産業観光系施設　個別施設計画

令和３年３月策定

令和８年３月改定

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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
（２）施設の今後の方向性（優先順位）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
（３）実施計画におけるコストの見通し　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
（４）フォローアップ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20

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するとともに、「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）に基づき、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きました。

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。

令和８年度からは、「第８次下諏訪町総合計画」や「第３次下諏訪町行財政経営プラン」などの各種計画との整合を図り、人口減少や社会情勢の変化を見据えながら、持続可能な行財政運営とまちづくりの実現に資するよう、計画的に公共施設整備を推進していきます。

（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。

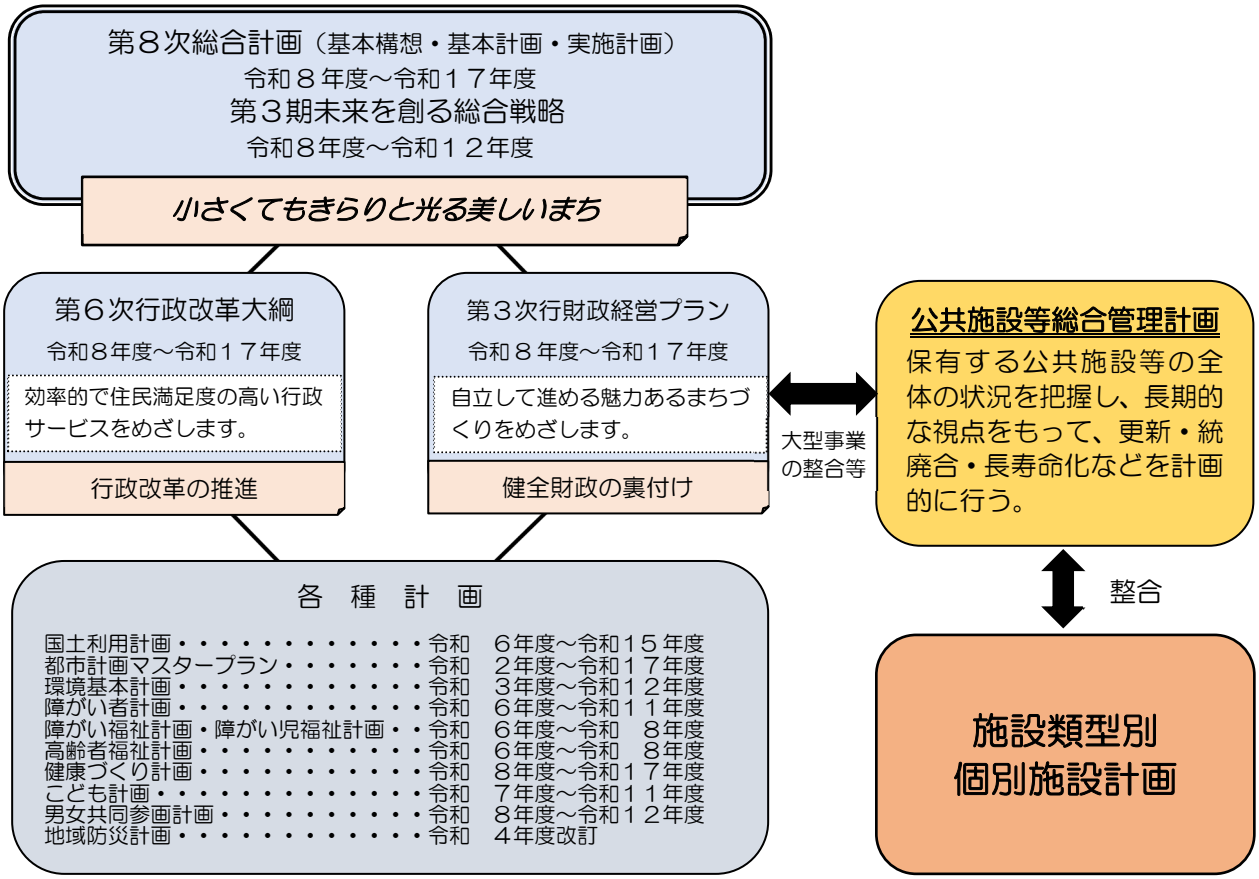
（3）計画の位置づけ

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、「公共施設等総合管理計画」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８次下諏訪町総合計画」のほか「第３次行財政経営プラン」及び「第６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】



