各務原市鵜沼宿町屋館、鵜沼宿脇本陣、宇留摩庵 個別施設計画

令和3年３月
（令和7年4月一部改訂）
各務原市
（観光交流課）

目次

１　個別施設計画の背景・目的等
（１）背景と目的
（２）個別施設計画の位置付け
（３）計画期間

２　施設の今後の方針と改修等の優先順位付け
（１）今後の方針
（２）改修等の優先順位付け
（３）目標使用年数

３　個別施設計画推進に向けた取組み

４　施設の現況

５　長寿命化の対策内容と実施時期、対策費用

1　個別施設計画の背景・目的等

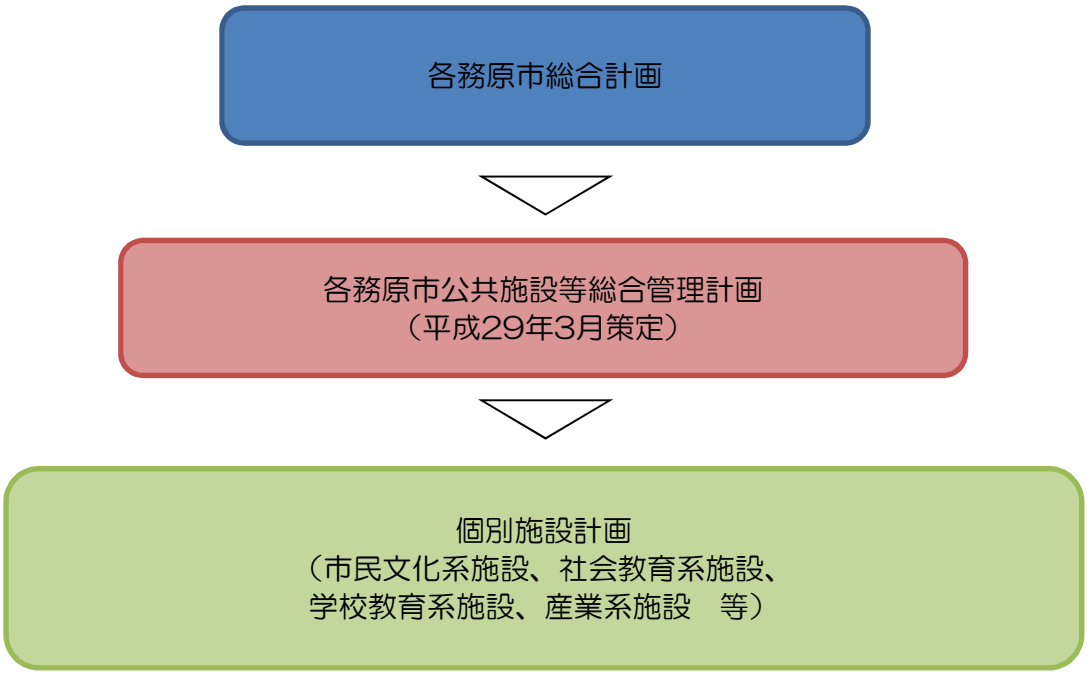
（1）背景と目的

本市では、高度経済成長期以降の人口増加や行政需要の拡大を背景に、昭和40年代半ばから昭和60年代にかけ、様々な公共建築物やインフラ資産が集中的に整備されてきました。今後は急速に人口減少や高齢化が進行するだけでなく、これらの公共施設等の老朽化も進み、これから一斉に大規模改修や更新の時期を迎えることになります。

このような背景のもと、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定め、中期的な取組の方向性を明らかにするとともに、市民の安全・安心を確保し、維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るための計画として、平成28年度に「各務原市公共施設等総合管理計画」を策定しました。この総合管理計画を着実に推進するために、各施設の特性や維持管理・更新等に係る取組状況を踏まえ、具体的な対応方針を定める本計画を策定しました。

（2）個別施設計画の位置付け

個別施設計画は、「各務原市公共施設等総合管理計画」の下位計画として位置づけられ、総合管理計画に記載された施設の具体的な計画となります。また、総合管理計画は市の最上位の計画である「各務原市総合計画」の下位計画として位置づけられています。



（3）計画期間

社会情勢の変化や政策動向等によって、公共施設を取り巻く環境や施設の経年劣化、疲労等の状態が時々刻々と変化するため、計画期間は10年間としますが、点検結果その他の状況を踏まえ、適宜計画を見直します。また、施設を維持していくためには、より長期的な視点が不可欠であるため、40年間の費用を算出しています。

