

武蔵村山市立温泉施設の在り方について

提 言 書

(案)

令和 5 年 月

武蔵村山市立温泉施設在り方検討委員会

目 次

| | | |
|-----|---------------|----|
| 1 | はじめに | 1 |
| 1—1 | 本委員会の目的 | 1 |
| 1—2 | 委員会開催経過 | 1 |
| 1—3 | 委員名簿 | 2 |
| 2 | 温泉施設の現状と課題の整理 | 3 |
| 2—1 | 施設概要 | 3 |
| 2—2 | 利用状況 | 14 |
| 2—3 | 管理運営状況 | 20 |
| 2—4 | 施設劣化状況 | 27 |
| 2—5 | 市場動向 | 34 |
| 2—6 | 現状と課題の整理 | 41 |
| 3 | 今後の在り方に関する検討 | 42 |
| 3—1 | シナリオによる検討 | 42 |
| 3—2 | 経済波及効果の検討 | 55 |
| 3—3 | 管理運営手法の検討 | 58 |
| 3—4 | 民間事業者意向の把握 | 60 |
| 4 | 今後の在り方に関する提言 | 63 |

1 はじめに

村山温泉「かたくりの湯」(以下「本施設」という。)は、平成14年4月27日に開業した温泉施設である。平成19年3月31日までは市が直接運営、平成19年4月1日から令和5年3月31日までは、指定管理者制度の活用により、民間事業者が運営してきた。

令和5年3月31日をもって現在の指定管理者の指定期間が満了となることから、次期指定管理者募集を行うため、同年9月に募集要項を公表し、同年10月に申請受付を行ったが、指定管理者の選定に至らず、本施設は、令和5年4月1日をもって一時閉館することとなった。

これを受けて、令和5年3月に「武蔵村山市立温泉施設在り方検討委員会」(以下「本委員会」という。)を設置し、本施設の今後の在り方について検討を進めることとした。

この提言書は、本委員会におけるこれまでの検討結果を踏まえ、将来を見据え、本委員会として、本施設の在り方について提言を行うものである。

1-1 本委員会の目的

本委員会では、本施設について、施設維持管理、施設修繕、施設改修、観光施策等の多角的な視点から現状分析を行い、存続、廃止を含めた温泉施設の将来の在り方を検討する。

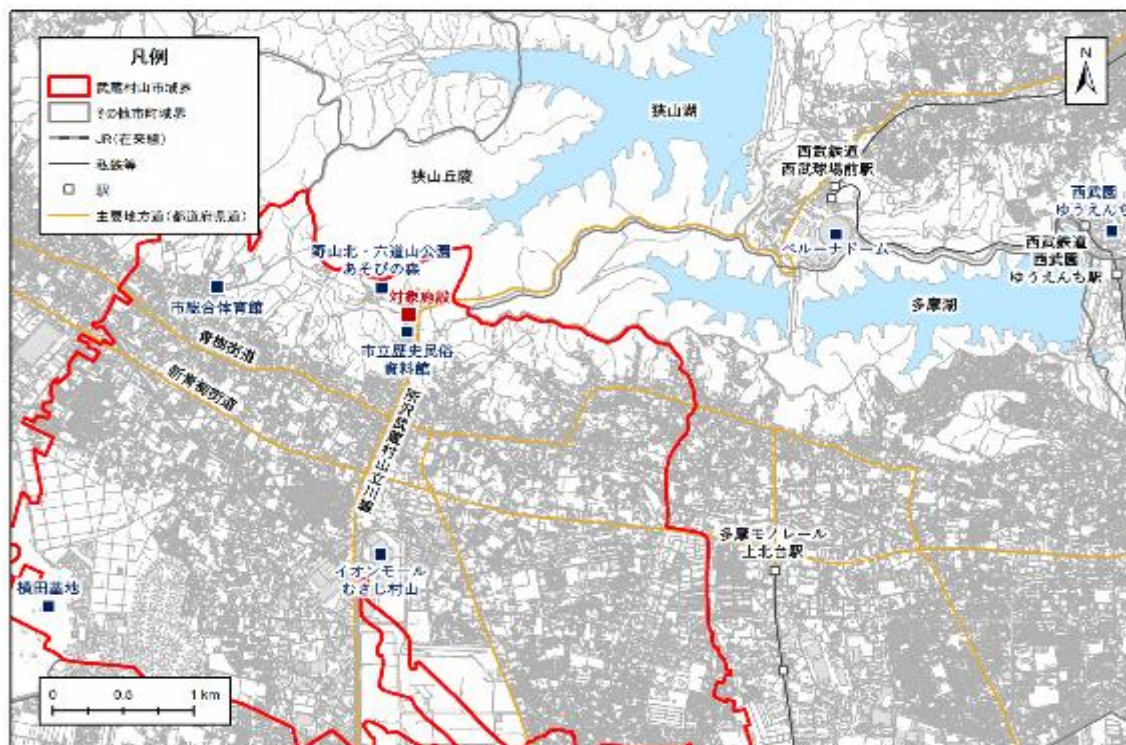
1-2 委員会開催経過

| | 開催日 | 内 容 |
|-----|--------------|---|
| 第1回 | 令和5年3月30日(木) | <ul style="list-style-type: none">・ 委員長及び副委員長の選任・ 会議の公開について (報告事項)・ 武蔵村山市立温泉施設在り方検討委員会について・ 武蔵村山市立温泉施設について・ これまでの検討経過について |
| 第2回 | 令和5年5月25日(木) | <ul style="list-style-type: none">・ 今後の方向性と検討シナリオについて |
| 第3回 | 令和5年7月11日(火) | <ul style="list-style-type: none">・ 今後の方向性と検討シナリオについて |
| 第4回 | 令和5年8月9日(水) | <ul style="list-style-type: none">・ 民間事業者へのヒアリング結果について |
| 第5回 | 令和5年10月5日(木) | <ul style="list-style-type: none">・ 提言書(案)について |
| 第6回 | | <ul style="list-style-type: none">・ 提言書について |

1—3 委員名簿

| | 氏 名 | 選出区分 | 備 考 |
|------|--------|-----------|------------------|
| 委員長 | 毛谷村 英治 | 識見を有する者 | 大学教授 |
| 副委員長 | 宮本 和之 | | 公認会計士 |
| 委員 | 栗原 誠 | 市内商工業関係者 | 武蔵村山市商工会副会長 |
| 委員 | 内野 正明 | 市内農業関係者 | 東京みどり農業協同組合村山支店長 |
| 委員 | 内野 均 | 市内観光業関係者 | 武蔵村山観光まちづくり協会会長 |
| 委員 | 井上 昇一 | 市内金融機関関係者 | 武蔵村山市金融団幹事 |

