

社会教育系施設 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	9
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	10
(2)	長寿命化等の基本的な方針	10
(3)	維持管理等の基本的な方針	10
4	施設評価の実施	
(1)	施設評価の方法	11
(2)	施設評価の結果	13
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

「下諏訪町社会教育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、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

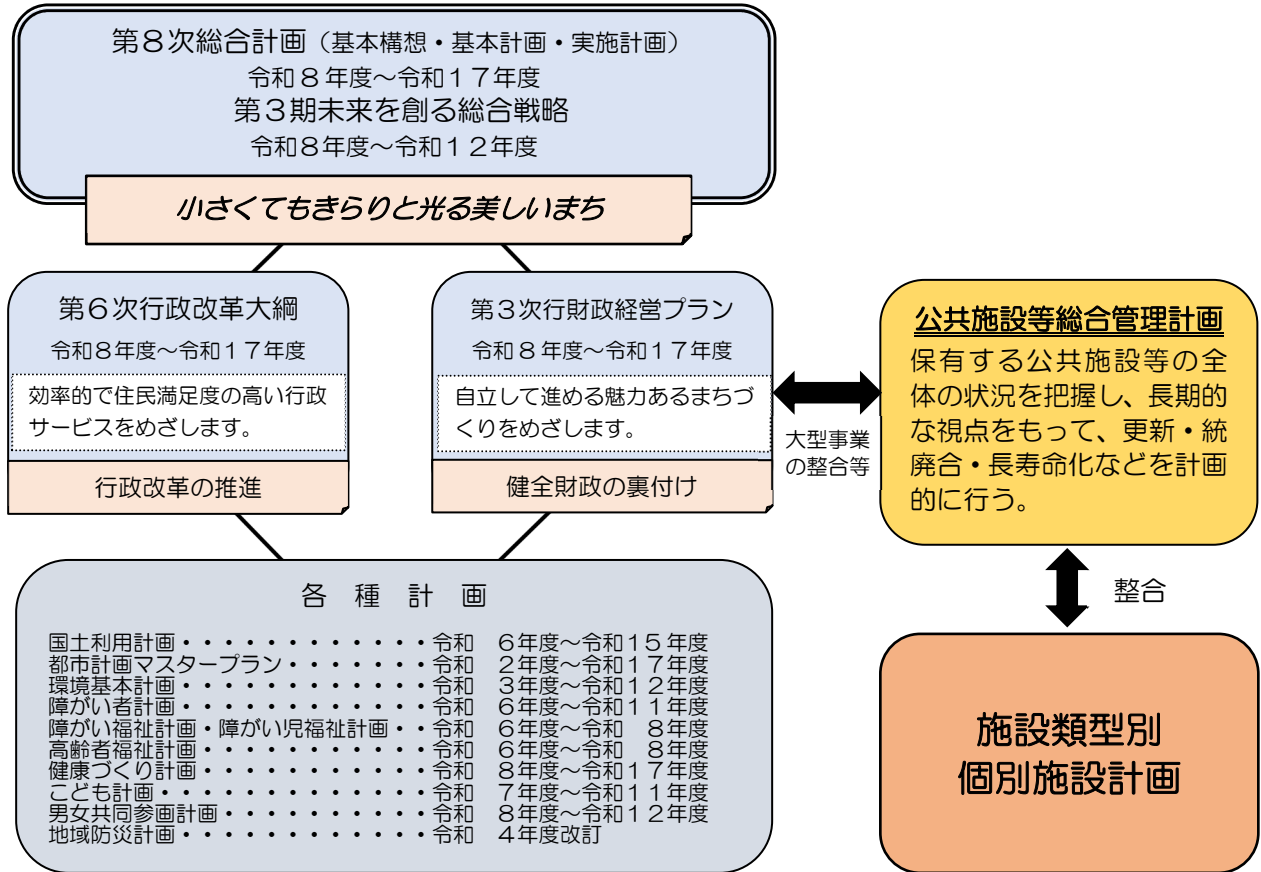
国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化計画」を平成25年11月に策定するとともに、これに基づき、総務省から地方公共団体に対し、「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、下諏訪町では、「下諏訪町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）を平成29年3月に策定しました。

