

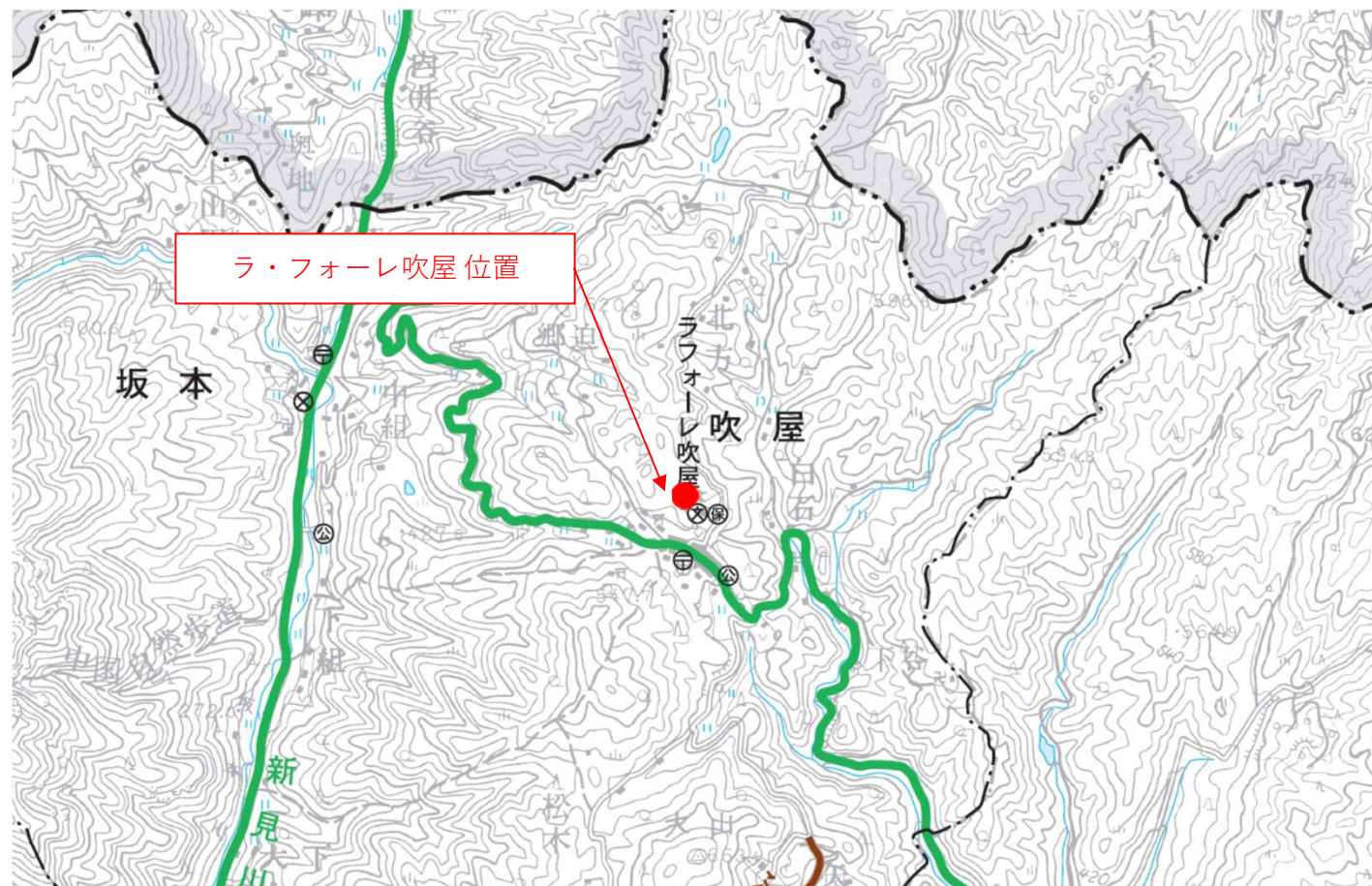
