

# その他施設 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	7
(3)	施設の収支状況	9
(4)	施設の建物状況	10
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	11
(2)	長寿命化等の基本的な方針	11
(3)	維持管理等の基本的な方針	11
4	施設評価の実施	
(1)	施設評価の方法	12
(2)	施設評価の結果	14
5	長寿命化等の実施計画	
(1)	劣化状況調査の実施	17
(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	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

「下諏訪町その他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。

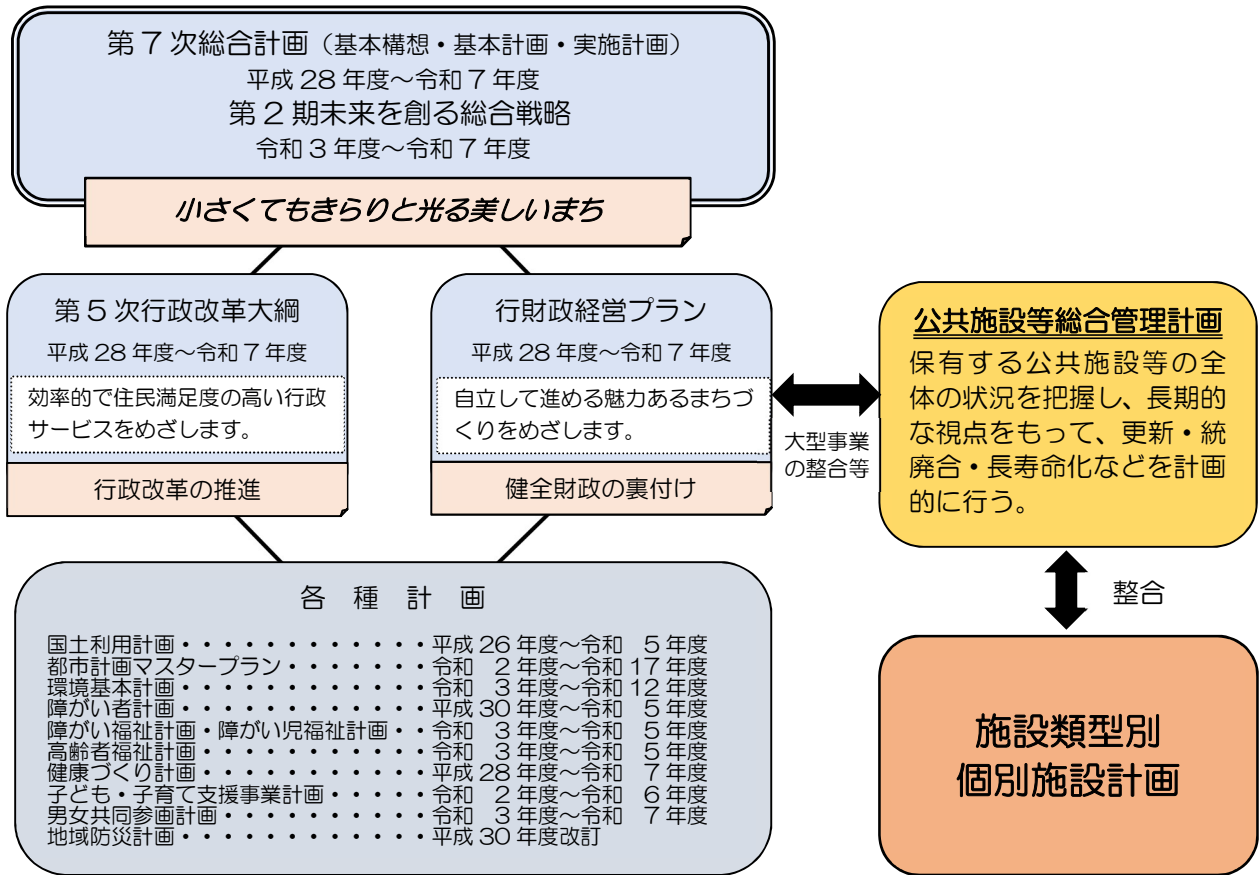
### (3) 計画の位置づけ

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】

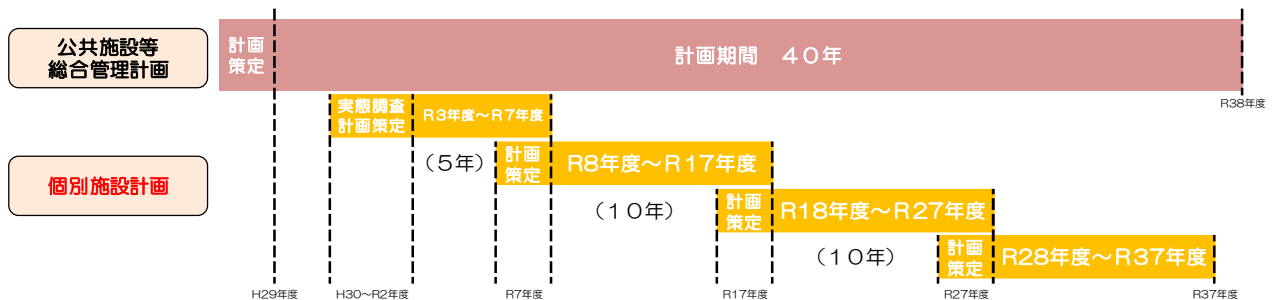


(4) 計画期間

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
旧第一保育園	5467番地	S38.10.1	386.53	保育室4室、遊戯室、物置
旧第八保育園	2004番地1	S52.7.31	651.08	事務室、乳児室、遊戯室、保育室3室、調理室、休憩室、会議室
下諏訪駅公衆便所	5315番地16	H24.9.28	57.63	男子：小便器3基、大便器2基（洋式）、女子：大便器3基（内2基和式）、多目的トイレ：オストメイト
秋宮公衆便所	5814番地	H26.3.20	50.30	男子：小便器5基、大便器2基（洋式）、女子：大便器5基（内1基和式）、多目的トイレ：オストメイト
春宮西公衆便所	165番地1	H25.8.5	30.69	男子：小便器3基、大便器2基（洋式）、女子：大便器3基（洋式）、多目的：オストメイト、ベビーベッド
高浜公衆便所	11570番地	H10.11.13	25.56	男子：小便器2基、大便器1基（洋式）、女子：大便器2基（洋式）、多目的：1基
慈雲寺下公衆便所	573番地5	S61.4.1	5.71	公衆便所
旧観光施設売店	3575番地	S46.3.31	67.00	店舗区画、物置、居室2室、台所
旧物産陳列所	3575番地	S46.3.31	123.00	居室5室、食堂（喫食区画）、厨房
旧奏鳴館	5805番地	H8.3.1	819.06	展示ホール3室、体験学習室、ミュージアムショップ、ホール、喫茶スペース、工房、調整・研究室
下諏訪町清掃センター	652番地4	H10.4.1	2590.04	事務所、トラックスケール（現況利用施設のみ）
泉水入町有林作業小屋	8777番地1	S61.12.1	19.87	板の間、土間、物置、トイレ
砥沢山町有林作業小屋	3122番地20	H1.10.1	24.79	土間、畳の間、トイレ
宮の上バス停待合所	603番地3	S49.4.1	9.72	待合所
東俣バス停待合所	10618番地	S49.4.1	5.51	待合所
萩倉口バス停待合所	2314番地9	S49.4.1	6.44	待合所
下諏訪衛生舎	10616番地504	S55.4.1	158.99	車庫、事務所、浴室
富部地区公民館	6263番地	S54.3.1	658.75	会議室、事務室、講堂、料理実習室、図書室、児童室、トイレ
