

公園施設 個別施設計画

令和3年3月

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

「下諏訪町公園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。

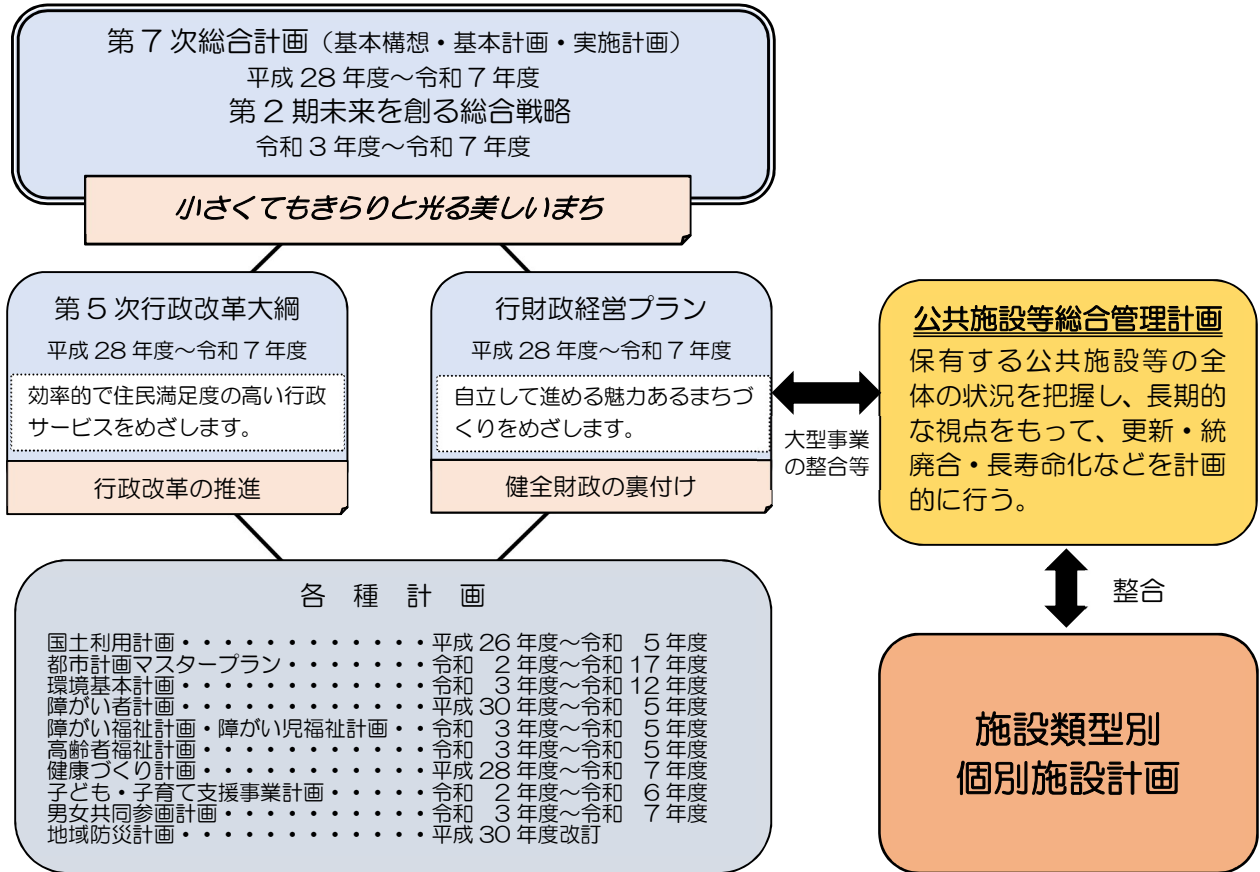
(3) 計画の位置づけ

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】

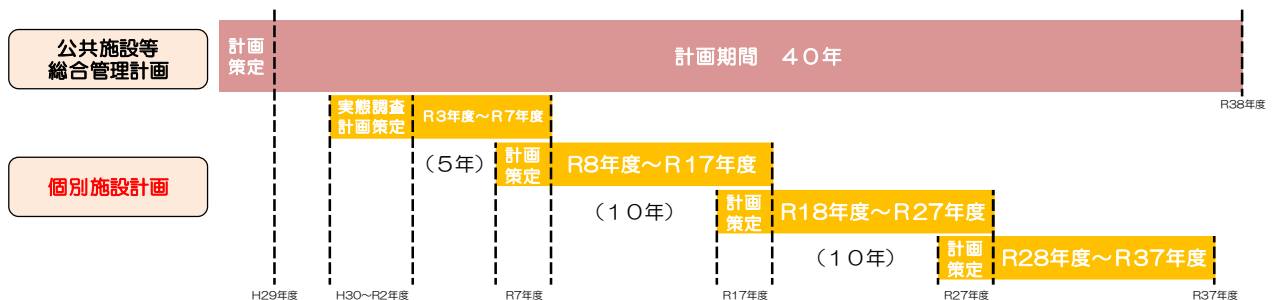


(4) 計画期間

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
いずみ湖公園	8777番地1	S63.3.31	327.44	マレットゴルフ場(36ホール)、テニスコート(全天候型8面)、グラウンド(多目的グラウンド1面、サッカグラウンド1面)、カヌー場、研修の家
みずべ公園	6151番地	S45.7.25	67.20	築山、大型波場すべり台、四連ブランコ、メリーゴーランド、複合遊具(大型波場)、ジャングルジム、シーソー、スプリング遊具、砂場、水呑場、四阿、野外ステージ
一っ浜公園	4869番地1	S50.3.25	16.56	公衆便所、シンボル塔、四阿
高浜運動公園	10616番地38	S49.3.28	37.00	公衆便所
高木運動公園	10616番地397	H23.4.1	58.58	公衆便所、ブランコ、複合遊具、シーソー、スイング遊具、背伸ばしベンチ、四阿
高木津島公園	9329番地3	H30.4.1	7.99	公衆便所、築山、ベンチ、水呑場
西赤砂公園	4385番地	S56.10.27	7.20	公衆便所、ブランコ
赤砂公園	6161番地	S51.12.11	5.76	公衆便所、水呑場、ブランコ、滑り台、ジャングルジム
あすなろ公園	4754番2	H23.4.28	12.00	4連ブランコ、大型滑り台(ソリッド製)、三間低鉄棒、山出しランド、里曳きランド、トイレ、SL
赤砂崎公園	10944番地ほか	H25.3.31	317.76	管理棟、公衆便所、燃料庫、防災倉庫、バーゴラ、多目的グラウンド、ヘリポート広場、バスケットコート、親水広場、幼児用滑り台、スプリング遊具、スツール遊具
泉園	6161番地	S44.11.3	26.00	公衆便所、水呑場、ブランコ、三間低鉄棒、複式滑り台、砂場、スカルプチャー、ピタゴラクライム、メリーゴーランド、藤棚
砥川西公園	4352番地	S56.10.27	7.20	公衆便所、水呑場、ジャングルジム滑り台、ブランコ
東明公園	社10番地	S56.10.27	5.76	公衆便所、水呑場
八幡坂高札ひろば	3557番地2	H28.4.1	64.80	高札場、公衆便所、土蔵、水呑場、ピオトープ
みはらし台公園	9452番地2	H1.12.15	1.40	公衆便所、水呑場、ブランコ、滑り台

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
いすみ湖公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	住民の保健休養レクリエーションの場として利用するため
みずべ公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
