

産業観光系施設 個別施設計画

令和3年3月

令和4年3月改訂

下諏訪町

目 次

1	背景と目的	
(1)	背景	1
(2)	目的	1
(3)	計画の位置づけ	1
(4)	計画期間	2
(5)	対象施設	3
2	施設の実態	
(1)	施設の設置状況（根拠、設備等）	4
(2)	施設の利用状況	5
(3)	施設の収支状況	6
(4)	施設の建物状況	7
3	施設管理・整備に関する基本的な方針	
(1)	施設の保有量・配置計画等の方針	8
(2)	長寿命化等の基本的な方針	8
(3)	維持管理等の基本的な方針	8
4	施設評価の実施	
(1)	施設評価の方法	9
(2)	施設評価の結果	11
5	長寿命化等の実施計画	
(1)	劣化状況調査の実施	14
(2)	施設の今後の方向性（優先順位）	16
(3)	実施計画におけるコストの見通し	17
(4)	フォローアップ	17

1 背景と目的

(1) 背景

全国の地方公共団体では、拡大する行政需要や住民ニーズの高まりにより、昭和40年代から多くの公共施設を建設・整備してきましたが、その集中整備された公共施設が近年、大規模改修や建替えの時期を迎え、老朽化対策等に多額の費用が必要になると考えられており、下諏訪町においても他自治体と同様に課題となっています。

下諏訪町では、このような課題に対応するため、「第6次下諏訪町総合計画」及びこれを行財政的視点から補完する「下諏訪町行財政経営プラン」（ともに平成18年度～平成27年度）を策定し、計画的な財源確保と実施事業を定め、プランに沿って保育園の統廃合、南小学校改築事業、赤砂崎公園防災公園化事業、庁舎耐震改修事業などの大型事業を順次実施してきました。引き続き計画的に公共事業を進めるため、「第7次下諏訪町総合計画」及び「第2次下諏訪町行財政経営プラン」（平成28年度～令和7年度）を策定し、10年ごとに将来の財政負担の軽減を考慮した取り組みを進めています。

しかしながら、今後の公共施設の適切な維持管理・更新を計画するうえで、施設の長寿命化・更新コストのみではなく、公共施設の維持管理コストなどを含めたトータルコストを中長期的な視点で縮減・平準化を図る取り組みが必要とされています。

また、施設の整備にあたっては、単に劣化した建築物や設備を原状回復するだけでなく、必要な機能や性能を現在求められる水準まで引き上げ、安心・安全な施設環境の確保、利用環境の質的向上、地域コミュニティの拠点形成を目指すことも求められています。

(2) 目的

「下諏訪町産業観光系施設の個別施設計画（以下「本計画」という。）」は、前述の背景を踏まえ、施設を総合的観点で捉えるため、点検・診断によって得られた各施設の状態のほか、維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等を鑑みることで、施設のあり方を検証し、今後の取扱いについて、具体的な方針を定めることにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、安心・安全で暮らしやすいまちづくりを実現するため、本計画を策定します。