２　施設の今後の方針と改修等の優先順位付け

（１）今後の方針

公共施設管理総合計画の施設類別に応じた基本方針を示しており、本計画においてもその考え方に基づき、今後の施設運営を図っていきます。（公共施設等総合管理計画P35～P42参照）

施設の更新の際には、機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去等の必要な対策について今後、積極的に検討していく必要があります。

（２）改修等の優先順位付け

施設の実態を踏まえ、施設利用者の安全確保を最優先とし、施設の劣化・損傷が著しい施設から優先的に改修、更新していきます。

（3）目標使用年数

施設の目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考にして、以下のように設定します（表1、2参照）。

〇木造・・・50年

木造の施設は、延命工事が容易でなく延命ができない、あるいは延命工事をしたとしても、長期の延命は望めない可能性もあるため、早めに更新を行うことを視野に入れ、「建築物の耐久計画に関する考え方」における目標耐用年数の範囲の最小値を採用し、50年とします。

ただし、目標使用年数に関わらず、日常の点検結果や老朽化の進行状況等を踏まえ、必要に応じて躯体調査を実施するなどして、更新時期を判断することとします。

表１．建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別 ＼ 用途	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造・れんが造	木造
			重量鉄骨		軽量鉄骨		
	高品質の場合	普通品質の場合	高品質の場合	普通品質の場合			
学校官庁	Y_O100 以上	Y_O60 以上	Y_O100 以上	Y_O60 以上	Y_O40 以上	Y_O60 以上	Y_O60 以上
住宅事務所病院	Y_O100 以上	Y_O60 以上	Y_O100 以上	Y_O60 以上	Y_O40 以上	Y_O60 以上	Y_O40 以上
店舗旅館ホテル	Y_O100 以上	Y_O60 以上	Y_O100 以上	Y_O60 以上	Y_O40 以上	Y_O60 以上	Y_O40 以上
工場	Y_O40 以上	Y_O25 以上	Y_O40 以上	Y_O25 以上	Y_O25 以上	Y_O25 以上	Y_O25 以上

Y_O〇〇：目標となる耐用年数をある範囲で示した時の「級」を表す。

表２．目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数 ＼ 級	代表値	範囲			下限値
Y_O100	100年	80	～	120年	80年
Y_O60	60年	50	～	80年	50年
Y_O40	40年	30	～	50年	30年
Y_O25	25年	20	～	30年	20年

３　個別施設計画推進に向けた取組み

〇関係所管課との連携

公共施設マネジメントは施設所管課が単独でできるものではないため、施設の複合化・集約化などの議論や施設点検結果に基づく対策への助言など、庁内で横断的な連携を図り、計画の推進に向けて取り組んでいきます。

〇点検体制の構築

施設の適切な管理を推進するため、日常的な管理・点検のほか、法定点検を確実に実施するとともに、これらの点検から得られた各種点検結果のデータを整理し、施設情報の蓄積を積極的に行っていくこととします。

〇進捗管理の徹底

本計画の進捗確認のため、施設ごとの状態や計画に基づく実施状況を継続的に把握することとします。また、対策の進捗状況を踏まえ、計画期間内であっても、社会情勢や政策動向等、市民のニーズの変化に対応し、適宜、計画内容の見直しを行います。見直しの際には、本市の最上位計画である総合計画や上位計画である総合管理計画との整合性を確保した上で適切に行うこととします。