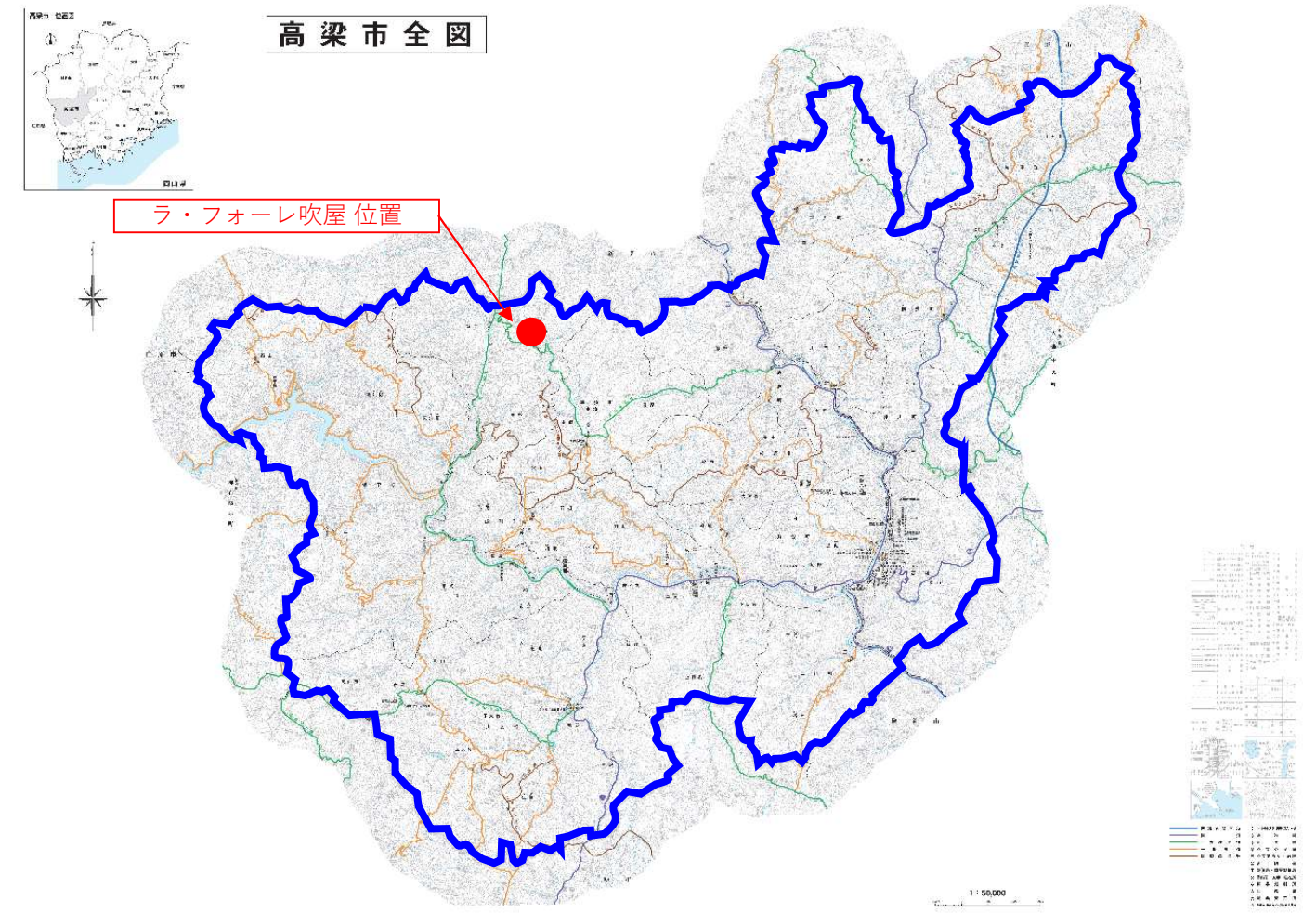
物件調書