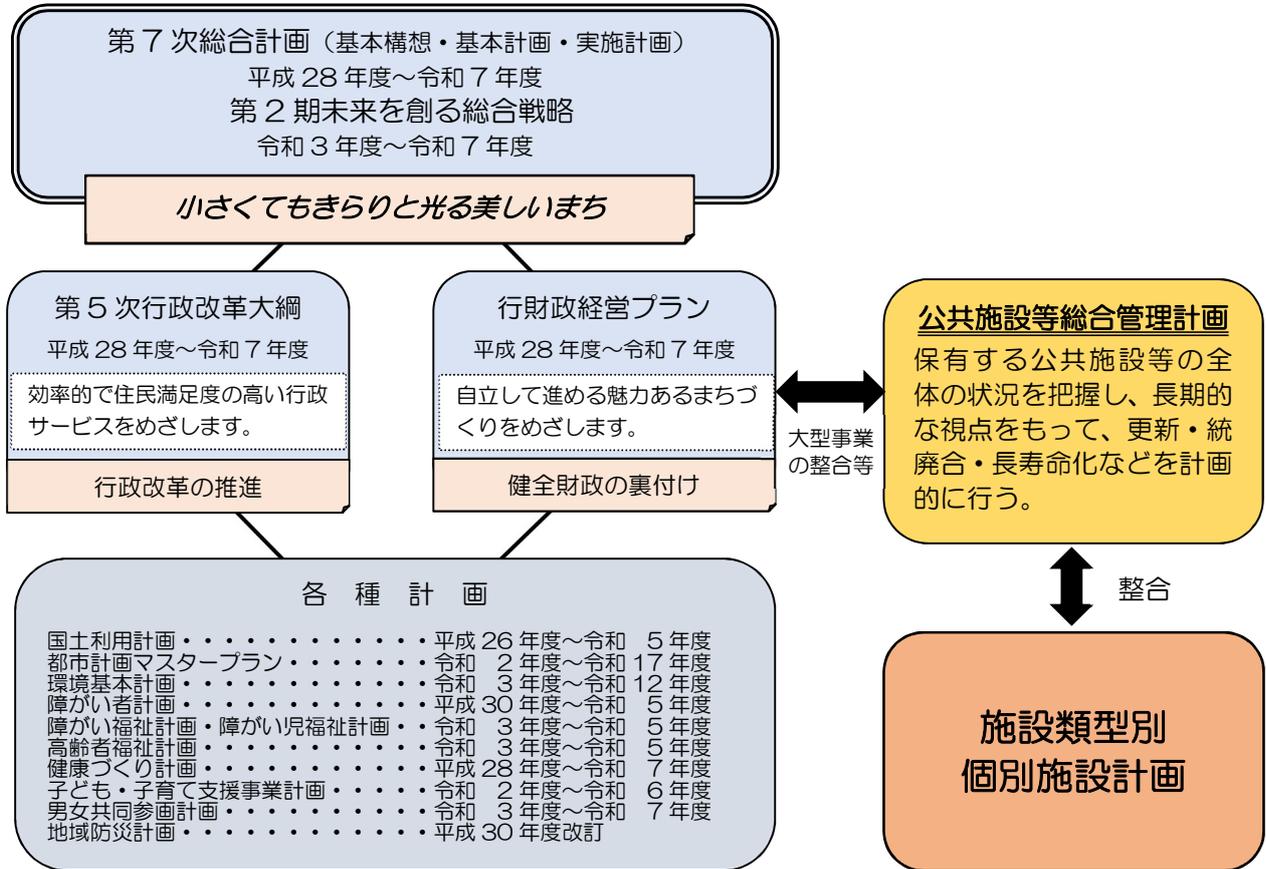
(3) 計画の位置づけ

国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化計画」を平成25年11月に策定するとともに、これに基づき、総務省から地方公共団体に対し、「公共施設総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、下諏訪町では、「下諏訪町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）を平成29年3月に策定しました。

本計画は、公共施設等の管理に関する上位計画として位置付ける総合管理計画に基づき、施設の用途等で分類した施設類型別に策定します。

また、町の最上位計画である「第7次下諏訪町総合計画」及び「第2次行財政経営プラン」のほか、「第5次下諏訪町行政改革大綱」などの各種計画と整合するものとします。

【図1 各種計画との関係性】



(4) 計画期間

本計画は、各種上位計画との整合を図るため、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、計画見直し以降の計画期間は、10年間とします。施設の老朽化状況や利用状況等の実態を継続的に把握していくものとします。ただし、各種上位計画等との整合を図るため、5年ごとに見直しするものとします。

また、この期間内でも人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、必要に応じて計画を見直すものとします。

【図2 計画期間イメージ】



(5) 対象施設

本計画における対象施設は、以下のとおりとします。

【表1 対象施設一覧】

施設名	所在地	開設年月日	延床面積 (㎡)	施設構成
八島ビジターセンターあざみ館	10618番地	H8.4.1	198.67	1階：事務室、物販スペース、展示室 2階：研修室
八島公衆便所	10618番地	H4.12.15	52.92	男子：小便器6基、大便器2基（和式）、女子：大便器6基（和式）、障がい者用：大便器1基（洋式）
八島高原簡易配水施設	10618番地	1978年以前	58.64	ポンプ室、受水槽（6t）
八島高原キャンプ場	10618番地	H7.6.30	53.55	管理棟、炊事場
しもすわ昔館おいでや	3289番地	H9.2.28	1296.77	【時計工房儀象堂】1階：受付、時計工房、ショップ、喫茶、足湯 2階：展示室、シアター 3階：工房、事務室
おんばしら館よいさ	168番地1	H28.3.31	414.81	おんばしら館よいさ：ホール、シアタールーム、体験室、展示室2室 屋台塔：屋台、倉庫、回廊 お祭り広場：模擬御柱の展示、噴水、四阿
ものづくり支援センターしもすわ	4611番地32	H15.3.25	255.38	1階：会議室1、倉庫（建物内）、倉庫（建物外） 2階：事務室、会議室2
しごと創生拠点施設ホシメバ	社7001番地	H30.11.1	4962.56	寄宿舍（入居スペース、シェアワークスペース、共同キッチン・トイレ） その他施設（事務所・作業所、体育館、車庫・倉庫、寮室、倉庫兼スロープ、所長宅）
結婚新生活支援施設	社7001番地	R1.11.30	303.00	共同住宅（3DK×4世帯）、駐車場、駐輪場
駅前交流情報拠点施設	5500番地3	R2.3.17	102.47	交流スペース、キッチン

2 施設の実態

(1) 施設の設置状況（根拠、設備等）

【表2 対象施設の設置根拠・目的】

施設名	設置根拠 (法令)	設置根拠 (条例)	設置目的
八島ビジターセンターあざみ館	地方自治法	八島ビジターセンターあざみ館条例、施行規則	国の文化財である八島ヶ原湿原を説明した館内展示や、四季折々の映像での情報提供及び観光案内
八島公衆便所	地方自治法		八島高原を訪れた観光客に利用してもらうため
八島高原簡易配水施設	地方自治法		周辺施設（奥霧ヶ峰高原荘、八島山荘、あざみ館、八島公衆便所）への水の供給
八島高原キャンプ場	地方自治法		学習や観光のために八島高原でのキャンプを提供するために整備
しもすわ今昔館おいでや	地方自治法	下諏訪町観光施設に関する条例、施行規則	時計及び黒曜石の博物館、下諏訪町の観光の拠点として設置
おんばしら館よいさ	地方自治法	下諏訪町おんばしら館条例	御柱祭を発信する春宮周辺のまち歩き観光施設
ものづくり支援センターしもすわ			町内企業の新規受注獲得、マッチングや販路拡大等の支援による工業の活性化を図る
しごと創生拠点施設ホシメバ	地方自治法	下諏訪町しごと創生拠点施設設置条例、下諏訪町起業創業支援等住宅管理規則	町内に本拠地を置いて起業創業をしようとする者・事業を行う事業主等を支援するための施設
結婚新生活支援施設	地方自治法	下諏訪町結婚新生活支援施設設置条例、下諏訪町結婚新生活支援住宅管理規則	結婚により町内で新たに生活を営む者を支援する住宅
駅前交流情報拠点施設	地方自治法	下諏訪町結婚新生活支援施設設置条例、下諏訪町結婚新生活支援住宅管理規則	地域住民等との交流促進及び地域情報の収集と発信の充実を図る施設