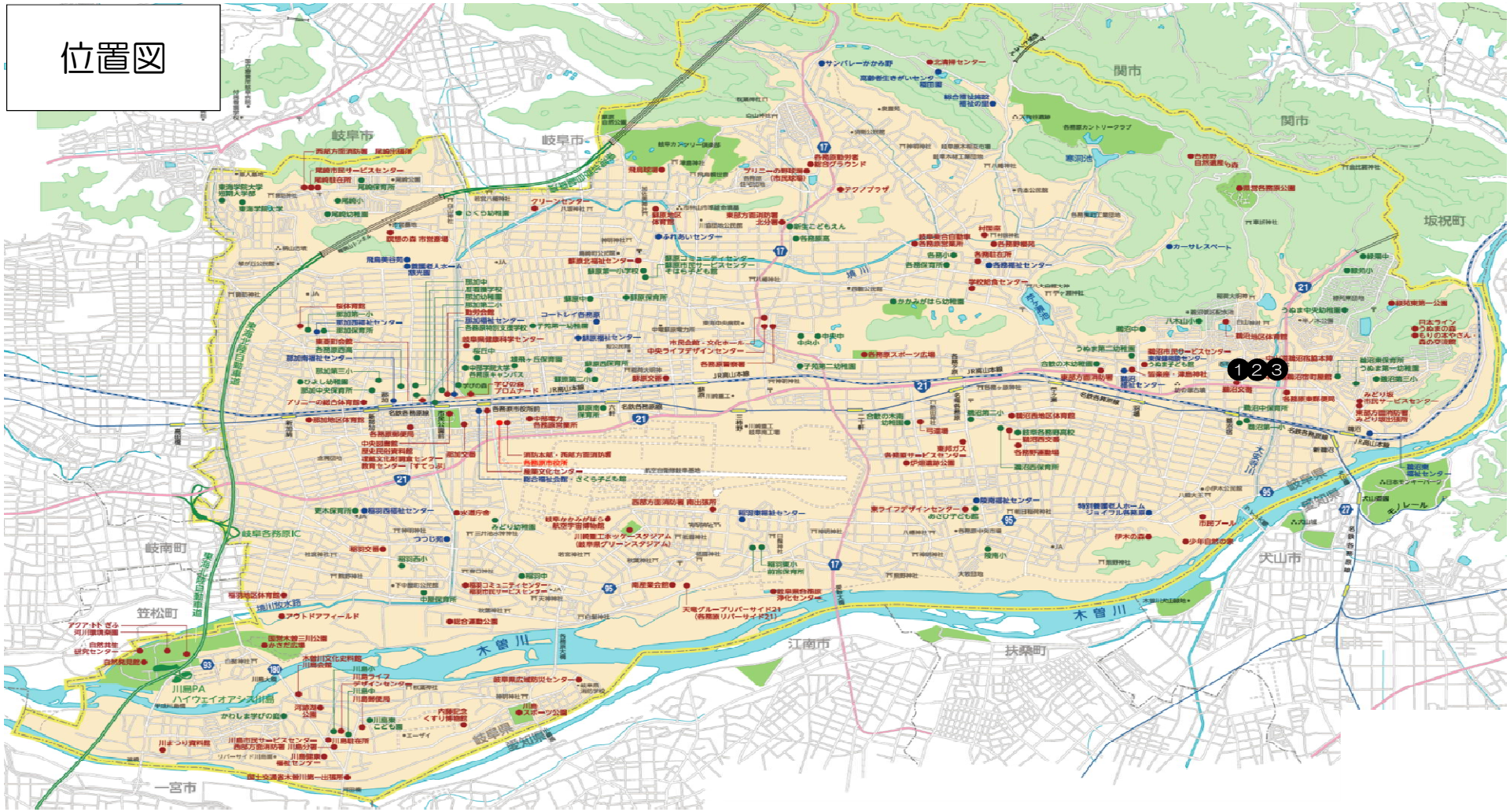
４　対象施設の現況

対象施設
（大分類：スポーツ・レクリエーション系施設、中分類：レクリエーション・観光施設）
（NO.1 鵜沼宿町屋館のうち、附属棟は、大分類：行政系施設、中分類：庁舎等）
（NO.2鵜沼宿脇本陣のうち、脇本陣トイレは、大分類：その他、中分類：その他）

No.	施設名称	所在地	建築年度（西暦）	延床面積（㎡）	構造※1	所管課
1	鵜沼宿町屋館	鵜沼西町1丁目116番地3	不明（2008改築）	460.62	W	観光交流課
2	鵜沼宿脇本陣	鵜沼西町1丁目137番地	2010	314.09	W	観光交流課
3	宇留摩庵	鵜沼西町1丁目118番地	1930	179.64	W	観光交流課
計				954.35		

※1　構造　W：木造

位置図


岐阜市
関市
坂祝町
岐南町
笠松町
一宮市
江南市
扶桑町
犬山市
岐阜各務原IC
川島PA
ハイウェイオアシス川島
木曽川
岐阜県
愛知県
1
2
3

基準日：令和2年4月1日

【施設状況シート】

施設番号	1

施設名称	鵜沼宿町屋館
所在地	鵜沼西町1丁目116番地3
施設所管課	観光交流課
施設類型（大分類）	スポーツ・レクリエーション系施設
施設類型(中分類）	レクリエーション・観光施設
建築年度（西暦）	不明
延床面積（㎡）	460.62
構造	W造

