館山市公共施設　個別施設計画
〈道の駅グリーンファーム館山〉

令和６年２月

館山市

館山市公共施設　個別施設計画〈道の駅グリーンファーム館山〉

目次

第１章　計画の概要

1　計画策定の目的 ---------- 3
2　計画の背景と位置づけ ---------- 3
3　計画の期間 ---------- 4
4　計画の対象施設 ---------- 4

第２章　施設マネジメント

1　老朽化の現状 ---------- 5
2　対策の優先順位
「点検・修繕、改修、適正配置等の基本的な考え方」
---------- 7

第３章　基本方針

1　公共施設等総合管理計画の基本方針 ---------- 8

第４章　個別施設計画

≪施設方向性、対策内容と実施時期、概算費用≫
1　道の駅グリーンファーム館山 ---------- 9

第５章　計画の継続的運用方針等

1　維持管理の項目・手法等 ----------10
2　施設データの整備と活用 ----------10
3　推進体制について ----------11
4　計画の見直し等について ----------12
5　変更、改訂等履歴 ----------12

添付資料

館山市建築系公共施設カルテ

参考資料：関連計画等

第３次館山市行財政改革方針(H30.4 月)

館山市公共施設等総合管理計画（R4.12 月）

第１章　計画の概要

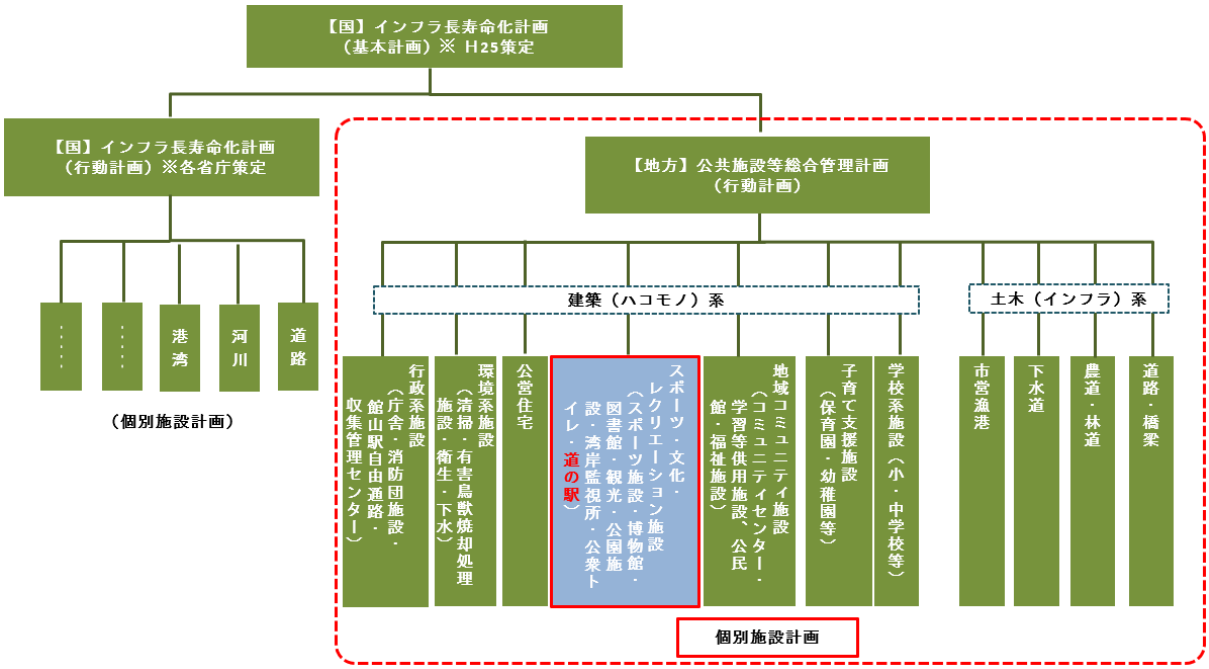
１　計画策定の目的

本計画は、平成 29 年 6 月に策定した「館山市公共施設等総合管理計画」を推進するため、建築系公共施設の劣化状況等を把握し、今後の施設方向性を定めることで、改修・更新費用の平準化や維持管理経費縮減、施設の再配置等に資することを目的としています。

２　計画の背景と位置づけ

公共施設等の老朽化が顕在化し社会問題となったことから、国は、平成 25 年に「新しく造ること」から「賢く使うこと」への転換を柱とした「インフラ長寿命化計画」を策定し、平成 26 年には、地方公共団体に対して人口予測なども踏まえた中長期的な視点による「公共施設総合管理計画」の策定を要請しました。

