

飯能市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

(産業・観光系施設)

令和3年2月

飯能市

【目次】	P.1
第1章 背景と目的	P.2
1. 1 背景	P.2
1. 2 目的	P.2
1. 3 計画期間	P.3
1. 4 対象施設	P.3
第2章 施設の実態	P.4
2. 1 対象施設の概要	P.4
2. 2 施設の現状	P.8
2. 3 活用状況	P.8
2. 4 施設維持・管理にかかる経費	P.8
第3章 施設整備の基本的な方針	P.11
3. 1 施設の規模・配置計画等の方針	P.11
3. 2 長寿命化の方針	P.11
第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	P.12
4. 1 改修等の整備水準	P.12
4. 2 維持管理の項目・手法等	P.12
第5章 長寿命化等の実施計画	P.13
5. 1 改修等の優先順位付けと実施計画	P.13
5. 2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果	P.14
5. 3 対策のための費用	P.14
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	P.15
6. 1 情報基盤の整備と活用	P.15
6. 2 推進体制等の整備	P.15
6. 3 フォローアップ	P.15

1 背景

本市は首都圏から鉄道利用で気軽に訪れることができる好アクセス条件であり、75パーセントを占める森林は、奥武蔵の登山として初心者から適度なアップダウンを求める本格的な方にも練習の場として好まれてきた。また、川遊びやバーベキューなどアウトドアの娯楽は人口増加とともにその需要を増し、昭和50年代頃から観光基盤施設の必要性により観光公衆トイレ等観光施設が整備されてきた。そのほとんどが豊富な森林資源のある本市においては木造施設として建築された。木造施設の耐用年数は通常12年（公衆浴場）から24年（一般木造建築物）であるため、既に一度建替え、改修などを行って更に数年経過している施設も多い。これから、他の公共施設等（公共施設及びインフラ）を含め、その多くが建設から30年以上が経過し、老朽化が進行する中、修繕等の維持管理費が増大しており、近い将来には一斉に更新や大規模改修の時期を迎えることになる。

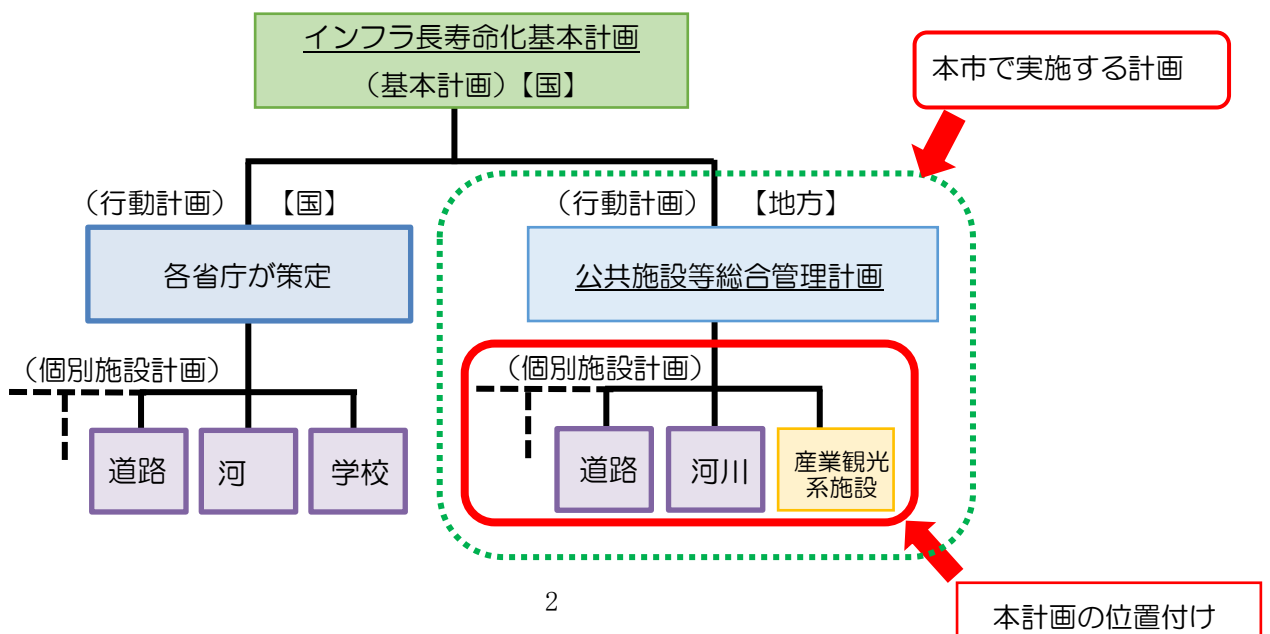
また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により先が見通せない中、税収の減少や社会保障費の増加など、現在の財政状況を踏まえると、公共施設等の維持・更新にかかる費用をいかにして適正な水準に抑えていくか、また、どのように財源の確保を図っていくかが大きな課題となっており、さらには新しい生活様式の実践により、WITH コロナの観光を模索する一方で、施設のそのものの在り方や必要性の見直しをせざるを得ない状況になっている。

