

周南市長野山緑地等使用施設 施設分類別計画



平成30(2018)年12月
(令和5(2023)年3月改訂)

周 南 市

目 次

第1章 本計画の目的	1
第2章 施設の設置目的と経緯	1
第3章 対象施設の一覧	1
第4章 施設の現状	3
第5章 施設を取り巻く状況と課題	6
第6章 今後の施設の方向性	7
第7章 計画期間	8
参考資料	9

第1章 本計画の目的

周南市長野山緑地等使用施設施設分類別計画（以下、「本計画」という。）は、本市の「周南市長野山緑地等使用施設」（以下、「長野山緑地等使用施設」という。）について、今後の施設の方向性を示すものです。

第2章 施設の設置目的と経緯

長野山緑地等使用施設は、周南市長野山緑地等使用施設設置条例に基づき、市民所得の増大とあわせて住民福祉の向上を図り、もって本市産業経済の発展に寄与することを目的として設置した施設です。長野山及び周辺の自然環境を活かし、家族単位の余暇利用や青少年の野外活動、自然観察、レクリエーションなど、利用形態の多様化に対応する観光レクリエーション施設を運営し、併せて地域の農産物や地産品の販売などを実施しながら地域の活性化に寄与しています。

当施設は、昭和54(1979)年に供用開始し、平成18(2006)年度から指定管理者制度を導入しています。

第3章 対象施設の一覧

本計画の対象となる施設及び位置は次のとおりです。

なお、本計画の対象となる施設の施設分類は産業観光施設であり、観光交流課が所管します。

図表1 対象施設の一覧

No.	施設名	所在地	地域	利用圏域
1	長野山緑地等使用施設	大字鹿野上10433番地1	鹿野	広域

図表 2 施設位置図



第4章 施設の現状

(1 サービスの現状)

指定管理者は、バンガロー、ログハウスなどの貸し出しのほか、観光客や登山客の満足度や施設・景観の付加価値を高める取り組みを行うなど集客促進に努めています。

その一方で、施設の管理運営に係る従業員の高齢化が課題となっています。

利用者については、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和元(2019)年度以降は減少傾向となっています。

図表3 建物概要

名称	構造	延床面積(m ²)
管理棟	鉄骨造2階建	232.59
バンガロー	木造1階建	108.00
休憩室	鉄筋コンクリート造1階建	22.00
便所	鉄筋コンクリート造1階建	12.00
炊事棟	鉄筋コンクリート造1階建	48.00
便所	コンクリートブロック造1階建	21.00
シャワーハウス	軽量鉄骨造1階建	40.92
バーベキューハウス	コンクリートブロック造1階建	60.00
ログハウス	木造1階建	13.61
屋内レクリエーション施設	木造1階建	204.12
コテージ	木造2階建	53.50
東屋	木造	20.00
物置	鉄筋コンクリート造1階建	6.00

昭和54(1979)年3月

平成3(1991)年3月

平成3(1991)年9月

平成6(1994)年7月

平成20(2008)年8月

管理棟、バンガロー、炊事棟設置

シャワー棟、バーベキューハウスを設置

ログハウスを設置

屋内レクリエーション施設を設置

コテージを設置(寄贈)



管理棟



レクリエーション施設



バーベキューハウス



コテージ



ログハウス

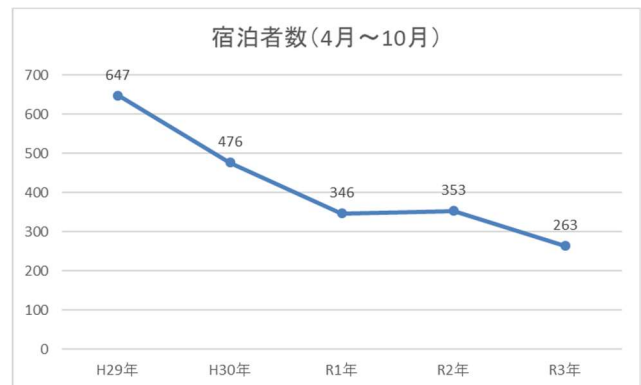
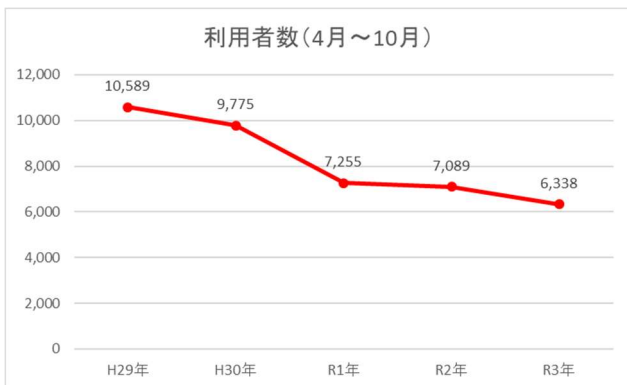