東俣公会所	10618番地1	S46.4.1	62.93	集会室、物置、トイレ
協和館	238番地11	S53.7.14	205.96	大会議室、小会議室、厨房、便所
萩倉地区公民館	2685番地	H17.12.15	334.70	会議室、調理室、トイレ
旧温泉係事務所倉庫	10616番地625	H13.12.5	155.68	事務所、会議室、応接室、風呂、トイレ
社が丘住宅	社6877番地58	H24.2.1	107.46	居室、台所、トイレ
町営四ツ角駐車場	3202番地	S57.4.1	9.39	管理棟、便所
友之町駐車場	289番地	H10.4.1	22.04	管理棟、便所

## 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
旧第一保育園	地方自治法		町立保育所として供用終了後、2015年度末まで南小学童クラブの建替代替地として利用され、現在は普通財産で倉庫として町が利用している
旧第八保育園	地方自治法		町立保育所として2015年度末に供用終了後、現在は普通財産貸付にて国立大学法人が諏訪6市町村のプロジェクトに利用
下諏訪駅公衆便所	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第5条第6項		駅利用者及び下諏訪町を訪れた観光客に利用してもらうため
秋宮公衆便所	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第5条第6項		秋宮周辺を訪れた観光客に利用してもらうため
春宮西公衆便所	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第5条第6項		春宮周辺来訪者及びおんばしら館来館者に利用してもらうため
高浜公衆便所			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
慈雲寺下公衆便所			公共バス利用者や小中学生の通学時などの便所利用のため
旧観光施設売店	地方自治法		商工会議所が用途廃止後に取得し、現在普通財産貸付にて土産物店として民間事業者が運営中
旧物産陳列所	地方自治法		商工会議所が用途廃止後に取得し、現在普通財産貸付にて土産物店として民間事業者が運営中
旧奏鳴館	地方自治法		博物館として指定管理運営後、現在普通財産貸付にてオルゴール記念館として町内企業が運営中
下諏訪町清掃センター	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	下諏訪町廃棄物の処理及び清掃に関する条例	資源物等の受付、計量など
泉水入町有林作業小屋			職員及び技能職員の休憩・避難場所として
砥沢山町有林作業小屋			技能職員の休憩・避難所として
宮の上バス停待合所			町内循環バスの乗降客待機所として
東俣バス停待合所			町内循環バスの乗降客待機所として
萩倉口バス停待合所			町内循環バスの乗降客待機所として
下諏訪衛生舎			生ごみ減容に伴うリサイクル施設として
富部地区公民館			地域の公民館として
東俣公会所			地域の公会所として
協和館			地域の公会所として
萩倉地区公民館			地域の公民館として
旧温泉係事務所倉庫			温泉施設管理棟として利用し、現在は社会福祉協議会に災害ボランティアセンターとして貸付
社が丘住宅			民間から住宅の寄附を受け、今後の事業に伴う代替候補地として保有
町営四ツ角駐車場	地方自治法	下諏訪町駐車場条例	周辺商店・施設等の利用者駐車場、イベント時の会場
友之町駐車場			周辺商店・施設等の利用者駐車場、イベント時の会場

