

本施設の特徴を踏まえた前提条件

■立地及び敷地条件

- 市街化調整区域内に立地しており、増築・改築・用途変更を行う場合、一定の制限がかかる。
- 既存施設において、既に、建ぺい率をほぼ消化している。

	容積率	建ぺい率
都市計画	50%	30%
既存施設	27.6%	28.2%

■温泉施設の収支構造を踏まえた検討の方向性

- 温泉施設においては、支出に対して光熱水費等固定費の割合が高く、また利用者数や営業日数の増減によらず、一定の費用がかかる。
- 収支改善に向けては、**収入の増加**及び**支出の減少**に資する対策が必要である。

収入の増加

- 主な対策として、①**利用者数の増加**、②**一人あたり単価の上昇**が考えられる。
- ①利用者数の増加については、「現在の利用者層を踏まえ、現利用者層の満足度を高め利用頻度を増やす」「新たなニーズを満たし新規利用者を獲得するか」を検討する必要がある。
- ②一人当たりの単価の上昇については、利用料金の値上げ(例:プール利用料金の加算等)、施設内消費の喚起(例:レストランの高付加価値化による利用単価アップ等)を検討する必要がある。

支出の減少

- 固定費について、効率化(例:設備の省エネ化等)を進める一方で、営業時間や人員配置の見直しによる人件費圧縮等とともに、利用者数の増加により、利用者あたりの支出の低減について検討する必要がある。

本検討会で検討するシナリオ案

■前提条件

- 公共施設であり、市の健康増進拠点、観光拠点として活用
- 都市計画条件(市街化調整区域)
- 建築条件(容積率50%、建ぺい率30%)

■各シナリオ共通事項

- 既存施設の状態でも対応可能な収支改善策(ソフト対策)を実施すると仮定

- 光熱水費の高騰に伴う利用料金の値上げ
- 施設内消費の喚起による一人あたり単価のアップ
- 営業時間や人員配置の見直しによる人件費圧縮
- ➡ 検討諸元は周辺類似施設の実績等を参考に設定

■シナリオ案

- 左記の分析結果を踏まえ、ターゲットやコンセプトを想定し、4つのシナリオを設定
- ➡ 各シナリオについて、概略配置プラン、概略収支、経済波及効果、実現手法を検討し、事業性を検証
- ➡ 本施設の改廃についてとりまとめ

分析結果を踏まえた本施設の方向性(仮説)

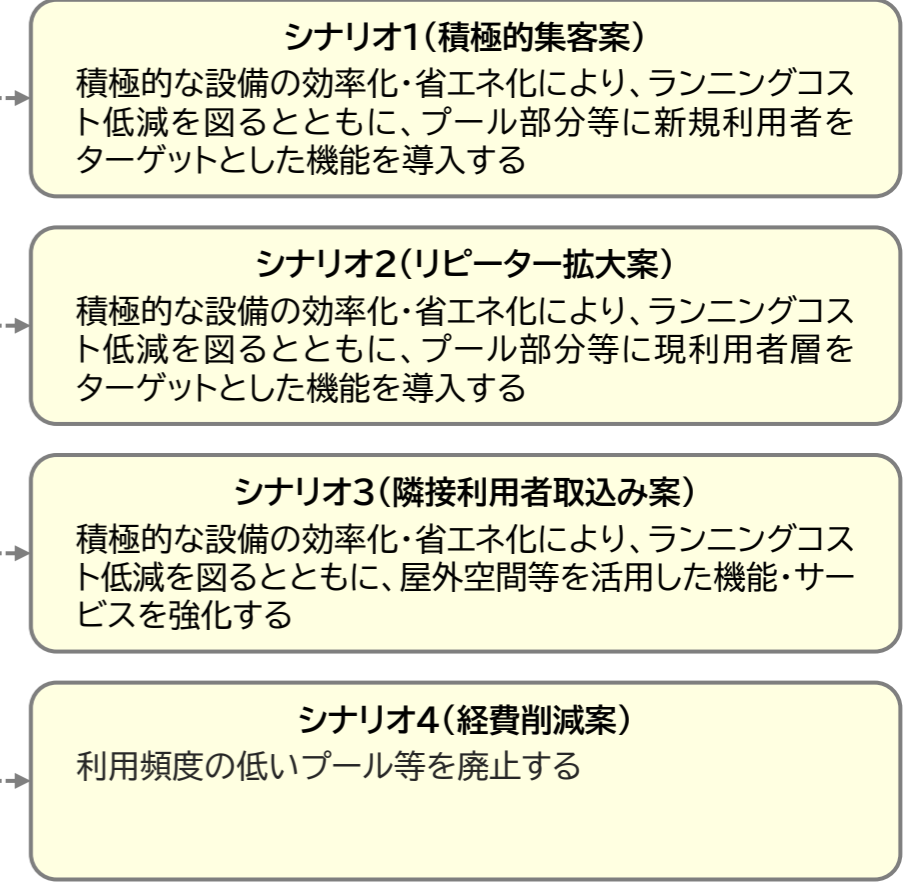
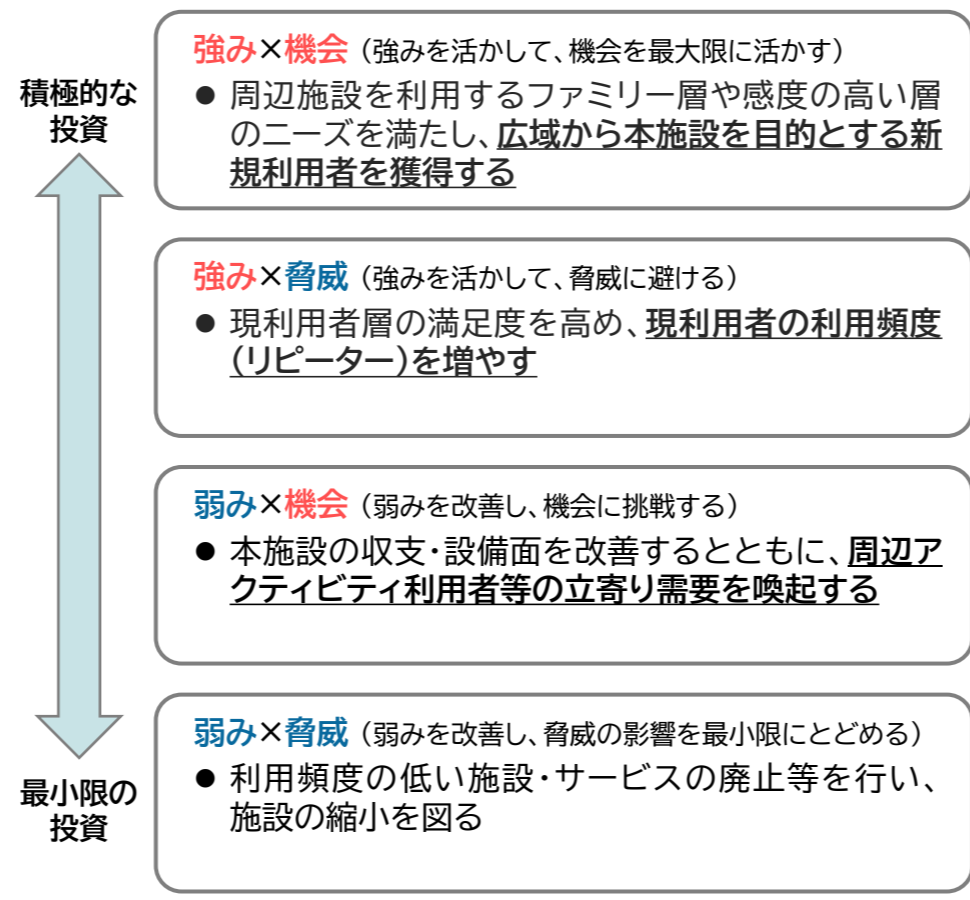
■本施設特徴の整理

