

# 相馬市公共施設等総合管理計画

## 個別施設計画

(スポーツ・レクリエーション系施設・  
レクリエーション施設・観光施設編)

令和2年3月

相馬市

所管課

商工観光課

## 第一章 概要

### (1) 目的

本計画は、平成 29 年 3 月に策定した「相馬市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとに具体的方針を示すものです。

### (2) 対象施設

- ① 本計画は、「相馬市公共施設等総合管理計画」に定める「スポーツ・レクリエーション系施設」の「レクリエーション系施設・観光施設」の全ての施設を対象とします。
- ② 「レクリエーション系施設・観光施設」は、主に市の観光施設として業務を行うとともに、市内外からの集客を図る施設を対象とします。
- ③ なお、本市所有資産（建物等）による施設のほか、借用物件や複合施設等を含みます。

### (3) 計画期間

平成 31 年度から令和 5 年度までの 5 年間とします。

ただし、社会情勢等により、変更が生じた場合は、都度見直しを行い、本計画へ反映させるものとします。

### (4) 計画の進行管理

今後は、本計画に基づき、毎年度 P D C A 管理して計画の進捗管理を図ることにより、施設の見直しや計画的な改修等に努めていきます。

## 第二章 公共施設等の現況及び将来の見込み

### (1) 保有施設の状況

#### ① 施設一覧表

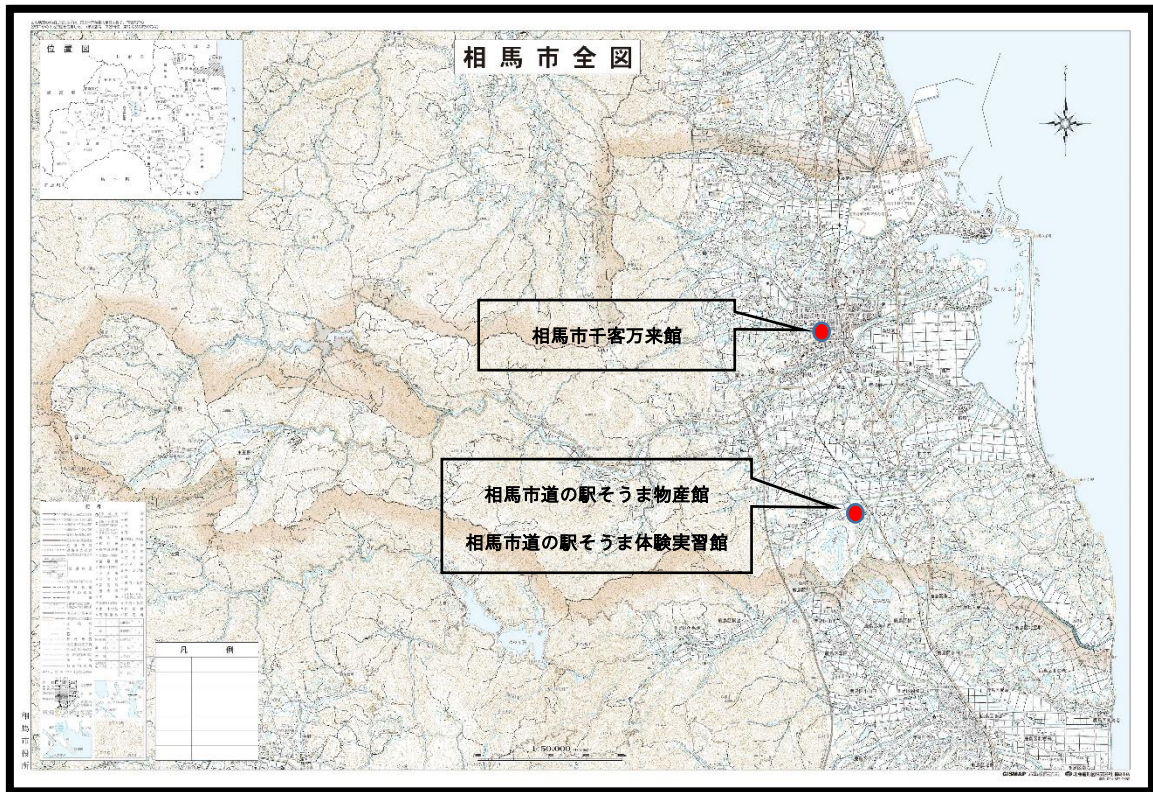
No.	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	耐用年数	構造	延床面積 (㎡)	耐震	備考
1	道の駅そうま物産館	商工観光課	委	市・主	H15	15	38	S	398	○	
2	道の駅そうま体験実習館	商工観光課	指	市・主	H16	14	31	S	428	○	
3	千客万来館	商工観光課	直	市・主	H27	3	38	S	940.74	○	