【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
旧第一保育園				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
旧第八保育園				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
下諏訪駅公衆便所				×	×	○	×	×	×	警戒区域	0.5~ 3.0m
秋宮公衆便所				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
春宮西公衆便所	2			×	×	○	×	×	×		3.0~ 5.0m
高浜公衆便所	10			×	×	×	×	×	×		5.0m超
慈雲寺下公衆便所				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
旧観光施設売店				×	×	○	×	○	×	警戒区域	
旧物産陳列所				×	×	○	×	○	×	警戒区域	
旧奏鳴館				×	×	○	×	○	×	警戒区域	
下諏訪町清掃センター	28			×	○	×	×	×	×	特別警戒 区域	
泉水入町有林作業小屋	10			×	×	○	×	○	×		
砥沢山町有林作業小屋	10			×	×	○	×	○	×		
宮の上バス停待合所				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
東俣バス停待合所				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
萩倉口バス停待合所				×	×	×	×	×	×	警戒区域	
下諏訪衛生舎				×	×	×	×	×	×		3.0~ 5.0m
富部地区公民館	10	指定避難所	130	○	×	○	×	○	×	警戒区域	
東俣公会所				×	×	○	×	○	×	警戒区域	
協和館	5			×	×	×	×	○	×		3.0~ 5.0m
萩倉地区公民館	10	指定避難所	170	○	×	○	×	○	○	警戒区域	
旧温泉係事務所倉庫				×	×	×	○	×	×	警戒区域	5.0m超
社が丘住宅	1			×	×	×	○	○	×		
町営四ツ角駐車場	163	指定避難場所	1085	×	×	×	×	×	○	警戒区域	
友之町駐車場	84	指定避難場所	1216	×	×	×	×	×	×		3.0~ 5.0m

旧第一保育園及び旧第八保育園は、町営の保育園として設置され、平成23年度の保育園統廃合により廃園となった施設です。現在は特定の目的として供用しておらず、旧観光施設売店と旧物産陳列所は町の普通財産として管理され、諏訪大社下社の門前という立地条件から飲食店などとして、施設の賃貸借をおこなっています。旧奏鳴館は、オルゴール博物館として観光及び教育文化の振興を目的とした施設として運営してきましたが、現在は民間事業者へ賃貸借を行い、同様の施設として運営されています。いずれの施設も土砂災害警戒区域に位置しています。

地区公民館・公会所のうち2施設については指定避難所として設定されており、災害時用備蓄品などの配備がされています。

また、下諏訪町には、地域住民や観光客向けのバス停待合所や公衆便所が多く設置されており、それぞれの目的に沿った維持管理がされています。全てが土砂災害警戒区域内あるいは浸水想定区域内に位置しています。

町営四ツ角駐車場は、観光有料駐車場及び近隣住民の月極駐車場として利用されています。その他施設の中では唯一、災害時の指定避難場所に指定されています。なお、駐車場として比較対象となる施設がないため、町所管の外部団体が管理する友之町駐車場について、参考として本計画に掲載しています。



(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ヵ年平均	
旧第一保育園	なし	延べ利用者（人）					無
旧第八保育園	貸借人（国立大学法人信州大学）	延べ利用者（人）					無
下諏訪駅公衆便所	駅利用者、観光客等	延べ利用者（人）					無
秋宮公衆便所	観光客等	延べ利用者（人）					無
春宮西公衆便所	観光客等	延べ利用者（人）					無
高浜公衆便所	諏訪湖畔利用者、観光客等	延べ利用者（人）					無
慈雲寺下公衆便所	地域住民、通学する児童等	延べ利用者（人）					無
旧観光施設売店	賃借人（大社せんべい）	延べ利用者（人）					無
旧物産陳列所	賃借人（二十四節氣 神楽）	延べ利用者（人）					無
旧奏鳴館	賃借人（日本電産サンキョーオール ゴール記念館すわのね）施設利用者	延べ来館者（人）	50,000	53,000	43,106	48,702	無
下諏訪町清掃センター	町民及び町内事業者	年間処理量（t）	710	638	624	657	無
泉水入町有林作業小屋	職員及び作業員	延べ利用者（人）	150	150	150	150	無
砥沢山町有林作業小屋	職員及び作業員	延べ利用者（人）	60	60	60	60	無
宮の上バス停待合所	バス利用者	延べ利用者（人）					無
東俣バス停待合所	バス利用者	延べ利用者（人）					無
萩倉口バス停待合所	バス利用者	延べ利用者（人）					無
下諏訪衛生舎	生ごみリサイクル事業参加者	事業参加者（世帯）	1,709	1,617	1,591	1,639	無
富部地区公民館	地域住民	利用対象住民数（人）	1,846	1,799	1,757	1,801	無
東俣公会所	地域住民	利用対象住民数（人）	11	9	9	10	無
協和館	地域住民	利用対象住民数（人）	256	256	260	257	無
萩倉地区公民館	地域住民	利用対象住民数（人）	283	281	267	277	無
旧温泉係事務所倉庫	社会福祉協議会	延べ利用者（人）					無
社が丘住宅	住宅利用者	入居者数（人）					無
町営四ツ角駐車場	周辺商店・施設の利用者、イベント 参加者	延べ利用台数（台）	18,435	18,878	19,439	18,917	無
友之町駐車場	周辺商店・施設の利用者、イベント 参加者	延べ利用台数（台）	6,101	5,758	6,530	6,130	無

その他施設は、それぞれの目的に沿った利用状況の把握となっています。下諏訪町清掃センターは、資源物と埋立ごみの中間処理施設として、資源物の選別、保管場所としての使用を目的としており、年間の資源物と埋め立てごみの処理量は現行の利用状況になってからは横ばいとなっています。