物件番号		1						
物件の名称		ラ・フォーレ吹屋						
物件の所在地		高梁市 成羽町吹屋 611番地						
敷地	地	所在地：高梁市成羽町吹屋		【計 8筆】				
		地番	611	608-1	608-4	610-1	610-4	613
		地目	宅地	山林	雑種地	雑種地	雑種地	雑種地
		面積	4,795.6㎡	10,590.0㎡	286.0㎡	4,336.0㎡	332.0㎡	836.0㎡
		地番	613-1	614	615-3	767-1	1292-1	1293
		地目	雑種地	雑種地	雑種地	山林	保安林	保安林
		面積	239.0㎡	477.0㎡	589.0㎡	3,878.0㎡	7,489.0㎡	152.0㎡
		地番	1365-1	1366-2				
		地目	保安林	山林				
		面積	3,462.0㎡	8,275.0㎡				
敷地総面積		形状等						
45,736.60㎡		敷地は元中学校用地及び山林で不整形。ラ・フォーレ吹屋が建っている南側は造成され平地だが、付属施設が建っている北側は、一段高くなっており、さらに北に向かって山林が続いている。敷地の南東には旧吹屋小学校、北は山林、西は市道に面している。						
建物	施設本体	区分	建築年月	耐震基準	延床面積	構造	階数	耐震化
		本館棟	H5.2	新耐震基準	888.27㎡	鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	2階	未診断
		研修棟	H5.2	新耐震基準	175.50㎡	鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	1階	未診断
		浴室棟	H5.2	新耐震基準	123.60㎡	鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	1階	未診断
		宿泊棟	H5.2	新耐震基準	159.15㎡	鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	2階	未診断
		渡り廊下	H5.2	新耐震基準	25.90㎡	鉄骨造	2階	未診断
		車庫	H5.2	新耐震基準	77.00㎡	鉄骨造	1階	未診断
		宿泊棟1階改修	H8.4	新耐震基準	154.73㎡	鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	2階	未診断
	ラ・フォーレ吹屋本体 計				1,604.15㎡			
	付属施設	ばんやんカントリーハウス	H8.6	新耐震基準	334.10㎡	鉄筋コンクリート造	平屋	未診断
		バンガロー（×6棟）	S61.2	新耐震基準	24.00㎡/棟	木造	平屋	未診断
		ふれあいの森天文台	S61.12	新耐震基準	38.00㎡	鉄筋コンクリート造	2階	未診断
接道の状況		施設西側：市道大砂利谷線(W=5.2～9.7m)に接面						
法令等に基づく制限	都市計画区域内（非線引）					都市計画区域外		
	－					○		
	用途区域		建ぺい率	容積率	防火地域			
	－		－	－	－			
その他の制限	立地適正化計画			景観計画		歴史的風致維持向上計画		
	居住誘導区域		－	重点地区		○		
	都市機能誘導区域		－	普通地区		－		
災害関係報	土砂災害		洪水浸水想定			南海トラフ大地震における		
			計画規模浸水深	最大想定浸水深		想定最大震度	液状化	
	－		－	－		震度5弱	かなり低い	
交通機関	鉄道	JR伯備線 備中高梁駅～約28km 車約40分（国道180号～県道85号～他市道）						
	バス	備北バス「吹屋」バス停から約450m 徒歩約7分						
	その他	岡山自動車道「賀陽IC」から約40km 車約50分 中国自動車道「新見IC」から約20km 車約35分						

