

令和4年度版  
千曲市公共施設個別施設計画  
温泉施設編



令和4年3月  
長野県千曲市

# — 目 次 —

1. 計画策定の背景、目的と位置付け	
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	1
2. 計画対象施設、計画期間	
(1) 対象施設	2
(2) 計画期間	2
3. 施設を取り巻く現状と課題	
(1) 設置目的・基本方針及び課題	2
(2) 主な修繕及び経費（平成 28 年度～平成 30 年度）	3
(3) 利用状況等	3
4. 対策の優先順位の考え方と施設評価	
(1) 優先順位の考え方	4
(2) 施設評価	4
5. 個別施設の状態等	
(1) 調査方法（簡易劣化度評価方法）	4
(2) 調査結果	5
6. 対策内容と改修・更新の実施時期及び対策費用	
(1) 工程表	5
(2) 対策費用	6
7. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	
(1) フォローアップ及び実施体制	6
(2) 改訂に関する考え方	6

# 1. 計画策定の背景、目的と位置付け

## (1) 計画策定の背景と目的

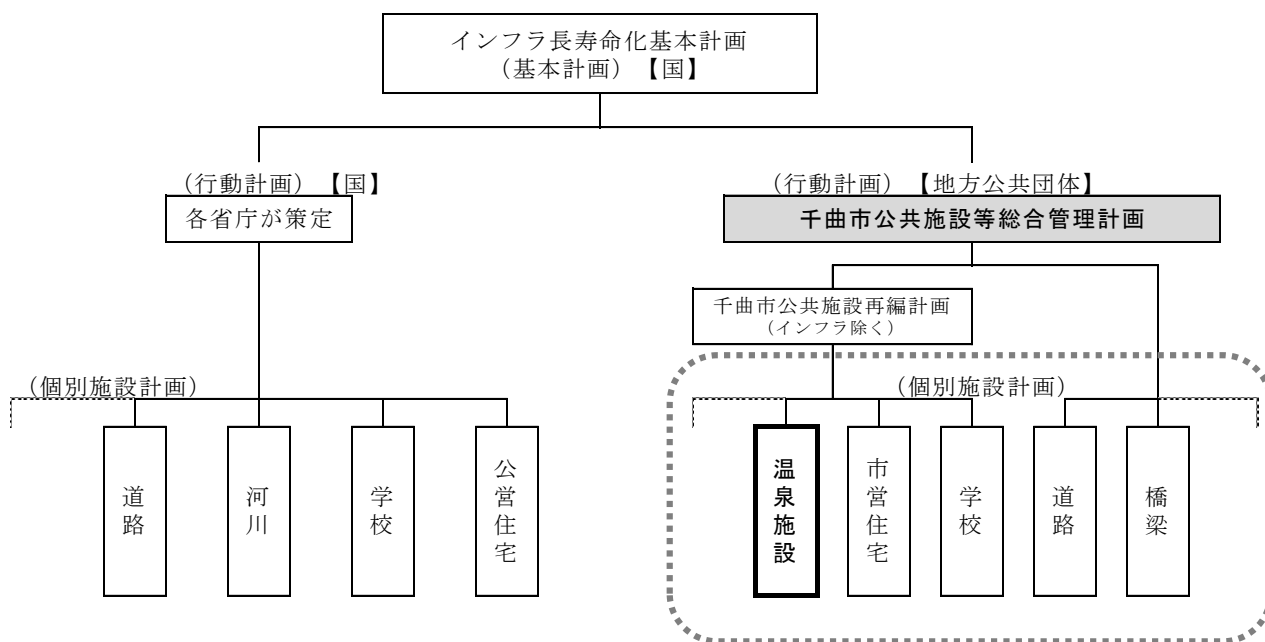
公共施設等の長寿命化対策については、平成 25 年 11 月に国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、平成 26 年 4 月に地方公共団体においても公共施設等総合管理計画を策定するよう求められました。

本市においても、公共施設等の総合的かつ計画的な施設の維持管理を進めるうえでの基本的な方針として「千曲市公共施設等総合管理計画」を平成 28 年 3 月に策定しました。