一ッ浜公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	住民の保健休養レクリエーションの場として利用するため
高浜運動公園		下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	湖岸通りや高浜公園利用者及び住民等の休憩場所として利用するため
高木運動公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
高木津島公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
西赤砂公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
赤砂公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
あすなろ公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
赤砂崎公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所や防災拠点等として利用するため
泉園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
砥川西公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
東明公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため
八幡坂高札ひろば	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場や観光客の休憩場所の創出と非常時の避難所等として利用するため
みはらし台公園	都市公園法、都市公園法施行令、都市公園法施行規則	下諏訪町都市公園条例、下諏訪町都市公園規則	町民の憩いの場創出と非常時の避難所等として利用するため

【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
いすみ湖公園	104			×	×	×	○	○	○		
みずべ公園	120	指定避難場所	2822	×	×	×	×	×	×		5.0m超
一ッ浜公園	12	指定避難場所	661	×	×	×	×	×	×		5.0m超
高浜運動公園	10	指定避難場所	1006	×	×	×	×	×	×	警戒区域	5.0m超
高木運動公園	25	指定避難場所	1608	×	×	×	×	×	×	警戒区域	5.0m超
高木津島公園	3			×	×	×	×	×	×	特別警戒区域	
西赤砂公園		指定避難場所	587	×	×	×	×	×	×		5.0m超
赤砂公園		指定避難場所	752	×	×	×	×	×	×		5.0m超
あすなろ公園	8	指定避難場所	1622	×	×	×	×	×	×		3.0~5.0m
赤砂崎公園	203	地域防災拠点	24300	○	○	×	×	×	○		5.0m超
泉園		指定避難場所	520	×	×	×	×	×	×		5.0m超
砥川西公園		指定避難場所	705	×	×	×	×	×	×		3.0~5.0m
東明公園		指定避難場所	400	×	×	×	×	×	×		5.0m超
八幡坂高札ひろば	3			×	×	×	×	×	×	警戒区域	
みはらし台公園				×	×	×	×	×	×	警戒区域	

