

# 佐久市公共施設等総合管理計画に基づく 保養施設 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：保養施設】

令和4年3月

令和5年3月一部改訂

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18

## 第2章 現状評価

- 1 基本情報の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
- 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
- 2 政策優先度評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
  - (1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理・・・・・・・・・・・・・34
  - (2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】・・・・・・・・・・・・・36

## 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
- 2 実施時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
- 3 維持管理に係る費用の推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・48
- 4 工程表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・50

## 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、施設をこ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、十分な整合を図ります。

## 3 対象施設の設定

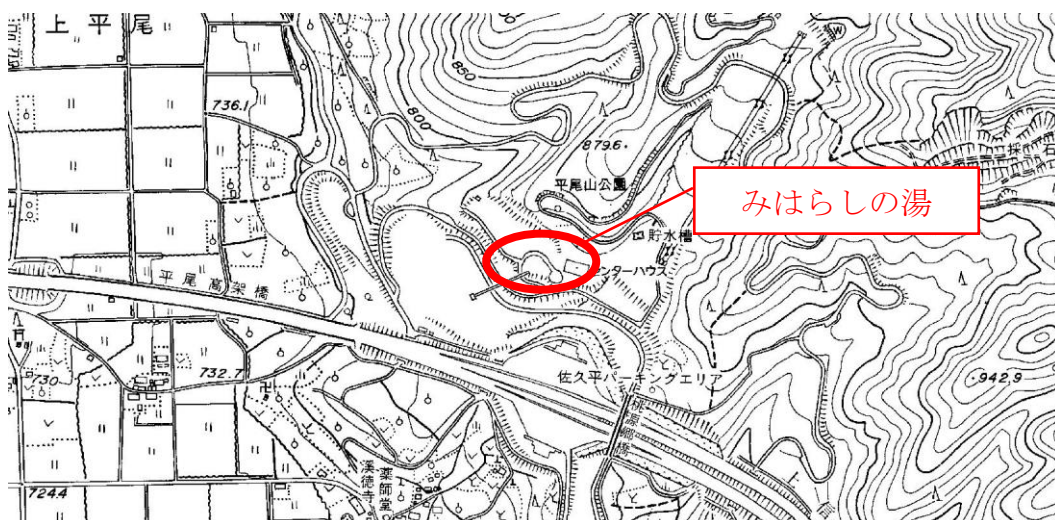
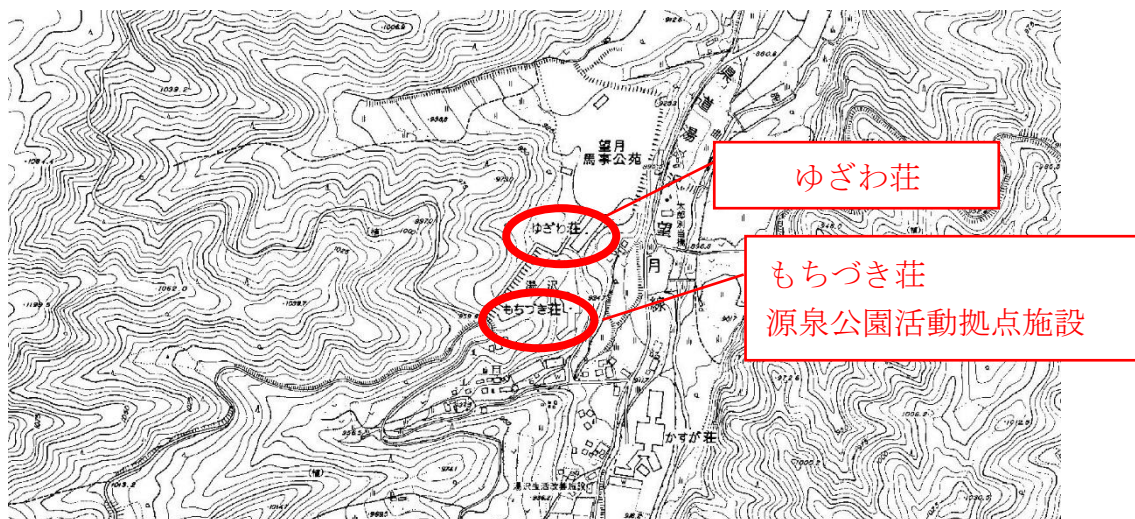
本計画においては、以下の7施設を対象とします。

なお、対象施設の運営・利用状況を説明する資料として、「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 国民宿舎もちづき荘
- 2 交流促進センターゆざわ荘
- 3 春日源泉公園活動拠点施設
- 4 布施温泉
- 5 布施温泉源泉ポンプ小屋
- 6 穂の香乃湯
- 7 みはらしの湯

## (2) 対象施設位置図



### (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	901	佐久市国民宿舎もちづき荘		(基準日) 2021年3月31日現在							
<b>1 施設データ</b>											
所管部署	経済部 観光課 観光施設係										
所在地	佐久市春日5921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	保養施設									
避難所・避難場所	指定緊急避難場所	配置形態	併設								
業務内容	利用許可、施設及び設備の維持管理										
設置目的	市民及び観光客に健全なレクリエーションの場を提供し、福祉の向上及び健康の増進に資するため										
設置条例	佐久市国民宿舎もちづき荘条例										
<b>2 建物データ</b>											
建築年(経過年数)	昭和	63	年	(33年)	大規模改修年度	—	構造形式	SRC造	耐震診断	不要	
延床面積	4,097.00		㎡	棟数	1	棟	階数(最大)	地上 2階	地下 1階	耐震補強	不要
<b>3 土地データ</b>											
土地面積	10,411.00		㎡	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			
<b>施設運営状況</b>											
<b>1 管理運営状況</b>											
運営形態	指定管理	指定管理期間		平成27年4月1日 ~ 令和7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										
<b>2 サービス提供状況</b>											
開館時間 及び 運営体制	平日	8時~21時			土・日・祝日	8時~21時					
	備考	上記時間は、日帰り入浴時間受付時間									
休館日	定期休館日	—			年末年始等	—					
料金体系	宿泊 大人5000円~、小学生4000円~、3歳以上未就学児童2000円~										
<b>3 コスト状況、利用状況</b>				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				32,381	35,317	31,137	32,945				
管理にかかるコスト				1,244	4,180	0	1,808				
修繕費				1,244	4,180	0	1,808				
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				31,137	31,137	31,137	31,137				
再調達価格				31,137	31,137	31,137	31,137				
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				△ 32,381	△ 35,317	△ 31,137	△ 32,945				
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)				7,904円	8,620円	7,600円	8,041円				
利用者数(③)				59,743人	55,767人	14,351人	43,287人				
利用者一人あたりの経費(①/③)				542円	633円	2,170円	1,115円				
備考	指定管理: 利用料金制										