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】



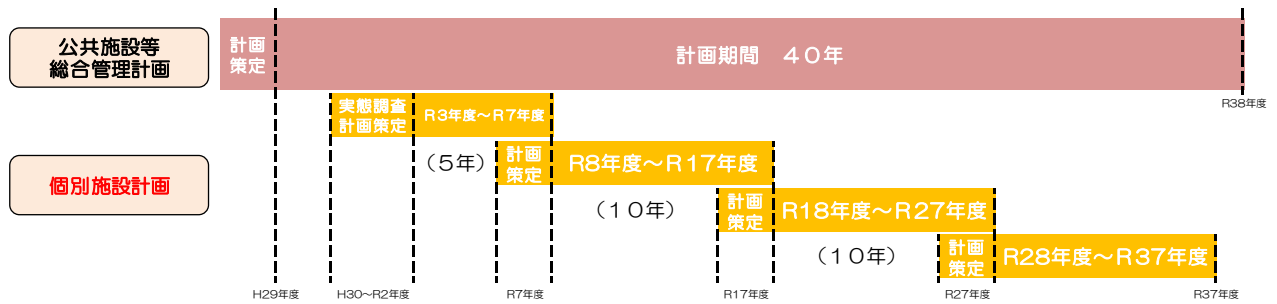
(4) 計画期間

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
下諏訪総合文化センター	4611番地40	H14.4.1	5978.66	1階：大ホール、小ホール、リハーサル室、楽屋5室以上、ホール（劇場）施設 展示コーナー、軽体育室 以上、公民館施設 2階：会議室（2室）、工作学習室、視聴覚室、学習室、幼児室、和室、集会室（3室）、講習室、料理実習室、音楽室 以上、公民館施設
下諏訪町立図書館	4562番地41	H14.4.1	1700.00	閲覧室、談話室、声の図書室、会議室、閉架書庫、事務室、倉庫、特別支援教室、トイレ
諏訪湖博物館・赤彦記念館	10616番地111	H5.6.15	1982.78	1階：特別展示室、収蔵庫、講堂、研究室、会議室、事務室 2階：諏訪湖展示室、赤彦展示室
宿場街道資料館	3530番地1	H24.4.1	302.00	1階：展示室、事務室 2階：展示室
今井邦子文学館	3364番地	H7.4.26	237.39	1階：和室、事務室 2階：展示室、和室
伏見屋邸	521番地1	H23.4.9	360.51	1階：和室、給湯室 2階：和室
柿蔭山房	9180番地	M33.1.1	210.23	1階：和室
七曜星社蔵	3391番地2	H30.4.21	32.40	1階：展示スペース 2階：倉庫
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	3290番地2	H29.4.29	509.84	1階：展示室、整理作業室、事務室 2階：展示室 地階：体験室
いずみ湖研修の家/いずみ湖 キャンプ場	8777番地1	S62.3.25	690.97	屋内：研修室（5室）、調理室、トイレ、多目的トイレ 屋外：キャンプ場、炊事場、トイレ、野外ステージ

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
下諏訪総合文化センター	教育基本法、社会教育法、文化芸術基本法、劇場、音楽堂等の活性化に関する法律	下諏訪総合文化センター条例、下諏訪町公民館条例	地域住民の文化の振興と福祉の増進を図るため
下諏訪町立図書館	図書館法	下諏訪町立図書館条例	図書、記録その他必要な資料を収集・整理・保有して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究等に資する
諏訪湖博物館・赤彦記念館	博物館法	下諏訪町立博物館条例、下諏訪町立博物館条例施行規則	諏訪湖及び島木赤彦に関する資料を保存公開するとともに、教育普及事業を通じて住民の学術文化の発展に寄与する。
宿場街道資料館	博物館法	下諏訪町立博物館条例、下諏訪町立博物館条例施行規則	近世下ノ諏訪に関する資料を公開するとともに、教育普及事業を通じて住民の学術文化の発展に寄与する。
今井邦子文学館	博物館法	下諏訪町立博物館条例、下諏訪町立博物館条例施行規則	女流歌人今井邦子に関する資料を公開するとともに、教育普及事業を通じて住民の学術文化の発展に寄与する。
伏見屋邸	博物館法・文化財保護法	下諏訪町立博物館条例、下諏訪町立博物館条例施行規則、文化財保護条例、文化財保護条例施行規則	国登録文化財「旧伏見屋邸主屋及び土蔵」を適切に保護するとともに、教育普及事業を通じて住民の学術文化の発展に寄与する。
柿蔭山房	博物館法	下諏訪町文化財保護条例	高島藩郷土の家として、また歌人島木赤彦の住居として、町指定文化財に指定された家を保護及び活用し文化向上に資する。
七曜星社蔵	博物館法・文化財保護法	下諏訪町立博物館条例、下諏訪町立博物館条例施行規則、文化財保護条例、文化財保護条例施行規則	盛んであった養蚕製糸業の名残である土蔵を適切に保護するとともに、教育普及事業を通じて住民の学術文化の発展に寄与する。
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	博物館法、文化財保護法	下諏訪町埋蔵文化財センター星ヶ塔ミュージアム条例及び施行規則、下諏訪町観光施設に関する条例及び施行規則	国史跡星ヶ塔遺跡を中心とする埋蔵文化財を保護公開するとともに、教育普及事業を通じて住民の学術文化の発展に寄与する。
いすみ湖研修の家／いすみ湖 キャンプ場		下諏訪町いすみ湖公園研修の家条例、下諏訪町いすみ湖公園研修の家条例施行規則	野外生活体験学習による、青少年の健全育成並びに町民の生涯学習及び社会教育活動の推進のため

