

令和4年度版
千曲市公共施設個別施設計画
観光施設編



令和4年3月
長野県千曲市

— 目 次 —

1. 計画策定の背景、目的と位置付け	
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	1
2. 計画対象施設、計画期間	
(1) 対象施設	2
(2) 計画期間	2
3. 計画対象施設を取り巻く現状と課題	
(1) 施設の管理運営の状況	3
(2) 利用状況	3
4. 対策の優先順位の考え方と施設評価	
(1) 優先順位の考え方	4
(2) 施設評価	4
5. 個別施設の状態等（基礎調査）	
(1) 劣化度・老朽化度調査	5
(2) 施設の在り方についての評価	6
(3) 総合評価	6
(4) 調査結果	7
6. 対策内容と実施時期	
(1) 工程表	8
(2) 対策費用	8
7. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	9

1. 計画策定の背景、目的と位置付け

(1) 計画策定の背景と目的

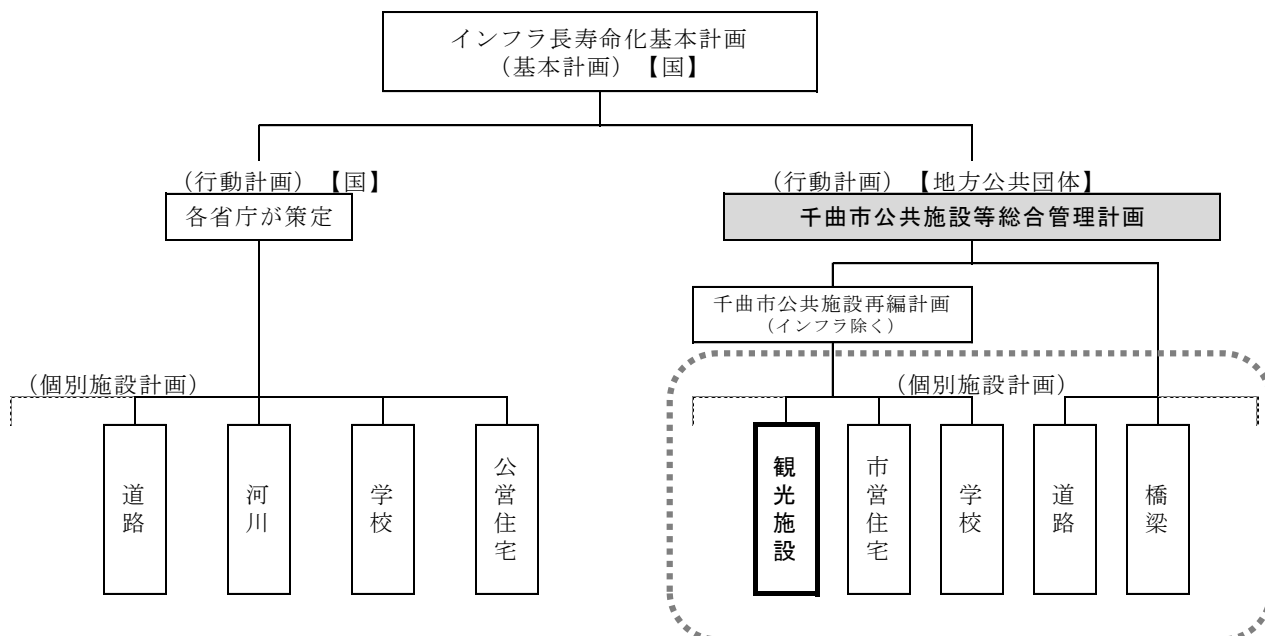
公共施設等の長寿命化対策については、平成 25 年 11 月に国においてインフラ長寿命化計画が策定され、平成 26 年 4 月に地方公共団体においても公共施設等総合管理計画を策定するよう求められました。公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっている中、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、計画的な更新・統廃合・長寿命化を目指し、中長期的な維持管理コストの縮減・平準化を図り、公共施設等の最適な配置を実現することが求められています。

本市では前述の背景を踏まえ、公共施設等のあり方を考える公共施設マネジメントに取り組むこととし、市が所有する公共施設等の全体像と現状分析をまとめた「千曲市公共施設等総合管理計画」を平成 28 年 3 月に策定しました。

「千曲市公共施設個別施設計画 観光施設編」は、「千曲市公共施設等総合管理計画」の基本方針に基づき、個別施設ごとの維持管理・更新等の対策の内容や実施時期などをまとめた計画として策定するものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、国のインフラ長寿命化基本計画を踏まえ、本市における公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針として策定した「千曲市公共施設等総合管理計画」を最上位計画とし、総合管理計画と個別施設計画とを橋渡しする市独自の取組である「千曲市公共施設再編計画」を上位計画とします。本計画は、劣化状況調査結果と財政状況を踏まえた施設総量適正化の実施時期の適正化を図るものです。



