

佐久市公共施設等総合管理計画に基づく
レクリエーション施設・観光施設 個別施
設計画

【大分類：スポーツ・レクリエーション系施設】

【中分類：レクリエーション施設・観光施設】

令和4年3月

令和5年3月一部改訂

佐久市総務部望月支所

佐久市企画部移住交流推進課

佐久市経済部観光課

～目次～

第1章 個別施設計画の概要

- 1 背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 3 対象施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

第2章 現状評価

- 1 基本情報の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
- 2 現状評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
 - (1) 施設の現状情報の収集・整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
 - (2) 施設の方向性に関する検討【1次評価】・・・・・・・・・・24

第3章 政策優先度評価

- 1 各種計画における位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
- 2 政策優先度評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
 - (1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理・・・・・・・・・・33
 - (2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】・・・・・・・・・・35

第4章 適用可能な手法の選定と具体的な対策

- 1 適用可能な手法の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
 - (1) 機能保持・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40
 - (2) 建替再整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・42
 - (3) 総量コントロール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・42
 - (4) 施設不足の解消・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
- 2 具体的な対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44

第5章 対策費用の概算と実施時期

- 1 対策費用の概算・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
 - (1) 試算条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
 - (2) 試算結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
- 2 実施時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
- 3 維持管理に係る費用の推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・48
- 4 工程表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・51

第1章 個別施設計画の概要

1 背景・目的

本市では、今後、多くの公共施設が老朽化に伴う更新時期を迎えることから、更新や維持に掛かる多額の費用への対応が課題となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2015年国勢調査ベース）では、年少人口や生産年齢人口が既に減少を始めており、令和42年（2060年）には平成27年（2015年）時点の約半数まで減少し、人口減少が加速度的に進行していくとされています。

こうした状況に伴い、将来における税収減少が見込まれる中では、施設をそのまま維持していくことは難しく、今後の施設の方向性（更新・集約・廃止等）を検討する必要があります。

少子化による人口減少などに伴い、厳しい財政状況が見込まれる中においては、公共施設等の適正な配置や管理の効率化を図るために策定した「佐久市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」に掲げる数値目標の達成を目指し、基本方針に定めた「量的見直し」「質の見直し」「費用負担の見直し」「管理体制の見直し」の4つの視点に基づく具体的な取組を着実に進めていくため、個別施設計画を策定します。

個別施設計画では、施設毎の健全性や経済性等の状況を把握・分析し、将来を見据えた施設の基本方針や具体的な対策内容等について考え方を整理するとともに、建替え・大規模改修等の対策を計画的に進めるためのスケジュールを示し、本計画を着実に遂行することで、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の適切な保全と最適な配置を実現することを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、施設分類別に将来のあり方に関する基本方針や具体的な対策内容等について考え方を纏めるとともに、施設整備等の対策を講じる時期を定めるものであることから、総合管理計画を着実に推進するための行動計画と位置付けます。

併せて、「第二次佐久市総合計画」や、公共施設等の総合的かつ計画的な監理を推進することを目的に策定された「佐久市公共施設等総合管理計画」を上位計画に位置付け、十分な整合を図るとともに、「佐久市観光振興ビジョン」における基本方針及び配置構想を継承することとします。

3 対象施設の設定

本計画においては、以下の10施設を対象とします。

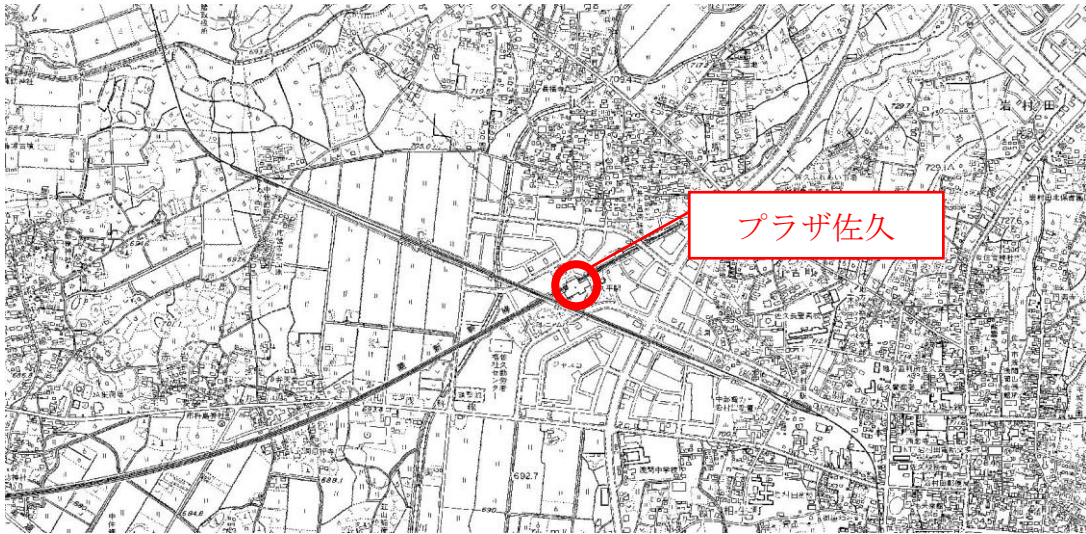
なお、対象施設の運営・利用状況を説明する資料として、白書に基づく「佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）」を添付します。

(1) 対象施設一覧

- 1 プラザ佐久
- 2 佐久ラインガルテン望月
- 3 移住体験住宅（協和）
- 4 移住体験住宅（布施）
- 5 源泉公園東屋
- 6 自然探勝路東屋
- 7 松明山 東屋
- 8 牧歌ハイランド
- 9 生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）
- 10 生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）