これらの課題を一体的に解決しなければ、多くの公共施設等は物質的・機能的に朽ちてしまうことが予想されることから「公共施設等の更新問題」と言われており、問題は、全国の自治体に共通した課題となっている。避けられない問題であるからこそ、早めの対策が必要となっている。

1. 2 目的

本計画の目的は、平成29年3月に策定した「飯能市公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの具体的な整備方針や実施スケジュール等を「個別施設計画」として示す。

（個別施設計画の位置付け）



1. 3 計画期間

本計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とする。ただし、この期間内であっても人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、柔軟に計画を見直すこととする。

1. 4 対象施設

本計画の対象施設は、「飯能市公共施設等総合管理計画」に記載する「産業・観光系施設」を対象とし、市内40か所の観光公衆トイレを始め、飯能地区に飯能観光案内所、名栗地区にさわらびの湯、有間溪谷観光釣場、河川広場管理棟、名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）があり、計45施設が対象となる。

※観光公衆トイレ42か所のうち、借上げ方式の赤沢観光公衆トイレ、道路公園課所管の飯能小町公園観光公衆トイレは除外した。

第2章 施設の実態

2.1 対象施設の概要

(1) 観光公衆トイレ

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年度	構造	耐震化	備考
割岩橋観光公衆トイレ	27.54	平成6年度	木造	不要	平成30年度改修
飯能河原観光公衆トイレ	26.40	平成19年度	木造	不要	建築面積 36.00
天覧山中段観光公衆トイレ	33.26	平成11年度	木造	不要	建築面積 41.09
天覧山下観光公衆トイレ	25.70	昭和50年度	CB造	不要	昭和60年度改修
東飯能駅西口観光公衆トイレ	31.28	平成15年度	RC造	不要	
飯能観光案内所観光公衆トイレ	37.61	平成19年度	木造	不要	
中山観光公衆トイレ	15.28	平成17年度	木造	不要	
八耳堂観光公衆トイレ	14.99	平成8年度	木造	不要	※自治会館増築
中平河原観光公衆トイレ	22.47	平成24年度	木造	不要	
中居観光公衆トイレ	23.59	平成19年度	木造	不要	建築面積 26.13
芦荻場観光公衆トイレ	16.85	平成21年度	木造	不要	
宮沢湖入口観光公衆トイレ	16.85	平成23年度	木造	不要	建築面積 18.12
阿須観光公衆トイレ	26.96	平成19年度	木造	不要	建築面積 32.05
征矢町観光公衆トイレ	13.24	平成20年度	木造	不要	

上直竹上分観光公衆トイレ	9.64	平成20年度	RC造一部木造	不要	建築面積 11.57
原市場白鬚神社観光公衆トイレ	7.00	昭和57年度	CB造	不要	平成5年度水洗化改修
竹寺観光公衆トイレ	11.88	平成7年度	木造	不要	
竹寺入口観光公衆トイレ	15.90	平成10年度	木造	不要	
子ノ権現観光公衆トイレ	11.59	平成6年度	木造	不要	
房ヶ谷戸観光公衆トイレ	16.85	平成22年度	木造	不要	建築面積 18.12
ユガテ観光公衆トイレ	7.45	昭和57年度	木造	不要	
阿寺諏訪神社観光公衆トイレ	11.59	平成4年度	木造	不要	
福德寺観光公衆トイレ	11.28	平成14年度	木造	不要	平成25年度改修
平観光公衆トイレ	26.96	平成23年度	木造	不要	建築面積 29.51
芳延観光公衆トイレ	16.25	平成20年度	木造	不要	平成20年度改修 建築面積 17.08
櫛峠入口観光公衆トイレ	11.59	昭和61年度	木造	不要	
南川(天目指峠)観光公衆トイレ	11.59	昭和62年度	木造	不要	
高山不動観光公衆トイレ	20.16	平成9年度	木造	不要	※高山不動の増築扱い
小沢観光公衆トイレ	10.56	平成13年度	木造	不要	建築面積 11.03
中西観光公衆トイレ	13.80	平成16年度	木造	不要	
名栗川橋観光公衆トイレ	10.56	平成14年度	木造	不要	建築面積 11.03