都市公園法施行令において、「一の市町村の区域内の都市公園の住民一人当たりの敷地面積は、十平方メートル以上」と規定される中で、令和2年4月1日現在、当町における町内の都市公園の住民一人当たりの敷地面積は、30.73平方メートルであり、十分な面積を有しています。また、公園面積の約65%が山地に設置するいずみ湖公園となっています。

都市公園は、平常時は住民のレクリエーションの空間となるほか、大規模災害時等においては避難場所や防災拠点としての役割も担います。11箇所の公園施設が指定避難場所に指定されており、災害の危険が切迫した場合には、住民等の安全を確保するために、その危険から緊急的に逃れるための場所となっています。特に、諏訪湖岸に位置する赤砂崎公園は、地域防災拠点としても位置付けられており、災害時には、自衛隊、警察、消防等の関係機関が部隊の展開、宿営の拠点、物資輸送等の応援活動の拠点となります。

(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	
いずみ湖公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)	14,210	12,400	15,800	14,137	無
みずべ公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
一ッ浜公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
高浜運動公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
高木運動公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
高木津島公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
西赤砂公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
赤砂公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
あすなろ公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
赤砂崎公園	個人及び各種団体	延べグラウンド利用者(人)	2,740	2,825	5,800	3,788	無
泉園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
砥川西公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
東明公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
八幡坂高札ひろば	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無
みはらし台公園	個人及び各種団体	延べ利用者(人)					無

いずみ湖公園については、マレットゴルフ人口や少年野球、サッカーチーム数の減少及び団体として利用の多かった町内宿泊施設の廃業等により、年々利用状況が落ち込んできているものの、直近3ヶ年度では横ばいの推移となっています。赤砂崎公園については、令和2年4月1日に公園全体の供用が開始となり、今後の利用者数の増加が見込まれます。

その他の公園においては、詳細なデータを保有していないことから、利用状況を掲載していませんが、諏訪湖沿いに面する公園、または遊具が設置されている公園においては、憩い潤いのスペース、子どもの発育の場として一定の利用があります。

(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
いずみ湖公園	5,420	5,587	5,699	5,569	1,662	1,490	1,495	1,549
みずべ公園	789	713	743	748	155	192	159	169
ーッ浜公園	503	231	230	321	29	31	38	33
高浜運動公園	319	137		228	0	0		0
高木運動公園	390	403	389	394	97	93	98	96
高木津島公園		79	99	89		0	14	7
西赤砂公園	72	75	75	74	8	8	8	8
赤砂公園	69	29	29	42	12	12	12	12
あすなろ公園	430	434	460	441	100	98	100	99
赤砂崎公園	5,660	4,845	5,903	5,469	416	519	658	531
泉園	77	578	77	244	12	12	12	12
砥川西公園	72	75	78	75	12	12	12	12
東明公園	72	75	78	75	10	10	10	10
八幡坂高札ひろば	142	175	236	184	10	10	2	7
みはらし台公園	17	20	17	18	12	12	0	8

公園施設の歳出は、光熱水費、修繕料及び園内の草刈りやトイレ掃除などの施設管理委託料などであり、歳入は、使用料、占用料及び販売機等設置料などです。

いずみ湖公園や赤砂崎公園は、有料公園施設として一定の歳入が見込めますが、反面、それに見合う住民サービス維持のための歳出が伴います。

今後、下諏訪町全体の収入の減少が見込まれる中、「民間事業者の活力」の活用による公園利用者に向けてのサービスの充実を図り、それによる公園使用料の収入を見込む仕組みづくりの検討を行う必要があります。

