

飯能市公共施設等総合管理計画

個別施設計画（農林産物加工直売所）

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.6
4. 1 改修等の整備水準	P.6
4. 2 維持管理の項目・手法等	P.6
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.7
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	P.7
6. 1 情報基盤の整備と活用	P.7
6. 2 推進体制等の整備	P.7
6. 3 フォローアップ	P.7

第1章 背景と目的

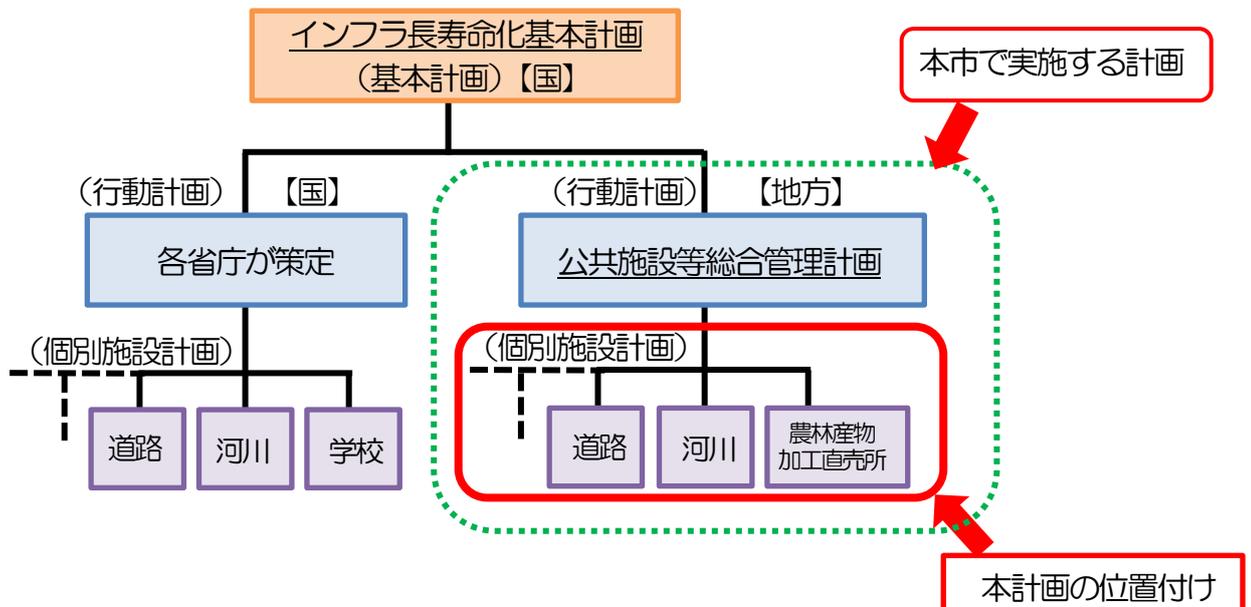
1. 1 背景

農林産物加工直売所は、旧名栗村時代の平成13年に農林業の振興と地域の活性化を図ることを目的に設置され、地域の団体により運営が行われてきた。その後、平成17年1月1日の飯能市との合併により当該施設は飯能市に引き継がれ、その際に指定管理者制度を活用した指定管理者による包括的な管理委託により運営を行うこととなった。以後地域の団体が指定管理者として3期15年間地域に根差した運営を行ってきたが、令和2年度以降の指定管理者の更新に当たり、少子高齢化、公共交通機関の維持などの地域課題の解決や、本市の75パーセントに及ぶ森林の新たな利活用などに繋げるため、施設機能の見直しを行うこととなった。そこで、施設に隣接した約0.7ヘクタールの土地を新たに施設敷地に加え、観光的な視点を取り入れた、地域の賑わい、交流の拠点施設としての役割を担うとともに、新たな森林利活用モデルの構築に繋げる名栗地域の地方創生の拠点としての役割を果たすこととなった。また、新たな事業展開の実施に当たっては、令和2年度及び令和3年度の2か年により、国からの地方創生拠点整備交付金及び地方創生推進交付金、埼玉県からのふるさと創造資金を受け、隣接敷地の施設整備を進めている。

