】類型別の床面積の状況



一方、本市の人口は平成 20 年（2008 年）をピークに減少に転じており、生産年齢人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加しています。老年人口 1 人を支える生産年齢人口の割合は、令和 2 年（2020 年）の 1.79 人に対して、令和 27 年（2045 年）には 1.22 人になる見込みであり、今後も少子高齢化の進展を背景にさらに人口減少が進んでいくものと見込まれています。【図 3】

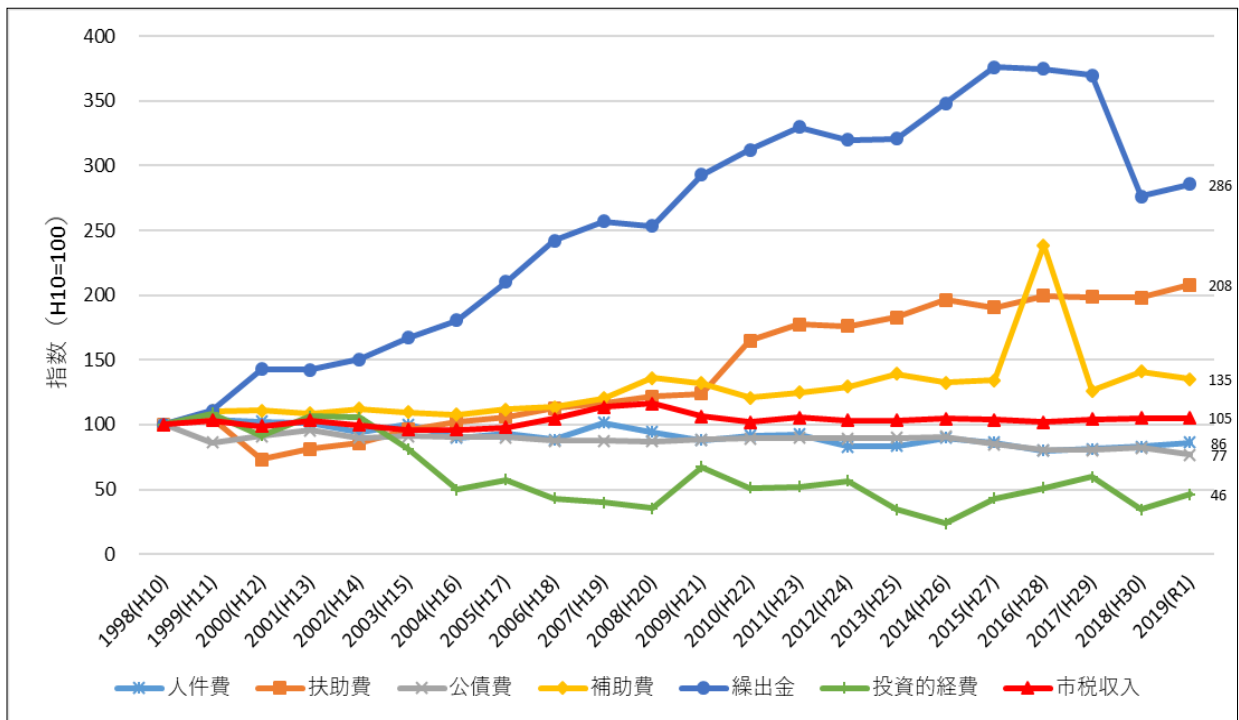
また、財政状況の推移について平成 10 年（1998 年）と比較すると、歳入面では市税収入の伸びが見込めない反面、歳出面では扶助費や繰出金等の伸びが著しく、【図 4】今後の公共施設の更新などの投資的経費や施設維持管理に必要な費用等の財源確保がさらに困難になるなど、厳しい財政運営が続くことが見込まれます。

