

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 観光施設編)

令和 7 年 3 月

相馬市

所管課

商工観光課

第 1 章 概要

(1) 目的

本計画は、「相馬市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月策定、令和 6 年 3 月改訂）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 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 6 年度から令和 10 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2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

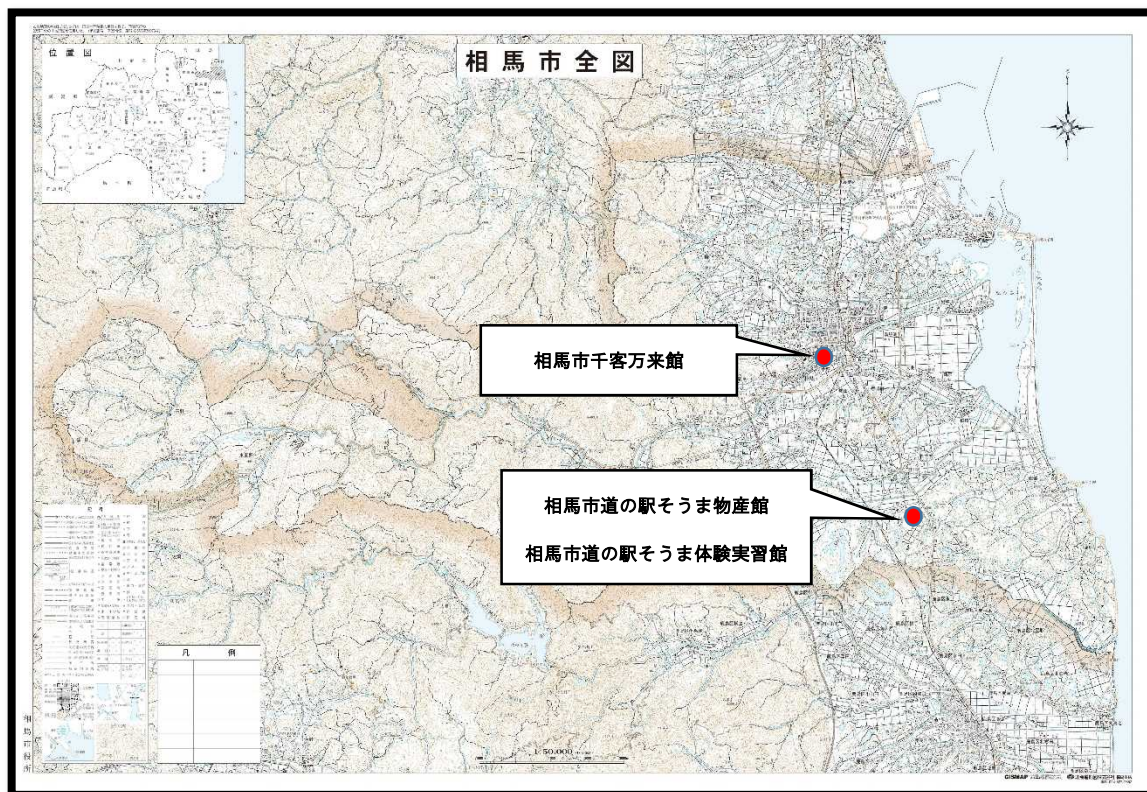
No.	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	耐用年数	構造	延床面積 (㎡)	耐震	備考
1	道の駅そうま物産館	商工観光課	指	市・主	H15	20	38	S	398	○	
2	道の駅そうま体験実習館	商工観光課	指	市・主	H16	19	31	S	428	○	
3	千客万来館	商工観光課	直	市・主	H27	8	38	S	940.74	○	

