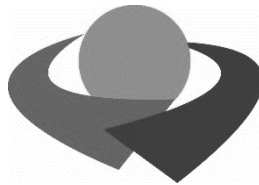


(案)

四国中央市公共施設等総合管理計画
個別施設計画

(レクリエーション施設編)



令和3年 月

四国中央市

所管課 観光交通課

所管課 生涯学習課

目 次

第1章 個別施設計画策定の趣旨	1
1 個別施設計画策定の背景	1
2 個別施設計画策定の目的	1
(1) 安心・安全な施設づくり	1
(2) 時代の要請に対応した施設づくり	2
3 個別施設計画の期間	2
第2章 施設の状況	3
1 役割	3
2 現状や課題	3
3 対象施設の情報	4
4 施設の配置図	5
第3章 施設の財政状況及び利用状況	6
1 財政状況	6
2 利用状況	14
3 財政状況等の課題と展望	20
第4章 施設の評価	22
1 1次評価（基礎評価）	22
2 2次評価	27
第5章 施設の再編方針	30
1 再編の基本的な考え方	30
2 再編の検討結果	31
第6章 施設の長寿命化と保全	33
1 長寿命化の必要性	33
2 長寿命化に必要な計画的保全	33
3 長寿命化の方針	33
(1) 目標耐用年数の設定	33
(2) 改修周期の設定と改修単価の設定	34
4 計画的な修繕・改修等（予防保全）	34
(1) 保全部位における改修の優先度及び周期	34
(2) 部位別の保全手法	36
第7章 施設の状態	39
第8章 施設の改修時期と対策費用	43
1 施設更新・改修経費の試算	43
(1) 試算の方法と計画	43
(2) 試算額の比較	51
(3) 効果額	52
2 施設の改修等対策計画	52

第1章 個別施設計画策定の趣旨

1 個別施設計画策定の背景

四国中央市は、平成16年4月1日に2市1町1村が合併して誕生しましたが、公共施設等は、合併前の旧市町村が個別の視点でサービスの提供を目的として設置したものがほとんどです。そのため、市内に同類の施設が各地域にあり、逆に特定の地域にしか設置されていない施設があるなど、適正な配置がなされているとは言えないのが現状です。

また、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少による税収の減少や扶助費の高止まり等により地方財政が厳しい中、これまでに整備してきた公共施設等が一斉に改修・更新時期を迎えており、多額の費用が必要になると見込まれています。

このような背景から、公共施設等を取り巻く現状や課題等を客観的に把握・整理するとともに、長期的な視点を持って施設の長寿命化や複合化・集約化、機能転換等も含め、適正配置と有効活用による財政負担の軽減・平準化を図り、将来に負担を残さない行財政運営を実現していくことを目的とし、平成29年3月に四国中央市公共施設等総合管理計画（以下「管理計画」という。）を策定しました。

管理計画で示された基本的な方針に基づき、公共施設等マネジメントを推進していくための実行計画として、施設類型別ごとに個別施設計画（以下「個別計画」という。）を策定することとしており、本計画は、「レクリエーション施設」を対象として策定するものです。

2 個別施設計画策定の目的

個別施設計画は、総合管理計画に基づき、個別の施設ごとの将来の具体的な方針を定める計画として、機能面における施設の現状や課題、将来の需要、建物の状態、再編方針、維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものです。本計画により、行財政運営の効率化と安心安全な施設づくり、時代の要請に対応した施設づくりの推進を図ります。

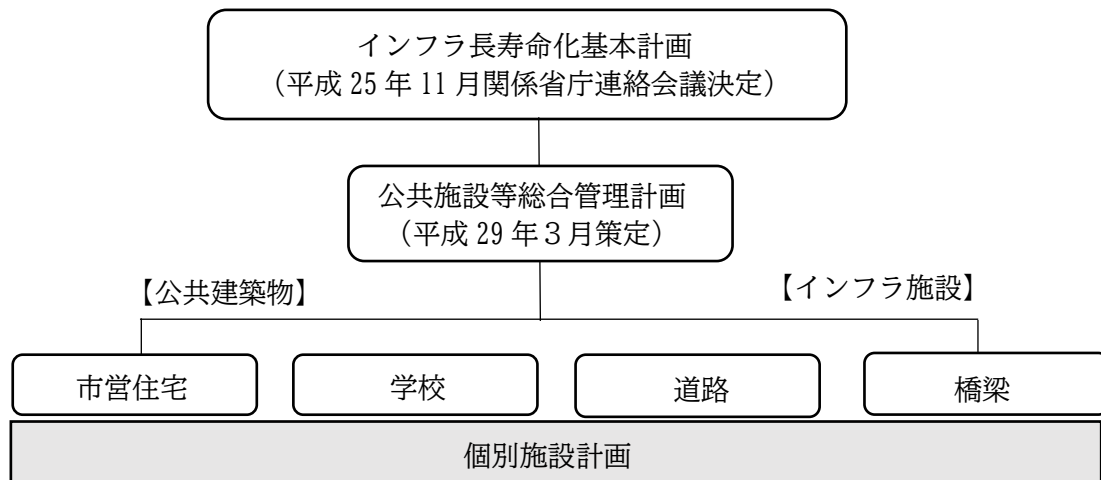
（1）安心・安全な施設づくり

公共施設等を計画的に維持管理していくためには、大規模改修や修繕、定期点検等が必要です。さらに、多くの施設が建設後30年以上経過し、今後は更新費用の増大も見込まれています。公共施設等を適切に維持管理していくため、施設総量を市の財政状況に見合った数へと抑制しつつ、今後も存続させるべき施設の長寿命化を図りながら安心・安全な施設づくりを目指します。

（２）時代の要請に対応した施設づくり

機能転換や複合化・集約化などにより施設の総量を抑制しつつ、存続すべき施設は更新の際に質をさらに充実させ、効率的・効果的なサービスの提供等により、時代の要請に対応した公共施設等へと再構築し、持続可能な市政の実現と継続的な行政サービスの提供を図ります。

【公共施設等マネジメント推進計画の体系図】



【管理計画と個別計画の関係】

●公共施設等総合管理計画 2017～2056(40 年間)		個別施設計画
◆基本方針 ・施設等の現況、将来の見通し及び課題 ・マネジメントの5つの原則等 ※1 期(10 年)ごとに見直し	◆分野別施設方針 ③ ・個別施設計画の内容を反映 ・対象施設の再編の方向性を一元管理 ※1 期 10 年(前期・後期)×4 期 ※毎年、データを更新	○基本計画 ○実施計画 ② ※各担当部署が作成・実施
◆ガイドライン【職員向け】 ・再編の実施方針を具体的に展開するためのマニュアル ※1 期(10 年)ごとに見直し	◆施設カルテ ① ・施設情報を共有し、施設評価に活用 ・施設評価の段階で、再編の方針決定を行い、その内容を個別施設計画に反映 ※毎年、各担当部署がデータを整備 ※政策推進課がマネジメント	

3 個別施設計画の期間

個別計画の期間は、公共施設等の寿命が数十年に及び中長期的な視点が不可欠であることや、管理計画の期間が40年間であることから、2020 年度から 2056 年度まで（短期：策定～2026 年度、中期：2027～41 年度、長期：2042～56 年度）の期間とします。なお、計画のローリングについては、10 年間ごとに見直しを行うとともに、歳入減や扶助費等の増、制度変更等が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

第2章 施設の状況

1 役割

- (1) 霧の森茶フェ・霧の森レストラン・霧の森ふれあい館・霧の森交湯～館・霧の森コテージ・霧の高原センターハウス・霧の高原コテージ

新宮地域の拠点として、山間地域の活性化を図る役割を果たしています。

また、霧の森施設については、平成22年に愛媛県内で24番目の「道の駅」として、国土交通省から認可されており、地域の観光情報を県内外へ積極的に発信しています。

- (2) てらの湖畔広場事務所・レストラン

嶺南地域の活動拠点及び雇用と就業機会の創出を図る役割を果たしています。

- (3) 新宮少年自然の家寺内分館・新宮少年自然の家・新宮自然の家

豊かな自然環境を活用した集団宿泊体験を通じ、豊かな情操を育むとともに創造力と忍耐力を兼ね備えた少年の育成並びに広く各種研修等に学習機会の場を提供し、生涯にわたる教育活動を推進する役割を果たしています。

- (4) 川之江城(涼櫓)

歴史的資料等がある展示室、天守閣展望所や涼櫓には茶室があり、広く市民に利用され、地域のシンボルの役割を果たしています。

2 現状や課題

- (1) 霧の森茶フェ・霧の森レストラン・霧の森ふれあい館・霧の森交湯～館・霧の森コテージ・霧の高原センターハウス・霧の高原コテージ

管理形態は、指定管理者制度により施設の管理・運営を行い、サービスの向上と効率的な経費削減を図っており、求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら必要に応じて更新が必要です。

- (2) てらの湖畔広場事務所・レストラン

2階建の施設であり、1階は「てらの水のやかた」として展示室となっており、2階は銅山川漁業協同組合事務所と同組合が「湖畔のやかたレストラン」を営業しており、維持管理は同組合に委託しております。山間部の施設であり、地域人口の減少による維持管理が懸念され、建物の老朽化も進んでいることから、耐用年数満了年である2030年度までには廃止の検討が必要です。

- (3) 新宮少年自然の家寺内分館・新宮少年自然の家・新宮自然の家

旧小学校を利用して運営している施設であるため、いずれの施設も老朽化が著しく、

利用者の安全を確保するために、随時、修繕を行っています。今後は利用者のニーズを把握して、施設のあり方を様々な方向で検討していきます。

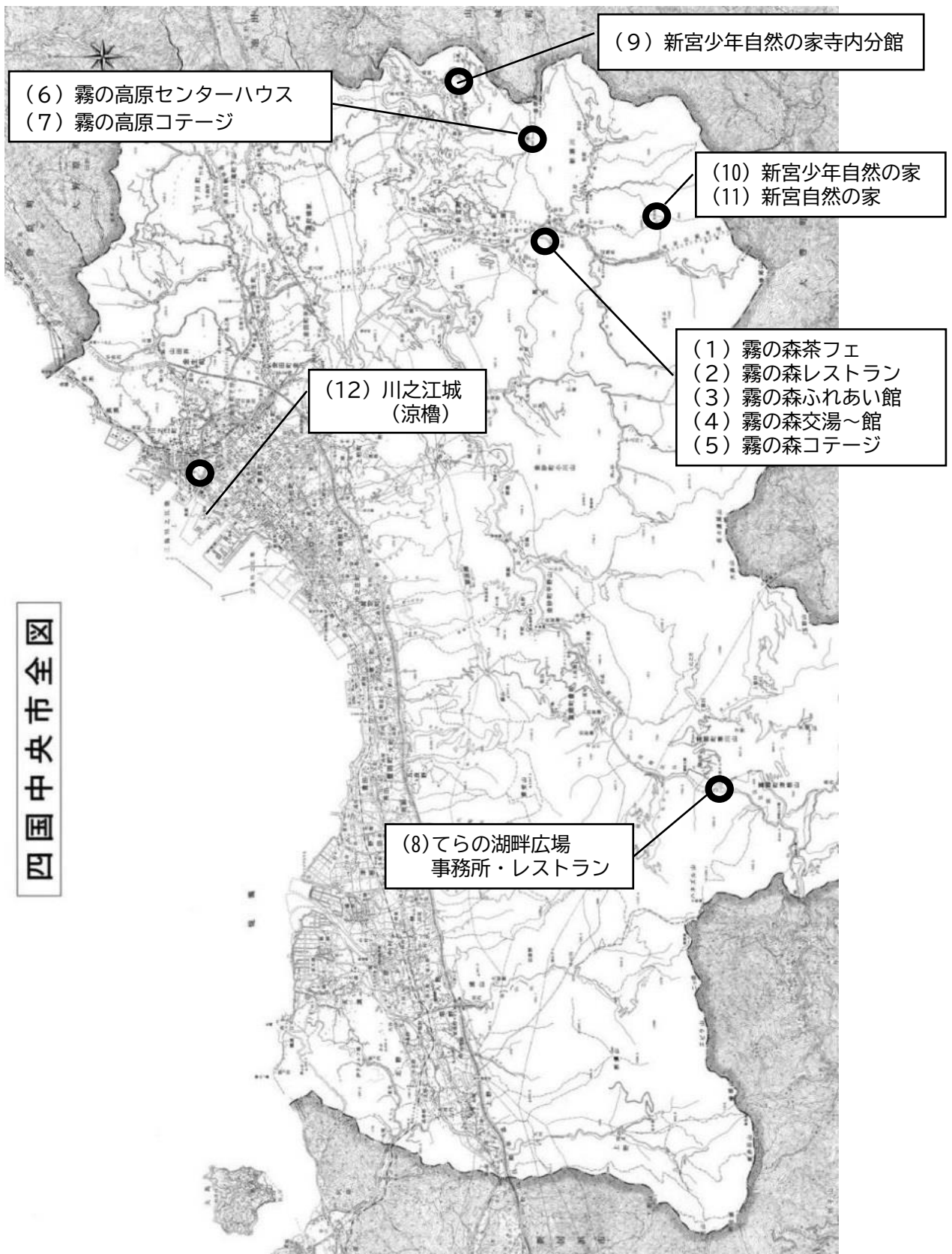
(4) 川之江城(涼櫓)

1986年(昭和61年)に旧川之江市制30周年記念事業として整備され、展望所としても親しまれています。建築様式の特殊性から求められている役割に応じた改修を進めていく維持が必要です。

3 対象施設の情報

No.	名称	地域	運営	建築年	耐用年数 満了年	構造	延床面積 (㎡)
(1)	霧の森 茶フェ	新宮	指定 管理	1997 (H9)	2038	RC造2階	1,341.16
(2)	霧の森 レストラン	新宮	指定 管理	1997 (H9)	2028	鉄骨造2階	498.16
(3)	霧の森 ふれあい館	新宮	指定 管理	1998 (H10)	2039	RC造2階	595.03
(4)	霧の森 交湯～館	新宮	指定 管理	2005 (H17)	2052	RC造2階 地下1階	1,541.23
(5)	霧の森 コテージ	新宮	指定 管理	1997 (H9)	2011	木造2階	342.90 7棟
(6)	霧の高原 センターハウス	新宮	指定 管理	1998 (H10)	2022	木造1階	473.48
(7)	霧の高原 コテージ	新宮	指定 管理	1998 (H10)	2013	木造2階	205.72 4棟
(8)	てらの湖畔広場 事務所・レストラン	富郷	委託	1993 (H5)	2030	鉄骨造2階	453.57
(9)	新宮少年自然 の家寺内分館	新宮	直営	1949 (S24)	1974	木造1階	851.00
(10)	新宮少年自 然の家	新宮	直営	1951 (S26)	1976	木造1階	822.00
(11)	新宮自然の家	新宮	直営	1980 (S55)	2020	鉄骨造2階	575.77
(12)	川之江城 (涼櫓)	川之江	委託	1986 (S61)	2036	RC造3階 地下1階	718.24 (179.74)

4 施設の配置図



第3章 施設の財政状況及び利用状況

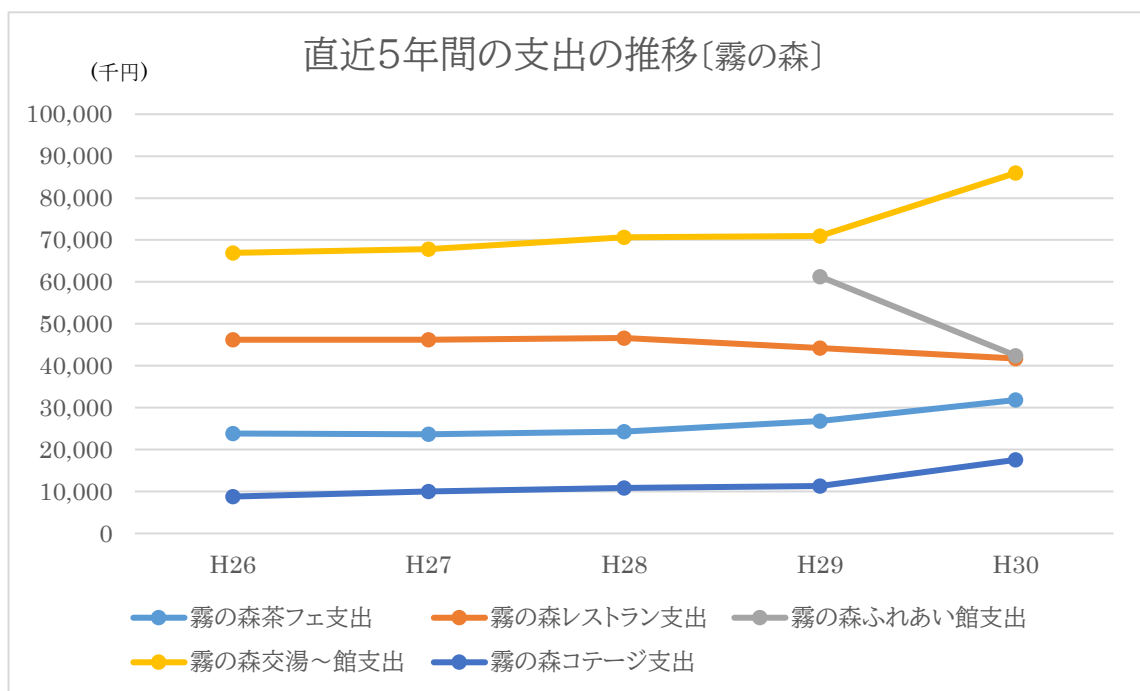
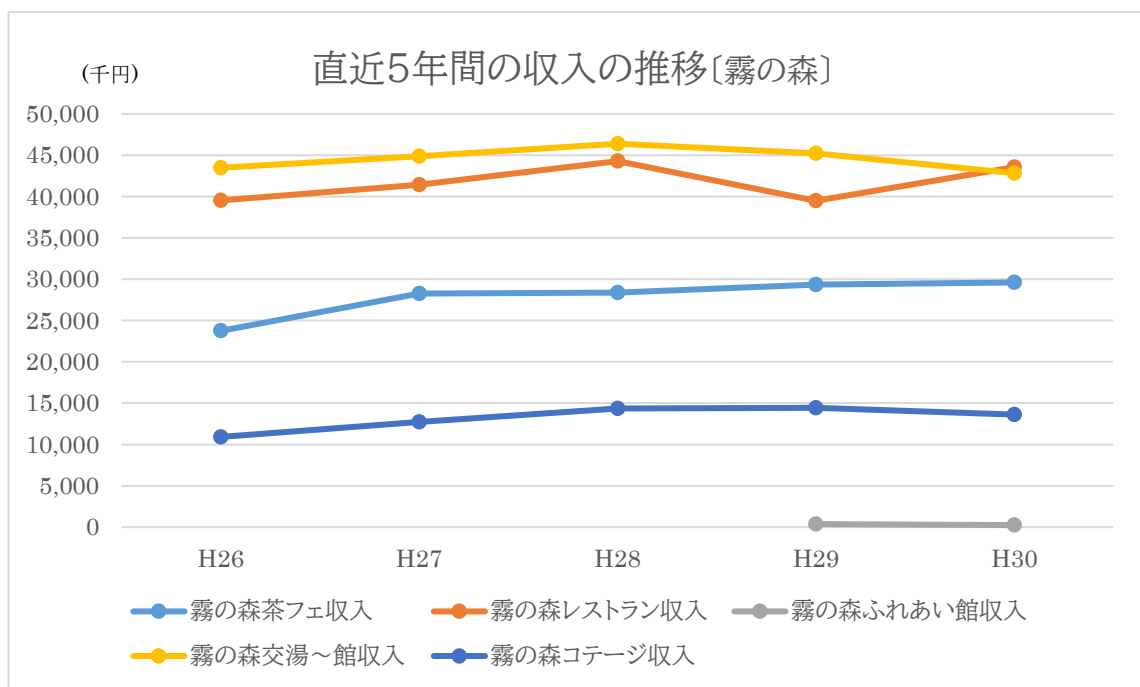
1 財政状況