【表3 対象施設の設備等】

施設名	駐車場 (台)	防災拠点	収容 人数	防災 備蓄 用品	自家 発電 設備	冷暖 房	入浴 設備	調理 設備	AED	土砂災害	浸水想定
八島ビジターセンターあざみ館	100	指定避難所	40	○	×	×	×	○	○		
八島公衆便所	100			×	×	×	×	×	×		
八島高原簡易配水施設				×	×	×	×	×	×		
八島高原キャンプ場	10			×	×	×	×	×	×		
しもすわ今昔館おいでや	10	指定避難所	340	○	○	○	×	×	○	警戒区域	
おんばしら館よいさ	-	指定避難所	80	○	×	○	×	○	○		5.0m超
ものづくり支援センターしもすわ	5			×	×	○	×	○	×		3.0~ 5.0m
しごと創生拠点施設ホシメバ	30	指定避難場所	3000	×	×	×	×	○	×		
結婚新生活支援施設	10			×	×	×	○	○	×	警戒区域	
駅前交流情報拠点施設	1			×	×	○	×	○	×		3.0~ 5.0m

産業観光系施設については、観光案内や観光拠点となる施設のほか、地域コミュニティの充実や移住定住、起業・創業、商工業などの支援に資する施設など多岐に渡ります。

なかでも、八島ビジターセンターあざみ館やしもすわ今昔館おいでや、おんばしら館よいさの3施設は、指定避難所として防災拠点の側面も持ち合わせており、緊急時に必要な設備を有していることも特徴としています。一部避難所については土砂災害警戒区域、浸水想定範囲に位置しています。

(2) 施設の利用状況

【表4 施設別の利用状況】

施設名	利用対象者	利用状況				複合化 状況	
		項目	29年度	30年度	R1年度		3カ年平均
八島ビジターセンターあざみ館	観光客	延べ利用者(人)	34,290	39,900	37,888	37,359	無
八島公衆便所	観光客						無
八島高原簡易配水施設							無
八島高原キャンプ場	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
しもすわ今昔館おいでや	観光客	延べ利用者(人)	11,570	11,616	8,841	10,676	無
おんばしら館よいさ	個人及び観光事業者(ツアー)等	延べ利用者(人)	16,357	16,932	16,226	16,505	無
ものづくり支援センターしもすわ	町内企業及び商工会議所会員企業	延べ利用者(人)	802	822	563	729	無
しごと創生拠点施設ホシメバ	個人、団体及び法人	延べ利用者(人)		4	8	4	無
結婚新生活支援施設	入居者	延べ利用者(人)	—	4	11	8	無
駅前交流情報拠点施設		延べ利用者(人)					無

産業観光系施設の利用状況として、主なものは観光客としての来館者数の推移となります。八島ヶ原湿原に隣接する八島ビジターセンターあざみ館は冬季閉鎖となるものの、4月下旬～11月中旬のシーズン期間中は、年度によってばらつきはあるものの、毎年40,000人弱の観光客が訪れ、あざみ館のほかにトイレなどの施設を休憩目的で利用されています。

下諏訪今昔館おいでやおんばしら館よいさは、諏訪大社下社周辺のまち歩き観光とともに利用されており、利用者は横ばいであるものの、ツアー等の企画や修学旅行、企業の研修など多方面からの利用があります。なお、しもすわ今昔館おいでやは令和元年度に改修のため一時休館したため、減少となっています。

しごと創生拠点施設ホシメバ及び結婚新生活支援施設は移住定住者や新婚世帯の居住を目的としていることから、利用者としては、居住者数の推移を示しており、平成30年度の供用開始から増加傾向にあり、結婚新生活支援施設は満床となっています。

駅前交流情報拠点施設は令和2年度より供用開始しており、地域住民やイベント等で一定の利用がされていますので、今後の状況に注視していきます。

(3) 施設の収支状況

【表5 対象施設の収支状況】

施設名	歳出総額（千円）				歳入総額（千円）			
	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均
八島ビジターセンターあざみ館	894	493	880	756	0	0	0	0
八島公衆便所	3,304	6,874	67,044	25,741	0	0	65,043	21,681
八島高原簡易配水施設	341	366	1,928	878	0	0	0	0
八島高原キャンプ場	7	7	7	7	0	0	0	0
しもすわ今昔館おいでや	105,635	18,327	8,651	44,204	98,354	0	0	32,785
おんばしら館よいさ	17,094	9,669	9,078	11,947	5,831	6,111	5,494	5,812
ものづくり支援センターしもすわ	10,500	10,209	10,134	10,281	0	0	0	0
しごと創生拠点施設ホシスメバ	88	4,658	9,819	4,855	0	211	1,480	564
結婚新生活支援施設		9,561	41	4,801		126	1,637	882
駅前交流情報拠点施設			1,386	1,386			0	0

産業観光系施設の主な歳出は、電気代や上下水道料の光熱水費のほか、各種設備等の保守点検費用が主なものになります。また各年度で歳出総額が大きくなっているものは、施設の改修等を実施しているものとなります。

八島ヶ原湿原に隣接する各施設は、前述のとおり休憩所としても目的が主な施設であるため、入館料等の使用料収入はなく、必要最低限の経費で維持管理をおこなっています。

しもすわ今昔館おいでや及びおんばしら館よいさについては、収支が経常的にマイナスになっていることから、施設を活用したイベントの展開や展示物の更新、物販などを見直すことでソフト面の改善を検討する必要があります。

ものづくり支援センターしもすわについては、町内企業の経営支援という公共性の面から利用するにあたり無料となっています。歳出は、センターの各種事業を展開する専門の工業コーディネーターの人件費と施設の維持管理費となっています。

しごと創生拠点施設ホシスメバ及び結婚新生活支援施設は町内で起業・創業を目的としている方や新婚世帯の入居者からの賃料と電気料の負担金が収入となっています。歳出に関しては、施設整備に係る費用のほか、ホシスメバで実施するイベントやワークショップ等の施設の周知や入居者（起業・創業を計画している方）、これから入居を検討している方のスキルアップ等に係るものが主となっており、施設整備に関してもその方達と共同実施するなど有効な施設活用がされています。