(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
いずみ湖公園	いずみ湖公園テニスコート管理棟	1992年	木造	1		28	24	282.04	旧基準	×	×
いずみ湖公園	いずみ湖公園マレットゴルフ場管理棟(トイレ及び休憩所)	1988年	木造	1		31	24	45.40	新基準	-	-
みずべ公園	みずべ公園トイレ	2000年	木造	1		19	15	37.40	新基準	-	-
一ツ浜公園	一ツ浜公園トイレ	1991年	軽量鉄骨造	1		29	24	16.56	新基準	-	-
高浜運動公園	高浜運動公園トイレ	1998年	木造	1		21	15	25.56	新基準	-	-
高浜運動公園	高浜運動公園トイレ(野球場)	2012年	鉄骨造	1		7	31	11.44	新基準	-	-
高木運動公園	高木運動公園トイレ	2014年	木造	1		6	15	36.43	新基準	-	-
高木津島公園	高木津島公園トイレ	2018年	鉄筋コンクリート造	1		2	38	7.99	新基準	-	-
西赤砂公園	西赤砂公園トイレ	1981年	軽量鉄骨造	1		38	24	7.20	新基準	-	-
赤砂公園	赤砂公園トイレ	1990年	軽量鉄骨造	1		29	24	5.76	新基準	-	-
あすなろ公園	あすなろ公園トイレ	2011年	軽量鉄骨造	1		8	24	12.00	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園防災ヘリポート広場トイレ	2014年	木造	1		5	15	39.44	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園防災ヘリポート広場燃料庫	2014年	鉄筋コンクリート造	1		5	38	14.91	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園多目的広場防災倉庫	2016年	鉄骨造	1		4	31	11.62	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園多目的広場公衆便所	2016年	鉄骨造	1		4	31	6.51	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園多目的広場資材置場	2017年	鉄骨造	1		3	31	99.51	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園管理棟	2015年	木造	1		4	24	112.03	新基準	-	-
赤砂崎公園	赤砂崎公園右岸広場 公衆便所兼防災倉庫	2018年	木造	1		1	15	42.23	新基準	-	-
泉園	泉園公衆トイレ	2004年	鉄筋コンクリート造	1		16	38	26.00	新基準	-	-
砥川西公園	砥川西公園トイレ	1981年	軽量鉄骨造	1		38	24	7.20	新基準		
東明公園	東明公園トイレ	1989年	軽量鉄骨造	1		30	24	5.76	新基準	-	-
八幡坂高札ひろば	八幡坂高札ひろば公衆トイレ	2016年	木造	1		3	14	27.00	新基準	-	-
八幡坂高札ひろば	八幡坂高札ひろば土蔵	2016年	土蔵造	1		3	24	39.00	新基準	-	-
みはらし台公園	みはらし台公園トイレ	1989年	軽量鉄骨造	1		30	15	1.40	新基準	-	-

公園施設の建物のほぼ半数が、耐用年数を経過している状況にありますが、残りの半数は近年の整備や改修により今後も長期の利用が望めます。

耐震基準においては、全て新基準となっていますが、施設の改修方針や、今後の利用について検証、検討を行う必要があります。

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、地域の実情に合わせた公園施設の保有量、配置を再検討していきます。

検討にあたっては、公園は住民のレクリエーションの空間となるほか、大規模災害時等においては避難場所や被害緩衝地としての役割も担っていることから、その両面から公園施設等の必要性の検討を行います。

