

令和8年度版  
千曲市公共施設個別施設計画  
入浴施設編



令和8年3月  
長野県千曲市

# — 目 次 —

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

# 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

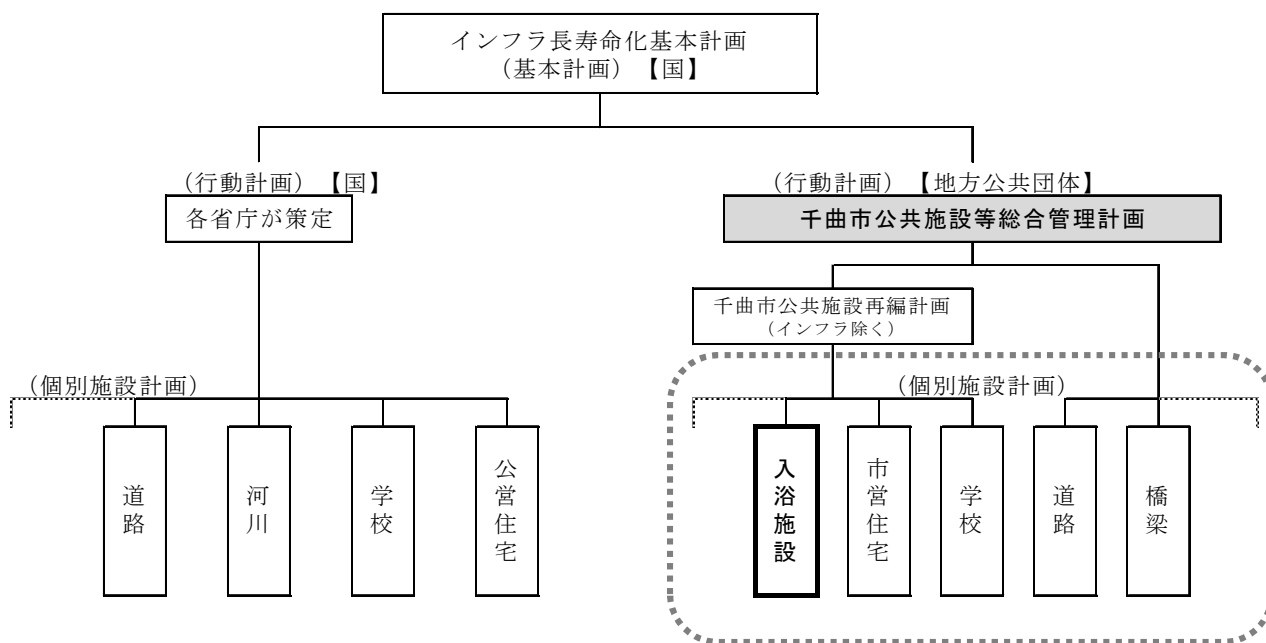
公共施設等の長寿命化対策については、平成 25 年 11 月に国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、平成 26 年 4 月に地方公共団体においても公共施設等総合管理計画を策定するよう求められました。

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 入浴施設編」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、以下の入浴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	24年	47年	RC	645.64		
2	佐野川温泉 竹林の湯	H19(2007).11	18年	47年	SRC	802.74		
3	健康プラザ	浴室棟	H11(1999).10	26年	47年	RC	238.26	
		渡廊下	H11(1999).10	26年	34年	S	24.64	
		旧老福棟	S60(1985).3	41年	34年	S	330.00	
4	白鳥園	公衆浴場	H27(2015).8	10年	47年	RC	1,951.39	
		機械室	H27(2015).8	10年	34年	S	48.17	
5	余熱利用施設	R4(2022).5	3年	47年	RC	466.41		

※経過年数…令和8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…SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：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る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（令和4年度～令和6年度）

##### 令和4年度

	修繕費		委託料	
	名称	金額	名称	金額
つるの湯	男女浴室床滑り止め修繕	990,000	指定管理委託料	10,950,000
竹林の湯	熱源水槽ポンプ交換	801,900	指定管理委託料	14,468,000
	浴槽周りコーキング修繕	451,000	設備改修におけるランニングコスト検討書作成業務	330,000
健康プラザ	温泉槽交換修繕	1,930,000	指定管理委託料	12,961,000
白鳥園	湯縁及び寝湯等改修工事	11,495,000	指定管理委託料	2,425,000
	源泉加圧低温ポンプ修繕	1,254,000	源泉孔内調査業務委託(ポンプ入替含む)	4,873,000
余熱利用施設			指定管理委託料	12,430,000