【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
下諏訪総合文化センター	120	指定避難所	400	○	○	○	×	○	○		3.0m以上 5.0m未満
下諏訪町立図書館	32	指定避難所	330	○	×	○	×	×	○		3.0m以上 5.0m未満
諏訪湖博物館・赤彦記念館	30	指定避難所	390	○	×	○	×	○	○		5.0m以上
宿場街道資料館				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
今井邦子文学館				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
伏見屋邸				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
柿蔭山房	3			×	×	×	×	×	×	警戒区域	
七曜星社蔵				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	12			×	×	○	×	×	○	警戒区域	
いすみ湖研修の家/いすみ湖 キャンプ場				×	×	×	×	○	×		

社会教育系施設は、教育基本法の下、社会教育法、図書館法及び博物館法の規定に基づき設置された施設であり、地域住民のニーズに沿った多種多様な学習機会を提供することで住民の文化向上に寄与することを目的としています。

下諏訪総合文化センター、下諏訪町立図書館（以下「図書館」という。）、下諏訪町立諏訪湖博物館・赤彦記念館（以下「博物館・赤彦記念館」という。）は、それぞれ災害時に指定避難所となっていることから、防災用備蓄品やAEDを配備するなど防災拠点としての機能も有していますが、一級河川砥川や諏訪湖岸に近接しており、それぞれ浸水想定区域内に立地しています。

宿場街道資料館、今井邦子文学館、伏見屋邸、七曜星社蔵、柿蔭山房、下諏訪町埋蔵文化財センター星ヶ塔ミュージアム（以下、「埋蔵文化財センター」という。）は、博物館・赤彦記念館と連携して町の文化遺産にかかる情報発信施設として活用されていますが、いずれも所在地は災害時における土砂災害警戒区域に該当しています。

(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カ年平均	
下諏訪総合文化センター	社会教育関係団体等各種団体、個人、地方公共団体、法人（営利活動を除く）など	延べ利用者（人）	31,671	31,671	29,730	31,024	有
下諏訪町立図書館	町民ほか	延べ利用者（人）	138,151	150,383	160,761	149,765	有
諏訪湖博物館・赤彦記念館	個人及び各種団体等	延べ利用者（人）	4,613	5,097	3,449	4,386	無
宿場街道資料館	個人及び各種団体等	延べ利用者（人）	11,249	12,310	10,791	11,450	無
今井邦子文学館	個人及び各種団体等	延べ利用者（人）	1,562	1,529	1,425	1,505	無
伏見屋邸	個人及び各種団体等	延べ利用者（人）	7,424	8,217	8,095	7,912	無
柿蔭山房	個人及び各種団体等	延べ利用者（人）	133	47	14	65	無
七曜星社蔵	個人及び各種団体等						無
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	個人及び各種団体等	延べ利用者（人）	7,646	8,937	7,525	8,036	無
いずみ湖研修の家／いずみ湖 キャンプ場	個人及び各種団体	延べ利用者（人）	633	1,120	900	884	無

下諏訪総合文化センターは、社会教育団体などの各種団体を中心に年度平均2万8千人程度の利用があります。しかし、近年は地域の高齢化に伴う団体活動参加者数の減少を主因とする利用者数減少の傾向にあり、今後についても利用者の漸減傾向が予想されます。

図書館は、令和元年度までは年間利用者数が20万人を超える状況にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による臨時休館等により利用者数は減少しました。その後、Wi-Fi環境の整備など利用環境の向上を図るとともに、各種イベントや事業の周知を進めたことにより、近年は利用者数が徐々に回復する傾向にあります。

博物館・赤彦記念館は、ここ数年で利用者が大幅に減少し、年間4千3百人程度の利用と落ち込んでいるため、利用者増に向けた取組みが急務な状況にあります。扱う資料とテーマ及び情報発信の手法により大きく左右されることから、実物の資料を通じた魅力的な事業を展開しきれていないことに大きな要因があると考えられます。

宿場街道資料館は、過去3年の年度平均は1万1千人程度で推移しており、諏訪大社秋宮と立町通りを結び「歴史のこみち」を整備したことにより、観光施設でもあるしもすわ今昔館との相乗効果と常設展示の刷新により、安定した来館者数を維持しています。

埋蔵文化財センターは、平成29年度に開館し、年間8千人程度の利用があり、一定の利用者数が定着しています。

いずみ湖研修の家／いずみ湖キャンプ場は、町内および近隣小学校の行事や各種団体の野外体験活動等に利用されていますが、近年は利用者数が大幅に減少し、両施設を合わせても年間1千人程度の利用にとどまっています。

(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
下諏訪総合文化センター	67,929	68,557	905,174	347,220	5,457	17,070	828,422	283,650
下諏訪町立図書館	48,418	42,398	52,622	47,813	138	166	113	139
諏訪湖博物館・赤彦記念館	33,251	31,971	41,808	35,677	1,254	1,259	834	1,116
宿場街道資料館	3,332	3,065	2,990	3,129	0	0	0	0
今井邦子文学館	1,934	1,939	2,103	1,992	0	0	0	0
伏見屋邸	3,238	3,240	3,551	3,343	0	0	0	0
柿蔭山房	699	546	294	513	0	0	0	0
七曜星社蔵	19	21	22	21	0	0	0	0
下諏訪埋蔵文化財センター星ヶ塔ミュージアム	4,330	4,332	9,684	6,115	0	0	0	0
いずみ湖研修の家/いずみ湖キャンプ場	7,605	8,367	9,359	8,444	106	173	165	148