4 施設構成一覧												
NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	
1	もちづき荘	昭和	63	SRC造	4,177.00	2	6					
2	春日温泉ゴルフ練習場	昭和	63	RC造	217.00	1	7					
3							8					
4							9					
5							10					
備考						合 計				4394.00		
5 スペース構成												
NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考			
1	会議室×2	146.66			7							
2	宴会場×2	193.54			8							
3	食堂	168.40			9							
4	浴場×4	173.53			10							
5	客室×29	623.09			その他共有部		2,871.78					
6					合 計		4,177.00					
6 その他												
ゴルフ練習場の運営について、もちづき荘に含む(ゴルフ練習場は、12月～3月休館)												
7 利用・稼働状況概要												
	利用・稼働状況		平成30年度 合計		令和元年度 合計		令和2年度 合計		過去3年度 平均			
	年間日帰り利用者数		43,155 人		40,796 人		8,270 人		30,740 人			
	4月		3,666		3,865		318		2,616			
	5月		3,486		3,591		0		2,359			
	6月		2,742		3,270		40		2,017			
	7月		2,627		2,634		0		1,754			
	8月		3,316		3,318		42		2,225			
	9月		3,245		2,944		2		2,064			
	10月		3,660		3,145		61		2,289			
	11月		3,883		3,840		1,601		3,108			
	12月		3,793		3,308		1,524		2,875			
	1月		4,333		4,574		1,583		3,497			
	2月		4,155		4,282		1,608		3,348			
	3月		4,249		2,025		1,491		2,588			
	年間宿泊利用者数		16,588 人		14,971 人		6,081 人		12,547 人			
	4月		1,136		1,199		86		807			
	5月		1,289		1,262		0		850			
	6月		1,263		1,150		295		903			
	7月		1,615		1,554		548		1,239			
	8月		2,015		1,805		692		1,504			
	9月		1,423		1,306		561		1,097			
	10月		1,633		1,491		863		1,329			
	11月		1,571		1,513		1,047		1,377			
	12月		1,279		1,136		696		1,037			
	1月		1,076		1,131		390		866			
	2月		1,034		969		240		748			
	3月		1,254		455		663		791			
	年間宿泊室数		7,156 室		6,611 室		3,074 室		5,614 室			
	4月		527		566		54		382			
	5月		597		584		0		394			
	6月		571		505		158		411			
	7月		635		638		269		514			
	8月		748		746		313		602			
	9月		616		618		310		515			
	10月		728		638		449		605			
	11月		686		670		527		628			
	12月		559		535		352		482			
	1月		455		457		179		364			
	2月		484		423		133		347			
	3月		550		231		330		370			
	年間宿泊可能室数		10,585 室		10,585 室		10,585 室		10,585 室			
	稼働率		68 %		62 %		29 %		53 %			

施設番号	902	佐久市交流促進センターゆざわ荘				(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5924番地4										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	保養施設														
避難所・避難場所	指定緊急避難場所	配置形態	単独													
業務内容	利用許可、施設及び設備の維持管理															
設置目的	豊かで恵まれた大自然を生きかし、都市と農村の人々との交流活動を通じた生きがいのあるまちづくりを進めるとともに、市民の保養及び健康増進に資するため															
設置条例	佐久市交流促進センターゆざわ荘条例															
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		SRC造		耐震診断		不要	
延床面積	1,251.96 m <sup>2</sup>				棟数	1	棟	階数(最大)	地上	2階	地下	1階	耐震補強	不要		
3 土地データ																
土地面積	1,622.00 m <sup>2</sup>				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				指定管理期間				平成27年4月1日 ~ 令和7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~21時						土・日 ・祝日	8時~21時							
	備 考	上記時間は、日帰り入浴受付時間														
休館日	定期休館日	—						年末年始等	—							
料金体系	宿泊 大人5000円~、小学生4000円~、3歳以上未就学児童2000円~															
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					9,515	10,428	10,340	10,094								
管理にかかるコスト					0	913	825	579								
修繕費					0	913	825	579								
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					9,515	9,515	9,515	9,515								
再調達価格					9,515	9,515	9,515	9,515								
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					△ 9,515	△ 10,428	△ 10,340	△ 10,094								
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					7,600円	8,329円	8,259円	8,063円								
利用者数(③)					19,260人	18,057人	590人	12,636人								
利用者一人あたりの経費(①/③)					494円	577円	17,525円	6,199円								
備考	指定管理(利用料金制)															



4 施設構成一覧											
NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数
1						6					
2						7					
3						8					
4						9					
5						10					
備考	2階（544.132㎡）のみ鉄骨造						合 計				0.00
5 スペース構成											
NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考		
1	研修室	70.20			7						
2	宴会場	38.88			8						
3	食堂	80.01			9						
4	浴場×2	98.40			10						
5	客室×12	172.80				その他共有部	791.67				
6						合 計	1,251.96				
6 その他											
7 利用・稼働状況概要											
	利用・稼働状況		平成30年度 合計		令和元年度 合計		令和2年度 合計		過去3年度 平均		
	年間日帰り利用者数		15,241 人		14,107 人		0 人		9,783 人		
	4月		1,125		1,214		0		780		
	5月		1,479		1,371		0		950		
	6月		1,311		1,065		0		792		
	7月		986		824		0		603		
	8月		1,072		1,137		0		736		
	9月		1,211		1,046		0		752		
	10月		1,067		1,003		0		690		
	11月		1,372		1,547		0		973		
	12月		1,304		1,242		0		849		
	1月		1,536		1,697		0		1,078		
	2月		1,434		1,579		0		1,004		
	3月		1,344		382		0		575		
		年間宿泊利用者数		4,019 人		3,950 人		590 人		2,853 人	
		4月		264		308		15		196	
		5月		370		343		0		238	
		6月		241		302		35		193	
		7月		487		555		97		380	
		8月		672		707		114		498	
9月		342		307		96		248			
10月		414		336		172		307			
11月		372		375		0		249			
12月		251		249		3		168			
1月		196		261		58		172			
2月		151		146		0		99			
3月		259		61		0		107			
年間宿泊室数		1,952 室		1,855 室		288 室		1,365 室			
4月		135		150		7		97			
5月		186		170		0		119			
6月		125		180		20		108			
7月		200		197		47		148			
8月		288		294		54		212			
9月		189		164		48		134			
10月		205		176		85		155			
11月		191		203		0		131			
12月		136		120		12		89			
1月		87		108		15		70			
2月		77		64		0		47			
3月		133		29		0		54			
年間宿泊可能室数		4,380 室		4,380 室		4,380 室		4,380 室			
稼働率		45 %		42 %		7 %		31 %			

施設番号		903		源泉公園活動拠点施設				(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2234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	保養施設									
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	6	年	(27年)	大規模改修年度	—		構造形式	木造	耐震診断	不要
延床面積	28.98 m <sup>2</sup>			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	271.61 m <sup>2</sup>			土地の保有区分	共有所有 (佐久市含む)		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					459	459	459	459			
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					459	459	459	459			
再調達価格					459	459	459	459			
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					△ 459	△ 459	△ 459	△ 459			
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)								#VALUE!			
利用者一人あたりの経費(①/③)					#VALUE!	#VALUE!	#DIV/0!	#VALUE!			
備考											

4 施設構成一覧															
NO	棟名または施設名	建築年度		構造	延床面積 (㎡)		階数	NO	棟名または施設名	建築年度		構造	延床面積 (㎡)		階数
1								6							
2								7							
3								8							
4								9							
5								10							
備考								合 計					0.00		
5 スペース構成															
NO	部屋名	面積(㎡)		利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)		利用料金 (円/h)	備考				
1	機械室	28.98				7									
2						8									
3						9									
4						10									
5						その他共有部									
6						合 計	28.98								

