

## 1. 目的

- ・既存の公園施設長寿命化計画の策定から5年が経過しており、各施設の劣化や損傷の進行程度、長寿命化対策費用の見込みと既存計画に乖離が生じつつあることから、改めて健全度の確認等を行い長寿命化対策の時期や内容を再検討する必要がある。
- ・公園施設の安全確保及びライフサイクルコストの縮減と費用の平準化を図ることを念頭に、既存計画の見直しを行うことを目的とする。

## 2. 業務のフロー

### (1) 健全度調査、健全度の判定

- ・健全度調査で、補修によって寿命を延ばす(予防保全型管理)施設の候補に対し、劣化や損傷の状況から、施設の補修、あるいは更新の必要性についての総合的な判定を行う。判定は、A・B・C・Dの4段階である。

健全度A	全体的に健全 (日常の維持保全で管理)
健全度B	全体的に健全だが、部分的に劣化が進行 (劣化部分は定期的な観察が必要)
健全度C	全体的に劣化が進行 (部分的な補修・更新が必要)
健全度D	全体的に顕著な劣化 (利用禁止または緊急補修・更新)

### (2) 緊急度の判定

#### 1) 緊急度の概要

- ・健全度判定に基づき、施設の補修、あるいは更新に対する緊急度を設定する。
- ・健全度Cは、「考慮すべき指標」を定め、緊急度を中か高に区分する。

健全度A・B	緊急度: 低
健全度C	緊急度: 中または高
健全度D	緊急度: 高

#### 2) 考慮すべき指標

上位・関連計画に基づき、「考慮すべき指標」を設定する。

- ・福島県「西会津都市計画区域マスタープラン」(2014年)  
→さゆり公園は、「スポーツ」「レジャー」「交流」の拠点として位置づけられている。
- ・西会津町「公共施設等総合管理計画(改訂版)」(2022年)  
→スポーツ施設は交流のための重要な施設と位置づけられている。

#### 【考慮すべき指標】

交流機能を含むスポーツ施設を、緊急度「高」とする。

対象施設: プール、野球場、管理棟

## ■計画対象施設の主な劣化状況



屋内プール(健全度C)  
軒裏の剥落、錆の発生



野球場スタンド(健全度C)  
外壁ひび割れ、水の浸透痕



屋外プールスタンド(健全度D)  
柱の断面欠損



野球場ダッグアウト(健全度B-C)  
ひび割れ、モルタル剥落



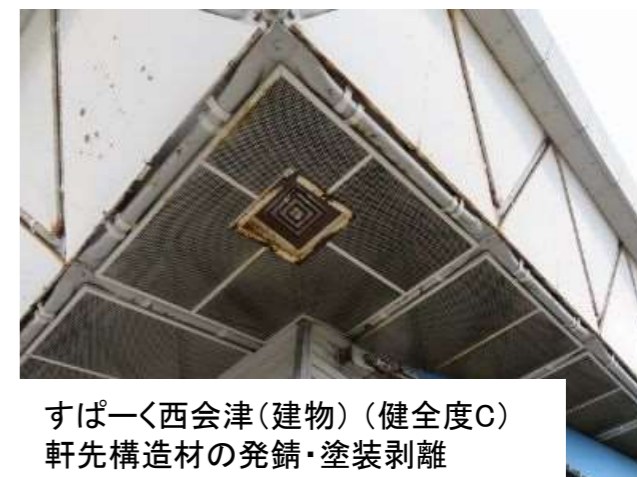
屋外プール(50m)(健全度C)  
コンクリートのひび割れ



野球場屋外照明灯(健全度C)  
基礎のシーリング切れ、照明の点灯不良



管理棟(健全度C)  
軒裏のひび割れ



すぱーく西会津(建物)(健全度C)  
軒先構造材の発錆・塗装剥離

# さゆり公園施設長寿命化計画策定業務委託 概要版

## (3) 公園施設長寿命化計画の策定

### 1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出

- 施設ごとに予防保全型と事後保全型の場合のライフサイクルコストを比較し、各施設の管理類型を確定する。

予防保全型管理	施設の劣化や損傷の進行を未然に防止し、長持ちさせることを目的に、計画的な手入れを行うよう管理する方法
事後保全型管理	施設の日常的な維持管理や点検を行い、施設の機能が果たせなくなった段階で取り換えるよう管理する方法

