

# スポーツ系施設 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	6
(3)	施設の収支状況	7
(4)	施設の建物状況	8
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	9
(2)	長寿命化等の基本的な方針	9
(3)	維持管理等の基本的な方針	9
4	施設評価の実施	
(1)	施設評価の方法	10
(2)	施設評価の結果	12
5	長寿命化等の実施計画	
(1)	劣化状況調査の実施	16
(2)	施設の今後の方向性（優先順位）	19
(3)	実施計画におけるコストの見通し	20
(4)	フォローアップ	21

## 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

「下諏訪町スポーツ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

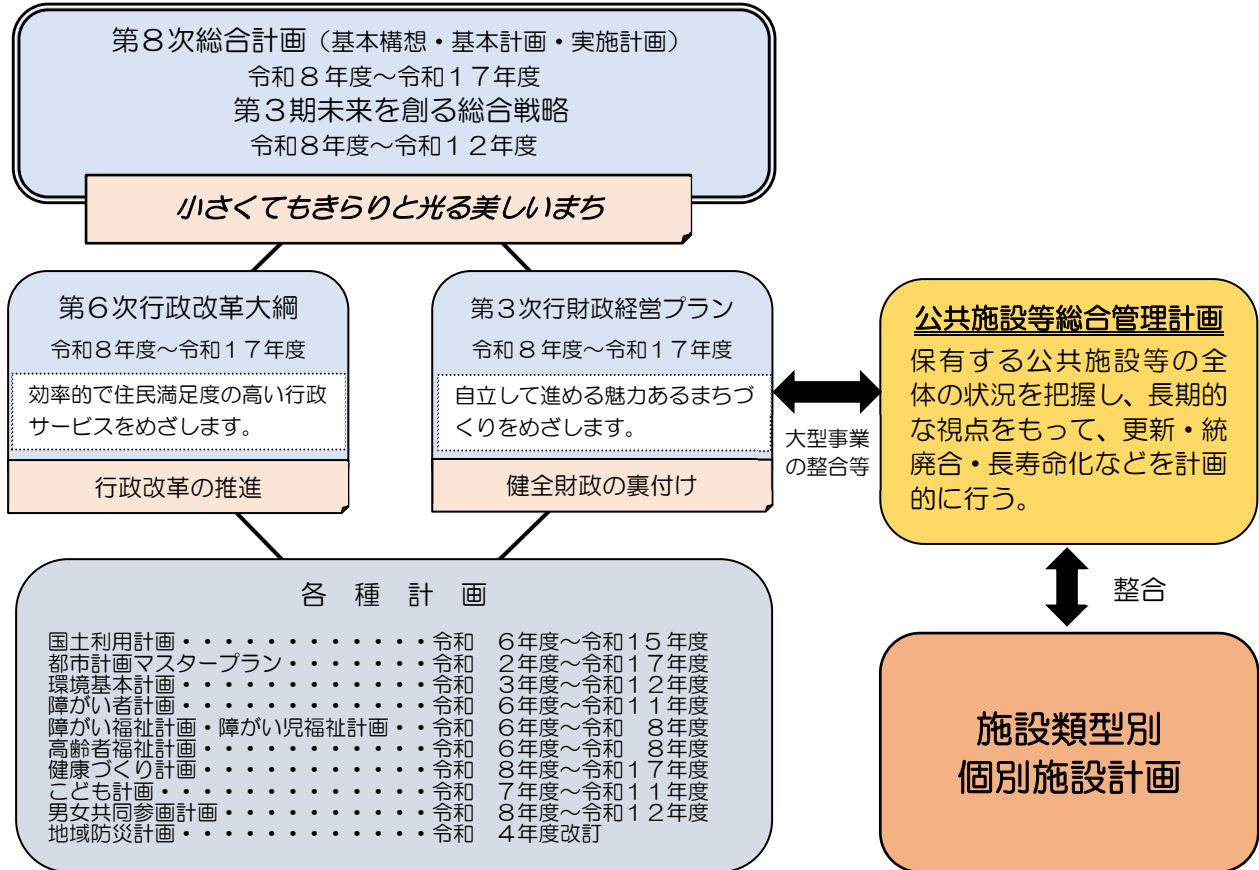
国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化計画」を平成25年11月に策定するとともに、これに基づき、総務省から地方公共団体に対し、「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、下諏訪町では、「下諏訪町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）を平成29年3月に策定しました。