※平成 30 年 3 月 31 日時点

#### 【凡例】

運 営	直＝直営 指＝指定管理 委＝運営の一部を委託（指定管理除く）
所 有	市・主＝市所有建物等で単独施設又は複合施設若しくは兼施設主要施設 市・副＝市所有建物等で複合施設又は兼施設で主要施設でないもの 借＝市以外が所有する建物等を借用 他＝リース、市以外が所有する建物等の入居部分のみ所有している場合等、その他の手法により調達した建物等
建築年度	複数の棟がある場合は、主体となる建物の建築年度を表示
構 造	RC＝鉄筋コンクリート造 SRC＝鉄骨鉄筋コンクリート造 S・SL＝鉄鋼造・軽量鉄骨造 W＝木造 CB＝コンクリートブロック造 PC＝プレキャストコンクリート造
耐 震	○＝施設の耐震化対象の全ての棟が対応済 △＝施設の耐震化対象の棟のうち一部が未対応 ×＝未対応 ―＝耐震化対象となる棟がない施設
備 考	※＝過去に増改築済の棟を一つの建物に集約した施設。

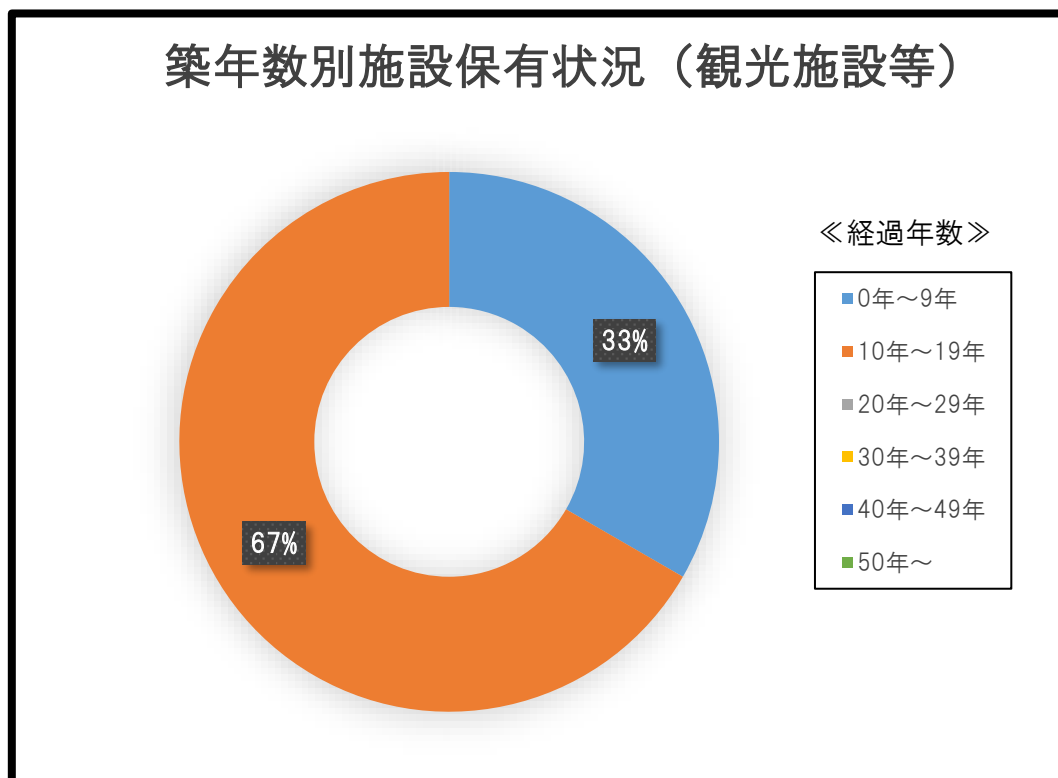
## ② 施設配置図



## (2) 老朽化の状況

道の駅そうま物産館、体験実習館は、建築から 20 年経過していない。

また、相馬市千客万来館は、平成 27 年に建築された建物であり、耐用年数から考慮すると、老朽化が進んでいる建物はありません。



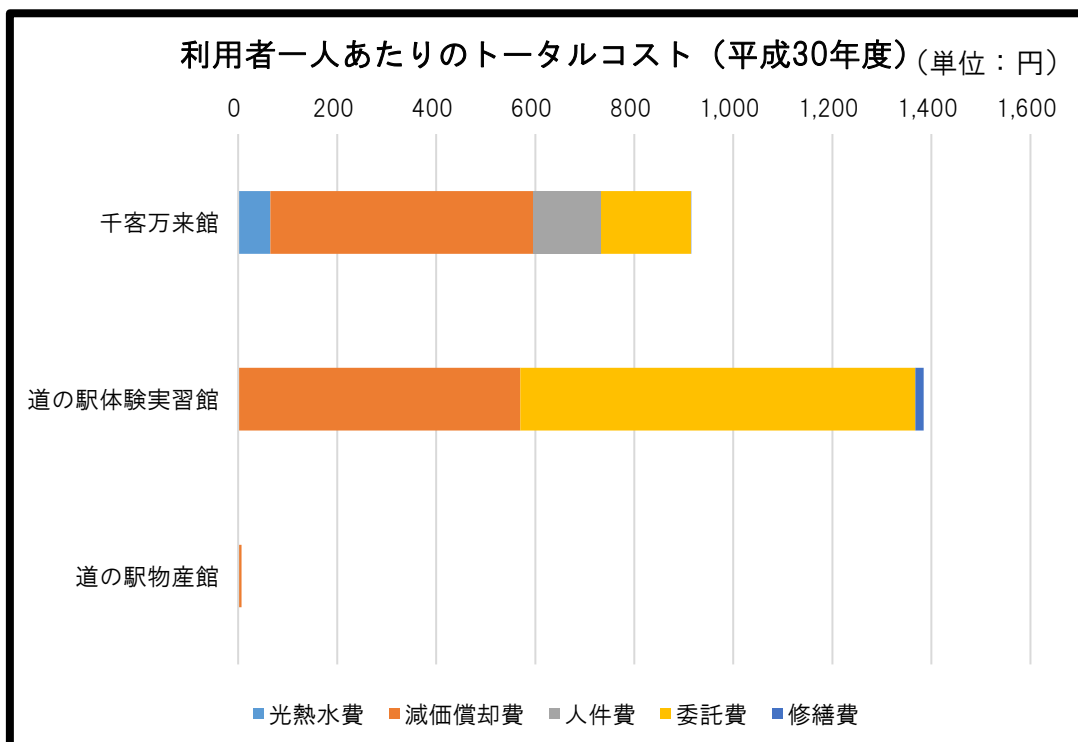
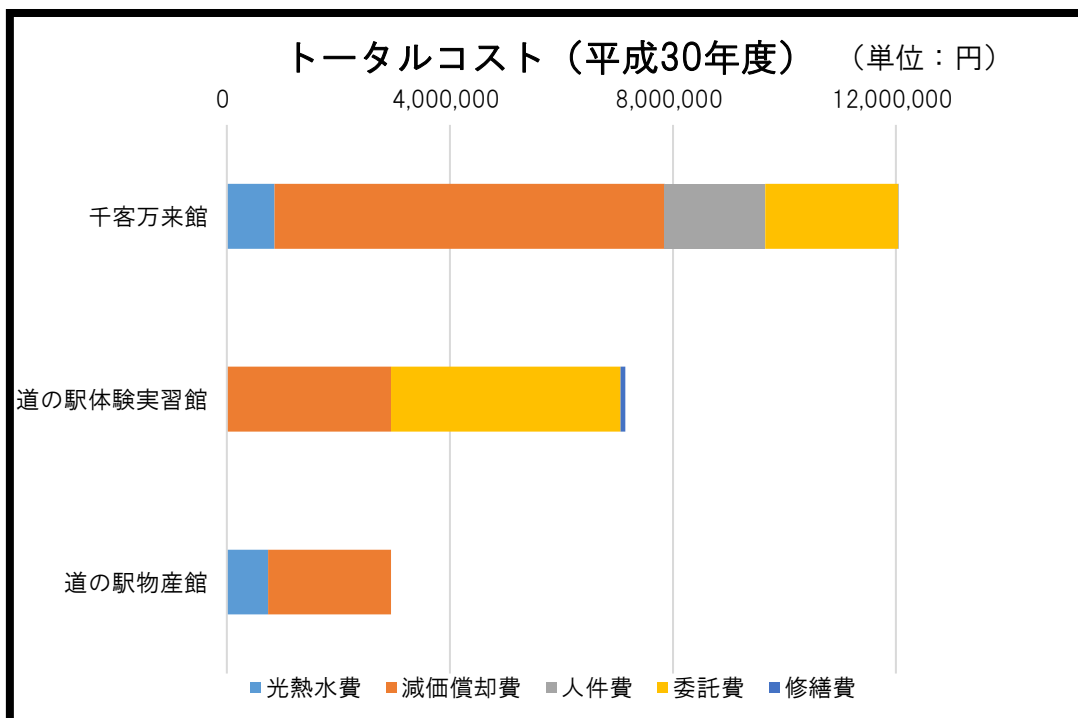
※平成 31 年 3 月 31 日時点