(2) 対象施設位置図

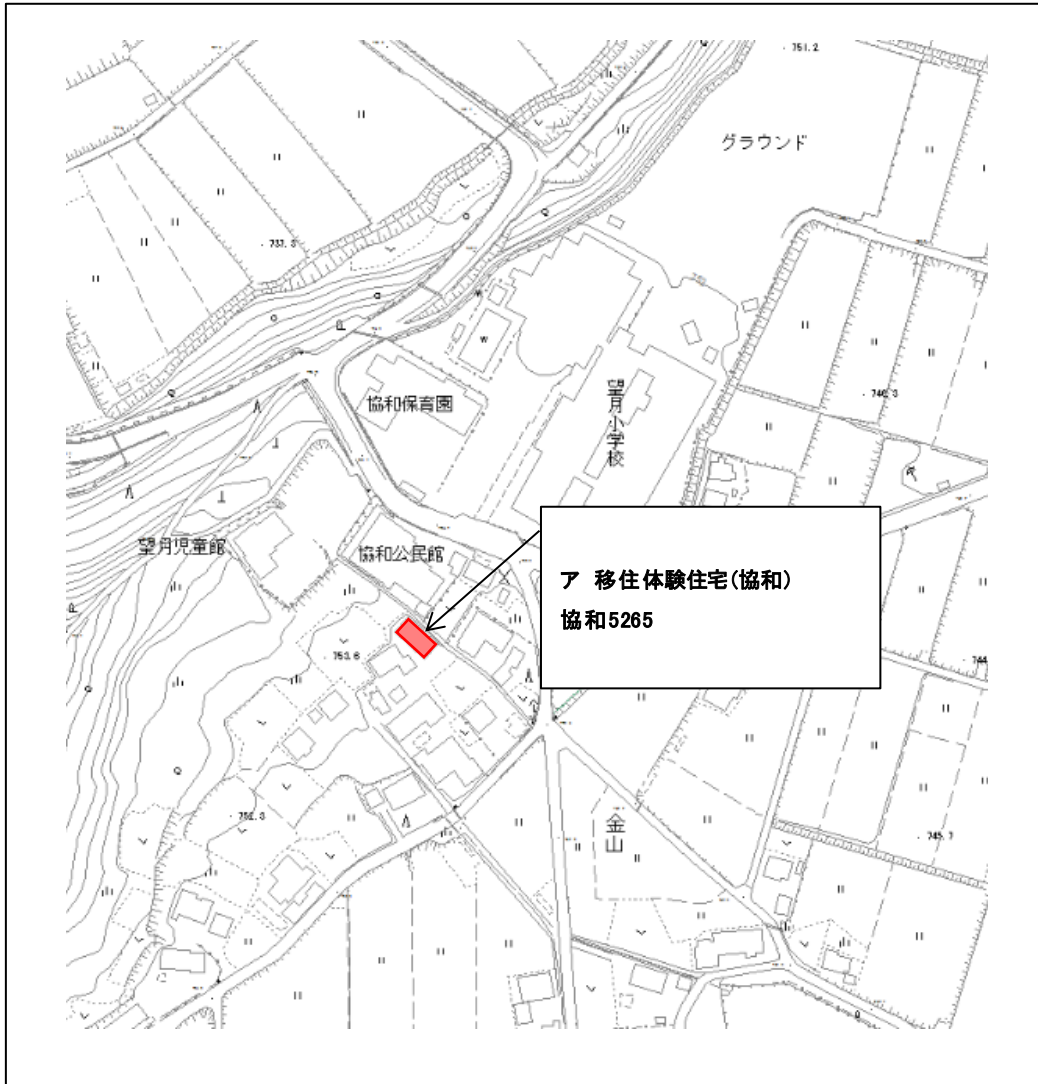
1 プラザ佐久



2 佐久クラインガルテン望月



3 移住体験住宅（協和）



4 移住体験住宅（布施）

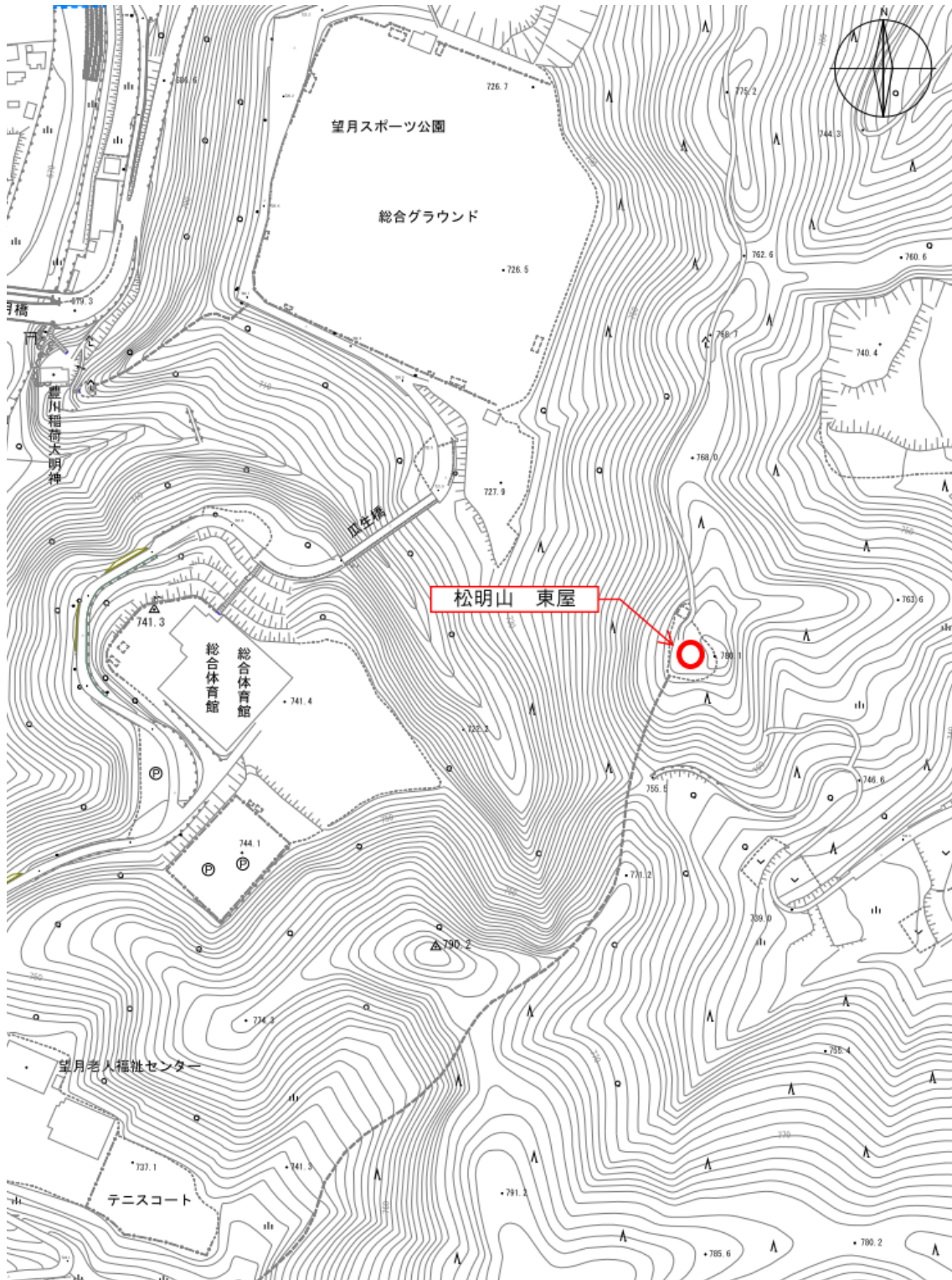


5 源泉公園東屋

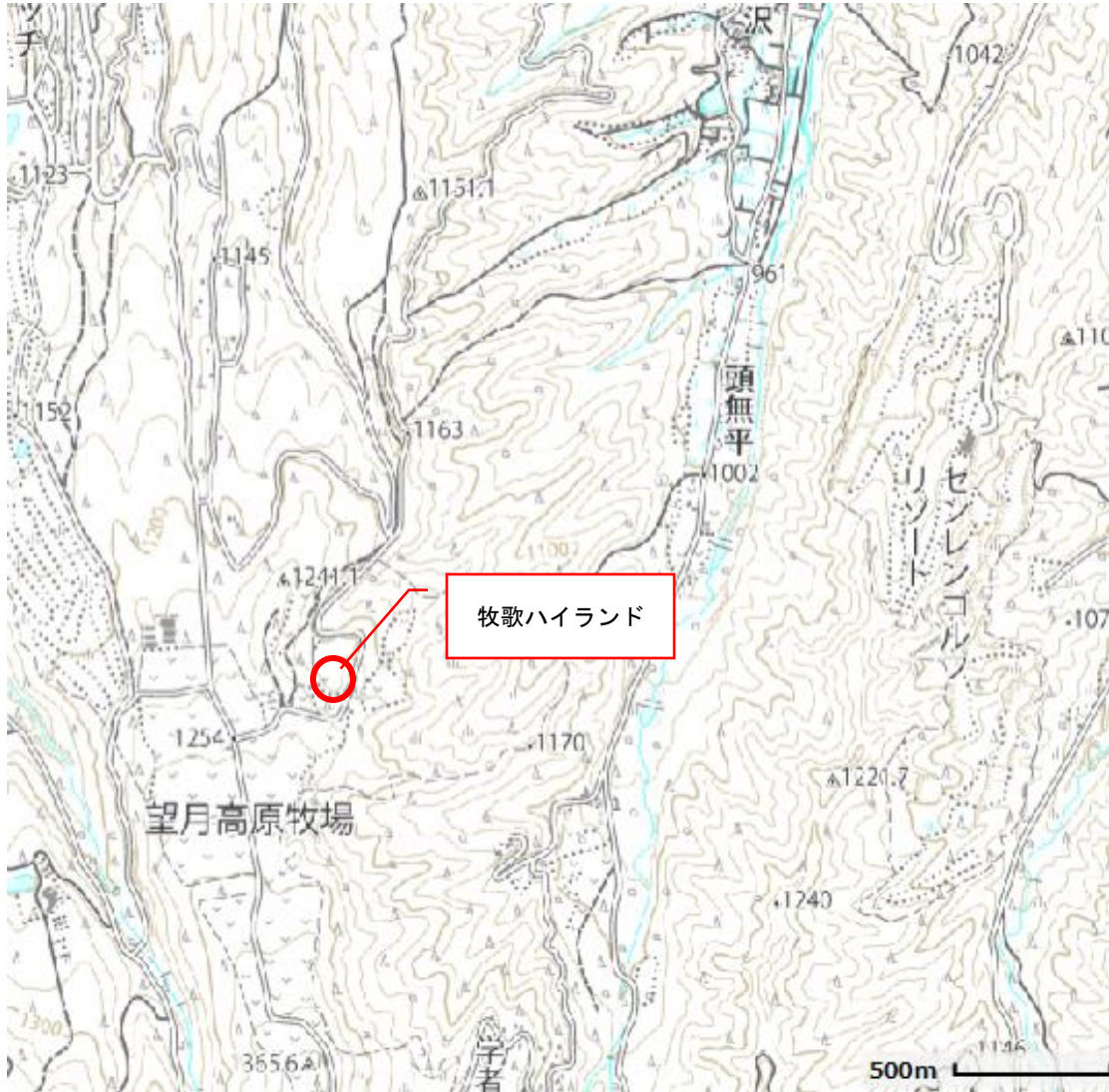
6 自然探勝路東屋



7 松明山 東屋

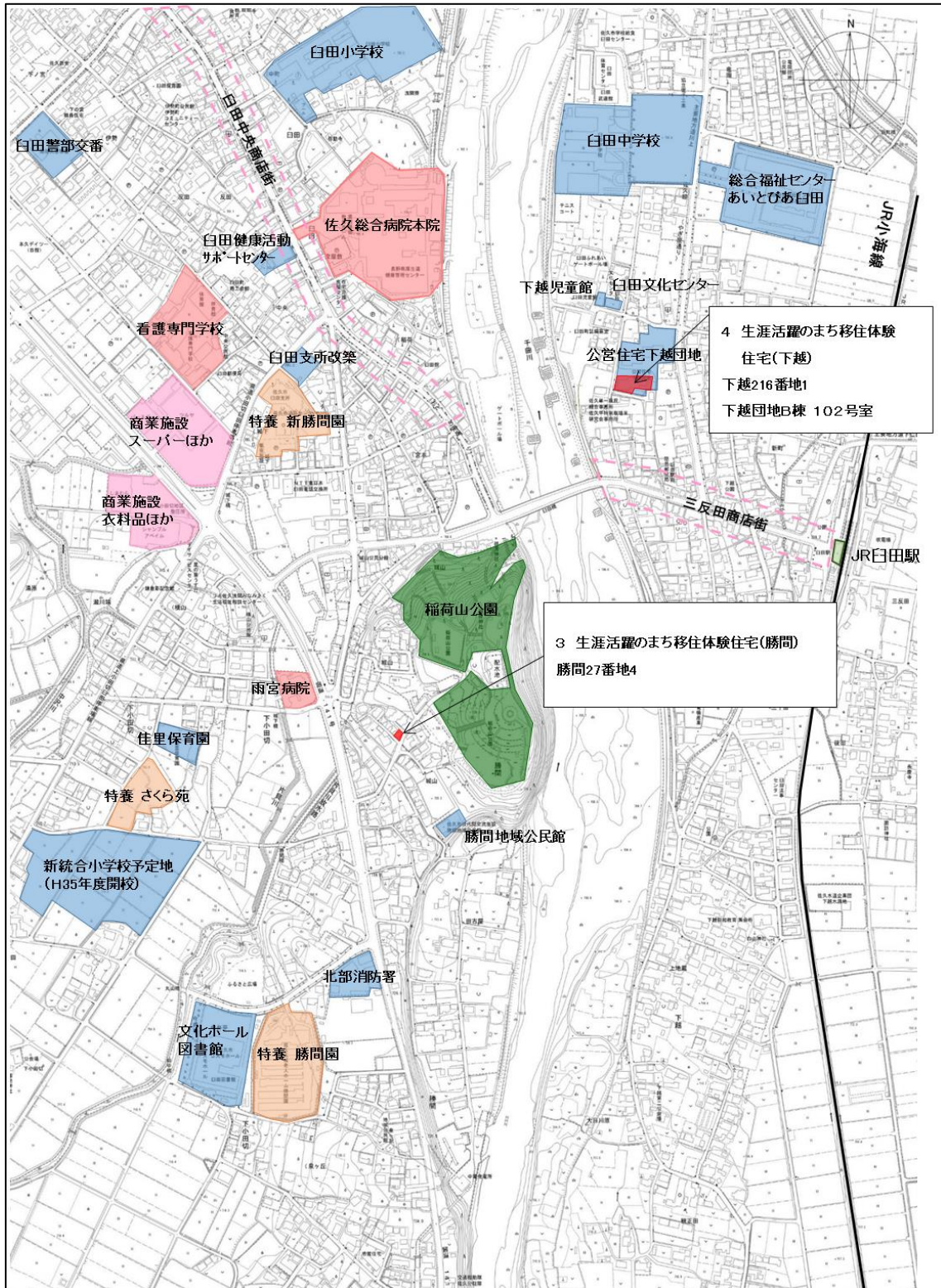


8 牧歌ハイランド



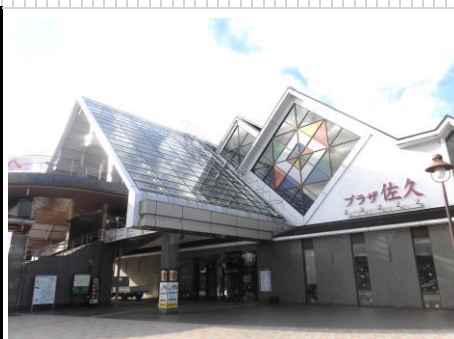
9 生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）

10 生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）



(3) 佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）

施設番号 801		プラザ佐久		(基準日) 2021年3月31日現在	
1 施設データ					
所管部署	経済部 観光課 観光施設係				
所在地	佐久市佐久平駅東1番地1	地区	浅間		
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設			
	中分類	レクリエーション施設・観光施設			
避難所・避難場所	—	配置形態	複合		
業務内容	利用許可、物品等の展示及び販売、観光案内及び観光宣伝、施設及び設備の維持管理				
設置目的	地域産業及び観光の振興を図るとともに、住民の福祉増進及び文化の向上に寄与するため				
設置条例	佐久市プラザ佐久条例				
2 建物データ					
建築年(経過年数)	平成 9 年 (24年)	大規模改修年度	—	構造形式	鉄骨造
延床面積	2,322.97 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 3階 地下 —
3 土地データ					
土地面積	1,008.96 m ²	土地の保有区分	市所有	用途地域	商業地域
施設運営状況					
1 管理運営状況					
運営形態	指定管理	指定管理期間	平成27年4月1日 ~ 令和2年3月31日		
備考	指定管理者 一般社団法人佐久市振興公社				
2 サービス提供状況					
開館時間及び運営体制	平日	8時~20時	土・日・祝日	8時~20時	
	備考	エレベーター及び施設内トイレのみ使用可能: 6時~8時、20時~24時			
休館日	定期休館日	—	年末年始等	—	
料金体系	6 その他のとおり				
3 コスト状況、利用状況					
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均
歳出(①) 単位:千円		99,399	58,629	44,305	67,444
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	1,584	11,297	1,045	4,642
	修繕費	770	11,297	1,045	4,371
	使用料・賃借料	0	0	0	0
	建物管理委託費	0	0	0	0
	その他	814	0	0	271
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	71,830	23,230	23,230	39,430
	再調達価格	23,230	23,230	23,230	23,230
工事請負費	48,600	0	0	16,200	
事業運営にかかるコスト		25,985	24,102	20,030	23,372
燃料費・光熱水費	燃料費・光熱水費	0	0	0	0
	人件費	0	0	0	0
	事業運営委託料	14,920	13,580	13,440	13,980
	その他	11,065	10,522	6,590	9,392
歳入(②) 単位:千円		1,868	1,941	1,941	1,917
特定財源		0	0	0	0
施設使用料、手数料収入等		1,868	1,941	1,941	1,917
収支(②-①) 単位:千円		△ 97,531	△ 56,688	△ 42,364	△ 65,527
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		42,789円	25,239円	19,072円	29,034円
利用者数(③)		83,346人	77,326人	30,748人	63,807人
利用者一人あたりの経費(①/③)		1,193円	758円	1,441円	1,131円
備考	指定管理料(15,000千円/年)・利用料金制				



施設番号		802		滞在型市民農園 佐久クラインガルテン望月				(基準日) 2021年3月31日現在						
1 施設データ														
所管部署	総務部 望月支所 経済建設環境係													
所在地	佐久市茂田井3393番地1				地区	望月								
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設												
	中分類	レクリエーション施設・観光施設												
避難所・避難場所	—	配置形態	単独											
業務内容	使用許可、施設及び設備の維持管理													
設置目的	農地及び地域資源の利活用により、都市住民との交流を促進し、農村地域の活性化を図るため													
設置条例	佐久市滞在型農園施設クラインガルテン条例													
2 建物データ														
建築年(経過年数)	平成	20	年	(13年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造		耐震診断	不要		
延床面積	932.32 m ²				棟数	21	棟	階数(最大)	地上	1階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ														
土地面積	24,532.00 m ²				土地の保有区分	市所有		用途地域	—					
施設運営状況														
1 管理運営状況														
運営形態	直営		指定管理期間		—									
備考														
2 サービス提供状況														
開館時間及び運営体制	平日	—					土・日・祝日	—						
	備考	—												
休館日	定期休館日	—					年末年始等	—						
料金体系	1棟当たり398,000円/年													
3 コスト状況、利用状況					平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均						
歳出(①) 単位:千円					18,801	18,570	18,245	18,538						
管理にかかるコスト					1,482	1,688	1,537	1,569						
修繕費					183	454	243	293						
使用料・賃借料					0	0	0	0						
建物管理委託費					1,299	1,234	1,294	1,276						
その他					0	0	0	0						
建物整備・大規模改修にかかるコスト					14,762	14,762	14,762	14,762						
再調達価格					14,762	14,762	14,762	14,762						
工事請負費					0	0	0	0						
事業運営にかかるコスト					2,557	2,120	1,946	2,208						
燃料費・光熱水費					208	203	124	178						
人件費					1,847	1,718	1,700	1,755						
事業運営委託料					0	0	0	0						
その他					502	199	122	274						
歳入(②) 単位:千円					7,519	7,144	7,978	7,547						
特定財源					0	0	0	0						
施設使用料、手数料収入等					7,519	7,144	7,978	7,547						
収支(②-①) 単位:千円					△ 11,282	△ 11,426	△ 10,267	△ 10,991						
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					20,166円	19,918円	19,569円	19,884円						
利用件数(③)					20件	20件	20件	20件						
利用者一件あたりの経費(①/③)					940,037円	928,487円	912,237円	926,920円						
備考														



