

周南市東善寺やすらぎの里 施設分類別計画



平成30年(2018)12月
(令和5年(2023)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.....	6
第7章 計画期間.....	7
参考資料.....	8

第1章 本計画の目的

周南市東善寺やすらぎの里施設分類別計画（以下、「本計画」という。）は、本市の「周南市東善寺やすらぎの里」（以下、「東善寺やすらぎの里」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

東善寺やすらぎの里は、周南市東善寺やすらぎの里の設置及び管理に関する条例に基づき、地域住民の福祉の向上、コミュニティの推進及び都市と農村の交流を図ることを目的として設置した施設です。

当施設は、平成 8(1996)年度に供用開始し、管理運営については平成 21(2009)年度から指定管理者制度を導入し、令和 4(2022)年度から株式会社樹が指定管理者になっています。

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	東善寺やすらぎの里	大字小松原1706-1	三丘	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

東善寺やすらぎの里の利用者数は、平成29(2017)年度から3万人台で推移していましたが、令和2(2020)年度以降は、新型コロナウイルス感染症の影響により約2万人まで減少しました。

やすらぎ館は、三丘地区の豊富な泉量と泉質を活かした入浴施設を中心とした施設で、浴室のほかに特殊浴場や視聴覚室兼研修室などがあり、体験工房では、陶芸、竹細工、木工の教室が行われています。

花彩館は、ガラス温室の機能を活かした植物の栽培等を行うための施設ですが、温室を使用した花の栽培には専門的な知識が必要であることに加え、光熱費がかかること、施設老朽化により安全性が確保できていないことから、現在は稼働していません。

なお、近隣の民間温浴施設であるバーデンハウス三丘については、令和4(2022)年5月に閉館となりました。

図表3 建物の概要

名称		構造	延床面積(m ²)
やすらぎ館	視聴覚兼研修室	鉄骨造1階建	68.25
	会議室		30.24
	特産品展示販売コーナー		39.20
	浴室		130.71
	特殊浴室①		16.65
	特殊浴室②		13.50
	体験工房		46.25
	その他		408.14
花彩館(ガラス温室)		鉄骨造	309.25
渡り廊下		鉄骨造	1.00
田舎の店		木造1階建	30.00
ふれあい広場便所		鉄筋コンクリート造1階建	24.00
自転車置場		鉄骨造	12.30
物置		鉄骨造	8.36
物置		鉄骨造	3.16
物置		鉄骨造	3.16

やすらぎ館



入浴温泉施設

- ・大浴室 2
- ・特殊浴室

※ハンディキャップのある方に利用していた
 だくための浴室です

- ・体験工房※陶芸、木工、竹細工の教室を開催しています

花彩館



- ・植物の栽培を目的としたガラス温室の施設

田舎の店

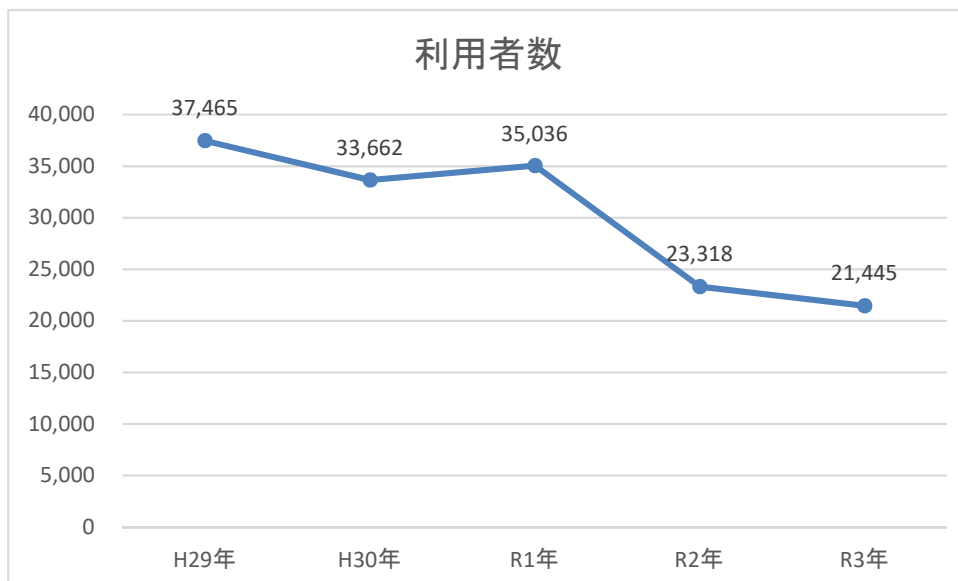


- ・農産物の販売をする施設

図表 4 東善寺やすらぎの里利用者数の推移

(人)