※令和6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



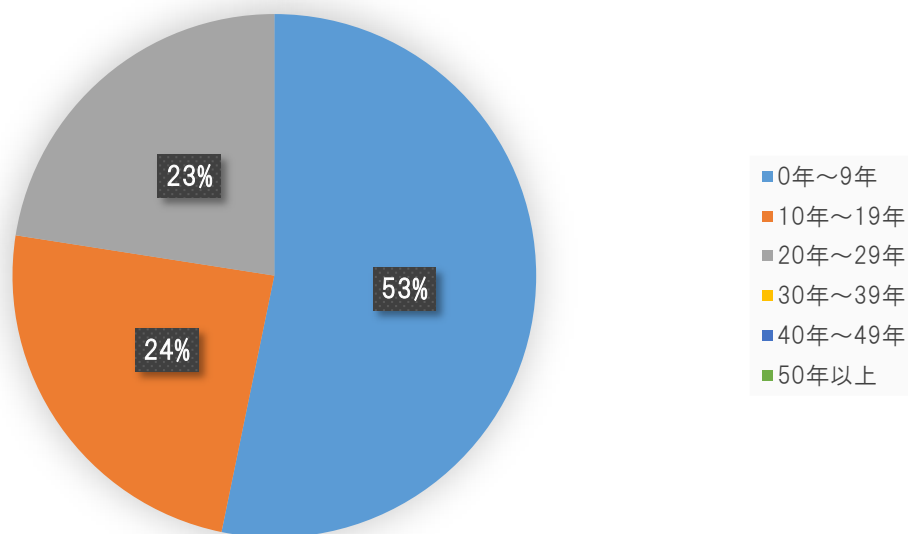
（２）老朽化の状況

道の駅そうま体験実習館は、建築から 19 年が経過しており徐々に老朽化が進んでいます。

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ではありません。

なお、道の駅そうま物産館は、令和 4 年度に大規模改修を実施しています。

築年数別公共施設の延床面積比



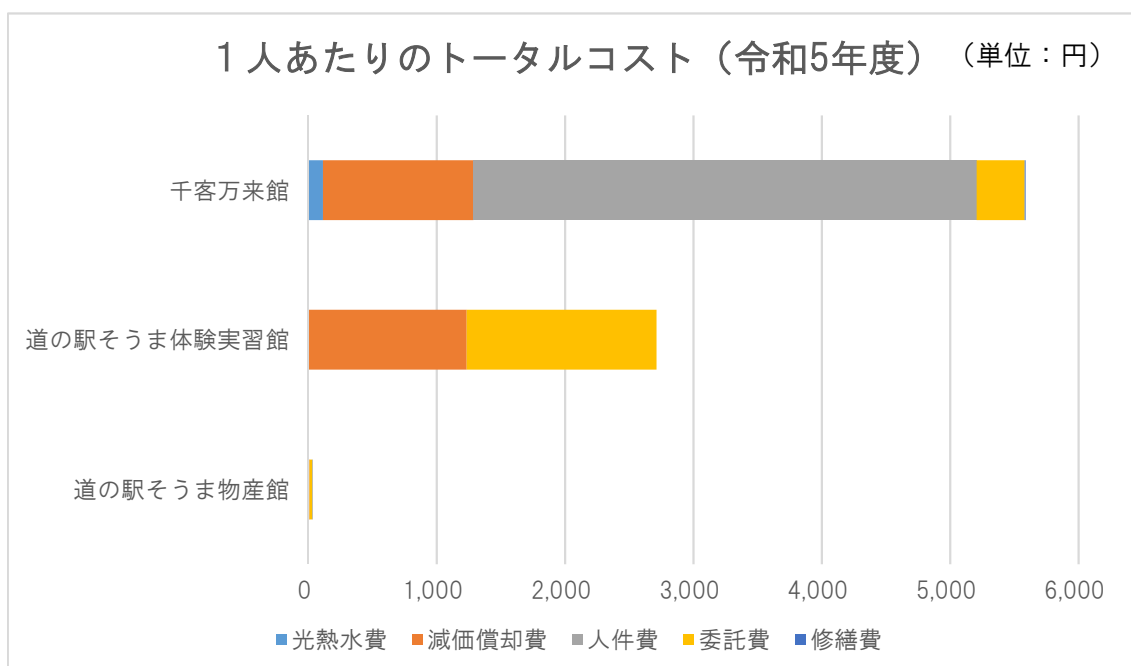
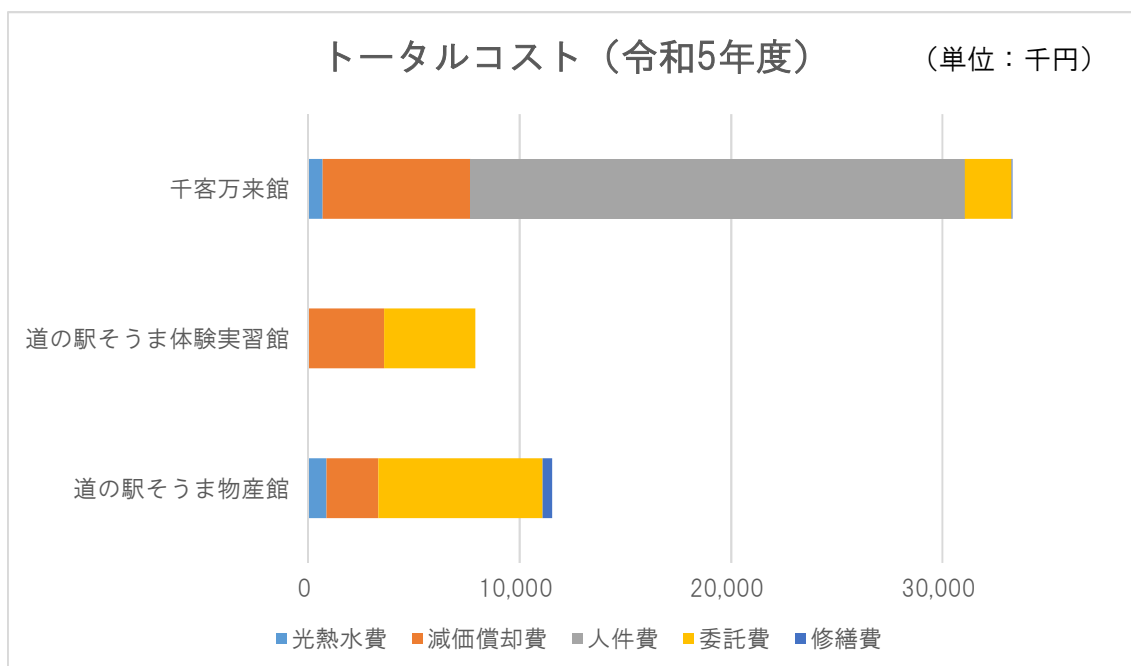
※令和 6 年 3 月 31 日時点