バンガロー

図表 4 利用者数、宿泊者数の推移(4月～10月)

(人)

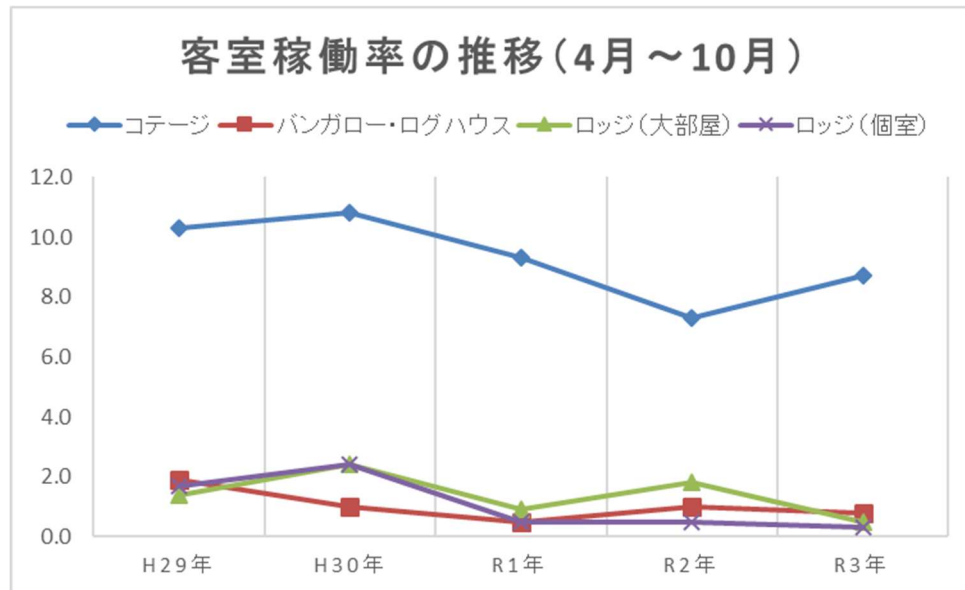
	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
利用者数	10,589	9,775	7,255	7,089	6,338
内、宿泊者数	647	476	346	353	263



図表 5 客室稼働率の推移(4月～10月)

(%)

	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
コテージ	10.3	10.8	9.3	7.3	8.7
バンガロー・ログハウス	1.9	1.0	0.5	1.0	0.8
ロッジ(大部屋)	1.4	2.4	0.9	1.8	0.5
ロッジ(個室)	1.7	2.4	0.5	0.5	0.3



図表 6 使用料と運営コストの推移

(円)

	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
使用料	681,260	653,970	504,400	425,980	431,790
運営コスト	6,101,864	5,871,100	5,174,260	6,528,100	6,299,600
内訳)					
指定管理料	4,974,700	4,974,700	5,026,300	5,164,000	5,578,000
改修工事・修繕	1,127,164	896,400	147,960	1,364,100	721,600