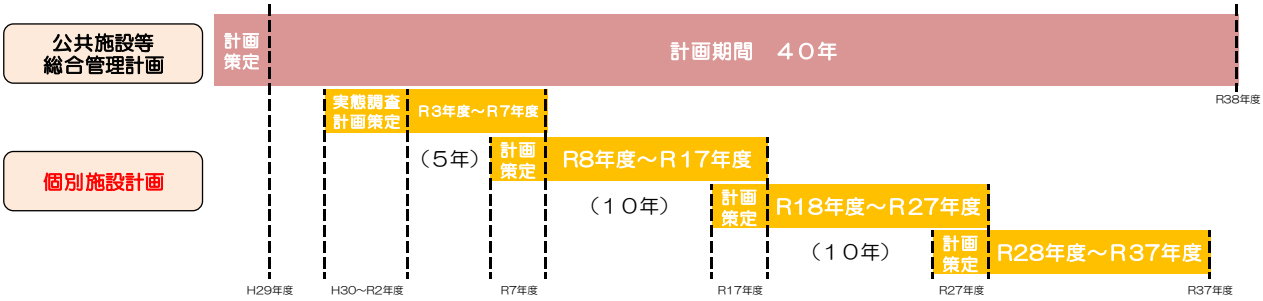
（４）計画期間

本計画は、各種上位計画との整合を図るため、令和８年度から令和１７年度までの１０年間とします。なお、本計画は、前計画（令和３年度～令和７年度）において定められた５年ごとの見直し方針に基づき改定したものです。

今後も、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、各種上位計画等との整合を図るため、５年を目途に見直し（改定）を行うものとします。

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
八島公衆トイレ	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		58.64	ポンプ室、受水槽（6t）
しもすわ今昔館おいでや	3289番地	H9.2.28	1296.77	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
産業振興センター	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スメバ	社7001番地	H30.11.1	4962.56	寄宿舎（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
八島高原キャンプ場	10618番地	H7.6.30	66.80	管理棟、炊事場、トイレ
旧矢﨑商店	3156番地		275.58	母屋（木造二階）、土蔵、納屋

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
八島公衆トイレ	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
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、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
産業振興センター			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スメバ	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
八島高原キャンプ場			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た。
旧矢﨑商店			新たな街の移住交流拠点として（国の登録有形文化財の「旧矢﨑商店」を活用）移住定住、起業、創業施策の推進を図るため

【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	×	×	×	×	×	○		
八島公衆トイレ	100			×	×	×	×	×	×		
八島高原簡易配水施設				×	×	×	×	×	×		
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	×	×	○	×	○	○		4.0m以上5.0m未満
産業振興センター	5			×	×	○	×	○	×		0.5m以上1.0m未満
しごと創生拠点施設ホシスメバ	30	指定避難場所	3000	×	×	×	×	○	×		
結婚新生活支援施設	10			×	×	×	○	○	×	警戒区域	
八島高原キャンプ場	10			×	×	×	×	×	×		
旧矢﨑商店				×	×	×	×	×	×		0.2m以上0.5m未満

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、しごと創生拠点施設ホシスメバの４施設は、指定避難所または指定避難場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	令和4年度	令和5年度	令和6年度	3ヵ年平均	
八島ビジターセンターあざみ館	観光客	延べ利用者（人）	22,446	25,445	24,836	24,242	無
八島公衆トイレ	観光客						無
八島高原簡易配水施設							無
しもすわ今昔館おいでや	観光客	延べ利用者（人）	7,646	8,937	7,525	8,036	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）	15,855	12,295	13,793	13,981	無
産業振興センター	町内企業及び商工会議所会員企業	延べ利用者（人）	393	258	255	302	無
しごと創生拠点施設ホシスメバ	個人、団体及び法人	延べ利用者（人）	10	180	360	183	無
結婚新生活支援施設	入居者	延べ利用者（人）	3,650	3,650	3,650	3,650	無
八島高原キャンプ場							無
旧矢﨑商店							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２５，０００人程度の観光客が訪れ、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と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。