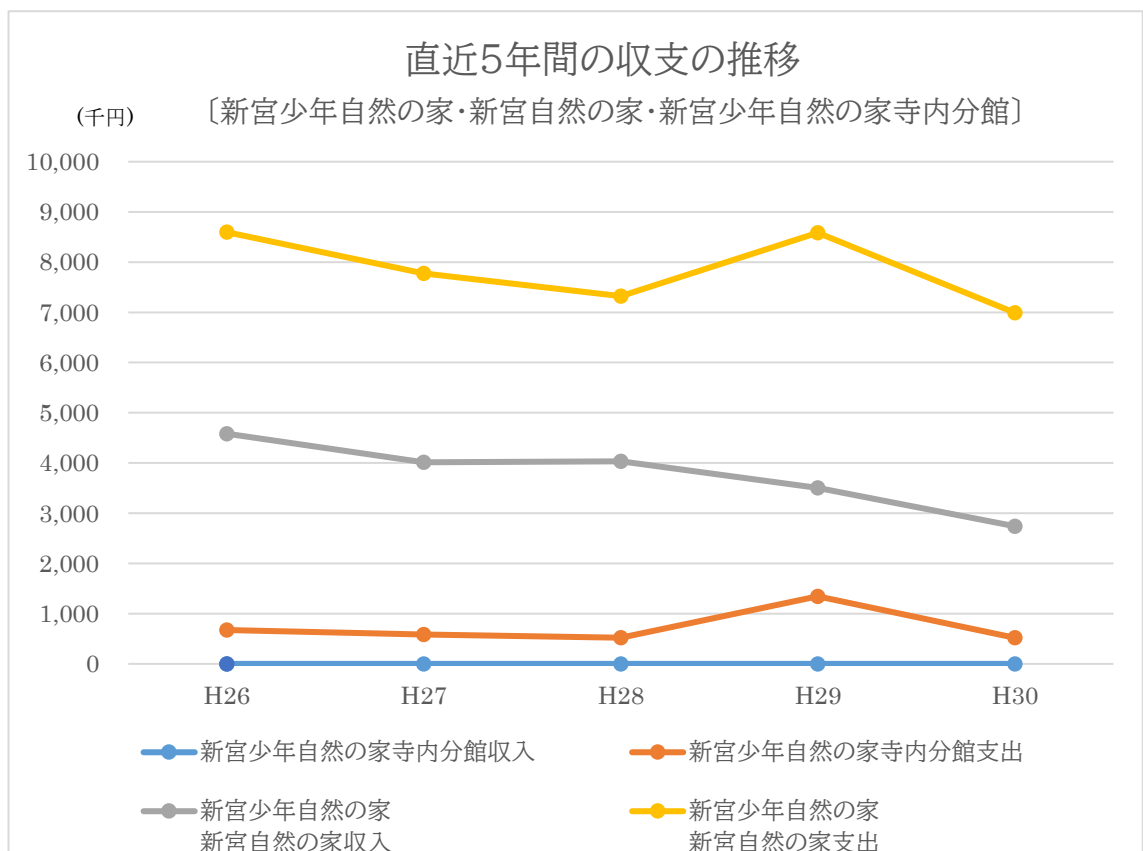
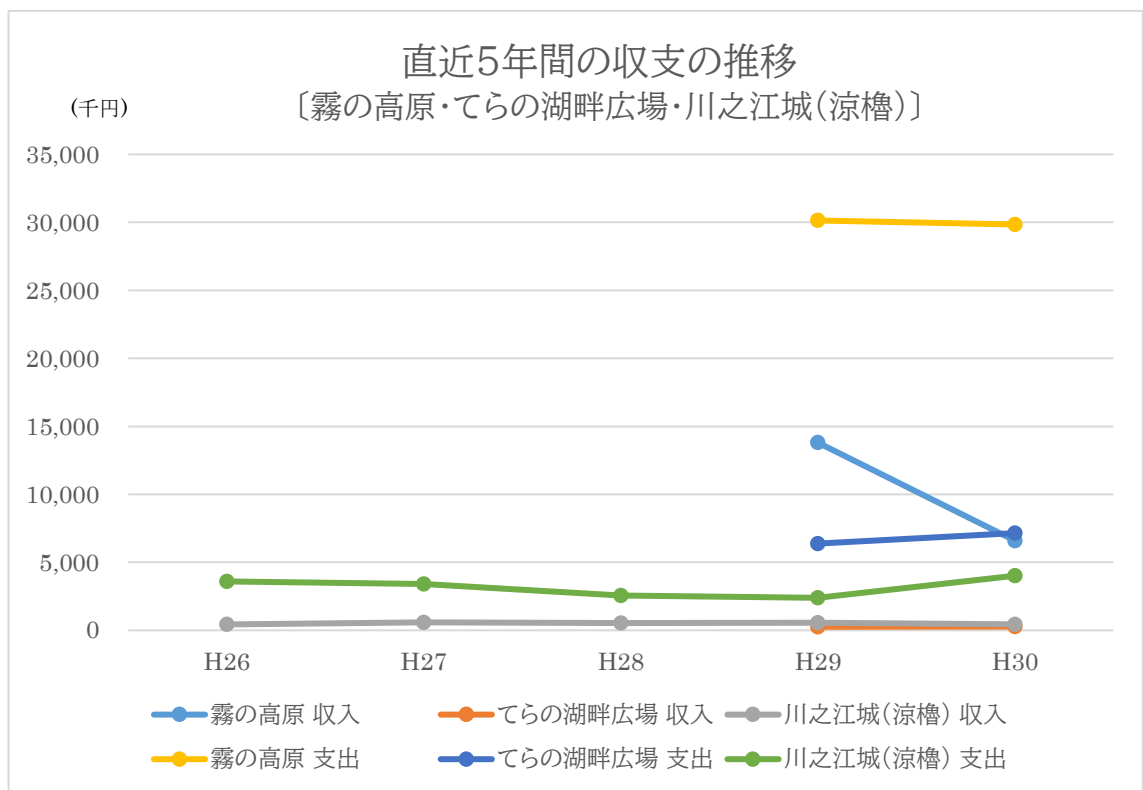
(単位：千円)

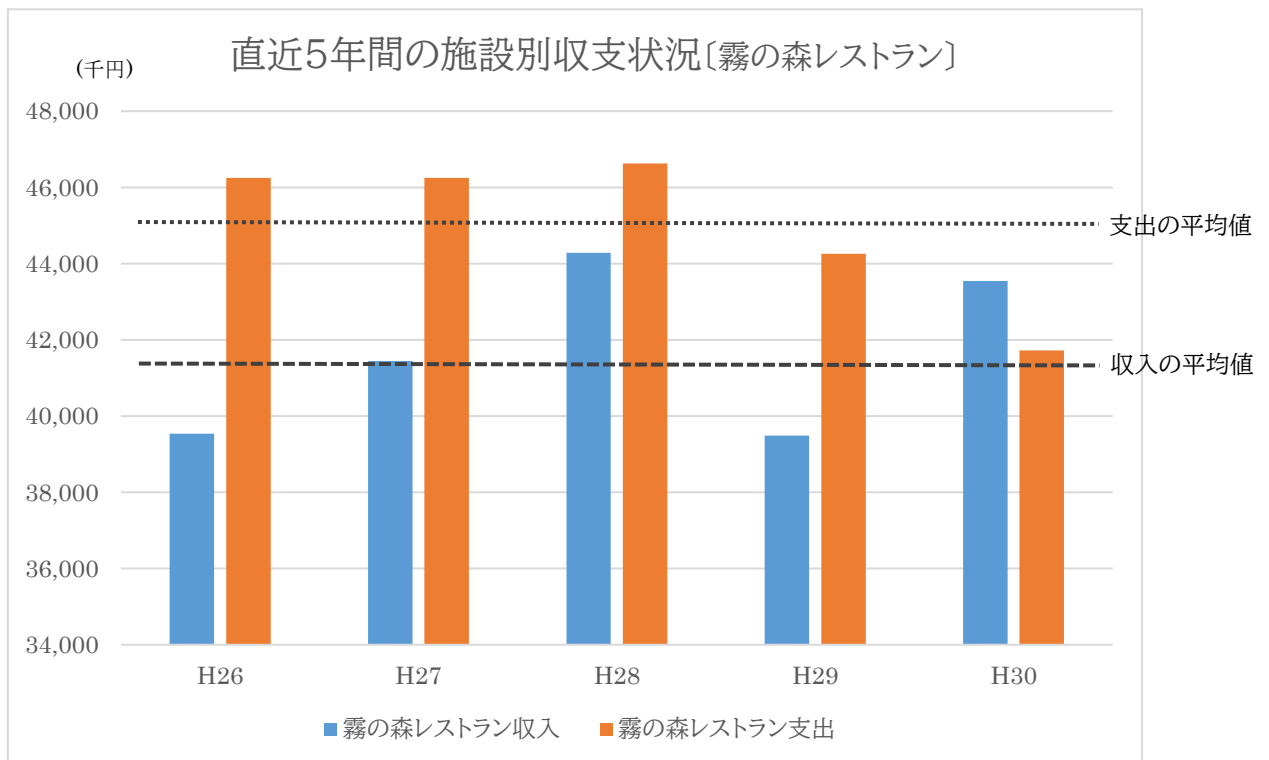
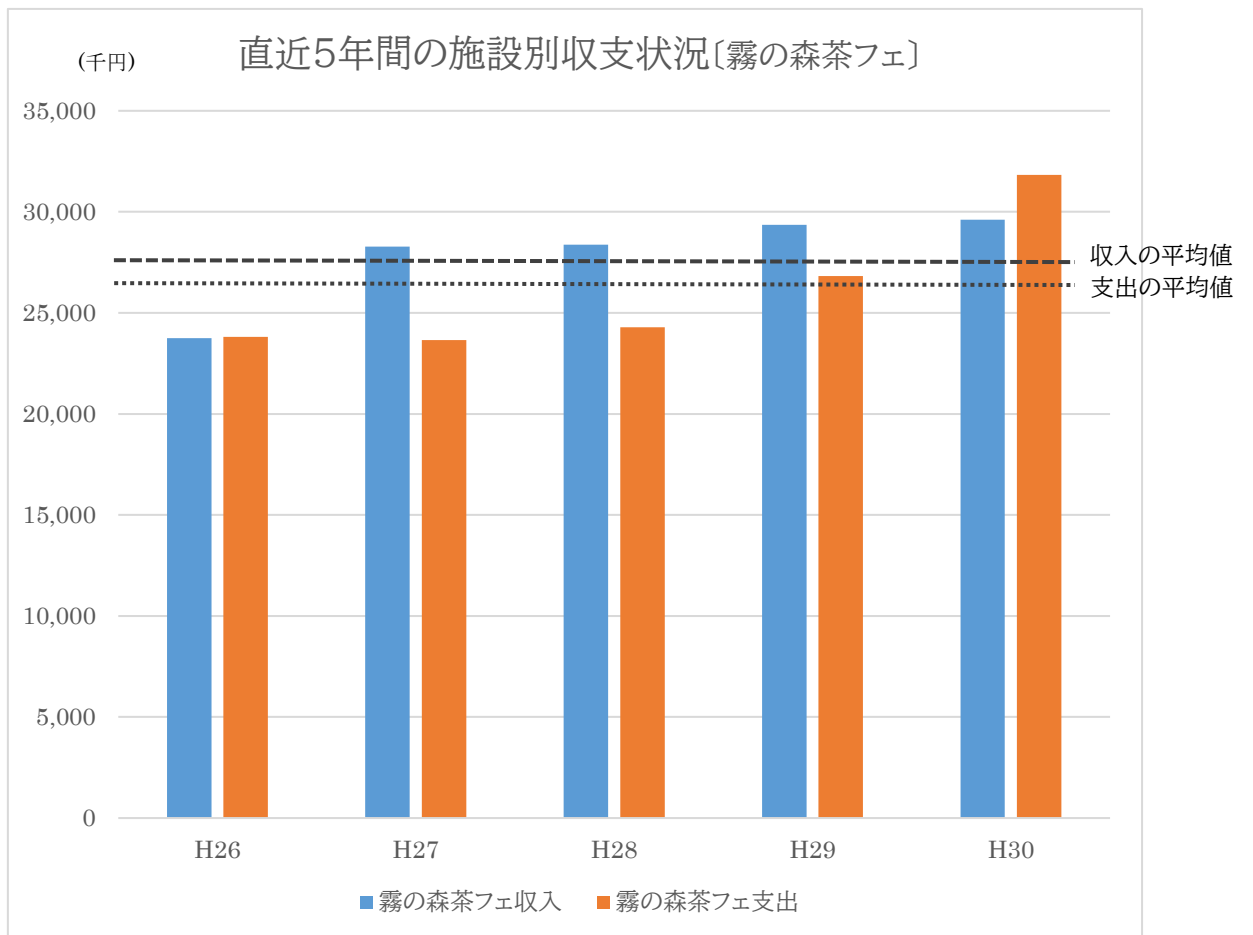
No.	名称	経費区分	H26	H27	H28	H29	H30	平均額
(1)	霧の森茶フェ	収入	23,754	28,279	28,379	29,355	29,608	27,875
		支出	23,808	23,659	24,284	26,829	31,823	26,082
		維持管理費	2,522	2,525	3,017	3,123	2,729	2,784
		事業費	21,286	21,134	21,267	23,706	29,094	23,298
(2)	霧の森 レストラン	収入	39,540	41,443	44,287	39,489	43,548	41,661
		支出	46,247	46,718	46,624	44,262	41,725	45,116
		維持管理費	2,969	2,770	2,655	4,410	2,811	3,123
		事業費	43,278	43,948	43,969	39,852	38,914	41,993
(3)	霧の森 ふれあい館	収入	—	—	—	373	251	312
		支出	—	—	—	61,287	42,425	51,857
		維持管理費	—	—	—	6,918	2,579	4,749
		事業費	—	—	—	54,369	39,846	47,108
(4)	霧の森 交湯～館	収入	43,474	44,876	46,395	45,219	42,832	44,559
		支出	66,932	67,834	70,668	70,954	85,975	72,474
		維持管理費	14,392	11,881	11,674	19,144	15,076	14,434
		事業費	52,540	55,953	58,994	51,810	70,899	58,040
(5)	霧の森 コテージ	収入	10,917	12,741	14,363	14,444	13,611	13,215
		支出	8,804	9,996	10,889	11,338	17,555	11,717
		維持管理費	1,050	2,339	2,059	2,369	2,192	2,002
		事業費	7,754	7,657	8,830	8,969	15,363	9,715
(6)	霧の高原 センターハウス	収入	—	—	—	13,807	6,596	10,202
		支出	—	—	—	30,141	29,848	29,995
(7)	霧の高原 コテージ	維持管理費	—	—	—	3,875	3,627	3,751
		事業費	—	—	—	26,266	26,221	26,244
(8)	てらの湖畔広場 事務所・レストラン	収入	—	—	—	261	278	269
		支出	—	—	—	6,380	7,149	6,765
		維持管理費	—	—	—	4,852	5,504	5,178
		事業費	—	—	—	1,528	1,645	1,587
(9)	新宮少年自然 の家寺内分館	収入	0	0	0	0	0	0
		支出	582	522	1,345	519	510	695
		維持管理費	582	522	1,345	519	510	695
		事業費	—	—	—	—	—	—
(10)	新宮少年自然 の家 (11) 新宮自然の家	収入	4,013	4,033	3,506	2,741	2,403	3,339
		支出	7,778	7,325	8,582	6,992	6,402	7,415
維持管理費		3,818	3,964	5,387	4,197	3,737	4,220	
事業費		3,960	3,361	3,195	2,795	2,665	3,195	

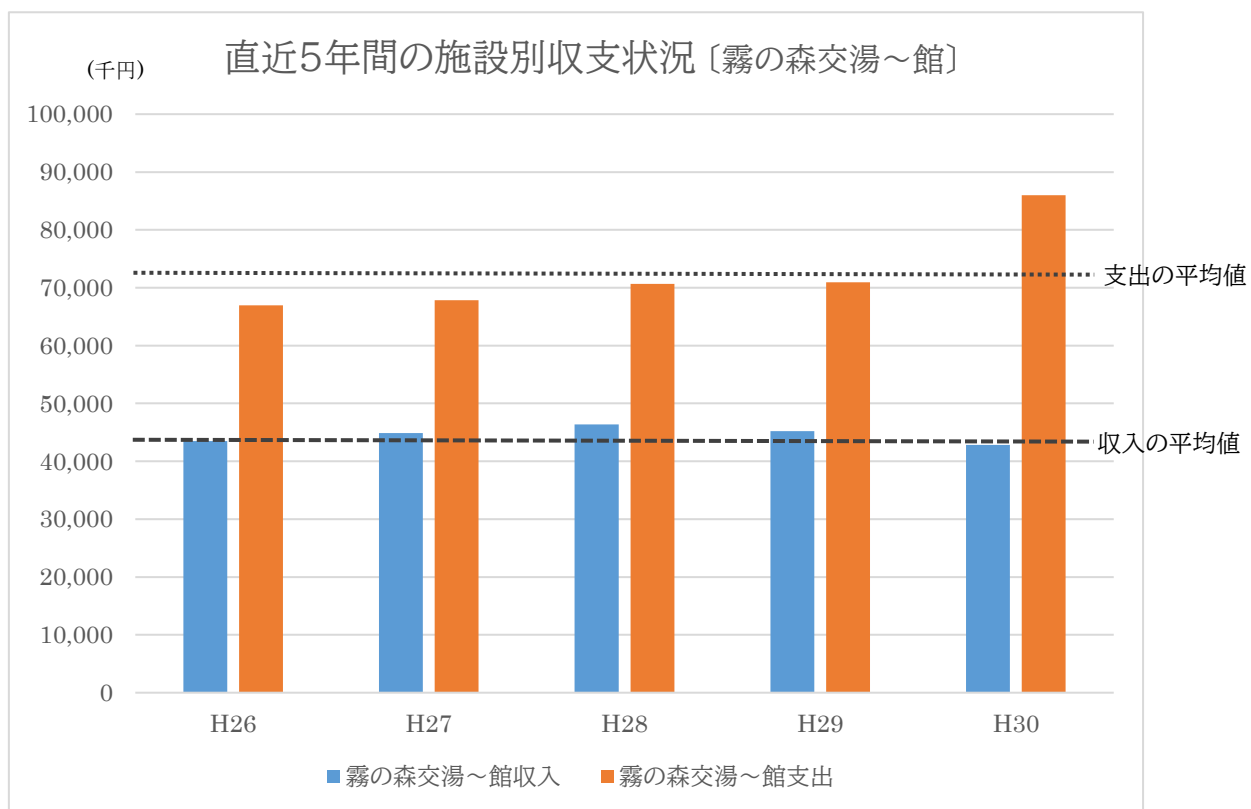
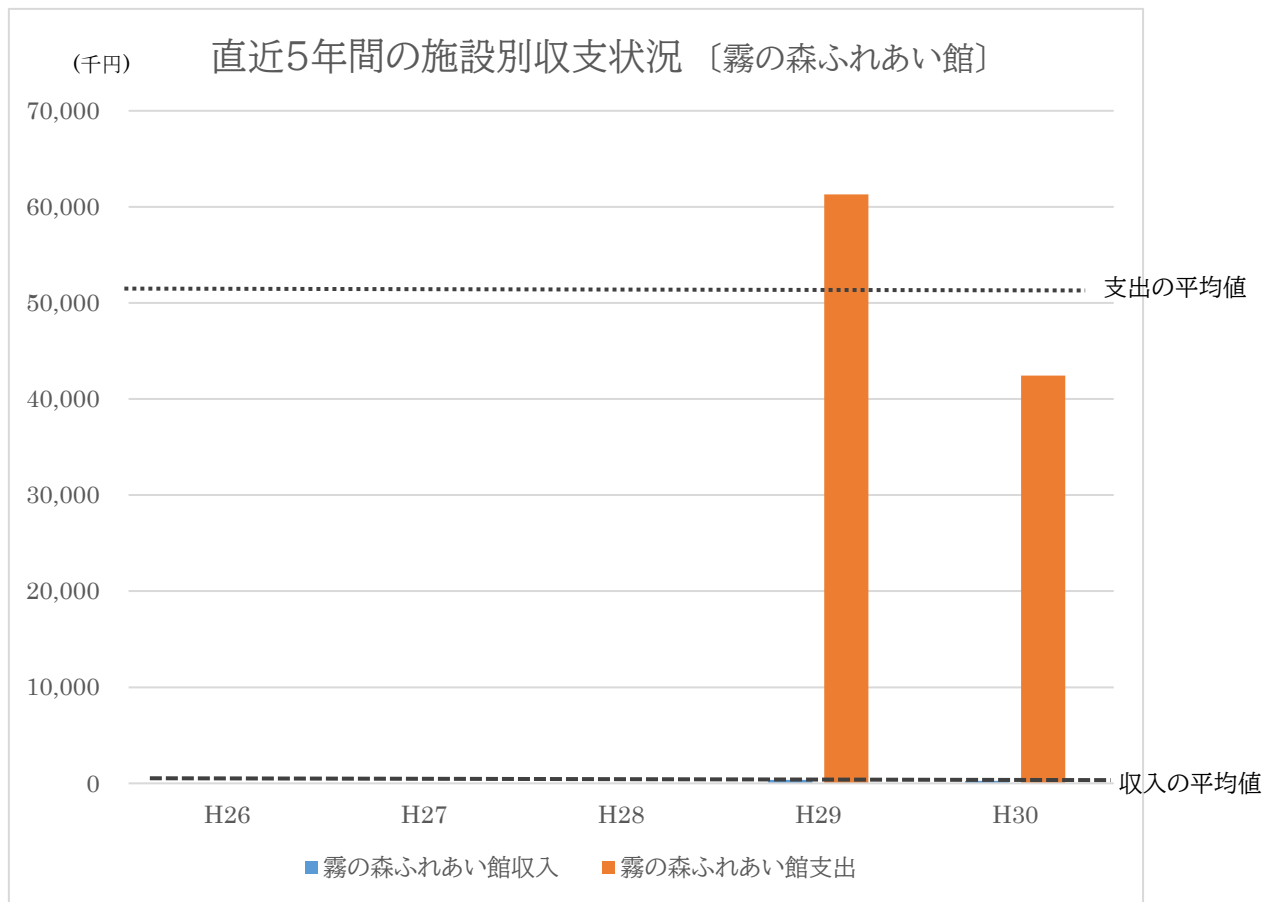
(12)	川之江城 (涼櫓)	収入	434	588	542	562	435	512
		支出	3,606	3,398	2,564	2,392	4,014	3,195
		維持管理費	3,582	3,374	2,540	2,368	3,731	3,119
		事業費	24	24	24	24	283	76