町の社会教育系施設の収支状況として、利用者数の減少に伴い使用料収入も伸び悩んでいます。歳出としては施設ごとの維持管理費及び運営事業費が発生していますが、施設の老朽化などから維持管理費が増加傾向にあります。

下諏訪総合文化センターは、令和6年度は大規模改修工事の実施に伴い、工事費及びその財源となる町債等により予算額が大きく増加していますが、平時の運営においては、歳出は、人件費のほか施設の維持管理や保守に係る費用が大きく、使用料収入による受益者負担の割合は低い状況にあります。「学び」の機会の提供と「学び」の交流を支援することで、住民主体の地域づくりに資するとともに、「下諏訪総合文化センターのあり方を検討する会議」で取りまとめた「運営方針」に則った一貫性と連続性のある運営を行なうことで、利用者にとって、またこれからの文化芸術を担う子どもたちにとって、よりよい施設とし、利用率向上を図ることが必要です。

図書館は、図書館法の規定により原則無料としているため入館料等の収入はなく、歳入は長野県の補助金や資料のコピー代等の雑収入のみとなります。支出の多くは施設の維持管理費のほか図書購入費ですが、諏訪地域公共図書館ネットワークによる蔵書の相互融通により効率化を図っています。

博物館・赤彦記念館は、入館料及び地域の歴史文化の学習に資する図書や記念品としての物品の頒布代が主な収入ですが、事業との関連付けが不足していることから物品頒布数は伸びず、また事業実施に当たっての周知不足による利用者数の伸び悩みから、収入の増に結びつけられていないのが現状です。

宿場街道資料館、今井邦子文学館、伏見屋邸及び七曜星社蔵は入館料を徴収していません。

埋蔵文化財センターは、「しもすわ今昔館」を構成する一施設として指定管理者により運営されていることから、必要経費の一部を町の負担により運営しています。

いずみ湖研修の家及びいずみ湖キャンプ場の主な収入は、研修の家使用料ですが、利用者数の大幅な減少に伴い、利用者数に比して使用料収入は低調に推移しています。また利用可能時期が限定されていることもあり、必要最低限の維持管理費の負担のみの運営となっています。

いずれの施設についても、安定した利用・運営を維持するため、適切な受益者負担への見直しのほか、新規利用者をどのように増やしていくかが課題となります。利用率向上を図るため、施設の特色を活かした事業をどう積極的に展開していくかの検討を進めることが必要となります。

(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
下諏訪総合文化センター	下諏訪総合文化センター	1988年	鉄筋コンクリート造	3		36	50	5,978.66	新基準	—	—
下諏訪町立図書館	下諏訪町立図書館	2002年	鉄筋コンクリート造	2		23	50	1,692.00	新基準	—	—
諏訪湖博物館・赤彦記念館	諏訪湖博物館・赤彦記念館	1992年	鉄筋コンクリート造	2		32	50	1,982.78	新基準	—	—
宿場街道資料館	宿場街道資料館	1900年	木造	2		125	24	199.01	旧基準	×	×
宿場街道資料館	宿場街道資料館（土蔵）	1900年	土蔵造	2		125	14	99.26	旧基準	×	×
今井邦子文学館	今井邦子文学館（中山道茶屋「松屋」）土蔵	1995年	土蔵造	2		30	14	39.74	新基準	—	—
今井邦子文学館	今井邦子文学館（中山道茶屋「松屋」）	1995年	木造	2		30	24	197.65	新基準	—	—
伏見屋邸	伏見屋邸土蔵	1900年	土蔵造	2		125	14	99.63	旧基準	×	×
伏見屋邸	伏見屋邸	1900年	木造	2		125	24	260.88	旧基準	×	×
柿蔭山房	柿蔭山房納屋	1979年	木造	1		45	15	12.23	旧基準	×	×
柿蔭山房	柿蔭山房倉庫	1979年	土蔵造	2		45	14	52.88	旧基準	×	×
柿蔭山房	柿蔭山房	1900年	木造	1		125	24	145.12	旧基準	×	×
七曜星社蔵	七曜星社蔵	1900年	土蔵造	2		125	22	32.40	旧基準	×	×
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	1996年	鉄筋コンクリート造	2	1	28	50	509.84	新基準	—	—
いずみ湖研修の家／いずみ湖 キャンプ場	いずみ湖公園キャンプ場屋外 ステージ	2012年	木造	1		12	17	55.40	新基準	—	—
いずみ湖研修の家／いずみ湖 キャンプ場	いずみ湖公園キャンプ場トイレ	1987年	鉄骨造	1		38	31	52.19	新基準	—	—
いずみ湖研修の家／いずみ湖 キャンプ場	いずみ湖公園研修の家	1987年	鉄骨造	1		38	31	518.58	新基準	—	—
いずみ湖研修の家／いずみ湖 キャンプ場	いずみ湖公園炊事場	1988年	鉄骨造	1		36	31	64.80	新基準	—	—