- 現況や調査結果を踏まえ、本施設について、内部環境と外部環境から**強み・弱み・機会・脅威**の4つの項目について整理

	プラス要因	マイナス要因
内部環境	<p><b>強み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>お風呂に加え、プールが併設されている</li> <li>一定の固定客がいる</li> <li>市外居住者の利用が多く、一定の集客力がある</li> <li>天然温泉で、泉質の評価が高い</li> </ul>	<p><b>弱み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プールの維持管理コストに対して利用者が少ない</li> <li>各施設が半端な規模・機能で、特徴がない</li> <li>滞在機能・スペースが不足している</li> <li>冷泉を沸かすためのエネルギーコスト、旧来型の設備による維持管理コストがかかる</li> </ul>
	<p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する野山北・六道山公園(冒険の森)がリニューアルし、集客が期待できる</li> <li>サウナや岩盤浴等の人気が高まっている</li> <li>新青梅街道や所沢武蔵村山立川線等の広域幹線道路からアクセスしやすい</li> </ul>	<p><b>脅威</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ禍により来客数が減少しており、今後の先行きが不透明である</li> <li>周辺に類似施設が多く、競争が激化している</li> <li>人口減少、少子高齢化が進展している</li> </ul>
外部環境		

■本施設特徴を踏まえた本施設の方向性(仮説)

- 強み・弱み、機会・脅威の掛け合わせにより想定される状況を踏まえ、本施設の取り得る方向性について仮説を設定



各シナリオの施設イメージ

シナリオ1

プール廃止

代替機能あり(新規利用者向け)

改修・取組みイメージ

- 家族風呂、サウナ、岩盤浴等の導入



シナリオ2

プール廃止

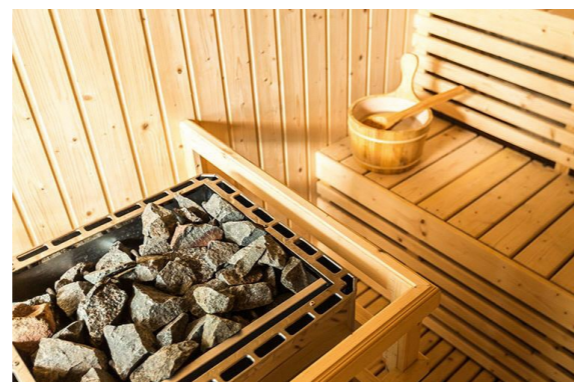
代替機能あり(現利用者向け)

改修・取組みイメージ

- 寝湯、ジェットバス、一人用風呂等種類の拡充



- サウナ機能の拡充



シナリオ3

プール存続の可能性

代替機能なし

改修・取組みイメージ

- テイクアウト・オープンエア飲食店の導入



例:RVパーク、BBQサイトとの連携



シナリオ4

プール廃止

代替機能なし

改修・取組みイメージ

なし

- ※ 大きな投資を伴わない代替機能を導入する可能性あり

- 子ども向け屋内遊び場に改修



- 休憩スペースに改修

