

伊東市観光施設個別施設計画

2021年3月

伊東市

■ 目次 ■

第1章 観光施設個別施設計画の背景・目的等	1
1-1. 背景	1
1-2. 目的	1
1-3. 計画の位置づけ	2
1-4. 計画期間.....	2
1-5. 対象施設.....	2
第2章 観光施設の目指すべき姿	3
第3章 本市の概況	6
3-1. 人口の推移	6
3-2. 財政の状況	7
3-3. 公共建築物の現況.....	9
第4章 観光施設の実態	11
4-1. 観光施設の活用状況・運営状況等の実態.....	11
4-2. 観光施設の老朽化状況	22
第5章 観光施設整備の基本的な方針等	25
5-1. 観光施設の規模・配置計画等の方針	25
5-2. 改修等の基本的な方針	27
第6章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	28
6-1. 改修等の整備水準.....	28
6-2. 維持管理の項目・手法等	29
第7章 長寿命化の実施計画	30
7-1. 今後5年間の実施計画.....	30
7-2. 維持・更新の課題と今後の方針.....	30
第8章 個別施設計画の継続的運用方針	31
8-1. 情報基盤の整備と活用	31
8-2. 推進体制等の整備.....	31
8-3. フォローアップ	31

第1章 観光施設個別施設計画の背景・目的等

1-1. 背景

伊東市（以下、「本市」という。）では、高度成長期における人口増、行政需要の拡大などを背景に多くの公共建築物やインフラ資産（以下、「公共施設等」という。）を整備してきました。しかし、これらの公共施設等の約半数が既に完成後30年以上を経過し、老朽化が進んでいることから、今後は、安全・安心なサービス提供のための維持補修に加え、大規模改修や建替えが必要となることを見込まれるとともに、その時期が集中することが予想されます。さらに、社会構造や市民ニーズの変化により、公共サービスのあり方を改めて見直す必要性にも迫られています。

また、財政面では、全国の多くの自治体と同様に、人口減少や少子高齢化の進展に伴い、税収の減少が予測される一方で、社会保障費は年々、増加傾向にあります。これに加え、公共施設等の維持管理費や更新費用が本市の財政運営にとって大きな負担になることが予想されます。

レクリエーション施設・観光施設の延床面積は、総延床面積の0.4%を占めるにすぎませんが、築年数が30~55年となっており、今後まとまった施設修繕費が発生することが予測されます。

このため、観光施設の更新時期が集中し、施設修繕や建替えに多額の費用が必要になると考えられており、計画的、効率的に観光施設の整備や維持管理を行い、施設の長寿命化等を進めることにより将来負担の軽減を図ることを目的として、「伊東市観光施設個別施設計画」（長寿命化計画）を策定します。

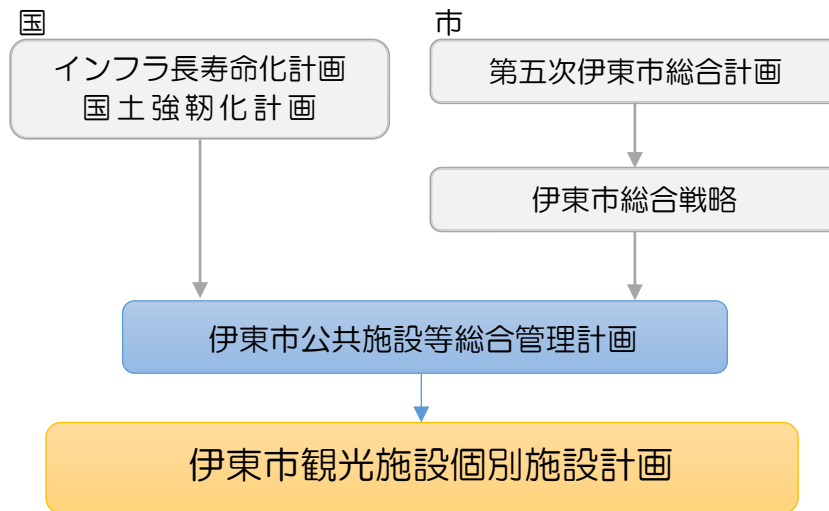
1-2. 目的

伊東市観光施設個別施設計画（以下、「本計画」という。）は、本市の観光施設について、上記の背景や第五次伊東市総合計画（2021年度）、第3次伊東市観光基本計画（2019年度）を踏まえて総合的な観点で捉え、中長期的な視点で修繕、改築、維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図りつつ、観光施設に求められる機能・性能を確保することを目的としています。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は伊東市公共施設等総合管理計画に基づく観光施設の個別施設計画として位置付けます。

■計画の位置づけ



1-4. 計画期間

計画期間は、上位計画である伊東市公共施設等総合管理計画と整合を図りつつ、2021年度から2035年度までとし、原則として5年ごとに計画の見直しを行うことを基本とします。

計画期間

2021年度から2035年度までの15年間
(5年ごとに見直し)

1-5. 対象施設

本計画の対象施設は、下記の4施設を対象とします。なお、小規模な建物（プール付属小屋等）は対象外とします。

■対象施設

施設名	延床面積 (㎡)	建築年度	経過年数
観光会館 本館	4,657.85	1965 年度	55 年
観光会館 別館	765.26	1981 年度	39 年
ふれあいセンター	856.80	1991 年度	29 年
市営海浜プール	132.00	1966 年度	54 年

第2章 観光施設の目指すべき姿

第五次伊東市総合計画では、まちの将来像に『出会い つながり みんなで育む 自然豊かなやさしいまち いたう』を掲げており、活力にあふれ交流でにぎわうまちを目指す施策として「地域資源の魅力向上」を位置づけています。以下は、総合計画に位置づける「地域資源の魅力向上」に関する目標と方策の内容です。

■「地域資源の魅力向上」																	
施策が 目指す姿	観光客：地域資源に魅力を感じ来訪する 市内観光関連事業者：地域資源の魅力を広く発信し、誘客につなげる																
施策の 方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域資源の魅力発信や観光客のニーズを把握するため、数値根拠に基づいたデジタルマーケティングやプロモーションを実施していきます。 ・ 旅行者の利便性向上のため、大手検索エンジンが提供する無料ツールへの店舗情報の登録を促進し、市内消費の拡大を図ります。 ・ 公式サイトである「伊豆・伊東観光ガイド」の更新頻度を上げるとともに、誘客につながるようコンテンツについても充実を図ります。 ・ 市民や観光事業者と連携し、本市のブランドイメージ確立に向け取り組みます。 ・ 産業施策と連携し、地域の消費活性化を図ります。 ・ 既存の観光施設を計画的に整備し、利用者の利便性を向上させ、高付加価値を図ります。 ・ 既存のイベントを見直すとともに、観光客の滞在時間を増やすようなイベント、仕組みの構築及び実施を図り、効果的なPRに努めます。 ・ 観光案内板の多言語化等の整備を進めるとともに、外国メディアの受入、トップセールスへの参加等、インバウンドの拡大を図ります。 ・ ふるさと納税制度を活用し、地場産業の振興を図ります。 																
基本的 な取組	<table border="1"> <thead> <tr> <th>基本的な取組</th> <th>主な内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>情報発信の強化</td> <td>公式HP・SNS等を活用した情報発信、有料プレスリリースを活用したメディアへの情報発信、旅行者の利便性向上及び市内消費拡大に向けた事業者による検索エンジンへの登録促進</td> </tr> <tr> <td>旅行形態、観光客ニーズの把握</td> <td>デジタルマーケティングによる情報発信及び調査・分析、伊東温泉観光客実態調査による調査・分析</td> </tr> <tr> <td>ブランドイメージの確立</td> <td>本市の魅力や価値あるものの明確化と観光プロモーションによるブランドイメージの浸透</td> </tr> <tr> <td>イベント等の磨き上げ</td> <td>既存イベントの見直し、情報発信、中心市街地における回遊の仕組みづくり、商店街等との連携</td> </tr> <tr> <td>観光施設の高付加価値化</td> <td>観光施設の計画的な整備と維持管理、観光施設花壇の魅力向上、施設情報（花の開花時期等）の積極的な情報発信</td> </tr> <tr> <td>外国人観光客の誘致</td> <td>デジタルマーケティングによる海外への情報発信及び調査・分析、観光案内板・パンフレット等の多言語化</td> </tr> <tr> <td>ふるさと納税制度を活用した地域振興の推進</td> <td>ふるさと納税制度の市内事業者への周知に向けた取組</td> </tr> </tbody> </table>	基本的な取組	主な内容	情報発信の強化	公式HP・SNS等を活用した情報発信、有料プレスリリースを活用したメディアへの情報発信、旅行者の利便性向上及び市内消費拡大に向けた事業者による検索エンジンへの登録促進	旅行形態、観光客ニーズの把握	デジタルマーケティングによる情報発信及び調査・分析、伊東温泉観光客実態調査による調査・分析	ブランドイメージの確立	本市の魅力や価値あるものの明確化と観光プロモーションによるブランドイメージの浸透	イベント等の磨き上げ	既存イベントの見直し、情報発信、中心市街地における回遊の仕組みづくり、商店街等との連携	観光施設の高付加価値化	観光施設の計画的な整備と維持管理、観光施設花壇の魅力向上、施設情報（花の開花時期等）の積極的な情報発信	外国人観光客の誘致	デジタルマーケティングによる海外への情報発信及び調査・分析、観光案内板・パンフレット等の多言語化	ふるさと納税制度を活用した地域振興の推進	ふるさと納税制度の市内事業者への周知に向けた取組
基本的な取組	主な内容																
情報発信の強化	公式HP・SNS等を活用した情報発信、有料プレスリリースを活用したメディアへの情報発信、旅行者の利便性向上及び市内消費拡大に向けた事業者による検索エンジンへの登録促進																
旅行形態、観光客ニーズの把握	デジタルマーケティングによる情報発信及び調査・分析、伊東温泉観光客実態調査による調査・分析																
ブランドイメージの確立	本市の魅力や価値あるものの明確化と観光プロモーションによるブランドイメージの浸透																
イベント等の磨き上げ	既存イベントの見直し、情報発信、中心市街地における回遊の仕組みづくり、商店街等との連携																
観光施設の高付加価値化	観光施設の計画的な整備と維持管理、観光施設花壇の魅力向上、施設情報（花の開花時期等）の積極的な情報発信																
外国人観光客の誘致	デジタルマーケティングによる海外への情報発信及び調査・分析、観光案内板・パンフレット等の多言語化																
ふるさと納税制度を活用した地域振興の推進	ふるさと納税制度の市内事業者への周知に向けた取組																

第3次伊東市観光基本計画では、本格的な少子高齢化社会を迎える中で、これまで観光を基幹産業として発展してきた本市において、今後も持続的に発展していく時代の変化に対応した観光振興のあり方を明示し、観光を核にした関連産業の振興を図る観光行政を目指しています。

以下は、第3次伊東市観光基本計画に掲載された内容です。

方向性	内容
1.観光プロモーションと情報受発信機能の強化	(1)「リラックスできるまち」のプロモーション (2)情報発信力の強化 (3)情報収集のしくみ整備
2.インバウンド観光の推進	(1)外国人観光客の受入れ環境の整備 (2)インバウンド観光人材の養成 (3)海外に向けたマーケティング活動
3.推進体制の構築	(1)目標達成度の検証と計画へのフィードバック（見直し） (2)市民への周知と参加の促進 (3)多様な連携による計画の推進