(4) 施設の建物状況

【表6 対象施設の建物状況】

施設名	建物名	建築年	構造主体	階数		耐用年数		延床面積 (㎡)	耐震情報		
				地上	地下	経過	法定		基準	診断	補強
八島ビジターセンターあざみ館	八島ビジターセンターあざみ館	1995年	木造	2		24	24	198.67	新基準	-	-
八島公衆便所	八島公衆便所	1992年	木造	1		27	15	52.92	新基準	-	-
八島高原簡易配水施設	八島高原簡易配水施設	1991年	鉄筋コンクリート造	1		28	38	58.64	旧基準	×	×
八島高原キャンプ場	八島高原キャンプ場管理棟	1994年	木造	1		25	17	41.40	新基準	-	-
八島高原キャンプ場	野営場(釜場)	1995年	木造	1		24	17	12.15	新基準	-	-
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館	1997年	鉄筋コンクリート造	3		23	50	1,260.77	新基準	-	-
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館おいでや水運儀象台	1997年	木造	3		23	15	36.00	新基準	-	-
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館(増築部)	1997年	鉄筋コンクリート	3		23	38	418.09	新基準	-	-
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館 機械室	2018年	木造	1		2	15	6.62	新基準	-	-
おんばしら館よいさ	おんばしら館よいさ	2016年	木造	1		4	24	414.81	新基準	-	-
産業振興センター	産業振興センター	2003年	鉄骨造	2		17	38	255.38	新基準	-	-
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 事務所・作業所	1966年	鉄筋コンクリート造	1		54	38	1,743.38	旧基準	○	×
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 体育館	1966年	鉄骨造	1		54	34	685.00	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 車庫・倉庫	1966年	鉄骨造	1		54	31	112.50	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 車庫(大型車)	1966年	鉄骨造	1		54	31	97.34	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 倉庫(ごみ置場)	1966年	コンクリートブロック造	1		54	34	9.28	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 所長宿舍	1990年	鉄筋コンクリート造	1		30	47	69.76	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 寮室	1995年	鉄筋コンクリート・鉄骨造	2		25	47	2,203.80	新基準	-	-
しごと創生拠点施設ホシメバ	旧岩災リハビリテーション施設 倉庫兼スロープ	1995年	鉄筋コンクリート造	1		25	38	41.50	旧基準	×	×
結婚新生活支援施設	結婚新生活支援施設	1995年	鉄筋コンクリート造	2		25	47	303.00	新基準	-	-
駅前交流情報拠点施設	駅前交流情報拠点施設	1956年	木造	2		63	24	102.47	旧基準	×	×

産業観光系施設については、比較的新しい施設があるものの、建築から20年程度経過する施設の割合が多く、木造建築物も多いことから、早い時期での更新が必要であり、更新時期が重複することも懸念されます。

またしごと創生拠点施設ホシメバを含めた半数以上の建物が建築から50年以上経過しており、現在の耐震基準を満たしておらず、現状未使用の状況となっていることから、今後の施設のあり方を検討する必要があります。

駅前交流情報拠点施設は令和元年度に内部改修を実施し、供用開始していますが、建築年も古く、耐震基準を満たしていないため、今後引き続き改修方針を検討していく必要があります。

3 施設整備・管理に関する基本的な方針

(1) 施設の保有量・配置計画等の方針

産業観光系施設については、特色あるまちづくりを推進するために多様な施設を保有しており、事業内容等が重複する施設が少ないことから、施設機能及び配置計画としては、現在の状況を維持しつつ、未使用となっている建物を中心に保有量の縮小を進めていきます。

また、現状維持、長寿命化の方針として改修等を実施していく施設についても、維持管理に係る費用が大きくなっている施設も存在することから、運営状況等の見直しを図り、収支改善及びコストダウンを検討していく必要があります。

(2) 長寿命化等の基本的な方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）では、「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされています。

本計画は、このことを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80年を目標供用期間として設定します。また長寿命化が困難であると判断された建築物（改築）については、原則60年を目標供用期間とした対応を行うこととします。

(3) 維持管理等の方針

下諏訪町では、本計画の対象としている施設について、施設評価表の作成及び更新（年1回）を実施しており、これを活用して施設の運営状況等にかかる実態を把握していきます。

また施設の保守点検は、施設担当者による日常点検に加え、法定点検や指定管理者などによる点検により、適正な施設の維持管理に努めていきます。

4 施設評価の実施

(1) 施設評価の方法

① 施設評価の評価指標

本計画における施設評価は、施設の持つ「ソフト指標（財務・供給）」と「ハード指標（品質等）」の視点から評価を行います。ソフト指標、ハード指標それぞれの評価項目は次のとおりです。

【表7】評価指標の内容

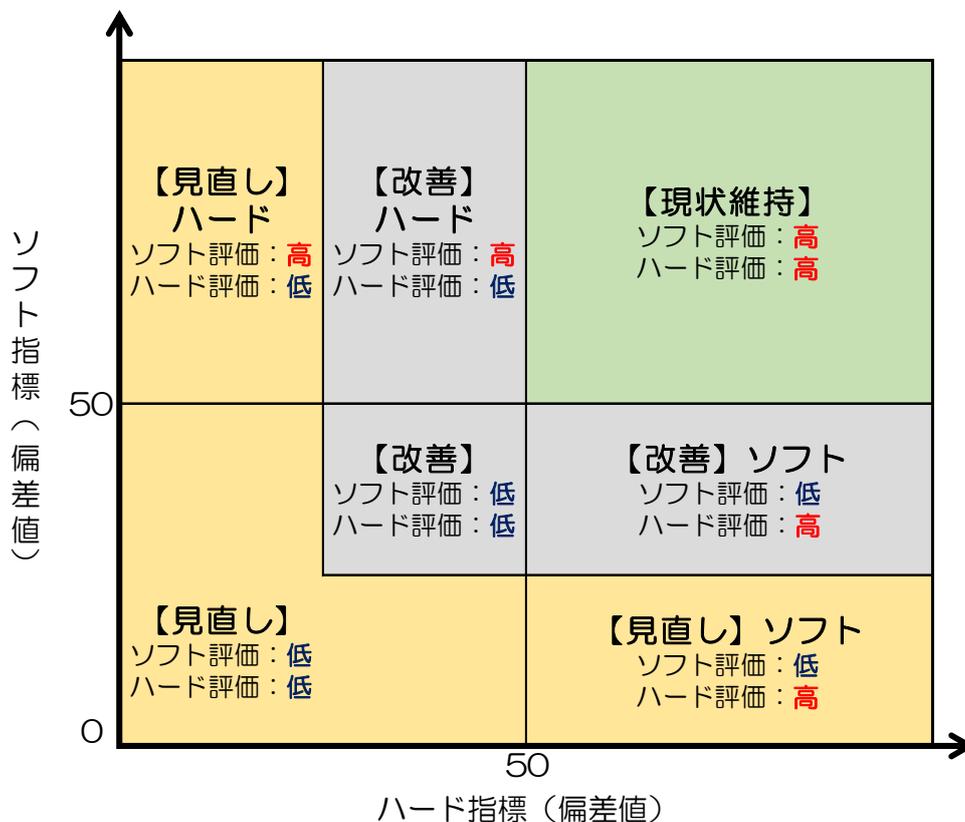
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性 施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	施設の安全性
		・出入口、廊下、階段、昇降機、便所などの施設によって必要な バリアフリー化の状況や省エネルギーなどの環境配慮の状況	施設の快適性 (利便性)