## (3) 利用状況・利用見込み

No.	施設名称	利用状況			将来入込予想 令和 5 年度	備考
		平成 28 年度	平成 30 年度	増減率		
1	道の駅そうま物産館	416,045	431,457	3%	420,500	
2	道の駅そうま体験実習館	3,979	5,162	29%	4,900	
3	千客万来館	14,396	13,177	-9%	13,400	

※平成 28 年度から平成 30 年度の入込客数平均

#### (4) トータルコスト

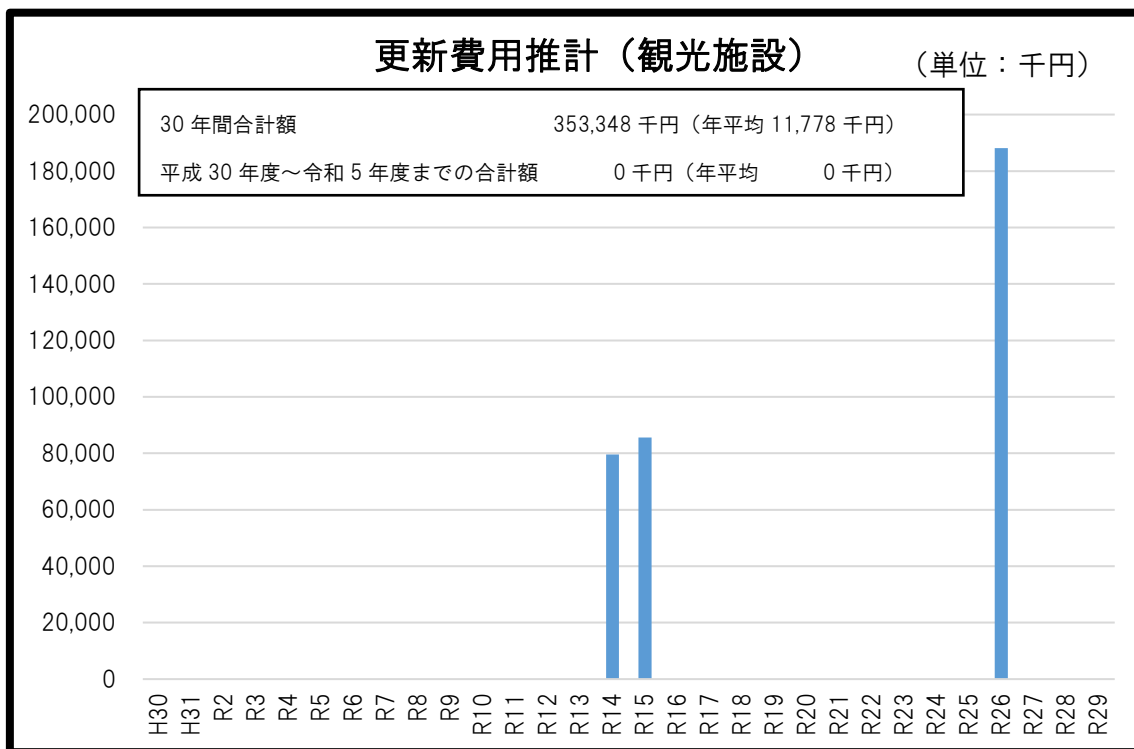