### 2) 国様式の作成

- 長寿命化対策の予定時期や内容等を取りまとめて、長寿命化計画 様式0~3に記入する。

様式0	公園長寿命化計画の報告書
様式1	対象公園の総括表
様式2	都市公園別の計画
様式3	公園施設種類別の現況

### 3) 計画の達成目標

- 健全度Cの「交流機能を含むスポーツ施設」は、優先的に対策し、健全度を改善する。
- 「交流機能を含むスポーツ施設」の対策が完了した後、「その他のスポーツ施設」を改善する。

- 【 】内は健全度判定
- 更新・補修・健全度調査の費用を合計している。

### 4) 10年間の対策計画

年度	費用(千円)	主な対策施設	主な対策
2026	375	-	-
2027	80,375	【C】屋内プール(屋根)	補修
2028	41,149	【C】野球場スタンド、【B-C】野球場ダッグアウト	補修
2029	35,059	【C】管理棟	補修
2030	111,098	【D】屋外プール(スタンド)	更新(縮小を検討)
2031	76,407	【C】野球場(屋外照明灯)	補修
2032	124,738	【C】屋内プール	補修
2033	69,483	【C】屋外プール(50m)、屋外プール(幼児用)	補修
2034	52,850	【C】体育館	補修
2035	53,925	【C】すぱーく西会津	補修

## 3. 長寿命化以外による費用の縮減方針

### (1) さゆり公園とふれあい交流施設の一体的な維持管理

前回まで、さゆり公園とふれあい交流施設の計画を分けて策定していた。今後は、計画を一体化することで、維持管理を効率化する。

### (2) 規模縮小・用途変更・撤去施設の検討

テニスコート、ミルトンミニチュアゴルフ場、屋外プール(スタンド)等は健全度が低い。同じ施設の設置を継続しても、ニーズが見込めない。これらの施設は、規模縮小・用途変更・撤去を行うことにより、維持管理費の縮減、及びニーズを反映した見直しを行っていく。



さゆり公園テニスコートの社会実験(スケートボード体験会)

### (3) 管理手法の見直し

現在、さゆり公園の管理は指定管理者に委託している。官民連携のあり方を再検討し、維持管理費の低減に努める。

主な官民連携手法の一覧

制度名	根拠法	事業期間の目安	特徴
指定管理者制度	地方自治法	3-5年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化(サービスの向上、コストの縮減)が主な目的。</li> <li>一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。</li> <li>現在のさゆり公園の管理は、この制度による。</li> </ul>
設置管理許可制度	都市公園法第5条	10年(更新可)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。</li> <li>民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。</li> </ul>
PFI事業	PFI法	10-30年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。</li> <li>都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。</li> </ul>
P-PFI	都市公園法第5条の2~5条の9	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> <li>飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。</li> </ul>

参考: 国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI活用ガイドライン」(令和7年)p.2

# さゆり公園施設長寿命化計画策定業務委託 概要版

## 【参考】健全度判定の一覧

### (1) さゆり公園

#### 1) 休養施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
ベンチ	19基	1988	全体的に健全である。ただし、6基のベンチに、コンクリートの破損等がみられ、C～D判定相当である。	B～D
あづま屋	3基	1980	全体的に健全である。ただし、あづま屋B・Cの柱に、鉄筋の爆裂等がみられるため、C判定相当である。	B～C
パーゴラ	5基	1982～1983	全体的に錆や塗装剥離がみられる。特に、パーゴラCは、柱に鉄筋の爆裂がみられるため、C判定相当である。	B～C