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】



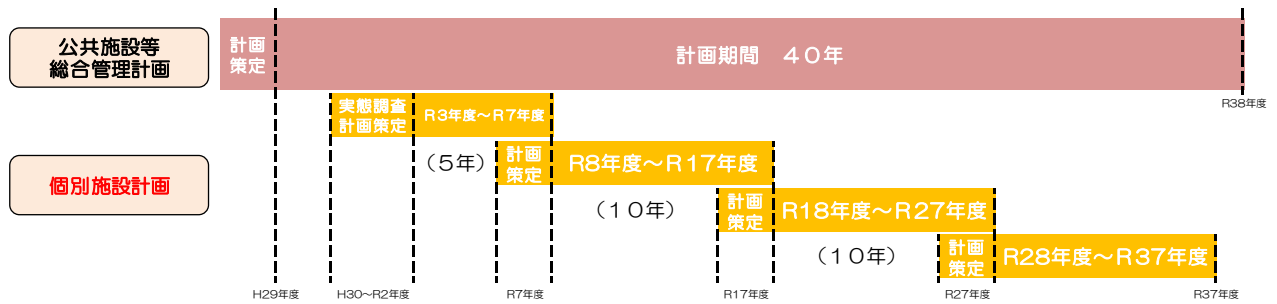
(4) 計画期間

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
下諏訪体育館	4611番地11	S52.11.1	5787.85	1階：剣道場、柔道場、卓球場、トレーニングルーム、ミーティングルーム 2階：アリーナ、事務室、応接室 3階：会議室2室、観覧席
屋内運動場	4590番地5	H2.1.10	901.62	競技場
スポーツコミュニティセンター	4562番地	H31.4.1	302.56	1階：事務室、作業員詰所、スポーツ協会事務所 2階：会議室
下諏訪スタジアム	4562番地	S22.6.15	999.26	事務室、審判控室、ミーティング室、更衣室、本部席、放送室、ベンチ（1塁側、3塁側）、トイレ
陸上競技場	4562番地	S56.6.7	73.18	1階：ピロティ 2階：事務所 附属施設 トイレ、照明設備
弓道場	4562番地8	S53.8.3	260.41	射場、控室 附属施設：的場
錬成の家	10615番地8	S51.7.20	451.89	1階：事務室、和室3室、休養室、更衣室、風呂、倉庫 2階：和室4室、食堂、炊事室、洗面所
漕艇場/艇庫	10615番地8	S51.7.20	1022.99	艇庫A棟・B棟 漕艇場（コース） 健康ステーション横倉庫1・2
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	10615番地45	R2.4.25	1021.01	水上防災拠点施設（要支援者個別対応室（男女）、災害対策本部室） 艇庫（135艇） 疲労回復施設（足湯）
健康ステーション	10616番地356	R3.5.10	459.59	スポーツジム、事務室
健康フィールド	10795番地1	R3.5.10	466.82	多目的グラウンド、屋内運動場

