

近江富士花緑公園長寿命化計画  
(個別施設計画)  
【第1回変更】

令和2年3月(当初策定)  
令和6年3月(第1回変更)

滋賀県琵琶湖環境部森林政策課

# 施設の概要

基準日: 令和6年3月時点

基本情報					
施設名称 (愛称)	近江富士花緑公園				
HPアドレス	<a href="http://www.seibu-la.co.jp/park/karyoku/">http://www.seibu-la.co.jp/park/karyoku/</a> (建物外観等)				
電話番号	077-586-1930				
所在地	野洲市三上519他				
設置目的	県民に四季を通じて花と緑に親しむことのできる場および森林を利用した保健休養の場を提供することにより、県民の緑化意識を高めるとともに、豊かな心の醸成および健康の増進を図る。				
所管	部局 課等	琵琶湖環境部 森林政策課			
設置年月	平成4年4月				
土地	敷地面積	517,734㎡	避難所指定等	-	
	市街化区域	市街化調整区域	防災拠点指定等	-	
	用途地域	-	文化財指定	-	
建物	延床面積	2,389.44㎡	再生エネルギー等	-	
	取得価額	639,747,610円	自家発電設備	無	
運営	運営方法	指定管理	バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	9:00~17:00		多目的トイレ	有
	休館日	月曜日、年末年始		オストメイト対応トイレ	無
駐車台数	260台		車いす使用者用駐車場	3台	
<b>特記事項</b> 指定管理者: 近江富士花緑公園ゆうゆうパートナーズ					



施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
ウッドイルーム	木造	S62. 3. 2	160.00㎡	1	新耐震	
野鳥観察小屋	木造	S63. 3. 3	25.00㎡	1	新耐震	
21世紀の森 公衆便所	木造	H1. 3. 1	13.25㎡	1	新耐震	
レストログハウス	木造	H2. 3. 3	99.80㎡	1	新耐震	
21世紀の森 あずまや	木造	H2. 3. 3	44.88㎡	1	新耐震	
植物園ゾーン倉庫	木造	H3. 3.14	50.26㎡	1	新耐震	
ふるさと館	鉄筋コンクリート造、木造	H4. 3.31	812.10㎡	2	新耐震	
LPG倉庫	鉄筋コンクリート造	H4. 3.31	8.96㎡	1	新耐震	
上水道ポンプ所	鉄筋コンクリート造	H4.10. 2	41.18㎡	1	新耐震	
ロッジ6棟	木造	H5. 3.25	177.82㎡	1	新耐震	
疎林広場 公衆便所	木造	H5. 3.25	30.66㎡	1	新耐震	
植物園 公衆便所	木造	H5. 3.25	33.08㎡	1	新耐震	
ふるさと館 ゴミ集積所	木造	H5. 3.25	3.96㎡	1	新耐震	
植物園 ゴミ集積所	木造	H5. 3.25	3.96㎡	1	新耐震	
森林のわくわく学習館	鉄筋コンクリート造	H5. 4. 1	506.25㎡	1	旧耐震(耐震改修済)	S48.4.1建築
ウッドキャスル	木造	H5. 4. 1	3.75㎡	1	新耐震	
バス停待合所	木造	H6. 3.25	4.32㎡	1	新耐震	
里の家	木造	H6. 8.31	188.41㎡	1	新耐震	
ふるさと館倉庫棟	木造	H6. 8.31	12.15㎡	1	新耐震	
花の回廊 公衆便所	木造	H7. 2. 6	28.16㎡	1	新耐震	
花の回廊 あずまや	木造	H7. 2. 6	9.00㎡	1	新耐震	
苗圃倉庫	コンクリートブロック造	H8. 9.26	37.55㎡	1	新耐震	
創造の森 あずまや	木造	H9. 3.26	25.00㎡	1	新耐震	
創造の森 公衆便所	木造	H9. 3.26	24.57㎡	1	新耐震	
八角あずまや	木造	H16. 3.26	45.37㎡	1	新耐震	