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」として示すものである。

(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」に記載する農林産物加工直売所を対象とする。

第2章 施設の実態

2. 1 対象施設の概要

＜農林産物加工直売所＞

2. 2 施設の現状

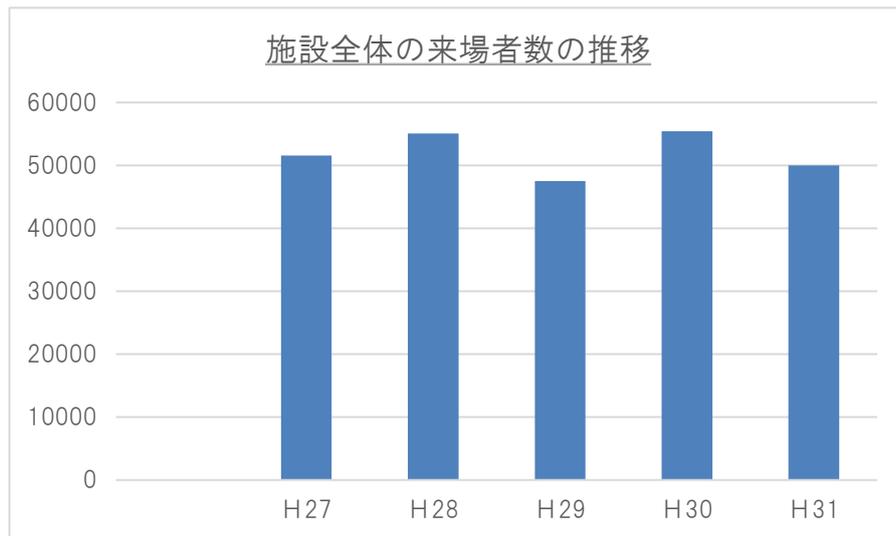
施設名称	延床面積	建築年	構造	耐震化	備考
加工直売所施設	261.64 m ²	平成13年度	木造2階建	不要	
野外ステージ	73.73 m ²	令和元年度	木造平屋建	//	
更衣室兼シャワールーム	46.20 m ²	//	//	//	
調理用施設	16.56 m ²	//	//	//	
管理棟	—	令和2年度予定	—	//	
グランピングテント施設	—	//	—	//	
宿泊者用トイレ	—	//	—	//	

既存の加工直売所施設については、平成13年6月に設置され、経年劣化により外壁塗装、施設内の床面等の劣化が進んでいた。また、空調機などの機械器具についても施設設置当初に設置したものが多く、不具合が生じることが多くなっていた。このため令和2年度からの観光的視点を取り入れた新たな事業展開を開始するに当たり、既存の加工直売所施設においても施設の機能及び魅力の向上を図る必要があったことから、令和元年度に外壁の高圧洗浄・塗装、施設内の床面の研磨・塗装、屋外テラスのカウンター設置、照明の取り替え修繕、空調機の交換修繕等を行った。また、新たに加工直売所敷地に加えることとなった隣接敷地での観光的視点を取り入れた事業展開を実施するため、令和元年度には、主に交流事業を行うエリアにおいて、野外ステージ、更衣室兼シャワールーム、調理用施設を新たに設置した。また、令和2年度には、主に宿泊事業を実施するエリアの整備として、グランピングテント施設のほか、管理棟、宿泊者用トイレの整備を進めている。

2. 3 活用状況

農林産物加工直売所の来場者数はここ数年5万人前後であり、ほぼ横ばいで推移している。一方今後新たな事業展開の実施により、年間概ね2万人の来場者数の増加を見込んでいる。また、既存の加工直売所施設では、農林産物の生産や名栗まんじゅうなどの地域の特産品づくりを行っている「なぐり特産品協議会」が継続して施設を利用し活動を行っている。