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。

（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）			
	令和4年度	令和5年度	令和6年度	3ヵ年平均	令和4年度	令和5年度	令和6年度	3ヵ年平均
八島ビジターセンターあざみ館	5,313	5,416	4,832	5,187	4,525	4,776	4,262	4,521
八島公衆トイレ	1,118	1,162	1,292	1,191	0	0	0	0
八島高原簡易配水施設	761	552	859	724	0	0	0	0
しもすわ今昔館おいでや	34,728	30,202	34,455	33,128	28,540	19,813	19,337	22,563
おんばしら館よいさ	9,181	10,140	9,769	9,697	8,324	7,130	7,724	7,726
産業振興センター	11,077	11,460	10,868	11,135	0	0	0	0
しごと創生拠点施設ホシスメバ	3,365	1,620	2,034	2,340	1,835	374	454	888
結婚新生活支援施設	263	1,061	85	470	1,613	1,545	1,645	1,601
八島高原キャンプ場	240	25	40	102	0	0	0	0
旧矢﨑商店	24,044	198	1,751	8,664	0	0	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。

八島ビジターセンターあざみ館、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、指定管理者の運営に伴う収支も含めて、町の歳入歳出を分析すると、歳入が歳出を上回っていますが、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。

産業振興センター（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。結婚新生活支援施設は歳入が歳出を上回っていますが、しごと創生拠点施設ホシスメバは歳出が上回る状況です。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		29	24	198.67	新基準	－	－
八島公衆トイレ	八島公衆トイレ	1992年	鉄筋コンクリート造	1		32	38	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	1	33	38	58.64	旧基準	×	×
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		28	15	36.00	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	1965年	鉄筋コンクリート造	3	1	60	50	1,685.48	旧基準	－	○
しもすわ今昔館おいでや	しもすわ今昔館おいでや　機械室	2018年	木造	1		7	24	6.62	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（増築部）	1997年	鉄筋コンクリート造	3		28	50	418.09	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		9	24	414.81	新基準	－	－
産業振興センター	下諏訪町産業振興センター	2003年	鉄骨造	2		22	38	255.38	新基準	－	－
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労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		30	38	41.50	新基準	－	－
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労災リハビリテーション施設　寮室	1995年	鉄筋コンクリート造	2		30	47	2,203.80	新基準	－	－
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労災リハビリテーション施設　所長宿舎	1990年	鉄筋コンクリート造	1		35	47	69.76	新基準	－	－
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労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		59	34	9.28	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労災リハビリテーション施設　車庫（大型車）	1966年	鉄骨造	1		59	31	97.34	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労災リハビリテーション施設　車庫・倉庫	1966年	鉄骨造	1		59	31	112.50	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労災リハビリテーション施設　体育館	1966年	鉄骨造	1		59	34	685.00	旧基準	×	×
しごと創生拠点施設ホシスメバ	旧労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		59	38	1,743.38	旧基準	○	×
結婚新生活支援施設	旧労災リハビリテーション施設　共同住宅	1994年	鉄筋コンクリート造	2		31	47	303.00	新基準	－	－
八島高原キャンプ場	公衆便所	1995年	木造	1		29	15	13.25	新基準	－	－
八島高原キャンプ場	野営場（釜場）	1995年	木造	1		29	20	12.15	新基準	－	－
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		30	24	41.40	新基準	－	－
旧矢﨑商店	旧矢﨑商店	1936年	木造	2		88	24	275.58	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３０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スメバの一部の建物は建築から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。

新たに取得した旧矢﨑商店は、建築から８０年以上経過しており、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