(周辺施設図)



(周辺の主な施設)

| | |
|---------------------------------|--|
| <p>都立野山北・六道山公園</p> | <p>武蔵村山市から瑞穂町にかけての狭山丘陵に位置する。都立公園としては最大級の敷地面積で、里山民家や、「冒険の森・あそびの森」といったアスレチックを有する。ハイキングやバードウォッチング、森遊びといったアウトドアアクティビティが可能。令和5年2月に、「冒険の森・あそびの森」の一部と駐車場が再整備された。公園の一面には市立「野山北公園」があり、市営の屋外プールを有する。</p> |
| <p>市立歴史民俗資料館</p> | <p>武蔵村山市を構成する丘陵「ヤマ」と、その延長線上に広がる台地「ハラ」の関わりの中で形成された、人と自然の共生について、「歴史」「民俗」「自然」の資料を通して再考する展示となっている。</p> |
| <p>イオンモールむさし村山</p> | <p>イオンモール(株)が運営するモール型ショッピングセンター。食料品店、レストラン、洋品店、生活・家電用品店、映画館、子どもの室内あそび場などのテナントを有する。</p> |
| <p>市総合体育館</p> | <p>バスケットボール、フットサル、空手や剣道、柔道など各種スポーツが可能な3つの屋内体育室を有する。野山北公園の屋外プールも当施設の管轄である。子どもからお年寄りまで対象のスポーツ・フィットネス教室も開催している。</p> |
| <p>ベルーナドーム (埼玉県所沢市)</p> | <p>西武鉄道(株)が運営するドーム球場。埼玉西武ライオンズが専用球場として使用している。ドームでは音楽ライブなども開催される。場内には、屋内スキー場、テニスコートを有する。</p> |
| <p>西武園ゆうえんち (埼玉県所沢市)</p> | <p>(株)西武リアルティソリューションズが運営する遊園地。アトラクション、飲食店、プール(夏季営業)などを有する。令和3年5月にリニューアルオープンし、昭和レトロをテーマに、商店街やアトラクションなどが新設された。</p> |

■ 建築概要
(施設概要)

| | |
|-------|----------------------------------|
| 名 称 | 武蔵村山市立温泉施設（村山温泉「かたくりの湯」） |
| 所 在 地 | 武蔵村山市本町五丁目 29 番地の 1 |
| 地域地区 | 市街化調整区域 |
| 敷地面積 | 6,927.75 m ² （竣工図による） |
| 建築面積 | 1,955.62 m ² （同上） |
| 延床面積 | 1,914.13 m ² （同上） |
| 建物用途 | 温泉施設 |
| 竣工年月 | 平成 14 年 2 月（竣工図による） |
| 階 数 | 地下 1 階、地上 1 階 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造、屋根鉄骨造及び木造構架 |
| 基 礎 | PHC 杭連続地中梁 |
| 最高高さ | 9.6m |
| 軒 高 | 8.4m |
| 耐震基準 | 新耐震基準に準ずる |
| 管 理 者 | 指定管理制度による管理 |



[参考:都市計画図]

■施設内配置図



[出典:かたくりの湯ホームページ]

■各施設写真

○施設外観



○お風呂：和風風呂

露天風呂



炭酸泉風呂



打たせ湯



高温風呂



サウナ（ドライ）



水風呂



○お風呂：洋風風呂

露天風呂



炭酸泉風呂



打たせ湯



高温風呂



サウナ（スチーム）



水風呂



○プール

運動浴プール



子どもプール



気泡プール



円形プール



圧注プール



寝湯



ジェット浴



打たせ湯



シャワー



○多目的ルーム



○手もみ処



○休憩スペース



○食事処



[(一部写真)出典:かたくりの湯ホームページ]

■利用料金／営業日・営業時間（令和5年3月時点）

（利用料金）

| 区分 | | 平日 | 土・日・祝日 |
|------------------|---------------|-------|--------|
| 大人 (中学生以上) | 市内在住 | 700 円 | 800 円 |
| | 市外在住 | 800 円 | 900 円 |
| | 市内高齢者 障がい者 | 600 円 | 700 円 |
| 子ども (3 歳～小学生) | 市内在住 | 350 円 | 400 円 |
| | 市外在住 | 400 円 | 450 円 |
| | 障がい者 | 300 円 | 350 円 |

※温泉ゾーンとプールゾーンは上記料金で両施設を利用可能

※会員限定サービス

- 20 回の施設利用で、施設利用料平日 1 回無料
- プリペイドカードを利用すると 5,000 円で 5,300 円分、10,000 円で 10,800 円分の利用が可能