【施設構成】

名称	構成数	名称	構成数
和室	10	多目的トイレ	1
土間	2	男子トイレ	1
事務室	1	女子トイレ	1
倉庫（2階）	1	男女兼用トイレ	1
来館者休憩室	1	手洗い場	1
給湯室	1		

	施設内訳　（　）内は構造	建築年度（西暦）	延床面積（㎡）
1	主屋（W造）	2008（改築）	257.55
2	附属棟（W造）	2008（改築）	140.17
3	水屋棟（W造）	2008（改築）	附属棟に付帯
4	離れ（W造）	2008（改築）	62.90

現状把握

1　施設の概要

各務原市中山道鵜沼宿町屋館・脇本陣条例に基づき設置

開館時間		休館日等
火～日・祝日	9:00～17:00	月曜日（祝日の場合はその翌日）、祝日の翌日（土・日・祝日の場合はその翌日）、年末年始

2　運営主体、管理方法等

運営主体：市
常駐職員：2人、会計年度任用職員：2人

3　利用状況

＜施設利用者の推移＞（単位：人）

開館当初	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
10,266	10,743	9,142	9,152	9,088	8,604	8,831	6,597

＜施設利用料収入の推移＞（単位：千円）

開館当初	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
0	28	11	9	6	8	11	17

鵜沼宿町屋館としての開館は平成20年度。
施設利用料収入は和室の貸し出しによる収入。
平成20年度は施設使用料収入はなく、平成25年度は脇本陣使用料との合算。

4　課題（利用実態・特徴、利用者からの要望、施設の問題点、今後の利用見込み等）

・主屋は市指定文化財であり、展示スペースは文化財課のスマートミュージアムに位置付けられており、企画展等を行っている。
・附属棟は市指定文化財であり、事務室として利用、水屋棟は職員及び来館者用のお手洗いの他、給湯室として利用している。
・離れも市指定文化財であり、会議室等として一般向けの貸館施設として利用している。
・古い木造建築物であるため、木材腐食等の劣化や塗装落ちが著しく、長寿命化のためには、定期的な塗装による劣化予防、保守点検や修繕を行う必要がある。
・開館当初は真新しさから施設利用者が多かったが、次第に利用者が減少している。

【公共施設等現地調査結果整理表 】

調査日　令和元年7月30日

設備名	建築年度（西暦）	前回維持更新等年度（西暦）	前回維持更新等からの経過年数（年）	状況等
床	不明	2008	11	床板の一部に虫食いがある。
附属棟・外壁塗装	不明	2008	11	木板部分に劣化が見られる
水屋棟・外壁塗装	不明	2008	11	木板部分に劣化が見られる
離れ・外壁塗装	不明	2008	11	木板部分に劣化が見られる
離れ・床	不明	2008	11	床板に劣化が見られる。ささくれている部分あり
その他（木製雨戸）	不明	2008	11	部材の経年劣化が見られる。

基準日：令和2年4月1日

【施設状況シート】

施設番号	2

施設名称	鵜沼宿脇本陣
所在地	鵜沼西町1丁目137番地
施設所管課	観光交流課
施設類型（大分類）	スポーツ・レクリエーション系施設
施設類型(中分類)	レクリエーション・観光施設
建築年度（西暦）	2010
延床面積（㎡）	314.09
構造	W造

【施設構成】

名称	構成数	名称	構成数
和室	10	男子トイレ	1
板間	3	女子トイレ	1
土間	1		
湯殿	3		
雪隠	4		
多目的トイレ	1		

	施設内訳　（ ）内は構造	建築年度（西暦）	延床面積（㎡）
1	脇本陣（W造）	2010	286.79
2	脇本陣トイレ（W造）	2010	27.30

現状把握

1　施設の概要

各務原市中山道鵜沼宿町屋館・脇本陣条例に基づき設置

開館時間		休館日等
火～日・祝日	9:00～17:00	月曜日（祝日の場合はその翌日）、祝日の翌日（土・日・祝日の場合はその翌日）、年末年始

2　運営主体、管理方法等

運営主体：市
常駐職員：2人、会計年度任用職員：2人

3　利用状況

＜施設利用者の推移＞（単位：人）

建築当初	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
10,766	11,947	8,203	11,222	11,375	10,355	8,724	6,472