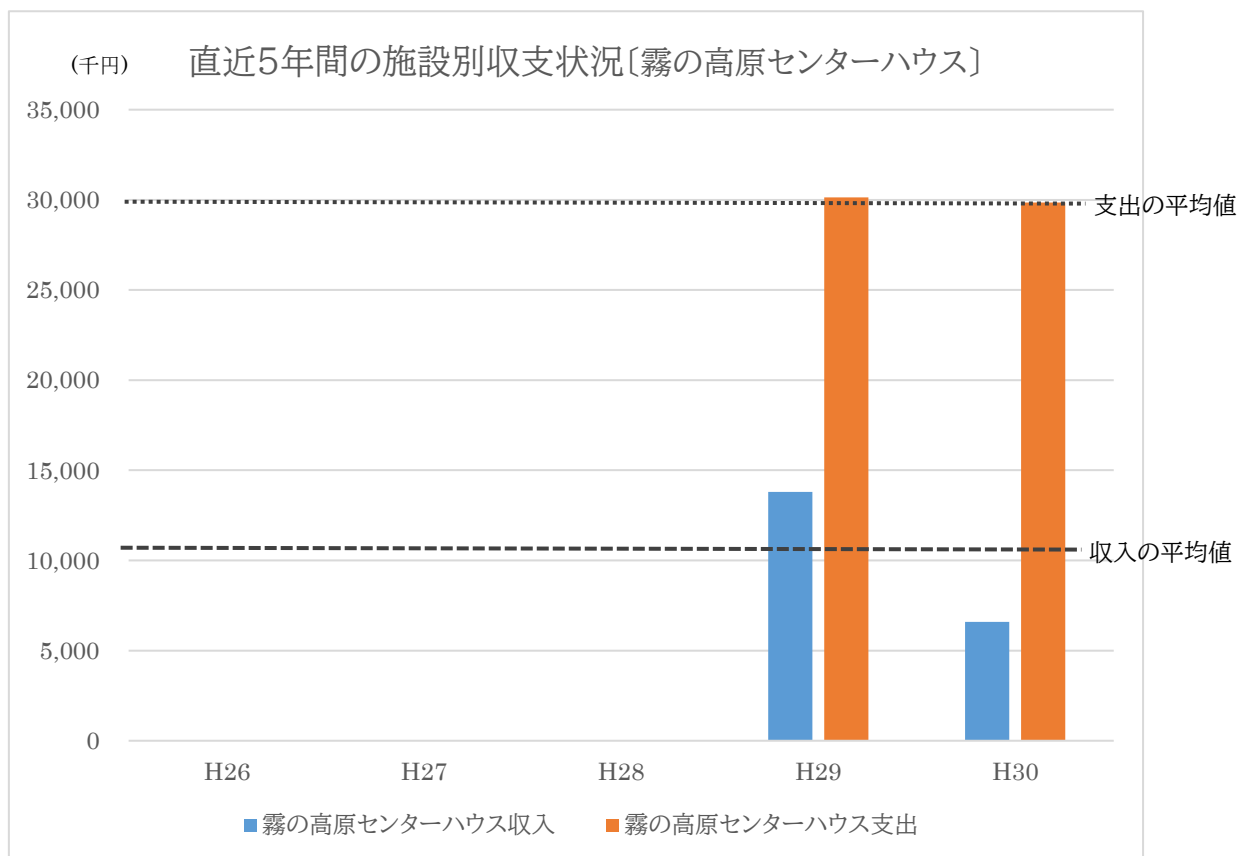
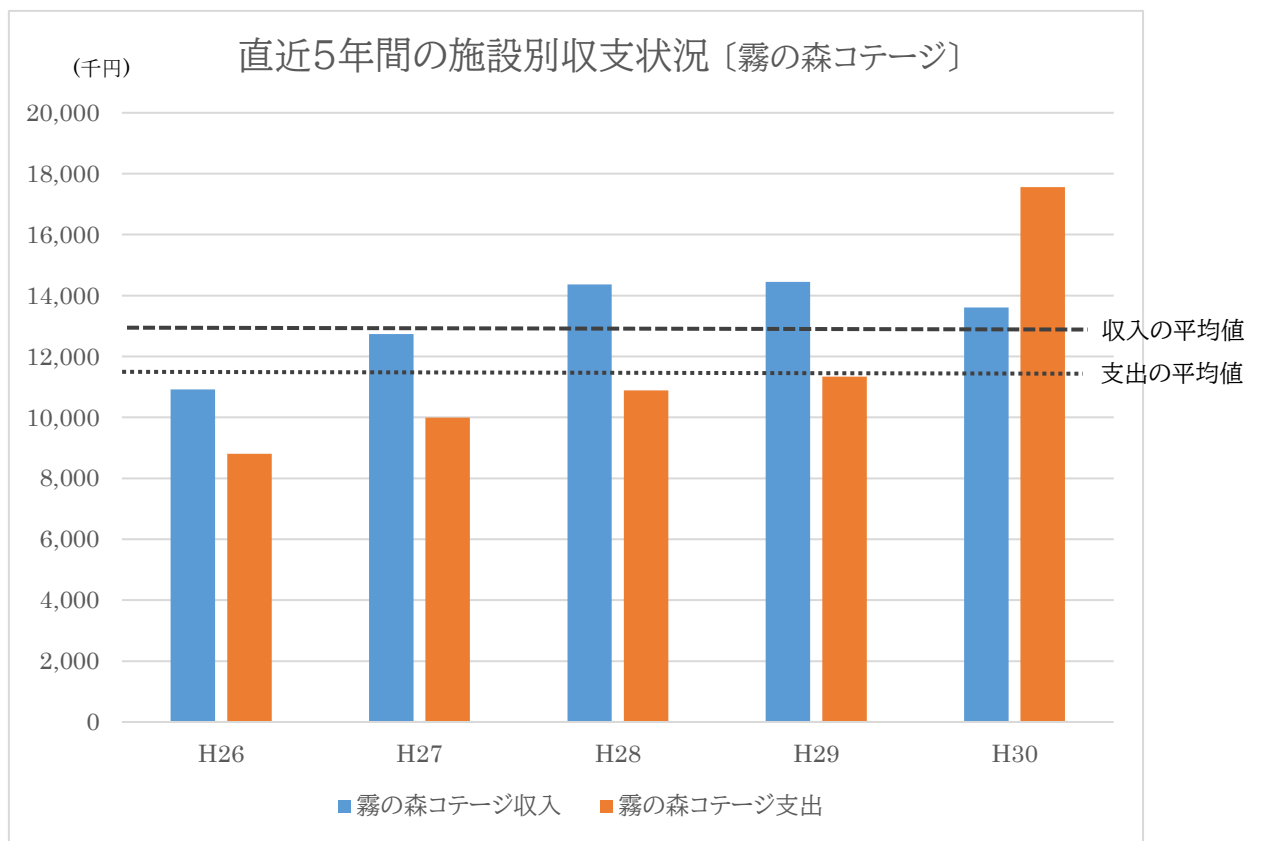
※維持管理費には、手数料や委託料、光熱水費、使用料・賃借料、修繕費を、事業費には人件費や指定管理料、その他運営費、公有財産購入費、工事費をそれぞれ仕分けして計上しています。

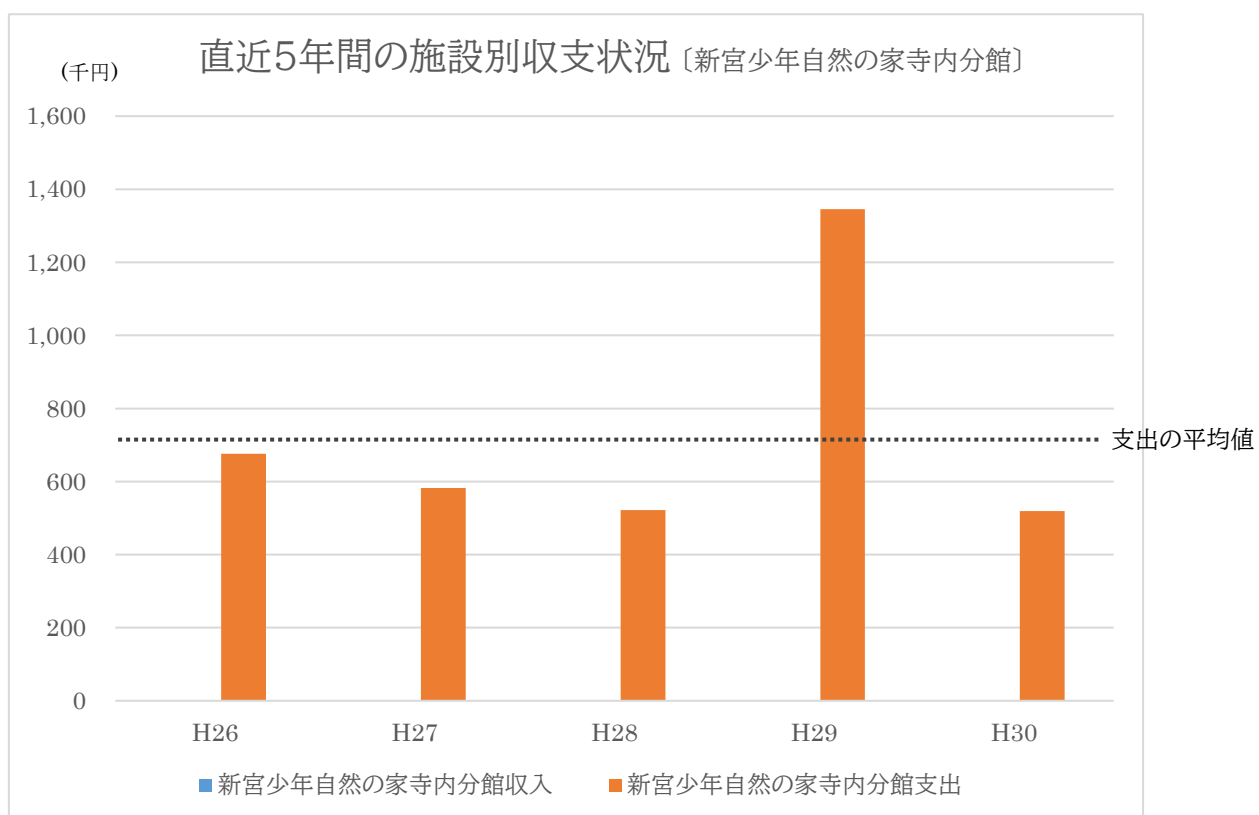
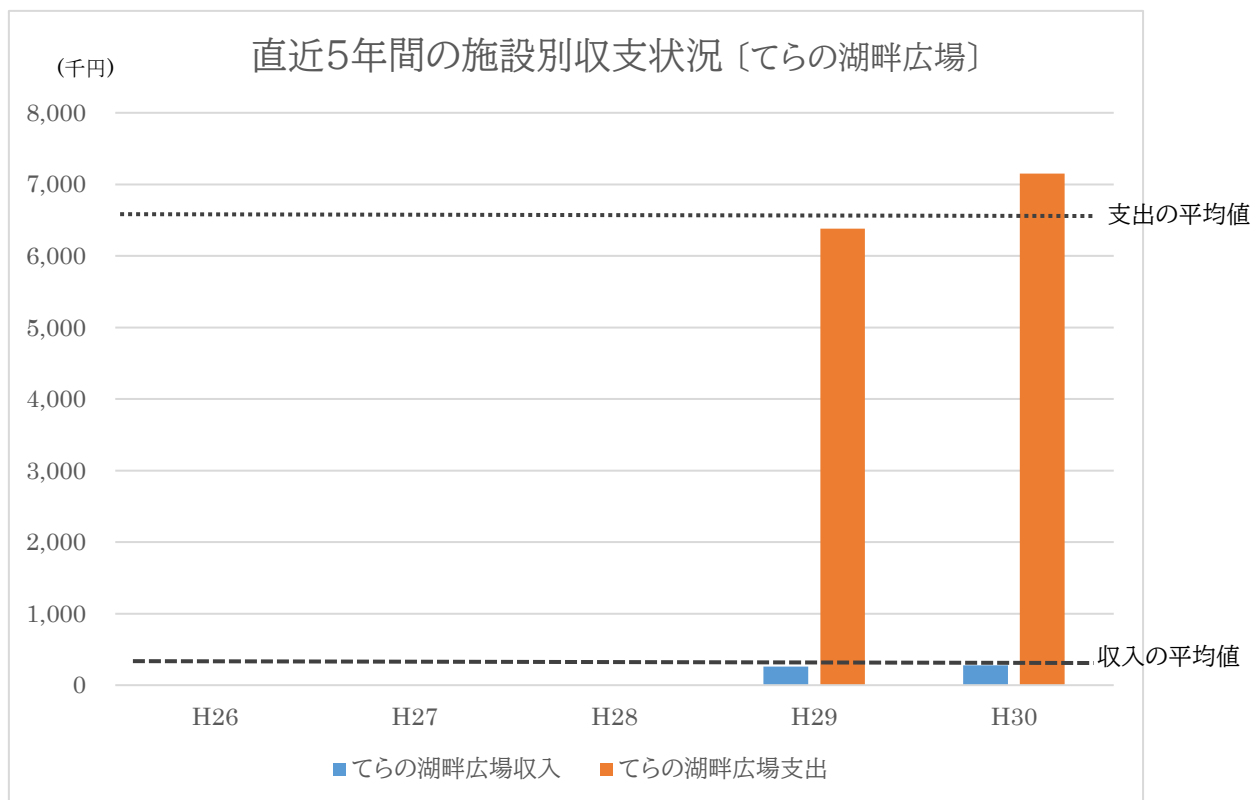


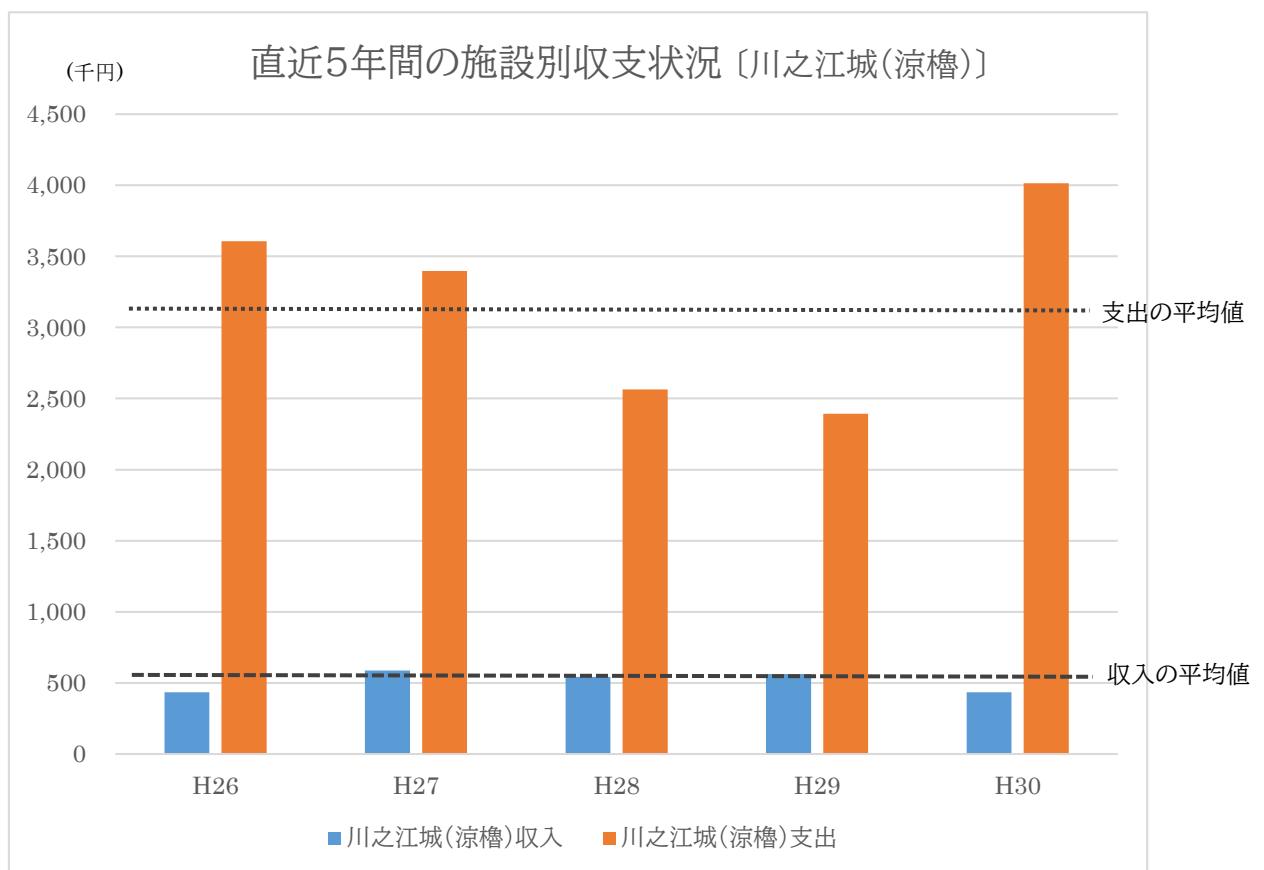
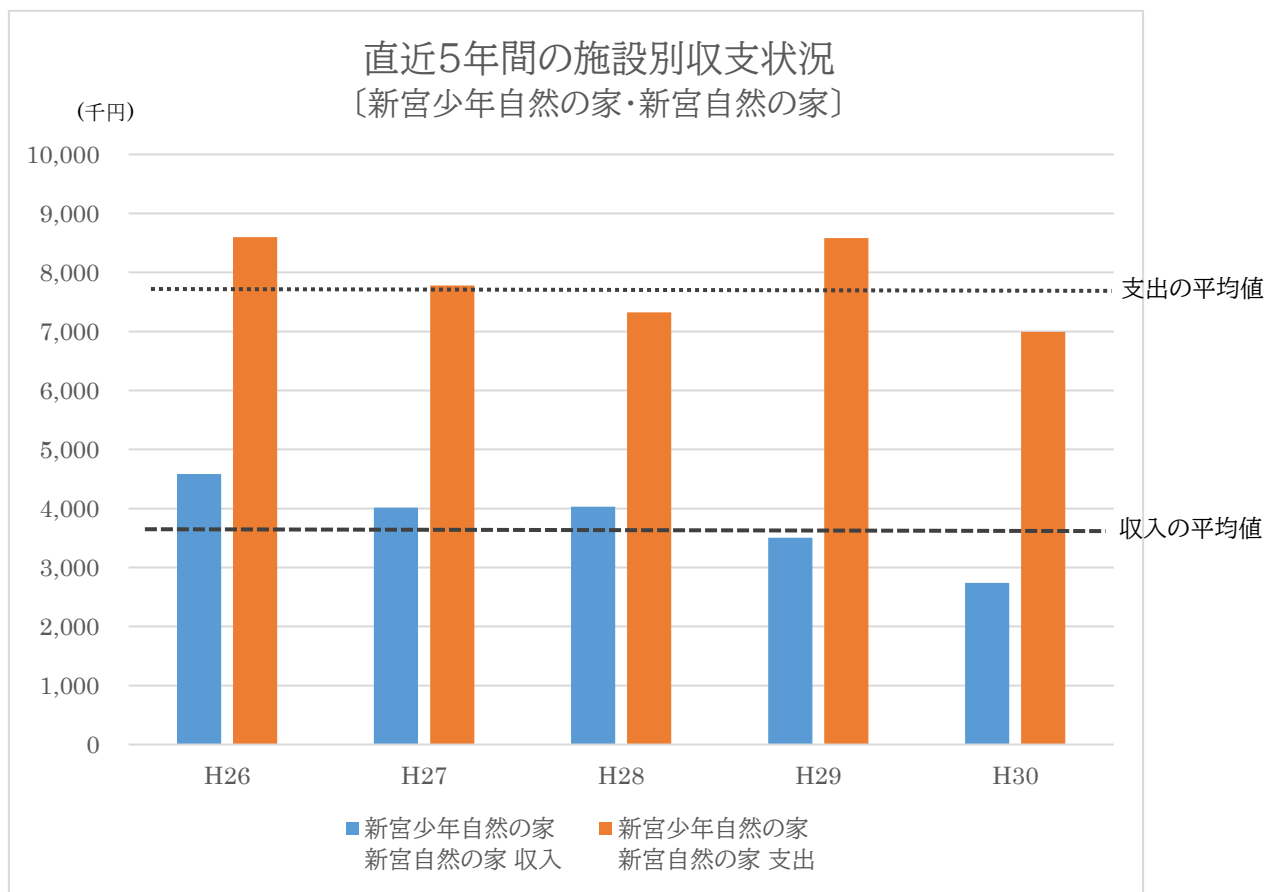