（営業日・営業時間）

- 営業時間 午前 10 時～午後 11 時（最終受付は午後 10 時まで）
- 休館日 毎月第 3 木曜日（祝日の場合翌日）

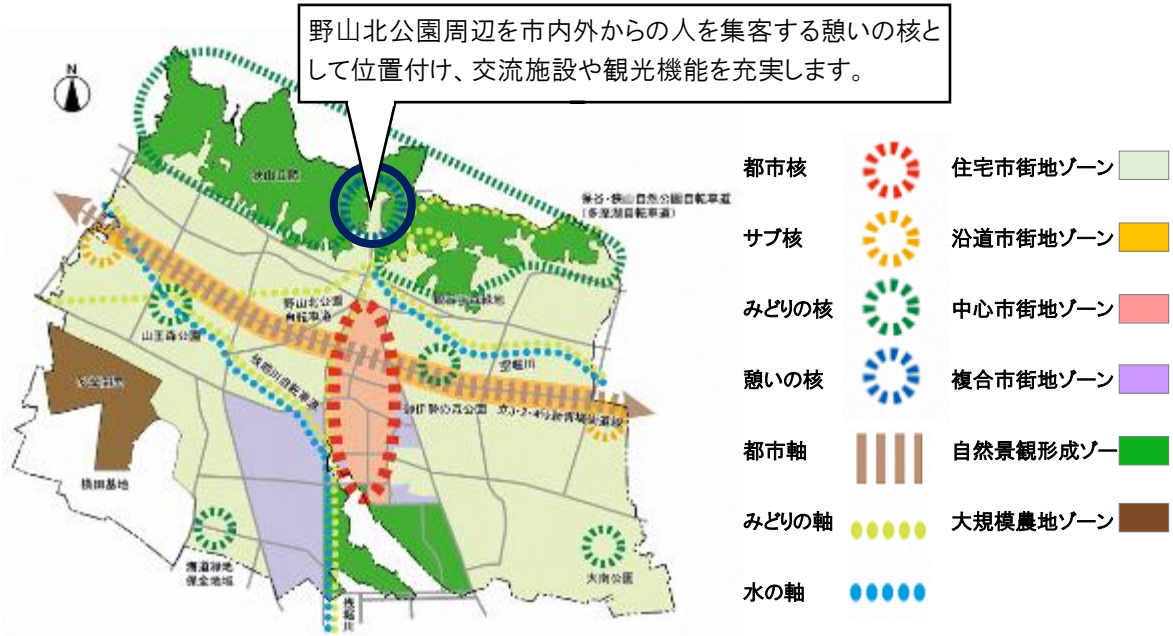
2—1—2 上位計画における位置付け

(武蔵村山市第五次長期総合計画（令和3年度～令和12年度）/令和3年3月）

第1編 基本構想

第3章 第4節 将来都市構造（抜粋）

●将来都市構造



第2編 前期基本計画

第5章 第1節 3 観光（抜粋）

●現状と課題

社会の成熟に伴う余暇時間の増加や価値観の多様化、交通網の整備等により、観光・レジャーに対する市民ニーズが高まっており、今後もその傾向は続くものと予測されます。市内外の多くの人に利用され、本市の重要な観光資源である村山温泉「かたくりの湯」は、景気動向や周辺類似施設の影響を受け、入場者数は減少傾向にあります。平成29年に行った大規模改修以降は市外の方の利用が増加に転じています。

また、都立公園最大の面積を誇り、多様な地形・自然を残す狭山丘陵に広がる野山北・六道山公園は、里山民家など様々な体験ができる観光スポットが点在し、広域的な観光資源として幅広い集客性を有しています。


今後は、新たに設立した観光まちづくり協会などと連携し、市内の自然や文化、産業、人材などの地域資源を活用した、観光によるまちづくりを進めるとともに、市外からの来訪者増加のための新たなにぎわいの創出と、魅力的で個性豊かな観光施策に取り組む必要があります。

●基本方針

新たな市のにぎわいの創出を目指して、市民だけでなく市外からの来訪者の確保を目的に、観光まちづくり協会と連携し、村山温泉「かたくりの湯」周辺を憩いの核として交流エリアの形成を行うなど、魅力的で個性豊かな観光振興を促進します。

●施策の体系・内容

(1) 観光まちづくりの推進

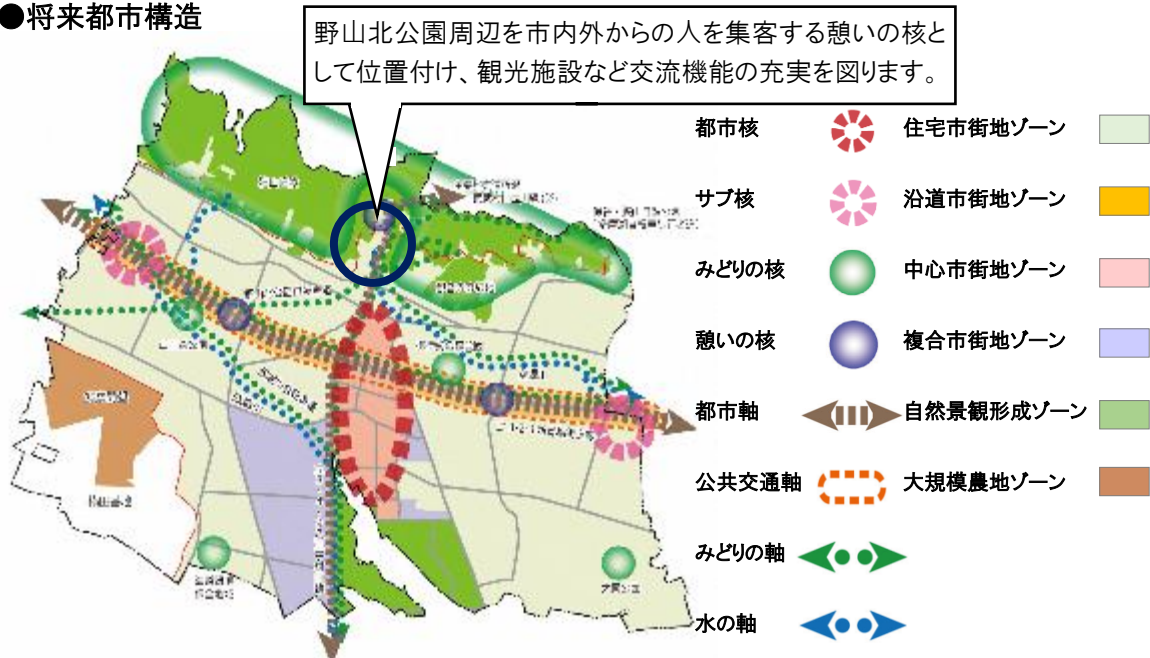
| 項目 | 内容 | | |
|---------------|---|-------|---|
| | 具体施策 | 所管課 | SDGs |
| ①個性豊かな観光施策の推進 | <p>狭山丘陵の豊かな自然や地場産業などの地域資源をいかし、村山温泉「かたくりの湯」周辺の憩いの核を中心とした交流エリアを形成し、魅力的で個性豊かな観光まちづくりを推進します。</p> <p>また、来訪者の回遊性を高めるため、狭山丘陵周辺地域との連携を深め、広域的エリアとしての観光ルート設定等の仕掛けづくりに努めます。</p> <p>○村山温泉「かたくりの湯」周辺を核とした観光ルートの設定</p> <p>○道の駅の整備に関する研究</p> <p>○「産業振興ビジョン」の策定【再掲】</p> | 産業観光課 |  |

●成果指標



(武蔵村山市第二次まちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)/令和5年3月)

●将来都市構造



●分野別方針

6 活力あるまちづくりの方針 (3) 観光の振興とレクリエーションの充実

■観光レクリエーションの活性化

歴史民俗資料館や野山北公園などの観光施設、自然学習施設及びレクリエーション施設の充実を図るとともに、東京都の施設である里山体験施設の充実や「都市計画公

園・緑地の整備方針」において位置付けられている野山北・六道山公園、中藤公園内及び観音寺森緑地内の優先整備区域は、東京都と連携し、早期整備を図ります。

公園や緑地、河川、自転車歩行者専用道路、遊歩道は、市民の日常的なレクリエーションの場として、また、狭山丘陵や武蔵野の雰囲気を経験する場として市内外からの利用を促進する観光レクリエーション活動について広く周知を図ります。また、自転車等を活用した本市固有の観光レクリエーションの充実を図ります。

■観光ルートの充実

狭山丘陵の緑地環境を保全しながら、野山北・六道山公園などの機能をいかし、観光レクリエーションの場の充実を図ります。

狭山丘陵に分布する観光資源への案内標識やアクセス道路の充実を図ります。

旧道や野山北公園自転車道、散策路、寺社仏閣などの文化財、東航正門跡といった歴史的資源などを活用し、観光ルートの充実を図ります。

(武蔵村山市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年度～令和 28 年度) /令和 4 年 3 月改訂)