② 評価指標の算出方法

ソフト指標、ハード指標とも複数の指標や視点があるため、統一的に評価できるように施設類型ごとに偏差値化を行い、ソフト指標においては、それぞれの指標を偏差値化したものから平均偏差値を算定します。（なお、ソフト指標のうち供給（サービス）については、施設の設置目的により評価項目の設定が困難となるものもあるため、一部対象外とします。）ハード指標については、それぞれの指標を点数化したうえで、その合計点を全施設対象として偏差値化を行います。

ソフト指標、ハード指標の偏差値からポートフォリオにより7つの評価判定に分類し、4つの象限に区分し、各施設における今後の取組みの方向性を示します。

【図3】ポートフォリオによる施設評価結果イメージ



【表8】ポートフォリオで分類された評価判定

評価判定		象限	今後の方向性	考え方
現状維持		現状維持	当面継続 長寿命化	当面は現状維持・継続利用を基本とし、積極的な維持管理を検討する。
改善	ソフト	建物維持	当面継続 長寿命化 転用	費用対効果など施設の必要性・有効性の評価が低い。施設の利用向上やコスト低減等のソフト面改善を検討する。
	ハード	機能維持	長寿命化 建替え	施設性能の評価が低い。施設の修繕や改修等のハード面改善を検討する。
		廃止等検討	長寿命化 転用・建替え 統合・廃止	費用対効果・施設性能ともに改善が必要。施設の運用及び更新計画について抜本的な検討のほか、施設の除却及び統廃合も含めて検討する。
見直し	ソフト	建物維持	当面継続 転用 譲渡・売却	費用対効果など施設の必要性・有効性の評価が極めて低い。建物の維持を基本とし、用途変更などにより有効活用を検討する。
	ハード	機能維持	長寿命化 建替え 統合・廃止	施設性能の評価が極めて低い。施設の大規模改修や建替え、廃止に向けた見直しをする。
		廃止等検討	譲渡・売却 統合・廃止	費用対効果・施設性能ともにきわめて評価が低い。施設の廃止を基本として、除却や売却について検討する。

(2) 施設評価の結果

「(1) 施設評価の方法」により評価した結果は、次のとおりです。

【表9】ソフト指標による評価結果

施設名	施設評価（ソフト）							平均 偏差値	順位
	サービス		コスト		評価指標				
	利用数/㎡	偏差値	千円/㎡	偏差値	評価点	偏差値			
八島ビジターセンターあざみ館	188.0	70.0	△ 3.8	56.4	58.3	48.1	58.2	4	
八島公衆便所			△ 76.7	25.1	71.7	56.9	41.0	109	
八島高原簡易配水施設			△ 15.0	51.6	61.7	50.3	51.0	54	
八島高原キャンプ場			△ 0.1	57.9	21.7	24.1	41.0	110	
しもすわ今昔館おいでや	8.2	45.7	△ 8.8	54.2	64.2	52.0	50.6	60	
おんばしら館よいさ	39.8	50.0	△ 14.8	51.7	74.2	58.5	53.4	22	
産業振興センター	2.9	45.0	△ 40.3	40.8	56.7	47.0	44.3	99	
しごと創生拠点施設ホシメバ	0.0	44.6	△ 0.9	57.6	75.0	59.1	53.8	19	
結婚新生活支援施設	0.0	44.6	△ 12.9	52.5	63.3	51.4	49.5	68	
駅前交流情報拠点施設			△ 13.5	52.2	65.0	52.5	52.4	31	