供給施設の状況	電気	給水	下水	ガス	電話
	一部通電中	公営水道	合併浄化槽	LPG(休止中)	休止中
近隣の状況	・高梁市成羽地域局吹屋連絡所：約450m ・市立成羽病院吹屋診療所：約450m ・高梁警察署坂本駐在所：約4.5km ・高梁市観光協会吹屋支部：約200m ・高梁市消防本部西分駐所：約17km ・岡山県備中県民局高梁地域事務所（備北保健所）：約25km ・高梁市成羽地域局：約17km ・市立成羽病院：約17km ・高梁警察署：約24km ・吹屋郵便局：約400m ・高梁市消防本部（消防署）：約26km				
その他の事項	・ラ・フォーレ吹屋は、宿泊施設として令和6年6月まで指定管理により運営されてきました。（指定管理料1,020千円） ・令和6年度に実施した「建物状況調査」の結果、日常業務に支障をきたす不具合等や1年以内の短期に修繕が必要な不具合等は確認されていません。 ・ただし、建築から30年以上経過しているため、外装の大規模な修繕や衛生機器設備、給湯設備の更新が必要になります。（更新費用の試算：15年間で223,950千円） ・ばんやんカントリーハウスについては、ラ・フォーレ吹屋と連絡通路で繋がっており、研修・集会施設として、ラ・フォーレ吹屋と一体で活用されていました。 ・ばんやんカントリーハウスについても、不具合等は確認されていませんが、こちらも建築から30年近く経過しているため、屋上や外壁を中心とした外装の大規模修繕が必要になります。（更新費用の試算：15年間で44,250千円） ・過去の調査では、アスベストは発見されていません。 ・主な過去の修繕は別添一覧のとおりです。 ・主要施設の建物の概要は、下記のとおりです。 - 本館棟 1階：457.66㎡（事務所、ロビー、レストラン、厨房等） 2階：430.61㎡（客室和室8室） - 研修棟 1階：175.50㎡（宴会場3室仕切可） - 浴室棟 1階：123.60㎡（男湯・女湯） - 宿泊棟 1階：154.70㎡（客室洋室6室） 2階：159.20㎡（客室洋室4室、和洋室1室） - 倉庫等 35.90㎡（車庫、倉庫等） - 客室数等 - 洋室ツイン（19㎡）…10室（バス・トイレ付） - 和室（10畳…8室、10畳＋洋室バス・トイレ付…1室）…9室 ※洋室、和室あわせて60名利用可 - 宴会場（70畳 3室に仕切することも可能） - レストラン 40名利用可 ・ラ・フォーレ吹屋の駐車場は、建物（浴室棟）東側と市道を挟んだ西側にあります。 ・このほか、ラ・フォーレ吹屋の付属施設として、バンガロー（6棟）と天文台が、条例に位置付けられています。 ・ただし、天文台については、平成21年度壁の塗りなおしを行っていますが、施設の老朽化や望遠鏡の不具合などから、利用されておらず、休止状態となっています。 ・上記施設のほかに、「吹屋ふれあいの森」として、ふれあいの森管理棟（33㎡）やふれあいハウス（焼肉ハウス 33㎡）、テニスコート（3面）、キャンプ場（20サイト＋炊事場＋トイレ）が整備されていました。 ・ただし、これらの施設については、昭和60年代に整備された施設であり、施設の老朽化や不具合、利用者数の減少などから、平成25年度に条例を廃止し、現在、休止となっています。（施設は残っています。） ※建物の詳細な現況やデータ等については、別添の「建物状況調査報告書」及び「ラ・フォーレ吹屋方向性調査業務委託報告書」をご覧ください。また、その他データ等が必要でしたら、別途、ご相談ください。				