1 施設データ									
所管部署	企画部 移住交流推進課 移住推進係								
所在地	佐久市協和金山5265番地			地区	望月				
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設							
	中分類	レクリエーション施設・観光施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	単独						
業務内容	移住体験住宅利用者の受入れと施設の維持管理								
設置目的	佐久市での田舎暮らしの生活、魅力を体感してもらうことで、移住・定住を促進するため								
設置条例	佐久市移住体験住宅要綱								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 1 年 (32年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造	耐震診断	不要	
延床面積	104.34 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	638.00 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況									
運営形態	直営	指定管理期間	—						
備考	現況、施設の維持管理のみしており、移住体験施設としてのサービスは提供していない。								
2 サービス提供状況									
開館時間 及び 運営体制	平日	—			土曜日	—			
	備考	—							
休館日	定期休館日	—			年末年始等	—			
料金体系	—								
3 コスト状況、利用状況				平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均		
歳出(①) 単位:千円				1,652	1,652	1,655	1,653		
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト			0	0	3	1		
	修繕費			0	0	0	0		
	使用料・賃借料			0	0	0	0		
	建物管理委託費			0	0	3	1		
	その他			0	0	0	0		
	建物整備・大規模改修にかかるコスト			1,652	1,652	1,652	1,652		
	再調達価格			1,652	1,652	1,652	1,652		
	工事請負費			0	0	0	0		
	事業運営にかかるコスト			0	0	0	0		
	燃料費・光熱水費			0	0	0	0		
人件費			0	0	0	0			
事業運営委託料			0	0	0	0			
その他			0	0	0	0			
歳入(②) 単位:千円				0	0	0	0		
特定財源			0	0	0	0			
施設使用料, 手数料収入等			0	0	0	0			
収支(②-①) 単位:千円				△ 1,652	△ 1,652	△ 1,655	△ 1,653		
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)				15,833円	15,833円	15,862円	15,843円		
利用者数(③)				0	0	0	0		
利用者一世帯あたりの経費(①/③)				—	—	—	—		
備考									

1 施設データ									
所管部署	企画部 移住交流推進課 移住推進係								
所在地	佐久市布施薬師平758番地1	地区	望月						
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設							
	中分類	レクリエーション施設・観光施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	単独						
業務内容	移住体験住宅利用者の受入れと施設の維持管理								
設置目的	佐久市での田舎暮らしの生活、魅力を体感してもらうことで、移住・定住を促進するため								
設置条例	佐久市移住体験住宅要綱								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	昭和 63 年 (33年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造	耐震診断	不要	
延床面積	104.34 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	587.00 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況						
運営形態	直営	指定管理期間	—			
備考						
2 サービス提供状況						
開館時間及び運営体制	利用対象者: 佐久広域市町村外に住民票があり、移住を検討中で佐久市空き家バンクに利用登録している方 利用日数: 4日から8日間(平日チェックイン・平日チェックアウト) 備考: 年末年始、ゴールデンウィーク、お盆期間中は利用不可 その他、詳細については佐久市移住体験住宅利用要綱等を参照					
休館日						
料金体系	無料					
3 コスト状況、利用状況						
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均	
歳出(①)	単位: 千円	1,907	1,860	2,349	2,039	
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	118	81	594	264	
	修繕費	0	0	439	146	
	使用料・賃借料	29	35	32	32	
	建物管理委託費	89	46	123	86	
	その他	0	0	0	0	
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	建物整備・大規模改修にかかるコスト	1,652	1,652	1,652	1,652
		再調達価格	1,652	1,652	1,652	1,652
		工事請負費	0	0	0	0
	事業運営にかかるコスト	事業運営にかかるコスト	137	127	103	122
		燃料費・光熱水費	137	127	103	122
人件費		0	0	0	0	
事業運営委託料		0	0	0	0	
その他		0	0	0	0	
歳入(②)	単位: 千円	0	0	0	0	
特定財源	特定財源	0	0	0	0	
	施設使用料、手数料収入等	0	0	0	0	
収支(②-①)	単位: 千円	△ 1,907	△ 1,860	△ 2,349	△ 2,039	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		18,277円	17,827円	22,513円	19,539円	
利用世帯数(③)		24世帯	8世帯	世帯	11世帯	
利用者一世帯あたりの経費(①/③)		79,460円	232,506円	-	103,989円	
備考						

施設番号		806		源泉公園東屋				(基準日) 2021年3月31日現在				
1 施設データ												
所管部署	経済部 観光課 観光施設係											
所在地	佐久市春日2236番地1			地区	望月							
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設										
	中分類	レクリエーション施設・観光施設										
避難所・避難場所	—	配置形態	単独									
業務内容	—											
設置目的	—											
設置条例	—											
2 建物データ												
建築年(経過年数)	平成	3	年	(30年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造	耐震診断	不要	
延床面積	13.00 m ²			棟数	1	棟	階数(最大)	地上 1階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ												
土地面積	13(71.31m ² の一部)		m ²	土地の保有区分	私有地		用途地域	—				
施設運営状況												
1 管理運営状況												
運営形態	直営		指定管理期間	—								
備考	—											
2 サービス提供状況												
開館時間及び運営体制	平日	—					土・日祝日	—				
	備考	—										
休館日	定期休館日	—					年末年始等	—				
料金体系	—											
3 コスト状況、利用状況				平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均					
歳出(①) 単位:千円				195	195	195	195					
管理にかかるコスト				0	0	0	0					
修繕費				0	0	0	0					
使用料・賃借料				0	0	0	0					
建物管理委託費				0	0	0	0					
その他				0	0	0	0					
建物整備・大規模改修にかかるコスト				195	195	195	195					
再調達価格				195	195	195	195					
工事請負費				0	0	0	0					
事業運営にかかるコスト				0	0	0	0					
燃料費・光熱水費				0	0	0	0					
人件費				0	0	0	0					
事業運営委託料				0	0	0	0					
その他				0	0	0	0					
歳入(②) 単位:千円				0	0	0	0					
特定財源				0	0	0	0					
施設使用料, 手数料収入等				0	0	0	0					
収支(②-①) 単位:千円				△ 195	△ 195	△ 195	△ 195					
延床面積1m ² あたりの経費(①/延床面積)				15,000円	15,000円	15,000円	15,000円					
利用者数(③)							#VALUE!					
利用者一人あたりの経費(①/③)				#VALUE!	#VALUE!	#DIV/0!	#VALUE!					
備考	—											

施設番号		807		自然探勝路東屋		(基準日) 2021年3月31日現在						
1 施設データ												
所管部署	経済部 観光課 観光施設係											
所在地	佐久市春日湯沢久保5909番地7			地区	望月							
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設										
	中分類	レクリエーション施設・観光施設										
避難所・避難場所	—	配置形態	単独									
業務内容	—											
設置目的	—											
設置条例	なし											
2 建物データ												
建築年(経過年数)	平成	5	年	(28年)	大規模改修年度	—	構造形式	木造	耐震診断	不要		
延床面積	10.00		m ²	棟数	1	棟	階数(最大)	地上 1階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ												
土地面積	10(146,064m ² の一部)		m ²	土地の保有区分	財産区所有	用途地域	—					
施設運営状況												
1 管理運営状況												
運営形態	直営			—			—					
備考	—											
2 サービス提供状況												
開館時間及び運営体制	平日	—					土・日祝日	—				
	備考	—										
休館日	定期休館日					年末年始等		—				
料金体系	—											
3 コスト状況、利用状況					平成29年度	平成30年度	令和元年度	過去3年度平均				
歳出(①) 単位:千円					150	150	150	150				
管理にかかるコスト					0	0	0	0				
修繕費					0	0	0	0				
使用料・賃借料					0	0	0	0				
建物管理委託費					0	0	0	0				
その他					0	0	0	0				
建物整備・大規模改修にかかるコスト					150	150	150	150				
再調達価格					150	150	150	150				
工事請負費					0	0	0	0				
事業運営にかかるコスト					0	0	0	0				
燃料費・光熱水費					0	0	0	0				
人件費					0	0	0	0				
事業運営委託料					0	0	0	0				
その他					0	0	0	0				
歳入(②) 単位:千円					0	0	0	0				
特定財源					0	0	0	0				
施設使用料, 手数料収入等					0	0	0	0				
収支(②-①) 単位:千円					△ 150	△ 150	△ 150	△ 150				
延床面積1m ² あたりの経費(①/延床面積)					15,000円	15,000円	15,000円	15,000円				
利用者数(③)					記録なし							
利用者一人あたりの経費(①/③)					記録なし							
備考	—											

施設番号		808		松明山 東屋				(基準日) 2021年3月31日現在							
1 施設データ															
所管部署	総務部 望月支所 経済建設環境係														
所在地	佐久市望月1634番地				地区	望月									
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設													
	中分類	レクリエーション施設・観光施設													
避難所・避難場所	—	配置形態	単独												
業務内容	見晴らし場兼休憩所														
設置目的	観光その他来訪者のために設置														
設置条例	—														
2 建物データ															
建築年(経過年数)	平成	3	年	(30年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造		耐震診断	不要			
延床面積	13.00 m ²			棟数	1 棟		階数(最大)	地上	1階		地下	—		耐震補強	不要
3 土地データ															
土地面積	800.00 m ²			土地の保有区分	市所有		用途地域	—							
施設運営状況															
1 管理運営状況															
運営形態	—		指定管理期間	—											
備考	—														
2 サービス提供状況															
開館時間 及び 運営体制	平日	—					土・日 ・祝日	—							
	備考	—													
休館日	定期休館日	—					年末年始等	—							
料金体系	—														
3 コスト状況、利用状況															
				平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均								
歳出(①) 単位:千円				206	206	206	206								
管理にかかるコスト				0	0	0	0								
修繕費				0	0	0	0								
使用料・賃借料				0	0	0	0								
建物管理委託費				0	0	0	0								
その他				0	0	0	0								
建物整備・大規模改修にかかるコスト				206	206	206	206								
再調達価格				206	206	206	206								
工事請負費				0	0	0	0								
事業運営にかかるコスト				0	0	0	0								
燃料費・光熱水費				0	0	0	0								
人件費				0	0	0	0								
事業運営委託料				0	0	0	0								
その他				0	0	0	0								
歳入(②) 単位:千円				0	0	0	0								
特定財源				0	0	0	0								
施設使用料, 手数料収入等				0	0	0	0								
収支(②-①) 単位:千円				△ 206	△ 206	△ 206	△ 206								
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)				15,833円	15,833円	15,833円	15,833円								
利用者数(③)							人								
利用者一人あたりの経費(①/③)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!								
備考															



施設番号		809		牧歌ハイランド				(基準日) 2021年3月31日現在					
1 施設データ													
所管部署	総務部 望月支所 経済建設環境係												
所在地	佐久市春日5908番地684				地区	望月							
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設											
	中分類	レクリエーション施設・観光施設											
避難所・避難場所	—	配置形態	単独										
業務内容	休憩所												
設置目的	観光その他来訪者のために設置												
設置条例	—												
2 建物データ													
建築年(経過年数)	平成	4	年	(29年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造	耐震診断	不要		
延床面積	79.12 m ²			棟数	2	棟	階数(最大)	地上	1階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ													
土地面積	—			m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—				
施設運営状況													
1 管理運営状況													
運営形態	—		指定管理期間	—									
備考	—												
2 サービス提供状況													
開館時間 及び 運営体制	平日	—					土曜日	—					
	備考	—											
休館日	定期休館日	—					年末年始等	—					
料金体系	—												
3 コスト状況、利用状況													
					平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均					
歳出(①) 単位:千円					1,253	1,253	1,253	1,253					
管理にかかるコスト					0	0	0	0					
修繕費					0	0	0	0					
使用料・賃借料					0	0	0	0					
建物管理委託費					0	0	0	0					
その他					0	0	0	0					
建物整備・大規模改修にかかるコスト					1,253	1,253	1,253	1,253					
再調達価格					1,253	1,253	1,253	1,253					
工事請負費					0	0	0	0					
事業運営にかかるコスト					0	0	0	0					
燃料費・光熱水費					0	0	0	0					
人件費					0	0	0	0					
事業運営委託料					0	0	0	0					
その他					0	0	0	0					
歳入(②) 単位:千円					0	0	0	0					
特定財源					0	0	0	0					
施設使用料,手数料収入等					0	0	0	0					
収支(②-①) 単位:千円					△ 1,253	△ 1,253	△ 1,253	△ 1,253					
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					15,833円	15,833円	15,833円	15,833円					
利用者数(③)								人					
利用者一人あたりの経費(①/③)					#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!					
備考													