【図3】市の人口推計（年齢3区分別）



出典：社会保障・人口問題研究所

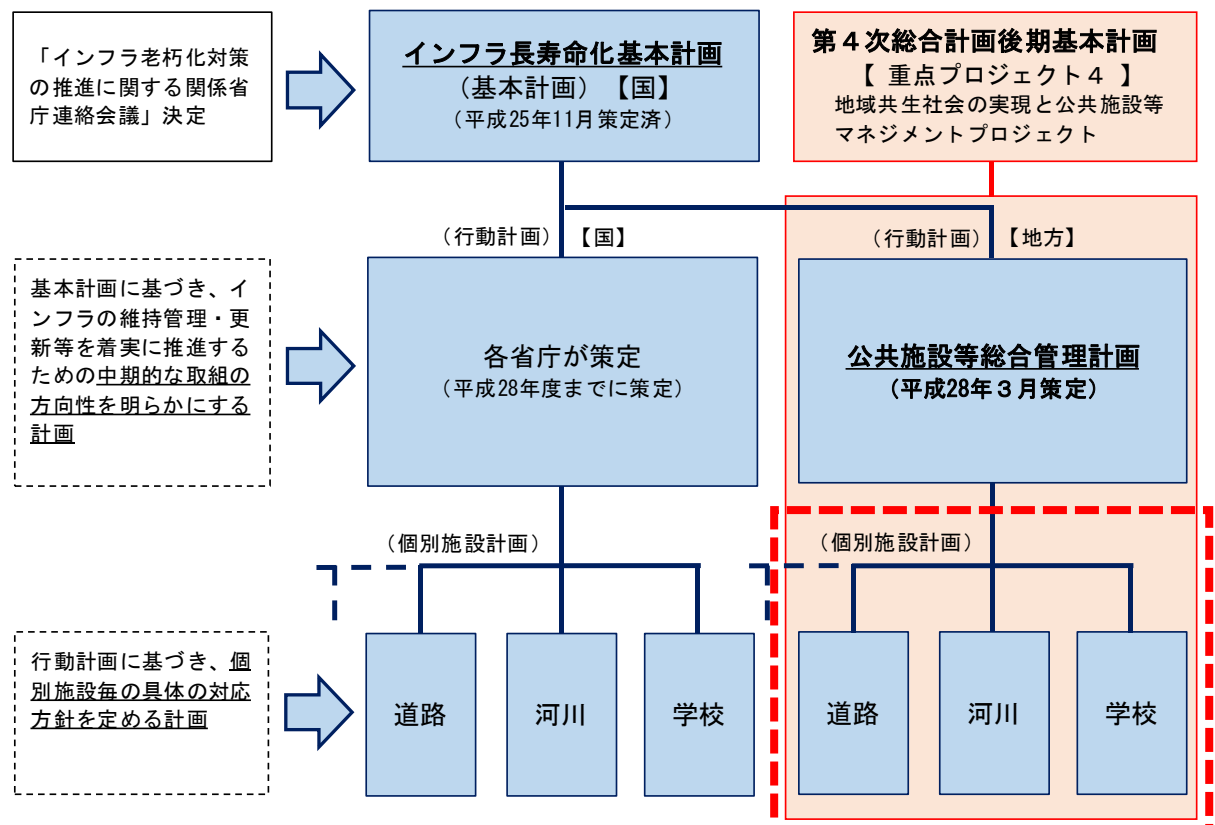
【図4】市税収入および性質別歳出の推移（指数）



これらの状況を踏まえて、インフラ施設を含む公共施設全体の中・長期的視点に立った施設の適正化とともに、効率的な管理運営を行っていく必要があります。

3 計画の位置づけ

計画の体系



4 計画の策定単位

公共施設における個別施設計画は、以下に示す 100 施設を対象とし施設類型ごとに策定します。

個別施設計画の策定単位

No.	施設類型		施設数	延床面積 (m2)	面積割合 (%)
1	小・中学校	小学校	5	32,993.00	34.1
		中学校	2	15,350.00	
2	学校給食センター		3	2,264.20	1.6
3	公民館		3	2,213.33	1.6
4	文化施設・文化財	文化施設	3	8,671.67	7.3
		文化財	4	1,633.92	
5	スポーツ施設	屋内スポーツ施設	12	16,787.48	12.1
		屋外スポーツ施設	11	391.62	
6	レクリエーション・観光施設		8	9,718.26	6.9
7	産業系施設		4	1,761.77	1.2
8	保育園・幼稚園		10	7,360.00	5.2
9	子育て関連施設	子育て支援施設	2	1,136.07	1.1
		子ども交流センター	4	490.00	
10	福祉施設	高齢福祉施設	5	4,087.82	4.9
		障がい福祉施設	3	2,910.90	
11	庁舎等		4	8,508.80	6.0
12	教職員住宅		8	2,010.10	1.4
13	商業系施設		2	7,572.63	5.3
14	その他施設		1	105.12	0.1
15	公営住宅（計画策定済み）		6	15,824.66	11.2
合計			100	141,791.35	100

- ・施設数は複合施設の重複を含みます。延床面積は複合施設の重複を含みません。
- ・次の施設は複合施設です。①中沢支所と中沢公民館、②東伊那支所と東伊那公民館、③第2社会体育館とすずらん子ども交流センター。
- ・公営住宅については、長寿命化計画を策定済みです。
- ・次の公共施設は個別施設計画策定対象外とします。いきいき交流センター、消防団施設、その他小規模施設。