これを受け、本市では、平成 29 年 6 月に「館山市公共施設等総合管理計画」を策定し、個別施設ごとの具体的な対応方針を「個別施設計画」として定めることとしています。



（計画の位置づけ）

3　計画の期間

「令和 4 年度（2022）～令和 18 年度（2036)」の 15 年間とし、本書ではその第 1 期計画として令和 13 年（2031）までの工程を示すこととします。

（計画の見直しについては第 5 章 4 参照）

4　計画の対象施設

No.	施設名称	所在地
1	道の駅グリーンファーム館山	稲 274

第２章　施設マネジメント

１　老朽化の現状

≪簡易評価≫

施設名称	耐用年数	築年数	屋根屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	健全度
道の駅グリーンファーム館山	22	0	A	A	A	A	A	100

※築年数は令和６年２月１日時点の年数を記載しています。耐用年数超は赤字としています。

※学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）に準じて簡易調査及び評価を実施しています。

※調査項目・方法については、解説書に準じ、屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備とし、目視、ヒアリング等による調査となります。各調査項目において、A～D の簡易評価を行い、健全度を算出します。

※屋根には軒の出、庇を含みます。外壁にはサッシ類を含みます。電気設備・機械設備は配管類となります。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

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、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、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、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

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	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

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1　屋根・屋上	5.1
2　外壁	17.2
3　内部仕上げ	22.4
4　電気設備	8.0
5　機械設備	7.3
計	60

③健全度

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷　60

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいる ことを示す。

（右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例）

	評価		評価点		配分		
1　屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	＝	204
2　外壁	D	→	10	×	17.2	＝	172
3　内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	＝	1,680
4　電気設備	A	→	100	×	8.0	＝	800
5　機械設備	C	→	40	×	7.3	＝	292
					計		3,148
						÷	60
					健全度		52

（学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3 月）より抜粋）

2　対策の優先順位「点検・修繕、改修、適正配置等の基本的な考え方」

日常的に不具合箇所の把握に努め、劣化の度合いが小さいうちに対応することで、維持管理経費の縮減に努めます。

法定点検による指摘事項等については、速やかな是正に努めます。

指摘事項や各種調査結果等の是正に係る内容が、修繕や軽微な改修で対応できない場合、利用者の安心安全を第一に、必要に応じて施設の立入制限等を実施し、指定管理者及び関係課と調整のうえ、改めて修繕・改修の方向性について検討します。

日常点検等において、利用者に危害を及ぼすおそれや施設運営に支障をきたすおそれが明らかになった場合においても同様とします。

点検名称	頻度	根拠法令
防災設備点検	年２回	消防法、建築基準法
電気工作物点検	年６回	電気事業法
空調機定期点検	３年毎	フロン排出抑制法
簡易専用水道法定検査	年１回	水道法
し尿浄化槽維持管理	週１回	浄化槽法
し尿浄化槽清掃	年１回	浄化槽法
し尿浄化槽法定検査	年１回	浄化槽法

基本的な修繕や改修等の対策の優先順位は以下のとおりとします。

① 施設利用者の安全確保を図る整備
② 法定点検結果の対応
③ 施設運営に支障をきたす恐れのある設備等改修
④ 屋根・外壁等の漏水
⑤ 電気設備・機械設備の保守
⑥ その他通常の維持管理に関する修繕

定期的な修繕等を実施することにより、耐用年数以上の使用を目指します。

利用者の利便性向上を伴う改修、屋根、外壁等の安全対策や、施設運営上 重要な改修については、当計画に位置付けることとします。

第３章　基本方針

１　公共施設等総合管理計画の基本方針

公共施設の整備・管理に関する「基本方針」

一　公共施設の統廃合を実施する

◇ 国・県・民間施設など市内・郡内に所在する全ての施設の全体的な総量を考慮し「将来人口・利用実態・費用対効果・社会情勢（市民ニーズ）の変化」を踏まえ、『地区単位』又は『施設分類単位』にて、公共施設の統廃合を実施する

二　公共施設の機能複合化を実施する

◇ 単体的な公共施設の機能を見直し、施設機能の複合化を行い、利用率の向上を図り、地域コミュニティの活性化・子育て環境の充実・交流人口の増加などに資する「魅力ある公共施設」への転換を実施する

三　民間や地域（市民）活力を導入する

◇ これまで提供してきた公共施設における行政サービスは、「真に行政が主体として担うべき性質のものなのか」という視点に立ち、民間事業者や市民との協働により、施設の売却・譲渡又は運営権の委託等を実施する