下諏訪衛生舎は、生ごみ減容にかかる取組として実施するリサイクル事業の収集場として利用されており、町世帯の2割程度の事業参加があります。

旧奏鳴館は、民間事業者により観光施設として運営されていることから、来館者の状況を把握したものとなります。

公衆便所については、施設の性質上、具体的な利用状況は明らかではありませんが、駅や公園などの近接する施設利用者や、観光の要所を訪れる観光客に多く利用されています。

町有林作業小屋は山林の保安業務に当たる作業員が休憩等の目的で使用していることから、年間で一定の利用者があることが分かります。

公民館・公会所については、各施設の設置されている地域住民の推移を確認しており、。

町営四ツ角駐車場は観光客用の駐車場及び近隣住民の月極駐車場、周辺の商店街利用者の駐車場として利用されています。また、催し物の際のイベント会場等としても利用されています。ここ数年の年間利用台数に大きな変化は見られませんが、月極駐車場利用者が減少傾向にあります。

(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
旧第一保育園	202	76	76	118	0	0	0	0
旧第八保育園	297	159	150	202	150	0	0	50
下諏訪駅公衆便所	1,738	1,830	1,604	1,724	0	0	0	0
秋宮公衆便所	1,738	1,830	1,521	1,696	0	0	0	0
春宮西公衆便所	1,083	778	722	861	0	0	0	0
高浜公衆便所	541	479	516	512	24	29	10	21
慈雲寺下公衆便所	58	60	63	60	0	0	0	0
旧観光施設売店	15	15	15	15	194	194	194	194
旧物産陳列所	29	29	29	29	281	281	281	281
旧奏鳴館	112	112	112	112	2,407	2,407	2,340	2,385
下諏訪町清掃センター	13,051	13,622	14,448	13,707	9,721	7,438	9,148	8,769
泉水入町有林作業小屋	5	5	5	5	0	0	0	0
砥沢山町有林作業小屋	5	5	5	5	0	0	0	0
宮の上バス停待合所	2	1	1	1	0	0	0	0
東俣バス停待合所	0	0	0	0	0	0	0	0
萩倉口バス停待合所	2	2	2	2	0	0	0	0
下諏訪衛生舎	1,101	1,191	1,234	1,175	0	0	0	0
富部地区公民館	0	0	0	0	0	0	0	0
東俣公会所	0	0	0	0	0	0	0	0
協和館	0	0	0	0	0	0	0	0
萩倉地区公民館	0	0	0	0	0	0	0	0
旧温泉係事務所倉庫	5	5	10	7	0	0	0	0
社が丘住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
町営四ツ角駐車場	5,667	7,706	5,736	6,370	5,324	5,041	6,211	5,525
友之町駐車場	6,289	6,378	6,724	6,464	2,982	2,980	3,186	3,049

旧観光施設売店及び旧物産陳列所、旧奏鳴館、下諏訪町清掃センターは民間事業者に建物を賃貸借していることから、一定の建物使用料収入があり、原則として建物の維持管理費は民間事業者の負担により運営されていることから支出を収入が上回っています。

バス停待合所及び公衆便所、旧第一保育園、旧第八保育園、町有林作業小屋、下諏訪衛生舎、社が丘住宅については、基本的には維持管理に係る費用が支出されるのみで、歳入はありません。

公民館・公会所は、原則、各地域での維持管理としており、歳入・歳出ともに発生していません。

町営四ツ角駐車場は、駐車場用地の賃借料及び管理人等の配置に伴う管理委託料が歳出の主なものとなっており、近年の利用者数減少に伴い、使用料収入が減少し、赤字傾向にあります。

(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
旧第一保育園	旧第一保育園	1963年	木造	1		56	15	386.53	旧基準	×	×
旧第八保育園	旧第八保育園	1977年	木造	2		42	22	651.08	旧基準	×	×
下諏訪駅公衆便所	下諏訪駅公衆便所	2012年	コンクリートブロック造	1		7	34	44.40	新基準	-	-
秋宮公衆便所	秋宮公衆便所	2014年	鉄筋コンクリート造	1		6	38	50.30	新基準	-	-
春宮西公衆便所	春宮西公衆便所	2013年	コンクリートブロック造	1		6	34	30.69	新基準	-	-
高浜公衆便所	高浜公衆便所	1990年	木造	1		30	15	23.14	新基準	-	-
慈雲寺下公衆便所	慈雲寺下公衆便所	1986年	木造	1		33	15	5.71	新基準	-	-
旧観光施設売店	旧観光施設売店	1971年	木造	2		49	24	67.00	旧基準	×	×
旧物産陳列所	旧物産陳列所	1971年	木造	2		49	24	123.00	旧基準	×	×
旧奏鳴館	旧奏鳴館	1996年	鉄骨造	2		24	38	644.79	新基準	-	-
旧奏鳴館	旧奏鳴館工房室	1999年	鉄骨造	1		21	31	174.27	新基準	-	-
下諏訪町清掃センター	下諏訪町清掃センター	1998年	鉄筋コンクリート造	5		22	50	2,590.04	新基準	-	-
泉水入町有林作業小屋	泉水入町有林作業小屋	1986年	木造	1		33	17	19.87	新基準	-	-
砥沢山町有林作業小屋	砥沢山町有林作業小屋	1989年	木造	1		30	17	24.79	新基準	-	-
宮の上バス停待合所	宮の上バス停待合所	2000年	木造	1		19	17	9.72	新基準	-	-
東俣バス停待合所	東俣バス停待合所	1974年	木造	1		46	17	5.51	旧基準	×	×
萩倉口バス停待合所	萩倉口バス停待合所	2001年	木造	1		18	17	6.44	新基準	-	-
下諏訪衛生舎	下諏訪衛生舎	1980年	鉄骨造	1		40	31	158.99	旧基準	×	×
富部地区公民館	富部地区公民館	1979年	鉄骨造	2		41	38	658.75	旧基準	×	×
東俣公会所	東俣公会所	1971年	木造	1		48	24	62.93	旧基準	×	×
協和館	協和館	1978年	鉄骨造	2		41	38	205.96	旧基準	×	×
萩倉地区公民館	萩倉地区公民館	2005年	軽量鉄骨造	2		14	30	334.70	新基準	-	-
旧温泉係事務所倉庫	社協ボランティアセンター（旧温泉管理棟）	2001年	軽量鉄骨造	1				155.68	旧基準	×	×
社が丘住宅	社が丘住宅	1986年	木造	2		33	22	107.46	新基準	-	-
町営四ツ角駐車場	町営四ツ角駐車場管理棟	1982年	軽量鉄骨造	1		37	30	4.59	新基準	-	-
町営四ツ角駐車場	町営四ツ角駐車場便所	1982年	軽量鉄骨造	1		37	24	4.80	新基準	-	-
友之町駐車場	友之町駐車場管理棟	1998年	軽量鉄骨造	1		22	30	5.82	新基準	-	-
友之町駐車場	友之町駐車場便所	2018年	木造	1		1	15	16.22	新基準	-	-