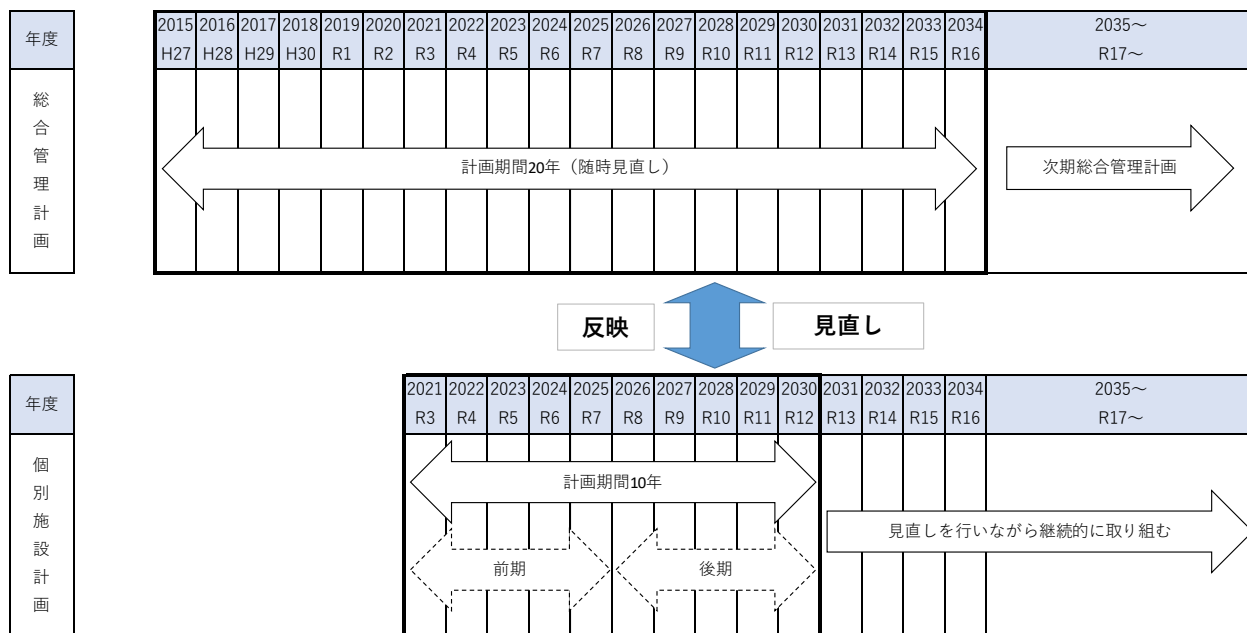
5 計画の期間

計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間（前期5年・後期5年）とします。

計画期間中は、毎年度進捗状況を確認するとともに、5年ごとに評価検証を行い計画の見直しを行います。ただし、計画の見直しについては、社会情勢の変化やニーズの変化、取組の進捗状況等に応じ柔軟に対応することとします。