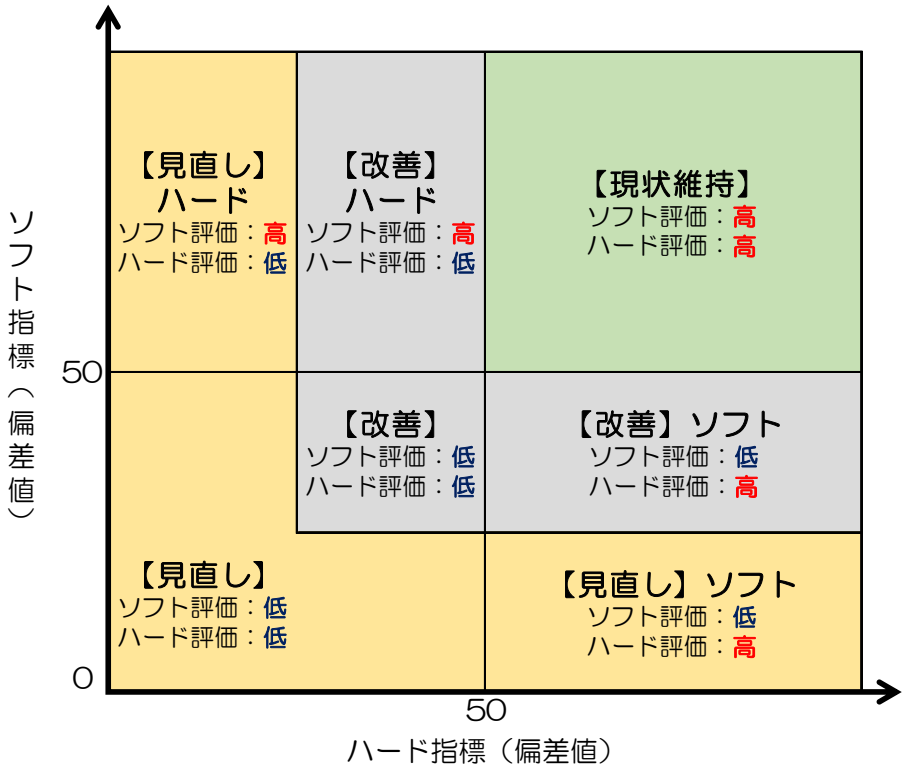
<table>
<tr><th colspan="2">評価指標</th><th>評価指標の内容</th><th>評価内容</th></tr>
<tr><td rowspan="4">ソフト指標</td><td>財務（コスト）</td><td>・施設の維持・管理、運営に要した延床面積１㎡あたりのコスト</td><td>施設に使われる行政負担の多寡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">供給（サービス）</td><td rowspan="2">・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、評価単位別に、延床面積１㎡あたりの利用評価（主に施設利用者数や児童・生徒数など）</td><td>施設の利用度</td></tr>
<tr><td rowspan="2">施設の必要性</td></tr>
<tr><td>・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</td><td>施設の有効性
施設管理の効率性</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ハード指標</td><td rowspan="3">品質</td><td>・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化</td><td>施設の老朽化度</td></tr>
<tr><td>・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性</td><td>施設の安全性</td></tr>
<tr><td>・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</td><td>施設の快適性（利便性）</td></tr>
</table>

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）							
	サービス		コスト		評価指標		平均偏差値	順位
	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	122.0	75.6	△ 3.4	55.9	58.3	50.9	60.8	5
八島公衆トイレ		45.1	△ 22.5	43.4	81.7	59.9	49.5	58
八島高原簡易配水施設		45.1	△ 12.3	50.0	61.7	52.2	49.1	62
しもすわ今昔館おいでや	6.2	46.7	△ 8.1	52.8	64.2	53.1	50.9	48
おんばしら館よいさ	33.7	53.6	△ 4.8	55.0	78.3	58.6	55.7	14
産業振興センター	1.2	45.4	△ 43.6	29.7	56.7	50.2	41.8	101
しごと創生拠点施設ホシスメバ	0.0	45.1	△ 0.3	57.9	75.0	57.3	53.5	29
結婚新生活支援施設	12.0	48.1	3.7	60.5	63.3	52.8	53.8	27
八島高原キャンプ場		45.1	△ 1.5	57.1	21.7	36.7	46.3	78
旧矢﨑商店			△ 31.4	37.6		28.3	32.9	107