その他施設は、建築後20年以上が経過する建物の割合が大きく、計画的な改修が必要となっています。特に旧保育施設や旧観光施設売店、旧物産陳列所、東俣公会所は耐震性の有無が不透明な状況にある木造建築物であることから、地域や現在利用している民間事業者等と連携して改修等の検討が必要となっています。

### 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

その他施設については、設置目的が明らかな施設以外にも目的が不明確な施設が混在している類型であることから、当該施設の必要性の有無を精査することが課題となります。

そのうえで、建物の建築年数が大きいものから、施設の必要性を分析し、不要若しくは利用率が著しく低いと判断された施設については、除却・集約化を実施していくことを基本方針とします。

また目的をもった施設である公衆便所、作業小屋についても、施設や公園等に付随した施設も含めた配置状況及び利用状況を適切に把握し、施設の老朽化等による更新・改修時期に合わせた集約化を検討するほか、公民館・公会所や民間等へ貸し付けている施設については、今後のあり方等を十分に検討したうえで、譲渡・売却を推進します。

#### (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

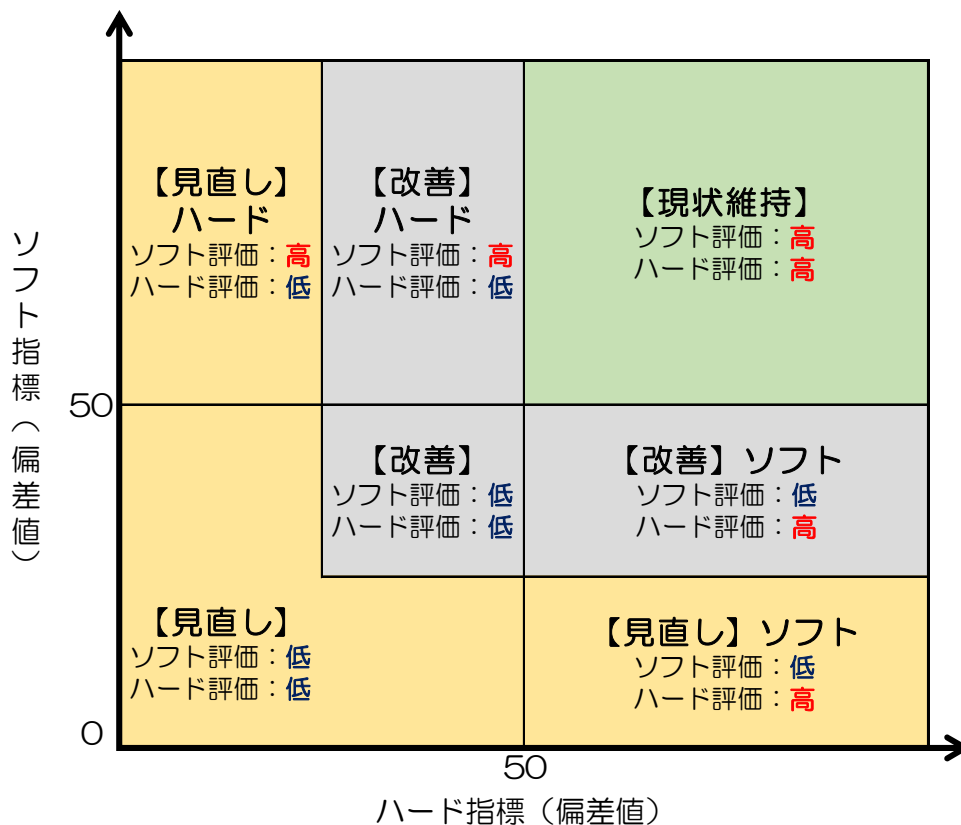
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性  施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	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		
旧第一保育園			△ 0.3	42.9	25.0	42.9	42.9	104
旧第八保育園			△ 0.2	57.1	40.0	57.1	57.1	10
下諏訪駅公衆便所			△ 29.9	44.0	65.0	58.3	51.1	46
秋宮公衆便所			△ 33.7	39.9	65.0	58.3	49.1	70
春宮西公衆便所			△ 28.1	46.0	60.8	55.1	50.5	62
高浜公衆便所			△ 19.2	55.4	39.2	38.2	46.8	86
慈雲寺下公衆便所			△ 10.6	64.7	41.7	40.1	52.4	30
旧観光施設売店			2.7	56.9	60.8	44.2	50.6	61
旧物産陳列所			2.0	55.5	60.8	44.2	49.9	64
旧奏鳴館	59.5	61.4	2.8	57.2	67.5	61.5	60.0	3
下諏訪町清掃センター	0.3	42.7	△ 1.9	46.5	63.3	54.4	47.9	75
泉水入町有林作業小屋	7.5	57.1	△ 0.3	42.1	40.0	55.8	51.6	37
砥沢山町有林作業小屋	2.4	42.9	△ 0.2	46.7	40.0	55.8	48.5	71
宮の上バス停待合所			△ 0.1	52.6	56.7	55.8	54.2	17
東俣バス停待合所			0.0	65.2	6.7	38.5	51.8	36
萩倉口バス停待合所			△ 0.3	36.7	56.7	55.8	46.2	89
下諏訪衛生舎	10.3	45.9	△ 7.4	33.9	48.3	33.5	37.8	112
富部地区公民館	2.7	43.8	0.0	50.0	50.0	59.3	51.0	49
東俣公会所	0.2	36.7	0.0	50.0	28.3	36.8	41.2	108
協和館	1.2	39.7	0.0	50.0	39.2	48.0	45.9	90
萩倉地区公民館	0.8	38.5	0.0	50.0	46.7	55.9	48.1	72
旧温泉係事務所倉庫			△ 0.0	61.2	28.3	38.5	49.8	65
社が丘住宅			0.0	50.0	21.7	32.8	41.4	107
町宮四ツ角駐車場	2,014.6	57.1	△ 89.9	57.1	75.0	57.1	57.1	11
友之町駐車場(参考)	278.1	42.9	△ 154.9	42.9	71.7	42.9	42.9	103