ベンチQ  
着座部のクラック



あづま屋C  
鉄筋の爆裂



パーゴラC  
鉄筋の爆裂

#### 2) 遊戯施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
2連ぶらんこ	1基	2017	全体的に健全である。	B
複合遊具	1基	2017	全体的に健全である。	B
スプリング遊具	2基	2017	全体的に健全である。	B
リングトンネル	1基	2017	全体的に健全である。	B

#### 3) 運動施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
野球場スタンド	1棟	1990	漏水、ひび割れ、錆、塗膜剥離等がみられる。	C
野球場バックネット	1基	2020	全体的に健全である。構造上の問題では無いが、ネット部に穴がある。	B
野球場フェンス	1基	1989	基礎部にクラック、フェンスに腐食や歪みがあるが、全体的に健全である。	B

#### 3) 運動施設(続き)

施設名	数量	設置年	概況	判定
野球場ダッグアウト	2基	1980	三塁側は、C判定相当のひび割れ、モルタルの欠損、塗装剥離がみられる。	B～C
スコアボード	1基	2019	部分的な錆がみられるが、全体的に健全である。	B
バックスクリーン	1棟	1990	梁が腐食し断面欠損がみられる。	C
野球場屋外照明灯	4基	1981	基礎部のシーリングが切れている。照明部が点灯不良である。	C
屋内プール	1棟	1992	コンクリートのひび割れ、屋根の剥落等がみられる。	C
屋外プール(50m)	1基	1984	塗装の劣化、コンクリートのひび割れ、軒裏の剥落等がみられる。	C
屋外プール(幼児)	1基	1984	舗装のタイルの隆起がみられる。	C
屋外プールスタンド	1基	1993	柱等の断面欠損、錆等がみられる。	D
屋外プール屋外照明灯	4基	1993	錆がみられるが、全体的に健全である。	B
体育館	1棟	1985	コンクリートのひび割れ、軒裏剥離等がみられる。	C
テニスコート	4面	1982	地盤が沈下しており、大きなひび割れが見られる。	D



野球場スタンド  
外壁ひび割れ、水の浸透痕



野球場ダッグアウト  
ひび割れ、モルタル剥落



バックスクリーン  
梁の腐食、断面欠損



野球場屋外照明灯  
シーリング切れ



屋内プール  
軒裏の剥落



屋外プール(50m)  
コンクリートのひび割れ

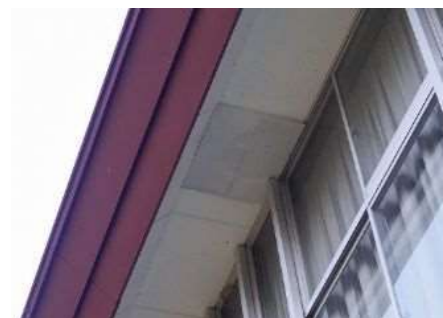
# さゆり公園施設長寿命化計画策定業務委託 概要版



屋外プール(幼児)  
コンクリートの  
ひび割れ



屋外プールスタンド  
断面欠損



体育館  
軒裏の剥落



テニスコート  
クラック

## 4) 教養施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
像	17基	1989～ 1993	汚れがみられるが、全体的に健全である。	B

## 5) 便益施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
便所A	1棟	1980	腐食、傷、漏水痕等がみられる。	C
便所B	1棟	1982	レンガの欠け割れ、錆等がみられる。	C
便所C	1棟	1987	錆がみられる。使用禁止中である。	D
便所D	1棟	1993	合板剥離、錆等がみられる。	C



便所A  
金物の腐食



便所B  
外縁部の欠け



便所C  
屋根の錆



便所D  
合板の剥離

## 6) 管理施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
管理棟	1棟	1985	ひび割れ、塗膜剥離等がみられる。	C
器具倉庫	1棟	1987	コンクリートにひび割れ等がみられるが、全体的に健全である。	B
国旗掲揚台	1基	1982	全体的に健全である。	A
電気設備小屋A	1棟	1981	塗膜剥離や外壁にジャンカの露出がみられる。	C
電気設備小屋B	1棟	1981	吹付断熱材の剥落等がみられる。	C
電気設備小屋C	1棟	1983	塗膜剥離、吹付断熱材の剥落等がみられる。	C
機械室小屋	1棟	1983	錆、断熱材剥落、塗膜剥離等がみられる。	C
消火ポンプ小屋	1棟	1985	腐食、漏水痕、塗装剥離等がみられる。	C