	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
利用者数	37,465	33,662	35,036	23,318	21,445



図表 5 利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
利用料	24,519,554	21,506,724	23,488,899	15,657,132	13,233,959
運営コスト(指定管理料、施設修繕料)	9,425,200	17,933,720	11,081,160	14,203,310	14,574,621
内訳)					
指定管理料	8,329,000	8,879,000	9,157,000	9,612,000	9,612,000
改修工事・修繕	1,096,200	9,054,720	1,924,160	453,310	1,776,621
コロナ休業補償及び支援金	0	0	0	4,138,000	3,186,000

(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 6 建物の現状一覧

↓点数が高いほど劣化が進行

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	やすらぎ館	1,144.17	752.94	H8(1996)	S/38	未経過	新耐震	33.70	未対応		警				
2	花彩館		309.25	H8(1996)	S/38	未経過	新耐震	48.00	未対応		警				

* 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

* 土砂・警～警戒区域、土砂・特～特別警戒区域、洪水・河～河岸浸食、洪水・汎～氾濫流

平成 30(2018)年度にボイラーの取り換えを行っています。令和 4(2022)年度には、4 月から 9 月末まで休館し、やすらぎ館の空調機や、照明機器の LED 化等の改修を行いました。また、令和 5(2023)年 1 月にも給湯設備改修工事を行っています。これらの改修によって、建物設備など不具合は解消しましたが、開設して 25 年余りが経過し、花彩館を含め全体的に老朽化が進んでいます。

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

環境省が指定する国民保養温泉地である三丘温泉は、豊かな自然環境と恵まれた泉質を有し、市民の憩いの場であるとともに、多くの湯治客や観光客に親しまれてきました。

現在、コロナ禍で利用者数が減少していますが、今後は、温泉を活用しながら、地域と連携した様々なイベントや、都市と農村の交流施設として魅力的なグリーンツーリズム事業を実施し、利用者の増加、満足度の向上を図っていく必要があります。

令和4(2022)年度から指定管理者が変更になっており、地域住民との新たな関係性を築きながら、適切なサービスの提供に努めていきます。

(2) 建物の状況と課題

令和4(2022)年度に大幅なリニューアルを行いました。開設から25年余りが経過し、全体的に施設の老朽化が進んでいます。今後も安心安全に利用していただくため、定期的な点検と必要に応じた修繕を行っていきます。

花彩館は、長期間使用がなく老朽化が進んでおり、安全性に懸念があるため解体も視野に入れて検討する必要があります。

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。

一次評価を実施したところ施設の方向性は「継続利用（現状維持）」となりました。

(2) 総合評価

1) 基本的な考え方

近隣のバーデンハウス三丘が閉館となり、東善寺やすらぎの里は、民間施設の三水園とともに国民保養温泉地である三丘温泉を形成する施設としての重要性が増しています。今後も利用者が安心安全に利用していただくことができるよう、計画的な修繕等による長寿命化に取り組み、熊毛地域における交流施設として今後も継続して運営していきます。

また、地域住民と協働して開催するイベントの開催や、施設を活用したグリーンツーリズム、情報発信の強化等により、利用者の増加や稼働率の向上に向けた取り組みを、指定管理者や地域住民の皆様とともに行っていきます。

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 7 具体的な方針と実施時期(予定)

No.	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	東善寺やすらぎの里	28	S / 38年	未経過	新耐震	33.7	未対応	土	継続利用 (現状維持)	長寿命化(使用目標年数60年)					

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8 建物の現状一覧（詳細）

↓ 点数が高いほど劣化が進行

施設名	主たる建物																										バリアフリーの状況					ハザードマップの状況																
	総床面積 (㎡)	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														総合劣化度	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											
やすらぎの里	1144.17	752.94	1995	S /38年	未経過	新耐震	B	A	A	A	A	B	B	—	B	B	A	—	—	B	A	C	B	C	C	A	A	A	A	A	A	A	B	B	A	A	33.70	一部対応	—	○	×	○		警				

* 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 ◇ 補助金などの代替施策で対応可能	⇒ ◇ 共同利用 ⇒ ◇ 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 統廃合が可能な施設が周辺にある ⇒ ◇ 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 ◇ 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。