## 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
下諏訪体育館	地方自治法	下諏訪体育館設置条例	町民の体育の振興と文化活動による社会教育の向上を図るため
屋内運動場	地方自治法	下諏訪町屋内運動場条例、下諏訪町屋内運動場条例施行規則	地域住民の体育の振興と福祉の増進を図るため
スポーツコミュニティセンター	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	下諏訪町総合運動場条例、下諏訪町総合運動場管理規則	町民の体位の向上を図り、体育、スポーツ及びレクリエーションを普及する
下諏訪スタジアム	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	下諏訪町総合運動場条例、下諏訪町総合運動場管理規則	町民の体位の向上を図り、体育、スポーツ及びレクリエーションを普及する
陸上競技場	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	下諏訪町総合運動場条例、下諏訪町総合運動場管理規則	町民の体位の向上を図り、体育、スポーツ及びレクリエーションを普及する
弓道場	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	下諏訪町総合運動場条例、下諏訪町総合運動場管理規則	町民の体位の向上を図り、体育、スポーツ及びレクリエーションを普及する
錬成の家	地方自治法	下諏訪町錬成の家設置条例、下諏訪町錬成の家設置条例施行規則	スポーツを通じて心身の練磨と技量の習得をする
漕艇場／艇庫	地方自治法	下諏訪ローイングパーク条例、下諏訪ローイングパーク条例施行規則	県内唯一の公認ポートコースとして、ポート競技の普及と若者の心身の育成を図る。
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	地方自治法	下諏訪ローイングパーク条例、下諏訪ローイングパーク条例施行規則	水上スポーツの振興及び健康増進並びに諏訪湖を活用した魅力あるまちづくりに資するとともに、災害時等における水上輸送の拠点とする
健康ステーション	地方自治法	下諏訪町健康運動施設条例	子どもから高齢者まで、幅広い年代の方が健康づくりやスポーツに親しみながら、心身の健康な発達や維持を図ることを目的として設置
健康フィールド	地方自治法	下諏訪町健康運動施設条例	子どもから高齢者まで、幅広い年代の方が健康づくりやスポーツに親しみながら、心身の健康な発達や維持を図ることを目的として設置

【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
下諏訪体育館	40	指定避難所	1100	○	○	×	×	×	○		3.0m以上 5.0m未満
屋内運動場	40			×	×	×	×	×	×		3.0m以上 5.0m未満
スポーツコミュニティセンター	20	指定避難所	100	×	×	○	×	×	○		5.0m以上
下諏訪スタジアム	20	指定避難場所	6588	×	×	×	×	×	×		5.0m以上
陸上競技場	20		6588	×	×	×	×	×	×		5.0m以上
弓道場	20	指定避難場所	100	×	×	×	×	×	×		5.0m以上
錬成の家	10	指定避難所	80	×	×	×	×	×	×		5.0m以上
漕艇場/艇庫				×	×	×	×	×	×		5.0m以上
下諏訪ローイングパーク AQUA未来		指定避難所	200	○	×	○	×	×	○		5.0m以上
健康ステーション	72		135	×	×	○	×	×	○		5.0m以上
健康フィールド	72		116	×	×	○	×	×	○		5.0m以上

スポーツ系施設については、昭和53年に長野県で開催された国民体育大会「やまびこ国体」の前後に建設され、40年以上経過した施設が多くあります。また、スポーツをするための施設として施設面積が比較的広いことから、指定避難施設や指定避難所に指定されているものが多い一方で、諏訪湖や砥川に近い位置にあるため、特に大雨等による浸水被害を受けやすくなっています。

(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カ年平均	
下諏訪体育館	個人、各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	41,743	46,058	41,854	43,218	無
屋内運動場	個人、各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	4,550	6,011	4,428	4,996	無
スポーツコミュニティセンター	各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	6,847	7,870	7,187	7,301	無
下諏訪スタジアム	各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	6,330	7,266	7,390	6,995	無
陸上競技場	個人、各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	763	785	303	617	無
弓道場	個人、各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	1,612	1,871	869	1,451	無
錬成の家	各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)			84	28	無
漕艇場/艇庫	個人、ボート競技団体等	延べ利用者 (人)	21,743	27,893	26,497	25,378	無
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	個人、ボート競技団体等	延べ利用者 (人)	21,743	27,893	26,497	25,378	無
健康ステーション	個人	延べ利用者 (人)	6,674	13,447	18,017	12,713	無
健康フィールド	個人、各種スポーツ団体等	延べ利用者 (人)	6,401	6,979	7,274	6,885	無

屋内競技施設、屋外競技施設ともに、近年はグループや団体の分散化が進んでおり、年度によって利用者の多少はあるものの、平均ではほぼ横ばいとなっています。これまでの固定化された利用団体の人数が減少傾向になっている一方で、少人数のグループなどによる利用が増加しており、各施設ともに一定の利用需要は維持されています。なお、下諏訪ローイングパーク内のAQUA未来は、漕艇場/艇庫と近接しており、レガッタなどの漕艇競技で一体的に利用されているため、同様の高い利用実績となっています。また、新たに供用開始された健康ステーションや健康フィールドも、健康志向の高まりを受け順調に利用者を伸ばしています。