「千曲市公共施設個別施設計画 温泉施設編」は、「千曲市公共施設等総合管理計画」の基本方針に基づき、個別施設ごとの維持管理・更新等の対策の内容や実施時期などをまとめた計画として策定するものです。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」を踏まえ、本市における公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針として策定した「千曲市公共施設等総合管理計画」を最上位計画とし、総合管理計画と本計画とを橋渡しする「千曲市公共施設再編計画」を上位計画とします。



## 2. 計画対象施設、計画期間

### (1) 対象施設

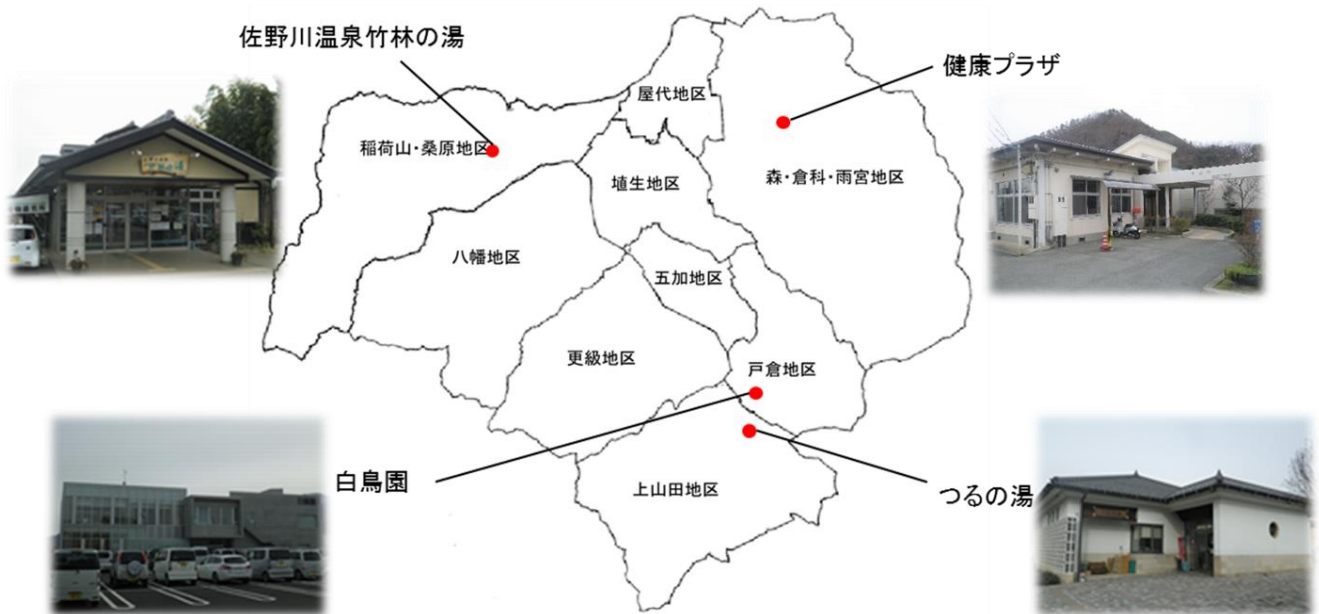
本計画は、本市が所有する公共施設のうち、以下の温泉施設を対象とします。

No.	施設名	建築年月	経過年数	耐用年数	主構造	延床面積 (㎡)	備考	
1	つるの湯	H13(2001).6	20	47	R C	645.64		
2	佐野川温泉 竹林の湯	H19(2007).11	14	47	S R C	802.74		
3	健康プラザ	浴室棟	H11(1999).10	22	47	R C	238.26	
		渡廊下	H11(1999).10	22	34	S	24.64	
		旧老福棟	S60(1985).3	37	34	S	330.00	
4	白鳥園	公衆浴場	H27(2015).8	6	47	R C	1,951.39	
		機械室	H27(2015).8	6	34	S	48.17	

※経過年数…令和4年4月1日現在

※耐用年数…「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き(平成26年9月30日 総務省事務連絡)別紙3」及び「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)」により設定

※主たる構造…S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造、R C：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造