(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

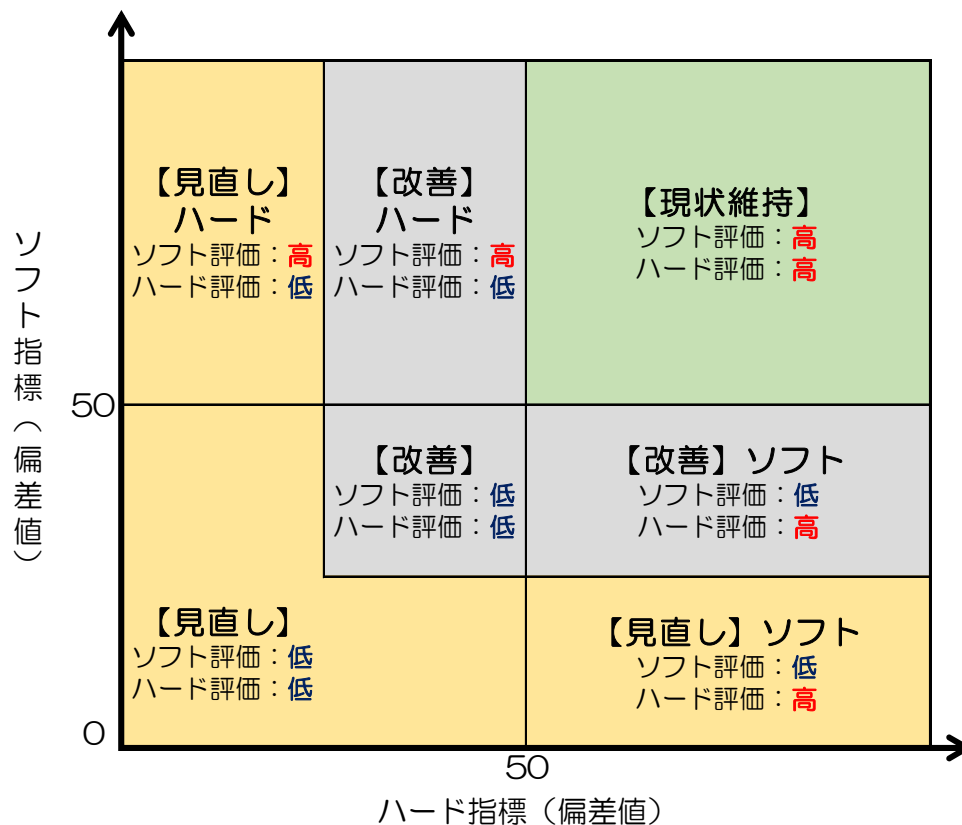
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性 施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	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）							
	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		
いずみ湖公園	43.2	42.9	△ 12.3	51.9	51.7	77.3	57.4	8
みずべ公園			△ 8.6	53.1	42.5	53.0	53.0	25
ーッ浜公園			△ 17.4	50.2	42.5	53.0	51.6	39
高浜運動公園			△ 5.9	54.0	45.8	61.8	57.9	6
高木運動公園			△ 5.1	54.2	42.5	53.0	53.6	21
高木津島公園			△ 10.3	52.5	42.5	53.0	52.7	27
西赤砂公園			△ 9.2	52.9	38.3	41.9	47.4	81
赤砂公園			△ 5.3	54.2	38.3	41.9	48.0	74
あすなろ公園			△ 28.5	46.5	42.5	53.0	49.7	66
赤砂崎公園	96.1	57.1	△ 125.2	14.6	42.5	53.0	41.5	106
泉園			△ 8.9	53.0	38.3	41.9	47.4	79
砥川西公園			△ 8.8	53.0	38.3	41.9	47.4	78
東明公園			△ 11.3	52.2	38.3	41.9	47.0	85
八幡坂高札ひろば			△ 4.6	54.4	38.3	41.9	48.1	73
みはらし台公園			△ 7.1	53.6	38.3	41.9	47.7	77

【表10】ハード指標による評価結果

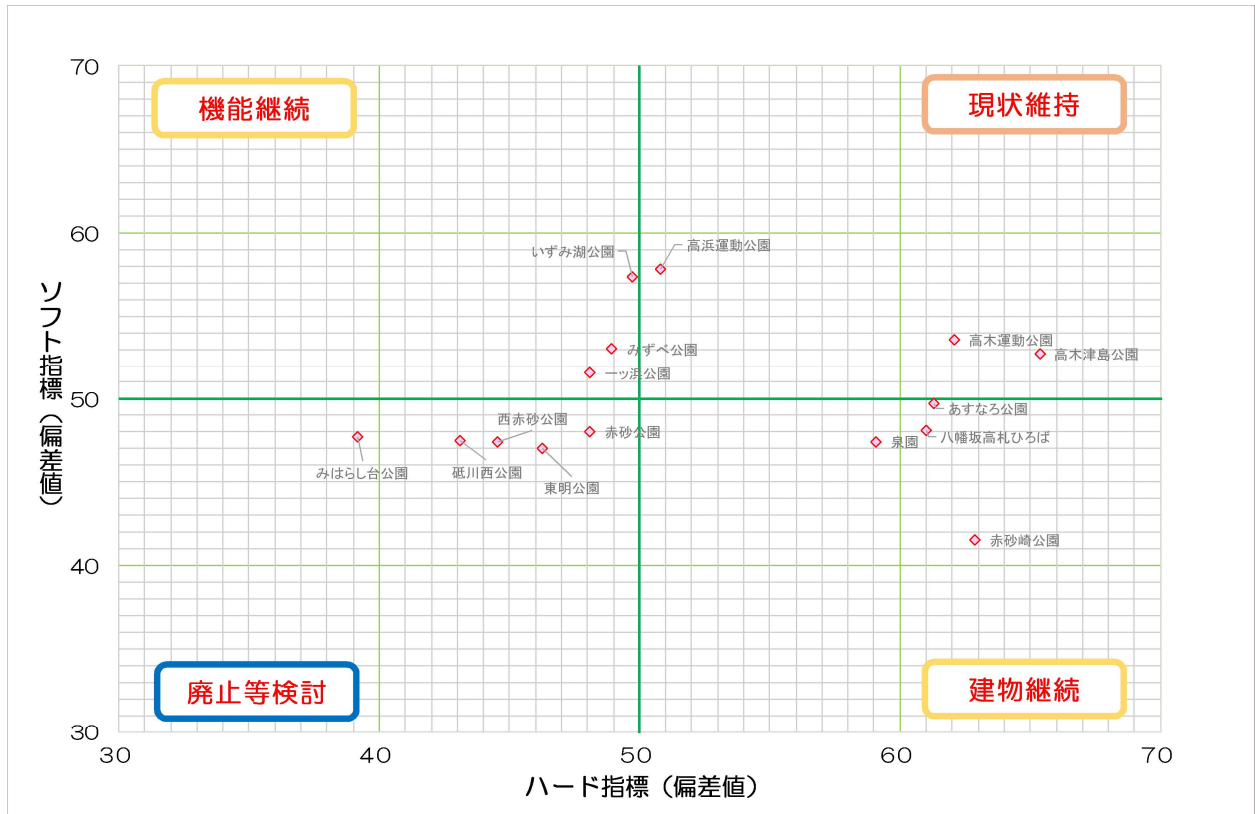
(建物別)