＜施設利用料収入の推移＞（単位：千円）

建築当初	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
11	28	109	35	27	63	85	32

施設利用料収入は和室、土間の貸し出しによる収入。
建築当初（平成22年度）、平成25年度の施設利用料収入は町屋館使用料との合算額。

4　課題（利用実態・特徴、利用者からの要望、施設の問題点、今後の利用見込み等）

・貸館施設となっており、絵画、写真等の展示や音楽会等で利用されている。
・木造建築物であるため、木材腐食等の劣化や塗装落ちが著しく、長寿命化のためには、定期的な塗装による劣化予防、保守点検や修繕を行う必要がある。

【公共施設等現地調査結果整理表 】

調査日　令和元年7月30日

設備名	建築年度（西暦）	前回維持更新等年度（西暦）	前回維持更新等からの経過年数（年）	状況等
外壁塗装	2010	2010	9	木板に反り及び劣化が見られる
その他（木製手すり）	2010	2010	9	破損箇所がある
トイレ・外壁塗装	2010	2010	9	木板部分に劣化が見られる

基準日：令和2年4月1日

【施設状況シート】

施設番号	3

施設名称	宇留摩庵
所在地	鵜沼西町1丁目118番地
施設所管課	観光交流課
施設類型（大分類）	スポーツ・レクリエーション系施設
施設類型(中分類)	レクリエーション・観光施設
建築年度（西暦）	1930
延床面積（㎡）	179.64
構造	W造

現状把握

1 施設の概要

宇留摩庵　一服茶屋　花の木（飲食店）

2 運営主体、管理方法等

施設・設備等の維持管理：市（貸主）
営業：花の木（借主）

3 利用状況

施設利用者、施設稼働率、利用料収入等の利用状況は、民間（飲食店）へ賃貸しているため不明。

4 課題（利用実態・特徴、利用者からの要望、施設の問題点、今後の利用見込み等）

・所管は観光交流課（町屋館）だが、飲食店として賃貸している。修繕費等の予算は町屋館が計上。（平成30年度までは都市計画課の所管）

【公共施設等現地調査結果整理表 】

調査日　令和元年7月30日

設備名	建築年度（西暦）	前回維持更新等年度（西暦）	前回維持更新等からの経過年数（年）	状況等
外壁塗装	1930	2010	9	木板部分に劣化が見られる
玄関引き戸	1930	2010	9	浸水した痕跡あり

５　長寿命化の対策内容と実施時期、対策費用

対策費用算出にあたっての前提条件

- 修繕や改修を実施することによって、建物の長寿命化を図っていきますが、「２施設の今後の方針と改修等の優先順位付け　（３）目標使用年数」で設定した目標使用年数が経過した時点で、更新（建替え）をすることとして費用を算出しています。
- 更新（建替え）予定年度から遡って5年間は、施設や設備の改修を行わないこととします。
- 主要構造部（屋根、壁など）の改修及び主な設備（空調、給排水衛生設備など）の改修について、それぞれ改修単価及び耐用年数を設定し、概算工事費を算出しています。
- 各部位や各設備の改修単価は、実勢価格や過去の工事履歴等を参考に設定していますが、工事実施前には施設の詳細な調査等が必要であり、算出した対策費用と異なる場合があります。
- 各部位や各設備の耐用年数は、下表を標準としています。ただし、対策費用の平準化や改修時期の調整等により、これによらない場合があります。

種別	耐用年数	種別	耐用年数
屋上防水（塩ビ）	20年	外壁(塗装・建具シーリング含む)	15年
屋根（塗装）	7年	屋根(フッ素樹脂ガリバリウム鋼板)	20年
屋根（瓦）	20年	門扉、塀、囲い	20年
空調（個別式）	15年	空調（中央式）	20年
火災警報設備	15年	給排水衛生設備	25年
受変電設備	25年	自家発電設備	25年
中央監視設備	15年	受水槽・高架水槽設備	15年
昇降設備	30年	手摺	20年
自動ドア	12年		