施設番号	904	佐久市布施温泉				(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	佐久市布施1228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	保養施設									
避難所・避難場所	指定緊急避難場所	配置形態	単独								
業務内容	利用許可、施設及び設備の維持管理										
設置目的	市民にふれあいとやすらぎの場を提供し、市民の健康の増進、地域間交流の推進及び福祉の向上を図るため										
設置条例	佐久市布施温泉条例										
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	RC造	耐震診断	不要
延床面積	1,472.82 m <sup>2</sup>			棟数	3	棟	階数(最大)	地上 1階	地下 1階	耐震補強	不要
3 土地データ											
土地面積	13,298.00 m <sup>2</sup>			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	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	10時~22時				土・日 祝日	10時~22時				
	備考										
休館日	定期休館日	水曜日				年末年始等	—				
料金体系	利用料: 大人500円(入湯税込)、子ども250円										
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					16,124	13,173	29,144	19,481			
管理にかかるコスト					2,932	1,980	8,601	4,504			
修繕費					2,932	1,980	8,601	4,504			
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					11,193	11,193	11,193	11,193			
再調達価格					11,193	11,193	11,193	11,193			
工事請負費					0	0	0	0			
事業運営にかかるコスト					1,999	0	9,350	3,783			
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	9,350	3,117			
その他					1,999	0	0	666			
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					△ 16,124	△ 13,173	△ 29,144	△ 19,481			
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					10,948円	8,944円	19,788円	13,227円			
利用者数(③)					118,001人	107,457人	55,264人	93,574人			
利用者一人あたりの経費(①/③)					137円	123円	527円	262円			
備考	指定管理: 利用料金制										

4 施設構成一覧

NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数
1						6					
2						7					
3						8					
4						9					
5						10					
備考						合 計				0.00	

5 スペース構成

NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考
1	浴室(脱衣室含)	302.00			7				
2	大広間(ステージ含)	128.20			8				
3	食堂・休憩室	205.30			9				
4	トレーニングルーム	35.10			10				
5	和室 2部屋	52.80			その他共有部		604.42		
6	機械室	145.00			合 計		1,472.82		

6 その他

和室・トレーニングルーム(4時間以内):2,000円(要予約)、大広間(4時間以内):3,000円(要予約)

7 利用・稼働状況概要

	利用・稼働状況	平成30年度 合計	令和元年度 合計	令和2年度 合計	過去3年度 平均
	年間日帰り利用者数	118,001 人	107,457 人	55,264 人	93,574 人
	4月	8,215	8,905	1,407	6,176
	5月	9,814	9,384	1,870	7,023
	6月	8,336	7,306	3,616	6,419
	7月	7,553	7,733	4,704	6,663
	8月	10,901	10,300	5,346	8,849
	9月	8,423	7,921	4,673	7,006
	10月	10,214	9,346	6,401	8,654
	11月	11,286	9,454	5,571	8,770
	12月	11,105	9,165	5,959	8,743
	1月	12,402	11,612	4,990	9,668
	2月	11,090	10,210	5,262	8,854
	3月	8,662	6,121	5,465	6,749

施設番号	905	布施温泉源泉ポンプ小屋				(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	佐久市布施746番地6				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	保養施設								
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	9	年	(24年)	大規模改修年度	—				
延床面積	8.70 m <sup>2</sup>				棟数	1	棟	階数(最大)	地上 1階	地下 —
構造形式	コンクリートブロック造				耐震診断	不要				
耐震補強	—				耐震補強	不要				
3 土地データ										
土地面積	122.00 m <sup>2</sup>				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	—									
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					81	81	81	81		
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					81	81	81	81		
再調達価格					81	81	81	81		
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					△ 81	△ 81	△ 81	△ 81		
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					9,268円	9,268円	9,268円	9,268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	—									



4 施設構成一覧															
NO	棟名または施設名	建築年度		構造	延床面積 (㎡)		階数	NO	棟名または施設名	建築年度		構造	延床面積 (㎡)		階数
1								6							
2								7							
3								8							
4								9							
5								10							
備考								合 計					0.00		

5 スペース構成									
NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考
1	機械室	8.70			7				
2					8				
3					9				
4					10				
5					その他共有部				
6					合 計		8.70		

施設番号	907	佐久市あさしな温泉穂の香乃湯				(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	佐久市甲1071番地1				地区	浅科					
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	保養施設									
避難所・避難場所	福祉避難所	配置形態	単独								
業務内容	利用許可、施設及び設備の維持管理										
設置目的	市民にふれあいとやすらぎの場を提供し、市民の健康の増進、地域間交流の推進及び福祉の向上を図るため										
設置条例	佐久市あさしな温泉穂の香乃湯条例										
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	RC造	耐震診断	不要
延床面積	1,049.23 m <sup>2</sup>			棟数	1	棟	階数(最大)	地上 1階	地下 1階	耐震補強	不要
3 土地データ											
土地面積	7,656.50 m <sup>2</sup>			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	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	10時~22時				土・日 ・祝日	10時~22時				
	備考										
休館日	定期休館日	火曜日				年末年始等	—				
料金体系	利用料: 大人500円(入湯税込)、子ども250円										
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					9,093	15,943	19,742	14,926			
管理にかかるコスト					1,119	7,969	2,418	3,835			
修繕費					935	7,785	2,234	3,651			
使用料・賃借料					184	184	184	184			
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					7,974	7,974	7,974	7,974			
再調達価格					7,974	7,974	7,974	7,974			
工事請負費					0	0	0	0			
事業運営にかかるコスト					0	0	9,350	3,117			
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	9,350	3,117			
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					△ 9,093	△ 15,943	△ 19,742	△ 14,926			
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					8,666円	15,195円	18,816円	14,226円			
利用者数(③)					83,517人	76,763人	44,626人	68,302人			
利用者一人あたりの経費(①/③)					109円	208円	442円	253円			
備考	指定管理 利用料金制										

4 施設構成一覧

NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数
1						6					
2						7					
3						8					
4						9					
5						10					
備考						合 計				0.00	

5 スペース構成

NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考
1	浴室・脱衣場	236.00			7				
2	食堂・大広間	103.00			8				
3	和室(30畳)	50.00			9				
4	和室(20畳)	32.00			10				
5	機械室	158.00			その他共有部		470.23		
6					合 計		1,049.23		

6 その他

7 利用・稼働状況概要

利用・稼働状況	平成30年度 合計	令和元年度 合計	令和2年度 合計	過去3年度 平均
年間日帰り利用者数	83,517 人	76,763 人	44,626 人	68,302 人
4月	6,004	6,017	1,103	4,375
5月	6,835	7,201	1,556	5,197
6月	5,814	5,488	2,713	4,672
7月	6,099	6,384	4,705	5,729
8月	8,901	7,952	4,401	7,085
9月	6,035	5,487	4,621	5,381
10月	6,749	6,814	4,792	6,118
11月	7,050	7,124	3,673	5,949
12月	7,268	6,167	4,923	6,119
1月	8,153	7,266	3,558	6,326
2月	8,120	6,459	4,557	6,379
3月	6,489	4,404	4,024	4,972