(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
下諏訪体育館	9,782	7,144	8,448	8,458	2,937	3,005	3,529	3,157
屋内運動場	243	116	122	160	363	395	445	401
スポーツコミュニティセンター	1,248	1,191	1,308	1,249	501	491	517	503
下諏訪スタジアム	1,923	2,539	2,536	2,333	217	302	305	275
陸上競技場	1,134	1,088	1,282	1,168	59	50	59	56
弓道場	1,455	1,581	1,632	1,556	140	180	74	131
錬成の家	159	197	260	205	0	0	97	32
漕艇場／艇庫	2,956	3,224	3,226	3,135	10	10	10	10
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	3,434	3,328	3,337	3,366	1,787	1,934	1,780	1,834
健康ステーション	6,760	7,278	6,032	6,690	3,159	5,494	6,316	4,990
健康フィールド	4,698	3,401	3,545	3,881	705	936	763	801

スポーツ系施設の歳出は、照明の電気料などのほかに、建物や消防など各種設備の検査や点検に係る費用、改修や修繕などの費用、夜間や屋外施設の管理業務にかかる費用などが主なものとなっており、歳入は施設利用者からの使用料や、自動販売機の販売手数料などが主なものとなっています。

使用料については学校の部活動や行事による利用、町主催の行事や教室の開催による利用など、免除や減額になるケースもあり、多くの施設では収支が赤字傾向にあります。健康ステーションのように利用者の増加に伴い歳入が増加し、歳出を上回る収支となっている施設も見られます。

また、スポーツ系施設に限ったことではありませんが、学校や仕事のため、平日の昼間は休日と比べてどうしても利用率が低下する傾向にあります。一部シニア世代の利用はあるものの、第3期下諏訪町スポーツ推進計画に掲げる「生涯一町民スポーツ」の基本理念の実現には遠く、教室開催や出前講座などのソフト事業や、グループ単位でのスポーツ推進などにより、平日昼間の利用率向上を図ることが課題となっています。

(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
下諏訪体育館	下諏訪体育館	1977年	鉄筋コンクリート造	3		47	50	5,787.85	旧基準	○	○
屋内運動場	屋内運動場	1989年	鉄骨造	1		35	34	901.62	新基準	—	—
スポーツコミュニティセンター	スポーツコミュニティセンター	2019年	鉄骨造	2		6	38	302.56	新基準	—	—
下諏訪スタジアム	下諏訪スタジアム 本部・観客席	1999年	鉄筋コンクリート造	1		25	50	999.26	新基準	—	—
陸上競技場	陸上競技場 本部	1981年	鉄骨造	2		43	38	38.40	旧基準	×	×
陸上競技場	陸上競技場 トイレ棟	2019年	木造	1		6	15	34.78	新基準	—	—
弓道場	弓道場	1978年	鉄骨造	1		46	34	260.41	旧基準	×	×
錬成の家	錬成の家	1976年	鉄骨造	2		48	31	433.75	旧基準	×	×
錬成の家	錬成の家機械室	1976年	コンクリートブロック造	2		48	34	18.14	旧基準	×	×
漕艇場/艇庫	錬成の家艇庫A棟	2002年	軽量鉄骨造	2		22	24	335.34	新基準	×	×
漕艇場/艇庫	錬成の家艇庫B棟	2002年	軽量鉄骨造	2		22	24	137.61	新基準	×	×
漕艇場/艇庫	倉庫1	2021年	軽量鉄骨造	1		4	24	38.30	新基準	—	—
漕艇場/艇庫	倉庫2	2021年	軽量鉄骨造	1		4	24	13.87	新基準	—	—
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	下諏訪ローイングパーク (AQUA未来)	2020年	鉄骨造	2		5	31	999.73	新基準	—	—
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	疲労回復施設 (足湯)	2020年	木造	1		5	15	21.28	新基準	—	—
健康ステーション	健康ステーション	2021年	鉄骨造	1		4	38	459.59	新基準	—	—
健康フィールド	屋内フィールド	2021年	鉄骨造	1		4	34	466.82	新基準	—	—

