

第2回桧原山荘運営検討委員会議事録(要約)

と き 令和8年2月3日(火)

ところ 社会福祉協議会2階会議室B

出席者 森委員長、小山副委員長、加辺委員、今井委員、岡部委員、亘理委員

1 現在の主な課題

事務局から次の6点を課題として提示。

①耐震強度不足

耐震診断の結果、建物は「倒壊する可能性が高い水準」のため継続利用には耐震補強工事が必要。

②建物の老朽化

北側の湿気対策

駐車場の補修

広場の擁壁補強

屋根や外壁の改修

③多額の改修費

耐震補強+修繕で概算約1,200万円

耐震補強のみでも数百万円規模

④事故発生時の責任

「利用者の自己責任」ではなく、所有者として責任を負う必要がある。

施設賠償責任保険への加入が必要。

⑤土砂災害リスク

土砂災害警戒区域・特別警戒区域内に立地。

利用者への説明、同意書の取得、避難体制構築が必要。

⑥施設用途の整理

簡易宿泊所として継続利用を想定。

社協による「福祉休養施設」という位置づけを検討中。

2 耐震診断結果

耐震診断を行った結果、以下の問題が確認された。

①構造上の問題

全方向で耐震評点が0.7未満で「倒壊する可能性が高い」と判定

②建物の不具合

北側のブロック基礎の強度不足

過去のトイレ増設工事で梁が切断されている

切断部の補強なし
筋交いや接合金物が不足

③建物の劣化状況

床下にカビ発生
屋根材の破損
基礎にひび割れ
南西側地盤の沈下傾向
犬走りの破損
土が流出している可能性

④その他

ネズミ侵入跡あり
建物に断熱材がなく生物が侵入しやすい構造

3 必要と考えられる改修内容

継続利用する場合に必要な工事として、

耐震補強

壁補強・金物補強

梁切断部分の補強

北側湿気対策

駐車場柱の補修

駐車場塗装

広場擁壁工事

屋根葺き替え

外壁塗装 などが挙げられた。

委員から「耐震補強は最低限実施すべき」との意見が出された。

4 利用料金の試算

(1) 前提

①改修費 1, 200 万円

②年間管理費は、土日中心の場合 50 万円、高稼働の場合 80 万円

③費用回収は 10 年間で想定

④利用期間は 5 ～ 10 月

(2) 試算例

28 人利用・土日中心 約 2, 500 円／人

10 人利用・土日中心 約 7, 000 円／人

28 人利用・高稼働 約 900 円／人

10人利用・高稼働 約2,400円／人

※高稼働は、利用期間中一泊利用を切れ目なく入れた場合

ただし、清掃費、管理人件費、稼働率低下などを加味すると、さらに厳しいという指摘が委員よりあった。

5 保険・事故対応

施設側「施設賠償責任保険」加入。年間5万円程度

利用者側「行事保険」加入を推奨

備品破損等への補償も可能

6 土砂災害・クマ対策

(1) 土砂災害

ハザードマップ周知、気象庁「キキクル」活用、施設利用の同意書取得、悪天候時は利用中止判断も必要。

(2) クマ対策

東京都のクマ目撃情報マップ活用、檜原村の防災メール活用検討、利用者への注意喚起資料作成

7 委員から出た主な意見

(1) 慎重な方向性で進める

修繕費が1,200万円でも収まらない可能性がある。

利用料収入だけで補修・改修費等経費を回収するのは難しい。

土砂災害リスクを抱える施設運営に不安がある。

社協が宿泊事業を続ける意義を再整理すべき。

(2) 活用を継続する形で進める

子どもの自然体験の場として価値がある。

長年の歴史と財産がある。

すぐに廃止や売却は避けたい。

市民や関係団体から活用アイデアを募るべき。

(3) 新たな活用案

ワーケーション施設

サテライトオフィス

研修施設

自然体験拠点

クラウドファンディング

民間事業者との連携

などの可能性が提案された。

8 売却について

不動産業者への相談では、「売却不能な物件ではない」「購入希望者はいる可能性がある」との見解が得られている。委員より「売却は最後の手段」「活用可能性を十分に検討してから判断すべき」との意見が上がった

〈会議の概要〉

明確な結論は出さず、次の方向性が共有された。

共通認識として現状のまま利用再開は困難。山荘を利用するなら耐震補強が必須で修繕費・運営費の精査が必要。

今後の検討事項としては、正確な改修費の算出、補助金・助成金の調査、クラウドファンディング等の資金調達の可能性、市民や団体から活用アイデア募集が挙げられた。売却も含めた将来像の比較検討の必要性も視野に入れる。

「すぐに廃止・売却する判断はしたくない。しかし、安全性や財政面を考えると現状維持も難しい。まずは活用方法や財源確保策を広く探り、その上で将来の方向性を決めるべき」という意見でおおむね一致した。