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					
いずみ湖公園テニスコート管理棟	282.04	20.0	16.7	22.5	3.0	62.2	50.4	107	
いずみ湖公園マレットゴルフ場管理棟（トイレ及び休憩所）	45.4	20.0	14.2	22.5	3.0	59.7	49.2	118	
みずべ公園トイレ	37.4	20.0	14.7	22.5	3.0	60.2	49.4	116	
ーッ浜公園トイレ	16.56	20.0	15.8	22.5	0.0	58.3	48.6	125	
高浜運動公園トイレ	25.56	20.0	12.0	22.5	0.0	54.5	46.8	139	
高浜運動公園トイレ（野球場）	11.44	20.0	35.5	30.0	0.0	85.5	61.1	34	
高木運動公園トイレ	36.43	20.0	32.0	30.0	6.0	88.0	62.2	25	
高木津島公園トイレ	7.99	20.0	38.9	30.0	6.0	94.9	65.4	2	
西赤砂公園トイレ	7.2	20.0	8.3	22.5	0.0	50.8	45.1	149	
赤砂公園トイレ	5.76	20.0	15.8	22.5	0.0	58.3	48.6	125	
あすなろ公園トイレ	12	20.0	33.3	30.0	3.0	86.3	61.5	31	
赤砂崎公園防災ヘリポート広場トイレ	39.44	20.0	33.3	30.0	4.0	87.3	61.9	27	
赤砂崎公園防災ヘリポート広場燃料庫	14.91	20.0	37.4	30.0	2.0	89.4	62.9	22	
赤砂崎公園多目的広場防災倉庫	11.62	20.0	37.4	30.0	2.0	89.4	62.9	21	
赤砂崎公園多目的広場公衆便所	6.51	20.0	37.4	30.0	3.0	90.4	63.4	17	
赤砂崎公園多目的広場資材置場	99.51	20.0	38.1	30.0	0.0	88.1	62.3	24	
赤砂崎公園管理棟	112.03	20.0	36.7	30.0	4.0	90.7	63.5	16	
赤砂崎公園右岸広場 公衆便所兼防災倉庫	42.23	20.0	38.7	30.0	4.0	92.7	64.4	10	
泉園公衆トイレ	26	20.0	31.6	30.0	0.0	81.6	59.3	43	
砥川西公園トイレ	7.2	20.0	8.3	19.5	0.0	47.8	43.7	151	
東明公園トイレ	5.76	20.0	15.0	19.5	0.0	54.5	46.8	140	
八幡坂高札ひろば公衆トイレ	27	20.0	34.3	30.0	0.0	84.3	60.5	37	
八幡坂高札ひろば土蔵	39	20.0	36.7	30.0	0.0	86.7	61.6	30	
みはらし台公園トイレ	1.4	20.0	0.0	19.5	0.0	39.5	39.9	165	

(施設別集計)

施設名	延床面積	全体 偏差値	順位
いずみ湖公園	327.44	50.2	64
みずべ公園	37.4	49.4	66
一ッ浜公園	16.56	48.6	69
高浜運動公園	37	51.2	56
高木運動公園	36.43	62.2	10
高木津島公園	7.99	65.4	2
西赤砂公園	7.2	45.1	81
赤砂公園	5.76	48.6	70
あすなろ公園	12	61.5	13
赤砂崎公園	326.25	63.0	8
泉園	26	59.3	19
砥川西公園	7.2	43.7	83
東明公園	5.76	46.8	76
八幡坂高札ひろば	66	61.2	15
みはらし台公園	1.4	39.9	93