(2) 建物の現状

建物の現状は次のとおりです。なお、自主点検及びバリアフリーの状況の詳細を含めた建物の現状は、巻末に【参考資料1】として添付します。

図表 7 建物の現状一覧

↓ 点数が高いほど劣化が進行
主たる建物

No.	施設名	総床面積 (㎡)	主たる建物												
			床面積 (㎡)	建築年度	主構造/ 法定耐用年数	法定耐用 年数	耐震性	R4自主 点検結果	バリアフリー の状況	ハザードマップの状況					
								総合劣化度	対応	該当	土砂	洪水	高潮	津波	
1	管理棟	841.74	232.59	S54(1979)	S/38	経過	無・不明	59.7	未対応	なし					
2	屋内レクリエーション施設		204.12	H6(1994)	W/24	経過	新耐震	46.2	未対応	なし					

* 自主点検は毎年実施

* 構造：SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)、RC(鉄筋コンクリート造)、S(鉄骨造)、W(木造)

* 法定耐用年数：減価償却資産の耐用年数に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)において、構造や用途によって記載のもの

長野山緑地等使用施設は、建設後40年以上経過している施設もあり、全体的に施設・設備の老朽化が進行しています。特にバンガローは老朽化が激しく、9棟のうち6棟が使用できなくなっています。

第5章 施設を取り巻く状況と課題

(1) サービスの状況と課題

日本オートキャンプ協会が発行するオートキャンプ白書によると、車を使い1年間に1回以上キャンプした人は、令和元(2019)年度には860万人でしたが、コロナ禍により個人の外出が厳しく制限された令和2(2020)年度には、610万人に減少しました。その一方で、アウトドアに対するニーズが喚起され、様々な媒体でオートキャンプが取り上げられたことにより、関心と参加意欲が高まり、令和3(2021)年度には前年比23%増の750万人まで回復しました。

しかしながら、長野山緑地等使用施設の利用者は減少傾向であり、中国自然歩道のルート上にあるという立地条件を生かした魅力づくりをさらに進めるとともに、オートキャンプ利用者のニーズへの対応をしていく必要があります。

また、施設の管理運営に係る従業員の高齢化が課題となっています。

(2) 建物の状況と課題

現在、指定管理者の長野山生活改善実行グループが運営しており、軽微な修繕については定期的なメンテナンスを行っています。しかし、施設や設備などの老朽化が進んでおり、安心安全な利用のため、定期的な施設の点検と必要に応じた修繕等を行っていく必要があります。特にバンガローは老朽化が激しく、9棟のうち6棟が使用できない状態であり対応が必要です。また、利用者からの要望が多い洋式トイレへの改修、故障が頻発している水道ポンプの改修等が課題となっています。

第6章 今後の施設の方向性

(1) 一次評価

一次評価では、今後の施設の方向性を決定するにあたり、本市作成の「機能の評価・検証シート」を用いて施設の方向性について検討を行います。

この一次評価は、施設でのサービスの提供状況や施設の利用状況、建物の状況などから結果を導き出すものであり、**最終的な判断・決定にあたっての材料**とします。

一次評価をしたところ施設の方向性は、「受益者負担の見直し」となりました。

(2) 総合評価

1) 基本的な考え方

長野山緑地等使用施設は、豊かな自然と壮観な景色の中で行う野外活動や宿泊体験等を通じて、健全な心身の育成や充実した余暇の過ごし方を提供するなど、市民生活の向上に寄与しており、中国自然歩道のルート上に位置する本市の重要な観光資源であることから、今後も継続して運営していきます。

一方で、指定管理に係る従業員の高齢化が問題になっています。

施設や設備が老朽化していますが、定期的な点検と修繕を行うとともに、指定管理者とも連携して、施設の魅力向上と利用者ニーズに沿った施設改修を図りながら集客促進に引き続き取り組んでいきます。

2) 具体的な方針

今後の具体的な方針は次のとおりです。なお、以下の内容は本計画の対象施設の現況を踏まえた現時点の想定であり、今後の社会経済情勢の変化や財政事情等により、見直しを行うことがあります。

図表 8 具体的な方針と実施時期(予定)

N o.	施設名	主たる建物							一次評価	総合評価	対策の内容(大規模修繕・改修、更新、解体等)				
		築年数	構造/法定耐用年数	法定耐用年数	耐震性	総合劣化度	バリアフリーの状況	ハザードマップの状況	結果		R5	R6	R7	R8	R9
1	長野山緑地等使用施設	45	S /38年	経過	無・不明	59.7	未対応	なし	受益者負担の見直し	継続利用	トイレ洋式化 ポンプ設備改修 キャンプサイト整備				