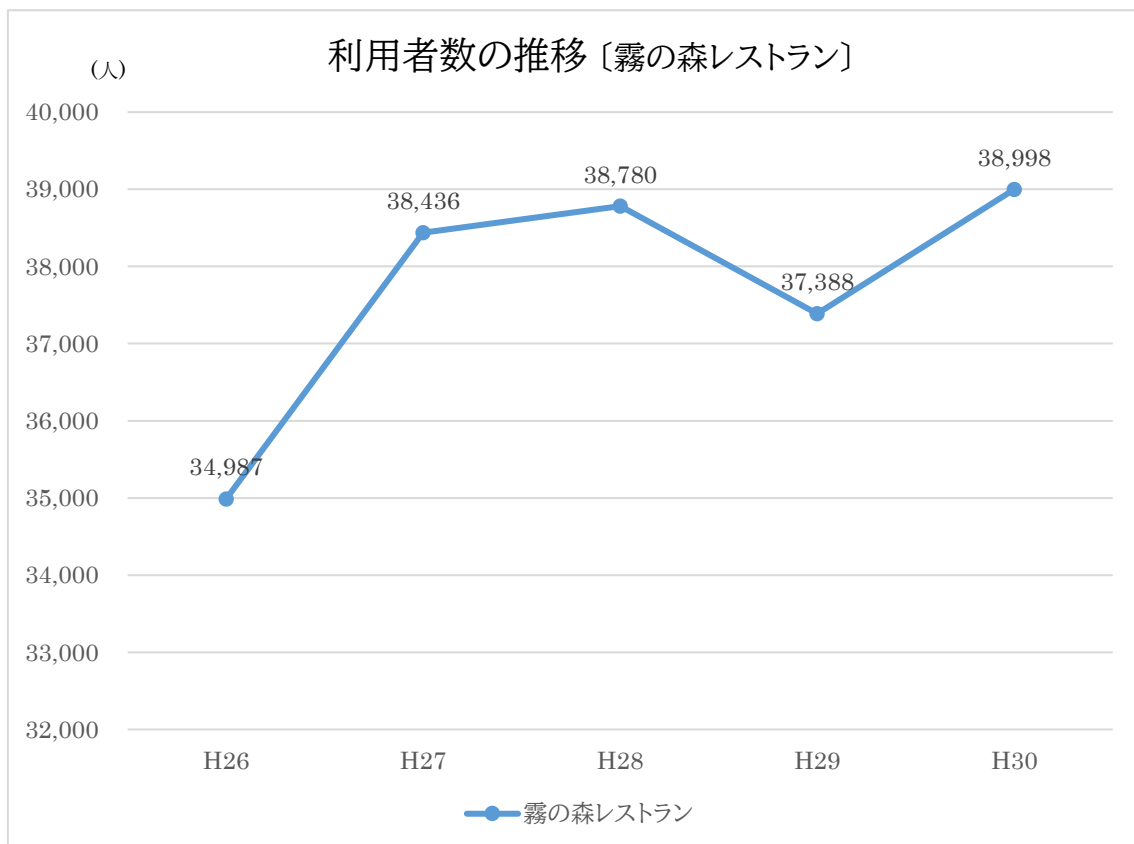
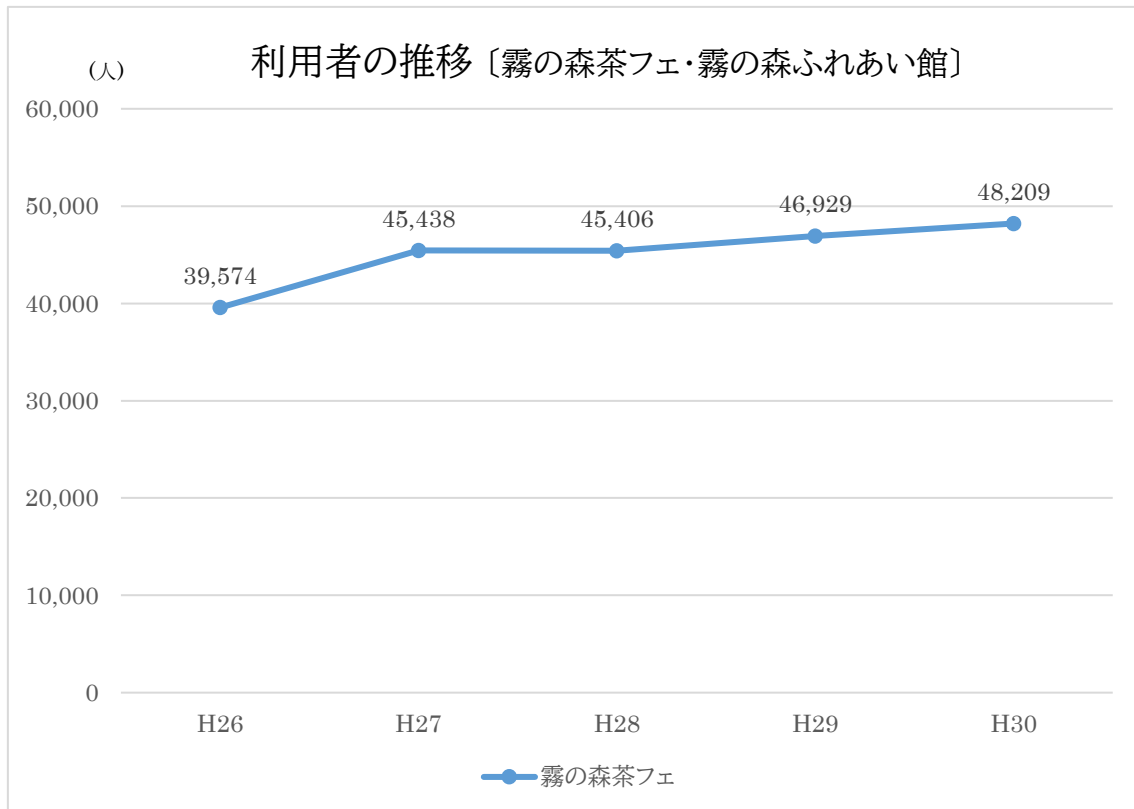


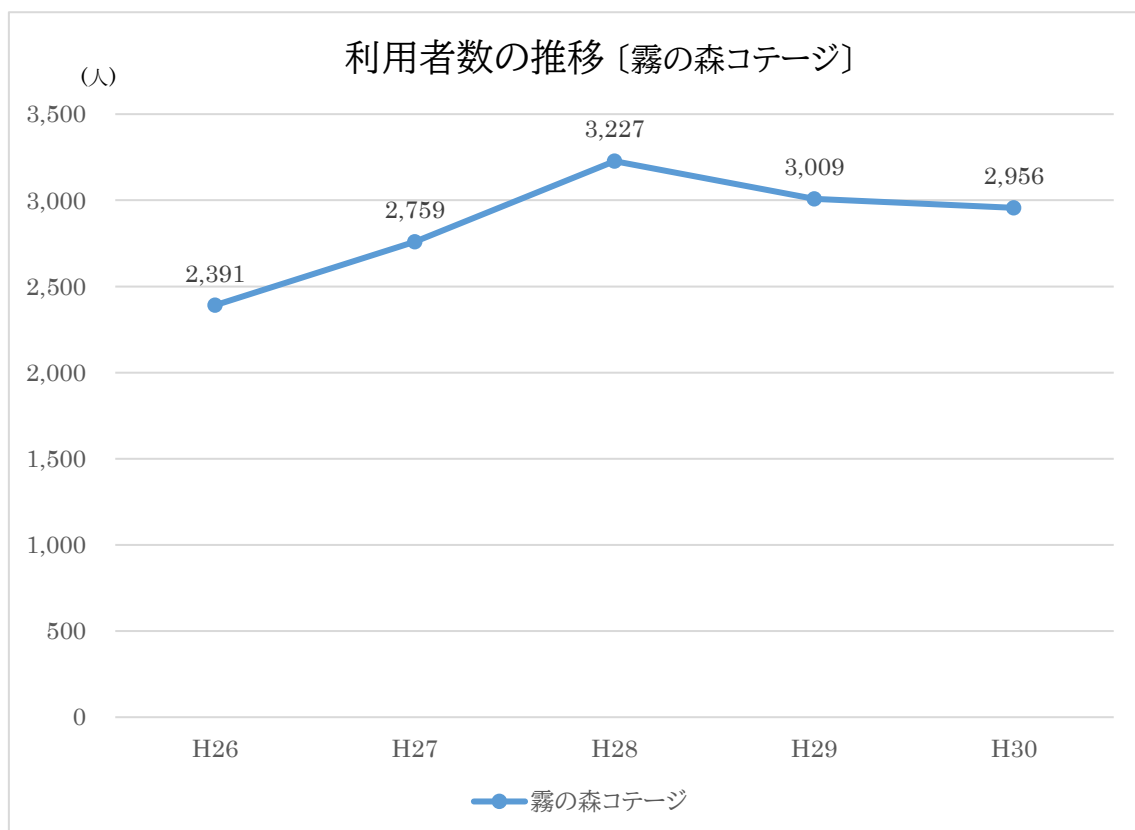
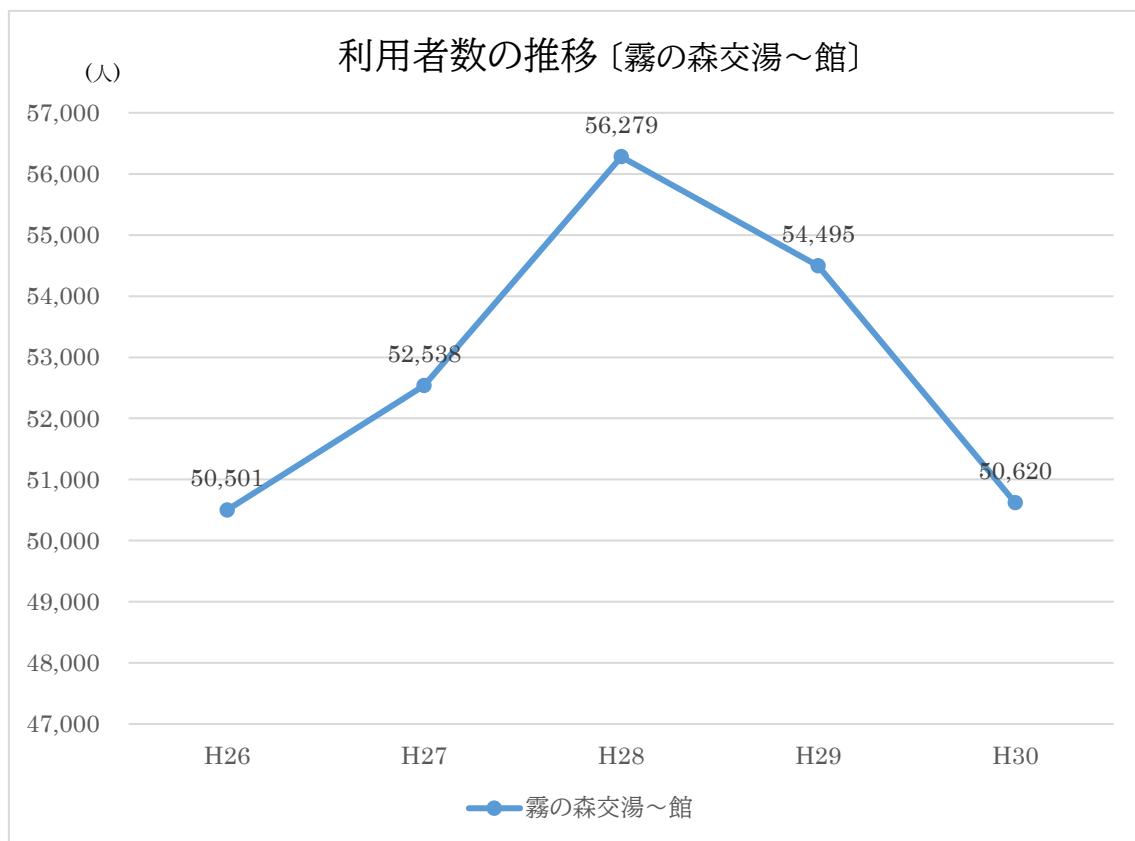


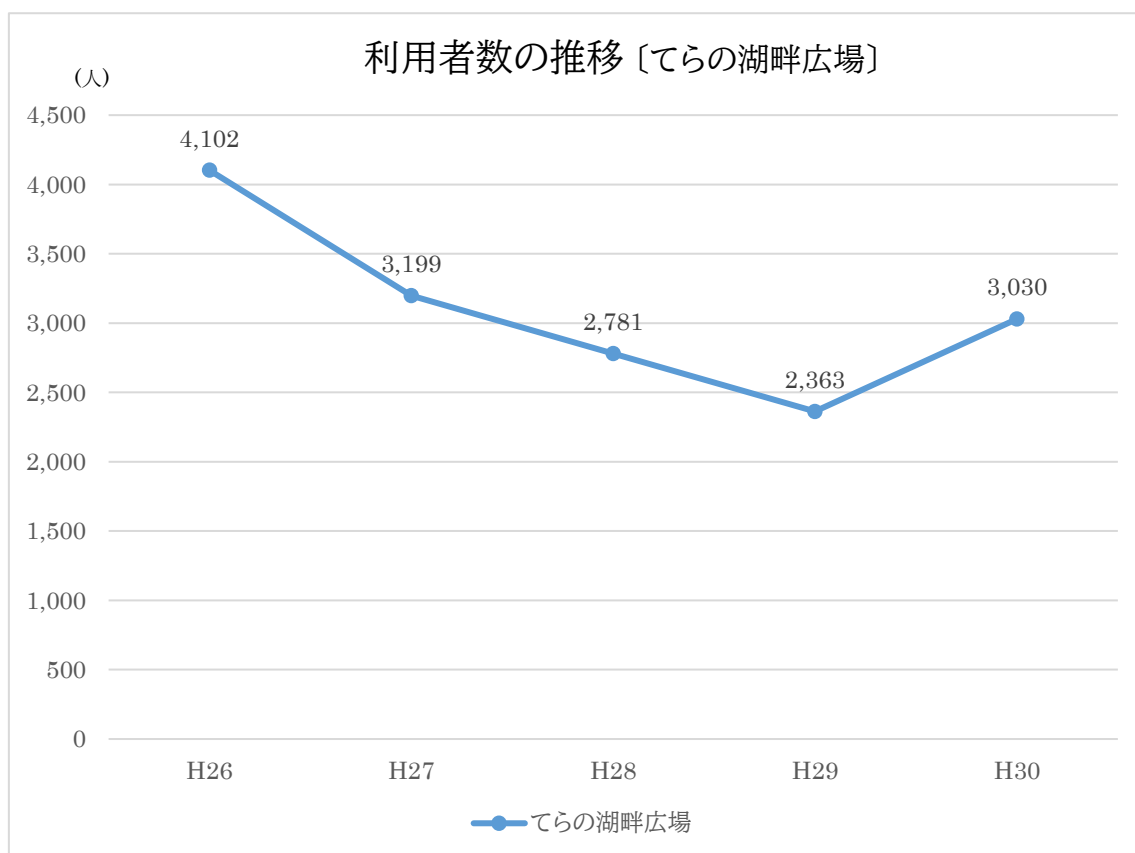
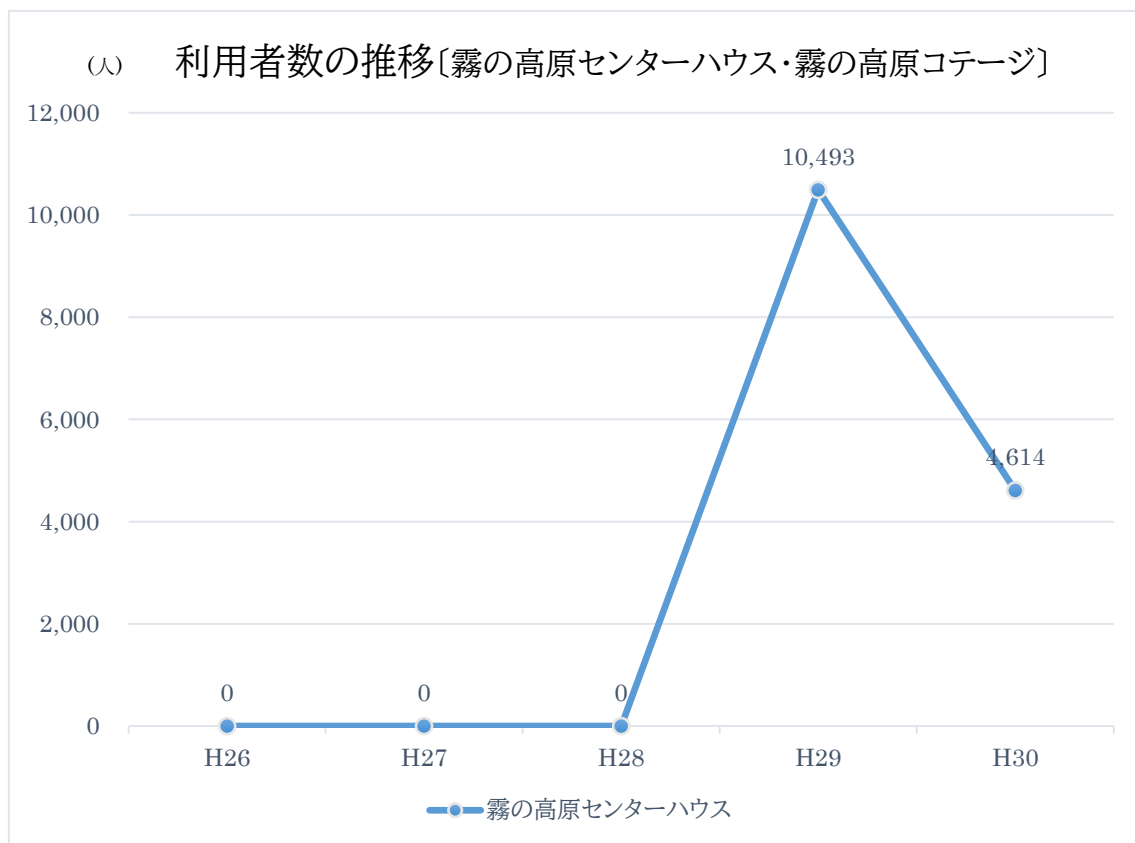
2 利用状況