### (2) 計画期間

本計画の期間は、令和3(2021)年4月から令和13(2031)年3月までの10年間とします。

## 3. 施設を取り巻く現状と課題

### (1) 設置目的・基本方針及び課題

市民の健康増進等の拠点として、市民に対し、より開かれた身近な施設となることが期待され、市民の健康増進と融和を図るとともに、地域の活性化及び介護予防に資することを設置目的とします。

入浴施設の運営にあたっては、専門的な知識等を有することが望まれることから、市による管理運営より、専門的な知識を有す指定管理者に委託することで施設の効用の発揮と管理経費の縮減が図れます。しかし、施設の老朽化に伴い、大規模修繕が多く修繕費がかさむことが課題です。

(2) 主な修繕及び経費（平成28年度～平成30年度）

平成28年度

	修繕費		委託料	
	名称	金額	名称	金額
白鳥園	雨水排水修繕	810,000	ヒートポンプ（排湯槽）熱交換器清掃委託業務	245,880
			高度複合システム実証事業業務委託料	1,620,000
竹林の湯	クリスピー不具合修理	390,960	指定管理委託料	11,420,000
健康プラザ	屋根塗装及び雨漏り修繕工事	453,600	指定管理委託料	13,200,000
			自動券売機移設委託料	164,160
つるの湯	浴室半自動ドア修繕	640,000	指定管理委託料	11,750,000
			上がり湯及廊下空調調査清掃委託業務	248,400

平成29年度

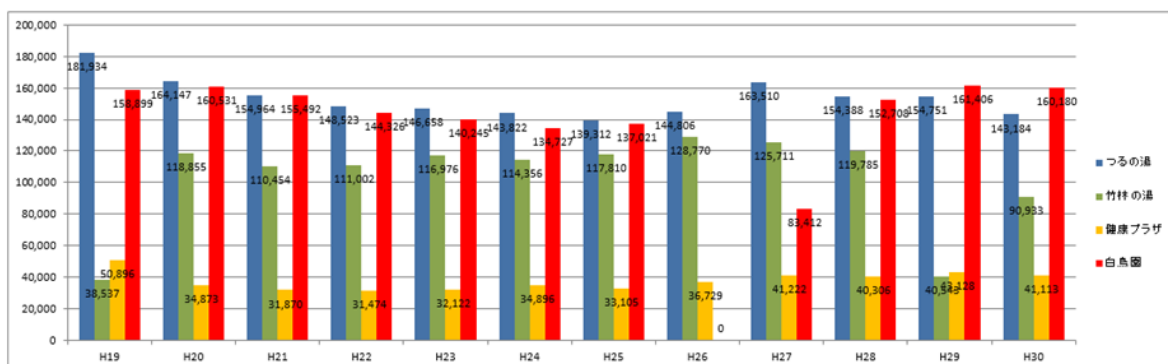
	修繕費		委託料	
	名称	金額	名称	金額
白鳥園	サウナエレメント交換修繕	991,440	高度複合システム実証実験定期報告用データ収集及び効果検証業務委託	1,620,000
			源泉ポンプ点検入替業務	1,598,400
竹林の湯	エコキュート水漏れ修理	280,800	指定管理委託料	10,807,000
			源泉ポンプ・ケーブル入替業務委託	3,207,600
健康プラザ	大広間畳替え	301,428	指定管理委託料	12,200,000
つるの湯	シャワー混合栓取替	266,220	指定管理委託料	11,700,000

平成30年度

	修繕費		委託料	
	名称	金額	名称	金額
白鳥園	CHO熱源プレート式ガスケット納品	1,393,200	機器点検整備保守点検委託	2,160,000
	駐車場区画線修繕	453,600		
竹林の湯	MYCOMクリスピー熱交換器凍結対応	475,200	指定管理委託料	11,415,000
			設備納入10年目メンテナンス	9,990,000
			循環ろ過装置備品交換業務委託	627,804
健康プラザ	非常照明バッテリー修繕	237,600	指定管理委託料	12,150,000
つるの湯	業務用エアコン修理	237,600	指定管理委託料	11,650,000
			浴場内湯タイル撤去業務委託	81,000