社会教育系施設のうち文化財としての目的で維持管理している建物以外の施設については、全て昭和56年以降に建築されたものであることから、耐震基準を満たしています。しかし、建築後30年以上経過している建物が増えており、内部設備や外壁、屋根等の老朽化が進んでいることから、計画的な改修が必要となっています。

下諏訪文化センターは、令和6年度・7年度と2年間にわたり、大規模改修を実施し、特定天井のほか、現行の建築基準法等における基準に不適合であった箇所や、毎年度の保守点検において指摘を受けていた事項を改善しました。

宿場街道資料館、伏見屋邸、七曜星社蔵、柿蔭山房は、建築年は不詳ですが、明治時代初期前後の建築と推定され、築125年以上を経過しています。文化財として保存する特色がある建物となりますが、風化による破損等以外は今日でも良好な状態を維持しています。今後は、開館を継続するための耐震診断等を適切な時期に実施し、施設の安全性を確保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

社会教育系施設は、多種多様な学習機会を提供することにより、住民の知的要求に応え、住民の文化向上と文化を創造するまちづくりに寄与するとともに、地域住民との一体的な活動により、整備、維持管理をしている施設が多く、施設の配置状況をみても、町内各所に点在していることから、施設の保有量を現状維持としていくことを基本方針とします。

しかし、運営面、コスト面での見直しが必要な施設が多くあることから、魅力ある事業の継続的な展開とサービス向上を図ることで利用者の増加に向けた取り組みを進めることとします。

また下諏訪町総合文化センターや図書館、博物館・赤彦記念館などの大型施設においては、空き部屋の活用をすることで、他類型施設の廃止に伴う集約化を検討していくこととします。

(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

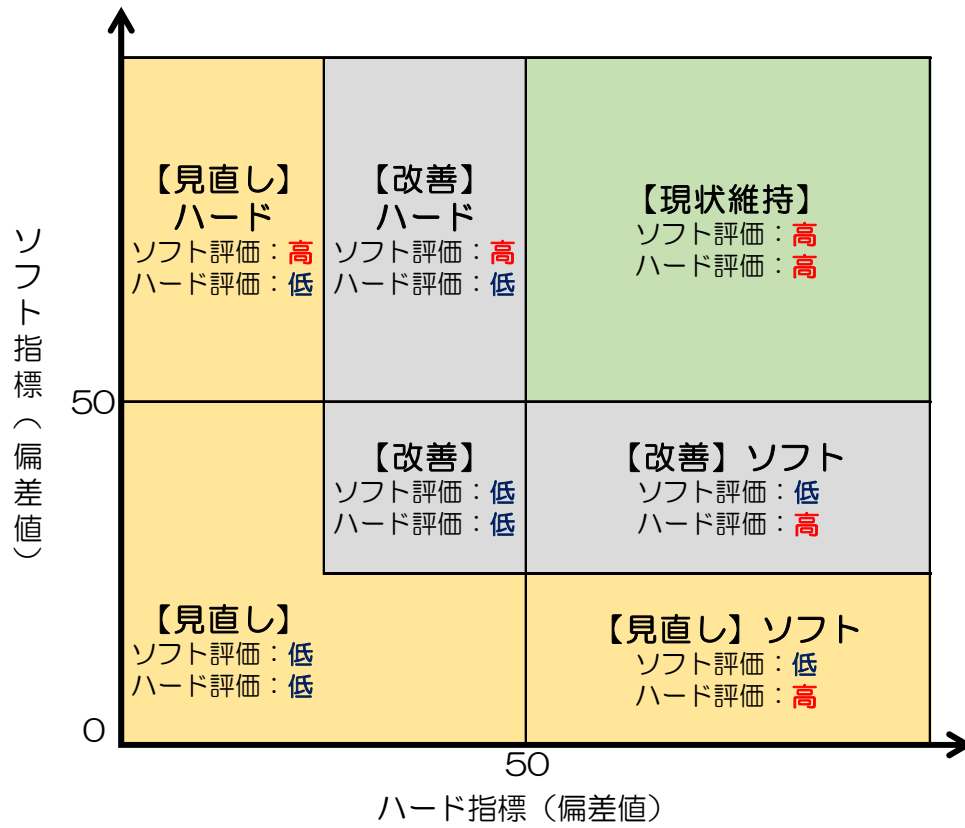
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性 施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	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）							
	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		
下諏訪総合文化センター	5.2	45.4	△ 10.6	50.6	78.3	56.9	51.0	46
下諏訪町立図書館	88.1	75.5	△ 28.0	27.8	85.0	63.8	55.7	13
諏訪湖博物館・赤彦記念館	2.2	44.3	△ 17.4	41.7	64.2	42.1	42.7	98
宿場街道資料館	37.9	57.3	△ 10.4	51.0	78.3	56.9	55.0	19
今井邦子文学館	6.3	45.8	△ 8.4	53.6	70.8	49.0	49.5	59
伏見屋邸	21.9	51.5	△ 9.3	52.4	66.7	44.7	49.5	57
柿蔭山房	0.3	43.6	△ 2.4	61.4	77.5	56.0	53.7	28
七曜星社蔵		43.5	△ 0.6	63.7	70.8	49.0	52.1	37
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	15.8	49.2	△ 12.0	48.9	75.0	53.4	50.5	51
いずみ湖研修の家/いずみ湖 キャンプ場	1.3	44.0	△ 12.0	48.8	50.8	28.2	40.3	104