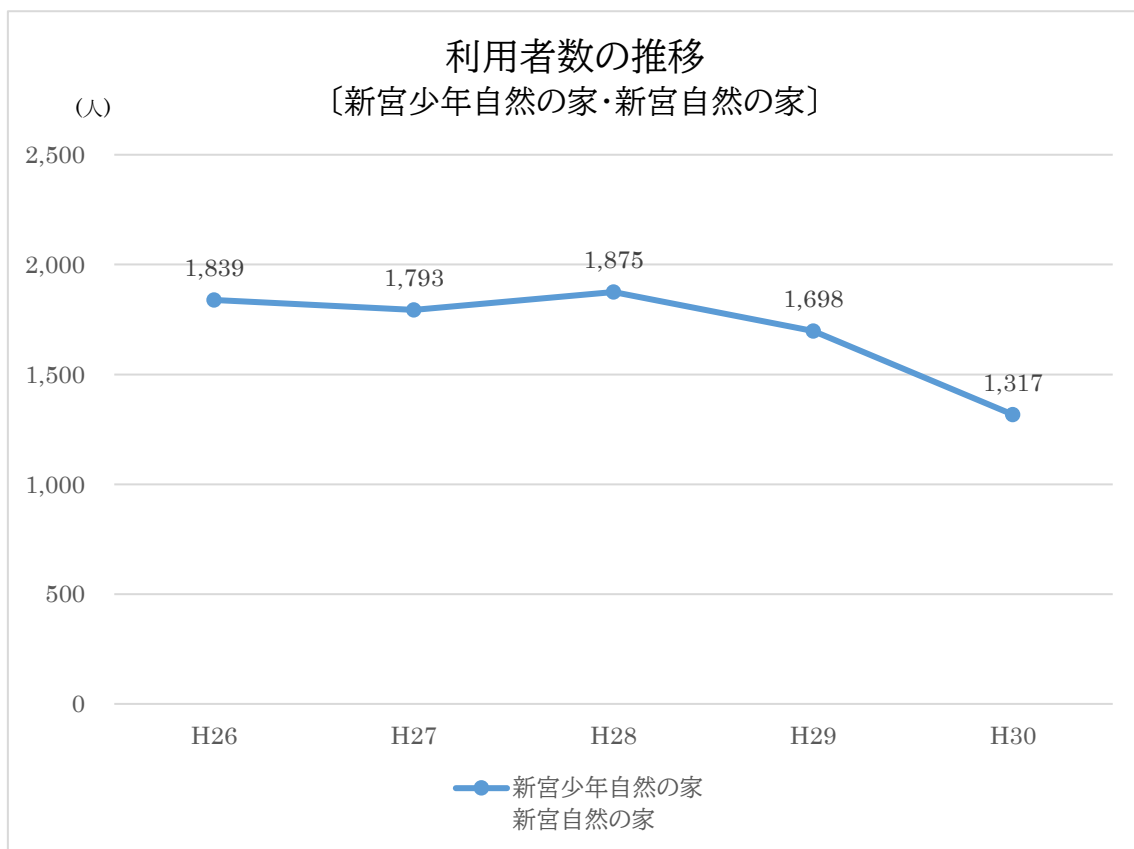
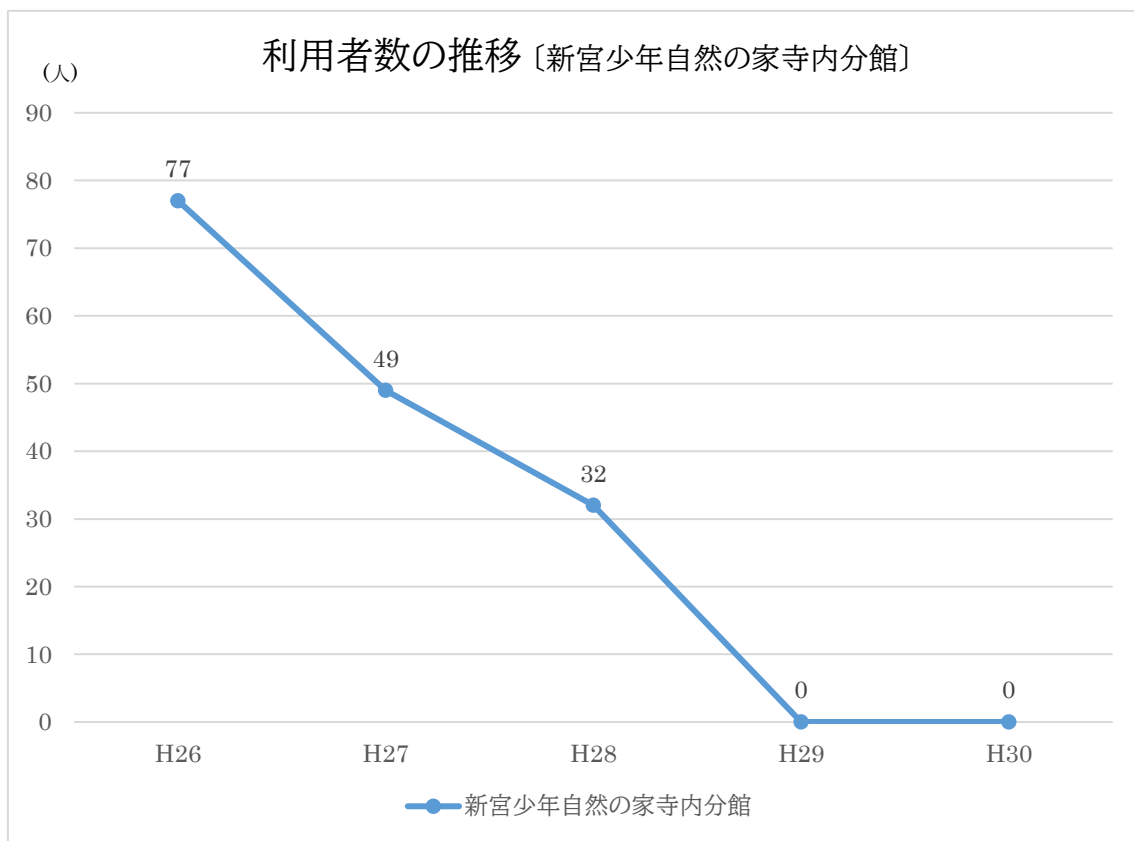
(単位：人、円)

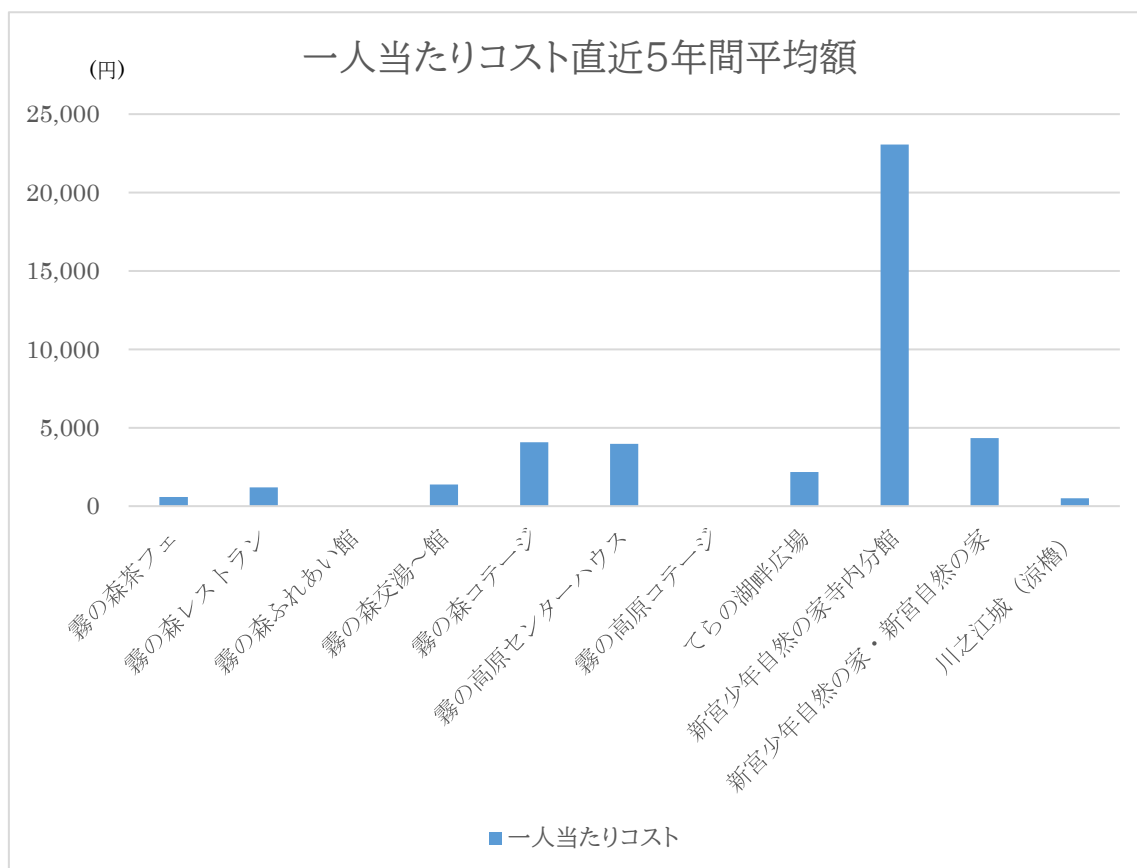
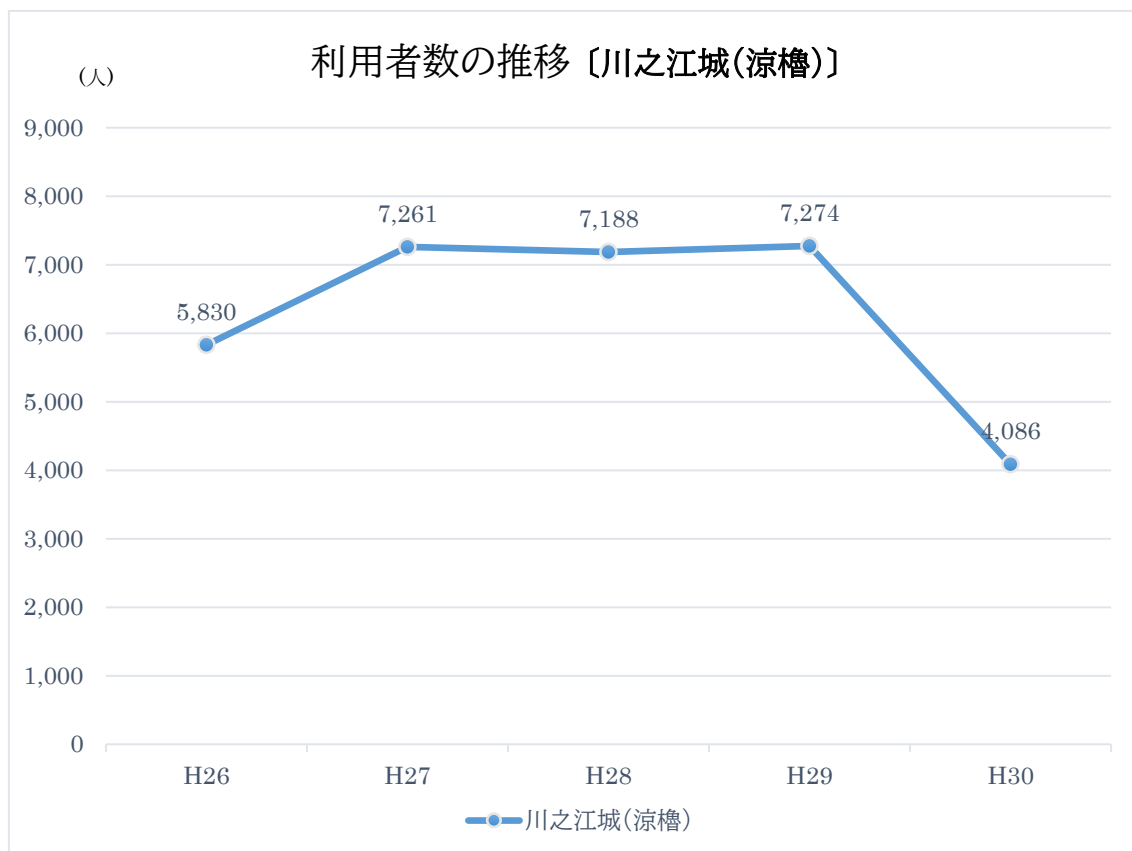
No.	名称	区分	H26	H27	H28	H29	H30
(1)	霧の森 茶フェ	利用者数	39,574	45,438	45,406	46,929	48,209
(3)	霧の森 ふれあい館	1人当たり コスト	579				
(2)	霧の森 レストラン	利用者数	34,987	38,436	38,780	37,388	38,998
		1人当たり コスト	1,197				
(4)	霧の森 交湯～館	利用者数	50,501	52,538	56,279	54,495	50,620
		1人当たり コスト	1,371				
(5)	霧の森 コテージ	利用者数	2,391	2,759	3,227	3,009	2,956
		1人当たり コスト	4,085				
(6)	霧の高原 センターハウス	利用者数				10,493	4,614
(7)	霧の高原 コテージ	1人当たり コスト	3,971				
(8)	てらの湖畔広場事 務所・レストラン	利用者数	4,102	3,199	2,781	2,363	3,030
		1人当たり コスト	2,186				
(9)	新宮少年自然の 家寺内分館	利用者数	77	49	32	0	0
		1人当たり コスト	23,063				
(10)	新宮少年自然の 家	利用者数	1,839	1,793	1,875	1,698	1,317
(11)	新宮自然の家	1人当たり コスト	4,350				
(12)	川之江城 (涼櫓)	利用者数	5,830	7,261	7,188	7,274	4,086
		1人当たり コスト	505				











3 財政状況等の課題と展望

霧の森茶フェ、霧の森レストラン、霧の森ふれあい館、霧の森交湯～館は、老朽化により建物・設備の修繕箇所も多くなり、多額の修繕・改修費がかかっていますが、利用者数は一定数を保ちながら横ばい傾向であるため、施設の長寿命化を図っていきます。

霧の森コテージ、霧の高原センターハウス、霧の高原コテージは、木造で近く耐用年数満了を迎えますが、利用者数も多数であり安定していることから、長期において施設の建て替えを予定しています。

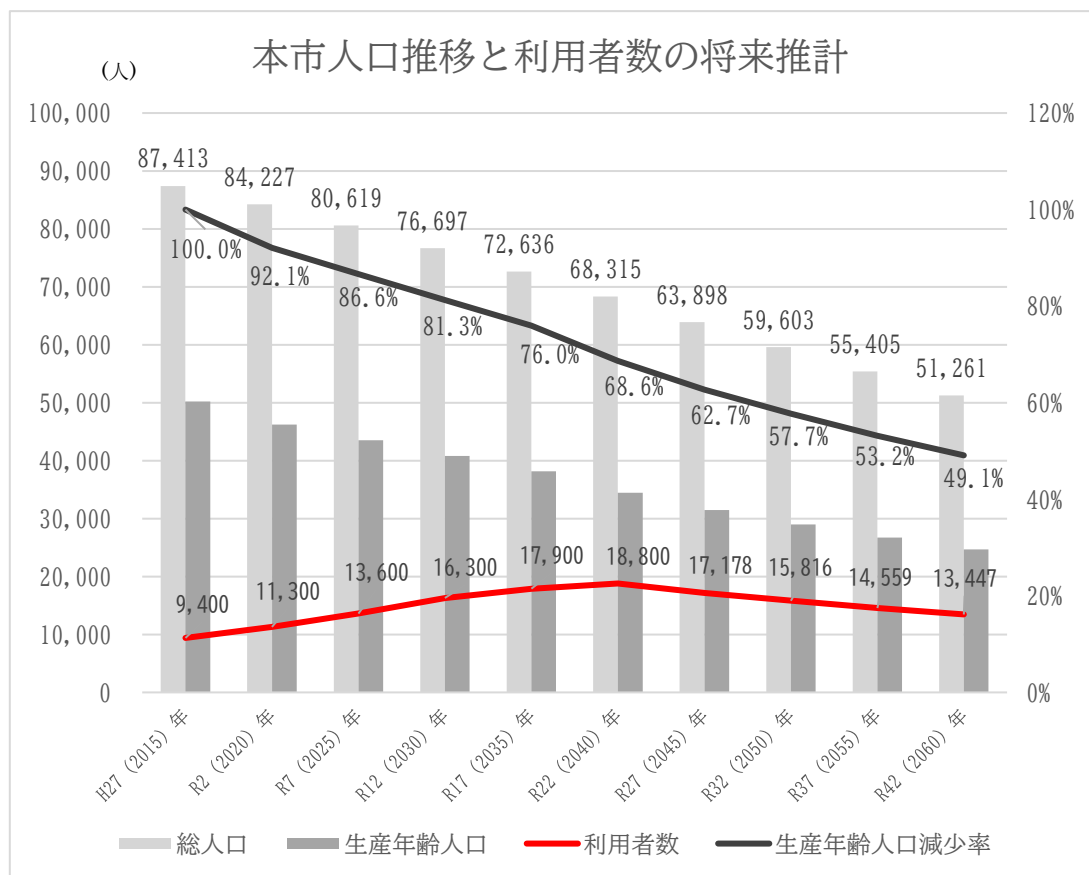
てらの湖畔広場事務所・レストランは、利用者数も少なく、一人当たりのコストも高いことから、施設の廃止(一部機能移転)の検討が必要であります。

新宮少年自然の家寺内分館は、旧寺内小学校の木造校舎を利用しており建物・設備の老朽化が著しく、修繕箇所が多くなってきています。利用者が少なく、一人当たりのコストも増えており、施設の廃止が必要です。

新宮少年自然の家は、旧新成小学校の木造校舎を利用しており建物・設備の老朽化が著しく、修繕箇所も多くなり多額の修繕費や改修費がかかっています。耐用年数も大幅に過ぎている施設であり、大規模改修も出来ない施設であるため、短期で機能を見直し、移転を含め検討し建物は廃止します。

新宮自然の家は、新宮少年自然の家と一体利用している施設であり、老朽化により建物・設備の修繕箇所も多くなり、多額の修繕費や改修費がかかっています。市内小中学校の利用がなく一般利用のみとなっており、利用者が減少しているため、新宮少年自然の家の再編に併せて、短期で機能を見直し、移転を含め検討し建物は廃止します。

川の江城(涼櫓)は、一人当たりのコストも低額であることや、観光客に風光明媚な燧灘を見下ろす展望所としても人気があることから、今後施設の長寿命化を図っていきます。



第4章 施設の評価

1 1次評価（基礎評価）

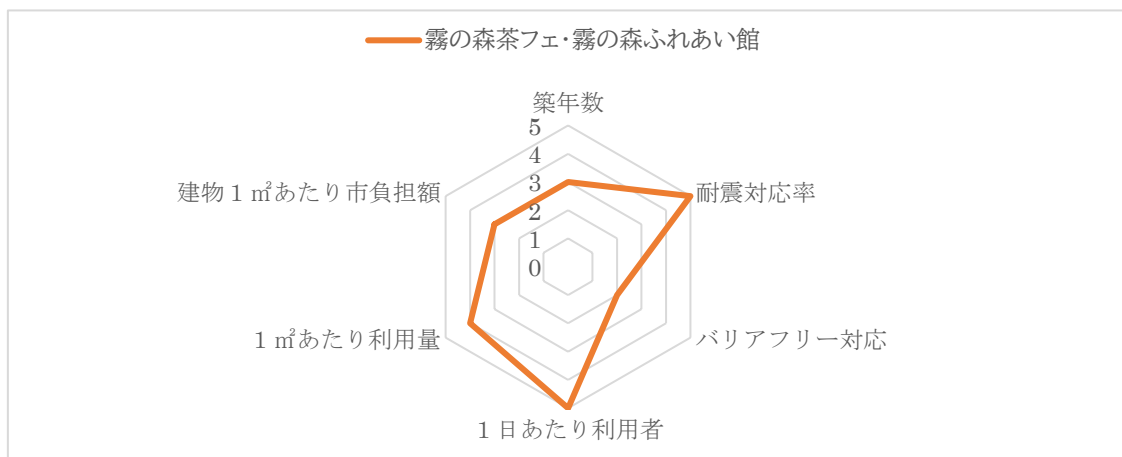
1次評価（基礎評価）は、まず建物の品質及び供給と財務状況の視点から施設の課題を把握するため、管理計画策定の際に整備した施設カルテの情報に基づき、1次評価指標を下表のとおり設定し、レーダーチャートで分析しました。

【1次評価指標一覧】（施設用途（大分類）毎の平均評価に対する相対評価）

評点：建物の品質評価 15 点満点、供給・財務評価 15 点満点

大項目	中項目	評価項目（各5点）
建物の品質	築年数	経過年数を点数化
	耐震対応率	耐震対応済の延床面積÷延床面積
	バリアフリー対応	バリアフリー対応項目数
供給・財務	1日あたり利用者数	年間利用者数÷日数
	1㎡あたり利用量	年間利用者数÷延床面積
	建物1㎡あたり市負担額	市負担額÷延床面積