(3) 利用状況等

年度	つるの湯		竹林の湯		健康プラザ		白鳥園	
	単位(人)	備考	単位(人)	備考	単位(人)	備考	単位(人)	備考
H19	181,934	企業組合労協ながの	38,537	市直営 12月オープン	50,896	社会福祉協議会	158,899	旧白鳥園 市直営
H20	164,147	〃	118,855	〃	34,873	〃	160,531	〃
H21	154,964	〃	110,454	〃	31,870	〃	155,492	〃
H22	148,523	〃	111,002	日本環境マネジメント	31,474	〃	144,326	〃
H23	146,658	〃	116,976	〃	32,122	企業組合労協ながの	140,245	〃
H24	143,822	〃	114,356	〃	34,896	〃	134,727	〃
H25	139,312	〃	117,810	〃	33,105	〃	137,021	〃 3月閉館
H26	144,806	〃	128,770	〃	36,729	〃	0	〃
H27	163,510	㈱ユアーズ静岡	125,711	〃	41,222	〃	83,412	10/27新白鳥園オープン
H28	154,388	〃	119,785	〃	40,306	〃	152,708	日本レクシー㈱
H29	154,751	〃	40,543	〃	43,128	〃	161,406	〃
H30	143,184	〃	90,933	〃	41,113	〃	160,180	〃



## 4. 対策の優先順位の考え方と施設評価

### (1) 優先順位の考え方

各施設における社会情勢の動向や市民ニーズの変化等を考慮しながら、施設の経年劣化・損傷等施設利用者の安全確保を最優先に、施設の耐震性の有無や構造・老朽化の状況などを調査・検討し、限られた財源の中で適切に維持管理を実施していきます。

### (2) 施設評価

建物の経過年数、耐震性から、建物の劣化状況を調査するとともに、定期点検を実施し、不具合や危険個所の早期発見に努め、利用者の安全確保対策を図ります。

また、過去の利用状況から今後の利用状況を推測するとともに、施設の稼働率・重要性を考慮しながら評価を実施します。

## 5. 個別施設の状態等

施設状況を的確に把握・評価し、改修等の時期を検討するため、本計画では、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」を参考に劣化状況調査を実施し、施設の劣化状況の評価しました。

### (1) 調査方法（簡易劣化度評価方法）

#### ① 評価基準

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価しました。

i. 目視による評価（屋根・屋上、外壁）

ii. 経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）



評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上の問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上の不具合発生の兆し）
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上の問題あり・躯体の耐久性に影響を与えている施設が故障し施設運営に影響を与えている）等

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 健全度の算定

健全度は、各建物の5つの部位において劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化します。「部位の評価点」、「部位のコスト配分」を下表のように定め、「健全度」を100点満点で算定します。健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

i. 部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

ii. 部位のコスト配分

部位	評価点
屋根・屋上	5.1
外壁	17.2
内部仕上げ	22.4
電気設備	8
機械設備	7.3
計	60

iii. 健全度

$$\text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分）} \div 60$$

【参考】学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

## (2) 調査結果

市営温泉施設の建築物の劣化状況調査を実施した調査結果は次のとおりです。

\* 所見・特記事項等欄の※については「建築物等における、建築基準法第12条の規定による定期調査(検査)」から抜粋。なお、つるの湯は調査対象外のため除く。

No.	施設名	劣化状況の評価						健全度	劣化度
		屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機械 設備	所見・特記事項等		
1	つるの湯	B	B	B	B	B	外壁の劣化が見られる	75/100点	C
2	竹林の湯	B	B	A	A	A	外壁の劣化が見られる ※地階入口階段に漏水あり	91/100点	B
3	健康プラザ	C	B	B	B	B	降水時、少量の雨漏りあり外壁の劣化が見られる ※擁壁のクラック ※外壁モルタルの劣化 ※内装クロスが剥がれ	72/100点	C
4	白鳥園	A	A	A	A	A	※特になし	100/100点	A

劣化度=良好 A → 劣化 C

## 6. 対策内容と改修・更新の実施時期及び対策費用

劣化状況調査結果と長寿命化対策の内容や指定管理委託期間を踏まえた各施設の対策内容と改修・更新の実施時期は次のとおりです。

また、今後の方針として長寿命化対策のほか、現在指定管理により運営しているが、各施設とも期間満了まで継続的な運営ができるよう、劣化状況に応じた修繕等を行っていきます。併せて民間企業への譲渡及び売却を行うことも検討していくこととします。