スポーツ系施設は多くが建設後20年～40年を経過しており、法定耐用年数を超えているものやそれに近づいているものが多くあります。下諏訪体育館については、平成24年度に耐震改修工事を、スポーツコミュニティセンターについては平成30年度に改築工事を行いました。その他の施設については、大規模改修や施設の更新を検討・実施する時期に来ており、利用状況や建物の劣化状況等を勘案しながら、早期に方針を決定する必要があります。

### 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

少子高齢化や人口減少等による人口動態と社会情勢を踏まえつつ、地域の実情と利用需要の変化を見極めながら、スポーツ系施設の保有、配置を検討します。

検討にあたっては、スポーツ系施設は住民のスポーツの振興や健康づくりの場としての機能に加え、災害発生時等には避難施設や避難場所としての機能も担うこととなること、またほとんどの施設が建設から年数が経っていることを踏まえ、施設の集約化、転用、統合、廃止なども含めて検討を行います。

#### (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

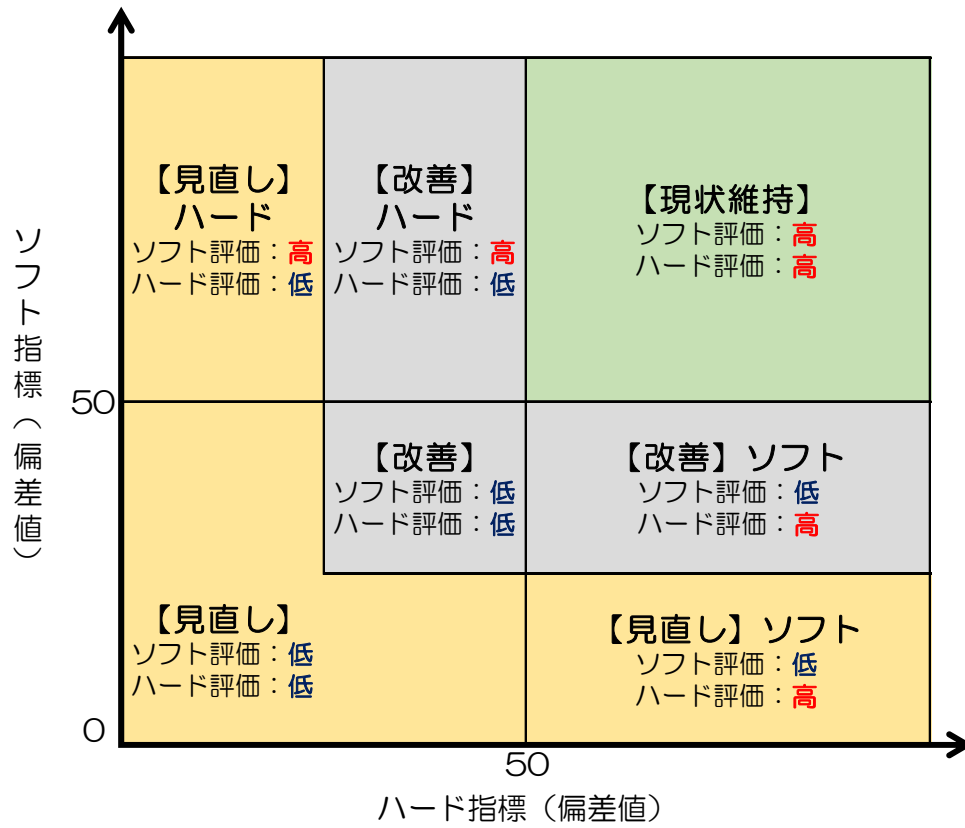
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性  施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	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			
下諏訪体育館	7.5	43.8	△ 0.9	56.5	60.0	50.4	50.2	52	
屋内運動場	5.5	41.8	0.3	59.2	57.5	47.6	49.6	56	
スポーツコミュニティセンター	24.1	60.6	△ 2.5	52.9	60.0	50.4	54.6	21	
下諏訪スタジアム	7.0	43.3	△ 2.1	53.9	53.3	42.9	46.7	73	
陸上競技場	8.4	44.7	△ 15.2	23.5	57.5	47.6	38.6	105	
弓道場	5.6	41.8	△ 5.5	46.0	45.8	34.4	40.8	103	
錬成の家	0.1	36.3	△ 0.4	57.7	47.5	36.3	43.4	95	
漕艇場/艇庫	24.8	61.2	△ 3.1	51.6	70.8	62.7	58.5	9	
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	24.9	61.3	△ 1.5	55.2	70.8	62.7	59.7	7	
健康ステーション	27.7	64.1	△ 3.7	50.1	71.7	63.6	59.3	8	
健康フィールド	14.7	51.1	△ 6.6	43.4	60.8	51.4	48.6	66	