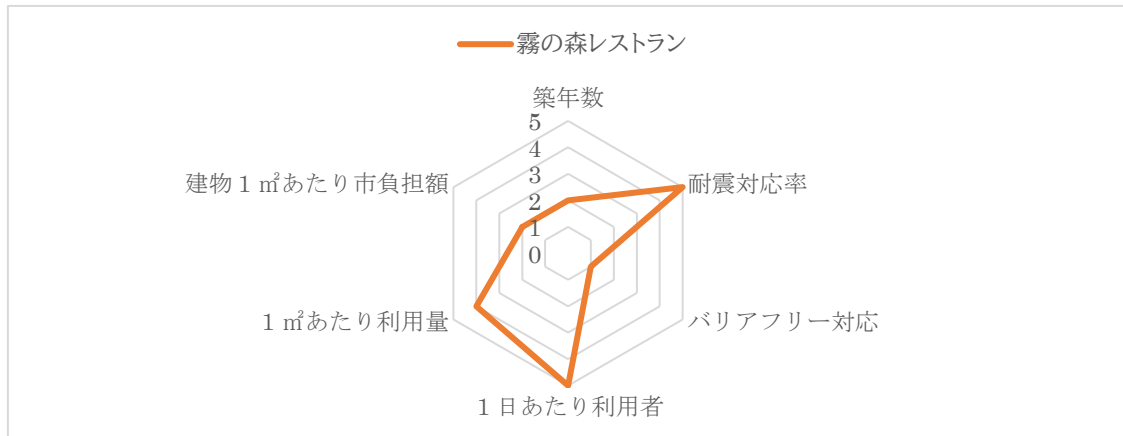
（1）霧の森茶フェ （3）霧の森ふれあい館



評点：建物の品質評価 10 点、供給財務評価 12 点

建物の品質は標準的、供給・財務は高い評価結果となっています。

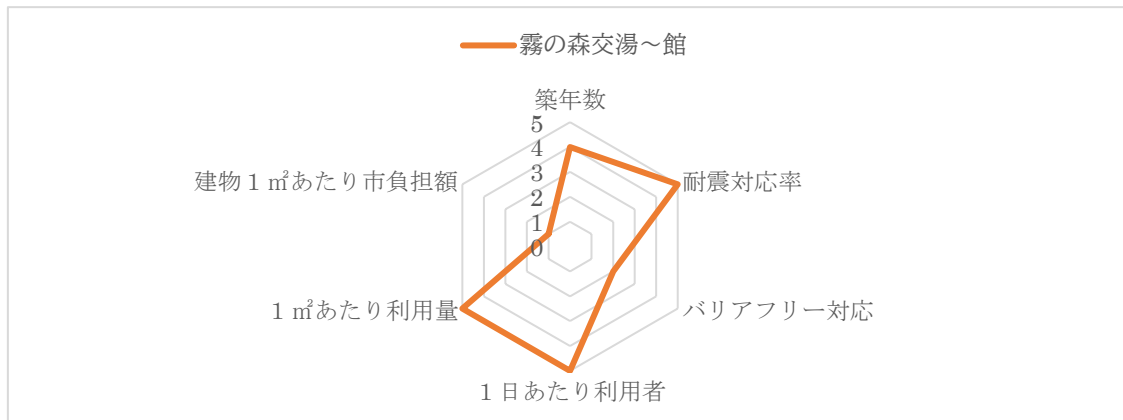
(2) 霧の森レストラン



評点：建物の品質評価8点、供給財務評価11点

建物の品質は標準的、供給・財務は高い評価結果となっています。

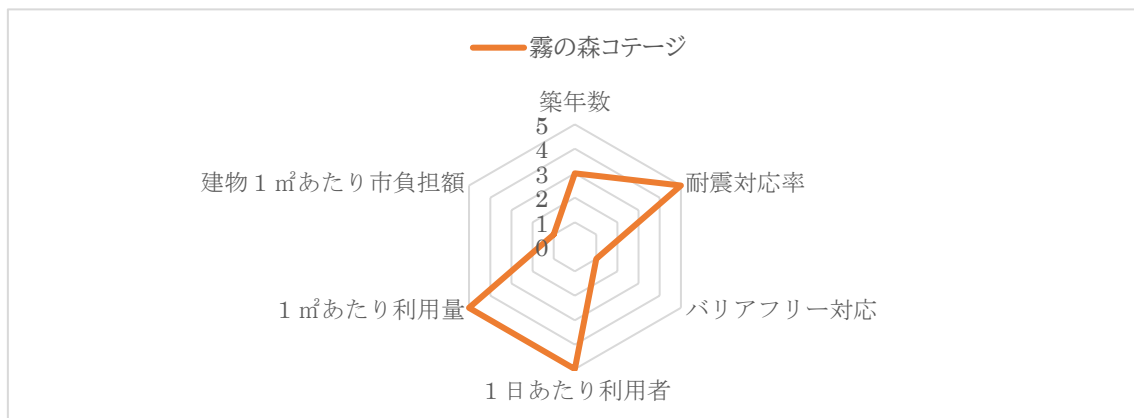
(4) 霧の森交湯～館



評点：建物の品質評価11点、供給財務評価11点

建物の品質、供給・財務は標準的評価結果となっています。

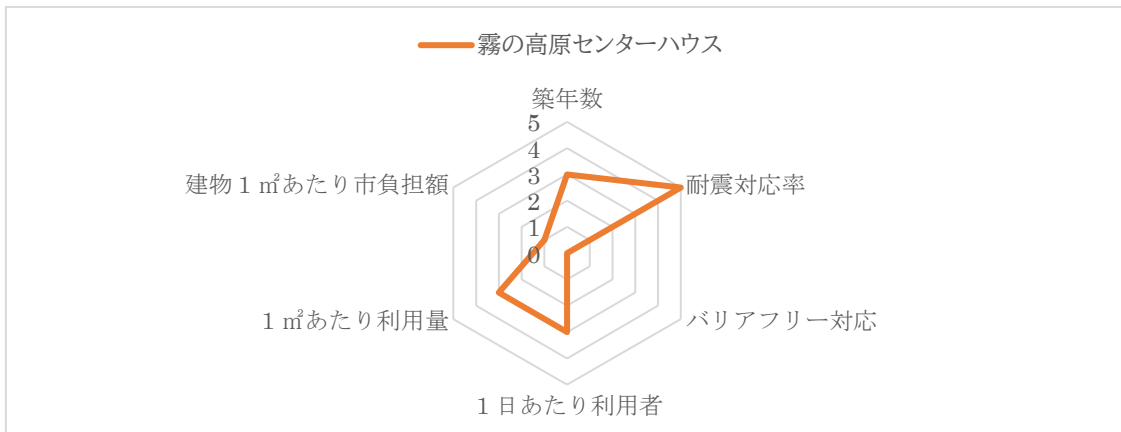
(5) 霧の森コテージ



評点：建物の品質評価9点、供給財務評価11点

建物の品質、供給・財務はいずれも標準的評価結果となっています。

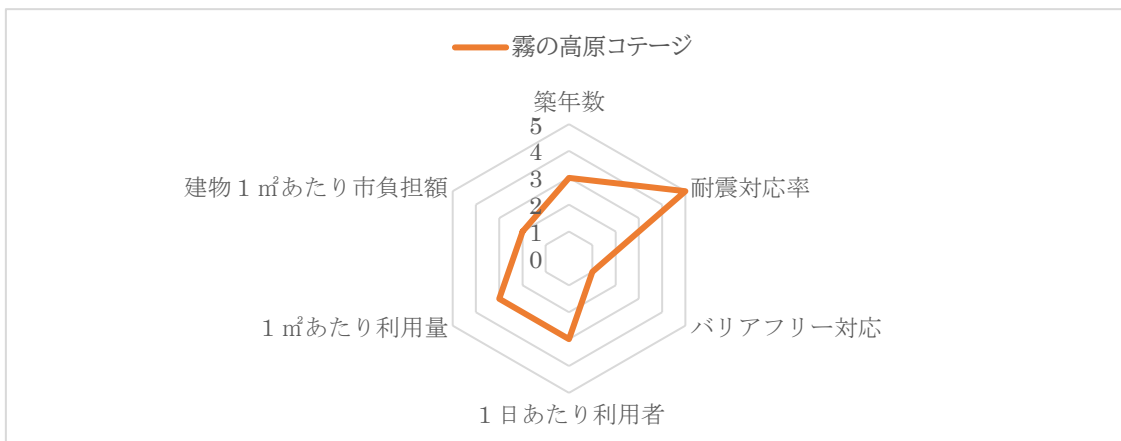
(6) 霧の高原センターハウス



評点：建物の品質評価 8 点、供給財務評価 7 点

建物の品質、供給・財務のいずれも標準的評価結果となっています。

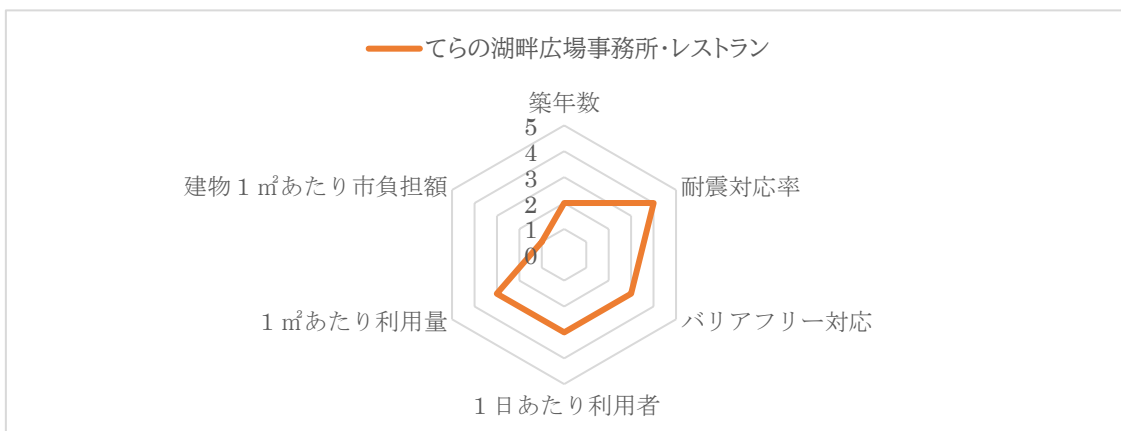
(7) 霧の高原コテージ



評点：建物の品質評価 9 点、供給財務評価 8 点

建物の品質、供給・財務のいずれも標準的評価結果となっています。

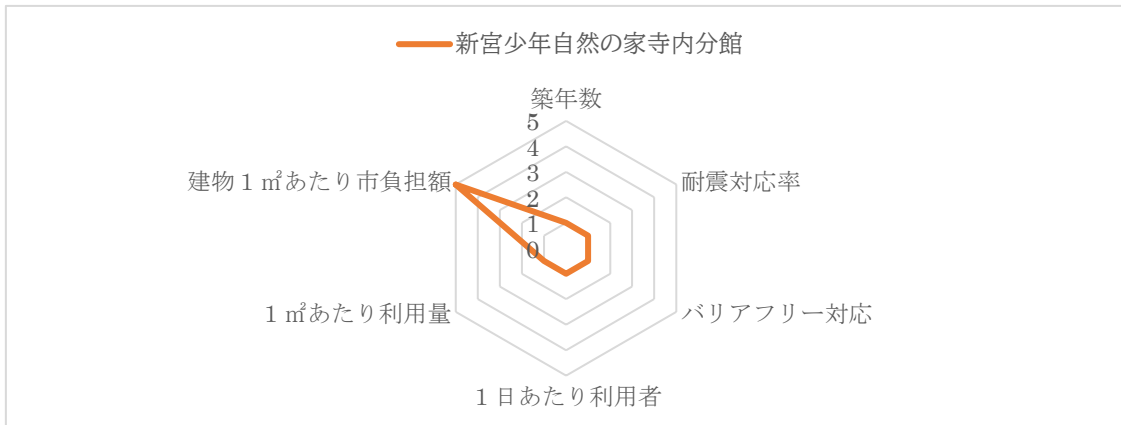
(8) てらの湖畔広場事務所・レストラン



評点：建物の品質評価 9 点、供給財務評価 7 点

建物の品質は標準的で、供給・財務は低い評価結果となっています。

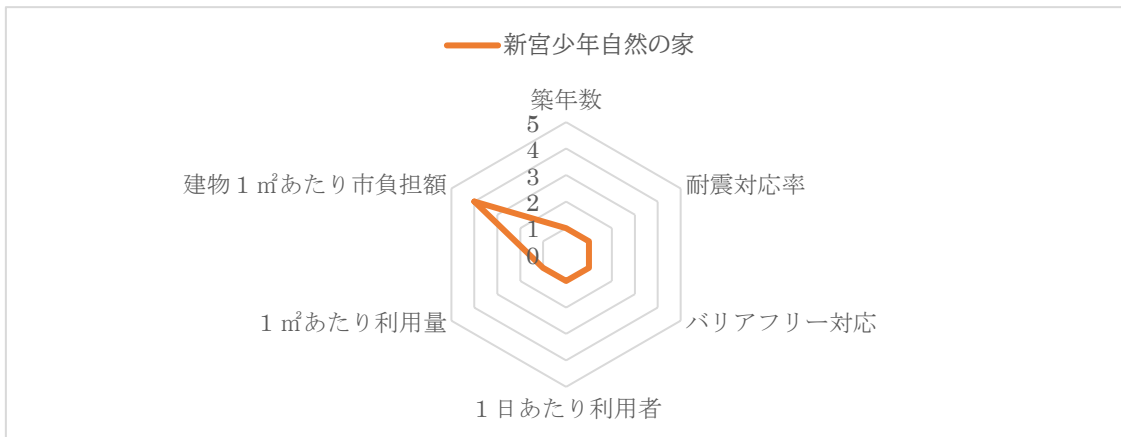
(9) 新宮少年自然の家寺内分館



評点：建物の品質評価3点、供給財務評価7点

建物の品質、供給・財務はいずれも低い評価結果となっています。

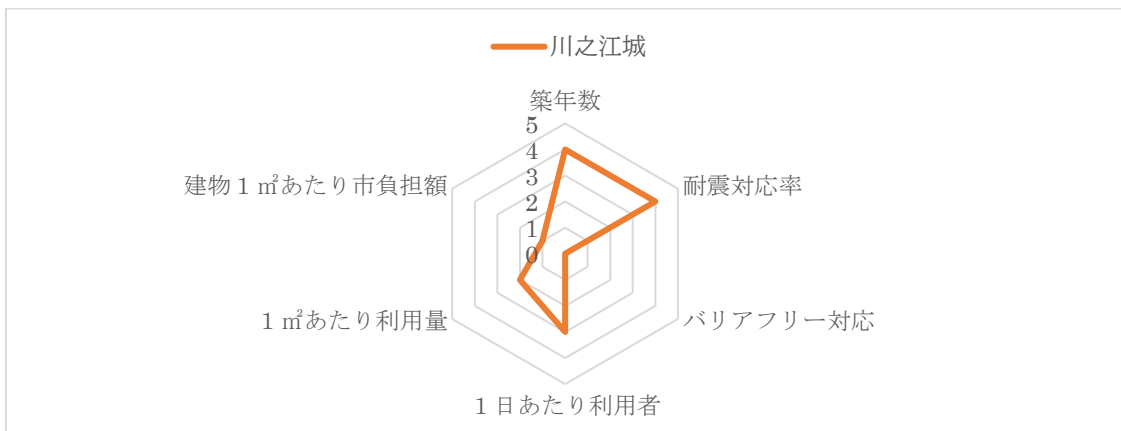
(10) 新宮少年自然の家 (11) 新宮自然の家



評点：建物の品質評価3点、供給財務評価6点

建物の品質、供給・財務はいずれも低い評価結果となっています。

(12) 川之江城（涼櫓）

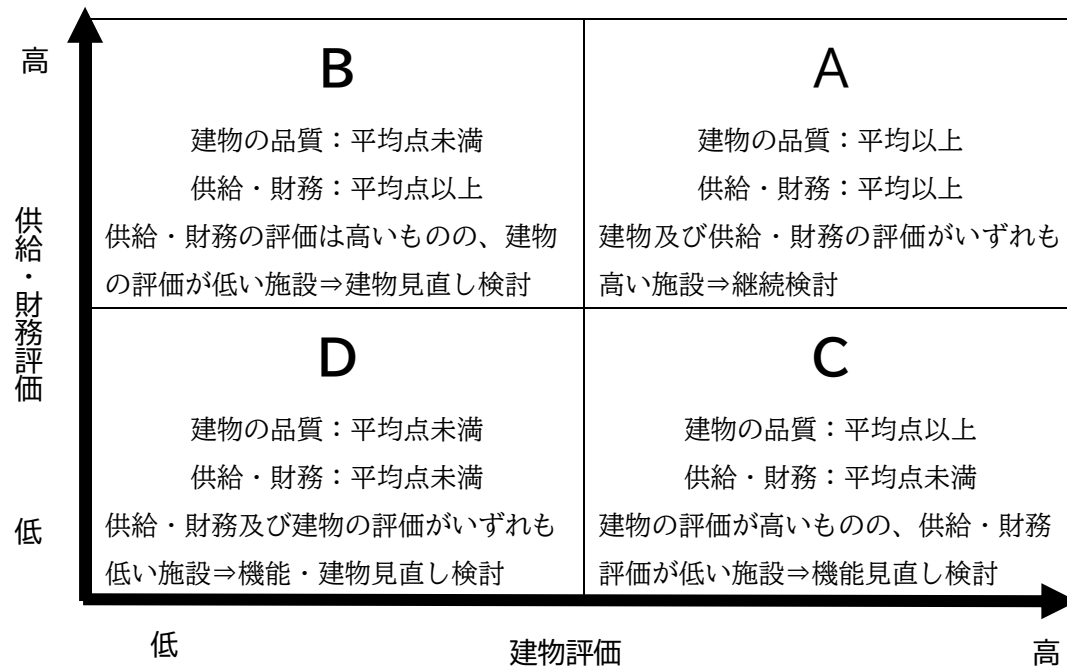


評点：建物の品質評価8点、供給財務評価6点

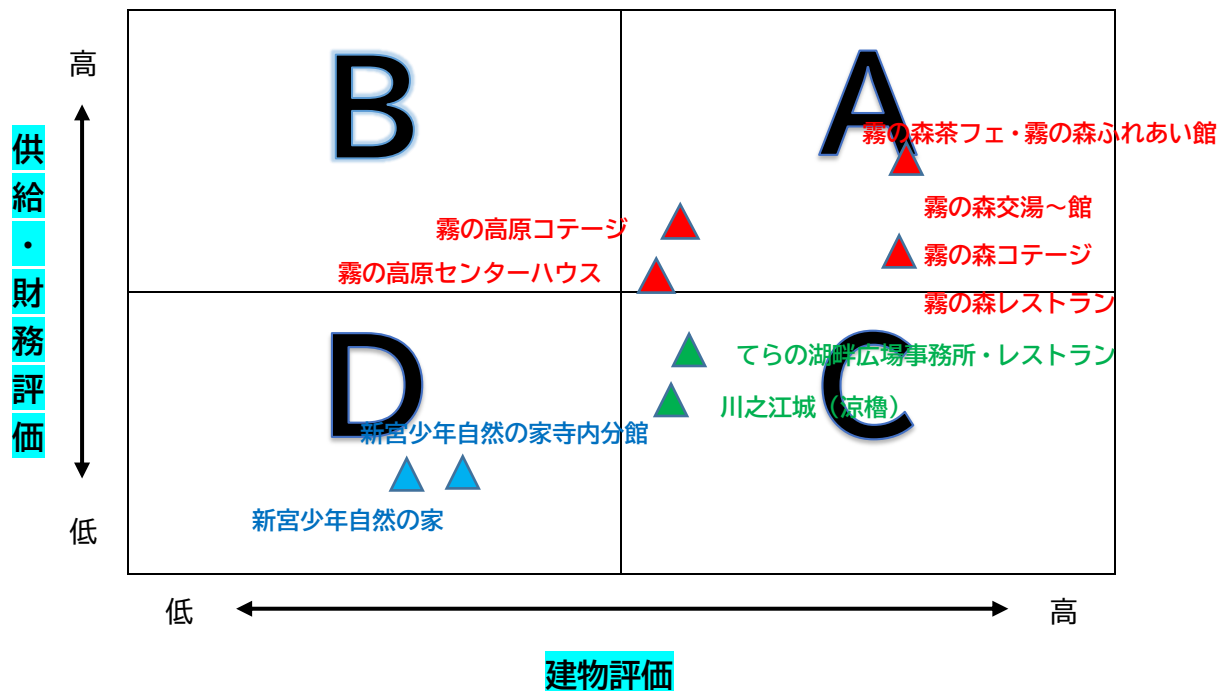
建物の品質は標準的で、供給・財務は低い評価結果となっています。

次にレーダーチャートの結果をA、B、C、Dの4段階評価としてポートフォリオで表しました。なお、評価結果の考え方は次のとおりです。

〔1次評価（基礎評価）の結果分類表〕



1次評価（基礎評価）結果



2 2次評価

1次評価に勘案されていない定性的な要素（公共性、有効性、代替性）について、次の指標に基づき2次評価を行いました。

〔2次評価指標一覧〕（評点：30点満点）

大項目	中項目	評価項目(各3点)
1. 公共性	(1) 公益性	①設置目的の意義は低下していないか ②利用実態は設置目的に即しているか
	(2) 必需性	①市の施策を推進するうえでの必要性は高いか ②法律等により設置が義務付けられている施設か
2. 有効性	(1) 利用度	①過去3年間の利用者数の推移はどうか ②今後の利用者数の見込みはどうか
	(2) 互換性	①施設の利用実態から利用圏域はどうか ②近隣に同種、同類の機能を備える施設は存在するか
3. 代替性	(1) 民間参入の可能性	①民営化が可能な施設か ②管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か

2次評価結果

No.	名称	評点	評価結果の概要
(1)	霧の森 茶フェ	21点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに非常に高いが、互換性の面から、その分利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があり、施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。
(2)	霧の森 レストラン	21点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに非常に高いが、互換性の面から、その分利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があり、施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。

(3)	霧の森 ふれあい館	22点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性・互換性ともに非常に高いが、利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があり、施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。
(4)	霧の森 交～湯館	22点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに非常に高いが、互換性の面から、その分利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があり、施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。
(5)	霧の森 コテージ	21点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに非常に高いが、互換性の面から、その分利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があり、施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。
(6)	霧の高原 センターハウス	21点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに非常に高いが、互換性の面から、その分利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があり、施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。
(7)	霧の高原 コテージ	21点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに非常に高いが、互換性の面から、その分利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、時代の求める観光ニーズに応じた機能の充実を図る必要があります。施設は求められる機能に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。
(8)	てらの湖畔 広場事務所 レストラン	20点	山間部の観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性ともに高いが、近年利用頻度や稼働率が低下しているため、今後は地域住民と調整を図りながら中期以降に一部機能を移転し、施設の廃止が必要です。
(9)	新宮少年自然 の家寺内分館	15点	利用頻度や稼働率が低いため、今後は地域住民と調整を図りながら、施設の廃止が必要です。