以上の観光基本計画やまちの将来像からの位置づけから、1～2の観光施設の目指すべき姿を設定します。

1 安全・安心に観光・レクリエーションを楽しめる環境を目指します。

本市は全国有数の湧出量を誇る温泉地であり、伊東八景等の地域資源に恵まれ、観光を基幹産業として発展してきました。

本市の観光施設はいずれも本市中心部の伊東市街地地区に立地し、市民に親しまれる施設として、また観光の公的施設の核として、多くの来訪者を迎え入れてきました。

一方で、本市は震災時の津波等の危険性を有していることから、施設や周辺環境の安全性を確保する必要があります。

そのため、ハード・ソフト両面から利用者にとって安全・安心に観光・レクリエーションを楽しめる環境を目指します。

2 時代のニーズに対応した観光施設環境の充実を目指します。

本市の目指す将来像は「ずっと住みたい また来たい 健康保養都市 いとう」であり、健康保養都市のイメージを“自然豊かな健康のまち”、“自然豊かな交流のまち”と定めています。これらの本市の強みを生かして「リラックスできるまち・いとう」を観光振興の方向性とし、日々の疲れ、ストレスを心身ともにいやせるリラックスタウンを目指しています。

観光施設においては、旅行目的・形態の多様化や外国人旅行者の増加等、時代のニーズに応じた施設運営や利用用途の転換等を目指します。

また、観光施設とともに施設周辺においても伊東らしさを追求し、伊東市街地地区のめざすべき方向性「温泉情緒あふれるリラックスタウン」づくりに寄与するものとします。

第3章 本市の概況

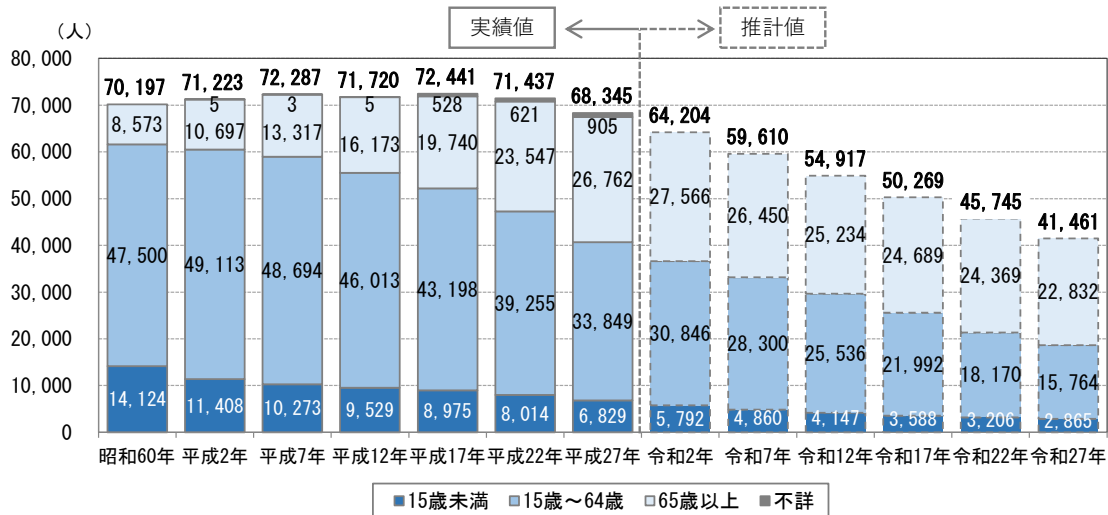
3-1. 人口の推移

本市の人口は、2005年まで一定の水準を保ちながら増減していたもののその後減少傾向となり、2015年現在は68,345人となっています。

年齢3区分別人口をみると、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳～64歳）は一貫して減少し、老年人口（65歳以上）は大きく増加傾向となっています。生産年齢人口は、1985年の47,500人から2015年には33,849人と1985年の約7割まで減少し、年少人口は、1985年の14,124人から2015年には6,829人と、1985年の約5割まで減少しています。一方、老年人口は、1985年の8,573人から2015年には26,762人と約3倍に増加し、老年人口割合も2015年には総人口の約4割と高くなっています。

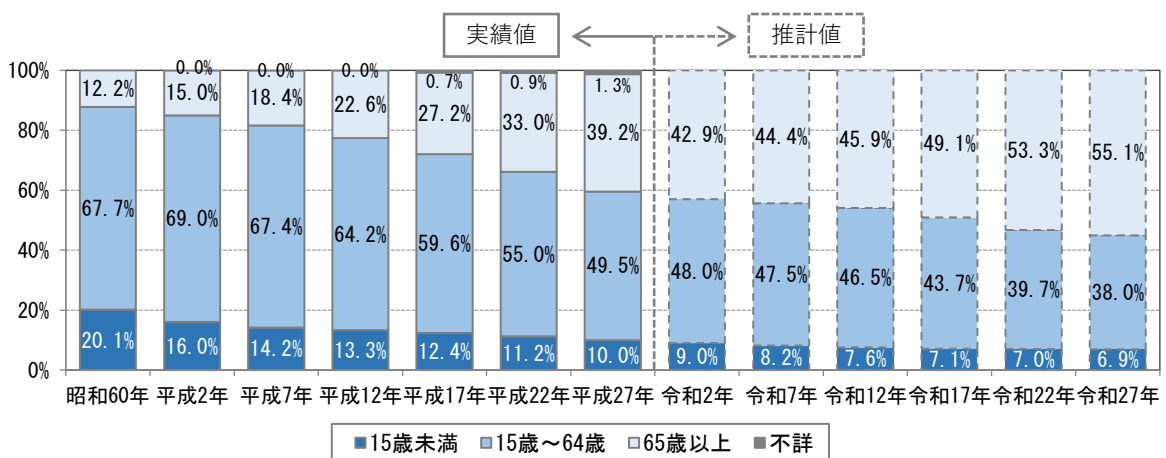
今後、2025年には高齢人口が減少に転じ、人口減少がさらに進むと推計されています。

■人口及び年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

■年齢3区分別人口割合の推移



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

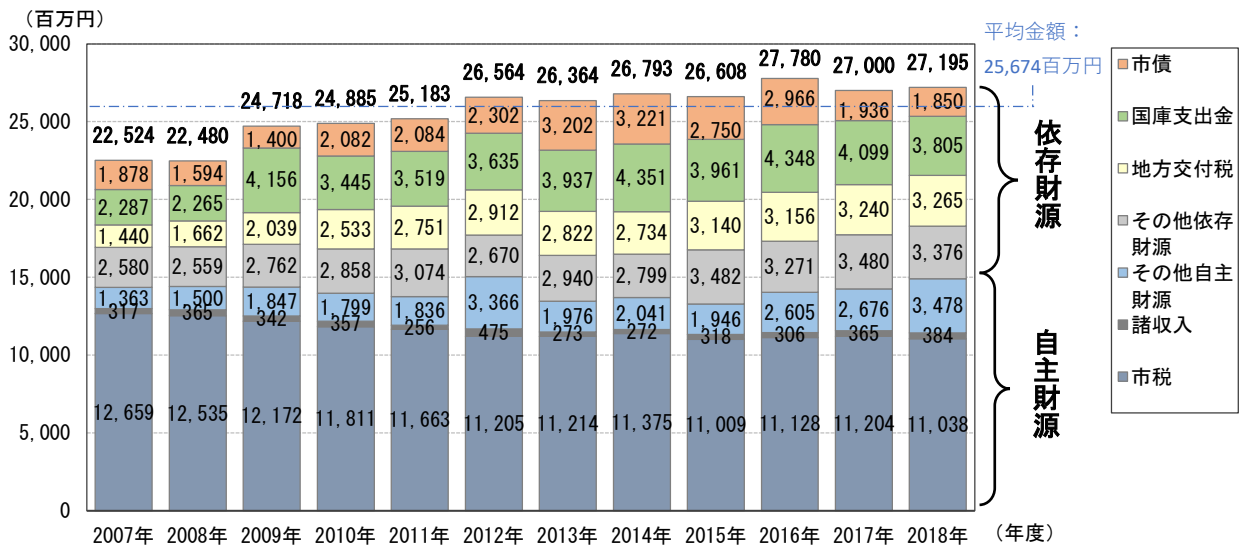
3-2. 財政の状況

(1) 歳入

2007年度から2018年度までの普通会計決算の歳入は約225～278億円の間で推移しており、年平均は約257億円となっています。市税は近年おおむね横ばい傾向となっており、2018年度は約110億円となっています。

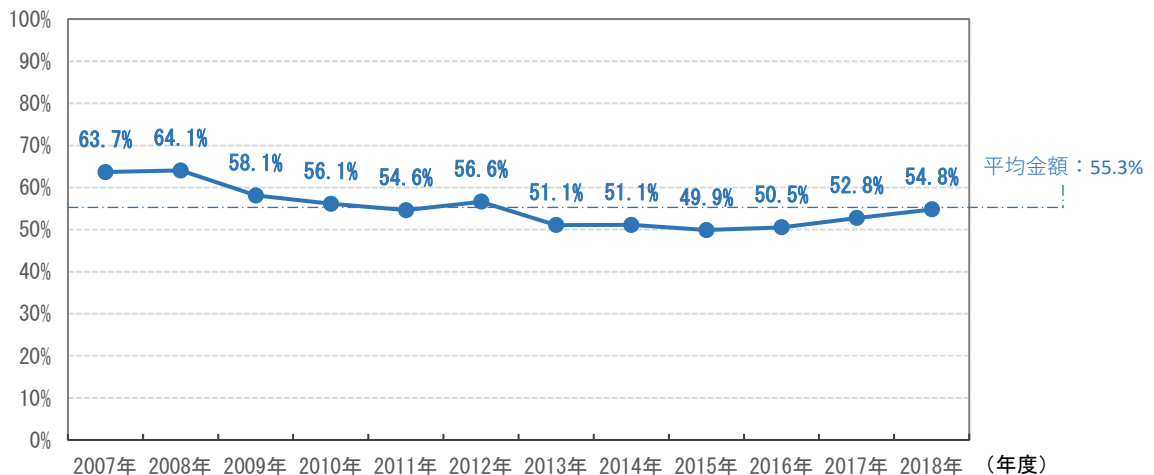
市税等の自主財源と地方交付税等の依存財源の割合をみると、2018年度の歳入全体に占める自主財源の比率は54.8%で、2007年度から8.9ポイント減少しています。