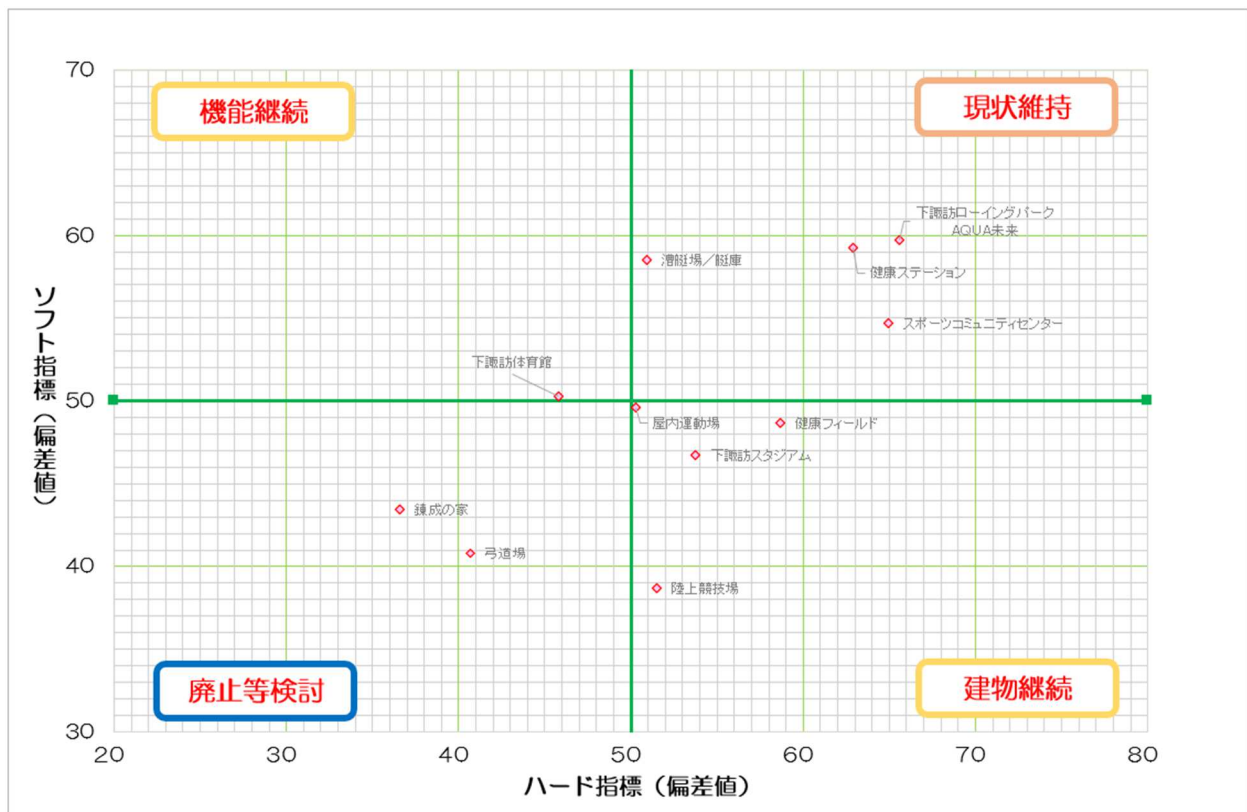
【表10】ハード指標による評価結果  
(建物別)