成果情報					
	R2	R3	R4	3カ年平均	備考
利用可能日数(単位:日)	295	317	313	308.3	
年間利用人数(単位:人)	301,077	310,931	319,647	310,551.7	
1日あたり利用人数(単位:人/日)	1,020.6	980.9	1,021.2	1,007.6	
年間収入(単位:円)	11,203,666	13,726,416	15,499,734	13,476,605.3	
1日あたり収入(単位:円/日)	37,979	43,301	49,520	43,599.8	
コスト情報					
	R2	R3	R4	3カ年平均	備考
収入(単位:円)	63,662,666	64,626,416	68,039,558	65,442,880.0	
指定管理料	52,459,000	50,900,000	50,534,000	51,297,666.7	
室料	4,064,582	5,724,283	7,727,278	5,838,714.3	
BBQ施設利用料	296,461	364,859	606,201	422,507.0	
体験教室収入	642,479	647,119	688,079	659,225.7	
物販、その他	6,200,144	6,990,155	8,484,000	7,224,766.3	
支出(単位:円)	62,885,914	62,933,571	65,342,379	63,720,621.3	
人件費	27,860,389	28,587,160	28,847,517	28,431,688.7	
水道光熱費	8,111,035	8,456,737	9,919,631	8,829,134.3	
委託料	4,299,867	3,943,467	4,233,119	4,158,817.7	
その他	22,614,623	21,946,207	22,342,112	22,300,980.7	
収支(単位:円)	776,752	1,692,845	2,697,179	1,722,258.7	
資産老朽化比率(※)	91.9%	92.6%	93.2%		

※減価償却累計額(建物)÷(有形固定資産合計(建物)+減価償却累計額(建物))

## 1. 策定の趣旨

本計画は、インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月29日)および滋賀県公共施設等マネジメント基本方針(平成28年3月、以下「基本方針」という。)に基づき、戦略的な維持管理・更新等を推進するため、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として策定するものです。

## 2. 対象施設

近江富士花緑公園

滋賀県公共施設等マネジメント基本方針における「3施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」の「1. 庁舎等」にかかる建築物およびその付帯施設

## 3. 計画期間

定期点検サイクル等を考慮の上、可能な限り計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図るため、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

## 4. 個別施設の状態等

### (1)施設の劣化・損傷の状況や要因等

ふるさと館は建築後32年(令和6年3月末時点)を経過し、宿泊等に使用する和室や空調設備などの経年による老朽化が著しい。また、ウッドイルーム・あずまや等、木造の建物が多く、雨水の浸透等により腐朽が進んでいる箇所も見られ、部材を取り換える等の応急的な処置でしのいでいる施設もある。

### (2)点検・診断の実施方針

「滋賀県県有施設点検マニュアル」に基づき毎年点検を行うほか、建築基準法第12条第2項および第4項による定期点検、その他建築設備の法定点検等の結果に基づき施設の劣化状況や修繕の緊急度を把握する。

また、建築物の老朽化の進行や安全性に影響を及ぼす恐れのある設備についても、併せて劣化状況や修繕の緊急度を把握する。

さらに、長寿命化対象施設であるふるさと館は、技術職員による各部位の点検調査結果に基づき、予防保全対象部位<sup>※</sup>の修繕や更新の必要性、緊急性等を踏まえた長寿命化対策の必要性を見極め、長寿命化に必要な工事内容や時期を「長期保全計画」として取りまとめている。

なお、長期保全計画については、上記の内容を踏まえ、必要な時期に適切に見直しを行うものとする。

※予防保全対象部位・「滋賀県長寿命化ガイドライン」(以下、「ガイドライン」という。)に基づき、長寿命化施設において予防保全工事の実施対象としている部位

### (3)その他、対策を実施する際に考慮すべき事項

## 5. 対策の優先順位の考え方

### (1)目標使用年数

長寿命化対象施設については、ガイドラインに基づき目標使用年数を65年とする。森林のわくわく学習館、ウッドイルームの目標使用年数を60年、45年とする。その他の施設についても、適時適切な改修等により、法定耐用年数を超えて使用することを目標とする。

### (2)当該施設が果たしている役割等を踏まえた優先順位の考え方

当施設は、県民に四季を通じて花と緑に親しむことのできる場および森林を利用した保健休養の場を提供する施設であり、不特定多数の県民が訪れる。

このことから、利用者の安全確保を図ることが不可欠であり、老朽化等によりリスクが生じている箇所を優先的に対策を実施していくものとする。

対策の実施にあたっては、施設の劣化状況や点検・診断結果等を踏まえ、財政負担の平準化等も考慮しながら、計画的に行うものとする。

## 6. 対策内容と実施時期

### (1) 基本的な方針

「現状や課題に関する基本認識」を踏まえ、①施設総量の適正化、②施設の長寿命化、③施設の計画的な更新の3つを柱とした取組を総合的に推進し、将来の更新や維持管理に係るトータルコストの縮減・平準化を図る。

### (2) 取組方針

#### ① 点検・診断等

- ・劣化状況や不具合状況の的確な把握が重要であることから、法定点検に加えて、「県有施設点検マニュアル」を活用のうえ点検を徹底し、劣化や不具合の進行可能性や施設に与える影響などについて評価（診断）を行う。
- ・また、点検・診断等の結果を適切に集積し、施設の維持管理・修繕・更新等への反映させることで、公共施設における「メンテナンスサイクル」を確立する。
- ・長寿命化対象施設については、施設点検調査を実施し、経年による劣化状況や外的負荷（気候天候、使用特性等）による建物性能の低下状況やこれまでの維持管理の状況等を踏まえた長期保全計画を作成する。