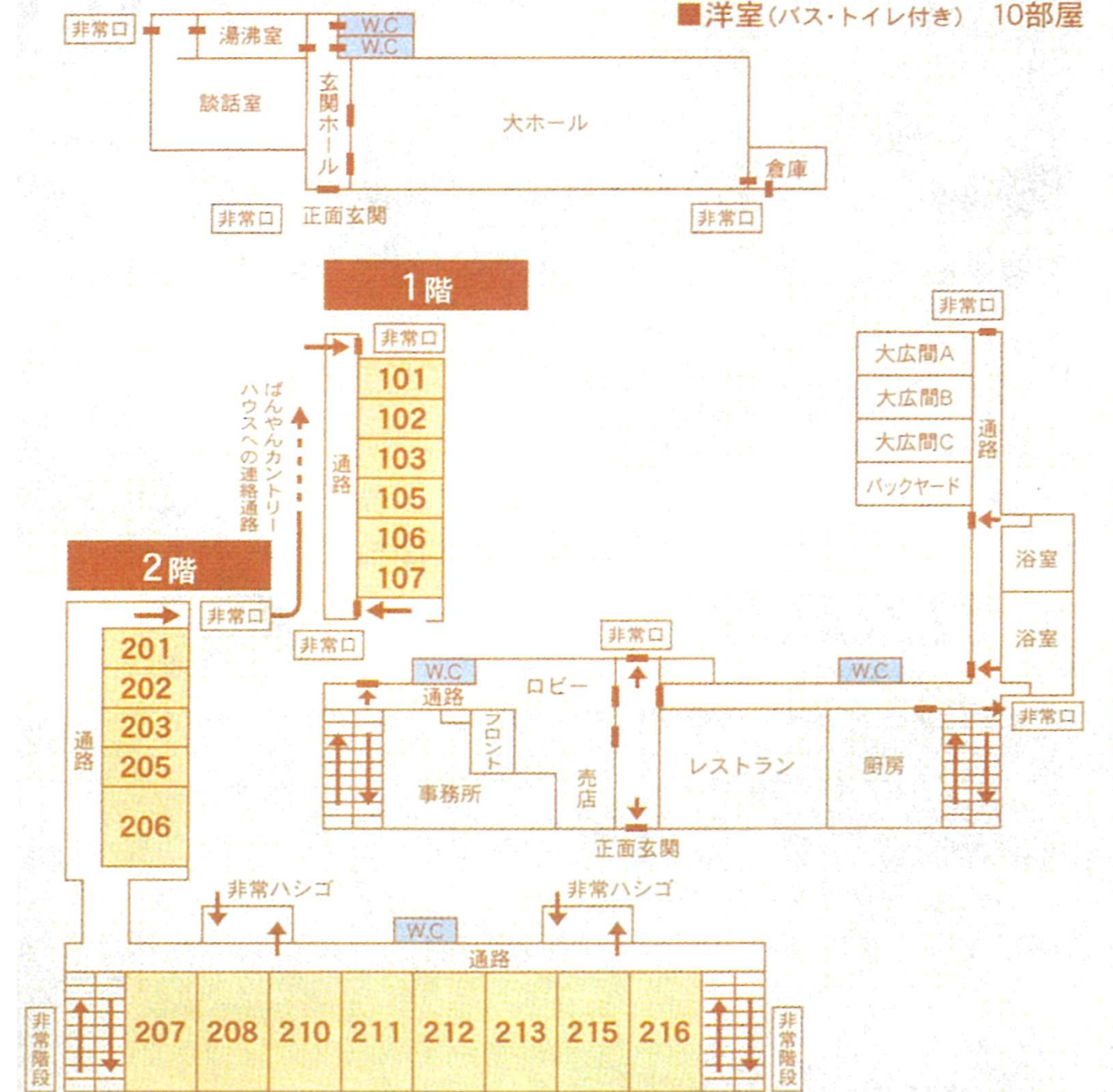
※この調書は、物件の概要をまとめた参考資料です。現地や法令等については、必ず自身でご確認ください。