【表10】ハード指標による評価結果

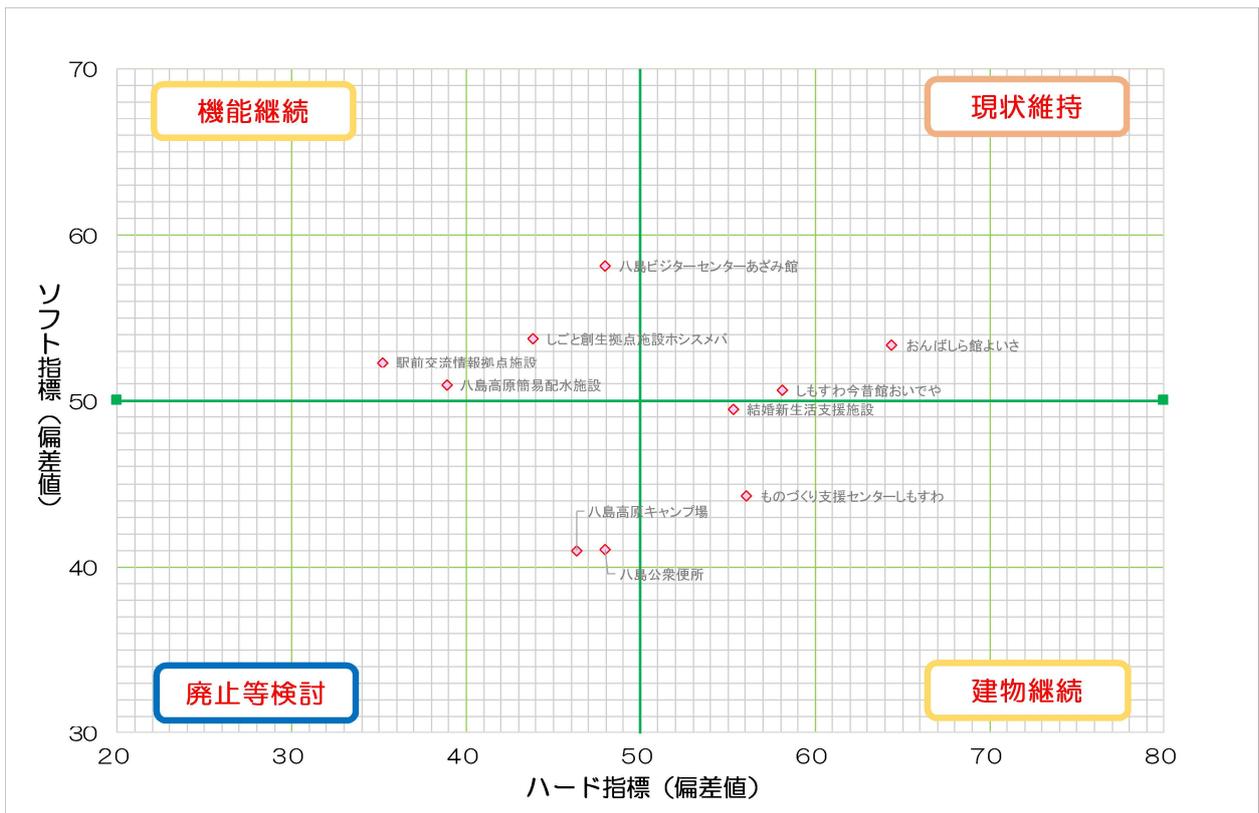
(建物別)

建物名	延床面積	耐震状況		老朽化状況		バリア フリー等	合計	全体 偏差値	順位	類型別 偏差値	順位
		点数	点数	築年数比率	健全度						
八島ビジターセンターあざみ館	198.67	20.0	20.0	15.0	2.0	57.0	48.0	132	50.8	94	
八島公衆便所	52.92	20.0	4.0	30.0	3.0	57.0	48.0	133	50.8	95	
八島高原簡易配水施設	58.64	0.0	25.3	12.0	0.0	37.3	38.9	167	42.4	145	
八島高原キャンプ場管理棟	41.4	20.0	10.6	22.5	0.0	53.1	46.2	144	49.2	110	
野営場（釜場）	12.15	20.0	11.8	22.5	0.0	54.3	46.7	141	49.7	103	
しもすわ今昔館	1260.77	20.0	30.8	22.5	8.0	81.3	59.2	44	61.2	32	
しもすわ今昔館おいでや水運儀象台	36	20.0	9.3	19.5	0.0	48.8	44.2	150	47.4	117	
しもすわ今昔館（増築部）	418.09	20.0	27.9	22.5	4.0	74.4	56.0	55	58.2	49	
しもすわ今昔館 機械室	6.62	20.0	37.3	30.0	4.0	91.3	63.8	15	65.5	9	
おんばしら館よいさ	414.81	20.0	36.7	30.0	6.0	92.7	64.4	10	66.0	8	
産業振興センター	255.38	20.0	31.1	22.5	1.0	74.6	56.1	54	58.3	48	
旧劣災リハビリテーション施設 事務所・作業所	1743.38	0.0	11.6	15.9	1.0	28.5	34.8	180	38.7	177	
旧劣災リハビリテーション施設 体育館	685	0.0	8.2	15.9	2.0	26.1	33.8	182	37.7	181	
旧劣災リハビリテーション施設 車庫・倉庫	112.5	0.0	5.2	15.9	0.0	21.1	31.4	189	35.5	187	
旧劣災リハビリテーション施設 車庫（大型車）	97.34	0.0	5.2	15.9	0.0	21.1	31.4	189	35.5	187	
旧劣災リハビリテーション施設 倉庫（ごみ置場）	9.28	0.0	8.2	15.9	0.0	24.1	32.8	186	36.8	183	
旧劣災リハビリテーション施設 所長宿舍	69.76	20.0	27.2	22.5	0.0	69.7	53.8	68	56.3	67	
旧劣災リハビリテーション施設 寮室	2203.8	20.0	29.4	22.5	0.0	71.9	54.8	62	57.2	56	
旧劣災リハビリテーション施設 倉庫兼スロープ	41.5	20.0	26.8	22.5	0.0	69.3	53.7	73	56.1	70	
結婚新生活支援施設	303	20.0	29.4	22.5	1.0	72.9	55.3	59	57.6	53	
駅前交流情報拠点施設	102.47	0.0	0.0	26.3	3.0	29.3	35.2	178	39.1	171	

(施設別集計)

施設名	延床面積	全体偏差値	順位
八島ビジターセンターあざみ館	198.67	48.0	72
八島公衆便所	52.92	48.0	73
八島高原簡易配水施設	58.64	38.9	94
八島高原キャンプ場	53.55	46.3	79
しもすわ今昔館おいでや	1721.48	58.1	21
おんばしら館よいさ	414.81	64.4	4
産業振興センター	255.38	56.1	30
しごと創生拠点施設ホシスメバ	4962.56	43.8	82
結婚新生活支援施設	303	55.3	31
駅前交流情報拠点施設	102.47	35.2	102