1 施設データ									
所管部署	企画部 移住交流推進課 移住推進係								
所在地	佐久市勝間27番地4	地区	臼田						
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設							
	中分類	レクリエーション施設・観光施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	単独						
業務内容	移住体験住宅利用者の受入れと施設の維持管理								
設置目的	佐久市での田舎暮らしの生活、魅力を体感してもらうことで、移住・定住を促進するため								
設置条例	佐久市生涯活躍のまち移住体験住宅利用要領								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 30 年 (3年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造	耐震診断	不要	
延床面積	41.20 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	246.44 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況					
運営形態	直営	指定管理期間	—		
備考	平成30年3月19日より供用開始。				
2 サービス提供状況					
開館時間 及び 運営体制	利用対象者: 佐久広域市町村外に住民票があり、移住を検討中で佐久市空き家バンクに利用登録している方 利用日数: 4日から8日間(平日チェックイン・平日チェックアウト) 備考: 年末年始、ゴールデンウィーク、お盆期間中は利用不可 その他、詳細については佐久市生涯活躍のまち移住体験住宅利用要領等を参照				
休館日					
料金体系	無料				
3 コスト状況、利用状況					
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均
歳出(①)	単位: 千円	755	1,110	770	879
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	18	373	54	148
	修繕費	0	341	0	114
	使用料・賃借料	13	19	16	16
	建物管理委託費	5	13	38	19
	その他	0	0	0	0
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	652	652	652	652
	再調達価格	652	652	652	652
	工事請負費	0	0	0	0
	事業運営にかかるコスト	85	85	64	78
	燃料費・光熱水費	85	85	64	78
人件費	0	0	0	0	
事業運営委託料	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	
歳入(②)	単位: 千円	0	0	0	0
特定財源		0	0	0	0
施設使用料、手数料収入等		0	0	0	0
収支(②-①)	単位: 千円	△ 755	△ 1,110	△ 770	△ 879
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		18,333円	26,950円	18,697円	21,327円
利用件数(③)		6件	15件	件	7件
利用者一件あたりの経費(①/③)		125,889円	74,022円	—	66,637円
備考					

1 施設データ									
所管部署	企画部 移住交流推進課 移住推進係								
所在地	佐久市下越216番地1 B棟102号室	地区	臼田						
施設類型	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設							
	中分類	レクリエーション施設・観光施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	併設						
業務内容	移住体験住宅利用者の受入れと施設の維持管理								
設置目的	佐久市での田舎暮らしの生活、魅力を体感してもらうことで、移住・定住を促進するため								
設置条例	佐久市生涯活躍のまち移住体験住宅利用要領								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 8 年 (25年)	大規模改修年度	—		構造形式	RC造	耐震診断	不要	
延床面積	71.68 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	5,799.00 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	第1種中高層住居専用地域			



施設運営状況

1 管理運営状況						
運営形態	直営	指定管理期間	—			
備考						
2 サービス提供状況						
開館時間及び運営体制	利用対象者: 佐久広域市町村外に住民票があり、移住を検討中で佐久市空き家バンクに利用登録している方 利用日数: 4日から8日間(平日チェックイン・平日チェックアウト) 備考: 年末年始、ゴールデンウィーク、お盆期間中は利用不可 その他、詳細については佐久市移住体験住宅利用要領等を参照					
休館日						
料金体系	無料					
3 コスト状況、利用状況						
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均	
歳出(①)	単位: 千円	632	632	995	753	
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	38	33	410	160	
	修繕費	0	0	380	127	
	使用料・賃借料	15	17	16	16	
	建物管理委託費	23	16	14	18	
	その他	0	0	0	0	
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	再調達価格	545	545	545	545
		工事請負費	0	0	0	0
		事業運営にかかるコスト	49	54	40	48
	事業運営にかかるコスト	燃料費・光熱水費	49	54	40	48
		人件費	0	0	0	0
事業運営委託料		0	0	0	0	
その他		0	0	0	0	
歳入(②)		単位: 千円	0	0	0	0
特定財源		0	0	0	0	
施設使用料、手数料収入等		0	0	0	0	
収支(②-①)	単位: 千円	△ 632	△ 632	△ 995	△ 753	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		8,814円	8,814円	13,878円	10,502円	
利用世帯数(③)		世帯	4世帯	世帯	1世帯	
利用者一世帯あたりの経費(①/③)		-	157,942円	-	52,647円	
備考	平成30年4月1日から供用開始					

4 計画期間

本計画の計画期間は、「第二次佐久市総合計画」や「総合管理計画」の策定内容を反映させるため、計画期間も両計画の改訂時期と整合を図り、令和4年度から令和8年度までの5年間を計画期間とします。

ただし、公共施設の適正化を実現していくためには、将来にわたる見通し、課題を客観的に把握・分析することが必要なことから、「総合管理計画」の最終年度である令和38年度までを視野に入れて検討を行います。

なお、計画策定後の社会経済情勢の変化、法令等の改正、ニーズや利用状況の推移、施設整備の進捗等に応じ、計画内容は適宜見直しを行うこととします。

第2章 現状評価

1 基本情報の把握

本計画の対象となる施設の基本情報については、21ページに掲げる「基本情報一覧」のとおりです。

対象となるすべての建築物が建築後20年以上を経過しており、全体的に老朽化が進み、機械設備の機能低下なども課題となっています。

プラザ佐久については、地域産業及び観光の振興を図るとともに、住民の福祉増進及び文化の向上に寄与するため平成9年に整備された施設です。

佐久クラインガルテン望月については、農地及び地域資源の利活用により、都市の住民との交流を促進し、農村地域の活性化を図るために平成20年に建設されました。20棟ある宿泊棟は現在満室の状態、利用率は高いものの将来的には改修等が必要になり、その際の施設ニーズは非常に多岐に渡ることから、改修費用が予定より多額になると想定されるため、中期（令和12年度）を目途に民間活用を図ることが必要と思われる。

移住体験住宅については、「佐久市移住体験住宅要綱」（布施）及び「佐久市生涯活躍のまち移住体験住宅利用要領」（勝間、下越）に基づき、市内に3カ所4戸供与されています。当該施設について、施設の位置する環境から前者を「里山」タイプ、後者を「まちなか」タイプとして、移住希望者の好みやニーズに応じた使い分けを行っています。

なお、協和については、元々教員住宅であったものを、移住体験住宅として供与される予定でしたが、現時点では移住体験住宅としての供与は開始されていません。

松明山東屋は、観光及びその他来訪者のために設置されました。建築後31年が経過していることから、部分的な劣化が見られるため、今後、廃止も含め施設のあり方について検討します。

牧歌ハイランドは、観光及びその他来訪者のために設置されました。建築後30年が経過していることから、部分的な劣化が見られるため、今後、廃止も含め施設のあり方について検討します。

源泉公園東屋は、もちづき荘等の温泉に使用されている春日温泉源泉に平成3年に整備された東屋です。

自然探勝路東屋は、ハイキング等の休憩スペースとして平成5年に整備された東屋です。

表1 基本情報一覧（建築物）

No.	種別	施設名	場所	構造	面積 (㎡)	設置年	規模等	複合施設の該当の有無	有の場合の施設名	施設所管課	備考
1	レクリエーション・観光施設	プラザ佐久	佐久平駅東1番地1	鉄骨	2,322.97	1997年	物産展示所 122.50㎡	×	—	観光課	
2	レクリエーション・観光施設	佐久クラインガルテン望月	茂田井3393番地1	木造	932.32	2008年	簡易宿泊施設 20棟	×	—	望月支所	
3	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅（協和）	協和5265番地	木造	104.34	1989年	1棟2戸	×		移住交流推進課	元教員住宅。移住体験住宅としての供与はしていない。
4	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅（布施）	布施758番地1	木造	104.34	1988年	1棟2戸	×		移住交流推進課	
5	レクリエーション・観光施設	源泉公園（湯沢湖）東屋	春日湯沢久保2236番地1	木造	13.00	1991年	休憩所 13.00㎡	×	—	観光課	
6	レクリエーション・観光施設	自然探勝路 東屋	春日湯沢久保5909番地7	木造	10.00	1993年	休憩所 10.00㎡	×	—	観光課	
7	レクリエーション・観光施設	松明山 東屋	望月1634番地	木造	13.00	1991年	休憩所 1棟	×	—	望月支所	
8	レクリエーション・観光施設	牧歌ハイランド	春日5908番地684	木造	79.12	1992年	休憩所 2棟	×	—	望月支所	
9	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）	勝間27番地4	木造	41.20	2018年	1棟1戸	×		移住交流推進課	
10	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）	下越216番地	RC造	71.68	1996年	サ高住…16戸。1181.564㎡ 体験住宅…1戸。71.68㎡ 特公賃…7戸。589.092㎡	○	下越団地B棟	移住交流推進課	特定公共賃貸住宅部分の所管課は建築住宅課

2 現状評価

(1) 施設の現状情報の収集・整理

施設の現状を明らかにするために、「健全性・機能性」「経済性」「耐震性」の分析に資する基礎情報を収集・整理しました。

ア 健全性・機能性に関する基礎情報

「健全性・機能性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について劣化状況、対策の実施状況等の整理を行いました。

収集した基礎情報については、26 ページに掲げる「健全性・機能性評価結果一覧」のとおりです。

健全性・機能性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
健全性（経過年数）	竣工からの経過年数
健全性（躯体の健全性）	躯体の健全性（剥離・ひび割れ）
健全性（外被性能）	屋根の劣化状況 外壁材の劣化状況（剥離・落下の危険性の有無）
健全性（内部仕上げ）	内装の劣化状況（天井・壁・床・建具等） 特定天井対策への状況
機能性（室内設備）	電気設備の劣化状況 機械設備の劣化状況
機能性（その他）	バリアフリーの対策状況 省エネ対策の状況（太陽光、LED等） 災害対策設備の状況（避難設備・防災設備・シャワー等） AED等の設置状況

イ 経済性に関する基礎情報

「経済性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について利用動向、収入・コストの状況等の整理を行いました。

収集した基礎情報については、27 ページに掲げる「経済性評価結果一覧」のとおりです。

経済性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
経済性（改修更新時期）	今後の大規模改修・更新（建替え）予定
経済性（収入）	収入の状況
経済性（利用者数）	利用者数の状況
経済性（稼働率）	稼働率
経済性（維持管理費）	維持管理費に占める使用料等の割合 1㎡あたり維持管理コスト 利用者1人あたり税負担額

ウ 耐震性に関する基礎情報

「耐震性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、28 ページに掲げる「耐震性評価結果一覧」のとおりです。

耐震性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
建築年	建築年
耐震基準	設置年度による判定（1981年以降は新基準） 旧基準の場合、耐震診断の実施の有無 旧基準の場合、耐震改修の実施の有無

(2) 施設の方向性に関する検討【1次評価】

収集した情報をもとに、施設毎の「健全性・機能性」及び「経済性」の各項目について、一定の評価基準に基づき、「良」「劣」のいずれかで評価しました。

評価基準及び評価結果については、26ページから28ページまでに掲げる各種評価結果一覧のとおりです。

この評価結果を踏まえ、25ページのフローチャート【1次評価】に基づき、施設の方向性を「維持」「改善」「見直し」のいずれかで判定しました。

ア 1次評価

プラザ佐久は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。ただし、当該施設については、築24年が経過しており、空調機器、エレベーター等の設備機器が劣化してきており、特に空調設備については既に生産を終了したフロンガスを利用した設備を用いているため、今後、交換修繕を行う必要があります。

佐久クラインガルテン望月は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。当該施設は、築13年と新しい施設であることから、健全性・機能性が全体的に良好であることに加え、経済性も良好な施設であるため、将来に渡って施設を適切に保全するとともに、維持管理の効率化を図る必要があります。

移住体験住宅（協和）は、健全性・機能性の評価が「劣」、経済性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「見直し」とします。当該施設は、築30年以上が経過しており、老朽化が進んでいることや、現状では移住体験住宅として実際に供与されているわけではなく、移住体験住宅全体としての稼働状況を踏まえ、2次評価を含めた総合的な判断の下、施設の方向性を検討する必要があります。

移住体験住宅（布施）は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。ただし、当該施設については、利用世帯数の低下が課題となっており、利用世帯数を上昇させる取り組みを検討する必要があります。

源泉公園東屋は、健全性・機能性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。

自然探勝路東屋は、健全性・機能性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「見直し」とします。当該施設は劣化が著しく、利用者も見込めないこ