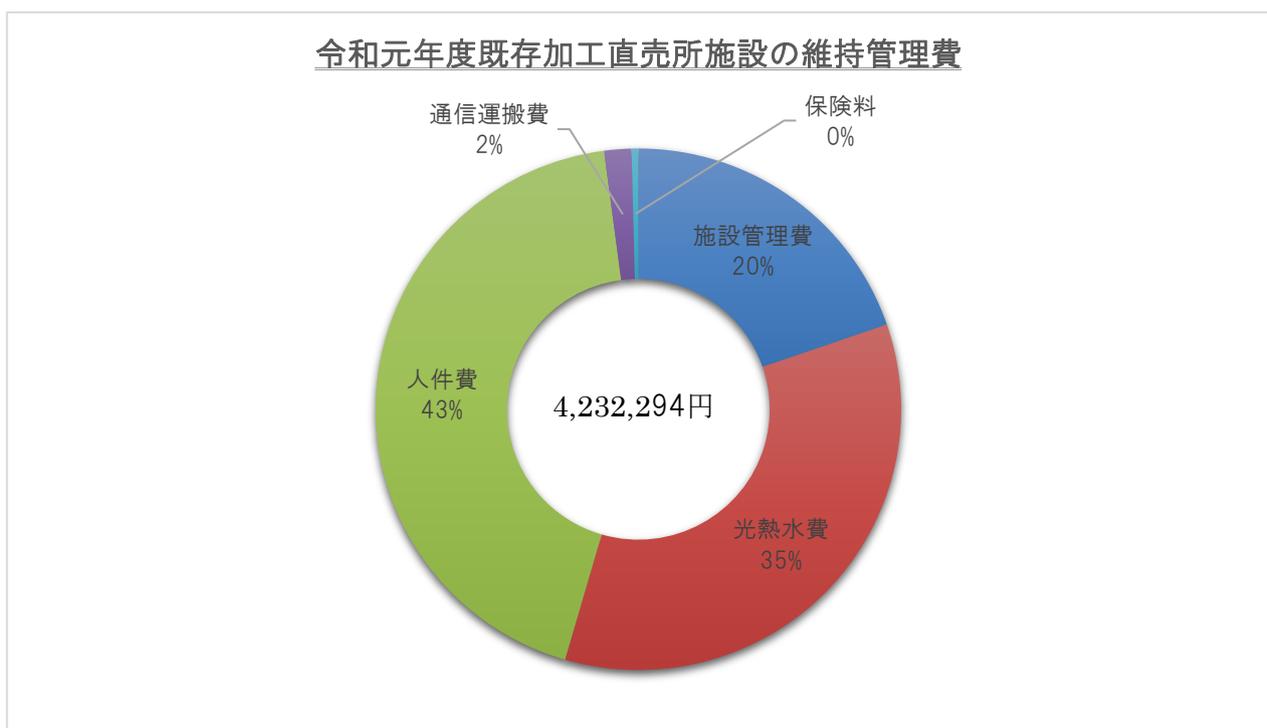
令和2年8月1日にニューオープンした交流事業を行うエリアでは、テントサウナや北欧日帰りバーベキューなどの運営が始まり、新たな交流人口を生み出している。



2. 4 施設維持・管理にかかる経費

本施設は、令和2年度より指定管理者による包括的な管理委託が行われている。令和2年度からの指定管理料は、令和2年度が50,000千円、令和3年度が2,000千円となっているのに対し、令和4年度以降は指定管理料は発生せず、逆に指定管理者の事業収益に合わせ一定の額の納付金が発生する見込みである。

一方施設の維持に関しては、既存の加工直売所施設は木造建築物の耐用年数である24年を令和7年度に迎えることから、今後大規模な修繕等の必要性が生じてくることが考えられる。また、新たに隣接敷地で整備した施設については、本計画期間中での大規模な修繕等は生じないものと考えられるが、観光施設としての水準を確保するため、小規模な修繕等は増加することが予想される。