また、総合管理計画と個別施設計画の整合性を図りながら継続的に取組を進めます。

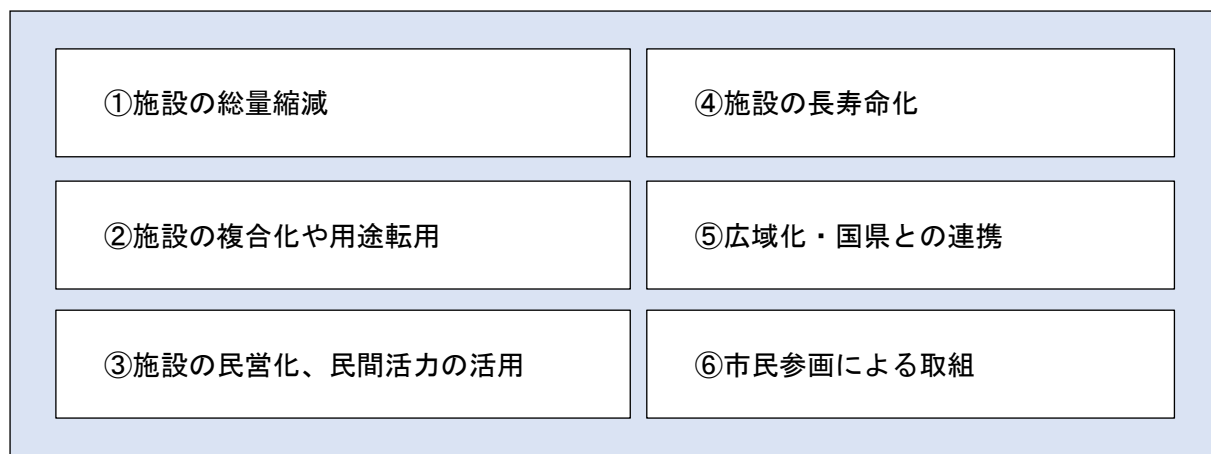
計画期間



第2章 基本方針と評価方法（共通事項）

1 基本的な考え方

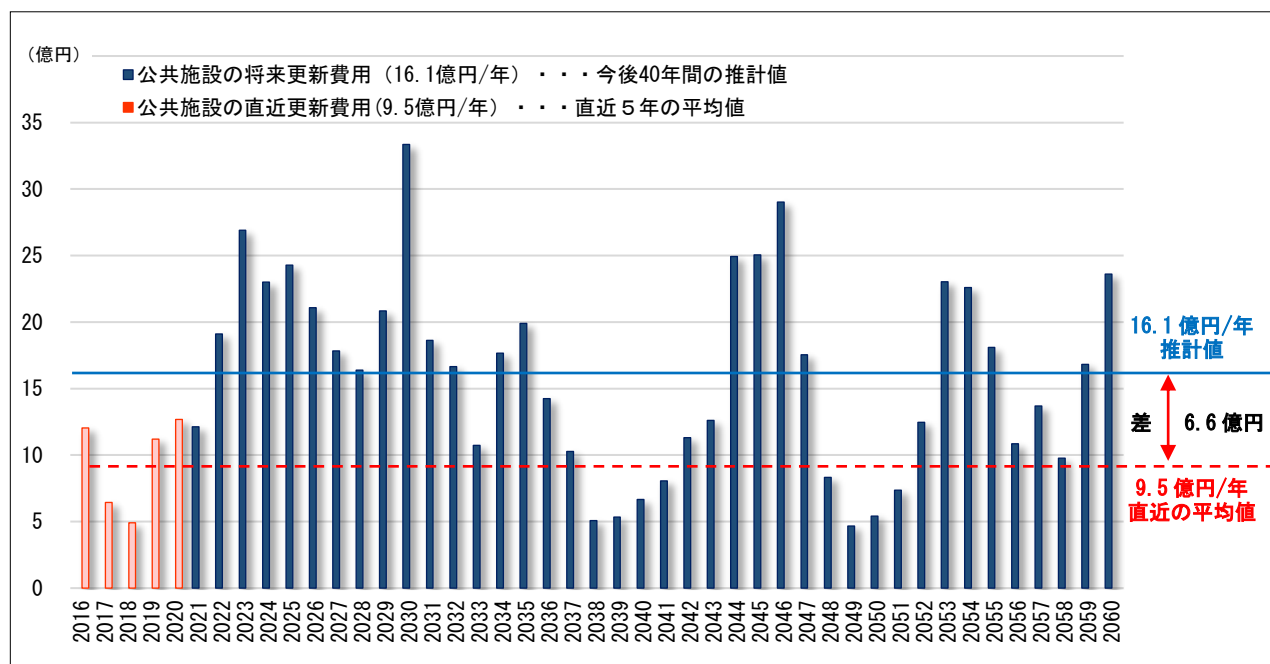
平成28年（2016年）3月に策定した「総合管理計画」では、公共施設を介した質の高い行政サービスの持続的な提供のため、次のような基本的な考え方を示しています。これらの考え方に基づき、公共施設に係る財政負担を軽減しつつ、最適な配置による新しいまちづくりの実現を目指します。



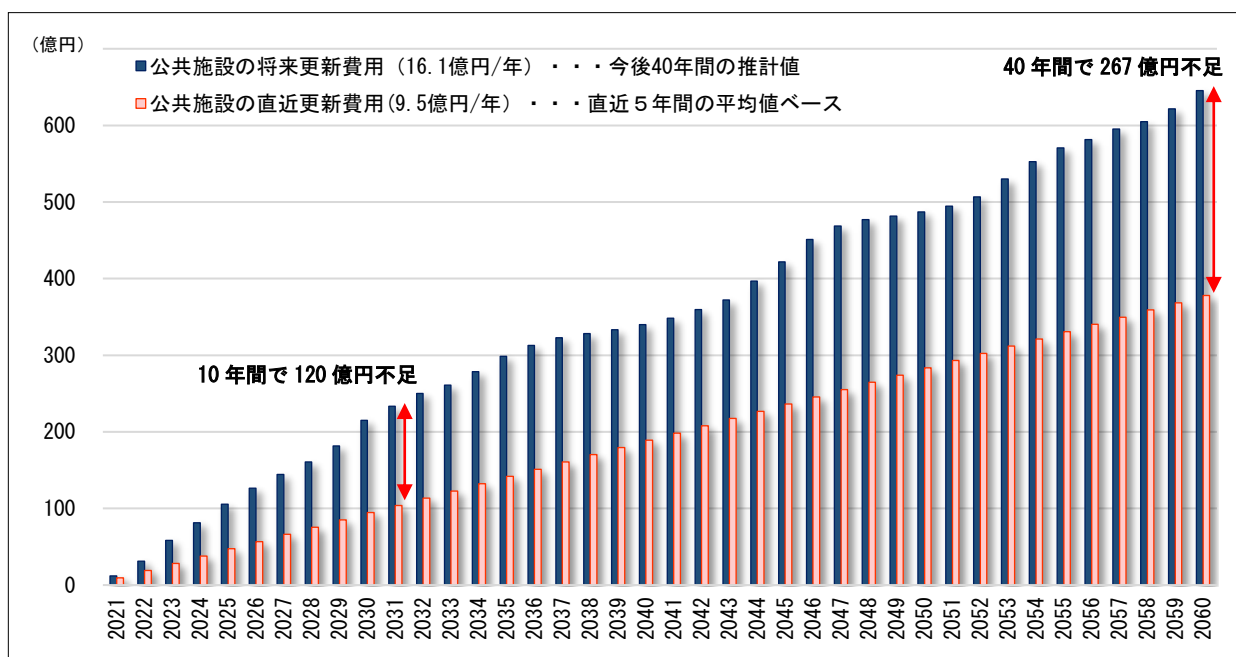
2 数値目標の設定

直近5年間における公共施設の改修や更新といった投資的経費の1年あたりの平均額は9.5億円です。一方、今後40年間の大規模改修、更新費用合計額の1年あたりの平均額は、16.1億円（総額645億円）と推計され、比較すると、1年あたり6.6億円、40年間の累計では267億円の財源が不足する計算となります。【図5】 【図6】