トータルコストとは、建物等の管理・運営に要する経費で、人件費、光熱水費、減価償却費、その他の経費の合計額。

なお、人件費は、平成29年度決算における市正職員の平均額を使用。

## (5) 更新費用の推計

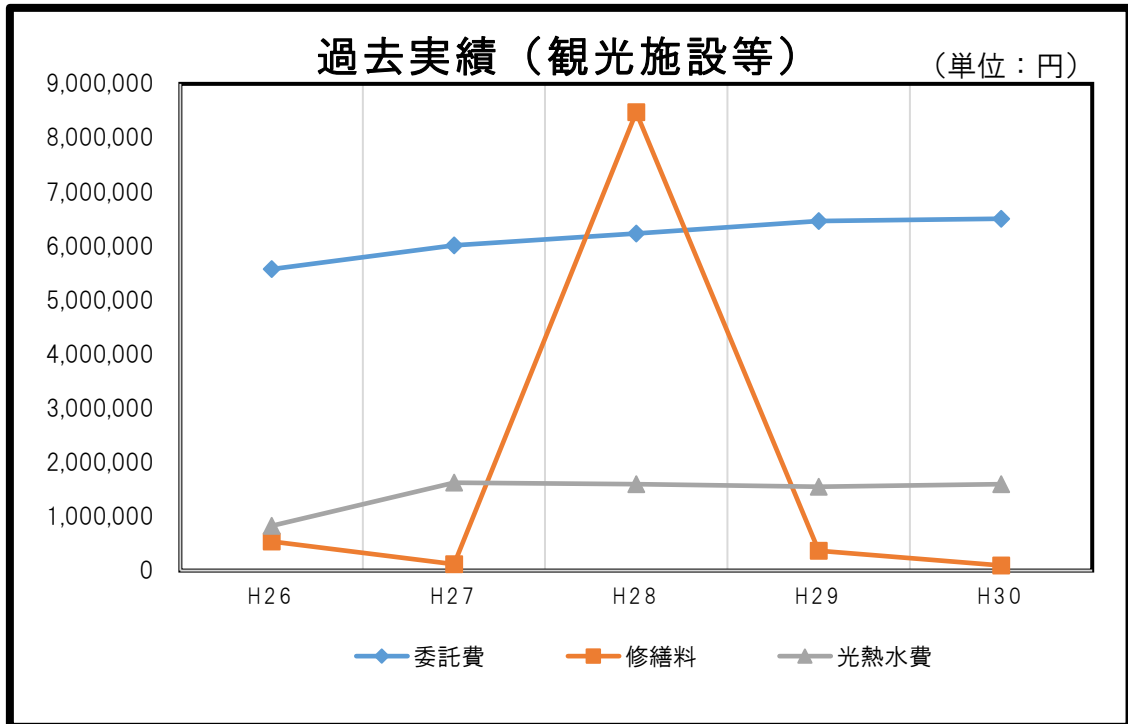
公共施設等総合管理計画策定時点の観光施設を現状のまま維持し続ける場合に必要な更新費用は、30年間の合計で約3.5億円となる見込みですが、建築年度が新しいため、令和5年度までに要する費用は0円の見込みです。