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

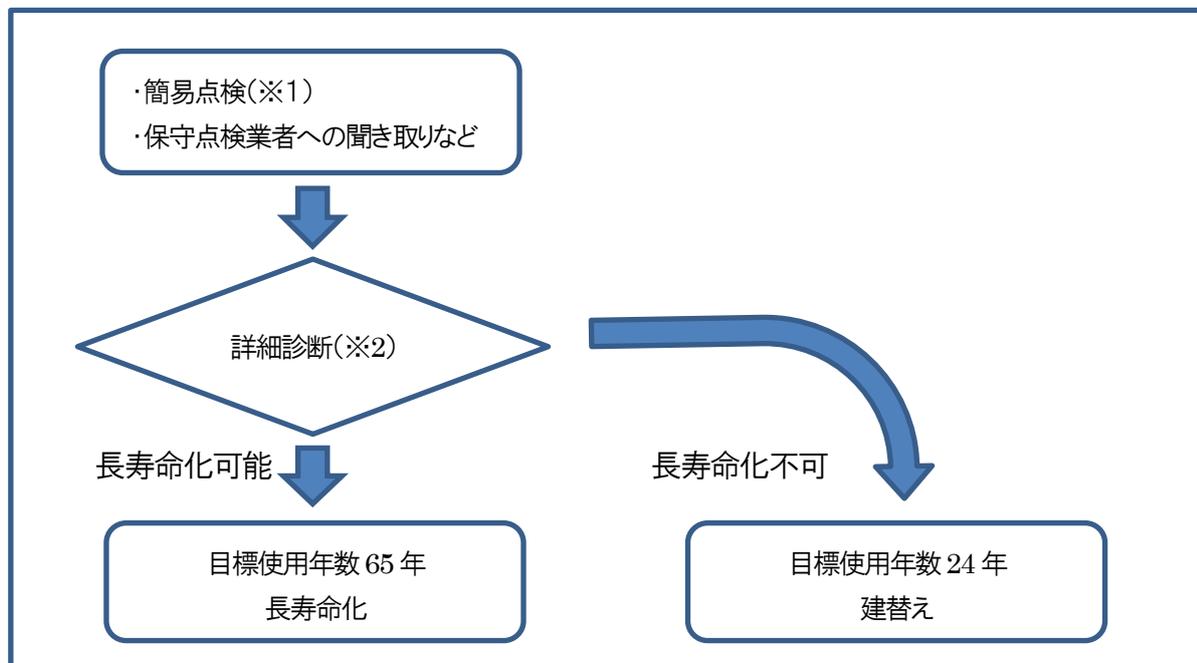
農林産物加工直売所は、観光的視点を取り入れた北欧の雰囲気を感じることができる空間を提供するとともに、名栗地区の森林を活用した観光、農林業、健康増進、教育、体験などの活動の拠点として、地方創生に大きく資する施設を目指す。さらに本施設は、賑わい・交流の場・地域の雇用の創出に加え、森林に親しみ、森林を通じた体験、学びを提供することにより、森林の保全・活用への新たな取組を展開し、全国に発信していく役割を果たす。

また、本施設は指定管理者制度を活用し、民間事業者の持つアイデアやノウハウを活かした事業運営を行うことで、経費の節減を図るだけでなく、交流人口の増加に繋がる事業の実施により、市の財源に頼ることのない、適切な事業収益による自主運営を行うものとする。

3. 2 長寿命化の方針

本計画において、既存の加工直売所施設や新たに設置した野外ステージなどは木造建築物に該当し、木造建築物の耐用年数については24年とされている。また、宿泊者用トイレはプレハブ建築物に該当し、構造上耐用年数は24年と考えられる。一方対象施設の全てが新耐震基準が設定された昭和56年以降の設置となることから、新耐震の建築物で耐震性能に関しては特に問題は無い。こうした点を踏まえ、観光施設としての適正な施設水準の維持・向上を図ることにより、既存の加工直売所施設及び新たに加わった隣接敷地における施設についての目標使用年数をそれぞれ設置から65年として設定する。

【長寿命化・建替えフロー図】



(※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

農林産物加工直売所については、観光的視点を取り入れた地域の拠点施設として、施設利用者へのニーズにこたえるため、施設の機能及び魅力を維持・向上させるための効果的な施設水準を確保していく。

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

農林産物加工直売所においては計画期間の 10 年を前期と後期に分け、前期中には改修を行った既存加工直売所施設及び新規に設置した野外ステージなど、今後設置する予定のグランピング施設などの施設水準を維持するための小規模な修繕等を計画的に実施し、後期では、引続き小規模な修繕等を計画的に実施しつつ、既存の加工直売所施設については、耐用年数の 24 年を迎えることから、詳細診断を実施し、大規模改修や建替え等の検討を行い、状況によってはそれらを実施するものとする。

＜農林産物加工直売所＞

施設名	前期（～2025 年度）	後期（～2030 年度）
加工直売所施設	施設水準を維持するための小規模な修繕等の実施	施設水準を維持するための小規模な修繕等の実施 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
野外ステージ	〃	施設水準を維持するための小規模な修繕等の実施
更衣室兼シャワールーム	〃	〃
調理用施設	〃	〃
管理棟	〃	〃
グランピングテント施設	〃	〃
宿泊者用トイレ	〃	〃

5. 2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果

既存加工直売所施設は、耐震性能を満たしている。このため、模造建築物の耐用年数である24年を目途に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。また、新たに設置した野外ステージ、更衣室兼シャワールーム、調理用施設、管理棟、グランピングテント施設、宿泊者用トイレは、本計画中に耐用年数に達しないことから、施設の適正な維持管理等を実施しつつ長寿命化を図り、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、指定管理者や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。