(10)	新宮少年自然の家	21点	生涯学習を推進するための施設として必要性が高いが、児童数の減少により、利用者数が減少傾向にあります。施設は旧新成小学校の木造校舎を利用しており、耐用年数も大幅に過ぎているため、大規模改修も出来ないことから、短期で機能を見直し、建物は廃止します。
(11)	新宮自然の家	23点	生涯学習を推進するための施設として必要性が高いが、市内小中学校の利用がなく一般利用のみとなっており、利用者が減少しています。新宮少年自然の家と一体利用している施設であるため、新宮少年自然の家の再編に併せて、短期で機能を見直し、建物は廃止します。
(12)	川之江城 (涼櫓)	21点	観光施策を推進するための施設として、公共性・必需性・互換性と非常に高いが、利用者数がほぼ横ばい傾向にあり、求められた役割に応じた施設の充実を図る必要があり、施設は求められる役割に応じた効果的な改修を進めながら、計画的に長寿命化を図り維持します。

第5章 施設の再編方針

1 再編の基本的な考え方

レクリエーション施策については、市を挙げて取り組む施策で、将来の発展に資するものであります。本市においても重点施策の一つとして位置づけ、その拠点施設として霧の森茶フェ、霧の森レストラン、霧の森ふれあい館、霧の森交湯～館、霧の森コテージ、霧の高原センターハウス、霧の高原コテージ、てらの湖畔広場事務所・レストラン、新宮少年自然の家寺内分館、新宮少年自然の家、新宮自然の家、川之江城（涼櫓）等を整備し、生涯学習・観光事業等の充実を図りました。今後も求められるニーズの変化に伴い、将来需要の変化に応じた機能の充実や見直しと、施設の環境改善が求められます。

以上のことから、次のポイントに着目して、施設の再編と充実を進めるものとします。

〔再編のポイント〕

（１）利用効率の向上

霧の森茶フェ、霧の森レストラン、霧の森ふれあい館、霧の森交湯～館、霧の森コテージ、霧の高原センターハウス、霧の高原コテージについては、利用者1人当たりの運営コストが高くなっています。これは、人員の配置基準や設備の整備基準により、一定の人員・設備を確保することが必要であることから、利用者数に対する人件費等が割高となっているものです。貴重なマンパワーを集約することにより、運営管理の効率化とサービスの充実が図られます。

（２）施設の安全性の向上と維持管理費の節減

今後も維持が必要な施設は計画的な保全や改修を進めるとともに、老朽化が進んだ施設については早めに再編し、施設の安心安全の確保と維持管理費の節減を図るものとします。

（３）時代の要請に対応できる施設づくり

現在は、観光事業に対する需要増加が見込まれておりますが、近年人口減少及び出生率の低下が問題となっており、全国的に観光客の減少が見込まれます。時代の求める観光ニーズに応じた需要が見込まれており、新たに生じる課題に対し、柔軟に対応できる施設づくりが求められます。

（４）利便性への配慮

てらの湖畔広場事務所・レストランは、遠隔地及び交通手段が限られるため、運営の効率化を図りながらも、利便性に配慮して施設を再編します。

2 再編の検討結果

「第4章 施設の評価」及び前述の「1 再編の基本的な考え方」を踏まえ検討した総合評価（再編の方針）は次のとおりです。

霧の森茶フェ、霧の森レストラン、霧の森ふれあい館、霧の森交湯～館、霧の森コテージ、霧の高原センターハウス、霧の高原コテージは、新宮地域の観光拠点施設として、山間地域の活性化に寄与するとともに、指定管理者制度の導入により、サービスの向上と効率的な経費削減を図っています。施設再編の方向性については、霧の森施設が「道の駅」として登録されていることから、休憩機能や地域の観光情報発信機能等を有する施設として維持することとし、多様なニーズに対応できる効果的な改修を進めながら、必要に応じて更新します。一方、霧の高原施設においても、塩塚高原という四国中央市が誇る天然の資源を活かしたアウトドアの施設として維持することとし、大自然を満喫できる観光サービスを提供し、観光客の誘致拡大を図っていきます。

てらの湖畔広場事務所・レストランは、嶺南地域の活動拠点及び雇用と就業機会の創出を図る施設となっております。短期では機能・建物共に継続しますが、中期で一部機能を移転し建物を廃止します。

新宮少年自然の家寺内分館は、稼働率が低いため、短期で機能・建物共に廃止します。

新宮少年自然の家は、市内中学校が利用しなくなり、市内小学校及び一般の利用のみとなっています。また、児童数の減少により利用者の減少傾向にあります。施設は旧新成小学校の木造校舎を利用しており、耐用年数も大幅に過ぎているため、大規模改修も出来ないことから、短期で機能を見直し、建物は廃止します。

新宮自然の家は、市内小中学校の利用がなく一般利用のみとなっており、利用者が減少しています。新宮少年自然の家と一体利用している施設であるため、新宮少年自然の家の再編に併せて、短期で機能を見直し、建物は廃止します。

川之江城（涼櫓）は、歴史的資料等がある展示室、天守閣展望所や涼櫓には茶室があり、広く市民に利用されています。1986年に旧川之江市制施行30周年記念事業として、天守閣や涼櫓等が整備され、展望所としても親しまれ、地域のシンボルとなっており、建築様式の特殊性から求められている役割に応じた効果的な改修を進めながら維持していきます。

施設名	総合評価（再編の方針決定）						再編の 方向性
	機 能			建 物			
	短期	中期	長期	短期	中期	長期	
霧の森茶フェ	継続	継続	継続	維持	維持	維持	
霧の森レストラン	継続	継続	継続	維持	維持	維持	
霧の森ふれあい館	継続	継続	継続	維持	維持	維持	
霧の森交湯～館	継続	継続	継続	維持	維持	維持	
霧の森コテージ	継続	継続	継続	維持	維持	新築 (2046)	
霧の高原 センターハウス	継続	継続	継続	維持	維持	新築 (2048)	
霧の高原コテージ	継続	継続	継続	維持	維持	新築 (2048)	
てらの湖畔広場 事務所・レストラン	継続	移転		維持	廃止 (2030)		
新宮少年自然の家 寺内分館	廃止			廃止 (2026)			
新宮少年自然の家	見直し			廃止 (2026)			
新宮自然の家	見直し			廃止 (2026)			
川之江城 (涼槽)	継続	継続	継続	維持	維持	維持	

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、

長期：2042(R24)～2056(R38)年度

第6章 施設の長寿命化と保全

1 長寿命化の必要性

これまでの公共施設等の老朽化に対する対策は、建替えが一般的でしたが、今後は、現在の施設の総量に対し、施設の改修・更新にかけられる予算が限られていることから、建替えによる老朽化対策から転換し、施設を計画的に維持保全して長寿命化を図ることにより、単年度の建替えコストを軽減していくことが必要です。

施設の長寿命化と管理計画で示した施設の総量縮減施策を併行して進めていくことにより、改修・更新費用の縮減を図る必要があります。なお、これらのコスト縮減の取り組みの下、必要な施設整備に優先順位をつけ、中長期的な視点により計画的な保全・更新を行うことにより、財政負担の平準化を図り、適切な公共施設等の整備を実施していく必要があります。

2 長寿命化に必要な計画的保全

これまでは、施設の機能が著しく低下した場合は、建替えれば良いという考え方があり、建物更新に予算の重きが置かれていたため、壊れたら直す＝事後保全が中心でしたが、一定の性能水準を保ちながら長く使っていくためには、建物の使用年数を考慮したうえで、適切な措置を行う計画的保全が必要です。

従来「古くなったら建替え」「故障したら直す」から計画的な保全予算の確保に大きく転換する必要があります。

また、今後、長期間使用すべきでない施設に大規模な改修を実施することは合理的ではないため、施設量の縮減を見据えた保全計画が必要となります。

3 長寿命化の方針

前述の考えに基づき、今後も使い続ける施設の長寿命化を持続的に実現し、将来の改修・更新費用を軽減していくための基本的な方針を定めます。

(1) 目標耐用年数の設定

施設の長寿命化を実現するため、一般的な建築物の耐久性や施設の状況等を考慮しつつ、適した目標耐用年数を定めます。

本市の公共施設等の目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）に示された上限値の 80 年（鉄筋コンクリート造、鉄骨造）、50 年（木造）と設定しており、レクリエーション施設についても同様の設定とします。

（２）改修周期の設定と改修単価の設定

目標耐用年数まで建物を使用することを前提とし、計画的保全を実施するため定期的な改修を行います。改修の規模（鉄筋コンクリート造等）は次表のとおりです。

〔改修規模〕

中規模改修	竣工後 20 年目（目標耐用年数が 80 年の場合は 60 年目も実施）を目途に実施する改修で、屋上防水や外壁補修、設備機器の更新等を行います。主に建物の機能回復を目的とします。
大規模改修 （長寿命化改修）	竣工後 30 年～40 年目を目途に実施する改修で、中規模改修の項目に加えて、給排水管の更新、空調ダクトの更新、躯体の中性化対策等を行います。主に施設の延命を目的とします。

施設の建替えや大規模改修（長寿命化改修）等の更新費用の試算に当たっては、建替えについては総務省が公表している「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における単価を活用します。レクリエーション施設に係る単価は、次表のとおりです。

〔改修等単価〕

中規模改修	レクリエーション施設 大規模改修（長寿命化改修）の5割	改修単価 10 万円/㎡
大規模改修 （長寿命化改修）	レクリエーション施設 バリアフリー対応等社会的改修含む	改修単価 20 万円/㎡
建替え	レクリエーション施設 解体費含む	更新単価 36 万円/㎡ （鉄筋コンクリート造等） 更新単価 20 万円/㎡ （木造）
解体	レクリエーション施設 廃材処理費含む	解体単価 1 万 7 千円/㎡ （鉄骨造） 解体単価 1 万 5 千円/㎡ （木造）

4 計画的な修繕・改修等（予防保全）

（１）保全部位における改修の優先度及び周期

躯体のうち、延命化及び安全性の向上につながる外部に面する部位や、主要な設備部材など、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分を保全対象部位とし

て〔表イ〕のとおり選定し、同表の改修周期に基づき計画的な修繕・更新を行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。また、部位ごとの優先対応度による保全の分類を〔表ア〕のとおり設定します。

なお、改修周期は、「平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター編集発行）」を参考に、これまでの改修工事の実績等を勘案して設定します。ただし、建築部位の劣化は、施設周辺の環境や利用者による使用頻度等の状況により異なることから、定期的な点検等により外観上の劣化や損傷を確認したうえで、計画的に対応を行います。

〔表ア〕 優先対応度による保全の分類

優先対応度	部位ごとの保全の分類
A	建築物への影響が大きい計画保全とすべき部位
B	点検時の不具合の状況により、故障や停止する前に計画保全を行うことが望ましい部位
C	劣化や故障等が発生した時点での保全対応で足りる部位

〔表イ〕 レクリエーション施設保全対象部位

工種	番号	対象部位	具体的内容	優先対応度	改修周期
建築	①	屋根	屋上防水、屋根葺材等	A	20 年
	②	外部仕上げ	外壁（シーリング含む）	A	20 年
	③	外部建具	金属製建具、シャッター	C	40 年
	④	内装仕上げ	室内（床・壁・天井仕上げ）塗装等	C	40 年
電気	⑤	受変電設備	配電盤、変圧器、コンデンサ	B	25 年
	⑥	非常用電源設備	自家発電装置	B	30 年
	⑦	防災設備	自動火災報知装置、非常警報設備	B	20 年
	⑧	中央監視設備	監視制御装置	B	15 年
機械	⑨	空気調和設備	冷温水発生機、冷却塔、エアコン等	B	30 年
	⑩	給排水衛生設備	給水管、排水管、ポンプ、衛生器具	C	30 年
	⑪	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等	C	25 年
	⑫	消火設備	屋内消火栓、スプリンクラー、消火ポンプ	B	20 年
	⑬	昇降機設備	エレベーター	B	30 年

(2) 部位別の保全手法

従来の不具合が生じてから改修等を行う事後保全的な管理方法を見直し、計画的に改修等を行う予防保全の考え方に転換するため、部位別の保全手法を明記します。

ア 建築

(ア) 屋根（通番①）

屋根は、屋上防水層や屋根葺材等により構造躯体や室内への雨水等の浸入を防ぎます。構造躯体に比べ寿命の短い防水層等が劣化すると、防水効果が薄れ漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷、さらには内部の損傷につながります。そのようなことから、漏水を未然に防ぐため、計画的な改修を実施していきます。

(イ) 外部仕上げ（通番②）

外壁は、年月の経過に伴い、仕上げ材のタイルのひび割れや建具まわりのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、建物に付属する看板等も経年劣化します。

外壁のタイルやモルタル及び看板等の落下により、人や物を傷つける危険性があるため、計画的な改修を実施していきます。

(ウ) 外部建具（通番③）

外部建具等は、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が異なりますが、日常の使用による不具合や作動状況により不具合の確認が可能であるため、発見された損傷や故障の状態に基づき随時対処していきます。

(I) 内装仕上げ（通番④）

室内の内装仕上げは、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が大きく異なるものの、日常的に確認が可能であるため、発見された劣化及び破損状況に基づき随時対処していきます。

イ 電気設備

(ア) 受変電設備（通番⑤）

受変電設備は、劣化により受電機能を損ない、施設の利用に支障をきたす恐れがあることから、電気事業法では、日常点検を月1回、定期点検を年1回行うことが義務づけられています。点検を通じて不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処により機能を維持します。

(イ) 非常用電源設備（通番⑥）

非常用電源設備は、劣化により非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう恐れがあることから、消防法では、外観、機能、作動点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施することが義務づけられています。また、電気事業法により、

受変電設備と同様の点検が義務づけられています。

このような点検により不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処を行うことにより設備の機能を維持します。特に、防災機能上重要な役割を担っている庁舎等の施設では、非常に重要な設備であることから、不具合が発生する前に対策を講じます。

(ウ) 防災設備（通番⑦）

防災設備は、劣化すると火災時に警報が鳴らないなど、機能が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、消防法では、機器の点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回行うことが義務づけられています。点検により発見された不具合は、速やかに対処し、設備の機能を維持します。

(I) 中央監視設備（通番⑧）

中央監視設備は、劣化すると、当該設備に留まらず、建築物のシステム全体の機能不全や建築物のあらゆるコントロールが出来なくなる恐れがあります。定期点検や日常における操作確認により不具合を確認することが可能であるため、耐用年数を踏まえ、機能が完全に停止する前に措置を講じます。

ウ 機械設備

(ア) 空気調和設備（通番⑨）

空気調和設備は、故障等により停止すると、市の業務の執行にも支障が生じるため重要な設備です。

当該設備は、施設の規模や用途によりさまざまなものがありますが、大規模施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空気調和設備機器、送風機、ポンプ類等の機器の組み合わせを基本として整備されています。また、近年では、マルチ型のヒートポンプを用いる施設が増加しています。

① 冷温水発生機等

冷温水発生機等は、空調設備の一つとして重要な部位であり、故障により建物全体の空調の機能が停止すると、施設の環境に悪影響を及ぼし、最悪、利用停止につながることから、定期点検の中で不具合があれば、速やかに対処し設備の機能を維持します。

② ヒートポンプエアコン等

ヒートポンプエアコン等は、比較的小規模な設備であり、室内機の空調範囲が建物全体ではなく、諸室による個々の空間にて構成されています。日常点検や日々の動作確認を組み合わせることにより、エアコンの状態を確認し、漏水や排

水不良等に不具合があれば、速やかに対処して設備の機能を維持します。

(イ) 給排水衛生設備（通番⑩）

給排水衛生設備は、劣化して漏水等が発生すると、施設の機能に支障を及ぼす恐れがあり、水質に影響が生じる場合、施設利用者の健康を損なう恐れがあるほか、漏水により水資源が無駄になるばかりでなく、室内環境へ悪影響を及ぼす恐れがあります。また、ポンプ類が劣化すると、断水につながる危険性があります。

そのようなことから、建築物の衛生的環境の確保に関する法律では、貯水槽の清掃を1年に1回、排水に関する設備の清掃を6か月に1回行うことが義務づけられており、日常の点検の機会や法定点検等により不具合を確認し、速やかに対処し設備の機能を維持します。

(ウ) 換気・排煙設備（通番⑪）

機械換気設備が劣化すると、換気能力不足による室内環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。また、建築基準法や消防法に定める機械式の排煙設備が劣化すると、火災発生時に機器が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、機器の法定点検が義務づけられています。日常の点検や法定点検により発見された不具合や故障は、速やかに対処し設備の機能を維持します。

(I) 消火設備（通番⑫）

消火設備が劣化すると、火災発生時にポンプやスプリンクラーが使用できないなど、重大な事故となり市に損害が生じる恐れがあります。最悪は人命に係る事故につながることから、消防法では、6か月に1回の法定点検が義務づけられています。点検により発見された不具合の状況により、速やかに対処し設備の機能を維持します。

(オ) 昇降機設備（通番⑬）

昇降機設備（エレベーター）は、劣化により誤作動・閉じ込め等による事故が発生する恐れがあるため、建築基準法では、1年に1回の法定点検が義務づけられています。それに加えて、おおむね月に1回の専門技術者による保守点検を行います。点検により不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処により設備の機能を維持します。

第7章 施設の状態

「第6章 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等（予防保全）」に基づき、施設を適切に維持していくうえで、現在の施設の各部位を点検し状態を把握します。

点検部位は、「(1) 保全部位における改修の優先度及び周期」において、延命化及び安全性の向上や、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分として示した「[表イ] レクリエーション施設保全対象部位」の13項目とし、各部位ごとの評価は次の表記のとおりとします。

劣化度	状 態
空欄	問題なく維持できていると思われるもの
1	軽度の劣化が見られ、短中期的に保全計画が必要と思われるもの
2	中度の劣化が見られ、修繕等が必要と思われるもの
3	劣化が進行し、改修工事が必要と思われるもの
—	該当のないもの

点検部位ごとの調査結果は、次表のとおりです。

施設の状態（劣化状況）と対策予定

1～3は前表に示す劣化度を表す

No.	点検部位 優先対応度 名称 対策予定年度	建築				電気				機械					備考
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	
		A	A	C	C	B	B	B	B	B	C	C	B	B	
(1)	霧の森茶フェ (1997 年築)	2037	2037			2037	—	2037	—	2037			2037	2037	2037 年 大規模改修
(2)	霧の森 レストラン (1997 年築)	2037	2037			2037	—	2037	—	2037			2037	2037	2037 年 大規模改修
(3)	霧の森 ふれあい館 (1998 年築)	2038	2038			2038	2038	2038	2038	2038			2038	—	2038 年 大規模改修
(4)	霧の森 交湯～館 (2005 年築)	2025 2045	2025 2045			2025 2045	2025 2045	2025 2045	2025 2045	2025 2045	1 2020		2025 2045	2025 2045	2025 年 中規模改修 2045 年 大規模改修
(5)	霧の森 コテージ (1996 年築)	1	1				—		—					—	2046 年 建替予定
(6)	霧の高原 センターハウス (1998 年築)	2	1				—							—	2048 年 建替予定

(7)	霧の高原 コテージ (1998 年築)	1	1				—		—					—		2048 年 建替予定
							—		—					—		
(8)	てらの湖畔広 場事務所・レス トラン (1992 年築)	1			1		—		—							2030 年 廃止予定
							—		—							
(9)	新宮少年自然 の家寺内分館 (1949 年築)	1	1	1	1	1	—	1	—	1	2	1	1	—		2026 年 廃止予定
							—		—					—		
(10)	新宮少年自然 の家 (1951 年築)	1	1	1	1	1	—	1	—	1	1	1	1	—		2026 年 廃止予定
							—		—					—		
(11)	新宮自然の家 (1980 年築)	2	1	1	1	1	—	1	—	1	1	1	1	—		2026 年 廃止予定
							—		—					—		
(12)	川之江城 (涼櫓) (1986 年築)			1			—		—					—		2026 年 大規模改修 2046 年 中規模改修
		2026 2046	2026 2046			2026 2046	—	2026 2046	—	2026 2046			2026 2046	—		