【図5】 今後40年間の更新費用（年度別）

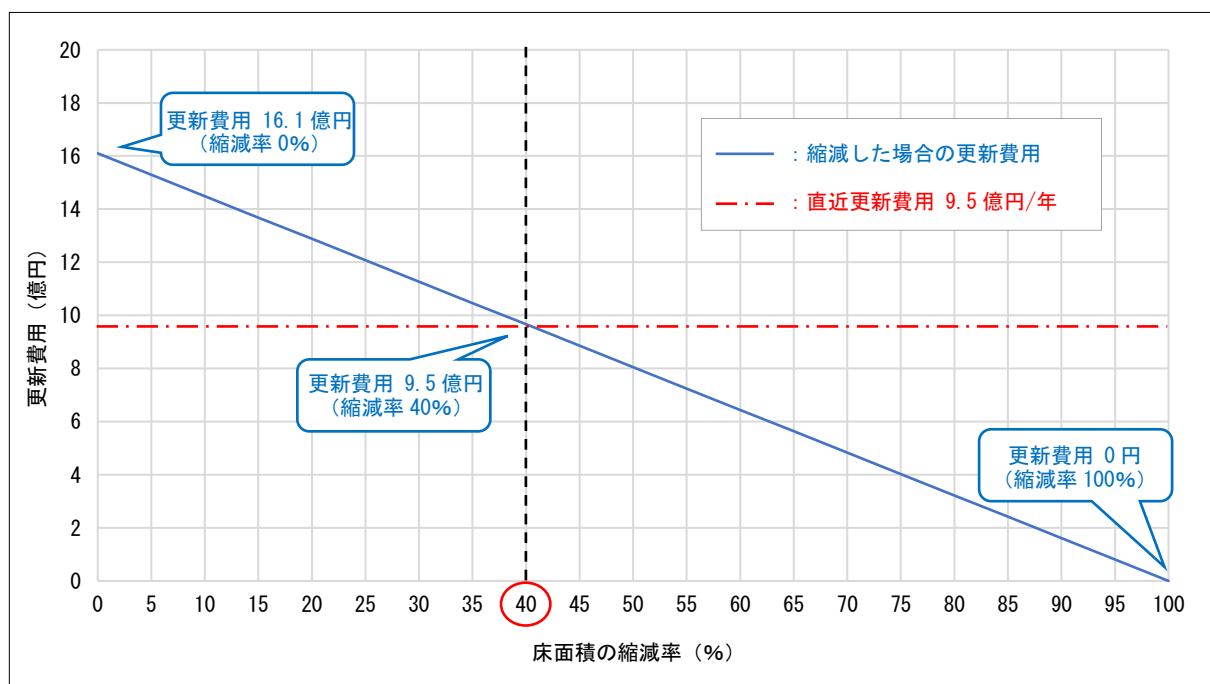


【図6】 今後40年間の更新費用（累積）

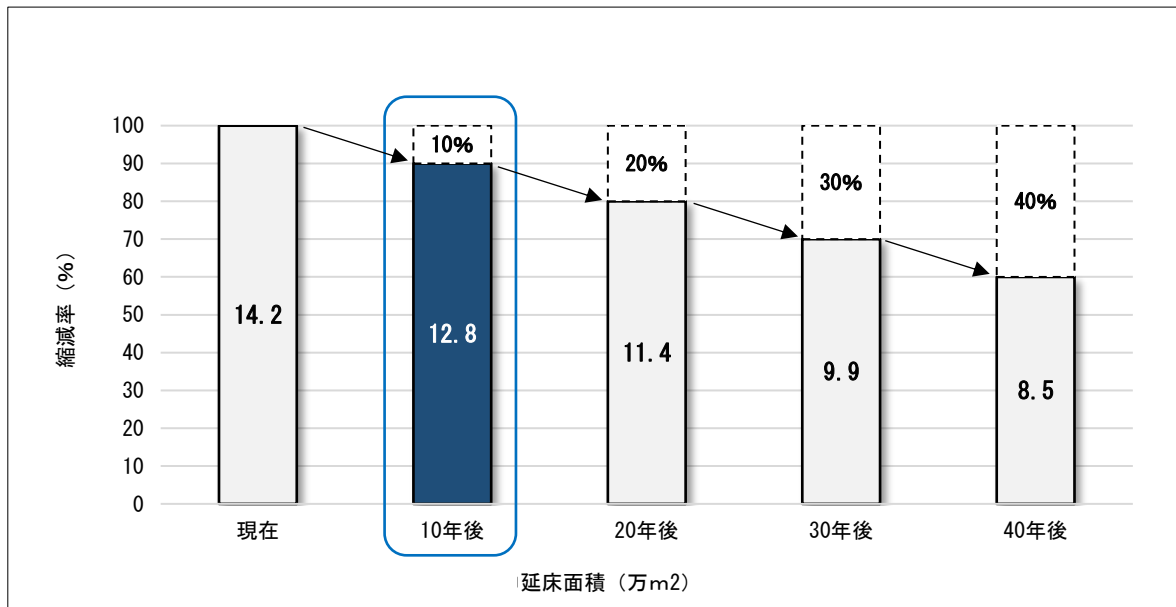


このようなことから更新費用と総延床面積に基づく施設総量の均衡を図るためには、総延床面積は現在の14.2万㎡から40%縮減する必要があることから、【図7】40年間で段階的な縮減を図るものとし、今後10年間（令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度））の数値目標は、総延床面積を10%縮減することとしています。【図8】

【図7】 更新費用と縮減率の関係



【図 8】段階的な延床面積の縮減

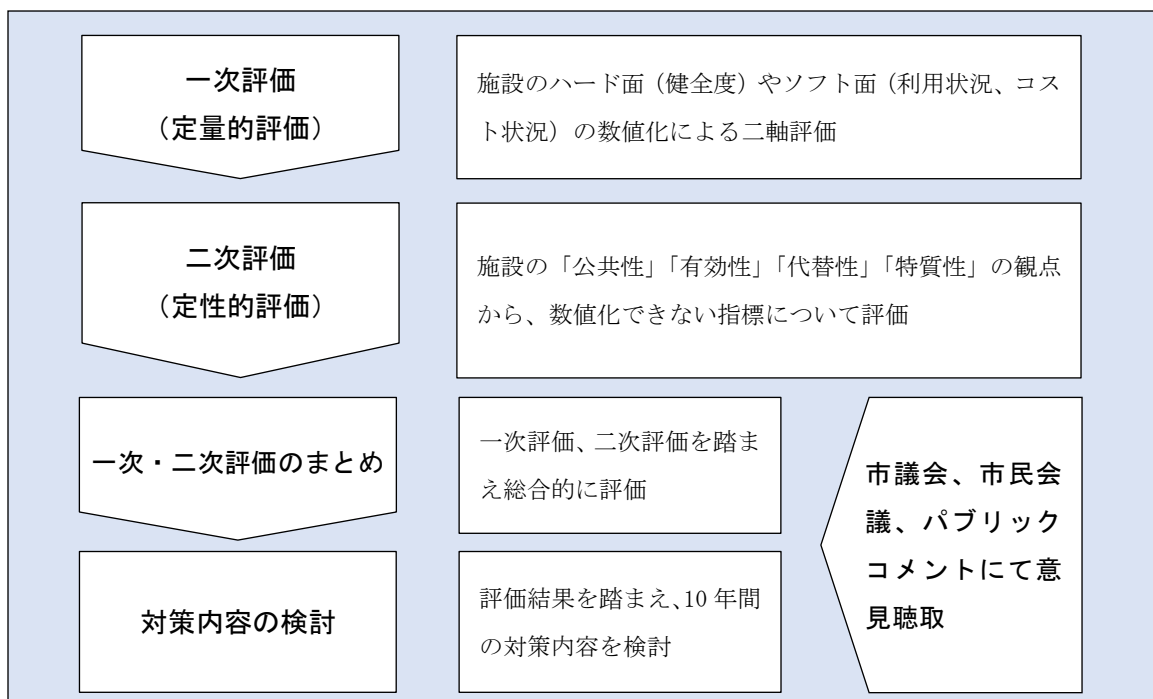


10 年間（令和 3 年度～令和 12 年度）で総延床面積 10%縮減

3 施設評価の方法及び基準

個別施設の対策内容を検討するにあたり、施設の劣化状況や利用状況等を定量的に評価する「一次評価」と、公共性や有効性等を定性的に評価する「二次評価」を行い、それぞれの評価を複合的に捉え、市民意見等を踏まえた上で総合的に評価することとしました。

（１）施設評価フロー



(2) 一次評価

①ハード面の評価

ハード面の評価として、施設の健全度について、各部位の劣化状況を「A、B、C、D」の4段階で評価し100点満点で数値化しました。文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に準じて、建築士の資格を有する者が現地にて目視調査を行い、各種点検結果、改修履歴、施設管理者へのヒアリング等をもとに算定しました。数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。算定方法、調査部位及び評価基準は以下のとおりです。

$$\text{【ハード面の評価(健全度)】} = \text{総和 (各部位の評価点} \times \text{部位別の配分)} \\ \text{(100点満点)}$$

部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

部位別の配分

部位	配分
屋根・屋上	8.5%
外壁	28.7%
内部仕上	37.3%
電気設備	13.3%
機械設備	12.2%

屋根・屋上、外壁

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

内部仕上、電気、機械

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
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