【表10】ハード指標による評価結果

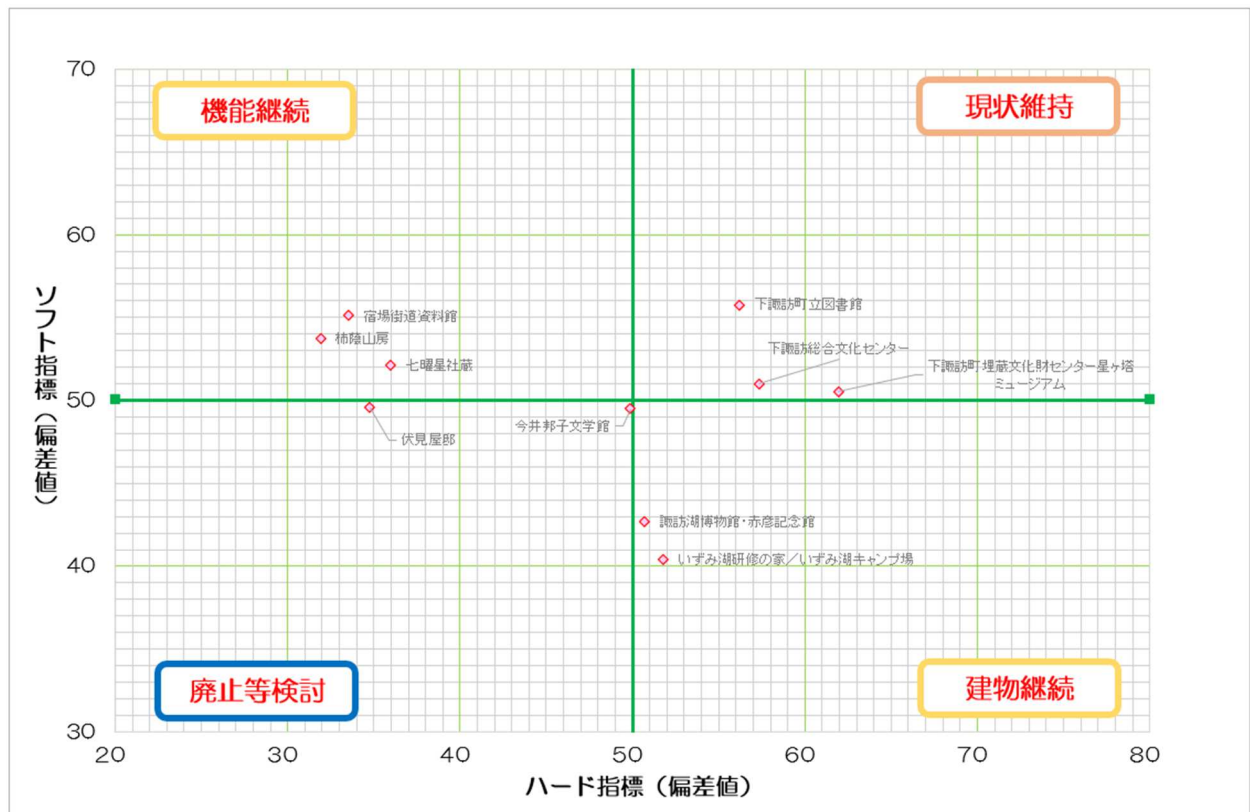
(建物別)

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			
下諏訪総合文化センター	5978.66	20.0	27.6	24.0	6.0	77.6	57.4	52
下諏訪町立図書館	1692.00	20.0	32.8	16.2	6.0	75.0	56.2	56
諏訪湖博物館・赤彦記念館	1982.78	20.0	29.2	5.6	8.0	62.8	50.8	100
宿場街道資料館	199.01	0.0	0.0	22.5	0.0	22.5	32.7	180
宿場街道資料館(土蔵)	99.26	0.0	0.0	28.5	0.0	28.5	35.4	171
今井邦子文学館(中山道茶屋「松屋」)土蔵	39.74	20.0	4.3	22.5	0.0	46.8	43.6	145
今井邦子文学館(中山道茶屋「松屋」)	197.65	20.0	19.2	24.7	0.0	63.8	51.2	94
伏見屋邸土蔵	99.63	0.0	0.0	27.2	0.0	27.2	34.8	174
伏見屋邸	260.88	0.0	0.0	27.2	0.0	27.2	34.8	174
柿蔭山房納屋	12.23	0.0	0.0	22.5	0.0	22.5	32.7	180
柿蔭山房倉庫	52.88	0.0	0.0	15.9	0.0	15.9	29.7	189
柿蔭山房	145.12	0.0	0.0	22.5	0.0	22.5	32.7	180
七曜星社蔵	32.40	0.0	0.0	30.0	0.0	30.0	36.1	170
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	509.84	20.0	30.8	30.0	7.0	87.8	62.0	25
いずみ湖公園キャンプ場屋外ステージ	55.40	20.0	31.8	30.0	0.0	81.8	59.3	45
いずみ湖公園キャンプ場トイレ	52.19	20.0	18.7	22.5	0.0	61.2	50.1	109
いずみ湖公園研修の家	518.58	20.0	18.7	22.5	3.0	64.2	51.4	93
いずみ湖公園炊事場	64.80	20.0	20.0	22.5	0.0	62.5	50.6	101