施設番号	908	佐久市温水利用型健康運動施設 (平尾温泉みはらしの湯)				(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	佐久市下平尾2682				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	保養施設										
避難所・避難場所	指定避難所	配置形態				複合						
業務内容	利用許可、施設及び設備の維持管理											
設置目的	市民の健康づくり、平尾山公園一帯の観光拠点としての魅力づくりにつなげるため											
設置条例	佐久市公園条例											
2 建物データ												
建築年(経過年数)	平成	28	年	(5年)	大規模改修年度	—		構造形式	鉄骨造	耐震診断	不要	
延床面積	2,518.73 m <sup>2</sup>				棟数	1	棟	階数(最大)	地上 2	地下 1	耐震補強	不要
3 土地データ												
土地面積	15,024.19 m <sup>2</sup>				土地の保有区分	市所有地		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		指定管理期間		平成27年6月30日 ~ 令和13年3月31日							
備考	指定管理者: 平尾温泉株式会社											
2 サービス提供状況												
開館時間 及び 運営体制	平日	10時~22時				土・日 祝日	10時~22時					
	備考											
休館日	定期休館日	不定休				年末年始等	—					
料金体系	利用料: 大人800円(入湯税込: 中学生以上)、小人400円(小学生)、4歳以上100円、3歳以下無料											
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					25,187	25,187	25,187	25,187				
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					25,187	25,187	25,187	25,187				
再調達価格					25,187	25,187	25,187	25,187				
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					△ 25,187	△ 25,187	△ 25,187	△ 25,187				
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					10,000円	10,000円	10,000円	10,000円				
利用者数(③)					326,054人	308,238人	187,340人	273,877人				
利用者一件あたりの経費(①/③)					77円	82円	134円	98円				
備考	平成28年12月17日開館											



## 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。

全ての施設が観光振興ビジョン上の温泉施設として指定されていますが、築20年以上の建築物が全体の85%を占めており、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。

国民宿舎もちづき荘については、市民及び観光客に健全なレクリエーションの場を提供し、福祉の向上及び健康の増進に資することを目的として昭和42年に整備された施設です。昭和58年に本館を改装、昭和64年に別館を増築していますが、建築後53年が経過し、特にもちづき荘及びゆざわ荘に温泉を供給する共同加熱センターについては老朽化が激しく、施設の更新が必要です。

交流促進センターゆざわ荘については、豊かで恵まれた大自然を生かし、都市と農村の人々との交流活動を通じた生きがいのあるまちづくりを進めるとともに、市民の保養及び健康増進に資することを目的に平成8年に整備された施設です。平成27年に温泉を源泉かけ流し化する改修を行い、宿泊施設として営業を行っていますが、利用状況はもちづき荘と比較し低調です。

源泉公園活動拠点施設は、もちづき荘、ゆざわ荘及び他の民間温泉施設に源泉を供給している施設です。当該施設の立地は鉱泉地であり、地権者が多数に及んでいるため、原則的には現状を維持して長寿命化を図ります。

布施温泉については、旧望月町において市民にふれあいとやすらぎの場を提供し、市民の健康の増進、地域間交流の推進及び福祉の向上を図ることを目的に平成9年に整備された施設です。地域住民に愛される日帰り温泉施設ではありますが、設備は老朽化しており、今後の営業の継続のためには施設の改修が必要です。また、布施温泉源泉ポンプ小屋は、布施温泉に源泉を供給するための施設となります。

穂の香乃湯については、旧浅科町において市民にふれあいとやすらぎの場を提供し、市民の健康の増進、地域間交流の推進及び福祉の向上を図ることを目的に平成5年に整備された施設です。こちらも布施温泉と同じく地域住民に愛される日帰り温泉施設ではありますが、源泉の温度が低く加熱にコストがかかることや、施設の老朽化などの課題を抱えています。

みはらしの湯については、平成28年に、市民の健康づくり、平尾山公園一帯の観光拠点としての魅力づくりにつなげることを目的として整備された施設です。

表 1 基本情報一覧

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	保養施設	国民宿舎もちづき荘	春日5921番地	SRC造	4,177.00	1988年	客室29室 623.09㎡	×		観光課	
2	保養施設	交流促進センターゆざわ荘	春日5924番地4	SRC造	1,251.96	1996年	客室12室 172.80㎡	×		観光課	2階のみ鉄骨造
3	保養施設	源泉公園活動拠点施設	春日2234番地1	木造	28.98	1994年	機械室 28.98㎡	×		観光課	
4	保養施設	布施温泉	布施1228番地	R C造	1,472.82	1997年	浴室（脱衣室含） 302㎡	×		観光課	
5	保養施設	布施温泉源泉ポンプ小屋	布施746番地6	コンクリートブロック造	8.70	1997年	機械室 8.7㎡	×		観光課	
6	保養施設	穂の香乃湯	甲1071番地1	R C造	1,049.23	1993年	浴室・脱衣室 236㎡	×		観光課	
7	保養施設	みはらしの湯	下平尾2682番地	鉄骨造	2,518.73	2016年	温浴健康ゾーン 755.57㎡	○	平尾山公園	観光課	

## 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、27 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、28 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 m <sup>2</sup> 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、29 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、27 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、26 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

もちづき荘は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「改善」とします。なお、当該施設については、施設に温泉を供給する共同加熱センターの設備の老朽化が課題となっており、今後、設備の更新により課題の解消を図る必要があります。

ゆざわ荘は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「改善」とします。なお、当該施設については経済性の評価が著しく悪いため、施設の廃止や用途変更、宿泊事業にこだわらない施設の活用方法について近隣施設と一体的に検討します。

布施温泉は、健全性・機能性の評価が「劣」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「改善」とします。なお、当該施設については、築年数が 30 年に近づいていることから、大規模改修の実施について検討を行う必要があります。

穂の香乃湯は、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。当該施設については、建築後 27 年が経過しており、特にポンプ等の温泉設備の老朽化が著しく、修繕コストが高騰しています。加えて、近隣に布施温泉をはじめ同種の施設が多数存在することから、今後の経営状況を見極めたうえで、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。

みはらしの湯は、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 4 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。