##### 令和5年度

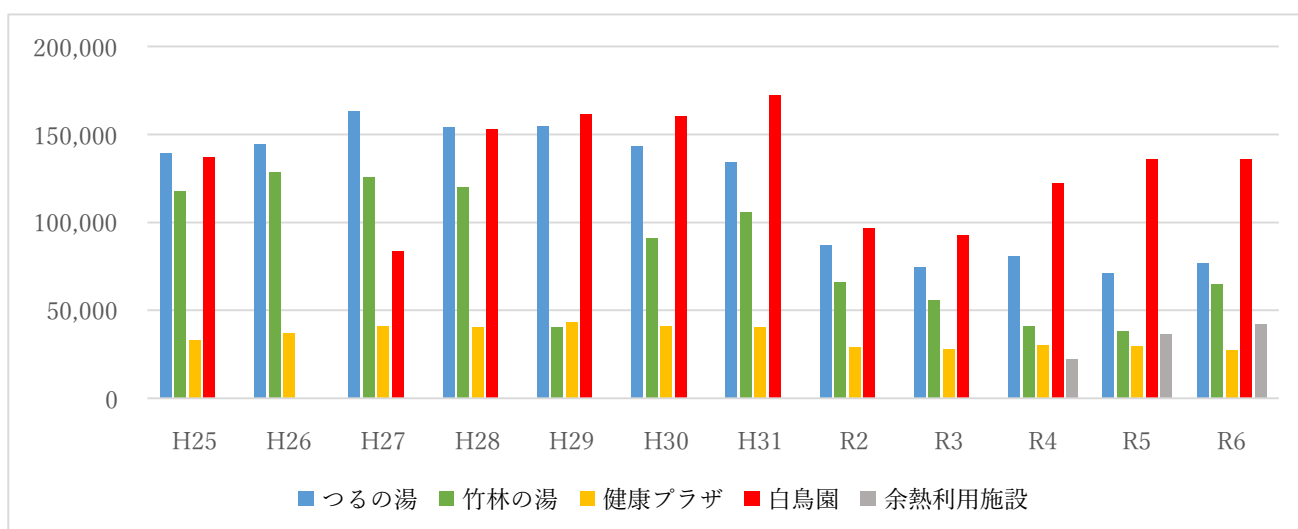
	修繕費		委託料	
	名称	金額	名称	金額
つるの湯			指定管理委託料	21,100,000
竹林の湯	浴槽漏水修繕工事	2,200,000	指定管理委託料	14,045,000
	源泉制御盤修繕	499,400	クリスパー等保守点検業務	5,137,000
健康プラザ	給湯用三方弁取替修繕	499,400	指定管理委託料	14,326,400
白鳥園	2重ケーシング及び源泉揚湯ポンプ入替	5,629,800	指定管理委託料	2,389,000
	水冷式ヒートポンプ交換修繕	2,893,000	サウナストーブ購入	2,803,000
余熱利用施設			指定管理委託料	12,430,000

##### 令和6年度

	修繕費		委託料	
	名称	金額	名称	金額
つるの湯	空調機器交換修繕	608,476	指定管理委託料	21,100,000
竹林の湯	源泉水中ポンプ交換修繕	10,560,000	指定管理委託料	21,400,000
	空調機器修繕	673,200		
健康プラザ	オイルタンク取替修繕	1,749,000	指定管理委託料	13,077,000
白鳥園	水冷式ビル用マルチ空調システム修繕	3,762,000	指定管理委託料	2,422,000
	水冷式ヒートポンプ交換修繕	2,893,000	サウナストーブ購入	2,948,000
	井戸水ポンプ交換修繕	3,377,000		
余熱利用施設			指定管理委託料	12,430,000

### (3) 利用状況等

年度	つるの湯		竹林の湯		健康プラザ		白鳥園		余熱利用施設	
	利用者数	指定管理者	利用者数	指定管理者	利用者数	指定管理者	利用者数	指定管理者	利用者数	指定管理者
H25	139,312	企業組合労協ながの	117,810	日本環境マネジメント	33,105	企業組合労協ながの	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(株)		
H29	154,751	"	40,543	"	43,128	"	161,406	"		
H30	143,184	"	90,933	"	41,113	"	160,180	"		
H31	134,090	"	105,784	"	40,292	"	172,131	"		
R2	87,162	"	66,361	"	28,898	"	96,840	"		
R3	74,454	"	55,777	"	27,616	"	92,626	山崎建設(株)		
R4	81,079	"	41,118	"	30,388	"	122,354	"	22,392	6/5 ReSPAオープン
R5	71,245	"	38,178	"	29,567	労働者団同組合ワホメニアながの	135,809	"	36,414	シンコースポーツ(株)
R6	76,635	"	64,767	㈱ユアーズ静岡	27,236	"	136,175	"	41,844	"



## 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、施設の劣化状況を評価しました。

### (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）

良好  
劣化

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見込みあり）
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