【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	点数	薬年数比率	健全度				
旧第一保育園	386.53	0.0	0.0	12.9	0.0	12.9	27.7	196	
旧第八保育園	651.08	0.0	1.8	28.1	0.0	29.9	35.5	175	
下諏訪駅公衆便所	44.4	20.0	35.9	30.0	4.0	89.9	63.1	18	
秋宮公衆便所	50.3	20.0	36.8	30.0	3.0	89.8	63.1	19	
春宮西公衆便所	30.69	20.0	36.5	30.0	6.0	92.5	64.3	13	
高浜公衆便所	23.14	20.0	0.0	22.5	3.0	45.5	42.7	157	
慈雲寺下公衆便所	5.71	20.0	0.0	12.2	0.0	32.2	36.6	171	
旧観光施設売店	67	0.0	0.0	15.9	0.0	15.9	29.0	192	
旧物産陳列所	123	0.0	0.0	15.0	0.0	15.0	28.6	193	
旧奏鳴館	644.79	20.0	27.4	25.3	5.0	77.7	57.5	49	
旧奏鳴館工房室	174.27	20.0	26.5	25.3	2.0	73.7	55.7	56	
下諏訪町清掃センター	2590.04	20.0	31.2	15.3	0.0	66.5	52.3	85	
泉水入町有林作業小屋	19.87	20.0	1.2	21.6	0.0	42.8	41.4	158	
砥沢山町有林作業小屋	24.79	20.0	4.7	21.6	0.0	46.3	43.0	155	
宮の上バス停待合所	9.72	20.0	17.6	22.5	2.0	62.1	50.3	108	
東俣バス停待合所	5.51	0.0	0.0	7.9	0.0	7.9	25.3	197	
萩倉口バス停待合所	6.44	20.0	18.8	22.5	2.0	63.3	50.9	101	
下諏訪衛生舎	158.99	0.0	14.2	17.7	2.0	33.9	37.3	169	
富部地区公民館	658.75	0.0	18.4	18.6	0.0	37.0	38.8	168	
東俣公会所	62.93	0.0	0.0	7.9	0.0	7.9	25.3	197	
協和館	205.96	0.0	18.4	13.4	0.0	31.8	36.4	172	
萩倉地区公民館	334.7	20.0	30.7	25.3	3.0	79.0	58.1	46	
旧温泉係事務所倉庫	155.68	20.0	28.0	22.5	0.0	70.5	54.2	65	
社が丘住宅	107.46	20.0	9.1	11.7	0.0	40.7	40.5	162	
町営四ツ角駐車場管理棟	4.59	20.0	14.7	12.0	0.0	46.7	43.2	153	
町営四ツ角駐車場便所	4.8	20.0	8.3	12.0	0.0	40.3	40.3	164	
友之町駐車場管理棟	5.82	20.0	25.3	12.0	0.0	57.3	48.1	130	
友之町駐車場便所	16.22	20.0	38.7	30.0	6.0	94.7	65.3	3	

(施設別集計)

施設名	延床面積	全体偏差値	順位
旧第一保育園	386.53	27.7	110
旧第八保育園	651.08	35.5	100
下諏訪駅公衆便所	44.4	63.1	6
秋宮公衆便所	50.3	63.1	7
春宮西公衆便所	30.69	64.3	5
高浜公衆便所	23.14	42.7	86
慈雲寺下公衆便所	5.71	36.6	97
旧観光施設売店	67	29.0	106
旧物産陳列所	123	28.6	107
旧奏鳴館	819.06	57.1	25
下諏訪町清掃センター	2590.04	52.3	46
泉水入町有林作業小屋	19.87	41.4	89
砥沢山町有林作業小屋	24.79	43.0	85
宮の上バス停待合所	9.72	50.3	62
東俣バス停待合所	5.51	25.3	111
萩倉口バス停待合所	6.44	50.9	60
下諏訪衛生舎	158.99	37.3	96
富部地区公民館	658.75	38.8	95
東俣公会所	62.93	25.3	111
協和館	205.96	36.4	98
萩倉地区公民館	334.7	58.1	22
旧温泉係事務所倉庫	155.68	54.2	36
社が丘住宅	107.46	40.5	91
町営四ツ角駐車場	9.39	41.7	88
友之町駐車場(参考)	22.04	60.8	17