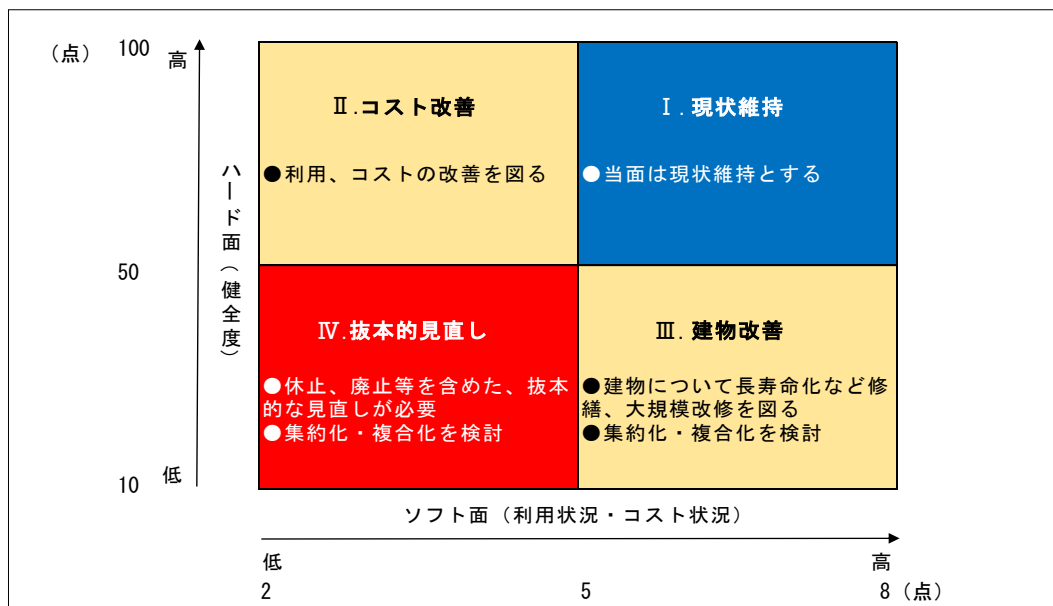
②ソフト面の評価

ソフト面の評価として、施設の利用状況・コスト状況について、それぞれ「A、B、C、D」の4段階で評価し8点満点(各4点)で数値化しました。類型ごとに評価指標を定めて、各類型の中で相対的に評価しました。評価基準は、「A=上位10%、B=11～50%、C=51～90%、D=91%～」とし、配点は、「A=4点、B=3点、C=2点、D=1点」としました。数値が小さいほど、利用状況やコスト状況が相対的に劣っていることを示します。

$$\text{【ソフト面の評価】} = \text{利用状況} + \text{コスト状況} \\ \text{(8点満点)} \quad \text{(4点満点)} \quad \text{(4点満点)}$$

③二軸評価（ハード面及びソフト面）

下図のように、縦軸をハード面（健全度）、横軸をソフト面（利用状況・コスト状況）とし、各施設を4つの象限（Ⅰ～Ⅳ）に分類し評価しました。



（３）二次評価

一次評価を補う意味で、「公共性」「有効性」「代替性」「特質性」の観点から、数値化できない指標を評価しました。評価項目及び評価基準は以下のとおりです。

評価項目	指標	
公共性	法律義務	法律等により設置が義務付けられている
	設置目的	利用実態、サービス内容が設置目的に即している
有効性	利用増	今後、利用者数の増加や稼働率の向上等が見込める
	市内全域	利用実態から見た利用圏域はどうか（※市内全域 ○⇔× 特定区域）
	不特定	利用実態から見た利用者層はどうか（※不特定多数 ○⇔× 特定の個人や団体）
代替性	他不可	民間施設や他の公共施設で代替できない ※近隣市町村を含む
	要直営	維持管理や運営面で民間や地元自治会等を活用できない
特質性	補助制限等	施設整備に係る国県補助金、起債の償還、用地の借地契約期間等による制限がある
	取り決め	施設整備に係る管理・利用団体等からの負担や、自治会等との取り決めなどがある

評価	基準
○	あてはまる
△	どちらともいえない（どちらともいえる）
×	あてはまらない
—	その他

（４）一次・二次評価のまとめ

一次評価、二次評価の結果を踏まえ、総合的に評価しました。

（５）対策内容の検討

評価結果及び市民意見を踏まえて、個別施設の対策内容を検討しました。

第3章 個別施設の状況と評価結果

1 対象施設

本計画の対象施設は以下の「商業系施設」とします。

対象施設一覧

No.	施設名	所在地	建築 年度	経過 年数	延床面積 (m ²)	主な 構造	階数	耐震化	避難所 指定	土地 所有
1	駅前ビル	中央 3-5	1984	36	4883.09	S	3	不要	あり	市
2	市営駅前駐車場	中央 15089-9	1999	21	2689.54	S	3	不要	—	市
合計					7572.63					

※複数棟ある施設は主要な棟について記載

※構造は W：木造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造 を表す

位置図



2 概要

- ・駅前ビルアルパは、商業ビルとしての機能のほか、市民交流活性化センター、子育て支援施設等が設置されている複合施設です。指定管理により運営されています。
- ・市営駅前駐車場は、3階建ての立体駐車場で指定管理により運営されています。