2. 計画対象施設、計画期間

(1) 対象施設

本計画は、本市が所有する公共施設のうち、以下の観光施設を対象とします。

No.	施設名	建築年月	経過年数	耐用年数	主構造	延床面積 (㎡)	備考
1	戸倉温泉観光会館	本館	S61(1986).6	35	38	S	323.63
2	あんずの里スケッチパーク	母屋	H13(2001).3	21	24	W	110.43
		門	不明 (H10 取得)	-	15	W	129.19
		土蔵	不明 (H10 取得)	-	15	W	46.38
3	あんずの里観光会館	本館	S52(1977).12	44	34	S	542.34
		増築部分	H3(1991).11	30	22	W	213.36
		公衆便所	H4(1992).3	30	38	R C	22.91
4	日本遺産センター (旧姨捨観光会館)	本館	S55(1980).3	42	38	S	412.84
		管理棟	S63(1988).10	33	24	W	40.58
		公衆便所	H5(1993).3	29	34	C B	31.00
5	総合観光会館	本館	H16(2004).4	17	47	R C	1,483.36
6	さらしなの里展望館	本館	S63(1988).3	34	34	S	492.34
7	あんずの里物産館	本館	H11(1999).3	23	31	S	878.48
		処理加工施設	H11(1999).10	22	15	W	113.40

※経過年数…令和4年4月1日現在

※耐用年数…「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き(平成26年9月30日 総務省事務連絡)別紙3」及び「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)」により設定

※主たる構造…RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、W：木造、CB：コンクリートブロック造



(2) 計画期間

本計画の期間は、令和3(2021)年4月から令和13(2031)年3月までの10年間とします。

3. 計画対象施設を取り巻く現状

(1) 施設の管理運営の状況

ア 管理運営方式

管理運営方式の状況は以下のとおり。

方式区分			施設数	施設名	
公設公営	直営方式		直	1 施設	あんずの里観光会館
公設民営	指定管理者方式	委託費支払い	指-委	3 施設	あんずの里スケッチパーク 総合観光会館 さらしなの里展望館 (2 階)
		費用負担無し	指-無	3 施設	戸倉温泉観光会館 姨捨観光会館 あんずの里物産館
	施設貸与方式		貸	1 施設	さらしなの里展望館 (1 階)

イ 管理運営費

平成 28 年度から平成 30 年度の 3 年間の管理運営費の状況は以下のとおり。

No.	施設名	管理方式	歳入 (千円)			歳出 (千円)			実質負担額 (千円)		
			H28	H29	H30	H28	H29	H30	H28	H29	H30
1	戸倉温泉観光会館	指-無	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	あんずの里スケッチパーク	指-委	0	0	0	4,003	4,004	2,840	4,003	4,004	2,840
3	あんずの里観光会館	直	0	102	115	1,380	1,650	1,490	1,380	1,548	1,375
4	姨捨観光会館	指-無	0	0	0	137	2,202	1,053	137	2,202	1,053
5	総合観光会館	指-委	0	3,921	3,956	10,965	8,060	9,512	10,965	4,139	5,556
6	さらしなの里展望館	指-委、貸	600	600	600	392	643	1,403	△208	43	803
7	あんずの里物産館	指-委	0	0	0	8,141	7,015	6,881	8,141	7,015	6,881
合 計			600	4,623	4,671	25,018	23,574	23,179	24,418	18,951	18,508

(2) 利用状況

平成 28 年度から平成 30 年度の 3 年間の利用状況は以下のとおりです。

No.	施設名	利用者数 (人)			主な使用者・使用目的
		H28	H29	H30	
1	戸倉温泉観光会館	600	600	600	地元区民 千曲川納涼煙火大会実行委員会
2	あんずの里スケッチパーク	165,000	120,000	115,000	観光客
3	あんずの里観光会館	—	—	—	観光客 地元区民・団体 あんずまつり実行委員会・推進委員会
4	姨捨観光会館	20,655	18,611	5,713	観光客
5	総合観光会館	29,290	35,761	29,025	観光客 地元区民・各種団体 市・教育委員会
6	さらしなの里展望館	410	293	289	飲食店利用者 地元区民
7	あんずの里物産館	40,085	31,888	29,043	観光客