（３）利用状況・利用見込み

道の駅そうま物産館は、利用者の増加傾向が見られます。それ以外の施設の利用者は、横ばいが続いています。

No.	施設名称	利用状況			将来利用者予測	備考
		令和 3 年度	令和 5 年度	増減率	令和 10 年度	
1	道の駅そうま物産館	240,099	333,488	39%	411,625	
2	道の駅そうま体験実習館	2,201	2,913	32%	2,557	平均値
3	千客万来館	5,359	5,963	11%	5,661	平均値

(4) トータルコスト



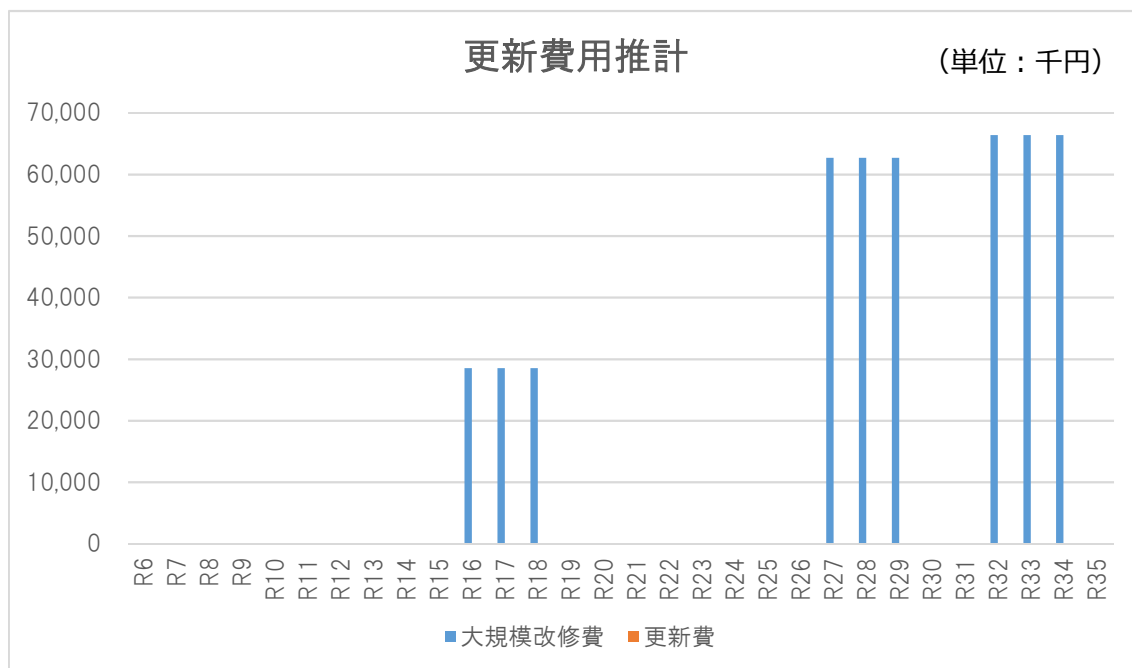
トータルコストとは、建物等の管理・運営に要する経費で、人件費、光熱水費、減価償却費、その他の経費の合計額です。

1人あたりのトータルコストは、[コスト÷利用者数]で算出しています。

(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472,000千円となる見込みですが、建築年度が新しいため、令和10年度までに要する費用は0円の見込みです。