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				
下諏訪体育館	5787.85	0.0	23.2	21.6	7.0	51.8	45.8	137
屋内運動場	901.62	20.0	22.4	19.5	0.0	61.8	50.3	106
スポーツコミュニティセンター	302.56	20.0	39.5	30.0	5.0	94.5	65.0	5
下諏訪スタジアム 本部・観客席	999.26	20.0	32.0	16.6	1.0	69.6	53.8	69
陸上競技場 本部	38.40	0.0	20.0	19.0	0.0	39.0	40.1	159
陸上競技場 トイレ棟	34.78	20.0	38.7	30.0	4.0	92.7	64.2	11
弓道場	260.41	0.0	15.9	23.5	1.0	40.4	40.7	155
錬成の家	433.75	0.0	12.3	18.9	0.0	31.2	36.6	169
錬成の家機械室	18.14	0.0	14.7	18.9	0.0	33.6	37.7	164
錬成の家艇庫A棟	335.34	20.0	25.8	14.2	0.0	60.0	49.5	113
錬成の家艇庫B棟	137.61	20.0	25.8	15.1	0.0	60.9	49.9	110
倉庫1	38.30	20.0	40.0	30.0	0.0	90.0	63.0	16
倉庫2	13.87	20.0	40.0	30.0	0.0	90.0	63.0	16
下諏訪ローイングパーク (AQ UA未来)	999.73	20.0	40.0	30.0	6.0	96.0	65.6	2
疲労回復施設 (足湯)	21.28	20.0	40.0	30.0	2.0	92.0	63.9	13
健康ステーション	459.59	20.0	40.0	30.0	0.0	90.0	63.0	16
屋内フィールド	466.82	20.0	40.0	20.5	0.0	80.5	58.7	48

(施設別集計)

施設名	延床面積	全体偏差値	順位
下諏訪体育館	5787.85	45.8	78
屋内運動場	901.62	50.3	61
スポーツコミュニティセンター	302.56	65.0	5
下諏訪スタジアム	999.26	53.8	37
陸上競技場	73.18	51.5	54
弓道場	260.41	40.7	88
錬成の家	451.89	36.6	95
漕艇場／艇庫	525.12	51.0	58
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	1021.01	65.6	3
健康ステーション	459.59	63.0	6
健康フィールド	466.82	58.7	21

【図4】ポートフォリオによる施設評価結果



【図4】に示す4つの分類のうち、「廃止等検討」「機能継続」に分類された施設については、施設の更新時期が迫っており、優先的に保有や配置についての検討を行います。

「建物継続」「現状維持」に分類された施設についても、ほとんどの施設で大規模改修や更新時期に来ていることから、予防保全型の維持管理を行って長寿命化を図るとともに、施設の利用状況を見ながら収支状況の改善を図りつつ、保有や配置についての検討を行います。

## 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
下諏訪体育館	鉄筋コンクリート造	3	5,787.85	1977年	昭和52年	47	旧基準	○	○
屋内運動場	鉄骨造	1	901.62	1989年	平成1年	35	新基準	—	—
スポーツコミュニティセンター	鉄骨造	2	302.56	2019年	平成31年	6	新基準	—	—
下諏訪スタジアム 本部・観客席	鉄筋コンクリート造	1	999.26	1999年	平成11年	25	新基準	—	—
陸上競技場 本部	鉄骨造	2	38.40	1981年	昭和56年	43	旧基準	×	×
陸上競技場 トイレ棟	木造	1	34.78	2019年	平成31年	6	新基準	—	—
弓道場	鉄骨造	1	260.41	1978年	昭和53年	46	旧基準	×	×
錬成の家	鉄骨造	2	433.75	1976年	昭和51年	48	旧基準	×	×
錬成の家機械室	コンクリートブロック造	2	18.14	1976年	昭和51年	48	旧基準	×	×
錬成の家艇庫A棟	軽量鉄骨造	2	335.34	2002年	平成14年	22	新基準	×	×
錬成の家艇庫B棟	軽量鉄骨造	2	137.61	2002年	平成14年	22	新基準	×	×
倉庫 1	軽量鉄骨造	1	38.30	2021年	令和3年	4	新基準	—	—
倉庫 2	軽量鉄骨造	1	13.87	2021年	令和3年	4	新基準	—	—
下諏訪ローイングパーク (AQUA未来)	鉄骨造	2	999.73	2020年	令和2年	5	新基準	—	—
疲労回復施設 (足湯)	木造	1	21.28	2020年	令和2年	5	新基準	—	—
健康ステーション	鉄骨造	1	459.59	2021年	令和3年	4	新基準	—	—
屋内フィールド	鉄骨造	1	466.82	2021年	令和3年	4	新基準	—	—