■歳入決算額の推移



出典：総務省

■自主財源比率の推移



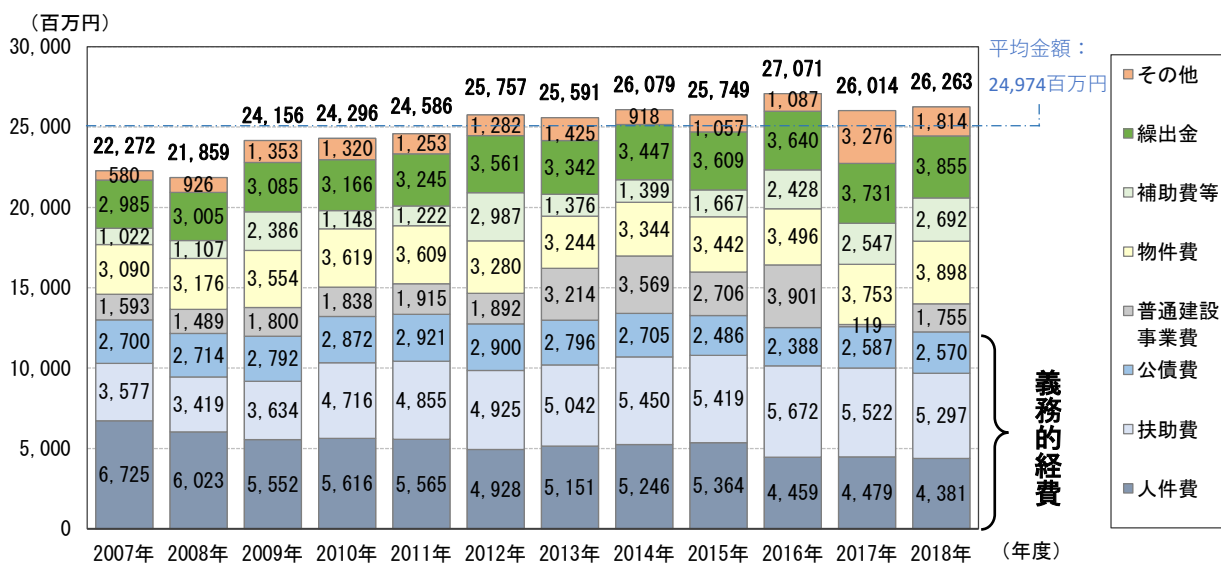
出典：総務省

(2) 歳出

2007年度から2018年度までの普通会計決算の歳出は約219～271億円の間で推移しており、年平均は約250億円となっています。このうち人件費は、2007年度の約67億円から2018年度には約44億円と約23億円減少しています。一方扶助費は、2007年度の約36億円から2018年度は約53億円と約17億円増えています。

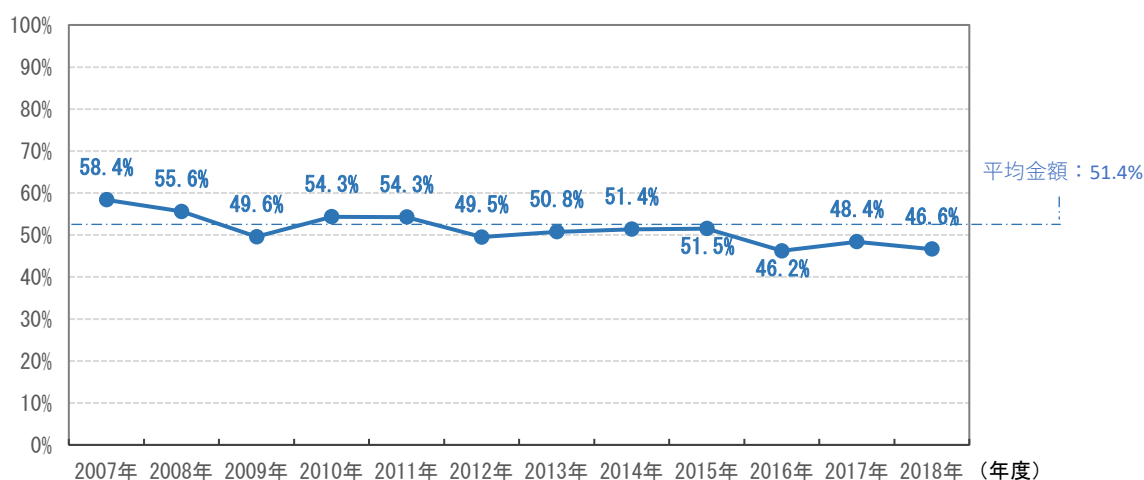
歳出のうち、義務的経費（人件費・扶助費・公債費）はおおむね横ばいで推移し、歳出に占める義務的経費の割合は2018年度で46.6%となっています。

■歳出決算額の推移



出典：総務省

■歳出に占める義務的経費の割合の推移



出典：総務省

3-3. 公共建築物の現況

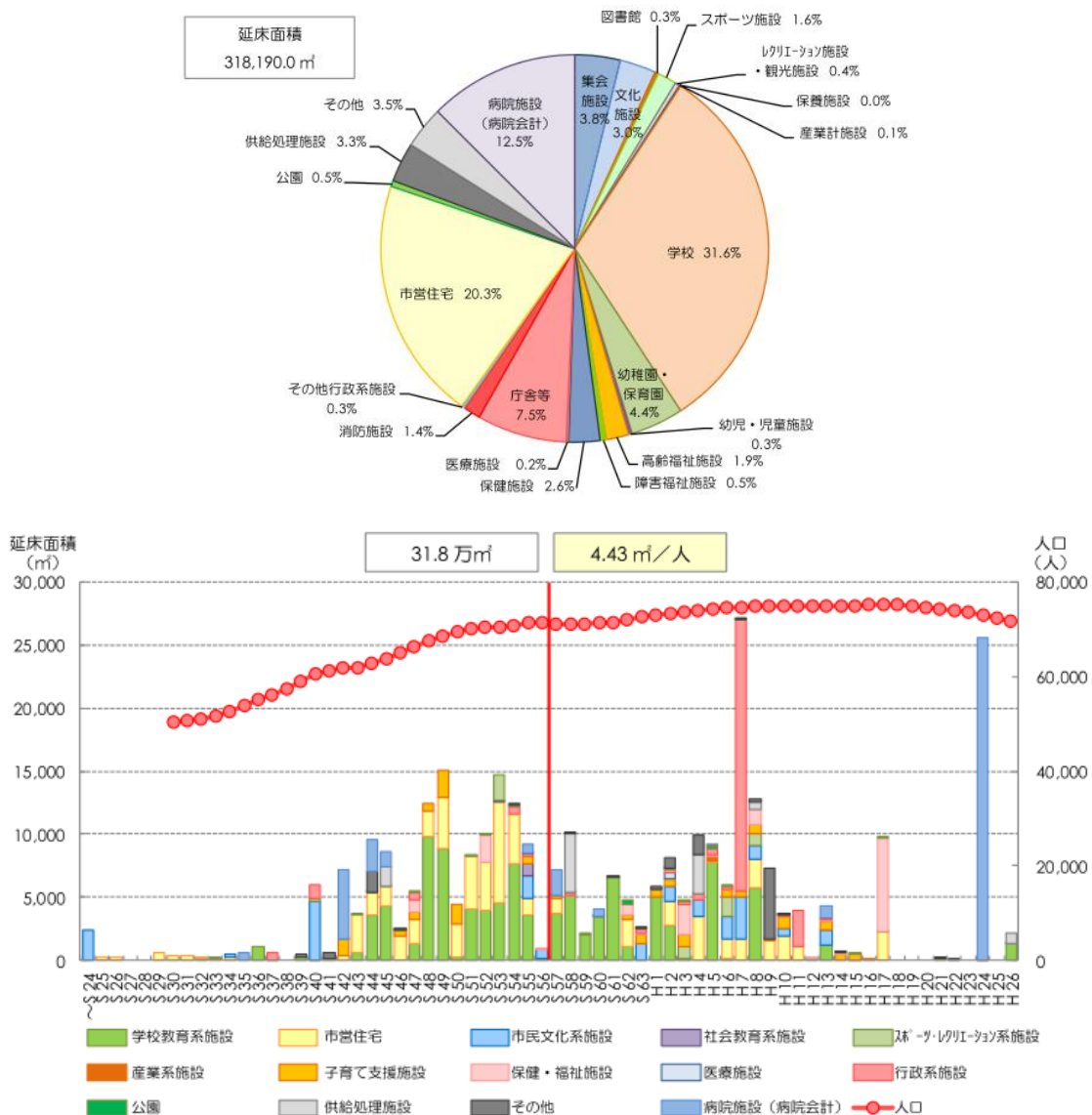
(1) 公共建築物の整備状況と保有量の推移

本市の公共建築物は、2015年6月末時点の総延床面積が318,190.0㎡で、市民1人当たりでは4.43㎡となっています。施設分類別延床面積は、学校（31.6%）が最も多く、次に市営住宅（20.3%）、病院施設（12.5%）の順となっています。レクリエーション施設・観光施設の占める割合は0.4%とわずかとなっています。

整備状況を見ると、1990年以降に老朽化した市役所本庁舎、幼稚園及び保育園の建替えや生涯学習センター、コミュニティセンターの整備等が進められましたが、2006年度以降は大規模な整備は少なくなり、老朽化した伊東市民病院（2012年度）、西小学校屋内運動場（2014年度）の建替え及び環境美化センターの更新（同）が主なものとなっています。

全ての公共建築物のうち築30年を経過している施設（1985年以前に建築した施設）は162,260㎡で、全体の51.0%となっています。

■ 公共建築物の整備状況と保有量の推移（2015年6月末現在）

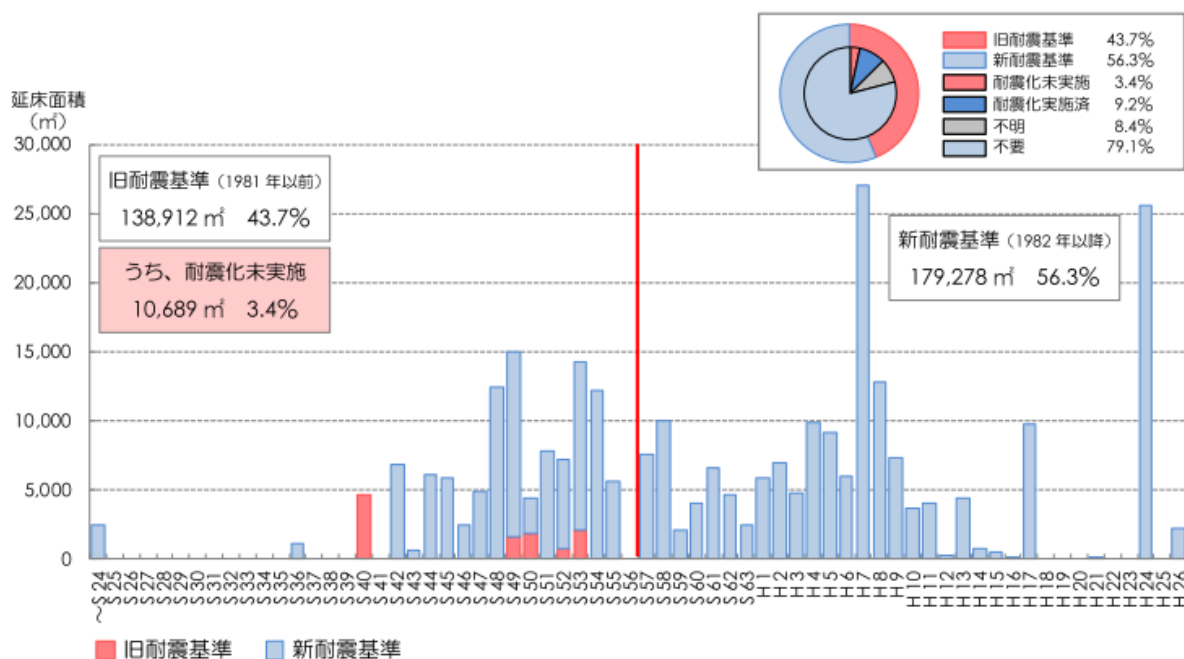


出典：伊東市公共施設等総合管理計画

(2) 耐震化の状況

本市の公共建築物のうち、1981年以前の旧耐震基準で建設された施設の総延床面積は138,912㎡で、全体の43.7%となっています。そのうち耐震化対策が未実施となっているのは10,689㎡で、公共建築物全体の3.4%となっています。