とから、2次評価を含めた総合的な判断の下、施設のあり方を慎重に検討することとします。

松明山東屋は、健全性・機能性の評価が「良」であったが、施設の方向性は「改善」とします。なお、当該施設については、部分的な劣化が進行しているため、2次評価を含めた総合的な判断の下、施設のあり方を慎重に検討することとします。

牧歌ハイランドは、健全性・機能性の評価が「良」であったが、施設の方向性は「改善」とします。なお、当該施設については、部分的な劣化が進行しているため、2次評価を含めた総合的な判断の下、施設のあり方を慎重に検討することとします。

生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。当該施設については、築年数も浅く、設備も新しく、利用者数は増加傾向にあるため、現状の運用を継続します。

生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。ただし、当該施設については、生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）と比べて稼働状況が低くなっています。そのため、今後はより生涯活躍のまち事業に特化した運営方法も検討していく必要があります。

フローチャート【1次評価】

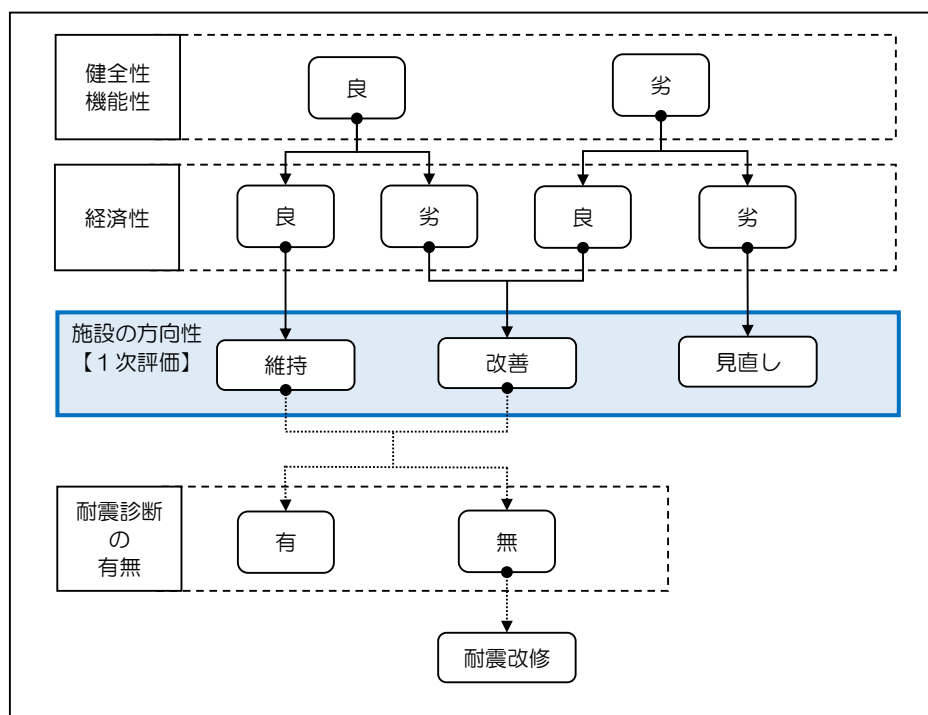


表2 健全性・機能性評価結果一覧

項目	細目	対象施設名																		評価基準				備考				
		プラザ佐久		佐久クラインガル テン望月		移住体験住宅 (協和)		移住体験住宅 (布施)		(湯沢湖) 東屋 源泉公園		自然探勝路東屋		松明山 東屋		牧歌ハイランド		生涯活躍のまち移 住体験住宅 (勝間)		生涯活躍のまち移 住体験住宅 (下越)		A 5点 良好	B 3点		C 1点	D 0点 劣化		
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数							
健全性	経過年数	・竣工からの経過年数		B	3	A	5	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	A	5	B	3	築20年未満	築20年以上 40年未満	築40年以上 60年未満	築60年以上			
	躯体の健全性	・躯体の健全性 (剥離・ひび割れ)		B	3	A	5	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	A	5	B	3	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化			
		外被性能	・屋根の劣化状況		B	3	A	5	C	1	B	3	B	3	C	1	B	3	C	1	A	5	B	3	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化
	・外壁材の劣化状況 (剥離・落下の危険性の有無)		B	3	A	5	C	1	B	3	B	3			B	3			A	5	B	3	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化		
	内部仕上げ	・内装の劣化状況 (天井・壁・床・建具等)		B	3	A	5	C	1	B	3	B	3			B	3	B	3	A	5	B	3	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
・特定天井対策への状況						/	/	/	/									/	/	/	/	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化			
機能性	室内設備 (電気・機械)	・電気設備の劣化状況		B	3	A	5	B	3	B	3							A	5	B	3	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化			
		・機械設備の劣化状況		B	3	A	5	B	3	B	3									A	5	B	3	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
	その他	・バリアフリーの対策状況		A	5	B	3	C	1	C	1								B	3	B	3	全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	EV、スロープ、 手摺、多目的WC	
		・省エネ対策の状況(太陽光、LED等)		C	1	D	0	D	0	D	0									B	3	D	0	全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	
		・災害対策設備の状況(避難設備・ 防災設備・シャワー等)		C	1																			全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	
・AED等の設置状況		A	5																			設置されている	隣接棟に設置		設置されていない			
合計	評価点		33		38		16		22		15		7		15		10		41		24							
	満点		55		45		45		45		25		15		25		20		45		45							
	最終評価(良・劣)		良		良		劣		良		良		劣		良		良		良		良							

表3 経済性評価結果一覧

細目	対象施設名												評価基準															
	プラザ佐久		佐久クラインガルテ		移住体験住宅(協和)		移住体験住宅(布施)		生涯活躍のまち移住体験住宅(勝間)		生涯活躍のまち移住体験住宅(下越)		A	B	C	D												
	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価基準															
改修・更新時期	・今後の大規模改修・更新(建替え)予定												B	3	A	5	C	1	A	5	A	5	A	5	10年以上、大規模改修・更新(建替え)が必要ない。	10年以内に、大規模改修が必要。(築30年に達する)	築30年以上で、これまでに大規模改修が未実施のもの。	築50年以上のもの。(=更新(建替え)が必要なもの。)
収入	・収入の状況												B	3	B	3	D	0	B	3	B	3	C	1	年々増加傾向にあり、今後も増加の見込みである。	年によりばらつきはあるが、増加傾向又は横ばいで推移している。(増加率20%未満)	年によりばらつきはあるが、減少傾向で推移している。(減少率20%未満)	年々減少傾向にあり、今後も減少の見込みである。または年間収入が500千円未満。
利用者数	・利用者数の状況												B	3	A	5	D	0	B	3	A	5	C	1	年々増加傾向にあり、今後も増加の見込みである。	年によりばらつきはあるが、増加傾向又は横ばいで推移している。(増加率20%未満)	年によりばらつきはあるが、減少傾向で推移している。(減少率20%未満)	年々減少傾向にあり、今後も減少の見込みである。または年間利用者が500人未満。
稼働率	・稼働率(=利用件数/利用可能コマ数×100)【%】												A	5	A	5			D	0	D	0	D	0	80%以上	60%以上80%未満	40%以上60%未満	0%以上40%未満
	・1㎡あたり利用者数(=年間利用者数/延床面積)【人】												A	5	D	0			D	0	D	0	D	0	平均値の+30%以上	平均値の+30%以上+10%未満	平均値の±10%	平均値の-10%超
													465.5%	32.0%			0.6%	1.5%	0.4%									
維持管理費	・維持管理費に占める使用料等の割合(=使用料等/維持管理費×100)【%】												A	5	B	3	D	0	D	0	D	0	D	0	維持管理費に占める収入の割合が50%以上	維持管理費に占める収入の割合が30%以上50%未満	維持管理費に占める収入の割合が0%超30%未満	維持管理費に占める収入の割合が0%
	・1㎡あたり維持管理コスト(=維持管理費/延床面積)【%】												D	0	A	5	A	5	A	5	A	5	A	5	平均値の-30%未満	平均値の-30%以上-10%未満	平均値の±10%	平均値の+10%超
													163,794円	19,802円	15,843円	19,539円	21,327円	10,502円										
	・利用者1人あたり税負担額(=[維持管理費-使用料等]/利用者数)【円】												A	5	D	0	-		D	0	D	0	D	0	平均値の-30%未満	平均値の-30%以上-10%未満	平均値の±10%	平均値の+10%超
													39円	3,261円	0円	2,791円	3,047円	3,501円										
合計	評価点												29	26	6	16	18	12										
	満点												40	40	25	40	40	40										
	最終評価(良・劣)												良	良	劣	良	良	良										

表 4 耐震性評価結果一覧

項目	対象施設名									
	プラザ佐久	佐久クラインガルテン望月	移住体験住宅（協和）	移住体験住宅（布施）	源泉公園（湯沢湖）東屋	自然探勝路東屋	松明山 東屋	牧歌ハイランド	生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）	生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）
①建築年	1997年	2008年	1989年	1988年	1991年	1993年	1991年	1992年	2018年	1996年
②耐震基準（設置年度による判定） 【※1981年以降は新基準】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
旧基準の場合、耐震診断の実施の有無										
旧基準の場合、耐震改修の実施の有無										

第3章 政策優先度評価

1 各種計画における位置付け

(1) 総合管理計画

総合管理計画における「4 公共施設最適化推進方針 (4) 施設分類別の今後のあり方」から、対象施設に係る課題、今後の施設のあり方に関する記述を下記のとおり引用します。

【課題】

- 建築後 30 年以上経過している施設が多いことから、計画的な修繕や更新の必要があります。
- 他の施設と比べ、稼働率は比較的高い状況です。一方で、稼働率のばらつきや、同じ地区内に同種の施設があることから、スポーツ施設の役割や位置付けなど、今後の施設のあり方を検討していく必要があります。
- コスト面では、老朽化に伴い、今後、維持管理費用の増大が予想されることから、効率的で、計画的な維持管理とともに、提供サービスの見直しも図る必要があります。

【今後の施設のあり方】

- 稼働率の低いスポーツ施設のあり方を見直し、大規模修繕や建替えを検討する際は、統廃合を検討するとともに、効率的な運用などについても検討し、さらなるサービスの向上とスポーツの推進を図ります。
- 継続的に維持する施設については予防保全的な修繕により施設の長寿命化を図りながら、更新費用の平準化を行います。
- 建物管理も含めた積極的な民間活用により、維持管理費の抑制を図るとともに、今後も引き続きサービスの質の向上や、受益者負担の原則に基づく、適正な使用料などの見直しなど収入の増加を検討します。

(2) 佐久市観光振興ビジョン

佐久市観光推進ビジョンにおける「第3章 都市機能誘導区域 4 誘導施設の設定」から、誘導施設の設定方針、誘導施設の設定に関する記述を下記のとおり引用します。

(2)広域観光の推進

長野新幹線や中部横断自動車道の延伸による高速交通網整備の進展を見据え、観光旅行者の周遊の広域化や日帰り観光旅行者の増加に対し、県内の市町村や地域間の連携はもとより、近隣県などとも連携した取り組みを推進します。

また、多様化する観光旅行者のニーズに対応するためには、周辺地域とも連携し、各観光地の魅力を高めていく取り組みが必要となってきます。このため、広域観光ルートの構築のほか、周辺地域が一体となった広域観光の推進を図ります。

3. 妙義荒船佐久高原、八ヶ岳中信高原国定公園広域観光の推進

本市は、年間を通じ県内外から多くの登山客やトレッキング愛好者が訪れています。

関係機関、観光事業者と連携協力し、国定公園内の案内板整備や美化活動、安全登山の呼びかけ等を行うほか、八ヶ岳山麓スーパートレイル*などの各種イベントに協力します。



内山牧場レンゲツツジ園から荒船山を望む

(3)まちなかの整備

市内各地域にある、まちなかの観光拠点の整備・充実を進めます。

15. まちなかの観光拠点整備

まちなかに観光旅行者が訪れ、にぎわいが生まれる観光拠点づくりを進め、近隣商店街に周遊するような環境整備に努めます。

具体例

◇「プラザ佐久」の充実と駅前広場一帯のにぎわいのある拠点づくり

本市の観光拠点として、JR佐久駅に併設されている「プラザ佐久」の機能を充実させるほか、佐久駅前広場一帯を活用したにぎわいの創出を図ります。

◇観光拠点周辺の周遊環境整備

観光拠点周辺のマップ等を作成し、観光旅行者が周遊しやすい環境を整えます。

(3) 佐久市立地適正化計画

佐久市立地適正化計画における「第3章 都市機能誘導区域 4 誘導施設の設定」から、誘導施設の設定方針、誘導施設の設定に関する記述を下記のとおり引用します。

(5) 誘導施設の設定方針

以上の検討を踏まえ、本市の都市機能誘導区域内における誘導施設の設定方針については、拠点の位置づけや期待される役割を念頭に、生活圏人口の規模に応じて立地することが望ましい施設と、現在の都市機能の立地状況の双方を照らし合わせ、以下のとおりとします。