# フローチャート【1次評価】

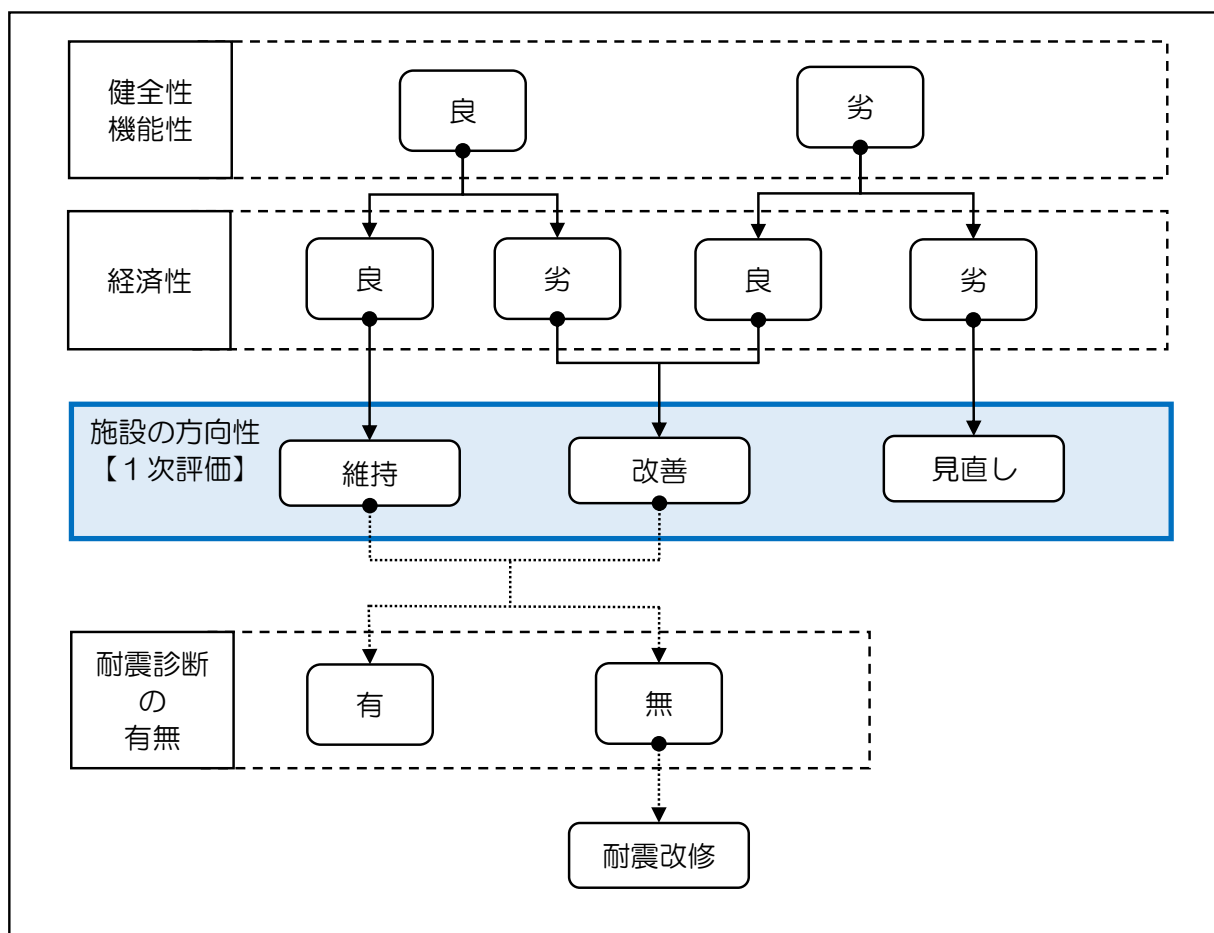


表 2 健全性・機能性評価結果一覧

項目			細目		対象施設名												評価基準				備考								
					も ち づ き 荘		国 民 宿 舎		ゆ ざ わ 荘		交 流 促 進 セ		活 動 拠 点 施 設		源 泉 公 園		布 施 温 泉		泉 ポ ン プ 小 源			穂 の 香 乃 湯		み は ら し の 湯		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														
健全性	経過年数	・竣工からの経過年数			B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	A	5	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	B	3	B	3	B	3	B	3	A	5	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	B	3	B	3	B	3	A	5	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			B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	A	5	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	B	3	B	3	A	5	B	3	B	3	A	5	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	B	3	B	3	C	1	B	3	B	3	A	5	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	B	3	B	3	C	1	B	3	B	3	A	5	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			B	3	B	3			A	5			B	3	A	5	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）			D	0	D	0			C	1			D	0	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							
		・災害対策設備の状況（避難設 備・防災設備・シャワー等）			B	3	C	1			C	1			C	1	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	A	5			A	5			A	5	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			32		32		21		31		21		30		49													
	満点			55		55		35		55		35		55		55													
	最終評価（良・劣）			良		良		良		劣		良		劣		良													

表 3 経済性評価結果一覧

		細目	対象施設名										評価基準			
			国 民 宿 舎 も ち  づ き 荘	点 数	タ ー グ の 促 進 セ ン   わ が し ん	点 数	布 施 温 泉	点 数	穂 の 香 乃 湯	点 数	み は ら し の 湯	点 数	A   5点	B   3点	C   1点	D   0点
			評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価基準			
経済性	改修・更新時期	・ 今後の大規模改修・更新（建替え） 予定	B	3	C	1	B	3	B	3	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	C	1	D	0	C	1	D	0	B	3	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8,000万円未満。
	利用者数	・ 利用者数の状況	C	1	C	1	C	1	C	1	B	3	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（＝利用者数/損益分岐利用者数×100） 【％】	A	5	B	3	A	5	B	3	A	5	80%以上	60%以上80%未満	40%以上60%未満	0%以上40%未満
	維持管理費	・ 支出に占める収入の割合（＝支出/収入×100） 【％】	B	3	C	1	B	3	C	1	B	3	支出に占める収入の割合が100%以上	支出に占める収入の割合が85%以上	支出に占める収入の割合が70%以上	支出に占める収入の割合が70%未満
		・ 1㎡あたり支出（＝支出/延床面積） 【％】	B	3	B	3	C	1	B	3	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
・ 利用者1人あたりコスト（＝〔支出－収入〕 /利用者数） 【円】		C	1	D	0	A	5	D	0	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	
合計		評価点	17		9		19		11		24					
		満点	35		35		35		36		37					
		最終評価（良・劣）	劣		劣		良		劣		良					

表 4 耐震性評価結果一覧

項目	対象施設名				
	国民宿舎もちづき荘	交流促進センター	布施温泉	穂の香乃湯	みはらしの湯
①建築年	1988年	1996年	1997年	1993年	2016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もあることから、計画的な修繕や更新の必要があります。
- 利用状況を見ると、稼働率の低い施設が見られるほか、同種の保養施設があることから、利用形態の変更も含めた今後のあり方を検討していく必要があります。
- 施設の状況などを踏まえた長期経営戦略を検討する必要があります。
- 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、効率的な維持管理を図っていく必要があります。

##### 【今後の施設のあり方】

- 民間のノウハウの導入が、施設の活性化につながることから、民間譲渡なども含め、さらに踏み込んだ民営化を検討します。
- 近隣にある同種の施設については統廃合を検討し、収益の見込めない施設について、転用なども含めた見直しを検討します。
- レクリエーション施設・観光施設同様、市外からの多くの利用者を見込める施設特性を生かして、民営化についても検討し、サービスの向上や効率的な維持管理を図ります。
- 受益者負担の原則に基づき、常に適正な使用料などを検証し、見直していきます。



## （２）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。

#### ア 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。

#### イ 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"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・地域の特性、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。</li><li>・日常生活を支える身近な生活利便施設の誘導を図る。</li></ul>