■公共建築物の耐震化の状況（2015年6月末現在）



出典：伊東市公共施設等総合管理計画

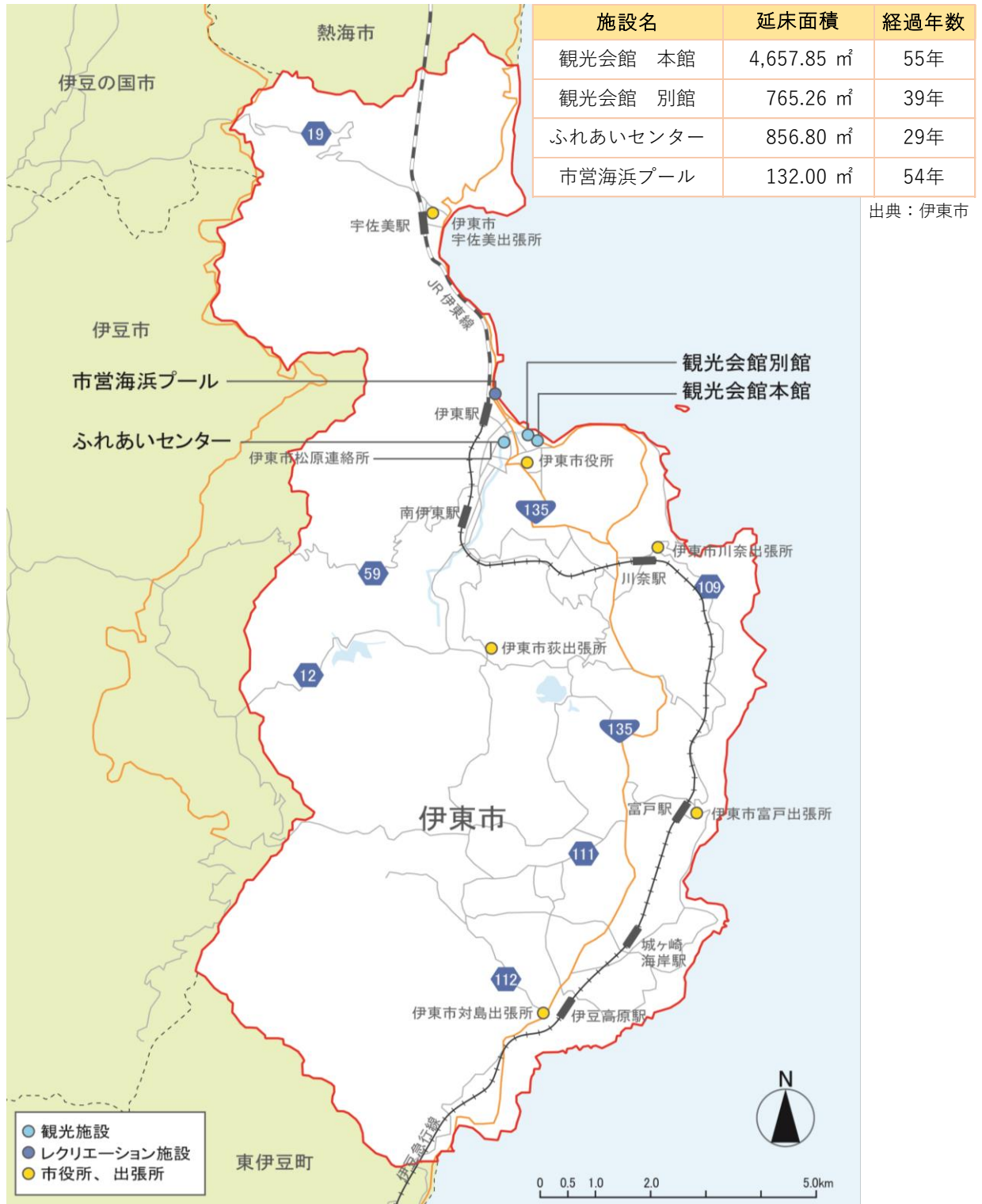
第4章 観光施設の実態

4-1. 観光施設の活用状況・運営状況等の実態

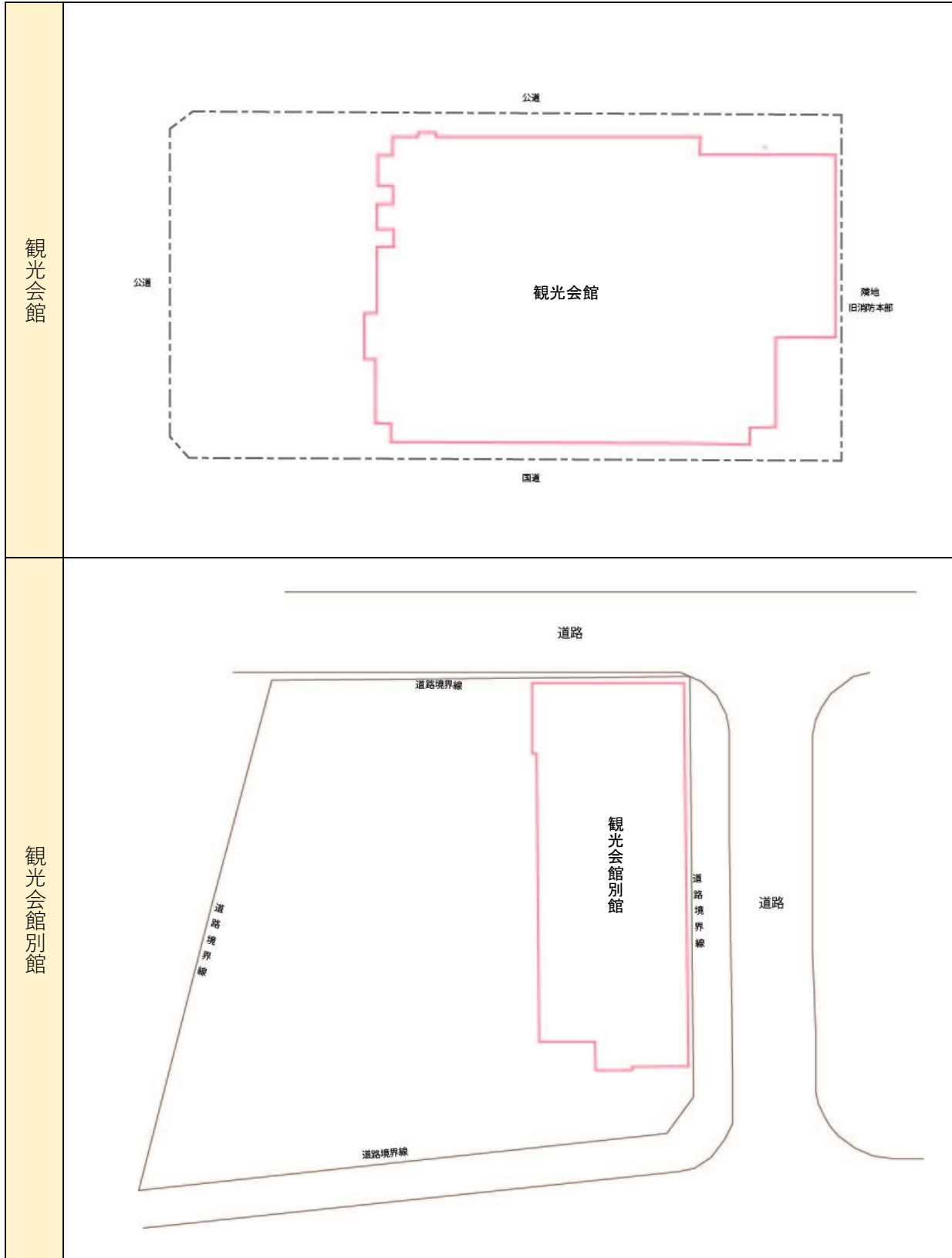
(1) 対象施設の概況

本計画の対象施設は、市内の観光施設（観光会館本館、観光会館別館、ふれあいセンター、市営海浜プール）の計4施設です。

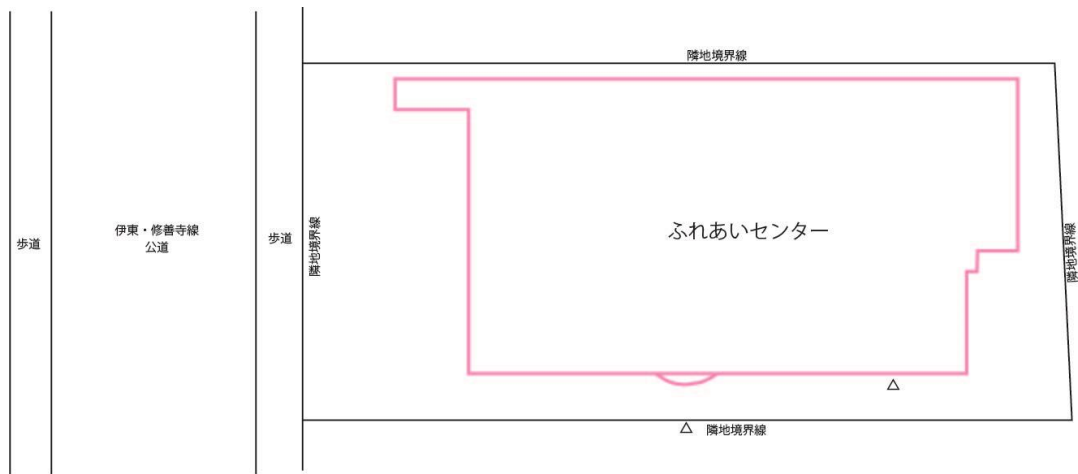
■対象施設の概況



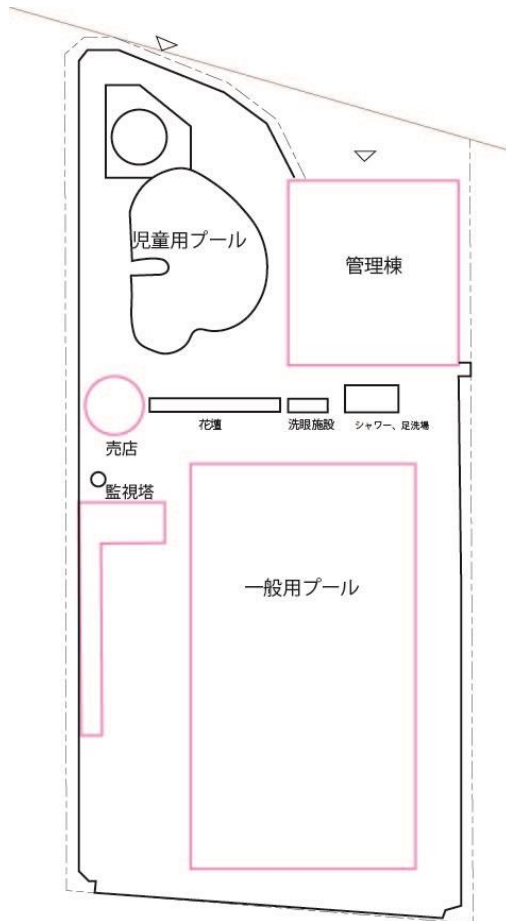
■対象施設の外観・配置図



ふれあいセンター



市営海浜プール



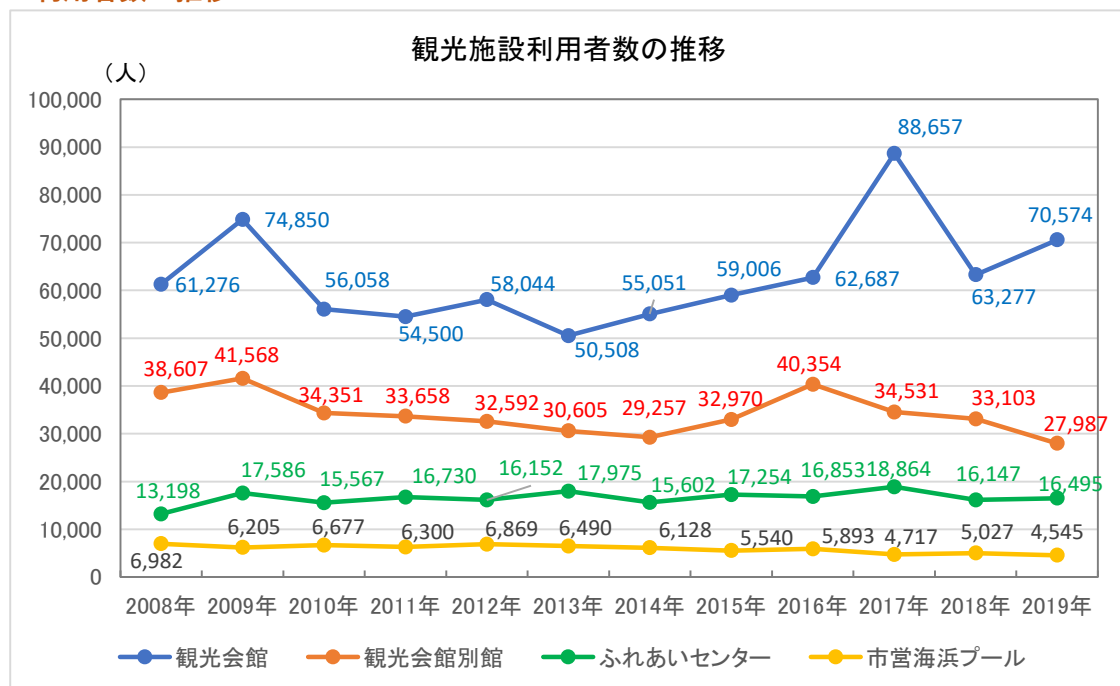
出典：伊東市

(2) 施設利用者数の変化

本計画の対象施設における利用者数は、2008年度から2019年度にかけて、観光会館、観光会館別館、ふれあいセンターの3施設は多少の浮き沈みはあるもののほぼ横ばいとなっています。観光会館は約6万人、観光会館別館は約3万人、ふれあいセンターは約1万6千人が利用しています。

しかし、市営海浜プールは、2008年度の約7千人をピークに減少傾向にあり、2019年度には3割減の約5千人となっています。

■利用者数の推移



出典：伊東市