※ 官民連携については、PPP／PFI など先進自治体の導入事例などの調査検討を行い、最適な手法・方策により推進する

（館山市公共施設等総合管理計画（R4.12 月）より抜粋）

〇個別施設計画の見方

計画期間

・施設方向性：「館山市公共施設等総合管理計画」を踏まえた今後の施設方向性を記載しています。（継続的に検討・協議等を行い、内容を変更する場合があります）

・対策内容　：施設方向性に基づく対策内容を記載しています。（内容や時期が変更となる場合があります）

・概算費用（千円）：対策内容に係る概算費用を記載しています。（随時、修正する場合があります）

施設名称		計画期間												備考
1	道の駅グリーンファーム館山	施設方向性（R4～R13）	⑦長寿命化											R5の供用開始から20年間、指定管理者による維持保全を実施。 日常点検・月次点検・専門家による年次点検等、複層的な点検実施により不具合を早期に発見・修繕することで、常に良好な状態を保つとともに、大規模修繕工事の実施周期延伸によるライフサイクルコストの縮減を目指す。 供用開始後35年間の長期修繕計画を策定。計画的修繕により予防保全を原則とした修繕コスト削減に取り組む。 ※目標使用年数50年
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用　計 （10年間）	
		対策内容	設計 整備	整備 供用開始 （R6.2～）	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕		
		概算費用（千円）	298,826	333,784	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	656,610	

第５章　計画の継続的運用方針等

１　維持管理の項目・手法等

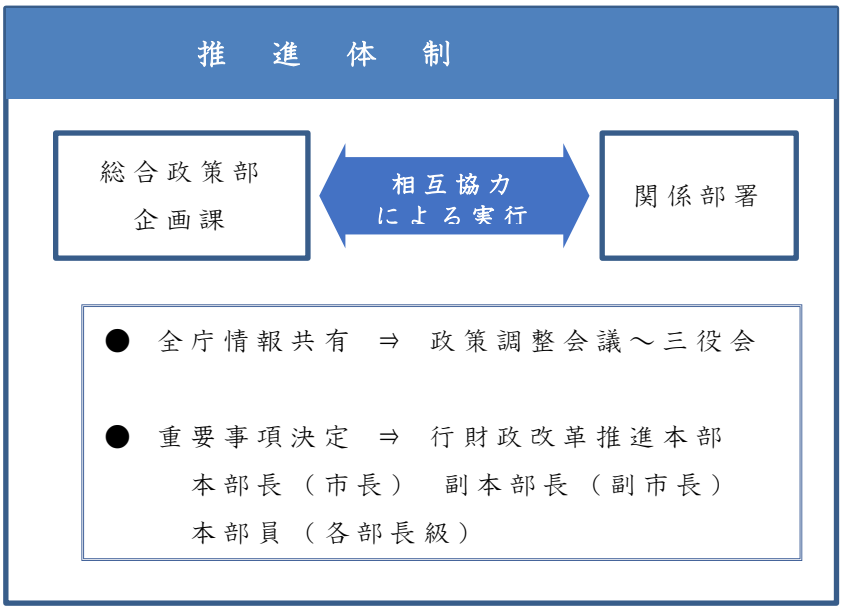
施設を適切に管理するために、修繕等の工事、法定点検だけではなく、日常的な点検を定期的に実施し、施設の維持管理水準の向上に努めます。劣化状況を常日頃より把握し、必要に応じて本計画に反映していきます。

点検種類	内容	頻度	担当者
日常点検	建築物や設備、工作物の状況把握、清掃等	定期的に実施	施設指定管理者
法定点検	法令等に基づく内容	各種周期に基づく	専門業者