なお、道の駅そうま物産館は、令和4年度に大規模改修を実施しています。



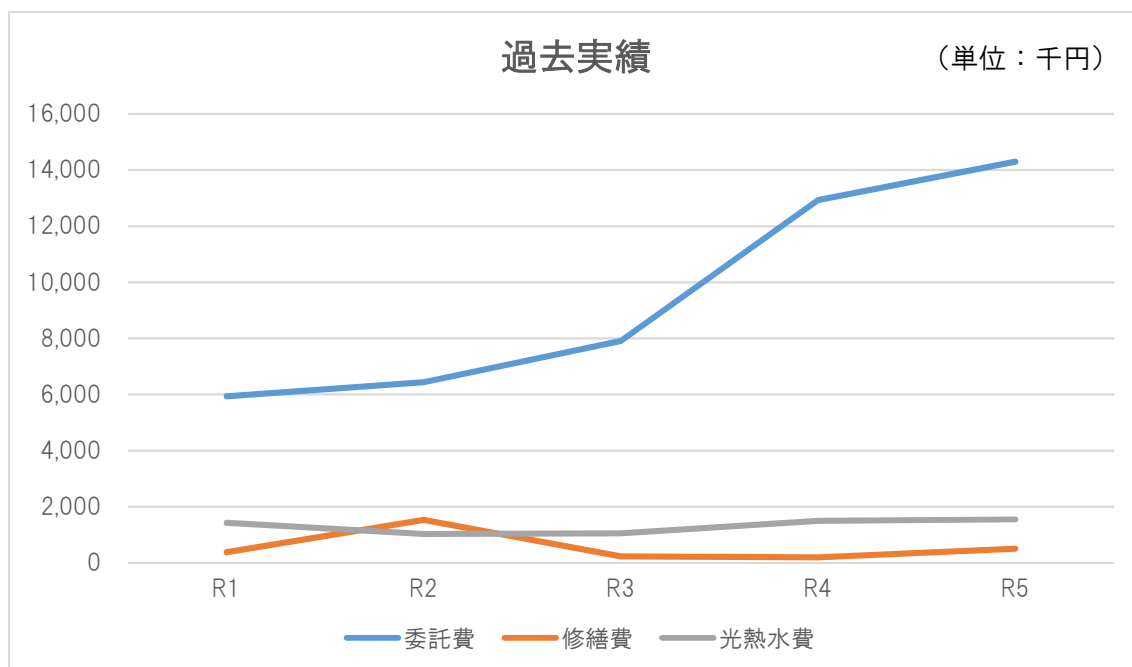
30年間合計額 472,948 千円 (年平均 15,764 千円)

令和6年度～令和10年度までの合計額 0 千円 (年平均 0 千円)

※更新単価については、総務省により開発された更新費用試算ソフトで用いている単価を使用。具体的な内容は『相馬市公共施設等総合管理計画』P23～P24の「5. 公共施設等の将来における費用の見込み」に掲載しています。

(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、約11,000千円で、令和10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3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

- ① 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されており、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必要があります。

(3) 今後の施設の在り方

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です。今後、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。なお、道の駅そうま物産館については、令和4度の大規模改修を実施済みです。

- ① 点検・診断の実施方針

PDCA サイクルに基づき、定期的な点検や診断で得た情報を記録・管理（点検・診断・対応・記録）し、次回の定期的な点検・診断等に活用して必要以上の修繕をなくします。

- ② 維持管理・更新等の実施方針

災害等の突発的な原因による維持補修については、施設の需要を見ながら優先度を明確化して計画的に実施していきます。

- ③ 安全確保の実施方針

施設の老朽化や定期的な点検等で安全性に問題がある場合は、早急に対策を検討し、安全の確保を図ります。

- ④ 長寿命化の実施方針

また、定期的な点検を実行するとともに、早期に改修や更新の計画を立て（予防保全）、特定の年度に費用が集中しないように努めます。

⑤ ユニバーサルデザイン化の推進方針

施設の改修や更新の際には、ユニバーサルデザインの考え方に立ち、広く利用者が利用しやすい施設を目指します。

⑥ 脱炭素化の推進方針

施設の改修や更新等の際には次のことを実行するよう努めます。

- ・ 冷暖房や給湯・照明機器等の効率化
- ・ 設備を更新する際は、省エネ性能の高いもの選定
- ・ 物品、エネルギーを調達する際は、環境に配慮したものを選択
- ・ 再生エネルギーの活用

⑦ 統合や廃止の推進方針

委託費等の運営費や施設の利用状況を総合的に判断し、施設の廃止・統合・複合化・転用を検討します。

(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	民間活用＝市以外でもサービス提供が可能 多機能化＝専門の建物・部屋等が不要 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 継続＝現状のまま継続
建 物	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。 A＝比較的良い状態 B＝老朽化が進行している状態
サ ー ビ ス	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。 A＝利用状況が良い B＝利用状況に課題がある
検 討 開 始 年 度	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。 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。
備 考	決定事項や、記載しておかなくてはならないことを記載。