(3) 保有部屋の活用状況

本計画の対象施設における保有部屋の現状は以下の通りです。

■保有部屋の状況

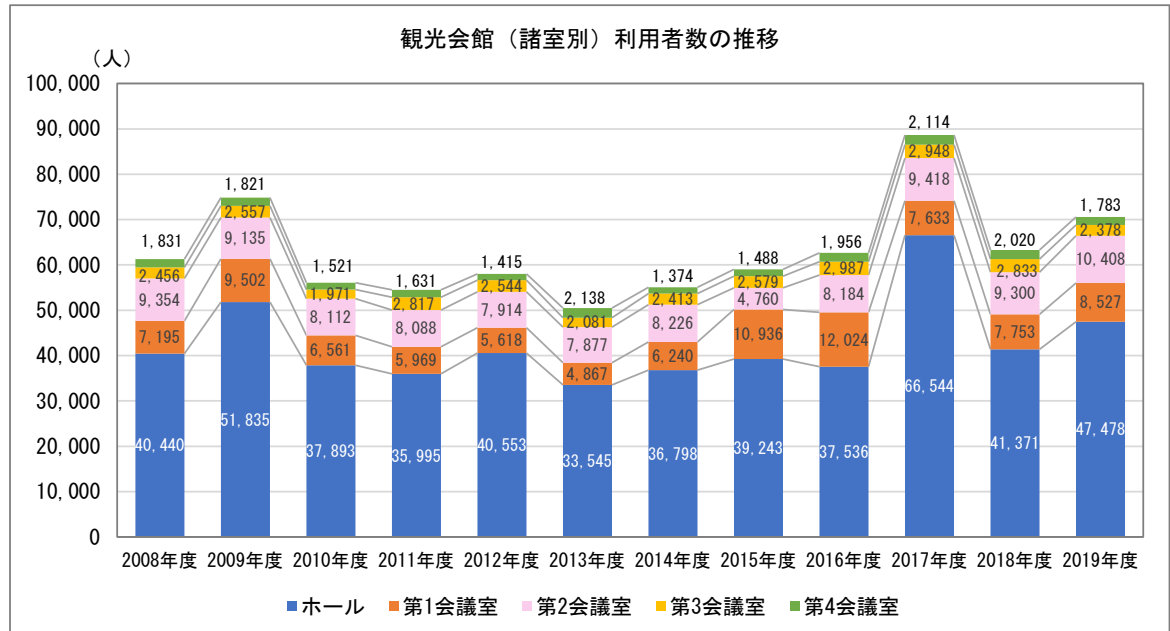
観光会館		観光会館別館		ふれあいセンター		市営海浜プール	
室名	室数	室名	室数	室名	室数	室名	室数
ホール	1	会議室・展示室	1	展示室	1	25mプール	1
会議室	4			ギャラリー	1	児童プール	1
				多目的ホール	1		
				会議室	1		

出典：伊東市

観光会館の活用状況は、2008年度から2019年度までの間でホールの活用が最も多です。

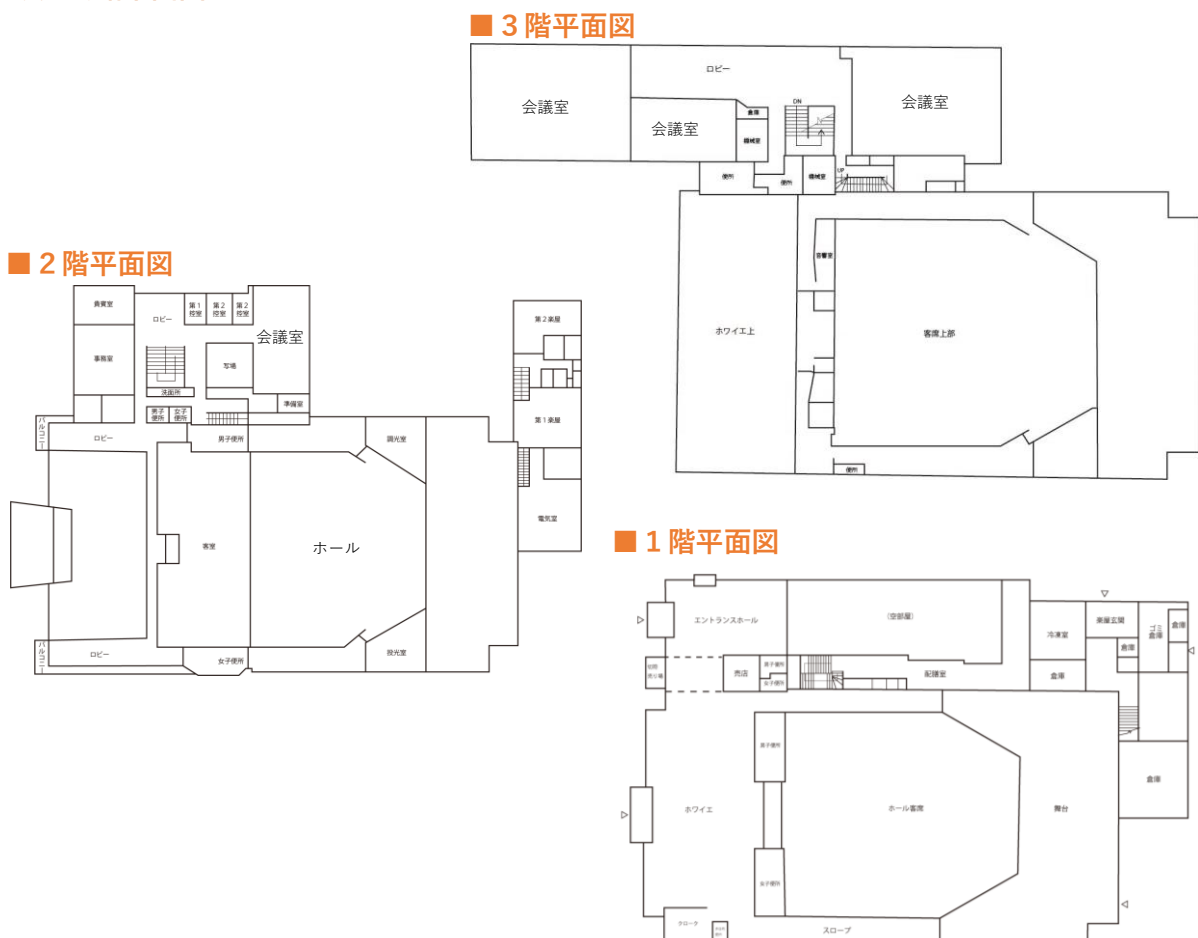
また、保有する各部屋の利用者構成比は、ほぼ同じであるといえます。

■観光会館 保有部屋の活用状況



出典：伊東市

■観光会館平面図

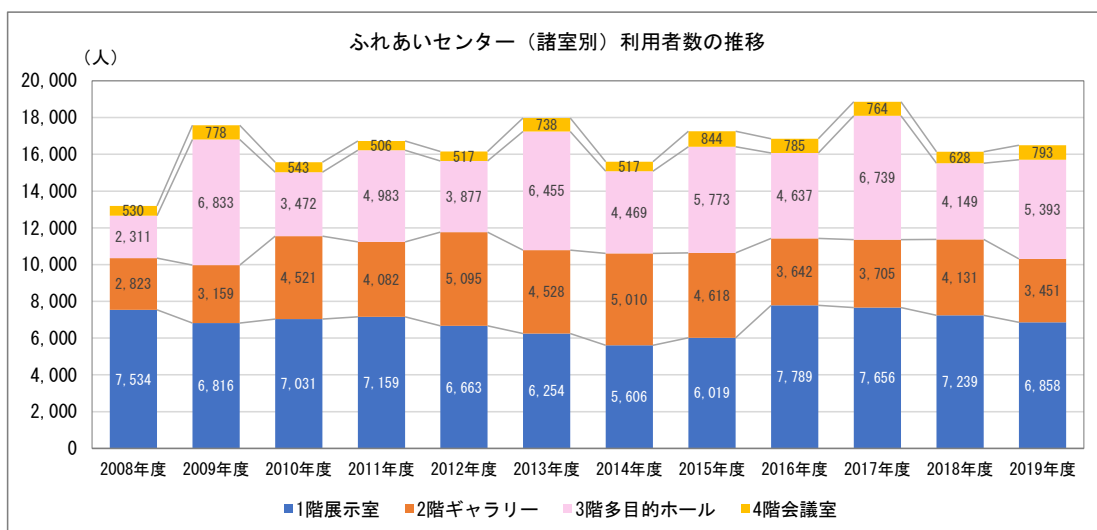


出典：伊東市

ふれあいセンターの活用状況は、2008年度から2019年度までの間で1階展示室の活用が最も多く、約5,600人から約7,800人の間を推移しています。

また、保有する各部屋の利用者構成比にはほぼ変化がありませんが、3階多目的ホールの利用者が2008年度の約2,300人から2009年度の約6,800人と約3倍に増加しました。3階多目的ホールの利用者は、2010年度以降も1階展示室に次いで2番目に利用者数が多い傾向にあります。