※ さらしなの里展望館の利用者数は、2 階部分のみ集計。1 階部分の利用者数は不明

あんずの里スケッチパークや姨捨観光会館、総合観光会館、あんずの里物産館は、各地区の観光拠点として、多くの観光客が訪れます。

一方、戸倉温泉観光会館やあんずの里観光会館は、イベントの実行委員会による利用と地元区民や団体の利用が多い傾向にあります。また、さらしなの里展望館の1階部分は、飲食店として姨捨を訪れる多くの観光客に利用され、2階部分は主に地元区民や団体に利用されています。

4. 対策の優先順位の考え方と施設評価

(1) 優先順位の考え方

平成31年(2019)年3月に策定した千曲市公共施設再編計画で示したとおり、観光施設のうち施設利用者が、地域の住民が中心であるなど受益対象者が限定される施設は、地元区・自治会等への譲渡を進めます。

また、その他の施設については、代替する施設を有しないため、現状を維持します。

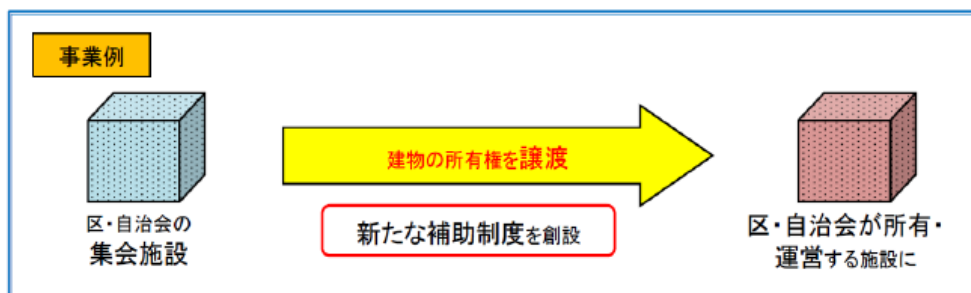
再編の方向性 【記号の解説】○：現状維持 △：総量縮減 ●：用途変更・統合等		再編の考え方 ※P10の3を参照	実施時期		
			前期 2018～2024	中期 2025～2034	後期 2035～2044
△	使用実態が地元の集会施設である場合は、地元区等への譲渡を基本に総量縮減を図る。 施設を譲渡するに当たり、区・自治会等に対する新たな補助制度を検討する。	④	←	→	

千曲市公共施設再編計画(2019年3月)より抜粋

④ 受益対象者が限定される施設の解消

施設の利用者が、設置された地区の住民が中心である等の理由から、受益対象者が限定される施設は地元区・自治会等への譲渡を進めます。

【イメージ図】



千曲市公共施設再編計画(2019年3月)より抜粋

(2) 施設評価

建物の経過年数から、建物の劣化状況を調査するとともに、利用状況等から施設の在り方についての評価を行います。

5. 個別施設の状態等（基礎調査）

（1）劣化度・老朽化度調査

施設状況の的確な把握を評価、改修等の時期を検討するため、本計画では、下記の評価基準にしたがって、施設の劣化状況の評価しました。

ア 評価基準

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価しました。

i. 目視による評価（屋根・屋上、外壁）

ii. 経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）



評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上の問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上の不具合発生の兆し）
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上の問題あり・躯体の耐久性に影響を与えている施設が故障し施設運営に影響を与えている）等

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
D	経過年数に関わらず乏しい劣化事象がある場合

イ 健全度の算定

健全度は、各建物の5つの部位において劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化します。「部位の評価点」、「部位のコスト配分」を下表のように定め、「健全度」を100点満点で算定します。健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

i. 部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

ii. 部位のコスト配分

部位	評価点
屋根・屋上	5.1
外壁	17.2
内部仕上げ	22.4
電気設備	8
機械設備	7.3
計	60

iii. 健全度

$$\text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分）} \div 60$$

【参考】学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

ウ 調査結果

観光施設の建築物の劣化状況調査を実施した調査結果は次のとおりです。

NO	施設名	劣化状況の評価					所見・特記事項等	健全度
		屋根 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機械 設備		
1	戸倉温泉観光会館	C	C	B	B	B	屋根の塗装が落ちている 外壁にひびが見られる	62/100点
2	あんずの里 スケッチパーク	B	C	B	B	B	門の外壁に剥がれが見られる 門の内壁に激しい劣化が見られる	65/100点
3	あんずの里観光会館	C	C	C	C	C	雨樋に劣化が見られる 事務室の床にひびが見られる 耐震性能を満たしていない	40/100点
4	姨捨観光会館	B	B	C	C	C	雨樋に劣化が見られる 食堂の小上がりに軋みが見られる	53/100点
5	総合観光会館	A	A	A	A	A	エレベーター前ホールのタイルにひびが見られる 敷地内にタイルの浮き上がりや沈み込みが見られる	100/100点
6	さらしなの里展望館	C	C	B	B	B	柱や手すり等に錆が見られる。外壁にひびが見られる 1階駐車場上部の水道管に劣化が見られる	62/100点
7	あんずの里物産館	B	C	B	B	B	外壁面の木が朽ちてきている 汚損や劣化がある 老朽化によりヒューズが飛びやすい 空調の一部が使用できない	65/100点