河又観光公衆トイレ	20.86	平成6年度	木造	不要	
農林産物加工直売所前観光公衆トイレ	26.19	平成12年度	木造	不要	令和2年度改修 建築面積 40.39
有間ダム観光公衆トイレ	38.47	平成12年度	木造	不要	
せせらぎ橋観光公衆トイレ	14.66	平成3年度	木造	不要	
名郷観光公衆トイレ	11.59	平成17年度	木造	不要	
鳥居観音観光公衆トイレ	16.85	平成24年度	木造	不要	建築面積 18.12
飯能駅南口観光公衆トイレ	28.14	平成27年度	木造	不要	
多峯主山観光公衆トイレ	22.75	平成27年度	鉄骨造	不要	
大河原観光公衆トイレ	58.58	平成30年度	木造	不要	建築面積 65.64

観光公衆トイレ延床面積計 794.76 m²

(2) 飯能観光案内所

施設名称	延床面積 (m ²)	建築年度	構造	耐震化	備考
飯能観光案内所	89.36	平成19年度	木造	不要	

(3) さわらびの湯

施設名称	延床面積 (m ²)	建築年度	構造	耐震化	備考
さわらびの湯	882.29	平成6年度	木造一部 RC 造	不要	平成18年度内装浴室改修 平成19年度露天風呂改修 平成24年度外壁塗装改修 平成24年度空調設備改修 平成25年度ホール壁改修 平成25年度浴室木製柱改修

					平成 26 年度受水槽(湧水)更新 平成 26 年度真空温水ヒーター (灯油ボイラー) 更新 平成 27 年度ペレットボイラー 燃焼室・熱交換器更新 令和元年度ペレットボイラー 更新
--	--	--	--	--	---

(4) 有間溪谷観光釣場

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年度	構造	耐震化	備考
有間溪谷観光釣場	142.79	平成元年度	木造	不要	

(5) 河川広場管理棟

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年度	構造	耐震化	備考
河川広場管理棟	49.68	平成 2 年度	木造	不要	

(6) 名栗湖直売所

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年度	構造	耐震化	備考
名栗湖直売所 (レイクサイド テラス名栗湖)	138.12	昭和 63 年度	木造	不要	

2. 2 施設の現状

全体的に施設の老朽化が進んでおり、木造施設としての耐用年数をまもなく迎える、あるいは既に超えている施設も多い。さわらびの湯については、令和2年度に現在の状態を調査し、緊急性に応じた修繕等の設計を行う。有間溪谷観光釣場、河川広場管理棟、名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）については、地域の団体と無償で管理契約を締結しており、管理に係る経費は自主運営による収益と相殺しているため市からの支出はほとんど発生していない。しかしながら、耐用年数を経過しているため、今後は大規模改修や事業の終了も視野に入れて計画しなければならない。

観光公衆トイレについては、全40か所のうち、築年数20年以上のものが15か所あり、これらのトイレでは老朽化が特に進んでいる。老劣化による修繕に係るコストは年間約150万円であるため、需要のある所は改修を行い長寿命化を図り、需要の低い箇所は統廃合を進めていく。

2. 3 活用状況

施設名	利用者数
観光公衆トイレ	
飯能観光案内所	年間約1万5千人
さわらびの湯	年間約7万人
有間溪谷観光釣場	年間約1万3千人
河川広場管理棟	年間約1万5千人
名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）	年間約6千人

2. 4 施設維持・管理にかかる経費

観光公衆トイレ

年度	決算額（円）	備考
令和元年度	15,943,743	光熱水費、修繕費、土地借上料、清掃委託料、ポンプ定期点検委託料、浄化槽維持管理委託料、汲み取り手数料、消耗品費
平成30年度	15,705,995	
平成29年度	13,927,341	
平成28年度	13,356,999	
平成27年度	10,590,270	

飯能観光案内所

年度	決算額 (円)	備考
令和元年度	408,773	光熱水費、修繕費
平成30年度	439,506	
平成29年度	423,722	
平成28年度	359,604	
平成27年度	371,797	