### (1) 工程表

施設名	建築年度	耐用年数	計画期間(年度) 上段: 対策内容 下段: 対策費用 (単位: 千円)											対策費用合計	対策により期待される効果
	経過年数	目標使用年数	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030			
つるの湯	H13	47		修繕											目標使用年数までの機能維持
	20	80		1,202									1,202		
竹林の湯	H19	47	修繕	修繕	修繕	修繕				修繕	修繕		修繕		目標使用年数までの機能維持
	14	80	3,740	10,693	6,380	6,050				7,944	11,990		4,332	51,129	
健康プラザ	H11	47		修繕											目標使用年数までの機能維持
	22	80		1,815										1,815	
白鳥園	H27	47	改修	改修	改修			修繕			修繕	修繕			目標使用年数までの機能維持
	6	80	2,782	20,098	10,604		1,260			9,222	4,001			47,967	
対策費用合計			6,522	33,808	16,984	6,050	1,260	0	7,944	21,212	4,001	4,332	102,113		

※令和3年度(2021年度)は決算見込額、令和4年度(2022年度)は予算額、令和5年度(2023年度)以降は計画額

## (2) 対策費用

### 【つるの湯】(以下、年度：対策費用 事業内容記載)

R4(2022)年度：1,202千円 浴室床修繕

### 【竹林の湯】

R3(2021)年度：3,740千円 温泉水中ポンプ交換修繕

R4(2022)年度：10,693千円 源泉メンテナンス(693千円)/熱源水槽改修(10,000千円)

R5(2023)年度：6,380千円 源泉メンテナンス(693千円)/5年メンテナンス(5,687千円)

R6(2024)年度：6,050千円 源泉ポンプ改修

R9(2027)年度：7,944千円 源泉ポンプ修繕(3,300千円)/貯湯槽修繕(4,644千円)

R10(2028)年度：11,990千円 10年メンテナンス

R12(2030)年度：4,332千円 源泉ポンプ改修

### 【健康プラザ】

R4(2022)年度：1,815千円 温泉槽改修

### 【白鳥園】

R3(2021)年度：2,782千円 源泉ポンプ交換修繕事業(1,084千円) /  
屋内施設改修工事(1,698千円)

R4(2022)年度：20,098千円 源泉孔内検層(源泉ポンプ改修 4,873千円) /  
ガスケット購入(2,741千円) /風呂改修(11,847千円) /  
熱源監視装置更新(637千円)

R5(2023)年度：10,604千円 二重ケーシング導入(源泉ポンプ改修)

R7(2025)年度：1,260千円 ガスケット購入

R10(2028)年度：9,222千円 源泉ポンプ改修(2,407千円) /寝湯・展望風呂改修(6,815千円)

R11(2029)年度：4,001千円 ガスケット購入

## 7. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

### (1) フォローアップ及び実施体制

本計画の進行管理は、所管課である生活安全課が行います。生活安全課は、各施設の指定管理者からの決算報告(中間報告)や個別面談会により状況等把握するとともに、施設の保全に関する本計画の進行を図っていきます。毎年度の取組状況は、千曲市公共施設等総合管理計画推進本部において点検し、議会へ報告するとともにホームページ等で公表します。

### (2) 改訂に関する考え方

各施設の劣化状況や今後の定期的な点検結果及び利用者の状況等に応じ見直しを行っていくほか、「千曲市公共施設等総合管理計画」との整合を図りつつ、国の動向等社会情勢の変化を把握しながら5年ごとに見直しを行います。更に工程表は、計画の実現性を高めるため、毎年度ローリングします。





# 千曲市公共施設個別施設計画 温泉施設編

令和3年3月策定（毎年度更新）

千曲市総務部財政課

〒387-8511 長野県千曲市杭瀬下二丁目1番地

TEL 026-273-1111(代) FAX 026-273-1004

E-mail : zaiseika@city.chikuma.lg.jp

(本計画を策定した課・施設所管課)

千曲市市民環境部生活安全課