※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					
	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)
下諏訪体育館	C	B	B	B	B	72
屋内運動場	B	C	B	B	B	65
スポーツコミュニティセンター	A	A	A	A	A	100
下諏訪スタジアム 本部・観客席	C	C	C	A	A	55
陸上競技場 本部	B	C	B	C	A	63
陸上競技場 トイレ棟	A	A	A	A	A	100
弓道場	B	B	B	A	B	78
錬成の家	C	B	B	C	C	63
錬成の家機械室	C	B	B	C	C	63
錬成の家艇庫A棟	C	C	C	C	A	47
錬成の家艇庫B棟	B	C	C	C	A	50
倉庫1	A	A	A	A	A	100
倉庫2	A	A	A	A	A	100
下諏訪ローイングパーク (AQUA未来)	A	A	A	A	A	100
疲労回復施設 (足湯)	A	A	A	A	A	100
健康ステーション	A	A	A	A	A	100
屋内フィールド	C	C	B	A	A	68

(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
下諏訪体育館	長寿命化	優先	10年ほど前に耐震改修を実施しており、当面継続することとするものの、建設後40年を経過しており、床面の更新なども必要になってきていることから、補修や改修を行いながら長寿命化を図ることとします。
屋内運動場	長寿命化	優先	建設後30年以上経過しており、外壁を中心に老朽化が進んでいるため、日常点検を適切に行い、必要な改修を行いながら、長寿命化を図ることとします。
スポーツコミュニティセンター	当面継続	その他	新築後間もない施設であることから、当面継続とします。
下諏訪スタジアム	長寿命化	優先	建設後20年以上経過しているため、日常点検や必要な修繕を行いながら、大規模改修に向けた検討を行い、長寿命化を図ることとします。
陸上競技場	長寿命化	優先	本部席施設については老朽化が進んでいるため、必要な補修を行いつつ可能な限り長寿命化を図る中で、更新が必要かどうか検討します。
弓道場	長寿命化	優先	施設の老朽化は進んでいるものの、内部の改修は行われているため、外部の補修等を行いながら、可能な限り長寿命化を図ることとします。
錬成の家	統合・廃止	その他	ポート競技の合宿利用等については、近隣民間施設等の利用に徐々にシフトすることとし、利用頻度を見ながら廃止を検討します。
漕艇場／艇庫	当面継続	その他	当面継続利用としますが、利用頻度を見ながら廃止を含めて検討します。
下諏訪ローイングパーク AQUA未来	当面継続	その他	新築後間もない施設であることから、当面継続とします。
健康ステーション	当面継続	その他	新築後間もない施設であることから、当面継続とします。
健康フィールド	当面継続	その他	新築後間もない施設であることから、当面継続とします。

(3) 実施計画におけるコストの見通し

(千円)

年度 対策内容	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	体育館	1,999	体育館	1,720	体育館	1,720	体育館	1,999	体育館	1,720
	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269
	その他体育施設	707	その他体育施設	608	その他体育施設	707	その他体育施設	608	その他体育施設	707
					SCC	800	ローイングパーク	1,000	健康ST	1,000
					10年点検		10年点検		10年点検	
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	2,975		2,597		3,496		3,876		3,696	

(千円)

年度 対策内容	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	体育館	1,720	体育館	1,999	体育館	1,720	体育館	1,720	体育館	1,999
	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269	ローイングパーク	269
	その他体育施設	608			その他体育施設	608			その他体育施設	608
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		2,597		2,268		2,597		1,989		2,876

#### (4) フォローアップ

本計画は、スポーツ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。