

館山市公共施設 個別施設計画  
〈都市公園〉

令和3年12月

館山市



# 館山市公共施設 個別施設計画〈都市公園〉

## 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≫	-----	9
--	------------------------	-------	---

- 1 沖ノ島公園
- 2 城山公園
- 3 船形公園
- 4 根岸公園
- 5 中村公園
- 6 北条中央公園

### 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 施設のデータ整備と活用	-----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(H29.6月)

# 第1章 計画の概要

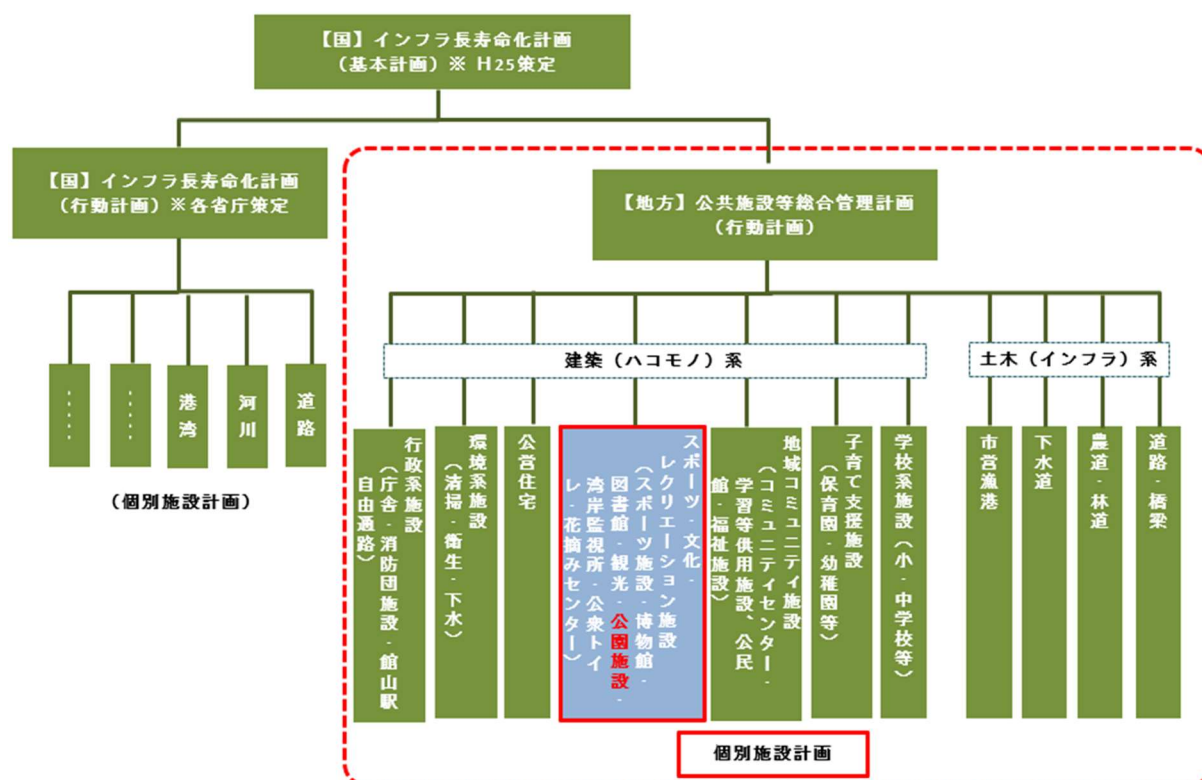
## 1 計画策定の目的

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 計画の期間について

---

「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3参照）

### 4 計画の対象施設

---

No.	施設名称	所在地
1	沖ノ島公園	館山 1563
2	城山公園	館山 362
3	船形公園	船形 1446
4	根岸公園	船形 297-68
5	中村公園	北条 2547-1
6	北条中央公園	北条 1500-1

## 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
沖ノ島公園〈公衆トイレ〉	15	15	—	C	D	D	A	—
城山公園〈管理事務所〉	24	31	A	B	B	B	B	77
〈茶室〉	22	31	B	B	B	B	B	75
〈孔雀鳥舎〉	25	52	C	B	D	—	—	—
〈孔雀園倉庫〉	31	30	C	B	B	—	—	—
〈孔雀園物置〉	15	41	C	B	C	—	—	—
〈倉庫詰所〉	15	44	B	B	C	C	—	—
〈電気室〉	34	33	A	B	B	B	—	—
〈売店（里見茶屋）〉	20	13	A	B	A	A	A	93
〈ポンプ室〉	34	34	A	B	B	B	D	69
〈児童公園トイレ〉	38	7	A	A	A	A	A	100
〈第一駐車場トイレ〉	38	35	—	B	B	B	B	—
〈山頂トイレ〉	38	35	—	B	B	B	B	—
船形公園〈公衆トイレ〉	34	45	C	B	C	—	C	—
根岸公園〈公衆トイレ〉	15	15	A	A	A	A	A	100
中村公園〈公衆トイレ〉	15	20	B	B	B	B	D	67
北条中央公園〈公衆トイレ〉	38	31	B	C	B	B	C	61