3 現状と課題

〔駅前ビル〕

- ・築35年以上が経過し、屋上防水工事などを実施してきていますが、その他各所に不具合が生じている状況です。

〔駅前駐車場〕

- ・築20年以上が経過し、床や壁にクラックが生じる経年劣化が見られます。

4 評価結果

(1) 一次評価

①ハード面の評価

No.	施設名	【ハード評価】 健全度 (100 点満点)	評価項目				
			屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備
1	駅前ビル	51 点	C	B	C	B	D
2	市営駅前駐車場	52 点	B	C	C	B	B

②ソフト面の評価

評価なし

③二軸評価（ハード面及びソフト面）※ハード面の評価のみ



(2) 二次評価

No.	施設名	評価項目								
		公共性		有効性			代替性		特質性	
		法律義務	設置目的	利用増	市内全域	不特定	他不可	要直営	補助制限等	取り決め
1	駅前ビル	×	○	△	○	○	△	×	×	×
2	市営駅前駐車場	×	○	△	○	○	○	×	×	×

(3) 一次・二次評価のまとめ

- ・中心市街地の活性化を目的とした中核施設であり、その立地や規模からも他施設での代替は困難です。
- ・駅前ビルの会議室や駅前駐車場の利用は堅調なものの集客は課題です。

第4章 対策内容

1 個別施設の対策内容

評価結果に基づく今後10年間における個別施設の対策内容は以下のとおりです。

No.	施設名	今後10年間の対策内容
	所管課	
1	駅前ビル	・駅前ビルは老朽化が進んでおり、大規模な施設であることから維持管理に多額の費用を要するため、早急に今後のあり方の検討を進めます。 ・駅前駐車場は、必要な修繕を行いながら、当面維持します。
	商工観光課	
2	市営駅前駐車場	
	商工観光課	

2 個別施設の対策内容（詳細）

具体的な今後 10 年間ににおける個別施設の対策内容（詳細）は以下のとおりです。

＜商業系施設＞

上段：对策内容 下段：对策費用等

単位：千円

No.	施設名	対策 内容	前期 (5年)					後期 (5年)				
	所管課		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
1	駅前ビル	改修		外壁タイル改修 改修工事及び監理 (長寿命化)								
	商工観光課			12,500								
2	市営駅前駐車場	改修				駅前立体駐車場整備改修工事 (長寿命化)						
	商工観光課					12,000	40,000					

3 使用目標耐用年数について

公共施設の長寿命化の使用目標耐用年数として、個別施設計画では「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に下表のように設定します。

施設区分	使用目標耐用年数
鉄筋コンクリート造（RC 造）	80 年
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）	
鉄骨造（S 造）	
木造（W 造）、その他の構造	30 年

※別途、個別の長寿命化計画等で使用目標耐用年数を定めている場合はこの限りではない。

第5章 計画の実現に向けて（共通事項）

1 計画の実現に向けて

少子高齢化と人口減少の進展に伴い、本市の財政を取り巻く状況は今後ますます厳しさを増していくものと見込まれます。

将来にわたって持続可能な行財政運営を実現するためには、個別施設計画を着実に実行していくことが重要であるとともに、維持・継続とされた施設であっても、社会経済情勢や利用状況、市民ニーズの変化等により柔軟に見直しを行っていく必要があります。

（１）関係者との合意形成

施設の統廃合等については、地域住民や利用者等の関係者との協議により、合意形成を図りながら進めます。

（２）適切な財政運営

事業化に当たっては、3ヵ年実施計画や予算への反映を通じ、財源確保と適切な財政運営に努めます。

（３）継続的な評価・見直し

P D C Aサイクルにより計画の評価・見直しを継続的に行います。

（４）財源確保に向けた取組

財源確保の観点から、以下の事項についてさらに検討を行います。

財源確保の観点から検討すべき事項

①施設使用料の見直し

②資産の有効活用等

- ・未利用資産の売却
- ・未利用資産の貸付
- ・広告事業（ネーミングライツ）
- ・サウンディング型市場調査等による有効活用の検討

③維持管理業務の見直し

- ・民間活力の導入
- ・指定管理の一元化
- ・包括業務委託

④PPP※1／PFI※2の推進

⑤基金の活用

- ・公共施設整備を目的とした基金の創設
- ・施設の統廃合による削減効果額やその他剰余金の積み立て

※1 PPP：（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略称。公民が連携して公共サービスの提供を行う手法の総称。PFIや指定管理者制度などが代表的な手法。

※2 PFI：（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略称。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

駒ヶ根市公共施設個別施設計画

<商業系施設 編>

令和 3 年（2021 年）4 月

（令和 5 年 4 月改訂）

（令和 5 年 11 月改訂）

（令和 7 年 11 月改訂）

【お問い合わせ先】

- ・ 総務部 企画振興課 公共施設マネジメント推進室

【本計画の対象施設所管課】

- ・ 産業部 商工観光課