①高次の機能を誘導すべき「広域交流拠点」

都市機能のうち都市の発展を牽引するとともに、まちの魅力を創出し、市民全体に便益を供するような高次都市機能については、広域交流拠点である佐久平駅周辺地区に誘導を図ります。

また、岩村田地区と一体となって「都市機能拠点ゾーン」を形成することを前提に、多様な機能を有する広域的な拠点として、樋橋地区の開発動向を視野に入れながら、広域的・中核的な拠点性を高める必要があります。

なお、佐久平駅周辺地区及び樋橋地区のまちづくりについては、「佐久市中心市街地活性化基本計画[※]に伴う岩村田地区のまちづくりに向けた提言」（平成28年3月）の内容についても踏まえることとします。

②一定の拠点性を有する都市機能を誘導すべき「中心拠点」

都市機能のうち、地域において一定の拠点性を有する都市機能（地域の二次・三次医療圏を担う医療機関、地域コミュニティや文化活動の拠点である公民館地区館、地域の保健・福祉・医療・介護の総合的なマネジメントを行う地域包括支援センター、行政の窓口となる支所、出張所など）については、地域資源と捉え、地域の質を高め、特徴ある発展を支える核として、中心拠点（岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）への誘導を図るとともに、他の拠点との適正な機能分担のもと、集約と連携によるまちづくりを推進する必要があります。

これに加え、日常生活を支える身近な生活利便施設についても、中心拠点に誘導し、あわせて既存集落からも容易にアクセスできるような交通体系の構築を目指す必要があります。

広域交流拠点	中心拠点
<ul style="list-style-type: none">・佐久市の中核として、本市の発展を牽引し、市民全体にサービスを提供する高次都市機能の充実を図る。・広域交通結節点として、市域を超えた広域的なサービスを提供する都市機能の充実を図る。	<ul style="list-style-type: none">・地域において一定の拠点性を有する都市機能の維持、充実を図る。・地域特性、都市機能の立地状況に応じて、他の拠点との適正な機能分担のもと集約と連携によるまちづくりを推進する。・日常生活を支える身近な生活利便施設の誘導を図る。

(6) 誘導施設の設定

本計画における誘導施設を以下のとおり設定します。

誘導施設は、新たに立地を誘導すべき施設だけではなく、既に立地していて、将来にわたって機能を維持し続けることが期待される施設については、設定の対象とします。

また、日常生活を支える生活利便施設である診療所・通所介護施設・小規模多機能型居宅介護施設・保育所・幼稚園・認定こども園などについては、日々の暮らしを送る上での利便性を考慮した場合、拠点のみならず市内に満遍なく立地していることが望ましく、送迎によることが一般的となっているものもあることから、誘導施設には位置づけません。

なお、誘導施設に位置づけられた施設に係る都市機能誘導区域外における開発行為、建築行為等については届出の対象となります。

【誘導施設の設定にあたっての視点】

①新たに立地を誘導すべき施設

都市機能誘導区域内において、現在立地していない誘導施設については、施設が都市機能誘導区域内に立地するための施策を検討します。

②今後も区域内に立地することが望ましく、機能を維持し続けることが期待される施設

都市機能誘導区域内において、現在立地している施設については、将来にわたって都市機能誘導区域内でその立地を確保し、機能を維持し続けるための施策を検討します。

■誘導施設の設定

施設の種類		広域交流拠点	中心拠点
医療	病院（二次医療、三次医療を担う）		○
福祉	地域包括支援センター		○
教育・文化	大学・専門学校	○	
	公民館地区館		○
	市民ホール・コンベンションセンター	○	
商業	広域集客型商業等複合施設（百貨店・ショッピングセンター等）	○	
	スーパー	○	○
金融	銀行・信金等	○	○

(4) 第二次佐久市総合計画

第二次佐久市総合計画における「第7章 ひとと地域の力が生きる協働と交流のまちづくり 第2節 地域の力が生きる交流と連携の推進」から、現状と課題、第二次総合計画前期基本計画の主な取り組みに関する記述を下記のとおり引用します。

現状と課題

移住希望者のニーズに合ったサービスを提供することができるよう、移住体験住宅での「暮らし体験」の利用を促進するとともに、空き家バンクへの物件登録数の増加を図る必要があります。

第二次総合計画前期基本計画の主な取り組み

定住人口の増加のため、空き家バンク事業の充実を図り、希望者のニーズに合った定住促進に努めます。

2 政策優先度評価

(1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理

施設の位置付けを明らかにするために、「防災性」「施設配置・拠点形成」「市民意向」「その他留意すべき事項」の分析に資する基礎情報を収集・整理しました。

ア 防災性に関する基礎情報

「防災性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、38 ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

防災性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
防災性（地域防災計画上の位置付け）	防災拠点、避難所等の指定の有無
災害リスク（土砂災害）	警戒区域等の指定の有無
災害リスク（洪水災害）	浸水想定区域の指定の有無

イ 施設配置・拠点形成に関する基礎情報

「施設配置・拠点形成」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、38 ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

施設配置・拠点形成に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
立地適正化計画上の位置付け（誘導区域）	誘導区域内の立地の有無
拠点形成	各種計画（地域防災計画を除く）等における拠点施設等の位置付けの有無
代替性	近隣施設との代替性の有無

ウ 利用者意向に関する基礎情報

「利用者意向」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、38 ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

なお、利用者意向の収集にあたっては、施設退去時に提出されるアンケートを利用しました。

利用者意向に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
満足度	利用者への意向調査等を踏まえた施設に対する満足度（佐久市の印象が良くなったか悪くなったか）の分析

エ その他留意すべき事項に関する基礎情報

「その他の留意すべき事項」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

施設の特性に鑑み、これまで行ってきた評価の項目では捕捉されにくい、移住体験住宅の移住施策への寄与度に着目し、移住実績を項目として設定しました。

収集した基礎情報については、38ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

その他の留意すべき事項に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
移住実績	施設利用者の移住実績

(2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】

収集した情報をもとに、施設毎の「政策優先度」の各項目について、一定の評価基準に基づき、「高」「低」のいずれかで評価しました。

評価基準及び評価結果については、38ページに掲げる政策優先度評価結果一覧のとおりです。

この評価結果を踏まえ、37ページのフローチャート【2次評価】に基づき、施設の基本方針を「機能保持」「総量コントロール」「建替再整備」のいずれかで判定しました。

ア 2次評価

プラザ佐久は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。当該施設については、北陸新幹線佐久平駅に併設する観光施設として機能を維持し続けていくことが求められます。

佐久クラインガルテン望月は、1次評価が「維持」でしたが、将来的な改修に対し、利用者ニーズを満たすためには改修費用が現在の想定より多額になることや、施設の建設目的を一定程度果たしたことから、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「総量コントロール」とします。一方で、当該

施設は市内唯一の施設であり、稼働状況が高いことから、維持管理費を抑えつつ民間活用を図るまでの期間、施設の基本的な機能維持を図ります。

移住体験住宅（協和）は、1次評価が「見直し」であり、政策優先度評価が「低」であったため、施設の基本方針は「総量コントロール」とします。この方針をもって、除却・売却等の処分を検討することとします。

移住体験住宅（布施）は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。ただし、当該施設が立地している敷地の一部は、土砂災害警戒区域にかかっているため、適用可能な手法の選定及び具体的な対策の検討にあたっては、このことを踏まえ、防災上の措置を講じる必要があります。

源泉公園東屋は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。必要に応じて適宜修繕等を行います。

自然探勝路東屋は、1次評価が「見直し」であり、政策優先度評価が「低」であったため、施設の基本方針は「総量コントロール」とします。当該施設については、劣化が著しいため、除却について検討します。

松明山東屋は、1次評価が「改善」であり、政策優先度評価が「低」であったため、施設の基本方針は「総量コントロール」とします。

牧歌ハイランドは、1次評価が「改善」であり、政策優先度評価が「低」であったため、施設の基本方針は「総量コントロール」とします。

生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。

生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。

フローチャート【2次評価】

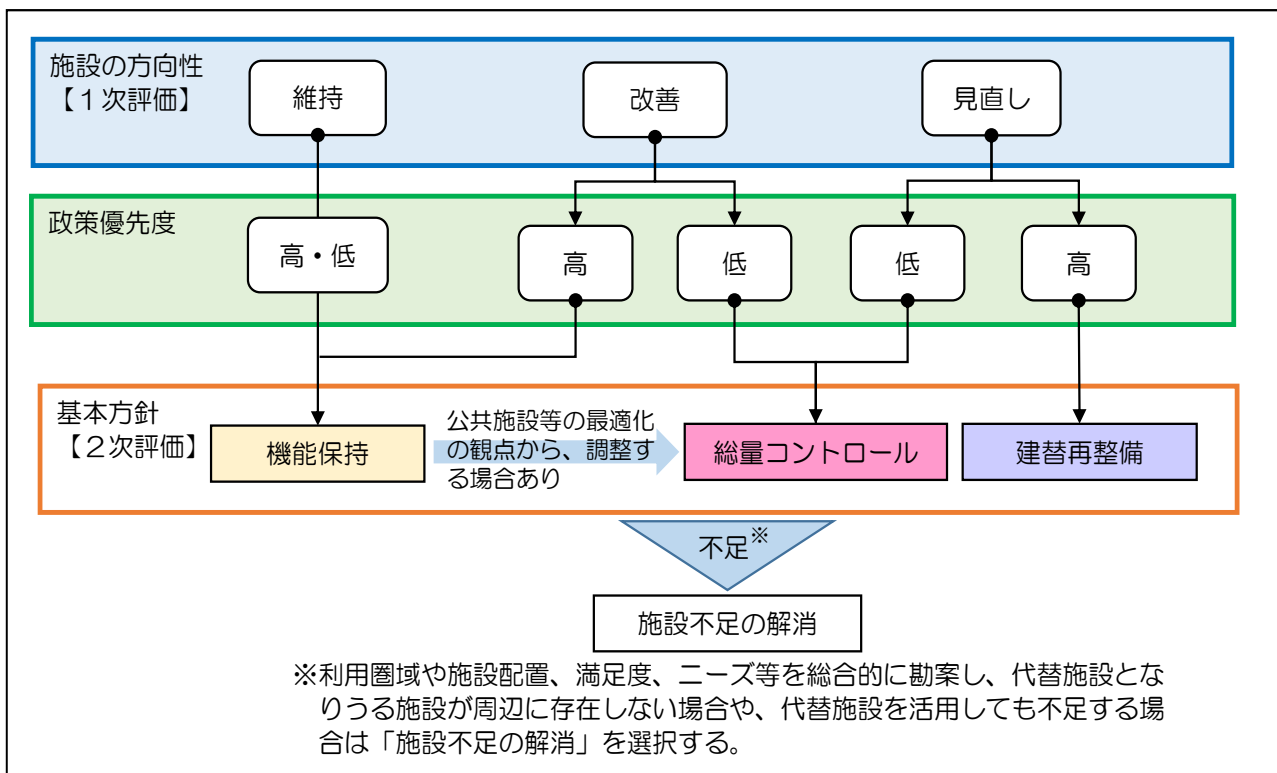


表5 政策優先度評価結果一覧

項目	細目	対象施設名																		評価基準				備考				
		プラザ佐久		佐久クラインガルテ		移住体験住宅(協和)		移住体験住宅(布施)		(湯沢湖)東屋		源泉公園		自然探勝路東屋		松明山東屋		牧歌ハイランド		生涯活躍のまち移住体験住宅(勝間)		生涯活躍のまち移住体験住宅(下越)			A	B	C	D
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数		5点	3点	1点	0点
防災性	地域防災計画上の位置付け	D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		防災拠点(本庁舎・支所)	指定避難所	指定緊急避難場所	指定無し	
	①災害リスク(土砂災害)	B 3		B 3		B 3		C 1		C 1		B 3		B 3		B 3		B 3		B 3		B 3			指定無し	土砂災害警戒区域内に立地	土砂災害特別警戒区域内に立地	
	②災害リスク(洪水災害)	B 3		B 3		B 3		B 3		B 3		B 3		B 3		B 3		B 3		C 1		C 1			指定無し	浸水想定区域内に立地(2m未満)	浸水想定区域内に立地(2m以上)	
施設配置・拠点形成	立地適正化計画上の位置付け(誘導区域)	A 5		C 1		C 1		C 1		C 1		C 1		C 1		D 0		B 3		A 5		都市機能誘導区域内に立地		居住誘導区域内に立地	都市計画区域内に立地	左記のいずれにも該当しない		
	拠点形成	A 5		D 0		D 0		D 0		B 3		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		拠点施設等の位置付けがある(全市または佐久広域で1箇所)	拠点施設等の位置付けがある(概ね中学校区で1箇所)	拠点施設等の位置付けがある(概ね小学校区で1箇所)	左記のいずれにも該当しない	
	代替性	A 5		A 5		D 0		B 3		B 3		D 0		A 5		A 5		B 3		B 3		B 3		施設の機能や設備について、唯一性が高く、代替できる施設が市内に存在しない	施設の機能や設備の一部について、近隣施設での代替が可能	施設の機能や設備の全部について、近隣施設での代替が可能	同種同規模の施設が近隣(概ね小学校区内)に立地している	
市民意向	利用範囲	A 5		D 0		D 0		B 3		C 1		C 1		D 0		D 0		B 3		A 5		県外の利用者が利用する		利用者が全市に満遍なく分布している	利用者の分布が概ね地元となっている	左記のいずれにも該当しない(特定団体による利用がほとんど)		
	満足度	B 3		A 5		D 0		A 5		C 1		C 1								C 1		B 3		利用者の満足度が高く、他施設と比較して優先的に措置を講じる必要がある	利用者の満足度が比較的高い	どちらともいえない	利用者の満足度が比較的低い	
	ニーズ(必要性)	B 3		A 5								C 1		C 1										利用者のニーズが高く、他施設と比較して優先的に措置を講じる必要がある	利用者のニーズが比較的高い	どちらともいえない	利用者のニーズが比較的低い	
意その事 すの他 項き	移住実績					D 0		A 5												C 1		B 3		80%以上	60%以上80%未満	40%以上60%未満	0%以上40%未満	
合計	評価点	32		22		7		21		14		10		12		11		17		23								
	満点	41		41		41		41		41		41		31		31		41		41								
	最終評価(高・低)	高		高		低		高		低		低		低		低		高		高								