■ふれあいセンター 保有部屋の活用状況



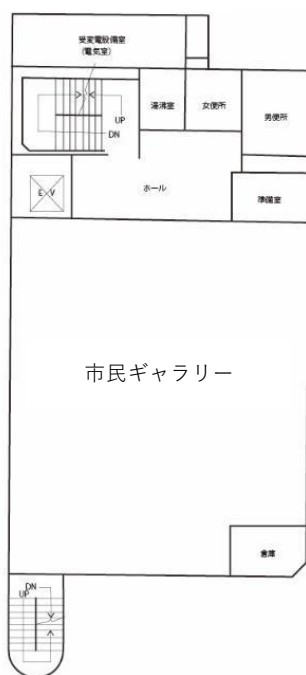
出典：伊東市

■ふれあいセンター平面図

■1階平面図



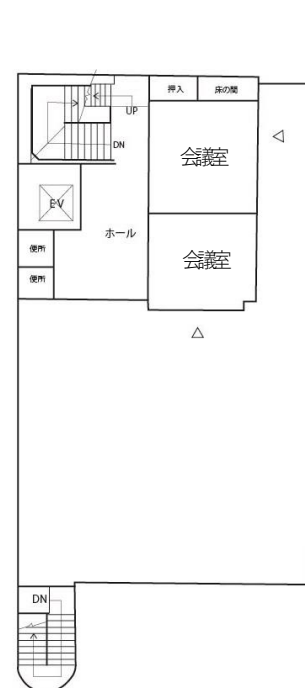
■2階平面図



■3階平面図



■4階平面図



出典：伊東市

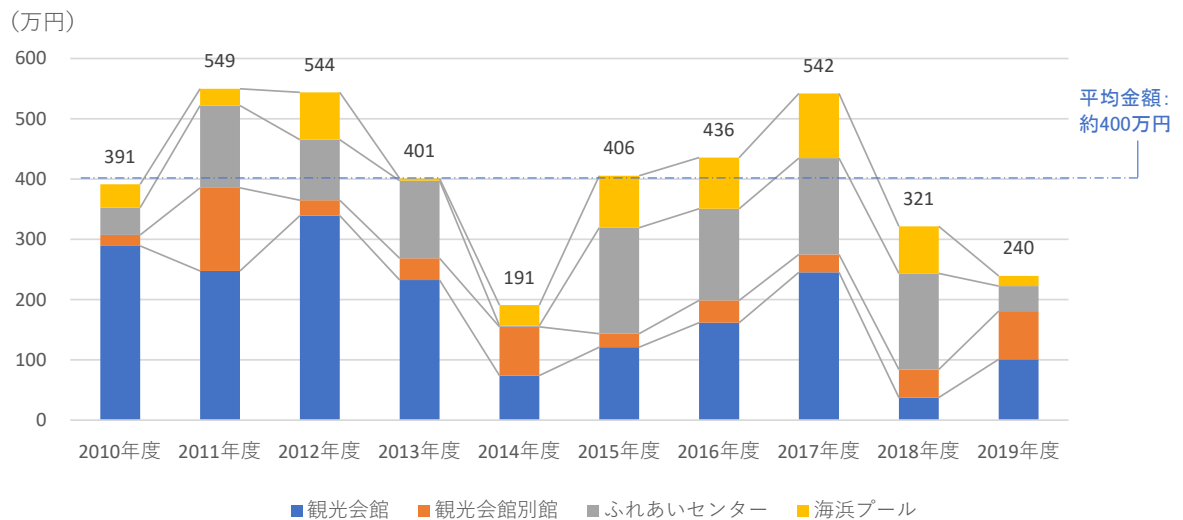
(4) 対象施設の施設関連経費の推移

対象の観光施設の修繕費は、2010年度から2019年度の間で約190万円～約550万円で推移しており、平均金額は約400万円となっています。内訳をみると、観光会館の平均修繕費が約185万円と最も高くなっています。

■観光施設の施設修繕費の推移

(単位：万円)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	10か年平均
観光会館	289	247	339	232	74	121	162	245	38	101	185
観光会館別館	18	138	25	36	81	22	37	30	47	80	51
ふれあいセンター	45	136	101	129	2	176	152	160	159	42	110
海浜プール	39	28	79	4	34	86	85	107	78	17	56
合計	391	549	544	401	191	406	436	542	321	240	402



出典：伊東市、伊東市振興公社

対象の観光施設の工事費は、2010年度から2019年度の間で約160万円～約1,800万円で推移しており、平均金額は約380万円となっています。

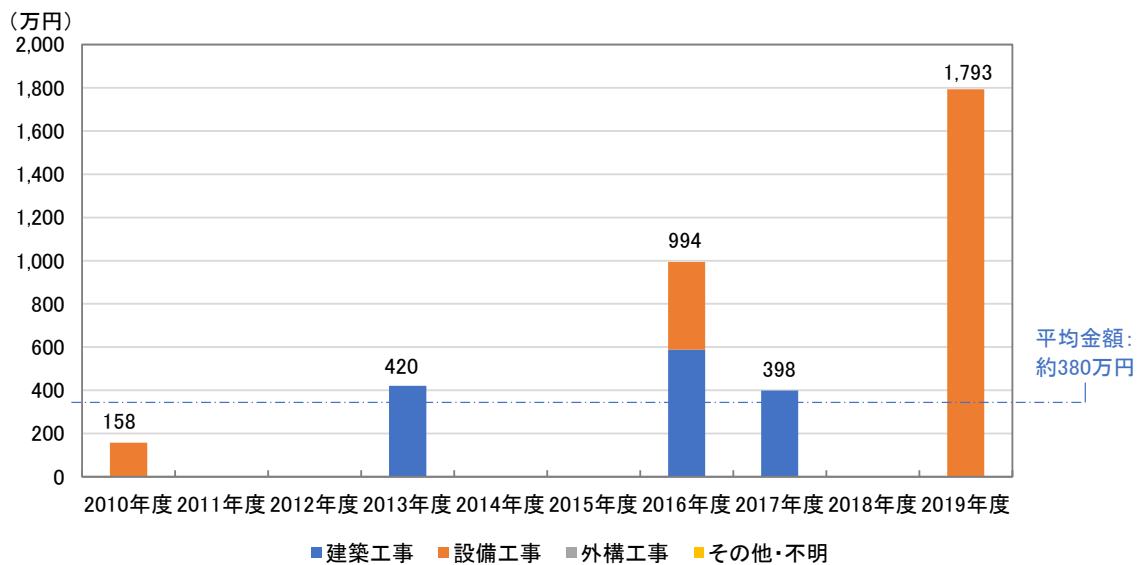
内訳をみると、建築工事、設備工事の実施はありますが、外構工事は実施されていません。また、建築工事及び設備工事の実施年度とその内訳にもばらつきがあります。

■観光施設の施設工事費の推移

(単位：万円)

工事内容		2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	計
観光会館	建築工事	0	0	0	420	0	0	588	398	0	0	1,407
	設備工事	158	0	0	0	0	0	406	0	0	0	563
	計	158	0	0	420	0	0	994	398	0	0	1,970
観光別館	建築工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	設備工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,793	1,793
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,793	1,793
合計		158	0	0	420	0	0	994	398	0	1,793	3,763

※ふれあいセンター及び市営海浜プールについては、上記期間内に工事なし



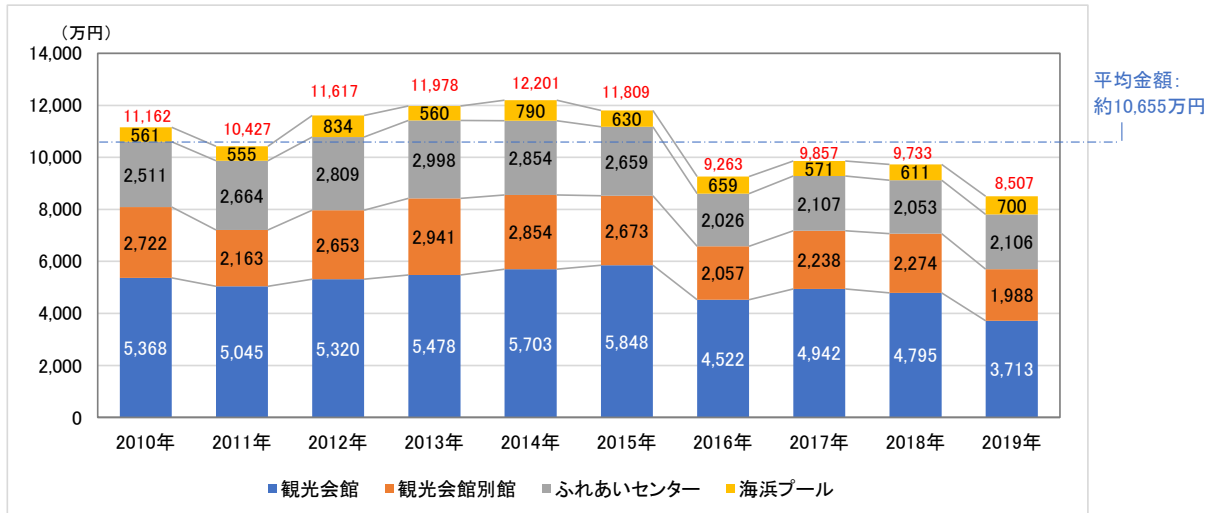
出典：伊東市

■観光施設の光熱水費の推移

対象の観光施設の光熱水費は、2010年度から2019年度の間で約8,500万円～約1億2,000万円
で推移しており、平均金額は約1億1,000万円となっています。