令和 5(2023)年度から令和 7(2025)年度までの間で、利用者から要望の多いトイレの洋式化のための調査・改修や、ポンプ設備の改修をする予定です。

加えて、老朽化したバンガローについては、最近のキャンプブームにおける利用者のニーズに対応する為、解体し、キャンプサイトの整備を行う予定です。併せて、施設全体の使用料の見直しも検討します。

第 7 章 計画期間

本計画の計画期間は、令和 9 (2027) 年度までとします。

なお、施設を取り巻く環境の変化や政策的な事情などにより、必要に応じて本計画を見直すこととします。

【参考資料1（第4章関係）】建物の現状一覧（詳細）

第4章に記載した建物の現状について、自主点検及びバリアフリーの状況の詳細を含めた内容は次のとおりです。

図表9 建物の現状一覧（詳細）

↓ 点数が高いほど劣化が進行

No.	施設名	主たる建物																	総合劣化度	バリアフリーの状況					ハザードマップの状況																								
		総床面積 (m ²)	床面積 (m ²)	建築年度	主構造 /法定耐用 年数	法定耐用 年数	耐震性	R4自主点検結果							【設備編】										対応	エレベーター・手すり	入口の 段差解消	施設内の 段差解消	多目的 トイレ	該当	土砂	洪水	高潮	津波															
								【建築編】							【設備編】																																		
								1 構造 部材	2 外壁、防水		3 扉、窓		4 床、階段		5 壁、天井		6 附帯設備			7 敷地			1.電気設備												2.機械設備														
1	長野山緑地等使用施設	841.74	232.59	1978	S / 38年	経過	無・不明	B	A	B	C	A	B	-	B	A	B	A	-	-	-	未	A	A	A	-	-	A	A	-	-	A	-	A	-	未	A	59.70	未対応	-	×	×	×	なし					

* 自主点検結果

・自主点検による劣化度を建物の部位ごとにA～Cで判定する。

A:劣化がなく建物の利用に支障なし

B:劣化はあるが建物の利用に支障なし

C:劣化があり建物の利用に支障が生じている又は生じるおそれがある

・総合劣化度:建物の築年数、構造、自主点検による劣化度を考慮した、その時点における建物の状況を示す。点数が高い施設ほど、劣化が進んでいる。

【参考資料2（第6章関係）】一次評価

一次評価では、今後の施設の方向性を決定するにあたり、本市作成の「機能の評価・検証シート」を用いて施設の方向性について検討を行います。

(1) 施設の方向性の検討

まず、施設において提供しているサービスについて、サービス主体の適正化、サービス水準の適正化、サービス配置の適正化、事業手法の適正化という4つの視点から、今後の可能性を検討し、存続・廃止といった方向性を検討します。