管理棟  
軒裏のひび割れ



電気設備小屋A  
外壁のジャンカの露出



電気設備小屋B  
吹付断熱材の剥落



電気設備小屋C  
吹付断熱材の剥落



機械室小屋  
屋根の錆



消火ポンプ室小屋  
漏水痕

## (2)ふれあい交流施設

### 1)園路広場

施設名	数量	設置年	概況	判定
サーキット場	1式	2012	全体的に健全である。	B

### 2)修景施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
カリヨン(構造体)	1基	1997	全体的に健全である。	A

### 3)休養施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
六角小屋(大)	1基	1995	屋根下地材に腐朽がみられる。	C
六角小屋(小)	1基	1995	全体的に健全である。	B
ベンチ	5基	1995	着座部の腐朽が進行している。	C

### 4)遊戯施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
展望複合遊具	1基	2012	手すり部に著しい亀裂・キャップ破損、梁部・継手金具に著しい腐食がみられる。	C
ブラウニーハウス	1基	2012	床部(屋根部含む)及びキャップが著しく破損している。	C
かばくん	1基	2012	全体的に健全である。	B
2連ぶらんこ	1基	2021	全体的に健全である。	B
ツリークライマー	1基	2021	全体的に健全である。	A
ロッキング遊具	2基	2012	全体的に健全である。	B
砂場	1基	1995	全体的に健全である。	B



六角小屋(大)  
野地板の腐朽



ベンチ  
着座部の腐朽



展望複合遊具  
継手金具の腐食



ブラウニーハウス  
床部の破損

### 5)運動施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
ミルトンミニチュアゴルフ場	1式	1997	付属物の露出・破損等がみられる。	D
すぱーく西会津(建物)	1棟	1998	錆、屋根鋼板の剥落、漏水痕等がみられる。	C
すぱーく西会津(建築設備)	1式	1998	全体的に健全である。	B
すぱーく西会津(ゲートボール場)	1式	1998	全体的に健全である。	B



ミルトンミニチュアゴルフ場  
付属物の破損



すぱーく西会津(建物)  
軒先構造材の発錆・塗装剥離

6) 便益施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
南トイレ(建物)	1棟	1997	全体的に健全である。	B
南トイレ(建築設備)	1式	1997	全体的に健全である。	A



フレンズワールド管理棟(建物)  
天井の雨漏り痕



カート置き場  
板張りの劣化、ボルトの緩み

7) 管理施設

施設名	数量	設置年	概況	判定
フレンズワールド管理棟(建物)	1棟	1997	初錆、剥落等が見られる。	C
フレンズワールド管理棟(建築設備)	1式	1997	全体的に健全である。	B
カート置き場	1基	2012	板張り・合板の劣化が見られる。	C
カリヨン(電気設備)	1式	1997	HIDランプが破損している。鋼製ボックスが腐食している。	C
フレンズワールド管理棟(浄化槽)	1式	1998	全体的に健全である。	B
すぱーく西会津(浄化槽)	1式	1997	制御盤の錠の破損。	C
南トイレ(浄化槽)	1式	1996	設備の故障。	C
柵(ゴルフ場)	1式	1995	部分的な倒壊、ゆがみ、欠損が見られる。	D
柵(フレンズワールド)	1式	2024	全体的に健全である。	A
転落防止柵	1式	2024	全体的に健全である。	B
目隠しフェンス	1式	1995	腐朽は進行しているが、全体的に健全である。	B



柵(ゴルフ場)  
倒壊



カリヨン(電気設備)  
照明器具の腐食



すぱーく西会津(浄化槽)  
扉の錠の故障 ※車止めで仮押さえ



南トイレ(浄化槽)  
機器故障中