●現状及び課題

温泉施設(村山温泉「かたくりの湯」)は、市外からの利用者が6割を占めており、本市への来訪機会を提供し、観光拠点の一つとしての機能を担っています。平成 19 年度からは指定管理者による運営管理を行っています。施設運営は、指定管理者の事業収支内で行われていますが、建物や設備の修繕及び更新に係る費用については、市が負担しています。利用者数の推移では、平成 14 年度のオープン以後は年々減少していましたが、平成 24 年度の建物内装リニューアル後は増加傾向にありました。平成 29 年度には、機械設備の更新を中心とした大規模改修を実施し、あわせて新たに炭酸泉浴槽や多目的ルームを設置するなど利用者ニーズに合わせた工夫を施しました。一定の利用者数で安定的に推移していましたが、令和 2～3 年度は新型コロナウイルス感染症対策の影響により減少しています。維持管理に関しては、令和元年度に施設の調査を実施し、これまで未更新である設備機器の更新及び耐用年数に応じた計画的な設備機器の更新等について今後 20 年間の修繕・改修計画を定めました。浴室関連やプール等の特殊な施設を有していることから、多くの維持管理費用がかかっています。

●基本方針

令和元年度に定めた修繕・改修計画に基づき、機械設備の交換サイクル等を踏まえて、施設の定期的・予防的な修繕・更新を実施します。また、魅力的な施設運営とサービス向上による集客の増加や、機械・設備更新時において、より維持管理コストの低減が見込まれる機器の選択等による維持管理費用の縮減に努め、施設の安定的な運営を目指します。更に、施設の利用者増につなげるため、各種イベントの実施や隣接する歴史民俗資料館や野山北・六道山公園内の施設等とも連携するとともに、観光ルートの策定や市内回遊者の誘致など、相乗的な集客力の向上を図って今後も市の観光拠点化を進めます。

(武蔵村山市施設保全計画(個別施設計画)(令和3年度～令和12年度)/令和3年3月)

| ●施設の方向性 | | | | | |
|---------------|------------------------|---|------|---------------------------------|--|
| 計画期間内 | | 取組 | | 総合管理計画 | |
| 現状維持 | | 平成29年度のリニューアル工事以降は、利用者数は回復傾向にありますが、新型コロナウイルスの影響で施設の経営(収支)は厳しさを増しています。 特殊な機能を有する施設であるため、現在の機能を維持する限り、現状どおり指定管理者制度の活用が不可欠ですが、施設の利用状況や収支状況を見据えて、施設の多機能な活用の在り方についても検討します。 周期的予防保全の観点からは、設備の交換や修繕はほぼ経常的な対策が必要です。 | | 現状維持 | |
| ●計画期間における保全対策 | | | | | |
| No | 施設名称 | 建築年度 | 対策 | 内容 | |
| 1 | 温泉施設 (村山温泉「かたくりの湯」) | H13 | 部位修繕 | 計画期間を通して、計画的な設備の改修(部位修繕)を実施します。 | |

2-1-3 これまでの検討経緯

武蔵村山市では、令和3年11月から、庁内において今後の温泉施設の運営について検討を行うとともに、指定管理者の公募に先立ち、東京都及びその周辺で類似施設を管理する23事業所に対し意向調査を行うほか、温泉施設のコンサルタント業務を行っている専門家より集客向上に向けた助言を受けるなど、次期(令和5年度～)の指定管理の管理運営に向けた調査を行ってきた。

今回の募集要項の公表時においては、前指定管理者に加え、類似施設管理事業所の意向調査において最終ヒアリングに応じた3事業所に対し打診を行ったが、申請には至らなかった。

■調査等の経過

| 実施時期 | 検討種類 | 検討項目・調査内容 |
|---------------|-------------------|--|
| 平成27年度 | 武蔵村山市立温泉施設経営診断調査 | 施設の現状把握及び市場動向を踏まえた改修計画等の基本的な方向性の検討 |
| 令和元年度 | 施設調査 | 施設の外装・内装、設備等の劣化度状況調査及び今後の改修計画の検討 |
| 令和4年 1月～3月 | 第1回 同種施設管理会社の意向調査 | 23事業者を対象に次期指定管理者選定応募への意向と、条件、施設に関する意見等について調査 |

| 実施時期 | 検討種類 | 検討項目・調査内容 |
|---------------|-----------------------|---|
| 令和4年 1月～3月 | 第2回 同種施設管理 会社の意向調査 | 第1回意向調査で調査協力可能との回答のあった 9事業者を対象に次期指定管理者選定応募への 意向、条件等について調査 |
| 令和4年 2月～3月 | 温泉コンサルティング意 見聴取 | 2名のコンサルタントより施設の現状・課題及び施設 運営向上・改修に向けた提案について意見聴取 |
| 令和4年 4月～7月 | 公募時意向調査 | 第2回意向調査で応募可能と回答のあった3事業 者と現指定管理者を対象に次期指定管理者選定 応募への意向、条件等について調査 |

2—2 利用状況

利用者推移、利用時間帯、利用者聴き取り調査、職員アンケートの結果から利用実態について分析を行った。

2—2—1 利用状況概況

■利用者数

本施設の年間利用者数は、減少傾向にあり、開業時（平成14年度）は29.6万人であったが、新型コロナウイルス感染症拡大以前の令和元年度（以下、近年）は15.6万人となっている。同様に、1日平均利用者数についても減少傾向にあり、開業時は、897人であったが、近年は446人となっている。

年間利用者数及び一日平均利用者数について、対前年度増減率で見ると、開業10年頃までは概ね90～100%を推移し、平成24年度大規模改修後は100%を超えて推移しており、大規模改修の効果が一定程度見られる。その後、平成29年度に2回目の大規模改修を実施しているが、再開後の利用者数は伸び悩み、再開前の利用者数を超えていない。令和元年度末より、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、大きく減少していたが、令和3年度には回復の傾向がみられる。