※総務省更新費用試算ソフトを使用。

## (6) 過去実績（維持管理費）の推移

過去5年間の維持管理費の平均額は、37,557,648円であり、令和5年度までに要する費用も同程度の支出を見込んでいます。





## 第三章 施設類型別マネジメント方針

### (1) 施設の役割

市の観光の拠点となる施設であり、市内外からの集客を図る施設で構成されています。

### (2) 現状と課題

道の駅そうま体験実習館は日立木公民館と近距離、千客万来館は中央公民館と併設になっているため、地域の安全・安心の確保と防災機能強化の観点から、老朽化対策を含めた施設の長寿命化に取り組むことが必要。

### (3) 今後の施設の在り方

道の駅そうま物産館、道の駅そうま体験実習館、千客万来館は、比較的建築年数が浅く、老朽化等の心配は不要の施設。公共施設総合管理計画に基づき、適切に管理していきます。

#### ① 施設の長寿命化

法定点検を確実に実施するとともに、日常点検項目を設定の上、実施し、点検結果をもとに効果的なメンテナンスサイクルを構築します。

また、長寿命化にあたっては、点検診断等により得たデータ及び施設老朽化状況をもとに予防保全による計画的な改修を進めます。

なお、公共施設等総合管理計画で設定した築年数60年での建替え(改築)を行う場合と大規模改修を実施した上で、詳細診断を実施し、供用年数を80年に延ばす長寿命化を実施した場合の将来30年での更新費の費用比較は以下の通りです。

試算上30年目に大規模改修、60年目に長寿命化改修を行い、80年目で建替えすることと設定しています。

目標使用年数	大規模改修時期
60年	30年

長寿命化前の更新費用見込み (全類型合計)	長寿命化後の更新費用見込み (全類型合計)
約 462 億円	約 410 億円

※目標使用年数は、公共施設等総合管理計画による。

※大規模改修には、故障等による修繕や設備の交換等を含まない。

② 施設の維持管理コストの縮減及びPPP（官民連携）の推進

施設の改修時期に合わせ、省エネを進めるとともに、業務委託等をはじめとしたPPPを積極的に導入することにより、維持管理コストの縮減を図ります。

また、施設の大規模改修や更新の整備手法を検討する際には、施設の役割を勘案しつつ、PFI等の積極的な導入を検討します。

※PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

③ 施設の最適化

社会ニーズの変化に対応した施設の在り方を検討するとともに、市民から愛される施設、市民が利用しやすい環境を整備し、機能の確保を図ります。

④ 利用者の安全確保

現在、使用している施設は、全て耐震化構造となっておりますが、今後、老朽化等により、危険性が認められた施設は、速やかに応急措置を講じます。

#### (4) 個別施設方針・検討開始年度

No.	施設名称	評価	建物	サービス	検討開始年度	備考
1	道の駅そうま物産館	継続	A	A	次期計画	
2	道の駅そうま体験実習館	集約化	A	A	次期計画	日立木公民館老朽化に伴う施設の一部集約化の可能性は考えられる
3	千客万来館	継続	A	A	次期計画	

#### 【凡例】

評 価	<p>民間活用＝市以外でもサービス提供が可能</p> <p>多機能化＝専門の建物・部屋等が不要</p> <p>集約化＝他施設に類似用途の部屋あり又は、独立施設の必要なし</p> <p>継続＝現状のまま継続</p>
建 物	<p>主体建物の築年数や改修状況、耐震性能の有無等を勘案して判断。</p> <p>A＝比較的良い状態</p> <p>B＝老朽化が進行している状態</p>
サ ー ビ ス	<p>類似施設間での施設稼働率や利用者数、地域の人口推移等を勘案して判断。</p> <p>A＝利用状況が良い</p> <p>B＝利用状況に課題がある</p>
検 討 開 始 年 度	<p>当該施設又は近隣施設の改修・建替時期や期間終了などの時期に合わせて設定。</p> <p>方針については、建物、サービスの状況を調査したうえで、①民間活用、②多機能化、③集約化・複合化、④継続 等、市民や利用者とともに具体的な方針を検討していきます。</p>
備 考	<p>決定事項や、記載しておかなくてはならないことを記載。</p>