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

【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、余熱利用施設は調査対象外のため除く。

No.	施設名	劣化状況の評価					所見・特記事項等	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			
1	つるの湯	B	B	B	B	B		75/100点	B
2	竹林の湯	B	B	A	A	A	外壁の劣化が見られる	91/100点	A
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 ※内装クロスが剥がれ	72/100点	C
4	白鳥園	B	B	A	A	A	※外壁モルタルの劣化	91/100点	A
5	余熱利用施設	A	A	A	A	A		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）										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				外周柵 修繕									目標使用年数までの機能維持
	24	80		990				4,000							4,990		
竹林の湯	H19	47	ポンプ 修繕	源泉 メンテナンス	水槽 改修 源泉メン テナンス	ポンプ 交換	排煙窓 修繕	ポンプ・ エコ キュート 交換	エコ キュート 交換	ポンプ 交換 20年目 メンテ ナンス	源泉 メンテ ナンス	水中ポ ンプ交 換				目標使用年数までの機能維持	
	18	80	3,740	693	8,580	10,890	1,300	27,943	17,943	22,343	343	10,343	104,118				
健康プラザ	H11	47		修繕			修繕										目標使用年数までの機能維持
	26	80		1,903			1,749								3,652		
白鳥園	H27	47	改修	改修	修繕	修繕		修繕		改修	修繕						目標使用年数までの機能維持
	10	80	2,782	17,005	9,821	17,180		7,560		11,315	18,000				83,663		
余熱利用施設	R4	47															現状維持
	3	80													0		
対策費用合計			6,522	20,591	18,401	29,819	5,300	35,503	17,943	33,658	18,343	10,343	196,423				

※令和3年度（2021年度）から令和6年度（2024年度）は決算額、令和7年度（2025年度）は決算見込額、令和8年度（2026年度）は予算額、令和9年度（2027年度）以降は計画（概算）額

### (2) 対策費用（R3～R6:決算額、R7:決算見込額、R8:当初予算額、R9:以降:概算額）

#### 【つるの湯】（以下、年度：対策費用 事業内容記載）

- R4(2022)年度： 990千円 浴室床修繕  
R7(2025)年度： 3,630千円 施設外周柵取替修繕

#### 【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： 693千円 源泉メンテナンス  
R5(2023)年度： 8,580千円 源泉メンテナンス（693千円） /  
クリスパー等保守点検（5,687千円） /  
浴槽漏水改修工事（2,200千円）  
R6(2024)年度： 10,890千円 温泉水中ポンプ交換修繕（10,560千円） /  
源泉メンテナンス（330千円）  
R7(2025)年度： 1,300千円 排煙窓修繕  
R8(2026)年度： 27,943千円 温泉水中ポンプ交換修繕（10,000千円） /  
エコキュート取替修繕（17,600千円） /  
源泉メンテナンス（343千円）  
R9(2027)年度： 17,943千円 エコキュート取替修繕（17,600千円） /  
源泉メンテナンス（343千円）

R10(2028)年度：22,343千円	源泉水中ポンプ交換修繕(10,000千円) / クリスパー等保守点検(12,000千円) / 源泉メンテナンス(343千円)
R11(2029)年度：343千円	源泉メンテナンス
R12(2030)年度：10,343千円	源泉水中ポンプ交換修繕(10,000千円) / 源泉メンテナンス(343千円)
R13(2031)年度：343千円	源泉メンテナンス
R14(2032)年度：10,343千円	源泉水中ポンプ交換修繕(10,000千円) / 源泉メンテナンス(343千円)
R15(2033)年度：12,343千円	クリスパー・エコキュート等保守点検(12,000千円) / 源泉メンテナンス(343千円)
R16(2034)年度：10,343千円	源泉水中ポンプ交換修繕(10,000千円) / 源泉メンテナンス(343千円)
R17(2035)年度：343千円	源泉メンテナンス

### 【健康プラザ】

R4(2022)年度：1,903千円	温泉槽改修
R6(2024)年度：1,749千円	オイルタンク交換

### 【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：17,005千円	源泉孔内検層(源泉ポンプ改修 4,873千円) / 風呂改修(11,495千円) 熱源監視装置更新(637千円)
R5(2023)年度：9,821千円	二重ケーシング導入(源泉ポンプ改修 5,630千円) / 給湯加圧ポンプ交換修繕(1,298千円) / 水冷式ヒートポンプ交換修繕(2,893千円)
R6(2024)年度：17,180千円	二重ケーシング導入
R8(2026)年度：7,560千円	ろ過装置点検(1,560千円) / 指定管理者変更に伴う施設修繕(6,000千円)
R10(2028)年度：11,315千円	源泉水中ポンプ交換修繕(4,500千円) / 寝湯・展望風呂改修(6,815千円)
R11(2029)年度：18,000千円	プレート式熱交換器ガスケット購入(6,000千円) / 排湯熱源式ヒートポンプ交換修繕(2台)(12,000千円)
R13(2031)年度：14,000千円	ろ過装置ろ過材交換修繕(2,000千円) 排湯熱源式ヒートポンプ交換修繕(2台)(12,000千円)
R15(2033)年度：16,500千円	源泉水中ポンプ交換修繕(4,500千円) 排湯熱源式ヒートポンプ交換修繕(2台)(12,000千円)
R16(2034)年度：6,000千円	プレート式熱交換器ガスケット購入

## 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、所管課である市民生活課が行います。市民生活課は、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 入浴施設編

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)

千曲市市民環境部市民生活課