第4章 適用可能な手法の選定と具体的な対策

1 適用可能な手法の選定

第3章で検討した施設の基本方針に基づき、「適用可能な手法」を検討しました。適用可能な手法の検討にあたっては、下記のとおり「1次評価」と「政策優先度」を2軸とするマトリクスを用い、このマトリクスにより導き出された基本方針に対応する適用可能な手法を選択することとしました。

はじめに標準的なマトリクスを示し、次ページに本計画が対象とするレクリエーション・観光施設に係る適用可能な手法の選定に係るマトリクスを示します。

基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス

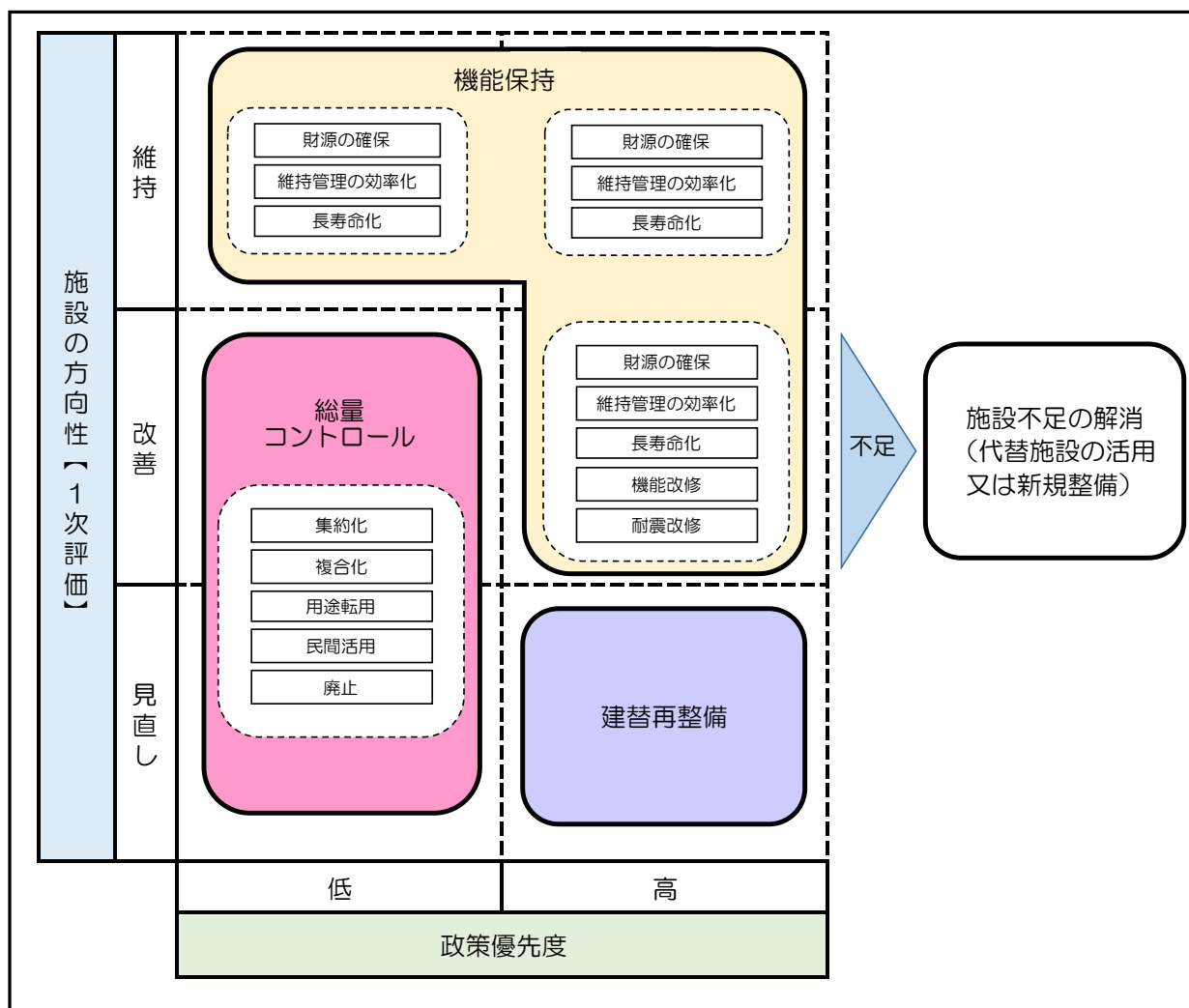
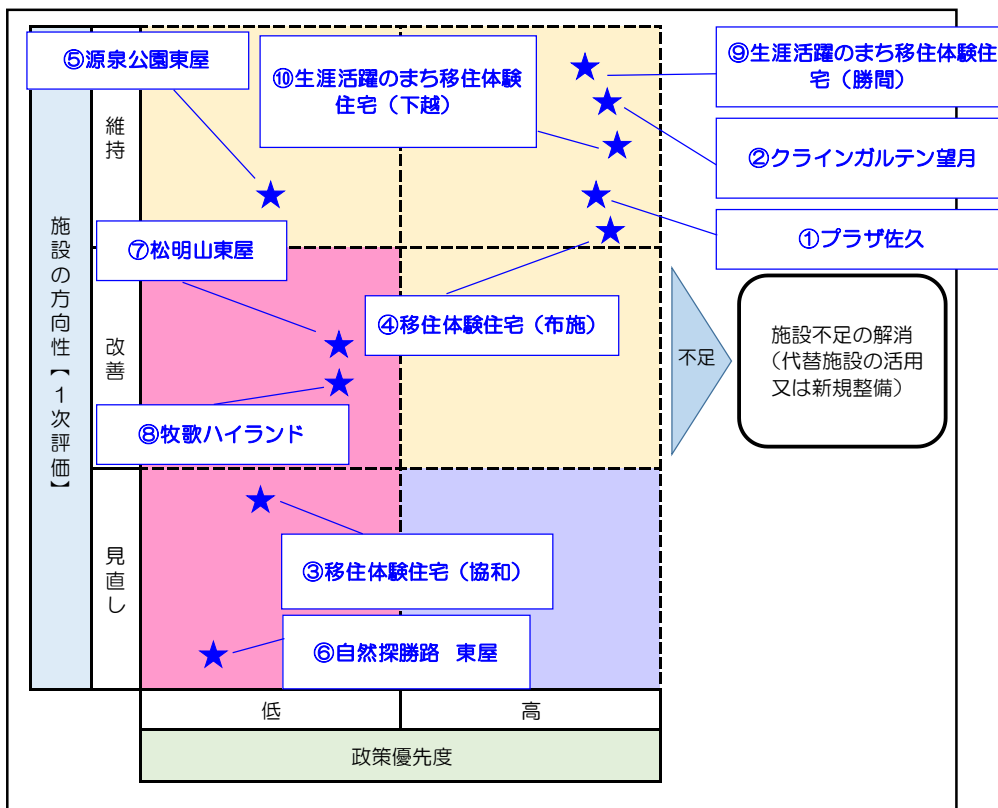


図1 施設の基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス



(1) 機能保持

1次評価が「維持」の場合の適用手法は、原則として「財源の確保」「維持管理の効率化」「長寿命化」のいずれかを選択しています。

また、1次評価が「改善」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、上記に「機能改修」「耐震改修」の項目を加え、いずれかを選択しています。

一方、1次評価が「見直し」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、「建替再整備」を優先的に選択することとしています。

以下に「機能保持」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「機能保持」の適用手法

手法	内容	取組事例
財源の確保	地方公共団体の財源以外で財源を確保する。	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウが最大限発揮されるような自由度の高い指定管理者制度・コンセッションを導入し、施設の収益性を高め、その収益を投資して施設の維持管理や機能更新を図る。 ・施設の利用料金の見直しや、施設の維持管理に充当する基金の設置等を行う。
維持管理の効率化	効率的な運営方法や管理方法を取り入れる。	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者や包括管理委託等により、民間のノウハウによる効率的な管理運営を図る。 ・予約システムや窓口業務のIT化、施設管理のIT化による光熱水費等の削減を図る。
長寿命化 (計画的保全)	建物の耐用年数を定め、その期間適切な施設の保全が行われるよう計画的な対応を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・保全計画の策定等により保全に関する業務の効率化を図る。 ・事故等の施設に起因するリスクを回避する(予防保全)。 ・保全コストの平準化により、計画的・効率的な保全を実現し、ライフサイクルコスト(LCC)の削減を図る。
機能改修	経年劣化や社会的劣化に対応した改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の構造体、仕上げ、設備等の経年劣化に対応した改修を行う。 ・設備や附帯設備(トイレ、シャワー、更衣室等)等の陳腐化、利用者ニーズへの対応等、社会的劣化へ対応するための改修を行う。 ・改修に当たっては施設の運営者のニーズを十分に把握し、利用者数や利用料金等による収入の増加を想定した適切な投資を行う。
耐震改修	建物の耐震性を確保するために改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の耐震基準に対する耐震性能を満たしていない施設について、耐震改修を行う。

(2) 建替再整備

1次評価が「見直し」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、「建替再整備」を優先的に選択することとしています。

以下に「建替再整備」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「建替再整備」の適用手法

手法	内容	取組事例
建替再整備	同等の機能を有する施設を整備する。	<ul style="list-style-type: none">・老朽化が進んでいるが政策優先度の高い施設については、建替再整備を行う。・この際、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、将来の人口や財政見通しを踏まえランニングコストを想定した持続的な施設の設計、運営者の収益性の確保が期待できる使いやすい施設内容検討等を通じ、将来にわたって適切なストックとなるよう十分に検討を行う。

(3) 総量コントロール

1次評価が「改善」で、政策優先度が「低」の場合の適用手法は、原則として「集約化」「複合化」「用途転用」のいずれかを選択しています。

ただし、「集約化」「複合化」「用途転用」の可能性がない場合は、改修費を掛けずに「廃止」を選択することとしています。

また、1次評価が「見直し」で、政策優先度が「低」の場合の適用手法は、「廃止」を優先的に選択することとしています。

以下に「総量コントロール」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「総量コントロール」の適用手法

手法	内容	取組事例
集約化	既存の同種の施設を統合する。	<ul style="list-style-type: none"> 同種の施設があり、利用状況や立地を踏まえて、一つに集約した場合でも、利用者ニーズを満たすことができる等、集約化の可能性がある場合には積極的に集約化を図る。 将来の維持管理の財源確保が難しい場合には、同種の施設の集約化を図により、施設の運営改善や機能更新を図る。
複合化	当該施設以外の機能を有した施設と複合化する。	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の公共施設の改築などとあわせて、複合化を図る。 異なる機能を含んだ施設になるため、複合化する施設の事業所管部局や財政部局等と調整する。 複合化に際しても、集約化や建替再整備と同様に、質の確保や将来にわたって適切なストックとなるよう計画する視点が重要である。
用途転用	施設を改修し、他の施設として利用する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持していく優先度が低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、周辺で当該施設以外の機能が強く要請されている場合には、用途転用を検討する。 転用用途の所管部局や財政部局等と調整する。
民間活用	用途廃止を行い普通財産とした上で、民間事業者に譲渡又は貸付けを行う。	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用することで、サービスの向上や経費削減が見込まれる場合には、民間活用を検討する。
廃止	用途廃止を行い普通財産とした上で、施設を解体・撤去する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、用途転用の必要性もない場合には、廃止を検討する。

(4) 施設不足の解消

利用圏域や施設分布等を勘案し、代替施設となり得る施設が、市内やその周辺に存在しない場合や、代替施設を活用しても不足する場合は、新規整備を検討することとしています。