内訳をみると、観光会館の使用料が最も多く、市営海浜プールの使用料が最も少なくなっ
ています。

また、使用料の構成比は変わりませんが、全体の金額は2016年度以降、減少傾向にありま
す。



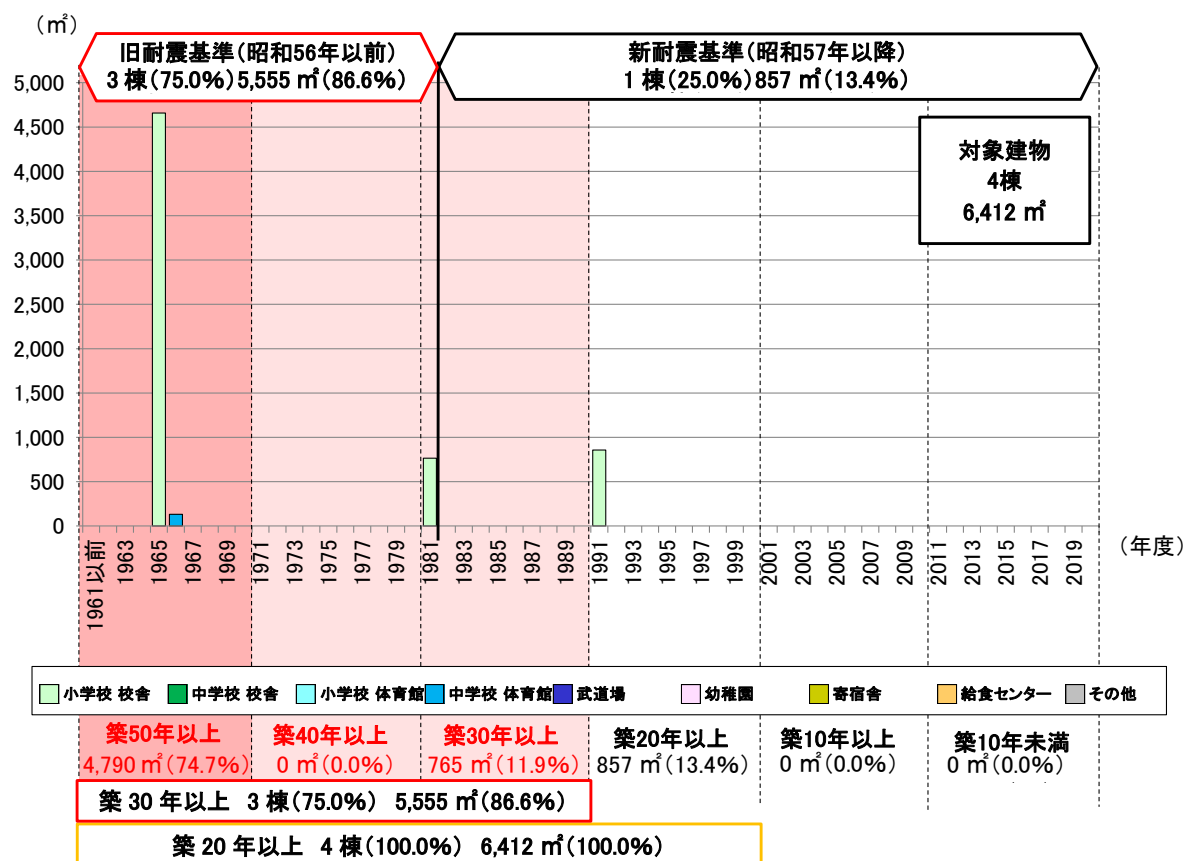
出典：伊東市振興公社

(5) 対象施設の経年別保有面積の推移と施設分類別建築年別延床面積割合

対象建物の延床面積を建築年度別にみると、築30年以上の建物が86.6%、築20年以上の建物が100%を占めています。

なお、旧耐震基準（1981年以前）の建物延床面積は86.6%となっており、観光会館、観光会館別館、市営海浜プールが該当します。

■対象施設等の築年別状況



(6) 将来の更新コストの予測

改築と大規模改修による従来型の更新を実施した場合の更新コストを試算します。
 試算条件は、以下の様に設定します。

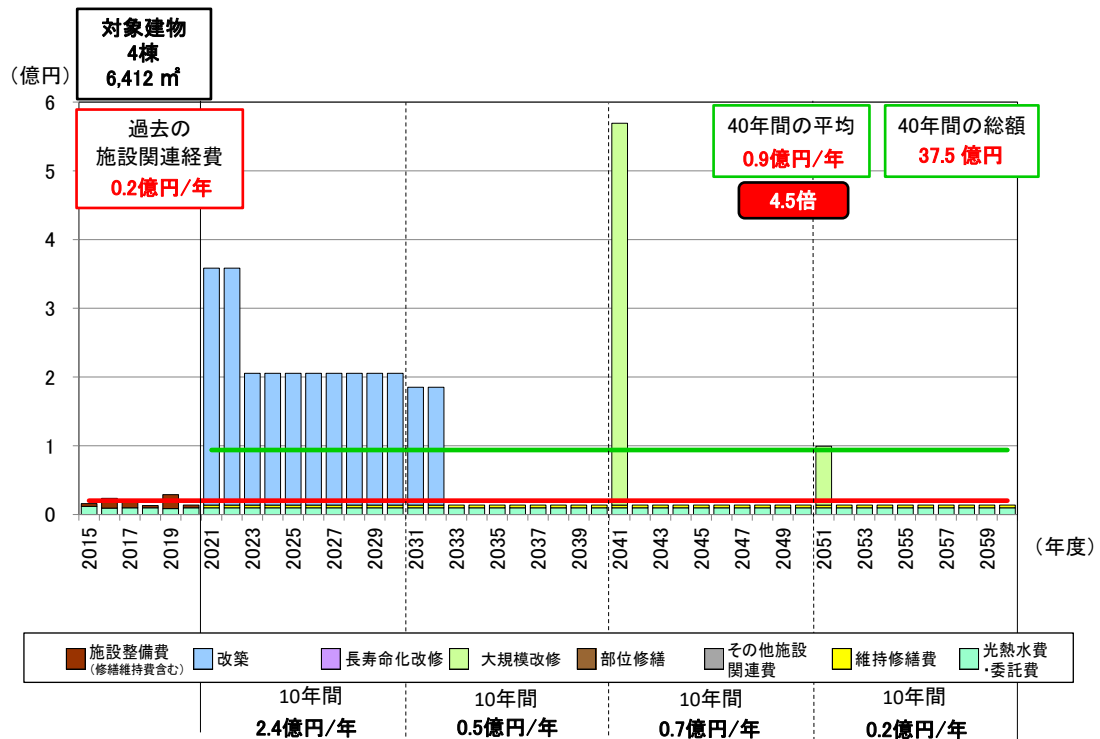
■観光施設維持・更新コスト（従来型）試算条件

施設の種類の	工種	周期	単価
観光施設	改築	40年	400,000円/㎡
	大規模改修	20年	100,000円/㎡ (改築単価×25%)
レクリエーション施設	改築	40年	360,000円/㎡
	大規模改修	20年	79,200円/㎡ (改築単価×22%)

※改築周期、大規模改修周期は、観光施設の長寿命化計画策定に係る解説書に基づき設定

軽微な修繕を実施し、40年程度で改築するという従来型で管理した場合、今後40年間の年平均約0.9億円、総額約38億円になります。なお、今後10年間で改築を要する建物が集中し、約24億円の維持・更新コストが必要となっています。

■今後の維持・更新コスト（従来型）



4-2. 観光施設の老朽化状況

(1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

現地での目視調査等を実施し、「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」「電気設備」「機械設備」の5つの部位に関してA～Dの4段階評価を棟ごとに行い、健全度を算出しました。

なお、健全度の算出に当たっては、文部科学省の学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書を参考に算出しています。

■参考：評価基準と健全度算定の考え方

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

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

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

①部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

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

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
 ※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

部位	評価	評価点	配分	計算
1 屋根・屋上	C	40	5.1	204
2 外壁	D	10	17.2	172
3 内部仕上げ	B	75	22.4	1,680
4 電気設備	A	100	8.0	800
5 機械設備	C	40	7.3	292
計				3,148
				÷ 60
健全度				52

■構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

建物基本情報							構造躯体の健全性					劣化状況評価						
通し 番号	施設名	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築 年度	築 年数	耐震安全性			長寿命化判定			屋根 ・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機 械 設 備	健全度 (100点 満点)
							基準	診断	補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/㎡)	試算上の 区分						
1	観光会館	RC	3	4,658	1965	55	旧	-	-	-	-	長寿命	B	D	C	C	C	34
2	観光会館別館	RC	2	765	1981	39	旧	-	-	-	-	長寿命	B	D	C	B	B	43
3	ふれあいセンター	RC	3	857	1991	29	新	-	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75
4	市営海浜プール	RC	1	132	1966	54	旧	-	-	-	-	改築	A	B	A	C	C	78

※試算上の区分（長寿命化、改築）の定義

長寿命化：建物を将来に亘って長く使い続けるために耐用年数を延ばすこと。（物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げること）

改 築：老朽化により構造上危険な状態にあったり、教育上、著しく不適当な状態にあったりする既存の建物を「建て替える」こと。

(2) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

大規模改修に加え、長寿命化改修による計画的な更新を実施した場合の更新コストを試算します。試算条件は、以下の様に設定します。

■観光施設維持・更新コスト（長寿命化型）試算条件

施設の種類	工種	周期	単価
観光施設	改築	80年	400,000円/㎡
	長寿命化改修	40年	240,000円/㎡（改築単価×60%）
	大規模改修	20年	100,000円/㎡（改築単価×25%）
	部位修繕	今後10年以内	
レクリエーション施設	改築	80年	360,000円/㎡
	長寿命化改修	40年	216,000円/㎡（改築単価×60%）
	大規模改修	20年	79,200円/㎡（改築単価×22%）
	部位修繕	今後10年以内	

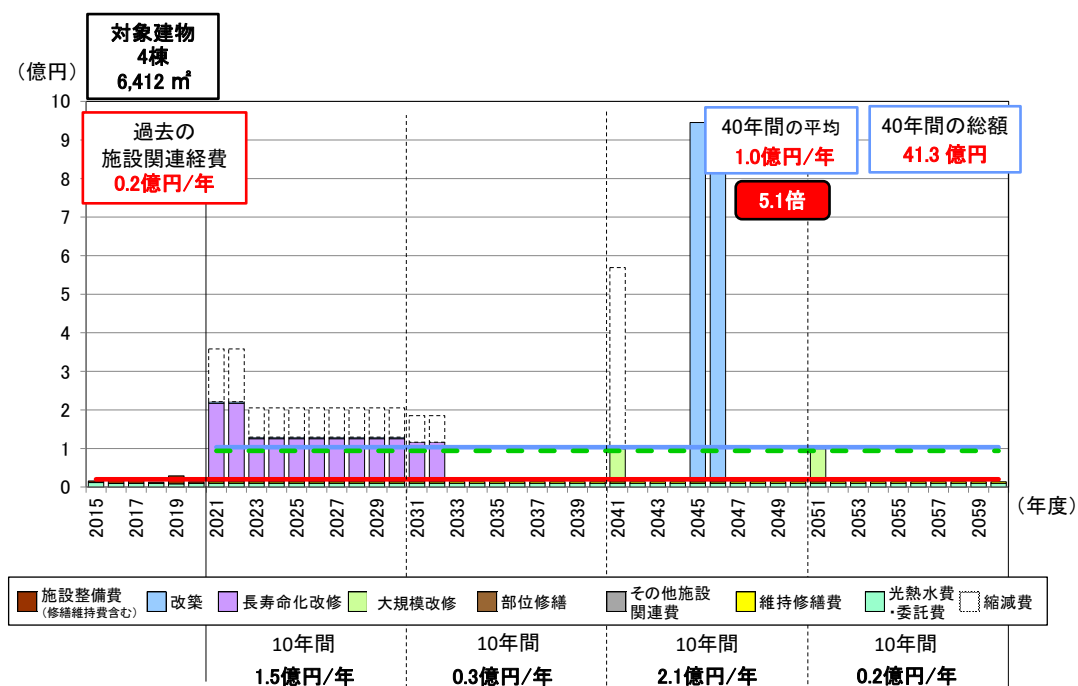
※改築周期、大規模改修周期は、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書に基づき設定

竣工から40年で長寿命化改修を実施し、80年程度で改築するという長寿命化型で管理した場合、今後40年間の年間平均コストは約1.0億円、総額約41.3億円になります。

なお、今後10年間は、15億円程度で推移し、25年後に観光会館の改築が想定されています。

しかし、従来型と比べると今後40年間では、縮減効果が得られないものの、今後10年間においては、長寿命化することによる縮減効果が得られています。

■今後の維持・更新コスト（長寿命化）



第5章 観光施設整備の基本的な方針等

5-1. 観光施設の規模・配置計画等の方針

(1) 伊東市公共施設等総合管理計画の基本方針（2016年3月策定：抜粋）

伊東市公共施設等総合管理計画で定めている公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本方針、施設類型ごとの管理に関する基本方針は以下の通りとなります。