【図4】ポートフォリオによる施設評価結果



八島ビジターセンターあざみ館を中心とした4施設は、それぞれ「機能継続」及び「廃止等検討」に位置しており、ハード面にかかる経年劣化、老朽化が進んでいる状況であることが分かります。多くの旅行者が訪れる八島ヶ原湿原周辺に類似施設等が存在しないため、建物の建て替えや改修といったハード面の見直しを行う必要があります。令和2年度にトイレ設備や配水設備（受水槽等）の改修を行いました。今後は躯体等の状況に注視し、八島ビジターセンターあざみ館の改修や現在休止中の八島キャンプ場のあり方検討も含め、必要な改修計画を検討します。

しごと創生拠点施設ホシスメバ及び駅前交流拠点施設も同様に、「機能継続」に位置しており、建築年数や耐震性の問題からハード面の早急な見直しが必要となります。特にしごと創生拠点施設ホシスメバは、未使用建物のあり方を中心に早い段階で検討をおこなう必要があります。

しもすわ今昔館おいでや、ものづくり支援センターしもすわ、結婚新生活支援施設の3施設は、建築年数が短いことや大規模改修を計画的に実施してきたことから「建物継続」となっており、ソフト面の改善が求められていることが分かります。ハード面についても改修を計画的に実施し、現状を維持できるよう配慮することが求められます。

おんばしら館よいさは平成28年度に竣工した新しい施設であり、一定の入館者数が確保できていることから、「現状維持」に位置しており、今後も高い指標が維持できるよう各種取り組みを進めていきます。

5 長寿命化等の実施計画

(1) 劣化状況調査の実施

施設状況の的確な把握と改修等の時期を検討するため、施設所管課、指定管理者などにより簡易劣化状況調査を実施しました。

① 建物の老朽化状況の評価方法

本計画における建物の老朽化状況の評価については、ア構造躯体の健全性及びイ躯体以外の劣化状況に分けて状況把握を行いました。

ア 構造躯体の健全性

今後の維持・更新コストの試算における「改築」と「長寿命化」の区分を明らかにするため、これまでに実施された耐震診断報告書等の結果をもとに長寿命化改修に適さない可能性のある建物を簡易に選別しました。

【表1-1】構造躯体の健全性

■ : 築60年以上 □ : 築30年以上 ■ : 耐震性なし

建物基本情報							構造躯体の健全性		
建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	耐震安全性		
				西暦	和暦		基準	診断	補強
八島ビジターセンターあざみ館	木造	2	198.67	1995年	平成7年	24	新基準	-	-
八島公衆便所	木造	1	52.92	1992年	平成4年	27	新基準	-	-
八島高原簡易配水施設	鉄筋コンクリート造	1	58.64	1991年	平成3年	28	旧基準	×	×
八島高原キャンプ場管理棟	木造	1	41.40	1994年	平成6年	25	新基準	-	-
野営場(釜場)	木造	1	12.15	1995年	平成7年	24	新基準	-	-
しもすわ今昔館	鉄筋コンクリート造	3	1,260.77	1997年	平成9年	23	新基準	-	-
しもすわ今昔館おいでや水運儀象台	木造	3	36.00	1997年	平成9年	23	新基準	-	-
しもすわ今昔館(増築部)	鉄筋コンクリート造	3	418.09	1997年	平成9年	23	新基準	-	-
しもすわ今昔館 機械室	木造	1	6.62	2018年	平成30年	2	新基準	-	-
おんばしら館よいさ	木造	1	414.81	2016年	平成28年	4	新基準	-	-
産業振興センター	鉄骨造	2	255.38	2003年	平成15年	17	新基準	-	-
旧防災リハビリテーション施設 事務所・作業所	鉄筋コンクリート造	1	1,743.38	1966年	昭和41年	54	旧基準	○	×
旧防災リハビリテーション施設 体育館	鉄骨造	1	685.00	1966年	昭和41年	54	旧基準	×	×
旧防災リハビリテーション施設 車庫・倉庫	鉄骨造	1	112.50	1966年	昭和41年	54	旧基準	×	×
旧防災リハビリテーション施設 車庫(大型車)	鉄骨造	1	97.34	1966年	昭和41年	54	旧基準	×	×
旧防災リハビリテーション施設 倉庫(ごみ置場)	コンクリートブロック造	1	9.28	1966年	昭和41年	54	旧基準	×	×
旧防災リハビリテーション施設 所長宿舎	鉄筋コンクリート造	1	69.76	1990年	平成2年	30	新基準	-	-
旧防災リハビリテーション施設 寮室	鉄筋コンクリート造	2	2,203.80	1995年	平成7年	25	新基準	-	-
旧防災リハビリテーション施設 倉庫兼スロープ	鉄筋コンクリート造	1	41.50	1995年	平成7年	25	新基準	-	-
結婚新生活支援施設	鉄筋コンクリート造	2	303.00	1995年	平成7年	25	新基準	-	-
駅前交流情報拠点施設	木造	2	102.47	1956年	昭和31年	63	旧基準	×	×

※判定基準

- 「建替え」として試算するもの(長寿命化に適さない)
 - ・旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物のうち、補強を行っておらず強度不明のもの、調査未実施のもの。
 - ・旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物のうち概ね建築後40年以上経過し、劣化の著しいもの。
- 上記以外は、試算上の区分は、「長寿命化」とする。

イ 躯体以外の劣化状況

評価基準を5項目とし、外観2項目（屋根・屋上、外壁）については、目視状況により点検を行い、設備等の3項目（内部仕上げ、電気設備、機械設備）については、全面的な改修年からの経過年数を基本に、A～Dの4段階で評価しました。