#### ② 安全確保

- ・公共施設の管理においては、県民・利用者の安全確保を最重要事項として認識のうえ、点検・診断を実施し、危険性の有無を適切に把握するとともに、危険性が認められた場合は、速やかに安全確保のための措置を行う。
- ・老朽化等により供用廃止され、かつ今後も利用見込みのない公共施設は、危険性が生じることがないように適切に処分・除却等を進める。

#### ③ 耐震化

- ・旧耐震の建物についても、耐震改修済み。

#### ④ 施設総量の適正化

- ・今後の人口減少や少子高齢化の進展等による施設ニーズや県の役割の変化、施設の利用状況、建物性能、維持管理費、政策的必要性等を踏まえた「施設評価」を実施し、その結果に基づき、施設の統合・廃止・縮小等を継続的に実施する。
- ・更新時期が到来した施設については、国・市町の施設との利用調整や、他目的施設との合築等の方策を検討する。
- ・統廃合等で不要となった施設は、他用途への転用や市町、民間への売却など適切な処分を行う他、計画的に除却等を進める。

#### ⑤ 長寿命化

- ・長寿命化対策の取組の方向性や考え方をまとめた「県有施設長寿命化ガイドライン」に基づき、長寿命化対象施設の「長期保全計画」を作成し、中長期的かつ計画的に予防保全を実施することで、長寿命化を図る。また、長寿命化対策の実施時期が集中しないよう実施時期を適切に調整し、財政負担の平準化を図る。
- ・「県有施設点検マニュアル」に基づく施設の点検実施により、不具合箇所や劣化状況の早期の把握・対応を行うことで、可能な限り長寿命化を図る。  
(5(1) 目標使用年数を達成するため、適時適切な改修等を行うこと。)
- ・森林のわくわく学習館を中心に、ウッドイルームを含めた木育拠点施設整備に向けた施設機能の強化のため、設備等の長寿命化を図る。

#### ⑥ 維持管理・修繕・更新等

- ・施設の安全性や施設の運営に支障をきたすことのないよう、適切に維持管理・修繕等を実施する。
- ・施設の更新（建替・改修）については、施設が果たす役割や将来ニーズ、費用対効果、劣化状況、財政負担の縮減・平準化の観点等を踏まえて事業の必要性や規模の縮小を基本としつつ適正規模等を十分見極めながら、計画的に更新の実施時期を調整することにより、財政負担の平準化を図る。また、PPP/PFI 等を含む民間活力を活用する手法もあわせて検討し、更新・修繕コストや管理運営コストの縮減を図る。

#### ⑦ ユニバーサルデザイン化の推進

- ・障害の有無や、年齢、性別等を踏まえ、誰もが利用しやすい公共施設等の実現に向けて、物理的・人的制約等の理由で代替性が乏しく、かつ必要性の高い施設から順次、エレベーター、トイレ等の改修を進める。

⑧CO2ネットゼロの推進

- ・県庁率先行動の一環として、施設の省エネ化を推進するため、長寿命化対策の観点では、空調設備の熱源機器や冷却塔をはじめとした機器の高効率化を図る。
- ・施設の更新(建替)においては、計画の構想段階から、効率的・効果的な高断熱化、機器の高効率化、再エネ手法の導入を図る。

⑨県産材(木材)利用の推進

- ・「建築物における滋賀県産木材の利用方針」に基づき、木造化および木質化を図る。

7. 対策費用

(1)長寿命化対策

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
ふるさと館		21.9	0.5	0.1	0.1	1.4	1.8	0.1	1.0	28.8	55.7
合計	0	21.9	0.5	0.1	0.1	1.4	1.8	0.1	1.0	28.8	55.7

主な対策

※「ふるさと館」の対策の詳細については、「近江富士花緑公園ふるさと館長期保全計画」において記載。

(2)大規模改修

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

主な対策

(3)その他の改修 等

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
ふるさと館		4									4
わくわく学習館		7				130					137
ウッティルーム							20				20
											0
合計	0	11	0	0	0	130	20	0	0	0	161

主な対策

ふるさと館 : エアコン、手すり改修  
 わくわく学習館 : 女子トイレ新設、間仕切り、手すり等改修、機械・電気設備等改修  
 ウッティルーム : 外壁塗装、空調設備改修

※対策費用については随時見直しを行う。

※この計画により予算が確定されるものではない。

8. 更新履歴

更新年月	更新した内容
令和6年3月	木育拠点施設整備に伴う変更および時点更新、様式修正(6(2)⑦~⑨追加)