## 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
旧第一保育園	木造	1	386.53	1963年	昭和38年	56	旧基準	×	×
旧第八保育園	木造	2	651.08	1977年	昭和52年	42	旧基準	×	×
下諏訪駅公衆便所	コンクリートブロック造	1	44.40	2012年	平成24年	7	新基準	-	-
秋宮公衆便所	鉄筋コンクリート造	1	50.30	2014年	平成26年	6	新基準	-	-
春宮西公衆便所	コンクリートブロック造	1	30.69	2013年	平成25年	6	新基準	-	-
高浜公衆便所	木造	1	23.14	1990年	平成2年	30	新基準	-	-
慈雲寺下公衆便所	木造	1	5.71	1986年	昭和61年	33	新基準	-	-
旧観光施設売店	木造	2	67.00	1971年	昭和46年	49	旧基準	×	×
旧物産陳列所	木造	2	123.00	1971年	昭和46年	49	旧基準	×	×
旧奏鳴館	鉄骨造	2	644.79	1996年	平成8年	24	新基準	-	-
旧奏鳴館工房室	鉄骨造	1	174.27	1999年	平成11年	21	新基準	-	-
下諏訪町清掃センター	鉄筋コンクリート造	5	2,590.04	1998年	平成10年	22	新基準	-	-
泉水入町有林作業小屋	木造	1	19.87	1986年	昭和61年	33	新基準	-	-
砥沢山町有林作業小屋	木造	1	24.79	1989年	平成1年	30	新基準	-	-
宮の上バス停待合所	木造	1	9.72	2000年	平成12年	19	新基準	-	-
東俣バス停待合所	木造	1	5.51	1974年	昭和49年	46	旧基準	×	×
萩倉口バス停待合所	木造	1	6.44	2001年	平成13年	18	新基準	-	-
下諏訪衛生舎	鉄骨造	1	158.99	1980年	昭和55年	40	旧基準	×	×
富部地区公民館	鉄骨造	2	658.75	1979年	昭和54年	41	旧基準	×	×
東俣公会所	木造	1	62.93	1971年	昭和46年	48	旧基準	×	×
協和館	鉄骨造	2	205.96	1978年	昭和53年	41	旧基準	×	×
萩倉地区公民館	軽量鉄骨造	2	334.70	2005年	平成17年	14	新基準	-	-
旧温泉係事務所倉庫	軽量鉄骨造	1	155.68	2001年	平成13年	18	新基準	-	-
社が丘住宅	木造	2	107.46	1986年	昭和61年	33	新基準	-	-
町営四ツ角駐車場管理棟	軽量鉄骨造	1	4.59	1982年	昭和57年	37	新基準	-	-
町営四ツ角駐車場便所	軽量鉄骨造	1	4.80	1982年	昭和57年	37	新基準	-	-
友之町駐車場管理棟	軽量鉄骨造	1	5.82	1998年	平成10年	22	新基準	-	-
友之町駐車場便所	木造	1	16.22	2018年	平成30年	1	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			
旧第一保育園	旧第一保育園	B	C	C	C	C	43		
旧第八保育園	旧第八保育園	A	A	A	B	B	94		
下諏訪駅公衆便所	下諏訪駅公衆便所	A	A	A	A	A	100		
秋宮公衆便所	秋宮公衆便所	A	A	A	A	A	100		
春宮西公衆便所	春宮西公衆便所	A	A	A	A	A	100		
高浜公衆便所	高浜公衆便所	B	B	B	B	B	75		
慈雲寺下公衆便所	慈雲寺下公衆便所	B	C	D	B	B	41		
旧観光施設売店	旧観光施設売店	B	B	C	C	C	53		
旧物産陳列所	旧物産陳列所	C	B	C	C	C	50		
旧奏鳴館	旧奏鳴館	A	A	B	B	B	84		
旧奏鳴館	旧奏鳴館工房室	A	A	B	B	B	84		
下諏訪町清掃センター	下諏訪町清掃センター	D	D	B	B	B	51		
泉水入町有林作業小屋	泉水入町有林作業小屋	C	B	B	B	B	72		
砥沢山町有林作業小屋	砥沢山町有林作業小屋	C	B	B	B	B	72		
宮の上バス停待合所	宮の上バス停待合所	B	B	B	B	B	75		
東俣バス停待合所	東俣バス停待合所	D	C	D	C	C	26		
萩倉口バス停待合所	萩倉口バス停待合所	B	B	B	B	B	75		
下諏訪衛生舎	下諏訪衛生舎	C	B	C	B	B	59		
富部地区公民館	富部地区公民館	C	C	B	B	B	62		
東俣公会所	東俣公会所	D	C	D	C	C	26		
協和館	協和館	C	C	C	B	C	45		
萩倉地区公民館	萩倉地区公民館	A	A	B	B	B	84		
旧温泉係事務所倉庫	旧温泉係事務所倉庫	B	B	B	B	B	75		
社が丘住宅	社が丘住宅	C	B	D	C	C	39		
町営四ツ角駐車場	町営四ツ角駐車場管理棟	C	C	C	C	C	40		
町営四ツ角駐車場	町営四ツ角駐車場便所	C	C	C	C	C	40		
友之町駐車場	友之町駐車場管理棟	C	C	C	C	C	40		
友之町駐車場	友之町駐車場便所	A	A	A	A	A	100		