【表１０】ハード指標による評価結果

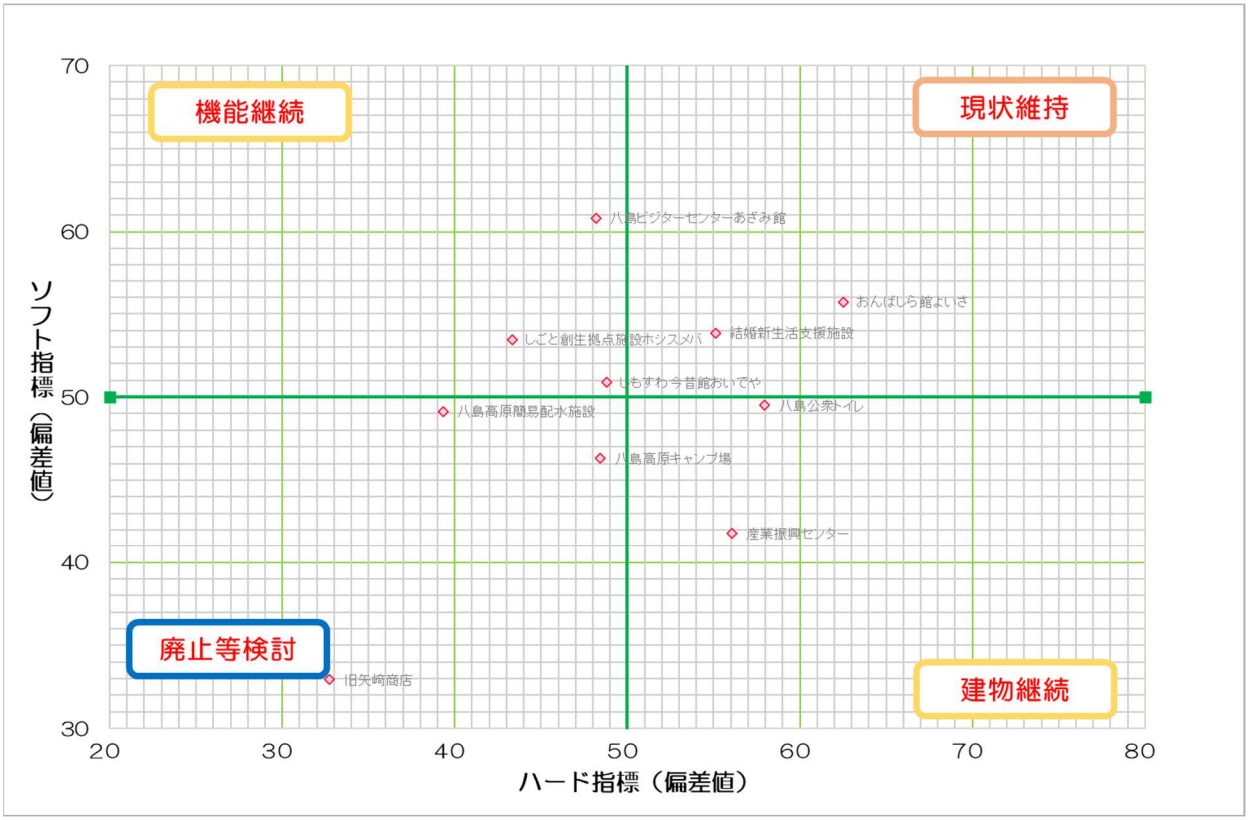
（建物別）

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
		点数	築年数比率	健全度				
			点数	点数	点数			
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	48.2	127
八島公衆トイレ	52.92	20.0	25.8	30.0	3.0	78.8	58.0	50
八島高原簡易配水施設	58.64	0.0	25.3	12.0	0.0	37.3	39.3	162
しもすわ今昔館おいでや（水運儀象台）	36.00	20.0	9.3	11.3	0.0	40.7	40.9	154
しもすわ今昔館おいでや	1685.48	20.0	18.0	6.1	8.0	52.1	46.0	136
しもすわ今昔館おいでや　機械室	6.62	20.0	38.3	22.5	4.0	84.8	60.7	36
しもすわ今昔館おいでや（増築部）	418.09	20.0	30.8	30.0	4.0	84.8	60.7	37
おんばしら館よいさ	414.81	20.0	36.7	26.3	6.0	89.0	62.5	22
下諏訪町産業振興センター	255.38	20.0	31.1	22.5	1.0	74.6	56.1	57
旧労災リハビリテーション施設倉庫兼スロープ	41.50	20.0	26.8	22.5	0.0	69.3	53.7	72
旧労災リハビリテーション施設寮室	2203.80	20.0	29.4	22.5	0.0	71.9	54.9	65
旧労災リハビリテーション施設所長宿舎	69.76	20.0	27.2	22.5	0.0	69.7	53.9	67
旧労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	33.5	179
旧労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	32.1	186
旧労災リハビリテーション施設車庫・倉庫	112.50	0.0	5.2	15.9	0.0	21.1	32.1	186
旧労災リハビリテーション施設体育館	685.00	0.0	8.2	12.0	2.0	22.2	32.6	184
旧労災リハビリテーション施設事務所・作業所	1743.38	0.0	11.6	12.0	1.0	24.6	33.7	178
旧労災リハビリテーション施設共同住宅	303.00	20.0	28.9	22.5	1.0	72.4	55.1	63
公衆便所	13.25	20.0	8.0	22.5	3.0	53.5	46.6	135
野営場（釜場）	12.15	20.0	16.0	12.0	0.0	48.0	44.2	142
八島高原キャンプ場管理棟	41.40	20.0	19.2	22.5	0.0	61.7	50.3	106
旧矢﨑商店	275.58	0.0	0.0	22.5	0.0	22.5	32.7	180

（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	48.2	73
八島公衆トイレ	52.92	58.0	23
八島高原簡易配水施設	58.64	39.3	92
しもすわ今昔館おいでや	2146.19	48.8	67
おんばしら館よいさ	414.81	62.5	9
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	43.3	86
結婚新生活支援施設	303.00	55.1	34
八島高原キャンプ場	66.80	48.4	72
旧矢﨑商店	275.58	32.7	101

