

身延湯の杜 ライフサイクルコスト（LCC）概算整理表

1. 基本情報

施設名 株式会社ヘルシースパサンロード 身延湯の杜

所在地 山梨県南巨摩郡身延町上之平 1917-3

供用開始 令和 5 年 4 月

事業期間 令和 3 年 7 月 15 日～令和 20 年 3 月 31 日

構造 鉄筋コンクリート造 2 階建て

2. 目的

本資料は、指定管理期間における施設の維持管理及び設備更新に係るライフサイクルコスト（LCC）について概算整理を行い、今後の施設保全及び更新計画、予算確保の基礎資料とすることを目的とする。

3. 前提条件

- ・ 本資料は現時点で把握している設備情報及び施工実績資料に基づく概算整理である。
- ・ 設備更新時期及び費用は、劣化状況、法定点検結果、使用状況及び物価変動等により変動する。
- ・ 設備台帳及び更新履歴が十分整備されていない設備については、一般的な耐用年数及び類似温浴施設の実績を参考としている。
- ・ 本試算は主要設備を対象とした概算であり、全設備の更新費用を網羅するものではない。
- ・ 初期立上げ期間における軽微な不具合対応費及び通常保守費を含む。

4. LCC 区分

短期	消耗品交換、小規模修繕、計装機器更新、初期対応
中期	主要設備更新、大規模修繕
長期	建築外皮及びインフラ設備更新
潜在リスク	未把握設備及び追加更新費用

5. ライフサイクルコスト整理

(1) 短期（令和 5 年度～令和 9 年度）

日常的な維持管理及び初期不具合対応を中心とした期間。

対象設備	内容	更新周期	想定費用
薬注装置	薬注ポンプ・注入設備	1～5 年	10～50 万円/年
循環ポンプ補機	軸受・シール交換	3～5 年	10～50 万円/年
計装機器	センサー・流量計更新	約 5 年	10～50 万円/年
ろ材・フィルター	消耗品交換	随時	20～80 万円/年
小規模修繕	漏水・電装品補修等	随時	30～100 万円/年

短期合計（概算）

約 800 万～2,000 万円(突発修繕を含む)

(2) 中期（令和 10 年度～令和 14 年度）

主要設備更新が集中する可能性のある期間。

対象設備	内容	更新周期	想定費用
ボイラー設備	熱源設備更新	10～15 年	1,800～2,500 万円
ろ過設備	ろ過機・制御設備更新	10～15 年	1,300～1,800 万円
循環ポンプ	本体更新	7～10 年	150～300 万円
給湯設備	熱交換器・貯湯設備更新	10～15 年	700～1,000 万円
空調設備	PAC・マルチ更新	10～15 年	600～900 万円
受変電設備	高圧受電設備更新	15～20 年	800～1,200 万円

※温浴施設特有の高負荷運転環境により、更新時期が前後する可能性がある。

■補足（更新集中の考え方）

中期期間において、以下の設備更新が集中する可能性がある。

令和 11 年前後：熱源（ボイラー）系統

令和 12 年前後：ろ過・循環系統

令和 13 年前後：空調系統

ただし、実際の更新時期は設備状態・点検結果等により変動する

（3）長期（令和 15 年度～令和 19 年度）

建築躯体・外皮及び付帯設備の更新・修繕期間。

対象設備	内容	更新周期	想定費用
屋根防水	全面改修	15～20 年	300～800 万円
外壁シーリング	打替・補修	10～15 年	300～700 万円
受水槽	更新・補修	15～20 年	100～300 万円
給排水配管	部分更新	15～25 年	300～1,000 万円
浴室内装	部分改修	15 年前後	200～600 万円

6. 潜在的更新リスク

以下設備については台帳整備途上のため個別積算を実施していない。

- ・分電盤・制御盤内部機器
- ・機械室付帯設備
- ・温浴設備特殊配管

類似施設事例では、主要設備更新費に対して 20～30%程度の追加費用が発生する可能性がある。

7. LCC 総括

区分	概算費用
短期（R5～R9）	800 万～2,000 万円
中期（R10～R14）	5,350 万～8,400 万円
長期（R15～R19）	1,200 万～3,400 万円
潜在リスク	1,400 万～3,500 万円

事業期間総額（概算）

約 9,050 万～1 億 7,300 万円

8. 総括

本施設は温浴施設であり、ボイラー設備、ろ過設備、給湯設備等の機械設備への依存度が高く、供用期間中に主要設備の更新需要が発生することが想定される。

特に中期期間（令和 10 年度以降）においては、初期導入設備の経年変化及び高負荷運転環境の影響により、複数設備の更新が重なる可能性があるため計画的な修繕及び予算確保が重要となる。

本資料は現時点で把握可能な情報に基づく概算整理であり、施設保全計画及び指定管理期間における長期修繕計画の基礎資料として活用するものである。

本資料は予算要求及び修繕計画検討のための基礎資料として整理した概算であり、個別の契約・見積額を示すものではない。