この場合、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、ランニングコストの想定、将来人口や財政見通しを踏まえた施設設計、収益性の確保が期待できる施設内容の検討等を通して、将来に渡って適切なストックとなるよう十分な検討を行うこととします。

2 具体的な対策

施設毎に、40ページに掲げるマトリクスにより導き出された基本方針に対応する適用可能な手法の選択を行いました。さらに、適用可能な手法を踏まえた具体的な対策内容及び実施時期について検討を行いました。

検討結果については、45ページに掲げる「具体的な対策内容一覧」のとおりです。

表6 具体的な対策内容

No.	種別	施設名	地区	経過年数	構造	基本方針	適用手法	具体的な対策内容	実施時期			延床面積		
									短期 (~R8)	中期 (R9~R18)	長期 (R19~R38)	現状値 (㎡) R2年度時点	見込値 (㎡) R38年度時点	
1	レクリエーション・観光施設	プラザ佐久	浅間	24年	鉄骨造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	2,322.97	2,322.97	
2	レクリエーション・観光施設	佐久クラインガルテン望月	望月	13年	木造	総量コントロール	民間活用	・補助金の返還や、他の事業に対する影響のなくなる中期（令和12年度）を目途に民間活用（譲渡）を図る。		○		932.32	○	
3	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅（協和）	望月	32年	木造	総量コントロール	廃止	・現在も利用されておらず、今後の活用の見込みもないことから、令和8年度までを目途に用途廃止する。	○			104.34	○	
4	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅（布施）	望月	33年	木造	総量コントロール	廃止	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に用途廃止する。			○	104.34	○	
5	レクリエーション・観光施設	源泉公園（湯沢湖）東屋	望月	30年	木造	機能保持【総量コントロール】	長寿命化（計画的保全）【廃止】	・施設の劣化状況を踏まえ、中期の期間内を目途に長寿命化を行う。 ・長期の期間内を目途に、その時点での劣化状況を踏まえ、用途廃止を検討する。		○	○	13.00	○	
6	レクリエーション・観光施設	自然探勝路（東屋）	望月	28年	木造	総量コントロール	廃止	・近隣に森林セラピーゾーンが整備されていることや、施設に劣化がみられるため、令和8年度までを目途に用途廃止する。	○			10.00	○	
7	レクリエーション・観光施設	松明山 東屋	望月	30年	木造	総量コントロール	廃止	・法定耐用年数を超過していることから、令和8年度までを目途に用途廃止する。	○			13.00	○	
8	レクリエーション・観光施設	牧歌ハイランド	望月	29年	木造	総量コントロール	廃止	・法定耐用年数を超過していることから、令和8年度を目途に用途廃止する。	○			79.12	○	
9	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）	臼田	3年	木造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	41.20	41.20	
10	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）	臼田	26年	RC造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、中期の期間内を目途に長寿命化を行う。		○		71.68	71.68	
								項目	確認欄			延床面積合計 (㎡)	3,691.97	2,435.85
								①住民ニーズへの適切な対応	○			削減面積 (㎡)	1,256.12	
								②人口減少を見据えた整備更新（規模の縮小等）	○					
								③施設の統（廃）合・複合化等による総量の縮減	○			削減率	34%	
								④民間活力の活用によるコスト縮減	○					
								⑤予防保全的維持管理の実施	○					

【※確認欄 適合：○、不適合：×、非該当：—】

第5章 対策費用の概算と実施時期

1 対策費用の概算

施設の建替え・大規模改修に係る対策費用の概算について、総合管理計画との整合を図るため、同一の積算方法を用いて試算を行いました。なお、試算にあたっては、下記のとおり試算条件を設定しています。

(1) 試算条件

試算条件については、原則として、建替え・大規模改修単価、延床面積、試算方法のいずれも総合管理計画と同一としています。

なお、参考までに総合管理計画における建替え及び大規模改修単価に関する記述を下記の通り引用します。

【建替え及び大規模改修単価】

各施設の試算単価は、(財)自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」から、施設用途別に大規模改修及び建替え単価を用います。また、各試算単価を建設工事費デフレーターにより調整します。

(2) 試算結果

試算条件を踏まえた施設毎の建替え・大規模改修に係る試算結果については、下表のとおりです。

建替え・大規模改修に係る試算結果 (単位：千円)

施設名	大規模改修	建替え	備考
プラザ佐久	487,824	—	総合管理計画の試算方法による
クラインガルテン望月	—	—	令和12年度までを目途に民間活用を図るため
佐久市移住体験住宅(協和)	—	—	令和8年度までを目途に除却のため
佐久市移住体験住宅(布施)	—	—	長期の期間内を目途に除却のため
源泉公園(湯沢湖)東屋	2,730	—	総合管理計画の試算方法による
自然探勝路 東屋	—	—	令和8年度までを目途に廃止予定
松明山 東屋	—	—	令和8年度までを目途に廃止のため
牧歌ハイランド	—	—	令和8年度までを目途に廃止のため
生涯活躍のまち移住体験住宅(勝間)	8,654	—	総合管理計画の試算方法による
生涯活躍のまち移住体験住宅(下越)	15,053	—	総合管理計画の試算方法による

2 実施時期

建替え・大規模改修の実施時期の前提となる耐用年数については、総合管理計画と同様に、税法上、固定資産の減価償却費を算出するために定められた「法定耐用年数」ではなく、物理的な耐用年数にも考慮し、大規模改修については建築後30年を、建替えについては建築後60年を、それぞれ目安とし、健全性・機能性評価の結果を踏まえて設定しています。

これらを踏まえた施設毎の建替え・大規模改修に係る実施時期については、51 ページに掲げる「工程表」のとおりです。

なお、参考までに、総合管理計画における耐用年数に関する記述を下記のとおり引用します。

【耐用年数】

標準的な耐用年数とされる60年を採用。ただし、設備などの耐用年数が15年であることから、30年目に大規模改修を行うと仮定。

3 維持管理に係る費用の推計

施設の維持管理費については、建替え・大規模改修に伴う延床面積の減少や、技術革新に伴う設備面での省エネ化、長寿命化、さらには指定管理者制度をはじめとする民間活力の導入等により、コスト削減が期待できることから、これらの影響額についても試算しています。

施設毎の維持管理費の試算結果については、49 ページから 50 ページに掲げる「維持管理に係る費用の推計一覧」のとおりです。

表7 維持管理に係る費用の推計一覧

(単位：千円)

No.	種別	施設名	縮減の考え方	単年度あたりの維持管理費			年次計画			③計画期間合計	④縮減額 (=A③-B③)	
					①コスト	②収入	実質コスト (=①-②)	短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)			長期 (R19~R38)
1	レクリエーション・観光施設	プラザ佐久	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目的に長寿命化を行う。	A 現状	21,075	1,941	19,134	95,670	191,340	382,680	669,690	5,250
				B 対策後	20,925	1,941	18,984	対策 94,920	189,840	対策 379,680	664,440	
2	レクリエーション・観光施設	佐久クラインガルテン望月	【方針】 令和12年度を目的に民間活用を図る。 それまでの間は管理委託内容の検討を行い、維持管理費を抑制し、実質コストの縮減を図る。 【対策】 コストについては、年間200千円削減する。	A 現状	3,777	7,547	-3,770	-14,530	-15,080	0	-29,610	2,760
				B 対策後	4,277	7,960	-3,683	対策 -17,638	対策 -14,732	0	-32,370	
3	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅（協和）	【方針】 令和8年度を目的に施設を廃止することにより、コスト計上が不要となる。 【対策】 実質コストが不要となる。	A 現状	3	0	3	15	30	60	105	93
				B 対策後	0	0	0	対策 12	0	0	12	
4	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅（布施）	【方針】 令和8年度までの開始を目的とした利用料徴収の検討を行う。長期の期間内を目的に施設を廃止するため、廃止後はコスト計上が不要となる。 【対策】 収入については、年間48千円を見込む。廃止後はコスト計上が不要となる。	A 現状	697	0	697	3,485	6,970	13,940	24,395	6,680
				B 対策後	697	48	649	対策 3,437	6,490	対策 7,788	17,715	
5	レクリエーション・観光施設	源泉公園（湯沢湖）東屋	・施設の劣化状況を踏まえ、中期の期間内を目的に長寿命化を行う。 ・長期の期間内を目的に、その時点での劣化状況を踏まえ、用途廃止を検討する。	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	0	0	0	

6	レクリエーション・観光施設	自然探勝路 東屋	・近隣に森林セラピーゾーンが整備されていることや、施設に劣化がみられるため、令和8年度までを目途に用途廃止する。	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	レクリエーション・観光施設	松明山 東屋	【方針】 令和8年度までを目途に施設を廃止する。 【対策】	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	対策	0	0	0	
8	レクリエーション・観光施設	牧歌ハイランド	【方針】 令和8年度までを目途に施設を廃止する。 【対策】	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	対策	0	0	0	
9	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）	【方針】 令和8年度までの開始を目途とした利用料徴収の検討を行う。 【対策】 収入については、年間23千円を見込む。	A 現状	118	0	118	590	1,180	2,360	4,130	713	
				B 対策後	118	23	95	対策	567	950	1,900		3,417
10	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）	【方針】 施設の維持管理については、業務委託含め、ホシノマチ団地の事業主体と協議する。 【対策】 中期の期間内を目途に、業務委託による実質コストの削減を見込む。	A 現状	450	0	450	2,250	4,500	9,000	15,750	9,450	
				B 対策後	0	0	0	2,250	対策	4,050	0		6,300

※1 コスト：佐久市公共施設運営・利用状況調査（施設カルテ）の「3 コスト状況、利用状況」歳出欄（令和2年度）から再調達価格及び人件費を除いた額を引用すること。
 ※2 収入：佐久市公共施設運営・利用状況調査（施設カルテ）の「3 コスト状況、利用状況」歳入欄（令和2年度）から引用すること（普通建設事業費に係る国・県補助金等は除く）。

i 現状の実質コスト合計（A欄の合計）	684,460
ii 縮減した場合の実質コスト合計（B欄の合計）	659,514
縮減額合計（= i - ii）	24,946

4 工程表

前章で検討した施設毎の具体的な対策について、対策費用、実施時期及び維持管理費を工程表としてまとめました。

「工程表」については、52ページから53ページのとおりです。

なお、工程表は、令和8年度までを短期スケジュール、令和9年度から令和18年度までを中期スケジュール、令和19年度から令和38年度までを長期スケジュールとして構成しており、短期スケジュールについては、実施計画との整合を図っています。

表8 工程表

(単位：千円)

No.	種別	施設名	基本方針	適用手法	スケジュール			合計		
					短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)	長期 (R19~R38)			
1	レクリエーション・観光施設	プラザ佐久	機能保持	長寿命化 (計画的保全)	 					
					概算費用	大規模改修・建替	0	0	487,824	487,824
					維持管理費用	94,920	189,840	379,680	664,440	
2	レクリエーション・観光施設	佐久クラインガルテン望月	総量コントロール	民間活用	  					
					概算費用	大規模改修・建替	0	0	0	0
					維持管理費用	-17,638	-14,732	0	-32,370	
3	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅 (協和)	総量コントロール	廃止	 					
					概算費用	大規模改修・建替	10,568	0	0	10,568
					維持管理費用	12	0	0	12	
4	レクリエーション・観光施設	移住体験住宅 (布施)	総量コントロール	廃止	  					
					概算費用	大規模改修・建替	0	0	10,568	10,568
					維持管理費用	3,437	6,490	7,788	17,715	
5	レクリエーション・観光施設	源泉公園 (湯沢湖) 東屋	機能保持【総量コントロール】	長寿命化 (計画的保全)【廃止】	 					
					概算費用	大規模改修・建替	0	2,730	2,000	4,730
					維持管理費用	0	0	0	0	

No.	種別	施設名	基本方針	適用手法	スケジュール			合計		
					短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)	長期 (R19~R38)			
6	レクリエーション・観光施設	自然探勝路 東屋	総量コントロール	廃止						
					概算費用	大規模改修・建替	500	0	0	500
						維持管理費用	0	0	0	0
7	レクリエーション・観光施設	松明山 東屋	総量コントロール	廃止						
					概算費用	大規模改修・建替	217			217
						維持管理費用	0			0
8	レクリエーション・観光施設	牧歌ハイランド	総量コントロール	廃止						
					概算費用	大規模改修・建替	1,321			1,321
						維持管理費用	0			0
9	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（勝間）	機能保持	長寿命化（計画的保全）						
					概算費用	大規模改修・建替	0	0	8,654	8,654
						維持管理費用	567	950	1,900	3,417
10	レクリエーション・観光施設	生涯活躍のまち移住体験住宅（下越）	機能保持	長寿命化（計画的保全）						
					概算費用	大規模改修・建替	0	15,053	0	15,053
						維持管理費用	2,250	4,050	0	6,300
							i 大規模改修・建替費用	539,435		
							ii 維持管理に係る費用	659,514		
							計画期間に係る費用合計 (= i + ii)	1,198,949		