## (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】

#### 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。

#### 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

施設の種別		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	○	○

### (3) 佐久市観光振興ビジョン

佐久市観光振興ビジョンにおける「第4章 アクションプラン 2 観光基盤の整備」から、自然資源・温泉施設の整備に関する記述を下記のとおり引用します。

#### 11. 自然資源・温泉施設の整備

市内観光施設の中でも、年間を通じて大勢の人が訪れる平尾山公園では、その素晴らしい眺望や夜景のほか、森林セラピー基地「平尾の森」の活用を図る必要があります。

温泉施設については、公共温泉宿や日帰り温泉施設を保守・整備し、利用者の満足度を上げるための取り組みを行う必要があります。

また、「日本で海から一番遠い地点」は歩道の整備を行うとともに、関係機関とも協議し、新たな案内看板等の設置を検討するなど、観光地としてのPRを図る必要があります。

#### 具 体 例

##### ◇平尾山公園の活用

市内宿泊者等への対応として、タクシー協会と連携した夜景ツアー等の開催のほか、夜景を楽しみながら飲食できる営業時間の設定や、佐久観光の拠点としての機能を持った観光案内所の整備等を施設管理機関と協議・検討します。

##### ◇温泉施設の改修と周辺整備

既存の施設改修を行うとともに、周辺環境の整備に努め、地域の活性化を進めます。

##### ◇日本で海から一番遠い地点の周辺整備

利用者の安全を図るため、案内看板、誘導ロープ等の修繕・新設について関係機関と協議検討します。

## 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 市民意向に関する基礎情報

「市民意向」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。

市民意向に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
利用範囲	利用者の属性を踏まえた利用範囲（居住地域）の分析
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の分析
ニーズ（必要性）	利用者への意向調査等を踏まえた施設に対するニーズ（必要性）の分析

## （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

もちづき荘は、１次評価が「改善」であり、政策優先度評価が「高」であったため、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、望月地域を代表する観光地として、将来に渡って温泉宿泊施設としての機能を維持し続けていくことが求められています。なお、１次評価で述べたように、施設に温泉を供給する共同加熱センターの更新が必要であるため、今後周辺地域の観光需要等を調査し、整備方針を決定したうえで共同加熱センターの改築、移転等を含め検討します。

ゆざわ荘は、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。周辺地域の観光需要等の調査の中で、宿泊事業にこだわらない施設の有効活用方法について検討し、施設の民間譲渡、売却、用途転用、廃止について検討します。

布施温泉は、１次評価が「改善」であり、政策優先度評価が「高」であったため、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、近隣同種施設である穂の香乃湯と比較して経済性が高く、また施設の規模も大きいことから、将来にわたって日帰り温泉としての機能を維持していく必要があります。

穂の香乃湯は、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。近隣同種施設である布施温泉と比較して経済性が低く、施設規模も小さいため、今後経済性が改善しない場合は日帰り温泉施設としての機能を布施温泉へと集約し、穂の香乃湯については施設の民間譲渡、売却、用途転用、廃止について検討します。



みはらしの湯は、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、指定避難所に位置付けられていることや、拠点施設としての位置付けがあり、将来に渡って温浴施設および運動施設としての機能を維持し続けていくことが求められています。また、利用者が市内全域に分布しており、市民満足度の高い施設です。

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。

フローチャート【2次評価】

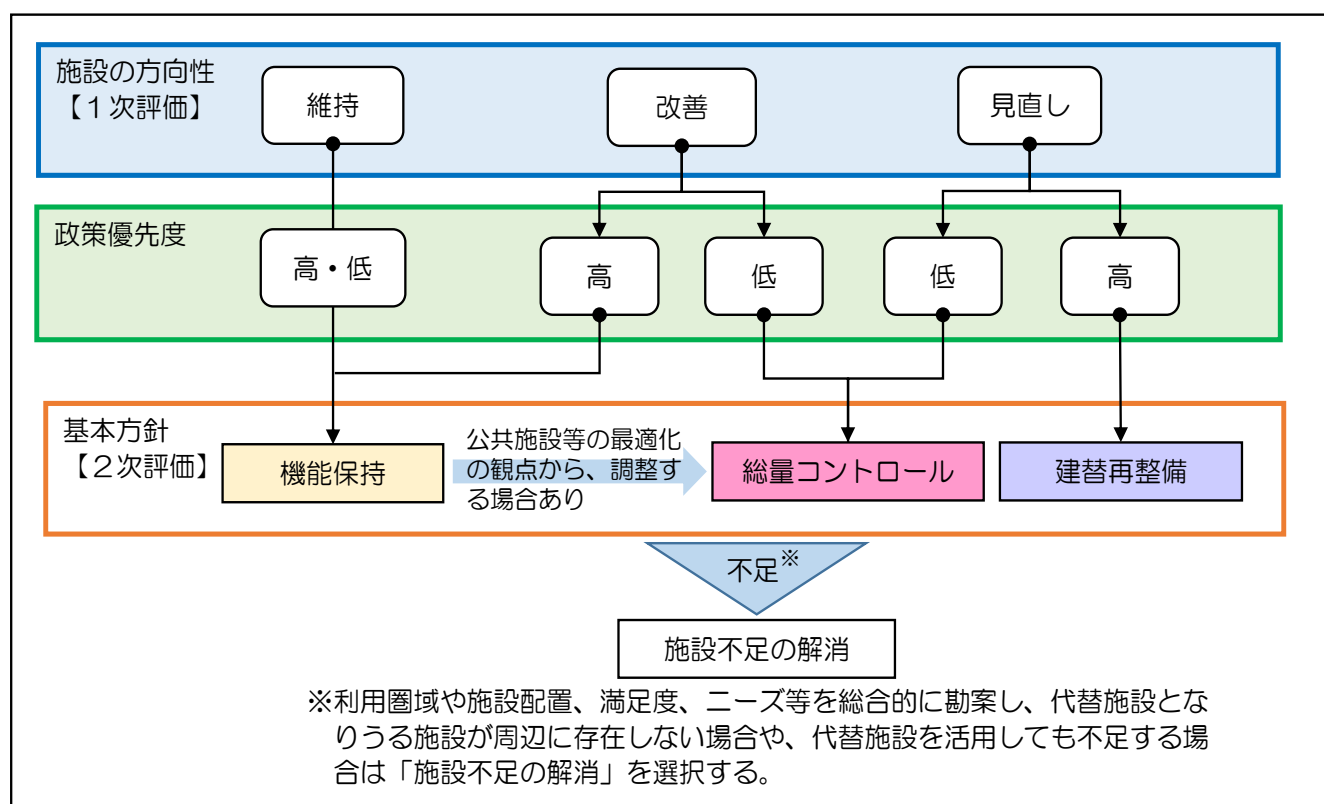


表 5 政策優先度評価結果一覧

項目		細目	対象施設名										評価基準			
			国民 宿 舎 も ち  づ き 荘	点 数	タ ー グ 交 流 促 進 セ ン ト ー の 荘	点 数	布 施 温 泉	点 数	穂 の 香 乃 湯	点 数	み は ら し の 湯	点 数	A	B	C	D
													5点	3点	1点	0点
			評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価基準			
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	C	1	C	1	C	1	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）	・警戒区域等の指定の有無	C	1	B	3	C	1	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）	・浸水想定区域の指定の有無	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3		指定無し	浸水想定区域内に立地（2 m未満）	浸水想定区域内に立地（2 m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）	・誘導区域内の立地の有無	C	1	C	1	C	1	C	1	C	1	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	・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	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	・近隣施設との代替性の有無	D	0	D	0	C	1	C	1	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	・利用者の属性を踏まえた利用範囲（居住地域）の分析	A	5	A	5	B	3	C	1	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	・利用者への意向調査等を踏まえた施設に対する満足度の分析	B	3	C	1	B	3	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）	・利用者への意向調査等を踏まえた施設に対するニーズ（必要性）の分析	B	3	C	1	B	3	B	3	A	5	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
合 計	評価点		17		15		16		13		23					
	満点		41		41		41		41		41					
	最終評価（高・低）		高		低		高		低		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保養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