(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
旧第一保育園	統合・廃止	優先	耐用年数を大幅に超えており、転用して活用することが困難なため、廃止の方向で検討します。
旧第八保育園	転用	優先	建築から40年が経過し、一部未改修部分について耐震基準が不明である。保育園廃園以降、利用目的が定まっていなかったため、地区、民間事業者への貸し付けも含め活用について検討していくなかで、利用の可能性が生じた際は必要な調査・改修を実施します。
下諏訪駅公衆便所	当面継続	その他	建設後経過年数も短く、下諏訪駅の敷地内に位置し利用者も多数あるため、日常点検を適正に行い、当面継続とします。
秋宮公衆便所	当面継続	その他	建設後経過年数も短く、秋宮に近接し、観光客を中心とした利用者も多数あるため、日常点検を適正に行い、管理方法を見直しコスト削減を図りながら、当面継続とします。
春宮西公衆便所	当面継続	優先	建設後経過年数も短く、春宮、おんばしら館よいさに近接し、観光客を中心とした利用者も多数あるため、当面継続とします。
高浜公衆便所	長寿命化	優先	建築から30年が経過し耐用年数を超えているが、湖畔の駐車場に付随し利用者数も多いため、計画的な改修を実施するとともに管理方法について見直しを行い、長寿命化を図ります。
慈雲寺下公衆便所	統合・廃止	その他	建築から30年が経過し劣化が進んでおり、現状利用者も少数となっています。建替え等も困難な立地条件であることから、日常点検により安全管理をしながら当面利用しますが、使用に耐えない状況となった時点で除却のうえ廃止します。
旧観光施設売店	長寿命化	その他	現在、賃貸借物件として供用しており、設備・内装等は借主により定期的に改修されている。躯体等についても不備は見られないため、日常点検を適正に実施し、必要な改修を継続して行うことで長寿命化を図ります。
旧物産陳列所	長寿命化	その他	現在、賃貸借物件として供用しており、設備・内装等は借主により定期的に改修されている。躯体等についても不備は見られないため、日常点検を適正に実施し、必要な改修を継続して行うことで長寿命化を図ります。
旧奏鳴館	当面継続	その他	現在、賃貸借物件として供用しており、設備・内装等は借主により定期的に改修されている。躯体等についても不備は見られないため、日常点検を適正に実施し、当面継続とします。
下諏訪町清掃センター	当面継続	その他	廃棄物処理のうえで必要な施設であるため、当面継続とし、増収につながる事業の考案、運営方法の見直しにより、安定的な施設運営を図ります。
泉水入町有林作業小屋	長寿命化	その他	建築から30年が経過し劣化が進んでいるが、町有林の管理のうえで必要な施設であるため、長寿命化を図り継続使用していきます。
砥沢山町有林作業小屋	長寿命化	その他	建築から30年が経過し劣化が進んでいるが、町有林の管理のうえで必要な施設であるため、長寿命化を図り継続使用していきます。
宮の上バス停待合所	長寿命化	その他	交通インフラであるあざみ号のバス待合所であることから、公益性が高く、乗降者にとっては必要な施設と認められることから、継続的に供用していくこととしますが、バス利用者を増やす取り組みも含め事業の見直しは必要となります。
東俣バス停待合所	統合・廃止	その他	路線廃止により使用されておらず、また路線再開の予定もないことから時期を検討したうえで除却するものとします。
萩倉口バス停待合所	長寿命化	その他	交通インフラであるあざみ号のバス待合所であることから、公益性が高く、乗降者にとっては必要な施設と認められることから、継続的に供用していくこととしますが、バス利用者を増やす取り組みも含め事業の見直しは必要となります。
下諏訪衛生舎	統合・廃止	その他	生ごみリサイクル事業には町内の2割近い世帯が参加しており、現施設で可能な限り事業を実施していきます。建物本体の老朽化は著しいことから、施設機能の移転や集約化などを検討していきます。
富部地区公民館	譲渡・売却	その他	現状も地区による自主管理となっている施設であることから、地縁団体の設立等、地区の受け入れ態勢が整った時点で譲渡します。
東俣公会所	譲渡・売却	その他	現状も地区による自主管理となっている施設であることから、地縁団体の設立等、地区の受け入れ態勢が整った時点で譲渡の予定としているものの、対象となる住民数の減少もあることから、除却も含めた地区との協議を進めます。
協和館	譲渡・売却	その他	現状も地区による自主管理となっている施設であることから、地縁団体の設立等、地区の受け入れ態勢が整った時点で譲渡します。
萩倉地区公民館	譲渡・売却	その他	現状も地区による自主管理となっている施設であることから、地縁団体の設立等、地区の受け入れ態勢が整った時点で譲渡します。
旧温泉係事務所倉庫	統合・廃止	その他	現在は他団体へ貸付をおこなっているものの、温泉施設等に隣接している施設であることから、譲渡・売却等は困難であるため、施設の老朽化が進み、使用に耐えなくなった時点で除却を検討します。
社が丘住宅	譲渡・売却	その他	民間住宅を町で取得した施設であり、現状未利用施設となっていることから、住宅としての利用を優先的に検討し、民間への売却の方針とします。
町営四ツ角駐車場	建替え	最優先	トイレ・管理棟ともに建築から30年が経過したため、令和2年度に建替えを実施し、来年度より供用を開始します。管理方法等について検討し、経営の健全化を図ります。

(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	普通財産 清掃センター	75 831	普通財産 清掃センター	75 993	普通財産 清掃センター	75 831	普通財産 清掃センター	75 993	普通財産 清掃センター	75 831
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			清掃センター	1,000	清掃センター	1,000	清掃センター	1,000	清掃センター	1,000
合計		906		2,068		1,906		2,068		1,906

(4) フォローアップ

本計画は、その他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。