【入場者数・一日平均利用者数】

| | 利用者数 (人) | 対前年度増減率 (%) | 一日平均利用者 (人) | 対前年度増減率 (%) |
|-------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| H14年度 | 296,201 | | 897 | |
| H15年度 | 290,220 | 98.0 | 829 | 92.4 |
| H16年度 | 261,477 | 90.1 | 747 | 90.1 |
| H17年度 | 260,228 | 99.5 | 737 | 98.7 |
| H18年度 | 261,521 | 100.5 | 749 | 101.6 |
| H19年度 | 251,440 | 96.1 | 710 | 94.8 |
| H20年度 | 226,305 | 90.0 | 641 | 90.3 |
| H21年度 | 207,986 | 91.9 | 594 | 92.7 |
| H22年度 | 198,157 | 95.3 | 577 | 97.1 |
| H23年度 | 200,279 | 101.1 | 565 | 97.9 |
| H24年度 | 94,505 | 47.2 | 536 | 94.9 |
| H25年度 | 174,978 | 185.2 | 497 | 92.7 |
| H26年度 | 180,197 | 103.0 | 519 | 104.4 |
| H27年度 | 191,594 | 106.3 | 541 | 104.2 |
| H28年度 | 190,608 | 99.5 | 539 | 99.6 |
| H29年度 | 6,208 | 3.3 | 689 | 127.8 |
| H30年度 | 158,958 | 2,560.5 | 450 | 65.3 |
| R1年度 | 155,744 | 98.0 | 446 | 99.1 |
| R2年度 | 68,139 | 43.8 | 261 | 58.5 |
| R3年度 | 90,621 | 133.0 | 295 | 113.0 |

【年間入場者数の推移】



【一日平均利用者数の推移】



■利用時間帯（過去4か年）

利用者の時間帯別滞在者数をみると、10時から23時の開業時間のうち、入場者に占める割合が10.0%を超えている時間帯は、概ね10時から18時、15.0%を超えている時間帯は概ね13時から18時となっており、午後早い時間に利用者が集中していることがわかる。

また、年々、午前・午後の入場者に占める割合が高くなっている。

一方、21時以降の時間帯別滞在者数は、10.0%以下、特に、新型コロナウイルス感染症拡大以降は、5.0%以下となっている。また、22時以降は1.0%にも満たない状況にある。

【時間帯別滞在者数と入場者数に占める割合】

| | H30年度 | | R元年度 | | R2年度 | | R3年度 | |
|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 入場者数(人) | 158,958 | | 155,744 | | 68,139 | | 90,621 | |
| | 時間帯別 滞在者数 | 入場者に 占める割合 | 時間帯別 滞在者数 | 入場者に 占める割合 | 時間帯別 滞在者数 | 入場者に 占める割合 | 時間帯別 滞在者数 | 入場者に 占める割合 |
| 10時～11時 | 16,612 | 10.5% | 17,760 | 11.4% | 8,754 | 12.8% | 11,967 | 13.2% |
| 11時～12時 | 21,692 | 13.6% | 21,438 | 13.8% | 9,971 | 14.6% | 14,129 | 15.6% |
| 12時～13時 | 23,110 | 14.5% | 21,921 | 14.1% | 10,592 | 15.5% | 14,593 | 16.1% |
| 13時～14時 | 24,742 | 15.6% | 24,322 | 15.6% | 11,387 | 16.7% | 16,206 | 17.9% |
| 14時～15時 | 26,358 | 16.6% | 25,770 | 16.5% | 12,425 | 18.2% | 17,727 | 19.6% |
| 15時～16時 | 26,085 | 16.4% | 25,806 | 16.6% | 12,805 | 18.8% | 18,477 | 20.4% |
| 16時～17時 | 26,143 | 16.4% | 25,968 | 16.7% | 12,896 | 18.9% | 18,007 | 19.9% |
| 17時～18時 | 24,317 | 15.3% | 24,773 | 15.9% | 11,444 | 16.8% | 16,132 | 17.8% |
| 18時～19時 | 22,594 | 14.2% | 23,341 | 15.0% | 9,682 | 14.2% | 13,036 | 14.4% |
| 19時～20時 | 21,180 | 13.3% | 20,499 | 13.2% | 5,686 | 8.3% | 7,451 | 8.2% |
| 20時～21時 | 17,887 | 11.3% | 17,306 | 11.1% | 2,643 | 3.9% | 1,588 | 1.8% |
| 21時～22時 | 10,290 | 6.5% | 10,338 | 6.6% | | 0.0% | 714 | 0.8% |
| 22時～23時 | 174 | 0.1% | 167 | 0.1% | | 0.0% | 15 | 0.0% |
| 午前（10～13） 計 | | 38.6% | | 39.2% | | 43.0% | | 44.9% |
| 午後（13～18） 計 | | 80.3% | | 81.3% | | 89.5% | | 95.5% |
| 夜間（18～23） 計 | | 45.4% | | 46.0% | | 26.4% | | 25.2% |

2—2—2 利用者聴き取り調査結果

■調査の概要

(1) 調査の目的

武蔵村山市では、利用者の視点による施設の評価や課題、問題点、周辺施設の利用状況等を明らかにし、施設の集客力向上に必要な要素や経済波及効果の分析を行うため、聴き取り調査を実施した。

(2) 調査対象

調査員が本施設館内において利用者に対し調査協力を依頼し、承諾を得られた利用者を対象とした。

(3) 調査期間

令和5年3月17日（金）から令和5年3月23日（木）まで

(4) 調査方法

調査員が本施設の館内において、タブレット端末を用いたWEB回答または紙の調査票による回答を案内し、その場で回収した。また、WEB回答用の二次元コードを配布し、利用者自身の端末によるWEB回答を案内した。

(5) 回収状況

WEB回答604件、紙の調査票による回答39件、計643件を回収した。

| 実施日 | 回収状況 | | |
|-----------------------|------|----|-----|
| | WEB | 紙 | 合計 |
| 3月17日(金)13:20~19:00 | 58 | 17 | 75 |
| 3月18日(土)10:00~19:00 | 129 | 4 | 133 |
| 3月19日(日)10:00~19:00 | 137 | 7 | 144 |
| 3月20日(月)10:00~19:00 | 70 | 11 | 81 |
| 3月21日(火・祝)10:00~19:00 | 111 | 0 | 111 |
| 3月22日(水)10:00~19:00 | 64 | 0 | 64 |
| 3月23日(木)10:00~17:00 | 35 | 0 | 35 |
| 合計 | 604 | 39 | 643 |

■総括

(1) 利用者層

- ・ 市内居住者のうち、60代以上の高齢者は、5割近くを占めている。市内居住者の、利用頻度「月に1回程度」以上は7割、本館を利用する理由として「近所にあるから（立地・アクセスが良い）」が8割近くを占めていることから、市内居住者にとって、日常圏の施設として利用されていると想定できる。
- ・ 利用者のうち、市外居住者が7割を占めているが、市外居住者についても、利用頻度「月に1回程度」以上が4割、本館を利用する理由として「近所にあるから（立地・アクセスが良い）」が3割を占めていることから、市外居住者にとっても、観光やレジャー施設としてではなく、日常圏の施設として利用されていると想定できる。
- ・ 以上の結果から、本施設の利用者層は、①平日を中心に、単身で、日常的な利用を行う、市内居住の高齢者②土日祝日を中心に、家族と、日常的な利用を行う、市外居住のファミリー層の、2パターンが想定される。