【図4】ポートフォリオによる施設評価結果



「現状維持」の類型に分類される公園施設は、引き続き現状を維持していきます。

「建物継続」の類型に分類される公園施設は、公園施設全体を一体的に管理することでコスト縮減等を基本としたソフト指標の改善を図ります。

「機能継続」の類型に分類される公園施設は、施設の老朽化が進んでいることから、長期利用を図れるよう施設の計画的な修繕を進めるものとします。

「廃止等検討」に類型される公園施設について、公園は住民のレクリエーションの空間となるほか、大規模災害時等においては避難場所や被害緩衝地としての役割も担っていることも慮り、公園施設のうち建物の除却等も含めて、配置や在り方についての検討を行う必要があります。

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
いずみ湖公園テニスコート管理棟	木造	1	282.04	1992年	平成4年	28	新基準	-	-
いずみ湖公園マレットゴルフ場管理棟 (トイレ及び休憩所)	木造	1	45.40	1988年	昭和63年	31	新基準	-	-
みずべ公園トイレ	木造	1	37.40	2000年	平成12年	19	新基準	-	-
一ツ浜公園トイレ	軽量鉄骨造	1	16.56	1991年	平成3年	29	新基準	-	-
高浜運動公園トイレ	木造	1	25.56	1998年	平成10年	21	新基準	-	-
高浜運動公園トイレ (野球場)	鉄骨造	1	11.44	2012年	平成24年	7	新基準	-	-
高木運動公園トイレ	木造	1	36.43	2014年	平成26年	2	新基準	-	-
高木津島公園トイレ	鉄筋コンクリート造	1	7.99	2018年	平成30年	2	新基準	-	-
西赤砂公園トイレ	軽量鉄骨造	1	7.20	1981年	昭和56年	38	新基準	-	-
赤砂公園トイレ	軽量鉄骨造	1	5.76	1990年	平成2年	29	新基準	-	-
あすなる公園トイレ	軽量鉄骨造	1	12.00	2011年	平成23年	8	新基準	-	-
赤砂崎公園防災ヘリポート広場トイレ	木造	1	39.44	2014年	平成26年	5	新基準	-	-
赤砂崎公園防災ヘリポート広場燃料庫	鉄筋コンクリート造	1	14.91	2014年	平成26年	5	新基準	-	-
赤砂崎公園多目的広場防災倉庫	鉄骨造	1	11.62	2016年	平成28年	4	新基準	-	-
赤砂崎公園多目的広場公衆便所	鉄骨造	1	6.51	2016年	平成28年	4	新基準	-	-
赤砂崎公園多目的広場資材置場	鉄骨造	1	99.51	2017年	平成29年	3	新基準	-	-
赤砂崎公園管理棟	木造	1	112.03	2015年	平成27年	4	新基準	-	-
赤砂崎公園右岸広場 公衆便所兼防災倉庫	木造	1	42.23	2018年	平成30年	1	新基準	-	-
泉園公衆トイレ	鉄筋コンクリート造	1	26.00	2004年	平成16年	16	新基準	-	-
砥川西公園トイレ	軽量鉄骨造	1	7.20	1981年	昭和56年	38	新基準	-	-
東明公園トイレ	軽量鉄骨造	1	5.76	1989年	平成1年	30	新基準	-	-
八幡坂高札ひろば公衆トイレ	木造	1	27.00	2016年	平成28年	3	新基準	-	-
八幡坂高札ひろば土蔵	土蔵造	1	39.00	2016年	平成28年	3	新基準	-	-
みはらし台公園トイレ	軽量鉄骨造	1	1.40	1989年	平成1年	30	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

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			
温泉倉庫	温泉倉庫	A	B	B	B	B	77		
高浜源湯	高浜源湯	A	B	B	B	B	77		
高浜配湯施設	高浜配湯施設	A	B	B	B	B	77		
いずみ湖公園	いずみ湖公園テニスコート管理棟	B	B	B	B	B	75		
いずみ湖公園	いずみ湖公園マレットゴルフ場管理棟(トイレ及び休憩所)	B	B	B	B	B	75		
みずべ公園	みずべ公園トイレ	B	B	B	B	B	75		
一ツ浜公園	一ツ浜公園トイレ	B	B	B	B	B	75		
高浜運動公園	高浜運動公園トイレ	B	B	B	B	B	75		
高浜運動公園	高浜運動公園トイレ(野球場)	A	A	A	A	A	100		
高木運動公園	高木運動公園トイレ	A	A	A	A	A	100		
高木津島公園	高木津島公園トイレ	A	A	A	A	A	100		
西赤砂公園	西赤砂公園トイレ	B	B	B	B	B	75		
赤砂公園	赤砂公園トイレ	B	B	B	B	B	75		
あすなろ公園	あすなろ公園トイレ	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園防災ヘリポート広場トイレ	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園防災ヘリポート広場燃料庫	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園多目的広場防災倉庫	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園多目的広場公衆便所	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園多目的広場資材置場	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園管理棟	A	A	A	A	A	100		
赤砂崎公園	赤砂崎公園右岸広場 公衆便所兼防災倉庫	A	A	A	A	A	100		
泉園	泉園公衆トイレ	A	A	A	A	A	100		
砥川西公園	砥川西公園トイレ	B	C	B	B	B	65		
東明公園	東明公園トイレ	B	C	B	B	B	65		
八幡坂高札ひろば	八幡坂高札ひろば公衆トイレ	A	A	A	A	A	100		
八幡坂高札ひろば	八幡坂高札ひろば土蔵	A	A	A	A	A	100		
みはらし台公園	みはらし台公園トイレ	B	C	B	B	B	65		