- (1) 霧の森茶フェは、特に問題はないため、2037 年の大規模改修により、適切に施設を維持していきます。
- (2) 霧の森レストランは、特に問題はないため、2037 年の大規模改修により、適切に施設を維持していきます。
- (3) 霧の森ふれあい館は、特に問題はないため、2038 年の大規模改修により、適切に施設を維持していきます。
- (4) 霧の森交湯～館は、給水管・ポンプの劣化がひどく、トイレ等の水の流れに悪影響が生じているため、2020 年に改修します。
今後、2025 年の中規模改修、2045 年の大規模改修により、適切に維持していきます。
- (5) 霧の森コテージは、屋根と外壁に軽度の劣化が見受けられます。2046 年に建て替えを予定していますので、原則として計画的な修繕は実施しませんが、適時安全性を確保するための修繕を施すこととします。
- (6) 霧の高原センターハウスは、屋根と外壁に軽度の劣化が見受けられます。2048 年に建て替えを予定していますので、原則として計画的な修繕は実施しませんが、適時安全性を確保するための修繕を施すこととします。
- (7) 霧の高原コテージは、屋根と外壁に軽度の劣化が見受けられます。2048 年に建て替えを予定していますので、原則として計画的な修繕は実施しませんが、適時安全性を確保するための修繕を施すこととします。
- (8) てらの湖畔広場事務所・レストランは、屋根と内装に軽度の劣化が見受けられます。耐用年数満了年である 2030 年までに解体(廃止)を予定しているため、大規模な改修は実施しませんが、劣化具合を確認しつつ、安全性を確保するための修繕を施すこととします。
- (9) 新宮少年自然の家寺内分館は、建物全体が劣化しているため、2026 年を目途に廃止する予定となっているため、特に計画的な改修は実施しません。
- (10) 新宮少年自然の家は、建物全体が劣化しているため、2026 年を目途に廃止する予定となっているため、特に計画的な改修は実施しません。
- (11) 新宮自然の家は、建物全体が劣化しているため、2026 年を目途に廃止する予定となっているため、特に計画的な改修は実施しません。
- (12) 川の江城(涼櫓)は、外部建具の一部に軽い劣化が見られますが、2026 年の大規模改修及び 2046 年の中規模改修時において必要に応じて改修を実施する予定です。

第8章 施設の改修時期と対策費用

1 施設更新・改修経費の試算

本計画期間の 2056 年度までに必要な施設の改修や更新等にかかる対策費用を試算します。費用の試算に当たっては、「第6章 施設の長寿命化と保全」で示した改修周期と改修単価等を使用します。

「単純更新（従来）型」と「長寿命化・再編型」で試算します。

（1）試算の方法と計画

ア 単純更新（従来）型

統廃合などの再編は行わず、既存の建物と同規模の建物を維持することとし、従来建替えの時期と考えてきた、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号）に基づく耐用年数満了期に、同規模の建物に建替える計画とします。「霧の森コテージ」、「霧の高原コテージ」の耐用年数は 15 年で建替え単価は 20 万円/㎡、「霧の高原センターハウス」、「新宮少年自然の家寺内分館」、「新宮少年自然の家」、「新宮自然の家」の耐用年数は 24 年で、建替え単価は 20 万円/㎡、「霧の森レストラン」の耐用年数は 31 年で、建替え単価は 20 万円/㎡、「てらの湖畔広場事務所・レストラン」の耐用年数は 38 年で、建替え単価は 20 万円/㎡、「霧の森茶フェ」、「霧の森ふれあい館」の耐用年数は 41 年で、建替え単価は 36 万円/㎡、「霧の森交湯～館」の耐用年数は 47 年で、建替え単価は 36 万円/㎡、「川之江城（涼櫓）」の耐用年数は 50 年で、建替え単価は 36 万円/㎡です。

維持修繕にかかる費用については、実績値または見積額等を用いて算出します。

（時期：年度、単位：千円）

改修等区分		霧の森茶フェ	霧の森レストラン	霧の森ふれあい館	霧の森交湯～館
		1997 年築	1997 年築	1998 年築	2005 年築
建替え	時期	2038	2028	2039	2052
	費用	482,818	179,338	214,211	554,843
	費用計				
維持管理 ・修繕費	種別	修繕料・委託料等※			
	時期	2020～2056※			
	費用				
	種別				給排水交換
	時期				2020
	費用				1,265
	種別				
	時期				
	費用				
	費用計				

合計額					
改修等区分		霧の森コテージ	霧の高原 センターハウス	霧の高原 コテージ	てらの湖畔広場 事務所・レストラン
		1996 年築	1998 年築	1998 年築	1992 年築
建替え	時期	2011	2022	2013	2030
	費用	68,580	94,696	41,144	163,285
	費用計				
維持管理 ・修繕費	種別	修繕料・委託料等※			
	時期	2020～2056※			
	費用				
	種別				
	時期				
	費用				
	種別				
	時期				
	費用				
	費用計				
合計額					

改修等区分		新宮少年自然 の家寺内分館	新宮少年自然の家	新宮自然の家	川之江城（涼櫓）
		1949 年築	1951 年築	1980 年築	1986 年築
建替え	時期		2025	2030	2036
	費用		164,400	207,227	258,567
	費用計	2,364,402			
維持管理 ・修繕費	種別	修繕料・委託料等※			
	時期	2020～2056※			
	費用	248,308			
	種別				
	時期				
	費用				
	種別				
	時期				
	費用				
	費用計	249,573			
合計額		2,678,682			

※修繕料（実績と見積額）及び委託料等（貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料）については、2020 年～2056 年までの合計額を計上しています。

イ 長寿命化・再編型

「第5章 施設の再編方針」で示した再編を行うとともに、「第6章 施設の長寿命化と保全」で示した改修及び保全を行います。

なお、「霧の森茶フェ」、「霧の森ふれあい館」、「霧の森交湯～館」、「川之江城（涼櫓）」は目標耐用年数を80年としていることから、中規模改修を竣工後20年及び60年に、大規模改修を竣工後40年で実施することとします。中規模改修単価は10万円/㎡、大規模改修単価は20万円/㎡です。

「霧の森レストラン」、「霧の森コテージ」、「霧の高原センターハウス」、「霧の高原コテージ」、「てらの湖畔広場事務所・レストラン」は、目標耐用年数を50年としていることから、中規模改修を竣工後20年に、大規模改修を竣工後40年で実施することとします。中規模改修単価は5万円/㎡、大規模改修単価は10万円/㎡です。

(7) 長寿命化改修等計画

(時期：年度、単位：千円)

工事等区分		霧の森茶フェ	霧の森レストラン	霧の森ふれあい館	霧の森交湯～館
		1997年築	1997年築	1998年築	2005年築
中規模改修	時期	—	—	—	2025
	費用	—	—	—	154,123
	費用計				
大規模改修	時期	2037	2037	2038	2045
	費用	268,232	99,632	119,006	308,246
	費用計				
新築（建替え） （解体工事含）	時期	—	—	—	—
	費用	—	—	—	—
解体工事	時期	—	—	—	—
	費用	—	—	—	—
建替え等費用計					
合 計					

工事等区分		霧の森コテージ	霧の高原 センターハウス	霧の高原コテージ	てらの湖畔広場 事務所・レストラン
		1996 年築	1998 年築	1998 年築	1992 年築
中規模改修	時期	—	—	—	—
	費用	—	—	—	—
	費用計				
大規模改修	時期				
	費用				
	費用計				
新築（建替え） （解体費含む）	時期	2046	2048	2048	—
	費用	68,580	94,696	41,144	—
解体工事	時期	—	—	—	2030
	費用	—	—	—	7,711
建替え等費用計					
合 計					

工事等区分		新宮少年自然 の家寺内分館	新宮少年自然の家	新宮自然の家	川之江城（涼櫓）
		1949 年築	1951 年築	1980 年築	1986 年築
中規模改修	時期				2046
	費用				71,824
	費用計	225,947			
大規模改修	時期				2026
	費用				143,748
	費用計	938,864			
新築（建替え）	時期				—
	費用				—
解体工事	時期	2026	2026	2026	—
	費用	12,765	12,330	9,788	—
建替え等費用計		247,014			
合 計		1,411,825			

(1) 保全計画

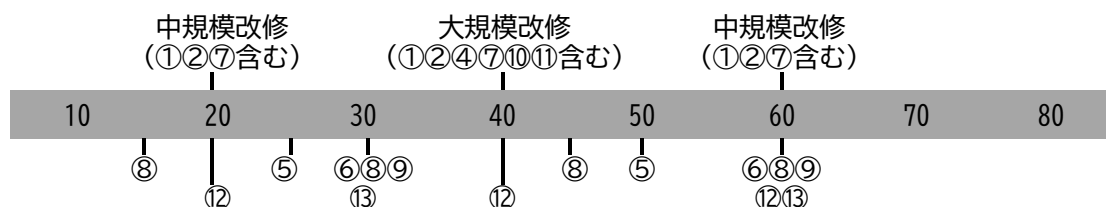
「第6章 施設の長寿命化と保全、[表イ] レクリエーション施設保全対象部位」に基づき、施設・設備の種類や性能等により改修周期を設定し、「第7章 施設の状態、施設の状態（劣化状況）と対策予定」に示す劣化状況を勘案のうえ、改修時期を計画します。

廃止又は建替え予定で使用年限が短い建物「てらの湖畔広場事務所・レストラン」、「新宮少年自然の家寺内分館」、「新宮少年自然の家」、「新宮自然の家」（廃止予定）、「霧の森コテージ」・「霧の高原センターハウス」・「霧の高原コテージ」（建替え予定）については、原則として計画的な修繕は実施しませんが、前表の「施設の状態（劣化状況）と対策予定」において、劣化度が「2」で優先対応度が「A」となっている「霧の高原センターハウス」と「新宮自然の家」の屋根については、安全性等に配慮し、適時修繕することとします。

維持管理にかかる費用については、実績値や見積額等を用います。

なお、次に示すものは現時点で考えられるものであり、施設の適切な維持管理のため、「第6章 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等（予防保全）」に基づき、施設の経年劣化に伴う部位の修繕・改修工事等は適宜実施します。

(中大規模改修と保全の時系列整理)



保全計画一覧 （維持管理・修繕費）

工種	番号	対象部位	名称	霧の森 茶フェ	霧の森 レストラン	霧の森 ふれあい館	霧の森 交湯～館
			築年	1997 年築	1997 年築	1998 年築	2005 年築
			改修 周期	改修年度 費用（千円）			
建築	①	屋根	20 年	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	②	外部仕上げ	20 年	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	③	外部建具	40 年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処			
	④	内装仕上げ	40 年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処			
電気	⑤	受変電設備	25 年	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	⑥	非常用電源設備	30 年			大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	⑦	防災設備	20 年	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	⑧	中央監視設備	15 年			大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
機械	⑨	空調設備	30 年	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	⑩	給排水衛生設備	30 年			2020 1,265	
	⑪	換気・排煙設備	25 年	発見された不具合や故障は速やかに対処			
	⑫	消火設備	20 年	大規模改修時	大規模改修時	大規模改修時	中規模改修時 大規模改修時
	⑬	昇降機設備	30 年	大規模改修時	大規模改修時		中規模改修時 大規模改修時

（その他経費）

手数料・委託料等※	2020 ～ 2056	
-----------	-------------------	--

※「ア 単純更新（従来）型」と同様に、修繕料（実績と見積額）及び委託料等（貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料）については、2020 年～2056 年までの合計額を計上しています。

合 計	
-----	--

工種	番号	対象部位	名称	霧の森 コテージ	霧の高原 センターハウス	霧の高原 コテージ	てらの湖畔広場事 務所・レストラン
			築年	1996 年築	1998 年築	1998 年築	1992 年築
			改修 周期	改修年度 費用（千円）			
建 築	①	屋根	20 年				
	②	外部仕上げ	20 年				
	③	外部建具	40 年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処			
	④	内装仕上げ	40 年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処			
電 気	⑤	受変電設備	25 年				
				点検により発見された不具合は速やかに対処			
	⑥	非常用電源設備	30 年				
	⑦	防災設備	20 年				
				点検により発見された不具合は速やかに対処			
機 械	⑧	中央監視設備	15 年				
	⑨	空調設備	30 年				
	⑩	給排水衛生設備	30 年	不具合が確認され次第速やかに対処			
	⑪	換気・排煙設備	25 年				
				発見された不具合や故障は速やかに対処			
	⑫	消火設備	20 年				
				点検により発見された不具合は速やかに対処			
	⑬	昇降機設備	30 年				

（その他経費）

手数料・委託料等※	2020 ～ 2056	
-----------	-------------------	--

※「ア 単純更新（従来）型」と同様に、修繕料（実績と見積額）及び委託料等（貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料）については、2020 年～2056 年までの合計額を計上しています。

合 計	
-----	--

工種	番号	対象部位	名称	新宮少年自然の家 寺内分館	新宮少年自然の家	新宮自然の家	川之江城(涼櫓)
			築年	1949 年築	1951 年築	1980 年築	1986 年築
			改修周期	改修年度 費用(千円)			
建築	①	屋根	20 年				大規模改修時 中規模改修時
	②	外部仕上げ	20 年				大規模改修時 中規模改修時
	③	外部建具	40 年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処			
	④	内装仕上げ	40 年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処			
電気	⑤	受変電設備	25 年				大規模改修時 中規模改修時
				点検により発見された不具合は速やかに対処			
	⑥	非常用電源設備	30 年				
	⑦	防災設備	20 年				大規模改修時 中規模改修時
				点検により発見された不具合は速やかに対処			
機械	⑧	中央監視設備	15 年				
	⑨	空調設備	30 年				大規模改修時 中規模改修時
	⑩	給排水衛生設備	30 年	不具合が確認され次第速やかに対処			
	⑪	換気・排煙設備	25 年				
				発見された不具合や故障は速やかに対処			
	⑫	消火設備	20 年				大規模改修時 中規模改修時
				点検により発見された不具合は速やかに対処			
	⑬	昇降機設備	30 年				

(その他経費)

手数料・委託料等※	2020 ～ 2056	226,870
-----------	-------------------	---------

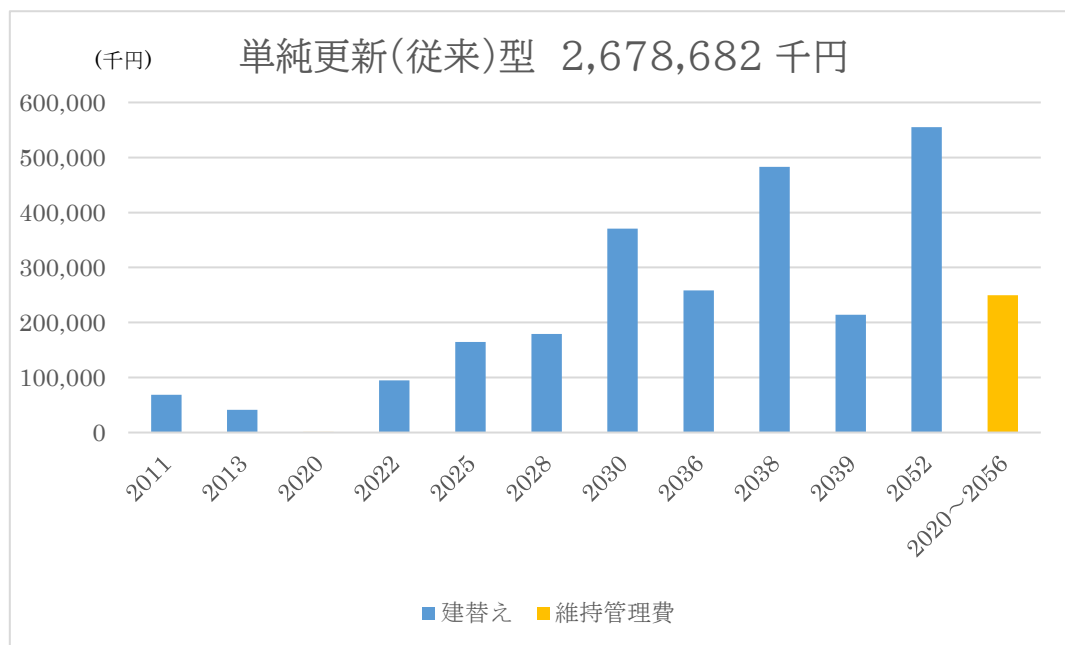
※「ア 単純更新(従来)型」と同様に、修繕料(実績と見積額)及び委託料等(貯水槽清掃・消防設備点検手数料、昇降機・自家用電気工作物等設備点検委託料、非常通報装置保守委託料)については、2020 年～2056 年までの合計額を計上しています。

合 計	228,135
-----	---------

(2) 試算額の比較

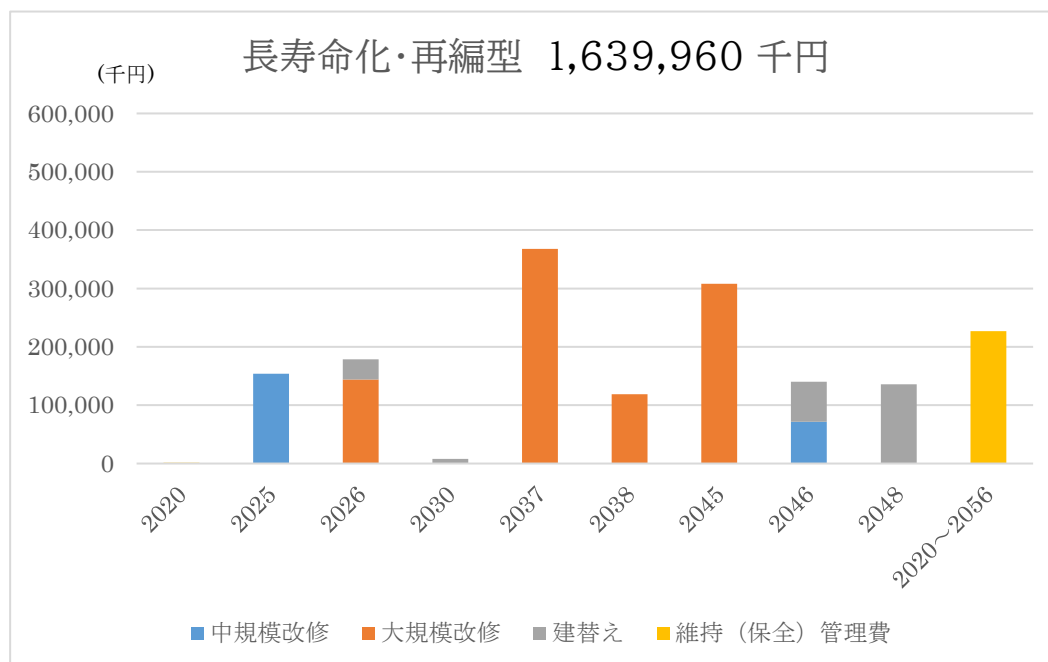
前述の「(1) 試算の方法と計画」による試算額の比較は、次のとおりです。

ア 単純更新(従来)型



建替え費用 2,429,109 千円
維持管理費用 249,573 千円

イ 長寿命化・再編型



中規模改修費用 225,947 千円
大規模改修費用 938,864 千円
建替え費用 247,014 千円
維持管理費用 228,135 千円

(3) 効果額

「長寿命化・再編型」による場合は、約 10 億 3,870 万円の経費節減が見込まれます。

類型	試算額
単純更新（従来）型	2,678,682 千円
長寿命化・再編型	1,639,960 千円
効果額（差額）	1,038,722 千円

2 施設の改修等対策計画

前述の「長寿命化・再編型」による改修等の対策計画を整理します。

改修等対策計画と費用見込み（時系列一覧）

計画 期間	予定年度	対策の名称等	費用見込み (千円)
短期	2020	霧の森茶フェ 給水ポンプユニット交換工事	1,265
	2025	霧の森交湯～館 中規模改修工事	154,123
	2026	新宮少年自然の家寺内分館解体工事	12,765
		新宮少年自然の家解体工事	12,330
		新宮自然の家解体工事	9,788
		川之江城（涼櫓） 大規模改修工事	143,748
中期	2030	てらの湖畔広場事務所・レストラン解体工事	7,711
	2037	霧の森茶フェ 大規模改修工事	268,232
		霧の森レストラン 大規模改修工事	99,632
	2038	霧の森ふれあい館 大規模改修工事	119,006
長期	2045	霧の森交湯～館 大規模改修工事	308,246
	2046	川之江城（涼櫓） 中規模改修工事	71,824
		（新）霧の森コテージ建設工事	68,580
	2048	（新）霧の高原センターハウス建設工事	94,696
		（新）霧の高原コテージ建設工事	41,144

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、

長期：2042(R24)～2056(R38)年度

改修等対策計画と費用見込み（施設毎・時系列）

（単位：千円）

No.	計画期間 年度 名称	短期	中期		長期			備考	
		2025	2030	2035	2040	2045	2050		2055
(1)	霧の森茶フェ	●2037 大規模改修工事 268, 232							
		●2020 給水ポンプユニット交換工事 1, 265							
(2)	霧の森 レストラン	●2037 大規模改修工事 99, 632							
(3)	霧の森 ふれあい館	●2038 大規模改修工事 119, 006							
(4)	霧の森 交湯～館	●2025 中規模改修工事 154, 123			●2045 大規模改修工事 308, 246				

(5)	霧の森 コテージ	●2046 建設工事 68,580	
(6)	霧の高原 センターハウス	●2048 建設工事 94,696	
(7)	霧の高原 コテージ	●2048 建設工事 41,144	
(8)	てらの湖畔広場 事務所・レストラン	●2030 解体工事 7,711	
(9)	新宮少年自然 の家寺内分館	●2026 解体工事 12,765	
(10)	新宮少年自然 の家	●2026 解体工事 12,330	

(11)	新宮自然の家		
		●2026 解体工事 9,788	
(12)	川之江城 (涼櫓)	●2026 大規模改修工事 143,748	●2046 中規模改修工事 71,824