(施設集計別)

施設名	延床面積	全体偏差値	順位
下諏訪総合文化センター	5978.66	57.4	25
下諏訪町立図書館	1692.00	56.2	29
諏訪湖博物館・赤彦記念館	1982.78	50.8	60
宿場街道資料館	298.27	33.6	100
今井邦子文学館	237.39	49.9	64
伏見屋邸	360.51	34.8	98
柿蔭山房	210.23	32.0	102
七曜星社蔵	32.40	36.1	96
下諏訪町埋蔵文化財センター星ヶ塔ミュージアム	509.84	62.0	12
いずみ湖研修の家/いずみ湖キャンプ場	690.97	51.9	52

【図4】ポートフォリオによる施設評価結果



図書館は、ソフト指標、ハード指標共に評価が高いことから、「現状維持」に分類されており、計画的な改修・維持管理に努めるほか、図書の充実及び年齢に関係なく誰もが本とふれあえる環境づくりを通じて利活用度の維持を図ることにより、引き続き良好な運営をおこなっていきます。埋蔵文化財センターは、「現状維持」となっているものの、平成29年度開館の施設であることから、観光施設である「しもすわ今昔館」と連携した集客力の向上を目指す必要があります。

「建物継続」に分類されている下諏訪総合文化センター、博物館・赤彦記念館、いずみ湖研修の家及びいずみ湖キャンプ場は、ハード面の評価は比較的良好ですが、ソフト面の評価が低く、利用者数の減少傾向に伴う収入の減少のほか、維持管理に係る経費の増大が主な要因となっていることから、適切な料金体系及び受益者負担の見直しをおこなったうえで、多目的な施設利用の促進、利用率向上を図るため、展示物や施設の特徴を活かした事業の検討が必要となります。また、偏った維持管理費用の発生を抑制するために、適切な保全計画の作成が必要とされています。

宿場街道資料館、柿蔭山房及び七曜星社蔵は、築125年を超える歴史的建造物であることが影響し、ハード面の評価が低いため「機能継続」に分類されていますが、文化財保護の観点から耐震診断の実施や計画的な改修を実施することで改善を検討します。

特に今井邦子文学館については予防保全的な維持管理が必要であり、七曜星社蔵については平成30年度に改修を実施した施設であるため、上記施設とともに文化財保護の観点から計画的な改修を実施するとともに、利用者増に向けた取り組みが必要となります。伏見屋邸は「廃止等検討」に分類されていることから、施設の老朽化や利用状況に課題が見られますが、歴史的な趣のある建物であることから、地域活性化への活用も含め、今後の在り方について慎重かつ柔軟に検討を進めます。