(2) 施設の優位性

- ・ 近隣温浴施設のうち、4割が「昭島温泉 湯楽の里（昭島市）」の利用経験があり、「つるつる温泉(日の出町)」、「テルメ小川（小平市）」、「瀬音の湯（あきる野市）」と続く。本施設から9km圏内の北多摩エリア、また、西多摩エリアの温浴施設の利用割合が高くなっている。市内は西多摩エリアの温浴施設の割合が高く、市外は北多摩エリアを初め、所沢市の温浴施設の割合が高くなっている。年代別では、10代、20代は「スパジウムジャポン(東久留米市)」の割合が高く、30代以上は、「つるつる温泉(日の出町)」の割合が高くなっている。
- ・ 本施設への来館の際、4割が「野山北・六道山公園」に立ち寄った経験がある。他の近隣温浴施設と比較すると、施設の近隣にアスレチック、ハイキングなど、アウトドア系アクティビティを楽しむことができる公園があることは、他施設と比較して優位性があると言える。
- ・ 近隣温浴施設のうち、プールを有する施設は本施設のみである。しかし、公園帰りに利用する家族連れ、健康維持のために利用する高齢者からは評価が高いものの、利用率は全体の3割に留まっている。以上の結果から、プールについては、他施設と比較して優位性は低いと言える。

2—2—3 令和4年度「村山温泉 かたくりの湯」市職員アンケート調査結果

■調査の概要

(1) 調査の目的

本施設の今後の在り方について検討を進めていく際の参考とするため、武蔵村山市職員に対し、アンケート調査を実施した。

(2) 調査対象

武蔵村山市職員（会計年度任用職員含む）

(3) 調査期間

令和4年12月26日（月）～令和5年2月28日（火）

(4) 調査方法

アンケート（全6ページ）

(5) 回収状況

117件

■総括

(1) 利用者層

- ・ 全体の来館の頻度については、半数近くが「年1回未満」、4割以上が「利用したことがない」と回答している。
- ・ 利用したことがない理由については、6割が「知り合いに会う可能性が高いため」、2割が「興味がない」と回答している。
- ・ 利用したことがある利用者のうち、60代は月1回程度が6割、週1回以上が4割と来館頻度が高くなっている。20代～50代は月1回程度の来館が9割近く～10割であり、年齢が高くなるにつれて来館頻度がやや高くなる傾向にある。
- ・ 「かたくりの湯」が他の施設より優れている点については、「立地・アクセス」、「なし」が同率で2割と1番高い結果となっている。
- ・ 以上の結果から、一般利用者同様、高齢者を中心に日常圏内の施設として利用されていると想定できる。一方で市外居住者が多い一般利用者よりも日常圏内の施設であることから、「知り合いに会う可能性が高い」ことが利用する上でのハードルとなっていると言える。

(2) 施設の優位性

- ・ 「かたくりの湯」が他の施設より優れている点については、「立地・アクセス」、「なし」が同率で2割、「設備・雰囲気」は1割となっており、他の施設に比べ設備等についてあまり評価が高くないと言える。

- ・ 「温泉、プール、サウナ」について、それぞれ「普通」と評価している人が最も多くなっているが、「温泉」については3割近くが「心地よい」と回答しており、他の設備に比べ評価が高く、「プール」については「利用したいと思わない」が3割近くと他の設備に比べ評価が低くなっている。
- ・ 温泉やプールの他に利用したい設備・サービスについて、半数近くが「岩盤浴」を希望している。
- ・ 以上の結果から、「立地・アクセス」が他施設と比較した際の優位性と言えるが、一方で設備等は他の施設より優位性がないと言える。設備の中でもプールは評価が低く、新しい設備としては「岩盤浴」を望む声が多い。

2—3 管理運営状況

指定管理報告書や指定管理者へのヒアリングにより管理運営状況について整理し、施設の収支状況、管理運営の課題等の把握を行った。

2—3—1 管理運営方法の推移と大規模改修状況

開館から一時閉館までの、管理運営方法の推移と大規模改修状況について下記に示す。

| 年 度 | 管理運営方式 | 指定管理者 |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|
| 平成14年度～平成18年度 | 直営 | |
| 平成19年度～平成23年度 | 指定管理 (完全利用料金制) | シンコースポーツ株式会社・ 株式会社山武共同事業体 |
| 平成24年4月～9月 | 改修工事・休館(内外装、ろ過装置) | |
| 平成24年度～平成28年度 | 指定管理 (完全利用料金制) | 日産クリエイティブサービス・ 足柄グリーンサービス共同事業体 |
| 平成29年4月～平成30年2月 | 改修工事・休館 | |
| 平成29年度～令和4年度 | 指定管理 (完全利用料金制) | 株式会社オーエンス |

2—3—2 収支状況

直近7か年の収支状況について整理した。

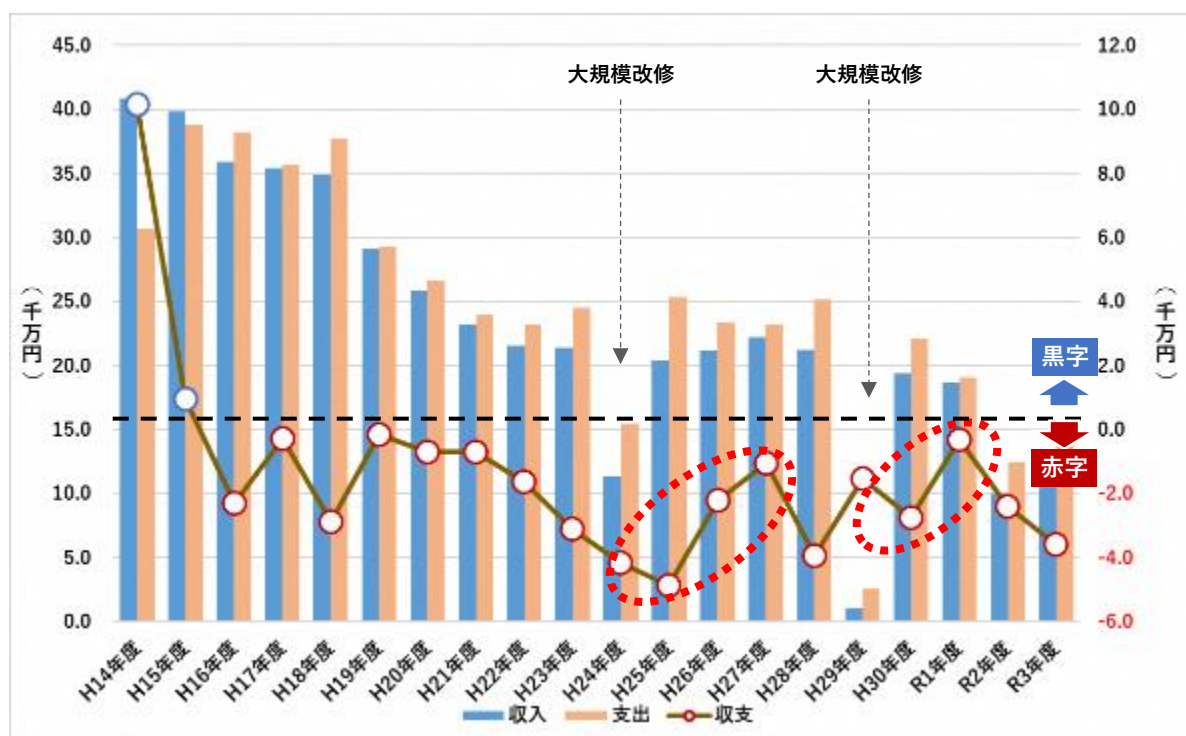
なお、平成29年度は4月1日～3月22日休館、令和元年度は3月4日～新型コロナウイルス感染症対策、令和2年度は4月4日～5日/4月9日～7月7日臨時休館、令和3年度は5月休館のため、収支状況に影響を与えていると想定される。