【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、八島高原簡易配水施設、八島高原キャンプ場の３施設は、ハード面の評価が低く、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が、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しもすわ今昔館おいでや、旧矢﨑商店は、それぞれ「機能継続」、「廃止等検討」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。なお、旧矢﨑商店については取得したばかりであるため、今後計画的に修繕等を進めていきます。

産業振興センター（ものづくり支援センターしもすわ）、八島公衆トイレの２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、結婚新生活支援施設の２施設は「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１１】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	29	新基準	―	―
八島公衆トイレ	鉄筋コンクリート造	1	52.92	1992年	平成4年	32	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	33	旧基準	×	×
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	28	新基準	―	―
しもすわ今昔館おいでや	鉄筋コンクリート造	3	1,685.48	1965年	昭和40年	60	旧基準	―	○
しもすわ今昔館おいでや　機械室	木造	1	6.62	2018年	平成30年	7	新基準	―	―
しもすわ今昔館おいでや（増築部）	鉄筋コンクリート造	3	418.09	1997年	平成9年	28	新基準	―	―
おんばしら館よいさ	木造	1	414.81	2016年	平成28年	9	新基準	―	―
下諏訪町産業振興センター	鉄骨造	2	255.38	2003年	平成15年	22	新基準	―	―
旧労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	30	新基準	―	―
旧労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	30	新基準	―	―
旧労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	35	新基準	―	―
旧労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	59	旧基準	×	×
旧労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	59	旧基準	×	×
旧労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	59	旧基準	×	×
旧労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	59	旧基準	×	×
旧労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	59	旧基準	○	×
旧労災リハビリテーション施設　共同住宅	鉄筋コンクリート造	2	303.00	1994年	平成6年	31	新基準	―	―
公衆便所	木造	1	13.25	1995年	平成7年	29	新基準	―	―
野営場（釜場）	木造	1	12.15	1995年	平成7年	29	新基準	―	―
八島高原キャンプ場管理棟	木造	1	41.40	1994年	平成6年	30	新基準	―	―
旧矢﨑商店	木造	2	275.58	1936年	昭和11年	88	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