- 概算工事費には、工事費のほか設計委託料、監理委託料を含みます。
- 維持補修費用（施設を維持するために要する例年の修繕料）や保守点検費用（設備等を正常な状態に保つために要する定期点検費用）は、１施設あたり1,000千円以上の場合のみ計上します。
- 施設自体を維持するための費用以外の業務委託料（指定管理料、清掃、除草等）は計上していません。
- 施設毎の長寿命化に係る対策内容と実施時期、費用は次頁以降のとおりです。ただし、対策の実施時期、内容は財政状況や政策動向等によって変更する可能性があります。

【対策費用算定表】(総括表)

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	221,581千円	5,540千円

(単位:千円)

	建築年度(西暦)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
鵜沼宿町屋館	2008			250	5,953			15,600	8,000	12,000										1,500			3,600		2,000			12,000	8,000	12,000					1,500			3,600				86,003
鵜沼宿脇本陣	2010	2,640		473	280		3,000			8,050		32,000	4,000									5,640			4,050					4,000		32,000	4,000				3,000			4,050		107,183
宇留摩庵	1930		345							1,350	12,000														1,350						12,000									1,350		28,395
合　　計		2,640	345	723	6,233	0	3,000	15,600	8,000	21,400	12,000	32,000	4,000	0	0	0	0	0	0	1,500	0	5,640	3,600	0	7,400	0	0	12,000	8,000	16,000	12,000	32,000	4,000	0	1,500	0	3,000	3,600	0	5,400	0	221,581

【対策費用算定表】

施　設　番　号	1
施　　設　　名	鵜沼宿町屋館
担　当　部　課	産業活力部観光交流課

建築年度	不明
構造	木造瓦葺き
法定耐用年数	ー
目標使用年数	ー

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	86,003千円	2,150千円

（単位：千円）

	耐用年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
町屋館屋根（瓦）	20									12,000																				12,000													24,000
町屋館外壁（塗装）	15							1,350															1,350															1,350				4,050
附属棟屋根（瓦）	20								8,000																			8,000													16,000
附属棟外壁（塗装）	15				521			900															900															900				3,221
水屋棟屋根（瓦）	20							4,000																				4,000													8,000
水屋棟外壁（塗装）	15							450															450															450				1,350
離れ屋根（瓦）	20							8,000																				8,000													16,000
離れ外壁（塗装）	15							900															900															900				2,700
門扉、塀、囲い	20			250	5,269																				2,000																	7,519
火災警報設備	15				163															1,500																	1,500						3,163
合　　計		0	0	250	5,953	0	0	15,600	8,000	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	3,600	0	2,000	0	0	12,000	8,000	12,000	0	0	0	0	1,500	0	0	3,600	0	0	0	86,003

【対策費用算定表】

施　設　番　号	2
施　　設　　名	鵜沼宿脇本陣
担　当　部　課	産業活力部観光交流課

建築年度	2010
構造	木造瓦葺き
法定耐用年数	24年(2034)
目標使用年数	50年(2060)

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	107,183千円	2,680千円

（単位：千円）

	耐用年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
脇本陣屋根(瓦)	20											32,000																				32,000										64,000
脇本陣外壁(塗装)	15									3,600															3,600															3,600		10,800
脇本陣トイレ屋根(瓦	20												4,000																			4,000										8,000
脇本陣トイレ外壁(塗装)	15									450															450															450		1,350
門扉、塀、囲い	20			473						4,000																				4,000												8,473
手摺り	20	2,640																				2,640																					5,280
火災警報設備	15				280		3,000															3,000															3,000						9,280
合　　計		2,640	0	473	280	0	3,000	0	0	8,050	0	32,000	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	5,640	0	0	4,050	0	0	0	0	4,000	0	32,000	4,000	0	0	0	3,000	0	0	4,050	0	107,183

【対策費用算定表】

施　設　番　号	3
施　　設　　名	宇留摩庵
担　当　部　課	産業活力部観光交流課

建築年度	1930
構造	木造瓦葺き
法定耐用年数	ー
目標使用年数	ー

計画期間	計画期間中に要する費用	1年あたり費用
40年	28,395千円	710千円

（単位：千円）

	耐用年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	合計
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	
屋根（瓦）	20		345								12,000																				12,000												24,345
外壁（塗装）	15									1,350															1,350															1,350		4,050
合　　計		0	345	0	0	0	0	0	0	1,350	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	0	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	28,395