(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
いずみ湖公園	長寿命化	最優先	管理棟及びトイレについて、公園の利用者向けに必要な施設であることから、日常点検を適正に行い、計画的な改修を実施することで長寿命化を図ります。また、今後公園全体の利用形態の見直しを行い、利用頻度の少ない施設の転用も検討します。
みずべ公園	長寿命化	優先	公園の利用者向けに必要な施設であることから、日常点検を適正に行い、計画的な改修を実施することで長寿命化を図ります。
一ッ浜公園	長寿命化	その他	公園の利用者向けに必要な施設であることから、日常点検を適正に行い、計画的な改修を実施することで長寿命化を図ります。
高浜運動公園	長寿命化	優先	野球場側トイレについては、当面現状を維持することとし、マレットゴルフ場側トイレについては、20年以上経過しているものの利用頻度も高いことから、日常点検を適正に行い、計画的な改修を実施することで長寿命化を図ります。
高木運動公園	当面継続	その他	日常点検を適正に実施し、当面継続とします。
高木津島公園	当面継続	優先	日常点検を適正に実施し、当面継続とします。
西赤砂公園	長寿命化	その他	公園施設としてトイレ等の建物は必要であるものの、利用実態が少なく、老朽化が進行していることから、長寿命化を基本方針としますが、当該施設に適切な規模となるよう縮小も含め検討します。
赤砂公園	長寿命化	その他	公園施設としてトイレ等の建物は必要であるものの、利用実態が少なく、老朽化が進行していることから、長寿命化を基本方針としますが、当該施設に適切な規模となるよう縮小も含め検討します。
あすなろ公園	当面継続	その他	日常点検を適正に実施し、当面継続とします。
赤砂崎公園	当面継続	その他	日常点検を適正に実施し、当面継続とします。
泉園	長寿命化	その他	公園の利用者向けに必要な施設であることから、日常点検を適正に行い、計画的な改修を実施することで長寿命化を図ります。
砥川西公園	長寿命化	その他	公園施設としてトイレ等の建物は必要であるものの、利用実態が少なく、老朽化が進行していることから、長寿命化を基本方針としますが、当該施設に適切な規模となるよう縮小も含め検討します。
東明公園	長寿命化	その他	公園施設としてトイレ等の建物は必要であるものの、利用実態が少なく、老朽化が進行していることから、長寿命化を基本方針としますが、当該施設に適切な規模となるよう縮小も含め検討します。
八幡坂高札ひろば	長寿命化	優先	公園の利用者向けに必要な施設であることから、日常点検を適正に行い、計画的な改修を実施することで長寿命化を図ります。
みはらし台公園	長寿命化	その他	公園施設としてトイレ等の建物は必要であるものの、利用実態が少なく、老朽化が進行していることから、長寿命化を基本方針としますが、当該施設に適切な規模となるよう縮小も含め検討します。

(3) 実施計画におけるコストの見通し

(千円)

年度 対策内容	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	いずみ湖公園	682	いずみ湖公園	682	いずみ湖公園	682	いずみ湖公園	682	いずみ湖公園	682
	赤砂崎公園	60	赤砂崎公園	60	赤砂崎公園	60	赤砂崎公園	60	赤砂崎公園	60
	公園遊具等	300	公園遊具等	300	公園遊具等	300	公園遊具等	300	公園遊具等	300
大規模改修							いずみ湖公園 マレット管理棟	9,080	いずみ湖公園 テニスコート管理棟	56,408
中規模改修										
耐震化 (非構造部材含む)										
転用 (用途変更)					いずみ湖公園	20,000				
集約化・複合化										
除却 (廃止・撤去)										
その他										
合計	1,042		1,042		21,042		10,122		57,450	

(4) フォローアップ

本計画は、公園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。