建物基本情報	劣化状況評価					
建物名	屋根屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度（100点満点）
八島ビジターセンターあざみ館	C	B	C	C	C	50
八島公衆トイレ	A	A	A	A	A	100
八島高原簡易配水施設	C	C	C	C	C	40
しもすわ今昔館おいでや（水運儀象台）	C	C	D	B	B	38
しもすわ今昔館おいでや	C	D	D	C	C	20
しもすわ今昔館おいでや　機械室	B	B	B	B	B	75
しもすわ今昔館おいでや（増築部）	A	A	A	A	A	100
おんばしら館よいさ	A	A	B	A	B	88
下諏訪町産業振興センター	B	B	B	B	B	75
旧労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
旧労災リハビリテーション施設　寮室	B	B	B	B	B	75
旧労災リハビリテーション施設　所長宿舎	B	B	B	B	B	75
旧労災リハビリテーション施設　倉庫（ごみ置場）	B	B	C	C	C	53
旧労災リハビリテーション施設　車庫（大型車）	B	B	C	C	C	53
旧労災リハビリテーション施設　車庫・倉庫	B	B	C	C	C	53
旧労災リハビリテーション施設　体育館	C	C	C	C	C	40
旧労災リハビリテーション施設　事務所・作業所	C	C	C	C	C	40
旧労災リハビリテーション施設　共同住宅	B	B	B	B	B	75
公衆便所	B	B	B	B	B	75
野営場（釜場）	C	C	C	C	C	40
八島高原キャンプ場管理棟	B	B	B	B	B	75
旧矢﨑商店	B	B	B	B	B	75

（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	その他	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。
八島公衆トイレ	長寿命化	優先	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	当面継続	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。
しもすわ今昔館おいでや	長寿命化	最優先	平成9年度、平成29年度に順次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、躯体耐用年数を超えた長期利用を図ります。 課題の改善に向けた取り組みとして、一部未着手である電気設備や空調設備等の改修の実施と今後10年間において複合化を含めたあり方を検討していきます。
おんばしら館よいさ	長寿命化	優先	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。
産業振興センター	当面継続	その他	建物の老朽化状況は現状問題はありませんが、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スメバ	長寿命化	その他	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	優先	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。
八島高原キャンプ場	統合・廃止	その他	廃止を基本方針としますが、立地条件から解体に多額の経費を要することから民間譲渡や包括的民間委託等を検討していきます。
旧矢﨑商店	長寿命化	最優先	新たな町の移住交流拠点として運用を行うために、適切な改修を行い長寿命化を図っていきます。

（3）実施計画におけるコストの見通し

（千円）

対策内容＼年度	2026（R8）		2027（R9）		2028（R10）		2029（R11）		2030（R12）	
	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	998	今昔館	1,294	今昔館	998	今昔館	1,294	今昔館	998
	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									あざみ館	11,000
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										
合　計		4,207		4,503		4,207		4,503		15,207

（千円）

対策内容＼年度	2031（R13）		2032（R14）		2033（R15）		2034（R16）		2035（R17）	
	6 年目		7 年目		8 年目		9 年目		10 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										
合　計		4,503		4,207		4,503		4,207		4,503

（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。