■伊東市公共施設等総合管理計画の方針

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本方針</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">公共建築物のみ抜粋</p>	<p>【基本方針1】保有する公共施設等総量の適正化</p> <ul style="list-style-type: none"> ■公共建築物については、地域のニーズや社会情勢を的確に捉え、必要なサービス水準を確保しながら、施設の廃止、複合化、集約化、用途変更等により、総量の適正化を図ります。 <p>【基本方針2】長寿命化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ■大規模な公共建築物については、これまでの対処療法的な修繕（事後保全）から、計画的効率的な修繕（予防保全）への転換を進め、中長期的な視点に立った計画的な維持管理に努めることにより、施設を長期にわたって使用できるようにします。 ■更新や修繕時期の集中化を避け、歳出の平準化を図ります。 <p>【基本方針3】民間活力の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ■指定管理者も含め、民間事業者等の持つノウハウや資金の積極的な導入を検討するなど、施設の整備や管理における民間活力の導入を図り、財政負担の軽減とサービス水準の向上を図ります。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">施設類型ごとの管理に関する基本方針</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">該当施設のみ抜粋</p>	<p>【文化・社会教育施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■観光会館及び同別館については、老朽化が著しいため、建替えも視野に入れる中、計画的に優先順位を付けて修繕を実施していきます。 <p>【スポーツ・レクリエーション施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ふれあいセンター、海浜プールについては、指定管理者による管理を継続する中、維持管理コストの節減を図っていきます。

(2) 観光施設個別施設計画の基本方針

観光施設個別施設計画の基本方針は、伊東市公共施設等総合管理計画にある公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針、施設類型ごとの管理に関する基本方針に基づき設定します。

伊東市観光施設個別施設計画の基本方針

- ・観光施設については、他の公共施設と更新時期が重なることから、計画的かつ効率的な修繕（予防保全）への転換を進め、中長期的な視点に立った計画的な維持管理に努めることにより、ライフサイクルコストの縮減を目的とした長寿命化を進めます。
- ・観光施設は、旅行目的・形態の多様化や外国人旅行者の増加等、時代のニーズに対応する施設運営や利用用途の転換等を図ります。
- ・観光施設等の整備にあたっては、防災・地域交流拠点等の多面的利用、冷暖房設備の充実、バリアフリー対策の充実等の社会・地域ニーズへの対応を視野に入れた整備を検討します。

(3) 観光施設の規模・配置計画等の方針

本計画で検討している観光施設については、現在の規模及び配置を維持することを基本とし、適切に維持管理を行います。

5-2. 改修等の基本的な方針

(1) 長寿命化の方針

本市の公共施設の大半が改築の契機を迎えており、本市の厳しい財政状況の下では、従来の改築を中心とした老朽化対策では対応しきれない状況下にあります。中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減・予算の平準化を図るために、改築よりも工事単価が安価で、廃棄物や二酸化炭素の排出量の少ない長寿命化改修への転換を図ります。

なお、本市の観光施設の半数は、竣工から50年以上が経過しているため、同周期で長寿命化改修を実施すると財政負担の増加が懸念されるため、必要に応じて財政状況と費用対効果を検証し、長寿命化改修の実施の有無、周期・改修メニューを検討します。

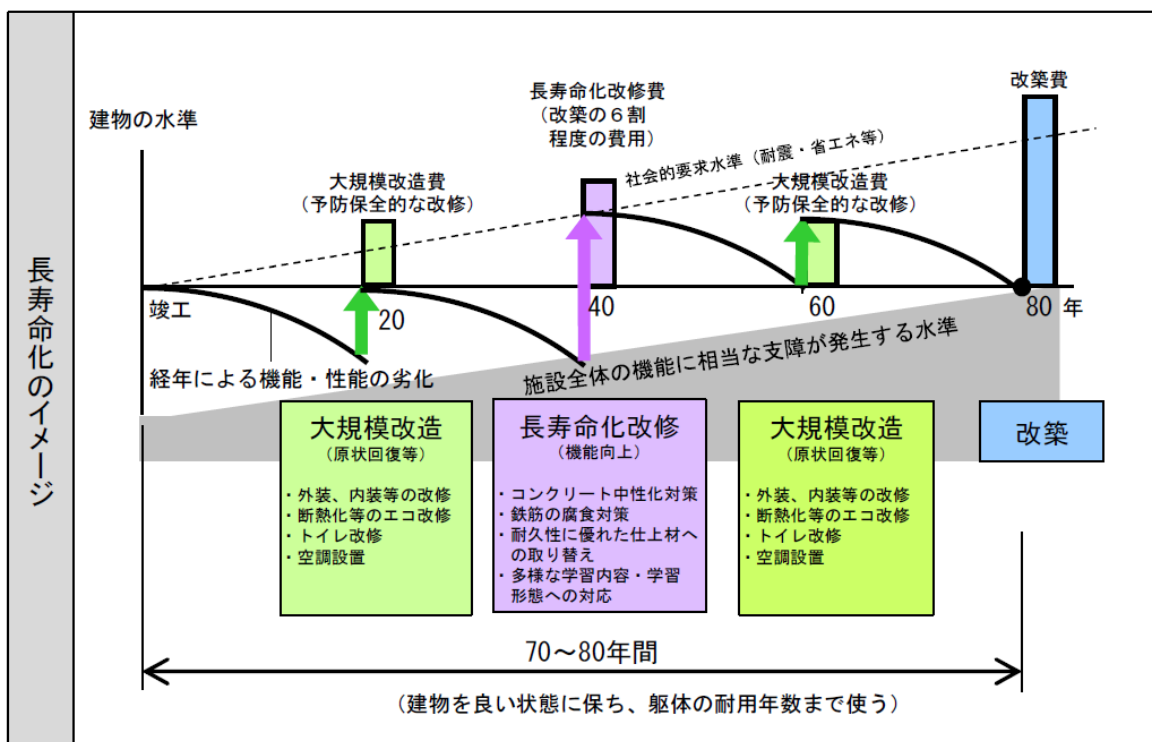
(2) 目標耐用年数、改修周期の設定

本市の観光施設は、長寿命化の方針に基づき、建築後80年まで使用することを目標に、大規模改修周期を20年（竣工より20年、60年）、長寿命化改修周期を40年（竣工より40年）で実施することを基本とします。

■ 目標耐用年数及び改修周期

目標使用年数	大規模改修の周期	長寿命化改修の周期
80年	築20年 / 60年	築40年

■ 長寿命化のイメージ



出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（文部科学省）

第6章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

6-1. 改修等の整備水準

対象施設の実態や方針を踏まえ、今後の観光施設の整備項目と整備水準を以下のように設定します。なお、実際の対象施設の更新や改修の際には、本計画において設定した整備項目と整備水準をもとに具体的な検討を行います。

■主要な整備項目に関する水準

整備項目	整備水準
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none">・屋上防水は、原則として、既存の防水仕様は撤去・更新し、長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。ただし、防水工事を実施済である施設等においては、老朽度の程度に応じて維持、若しくは既存防水層非撤去工法とします。
外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none">・RC造の施設の外壁は、中性化試験を実施した上で中性化の進行状況に応じた中性化抑制対策を行います。・外壁はクラック、欠損など適切な補修を行い、外壁仕上げは長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。また、色調は周辺環境との調和に配慮します。
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none">・内壁仕上げは、各室の用途や利用特性に配慮し、長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。・トイレの床材については、ドライ化により清潔感を確保します。
電気設備	<ul style="list-style-type: none">・照明設備のLED化や人感センサーの導入など、省電力化やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。
機械設備	<ul style="list-style-type: none">・空調設備は、各施設の用途や利用特性に配慮し、エネルギーの有効利用を図った計画とします。・その他機械設備は、CO₂の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。

また、前述の整備水準の他に、対象施設の更新や改修の際には、今後一層多様化する観光施設に対する社会的要請に対しても、できる限り応えていく必要があります。そうした社会的要請については、対象施設の更新及び改修の際にあわせて検討していきます。

■その他の整備項目に関する水準

整備項目	整備水準
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関から諸室まで、車いす利用者等が移動しやすいよう段差の解消を維持し、すべての利用者が安全安心に利用できるバリアフリー機能を付加します。 ・トイレの洋式化、多機能トイレの利用環境を維持します。
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・書棚ロッカー等は、転倒防止のため壁や床への固定を検討します。
防犯機能	<ul style="list-style-type: none"> ・不審者の侵入を防ぐため、敷地出入口や職員の目の届きにくい場所に防犯カメラの設置を検討します。
ICT設備	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室等にICT機器を使用するための設備整備を検討します。 ・多言語化に対応した機器の設置を検討します。

6-2. 維持管理の項目・手法等

観光施設における従来の主な点検・調査には、法令で義務付けられている建築基準法第12条点検や設備機器の定期点検等があります。今後、予防保全型の施設管理を推進していくにあたって、建物の劣化状況を的確に把握することが不可欠となります。そのため、建築基準法第12条点検とは別に、老朽化調査を行うことで、老朽箇所や危険箇所が早期に発見でき、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。

■維持管理の項目・手法・周期

点検・調査	調査者	調査項目	実施年度							…
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	
建築基準法第12条点検	一級建築士等有資格者	「特定建築物的調査業務基準」による		●		●		●		…
設備機器定期点検	専門業者等	設備機器に関する法令に準拠する	設備機器ごとに定期点検							…
日常点検	施設管理者等	—	●	●	●	●	●	●	●	…

第7章 長寿命化の実施計画

7-1. 今後5年間の実施計画

これまでの内容を踏まえ、長寿命化型の試算に基づき、5年間の実施計画を示します。

■今後5年間の実施計画

	2021	2022	2023	2024	2025
	R3	R4	R5	R6	R7
改築					市営海浜プール プール附属施設 改築 42百万円
長寿命化改修			観光会館 屋上防水・外壁改修等 200百万円	観光会館 別館 屋上防水・外壁改修等 35百万円	
設備改修	観光会館 第3会議室空調 設備改修 4百万円	ふれあいセンター エレベータ更新 21百万円			
維持修繕費 (想定)	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
光熱水費・ 委託費 (想定)	10百万円	10百万円	10百万円	10百万円	10百万円
合計	18百万円	35百万円	214百万円	49百万円	56百万円

7-2. 維持・更新の課題と今後の方針

本市に立地する多くの公共施設（特に市営住宅、学校施設）においては、竣工から40年以上が経過しているため、全市的な優先順位等を検討する必要があります。そのため、劣化状況の著しい部位に関して長寿命化改修を優先的に実施し、その他の修繕・工事については、公共施設総合管理計画や他の個別施設計画と調整を行い、他施設との改修スケジュールを調整します。

観光会館、観光会館別館については、立地特性上、塩害の影響を受けることから、建替のタイミングで他施設との統合や移転を検討します。

第8章 個別施設計画の継続的運用方針

8-1. 情報基盤の整備と活用

観光施設の維持管理費や利用状況などに関する情報は、所管部署で個別に保有・管理されており、全庁的な情報の統一や整理がなされていない状況であります。

そのため、公共施設等総合管理計画の策定部署、その他個別施設計画の策定部署との横断的な調整の基、データベース化を含めた情報の一元化を図ります。

8-2. 推進体制等の整備

本計画の推進に当たっては、これまでのような市役所組織の縦割りによる管理だけでは適正に進めることはできません。そこで、観光施設を含む公共施設等を所管する部署間での調整を行い、全体的な視点に基づく意思決定ができる組織体制を確立させ、組織横断的な調整機能を発揮させた進行管理を行うとともに、計画や目標の見直しを図ります。

なお、計画の実施には技術的な検証が重要であるため、専門的技術力を有する職員を継続的に養成し、技術的手法や管理水準の見直しを的確に実施できる体制を整えていきます。

8-3. フォローアップ

本計画を推進するために、P l a n（計画）⇒D o（実施）⇒C h e c k（評価）⇒A c t i o n（改善）の4つの視点に基づくP D C Aサイクルによる進捗管理を行うことを検討していきます。毎年度の予算編成作業前に進捗状況のチェックを行い、継続的な取組を推進していくとともに、歳入の減少や国の制度改正、工事単価の大幅な変化など、試算の前提条件に変更が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

また、市民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、施設に関する情報や評価結果を積極的に開示していきます。