ラ・フォーレ吹屋 位置

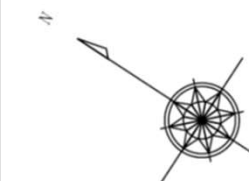


ばんやんカントリーハウス

- 和室(バス・トイレなし) 8部屋
 ■和室(バス・トイレ付き) 1部屋
 ■洋室(バス・トイレ付き) 10部屋

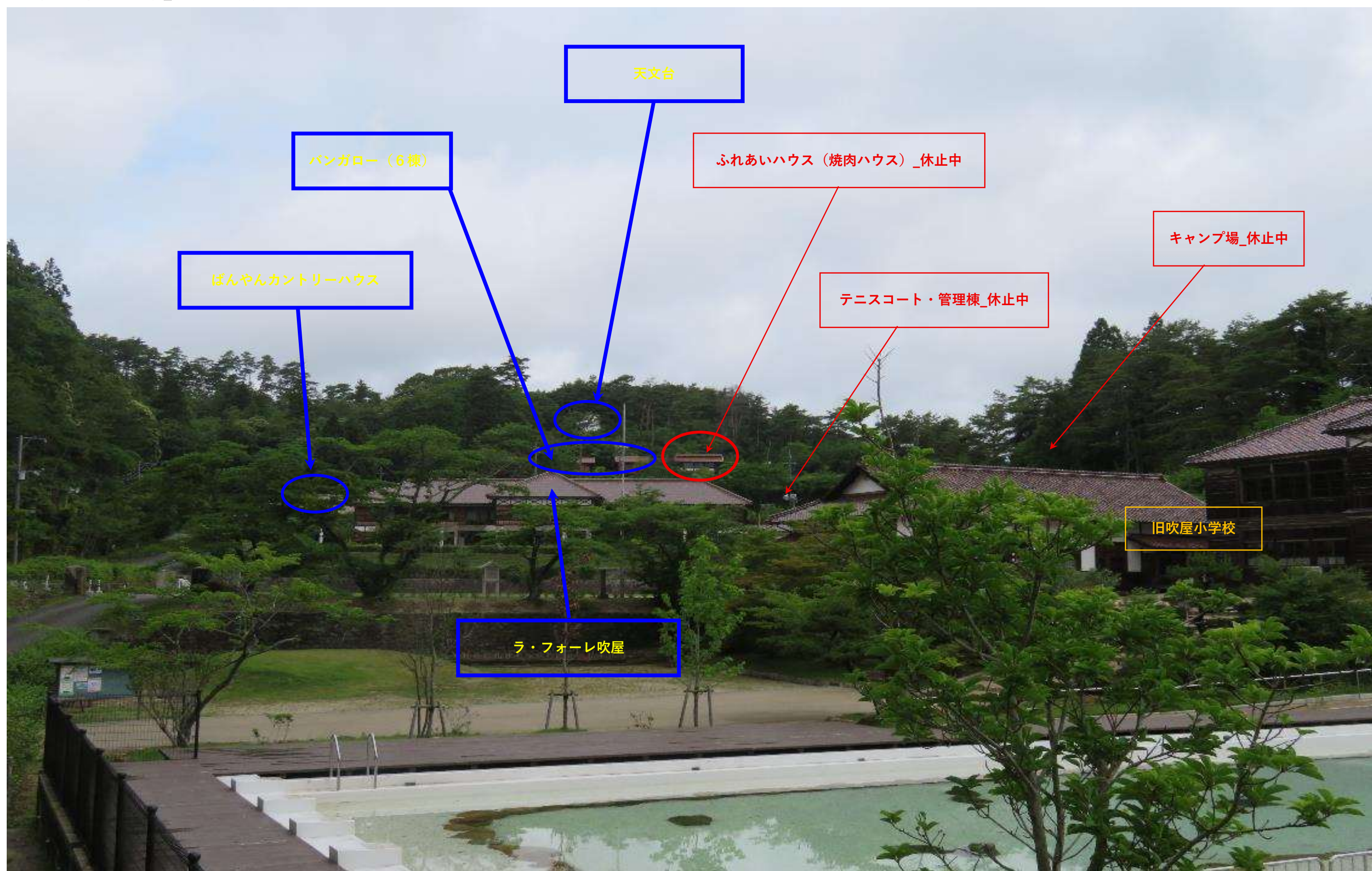


◆施設配置図



イ 628-1
ロ 664
ハ 666-3
ニ 702
ホ 739
ヘ 773-3
ト 1290-1
チ 1367
リ 1656-1

◆施設位置関係（南側_吹屋小学校側から）



◆現況写真



外観



本館棟 1階_ロビー・フロント



本館棟 1階_ロビー・フロント



外観（本館棟_玄関）



外観（ボイラー室）



本館棟 1階_レストラン



本館棟 1階_厨房



外観（東側 浴室棟・研修棟）



外観（西側 宿泊棟）



浴室棟_大浴場（女湯）



浴室棟_脱衣室（女湯）



中庭



車庫



浴室棟_大浴場（男湯）



浴室棟_脱衣室（男湯）



研修棟_廊下



研修棟_研修室（大広間B・C）



渡り廊下（本館棟2階→宿泊棟2階）



宿泊棟2階_廊下



研修棟_研修室（大広間A）



研修棟_バックヤード（倉庫）



宿泊棟2階_客室（和室）



宿泊棟2階_客室（和室）



本館棟2階_客室廊下



本館棟2階_客室（和室）



宿泊棟2階_客室（洋室ツイン）



宿泊棟_客室（バス・トイレ）



本館棟2階_客室（和室）



本館棟2階_客室（和室）



宿泊棟1階_廊下



宿泊棟1階_客室（洋室ツイン）



本館棟 1階_事務室



本館棟 1階_フロント内部



天文台_外観



天文台_1階



連絡通路（ラ・フォーレーばんやん）



ばんやんカントリーハウス_外観



天文台_2階（望遠鏡架台）



天文台_周辺



ばんやんカントリーハウス_外観



ばんやんカントリーハウス_大ホール



バンガロー_外観



バンガロー_内観



ばんやんカントリーハウス_談話室



ばんやんカントリーハウス_湯沸室



バンガロー_キッチン



バンガロー_トイレ



ふれあいの森管理棟外観（休止）



ふれあいの森管理棟（休止）



ふれあいハウス（焼肉ハウス）_外観（休止）



ふれあいハウス（焼肉ハウス）_外観（休止）



テニスコート（休止）



テニスコート（休止）



ふれあいハウス（焼肉ハウス）_内観（休止）



ふれあいハウス（焼肉ハウス）_周辺（休止）



テニスコート（休止）



テニスコート（休止）



キャンプ場_トイレ（休止）



キャンプ場_炊事場（休止）



テニスコート（休止）



テニスコート（休止）