【表12】建物の耐震安全性及び劣化状況評価

A : 概ね良好 C : 広範囲に劣化
B : 部分的に劣化 D : 早急に対応する必要がある

施設名	建物基本情報	劣化状況評価						健全度 (100点満点)	備考
	建物名	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備			
八島ビジターセンターあざみ館	八島ビジターセンターあざみ館	C	B	C	C	C	50		
八島公衆便所	八島公衆便所	A	A	A	A	A	100		
八島高原簡易配水施設	八島高原簡易配水施設	C	C	C	C	C	40		
八島高原キャンプ場	八島高原キャンプ場管理棟	B	B	B	B	B	75		
八島高原キャンプ場	野営場（釜場）	B	B	B	B	B	75		
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館	B	B	B	B	B	75		
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館おいでや水運儀象台	C	C	B	B	A	65		
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館（増築部）	B	B	B	B	B	75		
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館 機械室	A	A	A	A	A	100		
おんばしら館よいさ	おんばしら館よいさ	A	A	A	A	A	100		
産業振興センター	産業振興センター	B	B	B	B	B	75		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 事務所・作業所	B	B	C	C	C	53		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 体育館	B	B	C	C	C	53		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 車庫・倉庫	B	B	C	C	C	53		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 車庫（大型車）	B	B	C	C	C	53		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 倉庫（こみ置場）	B	B	C	C	C	53		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 所長宿舍	B	B	B	B	B	75		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 寮室	B	B	B	B	B	75		
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧劣災リハビリテーション施設 倉庫兼スロープ	B	B	B	B	B	75		
結婚新生活支援施設	結婚新生活支援施設	B	B	B	B	B	75		
駅前交流情報拠点施設	駅前交流情報拠点施設	C	B	A	A	A	88		

(2) 施設の今後の方向性（優先順位）

施設評価の結果や劣化状況調査の結果から、個別の施設ごとに、適用可能な手法を検討し、今後の施設の方向性を検討しました。

施設名	今後の方向性	優先順位	基本的な考え方
八島ビジターセンターあざみ館	長寿命化	優先	日常点検を適正に行い、必要な修繕を実施しながら、長寿命化を図ることとします。また建築から40年経過する時期に向けて大規模改修の実施を検討します。
八島公衆便所	長寿命化	その他	建物自体の対応年数は経過していますが、躯体等に問題なく、令和元年度に大規模改修を行っていることから日常点検を適切に行い、長期利用を図ります。
八島高原簡易配水施設	長寿命化	その他	令和2年度に給排水設備の大規模な改修を行っており、日常点検を適切に行い、長期利用を図ります。建物の躯体について、耐震性などが不明なため、今後必要に応じた点検・修繕を検討します。
八島高原キャンプ場	統合・廃止	その他	現在利用されていない施設であることから、廃止を基本方針とします。しかし、施設の立地条件から解体に多額の経費を要することや、施設自体の劣化状況は軽微であることから、民間での運営等についても模索し、民間譲渡や包括的民間委託等の可能性も検討していきます。
しもすわ今昔館おいでや	長寿命化	優先	平成29年度に大規模改修を行ったことから、引き続き日常点検を適正に行い、長寿命化を図ります。課題であるソフト改善に向けた取り組みとして、未着手である空調設備等の改修を優先的に進め、省エネルギーを行います。併せて、展示内容や販売品の見直しなど入館者の増加に向けた取り組みを進めます。
おんばしら館よいさ	当面継続	その他	平成28年度供用開始した建物であることから、当面継続とします。観光客を対象とした施設であることから、通年的に入館者の獲得を目指す取り組みをすることでソフト面の充実を図ります。
ものづくり支援センターしもすわ	統合・廃止	優先	建物の老朽化状況は現状問題はありますが、経過年数から改修時期を迎える際、別施設への機能移転・統廃合について検討を進めます。
しごと創生拠点施設ホシメバ	長寿命化	優先	共用部分については、これまでも改修工事を行い長寿命化を図ってきており、引き続き長寿命化を図るための改修を計画的に実施します。耐震基準に満たない建物が未使用のまま一部存在することから、当該建物については廃止を検討していきます。
結婚新生活支援施設	当面継続	その他	平成30年度に大規模な改修を実施し、ソフト面においても新婚層からのニーズが高いことから当面継続とします。
駅前交流情報拠点施設	長寿命化	その他	建物については、耐震性が低いことや、老朽化も進んでいたものの、施設の供用開始にあたり、必要な躯体の補強や内装の改修などを実施したことから、状況を適切に把握しながら長寿命化利用とします。駅前の立地条件が良好であり、交流拠点として今後の利活用を検討し、有効な施設となるよう取り組んでいきます。

(3) 実施計画におけるコストの見通し

(千円)

対策内容	2021 (R3)		2022 (R4)		2023 (R5)		2024 (R6)		2025 (R7)	
	1 年目		2 年目		3 年目		4 年目		5 年目	
	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
点検・診断	あざみ館	43	あざみ館	43	あざみ館	43	あざみ館	43	あざみ館	43
	配水施設	300	配水施設	300	配水施設	300	配水施設	300	配水施設	300
	八島トイレ	506	八島トイレ	506	八島トイレ	506	八島トイレ	506	八島トイレ	506
	今昔館	1,294	今昔館	998	今昔館	1,294	今昔館	998	今昔館	1,294
	水運儀象台	1,092	水運儀象台	1,092	水運儀象台	1,092	水運儀象台	1,092	水運儀象台	1,092
	おんばしら館	1,096	おんばしら館	1,096	おんばしら館	1,096	おんばしら館	1,096	おんばしら館	1,096
	ホシスメバ等	172	ホシスメバ等	172	ホシスメバ等	172	ホシスメバ等	172	ホシスメバ等	172
大規模改修										
中規模改修										
耐震化 (非構造部材含む)										
転用 (用途変更)										
集約化・複合化										
除却 (廃止・撤去)										
その他	ホシスメバ ・水道設備	2,000	今昔館 ・空調設備 ・エレベータ 駅前交流 ・雨漏修繕	38,000 2,000 750			結婚住宅	500	あざみ館	20,000
合計		6,503		44,957		4,503		4,707		24,503

(4) フォローアップ

本計画は、産業観光系施設の改修や建替え等の方針及び概要を計画づけるものであり、下諏訪町総合計画（実施計画）や下諏訪町行財政経営プランのなかで平準化するなど、実施年度及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、地方債などを積極的に活用していくこととします。

また、計画に位置付けられた事業は、当該年度の予算査定において、与えられた財源の中で確定するものとします。