(2) 施設の在り方についての評価

施設の公共性、有効性、効率性、代替性、特質性の5つの区分から、それぞれ「A」、「B」、「C」の3段階で評価しました。

区分	評価	内容
公共性	A：高い B：普通 C：低い	法律等により設置が義務付けられているか
		市民の安全・安心の確保等、市民生活を営む上での必要性は高いか
		市の施策を推進する上での必要性は高いか
		設置目的の意義が低下していないか
		サービス内容が設置目的に即しているか
		利用実態が設置目的に即しているか
有効性	A：高い B：普通 C：低い	利用者数等の見込み
		利用実態からみた利用圏域
		施設（敷地・建物）に余裕スペースはないか
効率性	A：高い B：普通 C：低い	民間事業者のノウハウを活用できるか
		支出に対する利用料等の収入の割合はどうか
代替性	A：高い B：普通 C：低い	利用圏域内に同種のサービスを提供している施設はあるか
		他自治体との広域的な連携は可能か
		民間施設等を活用した利用補助等で対応できるか
特質性	A：高い B：普通 C：低い	歴史的、文化的、象徴的価値のある施設か
		再編の検討にあたり、施設整備に係る国県補助金等による制限はあるか
		施設整備に係る管理・利用団体等からの負担はあるか
		浸水想定区域・土砂災害計画区域内の設置されている施設か
		避難所・投票所に指定されているか

(3) 総合評価

優先順位の考え方及び(1)～(2)の評価の結果等を踏まえ、以下の区分どおり施設を機能(ソフト)と建物等(ハード)に分け評価を行い、計画期間内の再編の方向性を検討した。

区分	総合評価	評価の説明
機能 (ソフト)	継続	現在の機能を継続して提供します。(他の公共施設へ機能を移転し、継続して提供する場合も含まれます。)
	新規	新たに機能を提供します。
	移譲	現在の機能を地元区等へ移譲します。
	廃止	現在の機能を廃止します。(他の公共施設へ機能を統合し、廃止する場合も含まれます。)
建物等 (ハード)	維持	現在の建物等を維持します。(複数棟ある施設について、一部の建物等を解体撤去する場合も含まれます。)
	大規模改修	長寿命化等のため、建物等を全面的に改修します。
	更新	老朽化等のため、建物等を更新します。(他の場所へ建物等を移転し、更新する場合も含まれます。)
	新築	新たな機能の提供に伴い、建物等を新築します。
	既設	新たな機能の提供に伴い、既存の建物等を利用します。
	譲渡	現在の建物等を地元区等へ譲渡します。
	解体撤去	現在の建物等を解体撤去します。

(4) 調査結果

No.	施設名	劣化度	施設の在り方についての評価					総合評価	
			公共	有効	効率	代替	特質	機能	建物
1	戸倉温泉観光会館	B	B	C	C	B	C	移譲	譲渡
2	あんずの里スケッチパーク	B	B	A	B	C	A	継続	維持
3	あんずの里観光会館	C	B	B	C	A	C	移譲	譲渡
4	姨捨観光会館	B	B	A	B	C	B	継続	維持
5	総合観光会館	A	B	A	A	C	B	継続	維持
6	さらしなの里展望館	B	B	B	B	A	B	移譲	譲渡
7	あんずの里物産館	B	B	C	B	B	C	継続	維持

※劣化度＝個別施設の劣化状況調査結果の健全度を基に、A～Dにランク付け。

(A=75以上～100、B=50以上～75未満、C=25以上50未満、D=0～25未満)

調査の結果、地域住民が施設利用者の中心であり、付近に同様のサービスを提供できる施設がある、戸倉温泉観光会館、あんずの里観光会館、さらしなの里展望館については、地元区への譲渡を進めます。