さわらびの湯

年度	決算額 (管理者実績) (円)	備考
令和元年度	15,125,000 (18,799,870)	(市)維持工事、修繕費 (管理者実績)管理に係る経費の支出から、人件費、交通費、広告費、支払手数料、雑費、物販仕入代金、行政財産使用料、租税公課を除いたもの
平成30年度	3,134,200 (19,143,820)	
平成29年度	6,086,772 (19,487,109)	
平成28年度	5,513,400 (19,740,013)	
平成27年度	4,567,620 (21,427,241)	

※修繕は建築100万円以上、構築物100万円以上、設備50万円以上は市で実施

有間溪谷観光釣場

年度	決算額 (円)	備考
令和元年度	0	
平成30年度	0	
平成29年度	0	
平成28年度	0	
平成27年度	0	

※毎年度約220万円(管理者でかかっている光熱水費、修繕費)

河川広場管理棟

年度	決算額 (円)	備考
令和元年度	0	
平成30年度	0	
平成29年度	0	
平成28年度	0	
平成27年度	0	

※毎年度約20万円～30万円(管理者でかかっている光熱水費、修繕費)

名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）

年度	決算額（円）	備考
令和元年度	0	
平成 30 年度	0	
平成 29 年度	0	
平成 28 年度	0	
平成 27 年度	0	

※毎年度約 60 万円（管理者でかかっている光熱水費、修繕費）

第3章 施設整備の基本的な方針

3. 1 施設の規模・配置計画等の方針

観光公衆トイレは観光基盤施設であり、誘客を目的とする場所には必要不可欠な施設である。一方で建設コストや管理コストが大きく、施設そのものは利潤を生みだすものではないため、民間事業での代替は難しい。需要の多い箇所は更新し、需要が低く、今後も回復が見込めない箇所については統合または廃止する。

観光案内所については、スマートフォン・インターネット等の飛躍的な進化により、今後のあり方が課題となっている。運営方法の工夫あるいは用途や手段の変更や廃止も含めて検討し、展開を図る。

さわらびの湯については、平成6年10月に都市と山村の交流と市民福祉の増進を図るために設置され、以来25年以上が経過してもなお年間7万人以上が訪れ、サービスを提供し続けている。また、この地域における雇用にも貢献し、その役割を果たしている。今後はノーラ名栗と合わせて名栗観光エリアの拠点であることから、施設の長寿命化という観点のみに捉われることなく、民間投資による事業拡大の可能性を視野に入れ、今後の在り方を検討しつつ、当面の維持管理を行っていく。有間溪谷観光釣場、河川広場管理棟、名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）については、管理に係る経費は自主運営による収益により相殺しているためほとんど発生していない。しかしながら、耐用年数を経過しているため、今後、大規模改修を施して長寿命化を図るか用途を廃止して払下げあるいは取り壊しも視野に入れて考える必要がある。

3. 2 長寿命化の方針

観光施設はほとんどが木造施設のため、大幅な長寿命化は望めない。観光公衆トイレについては、維持管理コストを抑えるために統廃合を進める。さわらびの湯については、ノーラ名栗と共に名栗地区の観光拠点として更なる発展が見込めることから長寿命化という観点のみに捉われることなく民間投資による事業拡大の可能性を含めて検討していく。

第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

4.1 改修等の整備水準

観光施設の主なものについては、昭和56年以降に建設もしくは改修されており新耐震の建築物で耐震性能に関しては特に問題は無い。観光施設はお客様を呼ぶためのサービス施設であることから、最低限サービス提供でなく、利用者が満足するレベルが求められる。ゆえに投資する対象の選択と集中を行い、更新していく。利用者が満足できるレベルを維持できない施設は廃止・撤去していく。

4.2 維持管理の項目・手法等

施設の状態や劣化状況等を確認するため、日常点検を定期的に行う。また、定められた時期に法定点検を行い老朽化や施設の状態を把握することとする。

第5章 長寿命化等の実施計画

5.1 改修等の優先順位付けと実施計画

さわらびの湯は、ノーラ名栗と合わせて名栗観光エリアの拠点であることから、長寿命化という観点のみに捉われることなく民間投資による事業拡大の可能性も視野に入れ、今後の在り方を検討しつつ維持管理をしていく。観光公衆トイレは観光基盤施設であり、誘客を目的とする場所には必要不可欠な施設であるが、建設コストや管理コストが大きい。その多くが木造建築物であるため、需要の多い箇所は更新し、快適な状態を保っていくこととし、需要が低く、今後も回復が見込めない箇所については統合または廃止する。