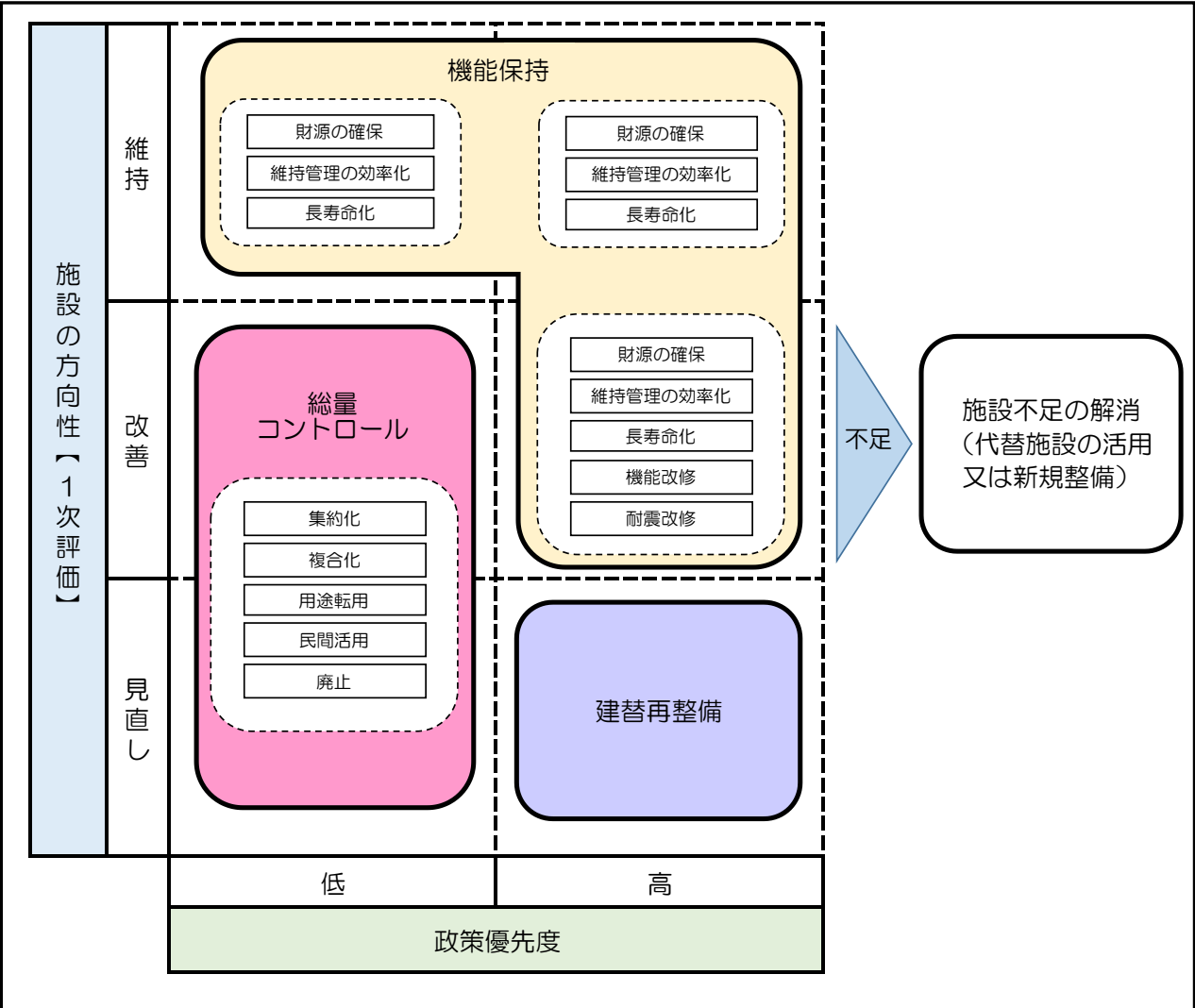
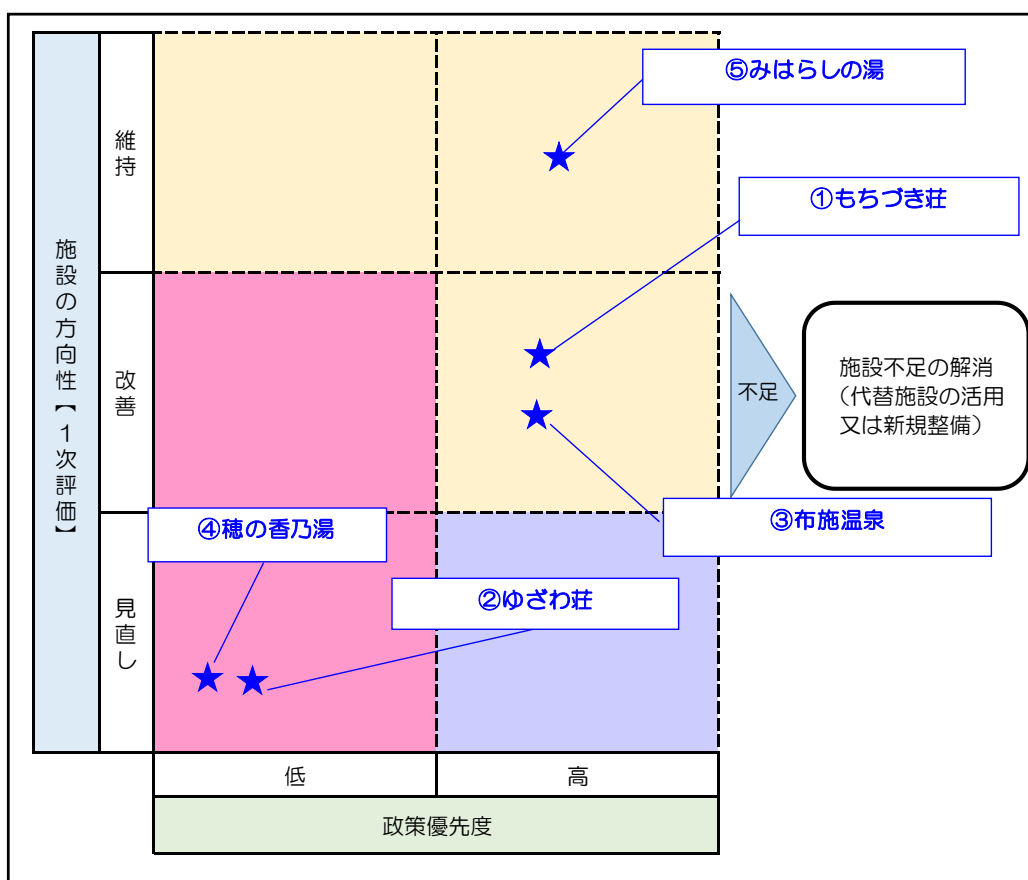