※築年数は令和3年4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】

評価	基準
良好 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)
劣化 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】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
劣化 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

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

※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」

都市公園については指定管理者による維持管理を行っていることから、都市公園内の遊具を含めた建築物及び構造物について、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、必要に応じて建築物等の立入制限等を実施し、関係者及び地元地区と調整のうえ、改めてそ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	対象施設	頻度	根拠法令
電気工作物点検	城山公園	年6回	電気事業法 年次1回・隔月6回
防災設備点検	城山公園	年2回	消防法
簡易専用水道管理状況検査	城山公園	年1回	水道法
し尿浄化槽維持管理	城山公園 根岸公園	年6回	浄化槽法 検査1回・点検3~6回
(公園遊具定期点検)	各都市公園遊具	年1回	都市公園における遊具の 安全確保に関する指針
(赤山地下壕安全確認調査)	宮城公園 本公園には建築物はないため第4章記載なし	5年1回	—

次に該当する建築物については、そのあり方を検討し、優先的に対策を行います。

- ① 簡易評価による健全度が低い建築物
- ② 旧耐震基準の建築物
- ③ 耐用年数を大幅に超過している建築物

耐用年数未満の建築物（小規模施設）については、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すものとします。

なお、公園施設全体に係る重要な改修や、遊具を含む構造物更新などの詳細については、公園長寿命化計画に位置づけることを検討します。

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（H29.6月）より抜粋）

## 第4章 個別施設計画

○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」を踏まえた今後の公園内建築物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。なお、括弧書きは構造物に関するものです。（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	沖ノ島公園 公衆トイレ他	施設方向性 (R4~R13)	⑤用途廃止 (解体・売却)											太陽光機器の劣化により、し尿の分解処理が行えず、汲み取り等の維持管理に年100万円程度の支出があること、老朽化が著しいこと、また周辺環境の保全を図ることを関係団体に説明し、解体をR7年度に実施したものを。	
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用計 (10年間)		
		対策内容	修繕	修繕	修繕	トイレ解体 (2,989) 修繕 (40)	-	-	-	-	-	-			
		概算費用 (千円)	0	0	0	3,029	-	-	-	-	-	-			3,029
2	城山公園 公衆トイレ他	施設方向性 (R4~R13)	③長寿命化											ポンプ室内の揚水ポンプ等が故障したため、山頂のトイレ等に給水が行えず、早急な更新が必要なことから揚水ポンプと制御盤をR4年度に更新。孔雀鳥舎は現在サル飼養施設の一部となっているため、日常点検を行いながら適切に維持し、サルの飼養施設として活用していく。老朽化した孔雀園倉庫等については撤去を含め検討する。  (指定管理期間：令和11年11月30日まで) ※目標使用年数(目安)「耐用年数+30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	揚水ポンプ更新 (7,073) 木製複合遊具更新 (11,418) 修繕 (737)	修繕	修繕	日本庭園門改修 (1,892) パーゴラ整備 (1,694) 修繕 (926)	梅園四阿解体 (2,000) 修繕 (500)	茶室修繕 (2,000) 修繕 (500)	孔雀鳥舎改修 (3,500) 修繕 (500)	売店修繕 (2,000) 修繕 (500)	電気設備改修 (20,000) 修繕 (500)	修繕 (500)			
		概算費用 (千円)	19,228	1,333	1,596	4,512	2,500	2,500	4,000	2,500	20,500	500			59,169
3	船形公園 公衆トイレ他	施設方向性 (R4~R13)	⑦集約化 (解体)											トイレについては昭和51年建設の汲み取り式であり、状況について改めて把握を行ったところ、公園利用者のトイレ利用はほとんどない状況であったため、地元区長に説明を行い、解体をR5年度に実施。  (指定管理期間：令和11年11月30日まで)	
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用計 (10年間)		
		対策内容	あり方検討 修繕	トイレ解体 (792) 修繕	-	-	-	-	-	-	-	-			-
		概算費用 (千円)	0	792	-	-	-	-	-	-	-	-			-
4	根岸公園 公衆トイレ他	施設方向性 (R4~R13)	⑦集約化 (建替)											根岸公園については、都市計画道路船形バイパスの一部用地であり、道路整備に伴い公園とトイレが分断されるため、既存トイレを解体し、公園内に新たにトイレの整備を行う。 ※船形公園トイレとの集約化により延床面積の縮減を図る。整備予定のトイレ延床面積は約15㎡とする。 船形公園トイレ 延床面積6.55㎡(解体済) 根岸公園既存トイレ 延床面積14.08㎡  (指定管理期間：令和11年11月30日まで)	
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用計 (10年間)		
		対策内容	あり方検討 修繕	修繕	修繕	複合遊具設置 (4,347) プランコ更新 (1,122) 修繕	修繕	修繕	修繕	トイレ設計 (5,000) 修繕 (50)	トイレ建替 (20,000) 修繕 (50)	駐車場整備 (10,000) 修繕 (50)			
		概算費用 (千円)	0	0	55	5,469	50	50	50	5,050	20,050	10,050			40,824
5	中村公園 公衆トイレ他	施設方向性 (R4~R13)	②維持保全 (維持修繕)											既存遊具は、使用頻度をみながら、劣化状況に合わせて、撤去も含めた在り方を検討する。  (指定管理期間：令和11年11月30日まで)	
		実施年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	費用計 (10年間)		
		対策内容	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	パーゴラ改修 (2,000) 修繕 (50)	門改修 (2,000) 修繕 (50)			
		概算費用 (千円)	0	39	0	0	50	50	50	50	2,050	2,050			4,339
6	北条中央公園 公衆トイレ他	施設方向性 (R4~R13)	③長寿命化											トイレ等の給水設備に漏水が発生したためR4年度に更新。 ローラースケート場については利用頻度が少ないため今後の在り方を検討していく。  (指定管理期間：令和11年11月30日まで) ※目標使用年数(目安)「耐用年数+30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	給水管更新 (3,630) 修繕 (990)	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	電気設備更新 (5,000) 修繕 (300)	修繕	修繕			
		概算費用 (千円)	4,620	295	99	497	300	300	300	5,300	300	300			12,311