また、その他の4つの施設については、一定の公共性や有効性、効率性を有しており、代替性が低いため、施設の機能を継続し、建物を維持します。

6. 対策内容と実施時期

(1) 工程表

劣化状況調査結果の内容や指定管理委託期間を踏まえた各施設の対策内容と改修・更新・譲渡の実施時期は次のとおりです。

施設名	建築年度	耐用年数	計画期間（年度） 上段：対策内容 下段：対策費用（単位：千円）										対策費用合計	対策により期待される効果
	経過年数	目標使用年数	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030		
戸倉温泉観光会館	S61	38	地元説明・要望聴取	地元調整・修繕	地元調整	地元調整	地元調整	地元調整	譲渡					延床面積縮減
	35	-		61									61	
あんずの里スケッチパーク	H12	24					修繕					修繕		目標使用年数までの機能維持
	21	40					111					91	202	
あんずの里観光会館	S52	34	地元説明・要望聴取・修繕	地元調整・修繕	地元調整	地元調整	地元調整	地元調整	譲渡					延床面積縮減
	44	-	16	390									406	
日本遺産センター	S54	38	改修	耐震診断										目標使用年数までの機能維持
	42	60	22,484	6,193									28,677	
総合観光会館	H16	47	修繕	修繕		修繕					修繕	修繕		目標使用年数までの機能維持
	17	80	744	864		503				278	1,031		3,420	
さらしなの里展望館	S62	34	地元説明・要望聴取・修繕	地元調整・修繕	地元調整	地元調整	地元調整	地元調整	譲渡					延床面積縮減
	34	-	318	342									660	
あんずの里物産館	H10	31			修繕	修繕					修繕	修繕		目標使用年数までの機能維持
	23	60			611	79					4,092	434	5,216	
対策費用合計			23,562	7,850	611	582	111	0	0	4,370	1,465	91	38,642	

※令和3年度(2021年度)は決算見込額、令和4年度(2022年度)は予算額、令和5年度(2023年度)以降は計画額

(2) 対策費用（概算）

【戸倉温泉観光会館】

R4(2022)年度：61千円 電気設備修繕

【あんずの里スケッチパーク】

R7(2025)年度：111千円 土蔵屋根修繕他

R12(2030)年度 91千円 門屋根修繕他

【あんずの里観光会館】

R3(2021)年度：16千円 避難誘導灯修繕

R4(2022)年度：390千円 電気設備修繕

【日本遺産センター】

R3(2021)年度：22,484千円 改修工事実施設計 1,194千円/改修工事 20,779千円/
改修工事監理業務 511千円（姨捨観光会館から日本遺産センターへの用途変更）

R4(2022)年度：6,193千円 耐震診断

【総合観光会館】

R3(2021)年度：744千円 自動ドアセンサー修繕他

R4(2022)年度：864千円 通信設備修繕（278千円）/照明器具交換（586千円）

R6(2024)年度：503千円 電気設備修繕他

R10(2028)年度：278千円 電気設備修繕他

R11(2029)年度：1,031千円 屋根修繕他

【さらしなの里展望館】

R3(2021)年度：318千円 給湯器修繕他

R4(2022)年度：342千円 電気設備修繕

【あんずの里物産館】

R5(2023)年度：611千円 本館屋根塗装（455千円）/本館給排水設備修繕（156千円）

R6(2024)年度：79千円 処理加工施設屋根塗装

R10(2028)年度：4,092千円 本館外壁塗装（455千円）/本館給排水設備更新他（3,637千円）

R11(2029)年度：434千円 処理加工施設外壁塗装（58千円）/
処理加工施設排水設備更新他（376千円）

※地元譲渡を予定している施設については、譲渡までの間、安全性を考慮しながら修繕等必要な場合は、詳細を算出し予算化します。

7. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

本計画の進行管理は、所管課である観光課、日本遺産推進室及び農林課が行い、観光課が取りまとめを行います。

毎年度の取組状況は、千曲市公共施設等総合管理計画推進本部において点検し、議会へ報告するとともにホームページ等で公表します。

また、改定に関しては、各施設の施設点検などの結果や事業の進捗状況に応じ行っていくほか、「千曲市公共施設等総合管理計画」との整合性を図りつつ、国の制度変更や社会経済情勢の変化などに対応するため、5年ごとに見直しを行うものとします。更に工程表は、計画の実現性を高めるため、毎年度ローリングします。

千曲市公共施設個別施設計画 観光施設編

令和3年3月策定（毎年度更新）

千曲市総務部財政課

〒387-8511 長野県千曲市杭瀬下二丁目1番地

TEL 026-273-1111(代) FAX 026-273-1004

E-mail : zaiseika@city.chikuma.lg.jp

(本計画を策定した課・施設所管課)

千曲市経済部観光交流課