図1 施設の基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス



### (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	民間活用等により収益とサービスの向上を図り、自主財源を確保する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 施設の利用料金の見直し等の検討を行う。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 予約システムや窓口業務のＩＴ化により、経費の削減を図る。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 事故等の施設に起因するリスクを回避する（予防保全）。</li> <li>・ 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の削減を図る。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> </ul>

## （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適正な規模等を考慮し整備する。	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

## （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」「民間活用」「廃止」のいずれかを選択しています。

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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・周辺の公共施設の改築などとあわせて、複合化を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・転用用途の所管部局や財政部局等と調整する。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> </ul>

#### （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、39 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。

なお、もちづき荘、ゆざわ荘及び源泉公園拠点施設については、御鹿の里ブランディング事業の中で、施設の活用方法について検討し、整備方針を決定したうえで施設整備を実施します。

また、穂の香乃湯については、施設の活性化につなげるため、サウンディング型市場調査を活用し、民間業者のノウハウの導入や民間譲渡なども含め、さらに踏み込んだ民営化の検討を行うこととします。

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	保養施設	国民宿舎もちづき荘	望月	33年	SRC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。		○		4,097.00	4,097
2	保養施設	交流促進センターゆざわ荘	望月	25年	SRC造	総量コントロール	民間活用	・経営状態が悪く、収入が減少する見込みであることから、令和8年度までを目途に民間活用（譲渡又は貸付け）を図る。	○			1,251.96	0
3	保養施設	源泉公園活動拠点施設（春日）	望月	27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。】		○	○	28.98	0
4	保養施設	布施温泉	望月	24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、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	1,472.82	1,473
5	保養施設	布施温泉源泉ポンプ小屋	望月	24年	コンクリートブロック造	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。			○	8.70	8.70
6	保養施設	穂の香乃湯	浅科	28年	RC造	総量コントロール	民間活用	・令和8年度までを目途に民間活用（譲渡又は貸付け）を図る。	○			1,049.23	0
7	保養施設	みはらしの湯	浅間	5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。			○	2,518.73	2,518.73
							計画策定上の着眼点との適合確認	項目	確認欄				
								①住民ニーズへの適切な対応	○	延床面積合計（㎡）		10,427.42	8,097.25
								②人口減少を見据えた整備更新（規模の縮小等）	○	削減面積（㎡）		2,330.17	
								③施設の統（廃）合・複合化等による総量の縮減	○	削減率		22%	
								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とおり引用します。

##### 【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
国民宿舎もちづき荘	860,370	—	総合管理計画の試算方法による
交流促進センターゆざわ荘	—	—	民間活用のため
源泉公園活動拠点施設	6,080	—	総合管理計画の試算方法による
布施温泉	309,292	—	総合管理計画の試算方法による
布施温泉源泉ポンプ小屋	1,827	—	総合管理計画の試算方法による
穂の香乃湯	—	—	民間活用のため
みはらしの湯	528,933	—	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、36 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

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	保養施設	国民宿舍もちづき荘	【方針】 令和8年度までを目途にボイラー設備の改修を行うことにより、維持管理費の抑制を図る。 ※維持管理費は指定管理者負担  【対策】 コストについては、年間600千円削減する。	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	対策 0	0	0	0	
2	保養施設	交流促進センターゆざわ荘	【方針】 令和8年度までを目途に施設の民間活用を図ることにより、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	825	0	825	4,125	8,250	16,500	28,875	26,400
				B 対策後	0	0	0	対策 2,475	0	0	2,475	
3	保養施設	源泉公園活動拠点施設	【方針】 現状、コストが発生していない。	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	0	0	0	
4	保養施設	布施温泉	【方針】 長期の期間内を目途にボイラー設備の改修を行うことにより、維持管理費の抑制を図る。 ※維持管理費は指定管理者より支払う。  【対策】 コストについては、年間450千円削減する。	A 現状	17,951	0	17,951	89,755	179,510	359,020	628,285	
				B 対策後	17,501	0	17,501	89,755	179,510	対策 350,020	619,285	
5	保養施設	布施温泉源泉ポンプ小屋	【方針】 長期の期間内を目途に長寿命化を図る。 ※維持管理費は指定管理者より支払う。	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	
				B 対策後	0	0	0	0	0	0	0	
6	保養施設	穂の香乃湯	【方針】 令和8年度までを目途に施設を民間活用（譲渡又は貸付け）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	11,768	0	11,768	58,840	0	0	58,840	11,768
				B 対策後	0	0	0	対策 47,072	0	0	47,072	
7	保養施設	みはらしの湯	【方針】 現状、コストが発生していない。 長期の期間内を目途に館内設備の機器の更新を行う	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	0	対策 0	0	
※1 コスト：佐久市公共施設運営・利用状況調書（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。									i 現状の実質コスト合計（A欄の合計）		716,000	
※2 収入：佐久市公共施設運営・利用状況調書（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）。									ii 縮減した場合の実質コスト合計（B欄の合計）		668,832	
									縮減額合計（＝i－ii）		47,168	


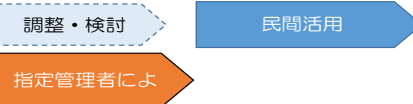



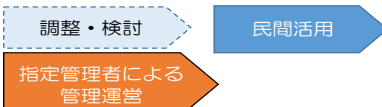
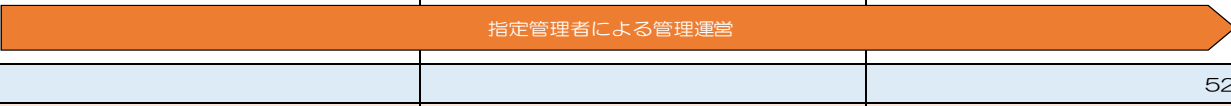
## 4 工程表

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、51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	保養施設	国民宿舍もちづき荘	機能保持	機能改修 長寿命化（計画的保全）					
					概算費用	大規模改修・ 建替	860,370	860,370	
						維持管理費用	0	0	0
2	保養施設	交流促進センターゆざわ荘	総量コントロール	民間活用					
					概算費用	大規模改修・ 建替		0	
						維持管理費用	2,475	0	2,475
3	保養施設	源泉公園活動拠点施設	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	6,086	6,086	
						維持管理費用	0	0	0
4	保養施設	布施温泉	総機能保持	長寿命化（計画的保全）					
					概算費用	大規模改修・ 建替	309,292	309,292	
						維持管理費用	89,755	179,510	628,285
5	保養施設	布施温泉源泉ポンプ小屋	機能保持	長寿命化（計画的保全）					
					概算費用	大規模改修・ 建替	1,827	1,827	
						維持管理費用	0	0	0
6	保養施設	穂の香乃湯	総量コントロール	民間活用					
					概算費用	大規模改修・ 建替		0	
						維持管理費用	47,072	0	47,072
7	保養施設	みはらしの湯	総量コントロール	長寿命化（計画的保全）					
					概算費用	大規模改修・ 建替	528,933	528,933	
						維持管理費用	0	0	0
							i 大規模改修・建替費用	1,706,508	
							ii 維持管理に係る費用	677,832	
							計画期間に係る費用合計（＝ i ＋ ii）	2,384,340	