■全体収支概況

収入は、利用者数の減少に伴い、年々減少しており、開業時の収入は4.1億円であったが、令和元年度は1.9億円程度まで減少している。

支出は、概ね減少傾向にあるが、原油価格高騰による燃料費の上昇や、東日本大震災の影響による電気料金の値上げ、人件費の高騰等、社会経済動向の影響を大きく受け、増加している時期もあり、平成16年度以降は、収入を上回る支出となっており、収支の差は年々大きく拡大していた。大規模改修後は、収支の差の改善が見られ、令和元年度には300万円程度まで低減した。

【収支の推移】



■収入概況（直近7か年）

収入の内訳をみると、利用料金（利用カードを含む）が最も多く、次いで、レストラン売上が続く。いずれの収入も平成27年度は前年度を上回ったものの、以降、年々減少傾向にある。

その他の収入については、年度によって順位が入れ替わるものの、物販（レンタルを含む）、自販機売上、ボディケアが上位に挙がっている。

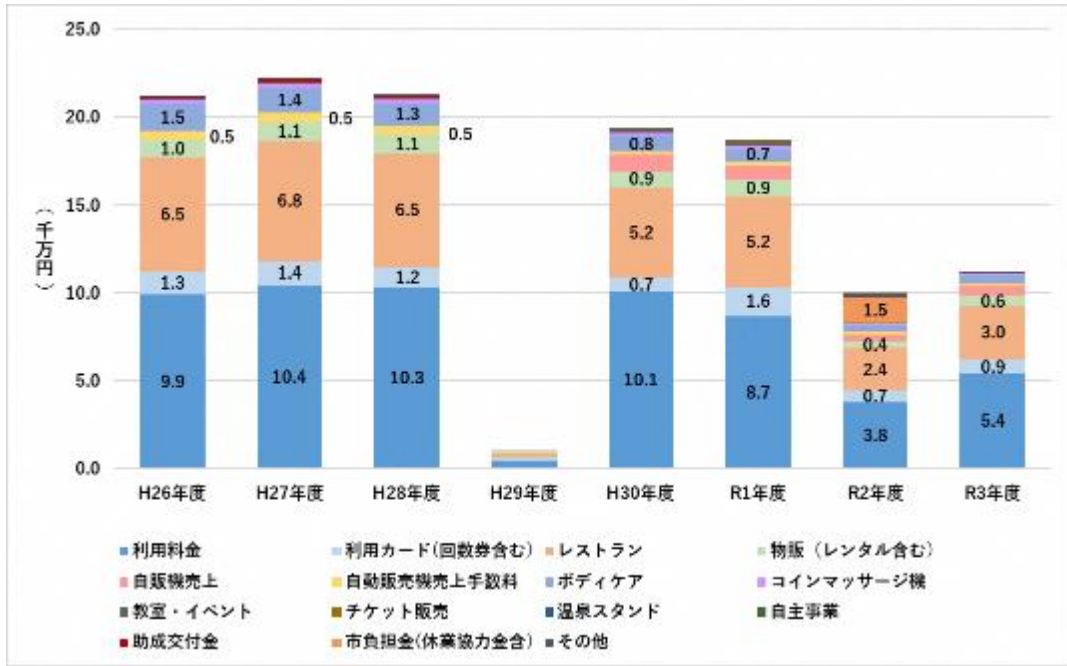
収入の構成比をみると、年度によってばらつきはあるが、概ね利用料金（利用カードを含む）が50～60%、レストラン売上が20～30%を占めており、これらの収入が全体の大部分を占めている。物販（レンタルを含む）、自販機売上、ボディケアは、いずれも5.0%前後で、ボディケアは低下傾向にある。

【収入内訳】

| 項目 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|--------------|------|------|------|-----|------|------|------|------|
| 利用料金 | 9.9 | 10.4 | 10.3 | 0.4 | 10.1 | 8.7 | 3.8 | 5.4 |
| 利用カード(回数券含む) | 1.3 | 1.4 | 1.2 | 0.2 | 2.3 | 3.7 | 1.6 | 2.1 |
| レストラン | 6.5 | 6.8 | 6.5 | 0.3 | 5.2 | 5.2 | 2.4 | 3.0 |
| 物販（レンタル含む） | 1.0 | 1.1 | 1.1 | 0.0 | 0.9 | 0.9 | 0.4 | 0.6 |
| 自販機売上 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.9 | 0.8 | 0.4 | 0.5 |
| 自動販売機売上手数料 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.0 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 |
| ボディケア | 1.5 | 1.4 | 1.3 | 0.0 | 0.8 | 0.7 | 0.4 | 0.4 |
| コインマッサージ機 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.1 |
| 教室・イベント | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.2 | 0.0 | 0.0 |
| チケット販売 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 温泉スタンド | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 自主事業 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 助成交付金 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 市負担金(休業協力金含) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.5 | 0.0 |
| その他 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.3 | 0.1 |
| 収入合計 | 21.2 | 22.2 | 21.2 | 1.0 | 19.4 | 18.7 | 10.0 | 11.2 |