有間溪谷観光釣場、河川広場管理棟、名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）については、管理に係る経費は自主運営による収益により相殺しているためほとんど発生していないが、建物の耐用年数を経過しているため、今後、大規模改修を施して長寿命化を図るか用途を廃止して払下げあるいは取り壊しを考える必要がある。この3施設については民間による代替え機能を有しており、収益を生み出す施設であることから、現在の建築基準法等関係法令に照らし合わせながら払下げの検討を図る。

	前期（～2030年） 本計画期間	中期（～2040年）	後期（～2050年）
観光公衆トイレ	耐用年数が経過し、利用需要が低いトイレを5件から10件程度廃止する。	耐用年数が経過し、利用需要が低いトイレを5件程度廃止する。利用需要の高いトイレは改修・建替えを実施する。	耐用年数が経過し、利用需要が低いトイレは廃止する。利用需要の高いトイレは改修・建替えを実施する。
飯能観光案内所	観光案内所としての用途の有効性を考慮しながら維持管理し、時流に合わせた運営・利活用の方向性を検討する。	木造施設の耐用年数の24年が経過する前に改修の実施又は廃止を検討する。	施設の様々な利活用を検討の上、施設が存続している場合は、長寿命化後の耐用年数到来前に方向性を決定する。
さわらびの湯	令和2年度に詳細診断を実施。	公衆浴場用建築物の耐用年数RC造部分31年、木造部分12年を考慮しながら、PPP等（官民連携・民間	公衆浴場用建築物の耐用年数RC造部分31年、木造部分12年を考慮しながら、PPP等（官民連携・民間

		資本の導入・払下げ) を検討する。	資本の導入・払下げ) を検討する。
有間溪谷観光釣場	財産処分を検討（木造建築物の耐用年数の24年は既に経過）		
河川広場管理棟	財産処分を検討（木造建築物の耐用年数の24年は既に経過）		
名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）	財産処分を検討（木造建築物の耐用年数の24年は既に経過）		

5. 2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果

観光・エコツーリズム推進課所管施設は、そのほとんどが木造建築物であり、長寿命化改修により大幅に耐用年数を伸ばすことができない。

観光公衆トイレは小規模な木造建築物であるため、予防保全を行うことができない。管理施設数は42か所あり、1か所は借上げ、1か所は他部署所管のため、40か所を所有している。（総延床面積794.76㎡）耐用年数24年で建替えを行う場合、約2億9,500万円となる。平均延床面積は約20㎡であるため、10件程度を廃止した場合、約7,200万円削減される。（総務省単価を基に試算：建替え36万円/㎡）

さわらびの湯は、木造の公衆浴場の耐用年数が短いため、今後はPFI（官民連携）等も検討していく。

有間溪谷観光釣場、河川広場管理棟、名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）は、維持管理について、施設運営に係る収益にて維持管理費用を捻出しているため、市の負担はないが、既に木造建築物の耐用年数を経過しているため、財産処分を検討する。

5. 3 対策のための費用

観光公衆トイレの合理化のため観光客の利用状況、地元での活用状況を見極めたうえで統廃合を進める。費用については木造トイレの解体1件当たりの概算費用は250万円のため、5件から10件の解体を見込むと1,250万円から2,500万円を要する。また、処理・処分の際に特殊な作業工程を要する場合はその費用を加える必要がある。

さわらびの湯を大規模改修する場合は、老朽化が進んでいることから2.6億円以上が見込まれるため、長寿命化という観点にとらわれることなく、民間投資による事業拡大の可能性を含めて検討していく必要がある。

第6章 長寿命化等の継続的運用方針

6.1 情報基盤の整備と活用

観光トイレは基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報を施設カルテなどにまとめ一元管理していく。

さわらびの湯、飯能観光案内所、有間溪谷観光釣場、河川広場管理棟、名栗湖直売所（レイクサイドテラス名栗湖）は、民間事業者や観光協会を積極的に活用して施設の維持管理あるいは、払下げ等の処分を進める。

6.2 推進体制等の整備

施設管理の質を向上するため、日常点検や法定点検の他に、各種委託業務で行われた点検の報告書等を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図る。また、関係各課等との連携により、幅広い支援体制を図る。

6.3 フォローアップ

本計画は、施設の改修や建替えの優先順位を設定するものであり、飯能市総合振興計画のなかで、個別の事業費を精査する。また、事業の進捗状況、簡易点検、詳細診断などの結果を反映して見直しを図るものとする。