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
下諏訪総合文化センター	鉄筋コンクリート造	3	5,978.66	1988年	昭和63年	36	新基準	—	—
下諏訪町立図書館	鉄筋コンクリート造	2	1,692.00	2002年	平成14年	23	新基準	—	—
諏訪湖博物館・赤彦記念館	鉄筋コンクリート造	2	1,982.78	1992年	平成4年	32	新基準	—	—
宿場街道資料館	木造	2	199.01	1900年	明治33年	125	旧基準	×	×
宿場街道資料館（土蔵）	土蔵造	2	99.26	1900年	明治33年	125	旧基準	×	×
今井邦子文学館（中山道茶屋「松屋」）土蔵	土蔵造	2	39.74	1995年	平成7年	30	新基準	—	—
今井邦子文学館（中山道茶屋「松屋」）	木造	2	197.65	1995年	平成7年	30	新基準	—	—
伏見屋邸土蔵	土蔵造	2	99.63	1900年	明治33年	125	旧基準	×	×
伏見屋邸	木造	2	260.88	1900年	明治33年	125	旧基準	×	×
柿蔭山房納屋	木造	1	12.23	1979年	昭和54年	45	旧基準	×	×
柿蔭山房倉庫	土蔵造	2	52.88	1979年	昭和54年	45	旧基準	×	×
柿蔭山房	木造	1	145.12	1900年	明治33年	125	旧基準	×	×
七曜星社蔵	土蔵造	2	32.40	1900年	明治33年	125	旧基準	×	×
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	鉄筋コンクリート造	2	509.84	1996年	平成8年	28	新基準	—	—
いずみ湖公園キャンプ場屋外 ステージ	木造	1	55.40	2012年	平成24年	12	新基準	—	—
いずみ湖公園キャンプ場トイレ	鉄骨造	1	52.19	1987年	昭和62年	38	新基準	—	—
いずみ湖公園研修の家	鉄骨造	1	518.58	1987年	昭和62年	38	新基準	—	—
いずみ湖公園炊事場	鉄骨造	1	64.80	1988年	昭和63年	36	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)
下諏訪総合文化センター	A	A	B	B	C	80
下諏訪町立図書館	B	B	D	A	B	54
諏訪湖博物館・赤彦記念館	D	C	D	D	D	19
宿場街道資料館	B	B	B	B	B	75
宿場街道資料館（土蔵）	B	A	A	A	B	95
今井邦子文学館（中山道茶屋「松屋」）土蔵	B	B	B	B	B	75
今井邦子文学館（中山道茶屋「松屋」）	B	A	B	B	B	82
伏見屋邸土蔵	B	B	A	A	A	91
伏見屋邸	B	B	A	A	A	91
柿蔭山房納屋	B	B	B	B	B	75
柿蔭山房倉庫	B	B	C	C	C	53
柿蔭山房	B	B	B	B	B	75
七曜星社蔵	A	A	A	A	A	100
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	A	A	A	A	A	100
いずみ湖公園キャンプ場屋外 ステージ	A	A	A	A	A	100
いずみ湖公園キャンプ場トイレ	B	B	B	B	B	75
いずみ湖公園研修の家	B	B	B	B	B	75
いずみ湖公園炊事場	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
下諏訪総合文化センター	長寿命化	その他	「下諏訪町総合文化センターのあり方を検討する会議」で取りまとめた改修計画に沿い、大規模改修を行いました。引き続き点検等を適切に行い長寿命を図っていきます。
下諏訪町立図書館	当面継続	優先	日常点検を適正に実施し、当面継続利用します。建築後20年以上が経過するため、設備等の状況を点検し、中規模修繕を計画するなど長寿命化を図っていきます。
諏訪湖博物館・赤彦記念館	長寿命化	最優先	建築から30年以上が経過しており、点検等の結果、設備の劣化が著しいことから中規模改修を実施し、長寿命化を図ります。またソフト面の改善が必要となっていることから、適切な受益者負担の検討や来館者の増に寄与する取り組みを検討します。
宿場街道資料館	長寿命化	優先	歴史的建築物であることから文化財として保存していくために安全性を確保するための点検・改修を継続しながら、長寿命化利用とします。
今井邦子文学館	長寿命化	その他	建築から25年経過していることから、点検実施のうえ、適切な改修を計画し、長寿命化を図ります。
伏見屋邸	長寿命化	その他	町所有となった平成22年度に大規模改修のうえ、供用開始した建物であることから、当面継続利用とします。歴史的建造物であることから、日常点検を適切に実施し、来館者の安全性を確保しながら長期利用を図ります。
柿蔭山房	長寿命化	その他	平成27年度に屋根などの改修を行うなど、定期的な修繕を実施していることから、当面継続利用とします。歴史的建造物であることから、日常点検を適切に実施し、来館者の安全性を確保しながら長期利用を図ります。
七曜星社蔵	長寿命化	その他	平成30年度に大規模改修を実施し、供用開始した建物であることから、日常点検を適切に行い、長期利用を図ります。
下諏訪町埋蔵文化財センター 星ヶ塔ミュージアム	長寿命化	優先	平成29年度に大規模改修を実施し、供用開始した建物であることから、日常点検を適切に実施し、長寿命化利用とします。
いずみ湖研修の家／いずみ湖 キャンプ場	長寿命化	その他	建築から30年以上が経過しており、内部設備等を優先した改修を計画し、長寿命化を基本方針とします。建物やキャンプ場の利用状況に注視し、状況によっては、施設の縮小や除却などの検討をおこないます。

(3) 実施計画におけるコストの見通し

(千円)

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	文化センター	8,426	文化センター	8,721	文化センター	8,426	文化センター	8,721	文化センター	8,426
	図書館	883	図書館	883	図書館	1,118	図書館	883	図書館	883
	研修の家	278	研修の家	278	研修の家	278	研修の家	278	研修の家	278
	博物館	2,017	博物館	2,017	博物館	2,427	博物館	2,017	博物館	2,017
	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973
	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33
大規模改修										
中規模改修	博物館 ・屋根防水改修	25,644								
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		38,280		12,931		13,281		12,931		12,636

(千円)

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	文化センター	8,721	文化センター	8,426	文化センター	8,721	文化センター	8,426	文化センター	8,721
	図書館	1,118	図書館	883	図書館	883	図書館	1,118	図書館	883
	研修の家	278	研修の家	278	研修の家	278	研修の家	278	研修の家	278
	博物館	2,427	博物館	2,017	博物館	2,017	博物館	2,427	博物館	2,017
	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973	埋蔵文化財センター	973
	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33	宿場街道 今井邦子	26 33
大規模改修			博物館	4,000	博物館	9,800	博物館	260,200	宿場街道	49,668
中規模改修	埋蔵文化財センター	5,000							図書館 ・屋根外壁	19,000
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		18,576		16,636		22,731		273,481		81,599

(4) フォローアップ

本計画は、社会教育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。