２ 施設データの整備と活用

施設老朽化、財政状況、人口減少や利用者ニーズ等の変化に対応するため、施設の利用状況や点検状況、コスト、修繕履歴等について、把握することとします。

3 推進体制について



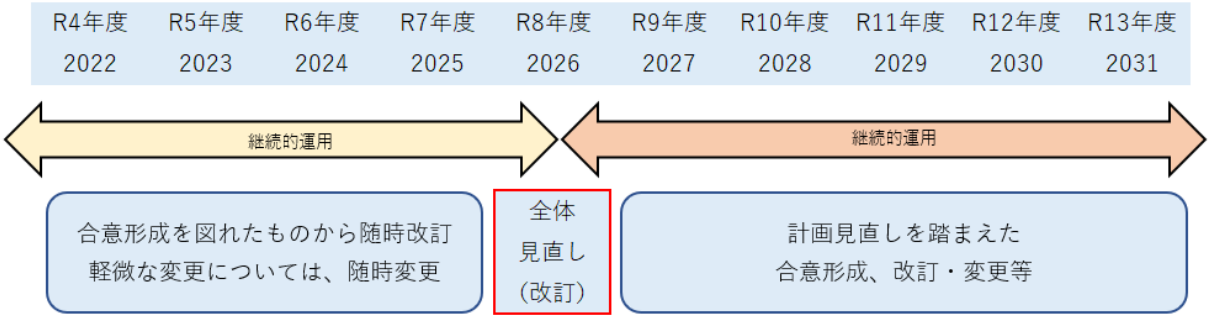
公共施設等総合管理計画において定めた推進体制に基づき、本計画を着実に推進していくため、維持管理や点検・施設利用データ等の把握を行う施設所管課（担当課）と計画の進捗管理を行う企画課が連携を図ります。

4　計画の見直し等について

≪計画見直しの実施時期等について≫

計画見直しの実施時期については、令和８年度（2026 年度）に全体見直しを行い、改訂を実施する予定です。

なお、改訂時期に関わらず、工程の変更や施設方向性に変更があった場合などは、随時反映することとし、次項に履歴を記録することとします。



5　変更、改訂等履歴

変更（改訂）等年月	内容	備考
令和６年２月	策定	―

館山市公共施設　個別施設計画
〈道の駅グリーンファーム館山〉

策定年月　　：令和６年２月

問い合わせ先　：館山市 経済観光部 食のまちづくり推進課
電話：0470-29-5385（直通）

道の駅グリーンファーム館山

○ 主 な 施 設 情 報

施設名称	道の駅グリーンファーム館山	担当課	食のまちづくり推進課	所在地	稲274
大分類	スポーツ・文化・レクリエーション施設	中分類	レクリエーション施設	小分類	道の駅

代表建築物	道の駅グリーンファーム館山	建築年月日	2024年1月31日	外観写真	
複合施設名称	ー	延床面積（各棟合計）	897.24 ㎡		
敷地面積	22,905 ㎡	土地所有者	市有地		
配置形態	単独				

地区名称	館野地区	地区人口（人）R3.4.1時点	3,436	中学校区	館山中学校	小学校区	館野小学校

根拠条例	館山市食のまちづくり拠点施設の設置及び管理に関する条例	主な維持管理経費の推移（千円）					
			R5年度	R6年度	R7年度	平均
運営形態	指定管理者	電気代	ー	ー	ー	ー
指定管理者名称	株式会社ロードサイドステーション館山	修繕料	ー	ー	ー	ー
指定管理期間	R6.2.1～R25.3.31	（備考）	R5年度はR6.2.1～R6.3.31の期間			

開館時間	月～日　9:00～17:00	来館者数の推移					
			R5年度	R6年度	R7年度	平均
休館日	なし	来館者数	ー	ー	ー	ー
		（備考）	R5年度はR6.2.1～R6.3.31の期間			

防災備蓄	指定避難所（初動 または 増設）			土砂災害区域		
	地震避難予定場所	津波避難予定場所	風水害避難予定場所	〔急傾斜地の崩壊〕	〔土石流〕	〔地滑り〕
ー	なし	なし	なし	区域外	区域外	区域外

○ 設 備 情 報

駐車台数	130台程度	車いすマーク駐車場	あり	出入口スロープ	あり	EV設置	ー（平屋建て）
水洗トイレ	あり	洋式トイレ	あり	多目的トイレ	あり	オストメイト	あり
再生可能エネルギー設備			なし				

赤ちゃんの駅	授乳	○	おむつ替え	○	お湯	ー	その他	ベビーチェア

○ 直 近 の 工 事 ：支 出 履 歴

年度	工事名称	費用（単位：円）	備考
該当なし			

備考：
※平成23年度から令和3年度の期間における直近の支出履歴（工事請負費）を掲載しています。
※工事請負費における10万円未満の支出、災害復旧費、施設修繕料や定期的なメンテナンスに係る費用は除いています。

○ 棟 情 報

棟名称	構造	延床面積（㎡）	階数	建築年	築年数	耐用年数	耐震基準	耐震改修	健全度
道の駅グリーンファーム館山	木造	835.84	地上１階	2023	0	22	新	－	100
道の駅グリーンファーム館山　自動車車庫	軽量鉄骨造	61.40	地上１階	2023	0	24	新	－	100
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

備考：
※築年数の赤字は、耐用年数超を示しています。
※健全度は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3月）」に基づき、部位毎に評価を行い、算出した数値となります。
※健全度40未満は赤字としています。
※物置・倉庫等の小規模の建物は除いています。