次に、サービスの視点からの建物の方向性を検討し、統廃合・複合化・多目的化・継続利用・共同利用・廃止等実現可能性のある建物の方向性を導きます。

ここでの検討等の内容は、次のとおりです。

視点	適正化の意味・視点	第1ステップ		第2ステップ	
		サービスの方向性の検討	導き出されるサービスの方向性	建物の方向性の検討	導き出される建物の方向性
サービス主体の適正化	「市がサービスの提供を続けなければならないか？」といった視点から民間サービスによる代替性を検討 ⇒サービスを維持しながら施設を廃止するなどすることで、トータルコストの削減が可能となる	◇ 民営化の可能性がある ◇ 市が自ら運営主体として関与する必要性が低い ◇ 法律等による設置義務付けなし	◇ サービス廃止 ※左の項目の全てに該当する場合	◇ 同種、類似の民間施設が存在 存在しない ⇒ ◇ 民間譲渡 存在する ⇒ ◇ 廃止	
		◇ 同種、類似の他自治体施設等が存在する ◇ 補助金などの代替施策で対応可能	◇ サービス存続 ◇ サービス廃止	◇ 同種、類似の他自治体施設等が存在する ⇒ ◇ 共同利用 ◇ 補助金などの代替施策で対応可能 ⇒ ◇ 廃止	
サービス水準の適正化	「施設の量（数、面積）は現状のままでよいのか？」といった視点から、市民ニーズ等の変化に合った施設数や規模（延床面積）の見直しの可能性を検討 ⇒施設数や規模を削減することでトータルコストの削減が可能となる	◇ 設置目的の意義が低下している ◇ 利用実態が設置目的に即していない ◇ サービス内容が設置目的に即していない	◇ サービス廃止 ※左の項目のうち1項目でも該当する場合	◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒ ◇ 廃止 建築から30年未満の施設 ◇ 利用圏域 地域以外 ⇒ ◇ 転用 地域 ⇒ ◇ 地域移譲	
		◇ 過去3年間の利用者数が減少 ◇ 今後の利用者数が減少見込み ◇ 同種、類似の市施設が存在	◇ サービス存続 ※左の項目の全てに該当する場合	◇ 統廃合による施設数の削減 ※左の項目の全てに該当する場合 ⇒ ◇ 統廃合 統廃合が可能な施設が周辺にない ⇒ ◇ 継続利用（規模縮小）	
サービス配置の適正化	「サービスを提供する建物や場所を見直せば、コスト削減やサービスの向上につながるか？」といった視点から、サービス提供に資する建物の総量の削減の可能性を検討 ⇒施設の集約化等により、更新経費やランニングコストの削減が可能となる	◇ 複合化（集約化）の検討 ◇ 個別施設のサービス内容を評価 ・ サービス内容の重複 ・ 貸館稼働率	◇ サービス存続	◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒ ◇ 複合化（集約化） ◇ 建物の老朽度 建築から30年以上経過 ⇒ ◇ 複合化（共用化）	
		◇ 過去3年間の利用者数が減少 ◇ 今後の利用者数が減少見込み	◇ サービス存続 ※左の項目のうち1項目でも該当する場合	◇ 施設規模が600㎡以上で建築から30年を経過していない ⇒ ◇ 多目的化	
事業手法の適正化	「サービスの提供や建物の整備そのものも民間に任せることができるか？」といった視点から民間活用によるコスト削減やサービス向上の可能性を検討 ⇒民間のノウハウ等を活用することにより、コスト削減が可能となる	◇ 民間事業者のノウハウの活用が期待でき、過去3年間のコストが増加、あるいは利用者1人当たりのコストが高い ◇ 受益者負担の割合が妥当ではない	◇ サービス存続 ※受益者負担の割合の妥当性が低い場合		◇ 民間活力の拡大（指定管理、PFI/PPP） ◇ 受益者負担の見直し

これらの検討により、導き出される施設の方向性と具体的な内容は、次のとおりです。

方向性	内容
統廃合	同じ施設分類で同様のサービスを提供する施設同士で統廃合を実施します。
複合化（集約化）	施設分類が異なるが施設同士を複合化により集約化します。
複合化（共用化）	施設分類が異なるが同様のサービスを提供する施設のうち、共用が可能な建物やスペースを複合化により共用します。
多目的化	施設が比較的新しくスペースに余裕がある場合に、古い施設の機能を取り入れて多目的化します。
継続利用（現状維持）	現状維持のまま継続的に利用します。（サービスの向上やコストの見直しについて検討します。）
継続利用（規模縮小）	継続的に利用しますが、利用状況等により規模を縮小します。（サービスの向上やコストの見直しについて検討します。）
共同利用	市の公共施設を他自治体等と共用し、他自治体等とコスト分担します。
廃止	施設を廃止します。
転用	施設自体は利用可能であるため、他用途に転用します。
民間譲渡	施設自体は利用可能であるため、民間へ譲渡（売却）します。
地域移譲	施設自体は利用可能であり、利用が地域に限定している場合、地域へ移譲します。

**周南市長野山緑地等使用施設
施設分類別計画**

平成30(2018)年12月

(令和5(2023)年3月改訂)

地域振興部観光交流課

〒745-8655 周南市岐山通1-1

電話 0834-22-8372

FAX 0834-22-8428

電子メール kanko@city.shunan.lg.jp