## 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。

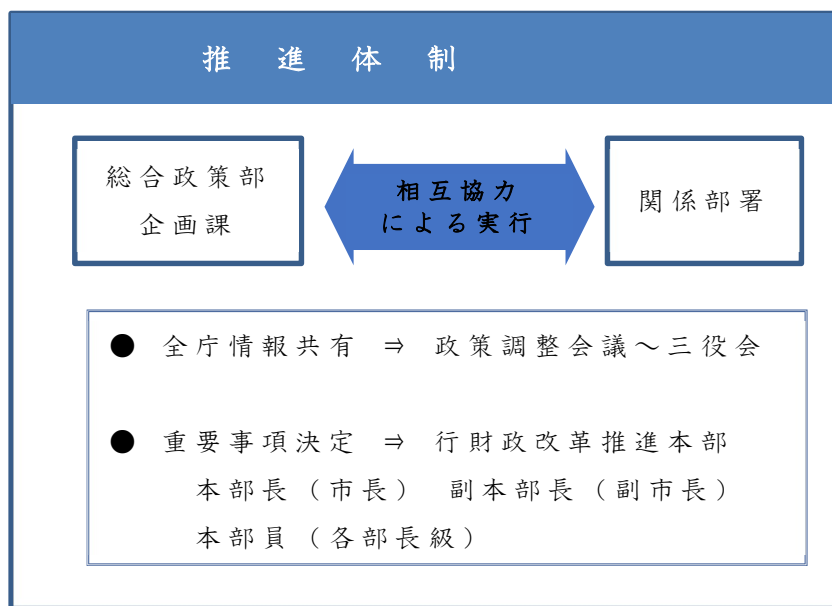
点検種類	内容	頻度	担当者
日常点検	建築物や設備、工作物 の状況把握、清掃等	定期的実施	施設所管課担当者
法定点検	法令等に基づく内容	各種周期に基づく	専門業者

### 2 施設データの整備と活用

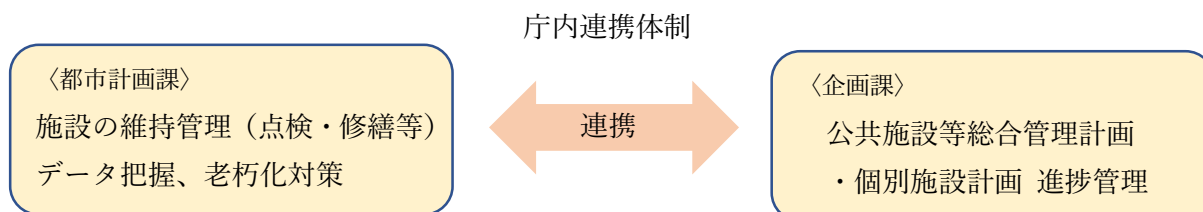
---

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、計画期間の5年目となる令和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3年12月	策定	—
令和4年9月	一部修正（城山公園ポンプ室設備改修の実施時期等変更）	—
令和4年11月	一部修正（北条中央公園の老朽化の現状等修正）	—
令和5年6月	一部修正（施設方向性の修正、字句修正等）	—
令和8年2月	一部修正（年次計画の対策内容及び実施年度等の変更）	

館山市公共施設 個別施設計画  
〈都市公園〉

策定年月 : 令和3年12月

問い合わせ先 : 館山市 建設環境部 都市計画課

電話 : 0470-22-3610

(直通)