図表 9 一次評価結果

項番	施設名	(1) サービス主体の適正化										(2) サービス水準の適正化										
		(1)-1 ・民間によるサービス提供の事例がある					(1)-2 ・市内に同様のサービスを提供する国県の施設がある ・周辺自治体で、周南市からアクセスの良い場所に同様のサービスを提供する公共施設がある					(2)-1 施設本来の目的が達成されている、施設整備当時と状況が変化している					(2)-2 ・施設の利用が少ない、利用者・対象者の減少が見込まれる ・同種施設が複数配置されている					
		代替性 民間参入 ①	代替性 民間参入 ③	公共性 必要性 ③	有効性 互換性 ②		評価結果	有効性 互換性 ②		有効性 互換性 ③	評価結果	公共性 公益性 ①	公共性 公益性 ②	公共性 公益性 ③	建築 経過 年数 (R4.4.1時 点)	有効性 互換性 ①	評価結果	有効性 利用率 ①	有効性 利用率 ③	有効性 互換性 ②		評価結果
		行政以外に 民間事業者等の 存在を確認し、 民間参入の 可能性はどうか。	市が施策を推進する にあたって、市が自ら 運営主体として関与 しなければならない 施設かどうか。	法律等により 設置が義務づけ られているか。	利用圏域 の中で、同種、 類似の施設は 存在するか。 (県施設、民間 施設も含む。)	市有 or 他官公庁 or 民間		利用圏域 の中で、同種、 類似の施設は 存在するか。 (県施設、民間 施設も含む。)	市有 or 他官公庁 or 民間			対象施設	補助金などの 代替施策で 対応できる ものか。	今日的な視点から、 設置目的の意義が 低下していないか。		利用実態が 設置目的に即して いるものか。		サービス内容が 設置目的に 即したものに なっているか。	当該施設の 利用実態から、 利用圏域は どうか。	前年度までの 過去3年間の 利用者数の 推移はどうか。	今後の人口減少 社会にあって、 利用者数の 見込みはどうか。	
1	東善寺やすらぎの里	可能性がある	関与する必要性はさ ほど高くない	義務付けられていな い	存在する	民間	存在する	民間	呼鶴温泉 /三水園	検討の余地あり	低下していない	設置目的に即して いる	設置目的に即し ている	26	広域	その他	横ばいの見込み	存在する	民間	呼鶴温泉 /三水園		

(3) サービス配置の適正化											(4) 事業者手法の適正化				検討結果一覧表											一次評価結果						
(3)-1 ・複数のサービスを集約することで施設の 魅力向上が期待される(利用者が共通、提 供サービスに関連性がある、世代間の交 流が生まれる、他地域との交流が生まれ る など)				(3)-2 ・施設分類が異なるほかの施設で、同様のサービスを提供 している ・同様の建物やスペースを利用して目的や内容が異なる サービスを提供している				(3)-3 ・施設が比較的新しくスペースに余裕がある			(4)-1 ・公共施設に係るコストが増加傾向にある等、コスト効率が悪いと判断される ・市が直接運営する必要は無く、民間参入が可能であり、その効果が期待できるか				A : 統 廃合 (集約化)	B : 複 合化 (共用化)	C : 複 合化 (共用化)	D : 多 目的 化	E : 継 続利 用 (現 状維 持)	F : 継 続利 用 (規 模縮 小)	G : 共 同利 用	H : 廃 止	I : 転 用	J : 民 間 譲 渡	K : 地 域 移 譲		民 活の 拡大	受 益者 負担 の見 直し				
サービス集約の メリット (メリットあり or 空欄)	建築 経過 年数 (R4.4.1時 点)	評価結果	同地域内で、 施設分類が 異なるが同様の サービス を提供している 施設が複数ある。 ※あれば○	賃館の 稼働率等 を入力	建築 経過 年数 (R4.4.1時 点)	評価結果	有効性 利用率 ①	有効性 利用率 ③	延床 面積 (m ²)	建築 経過 年数 (R4.4.1時 点)	評価結果	代替性 民間参入 ②	効率性 コスト ①	効率性 コスト ②	効率性 コスト ③	評価結果	前年度の収入と 支出の状況から、 受益者負担の 割合の妥当性は どうか。 ※公の施設のみ回答	評価結果	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	民 活の 拡大	受 益者 負担 の見 直し	
	26				26		その他	横ばいの見込み	1,144.17	26			その他	その他		検討の余地あり(30～ 49%)																「継続利用(現状維持)」

**周南市東善寺やすらぎの里
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