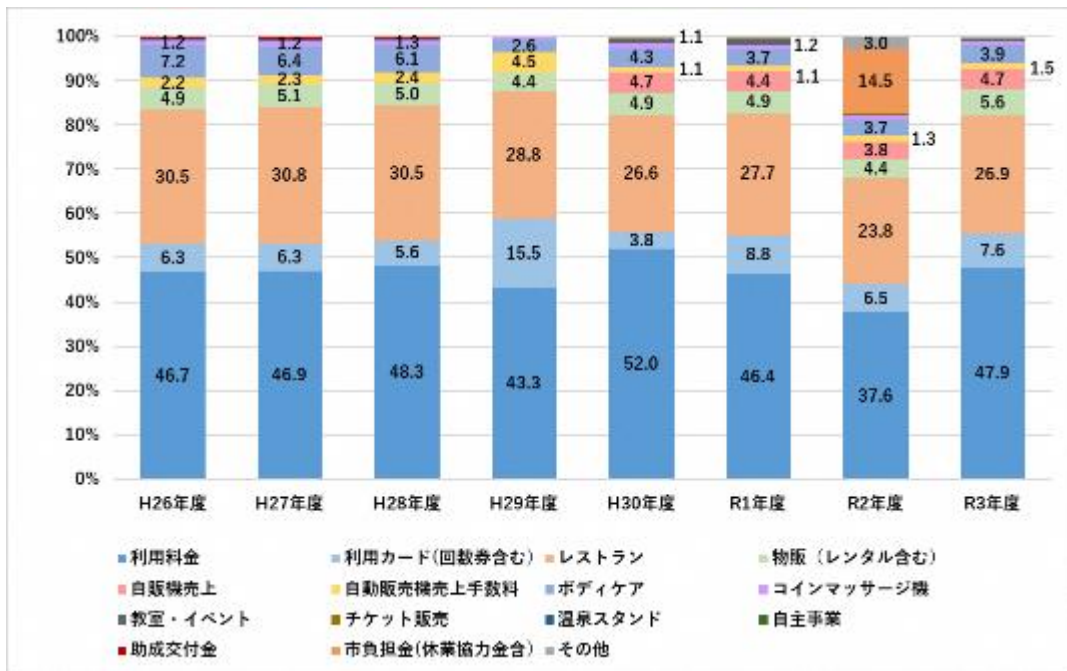
（単位：千万円）

【収入の推移】



※0.5 千万円(500 万円)以下はラベル非表示

【収入構成比の推移】



※1.0%以下はラベル非表示

■支出概況（直近7か年）

支出の内訳をみると、順位は入れ替わっているものの、いずれの年度も、人件費、光熱水費、事務経費（外注費）が上位に挙げられている。

支出の構成比をみると、人件費は、平成26～28年度までは、概ね25～30%で推移していたが、平成30年度以降は、概ね30～40%前後で推移している。一方、事業経費（外注費）は、平成26～28年度までは、概ね30%前後で推移していたが、平成30年度以降は、20%前後で推移している。これは、指定管理者の変更に伴い、費目の付替えを行ったことが影響していると想定される。光熱水費は、いずれの年度においても、概ね30～40%弱で推移している。

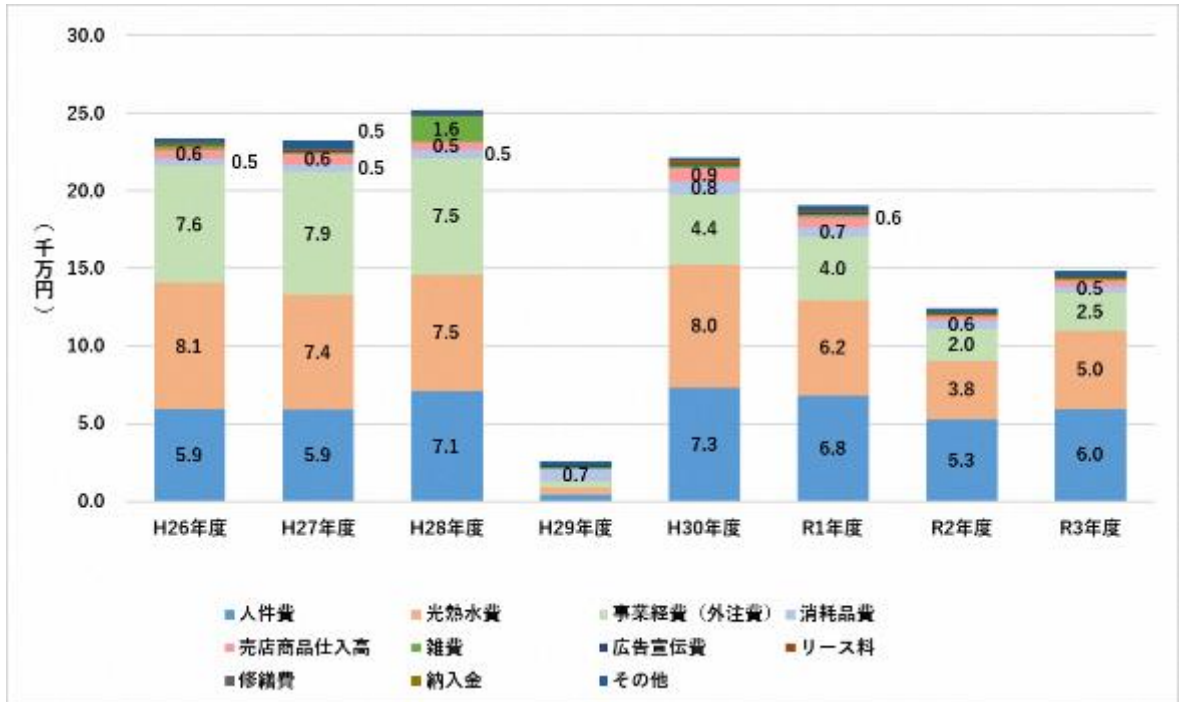
本施設については、温浴施設特有の光熱水費の支出に加え、プール、レストラン、リラクゼーション等の複合化による人件費もしくは事業費の支出の負担が多くなっていると想定される。

【支出内訳】

| 項目 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|-----------|------|------|------|-----|------|------|------|------|
| 人件費 | 5.9 | 5.9 | 7.1 | 0.4 | 7.3 | 6.8 | 5.3 | 6.0 |
| 光熱水費 | 8.1 | 7.4 | 7.5 | 0.4 | 8.0 | 6.2 | 3.8 | 5.0 |
| 事業経費（外注費） | 7.6 | 7.9 | 7.5 | 0.4 | 4.4 | 4.0 | 2.0 | 2.5 |
| 消耗品費 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.7 | 0.8 | 0.7 | 0.6 | 0.5 |
| 売店商品仕入高 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.0 | 0.9 | 0.6 | 0.2 | 0.4 |
| 雑費 | 0.2 | 0.1 | 1.6 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.1 |
| 広告宣伝費 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| リース料 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| 修繕費 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 |
| 納入金 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| その他 | 0.2 | 0.5 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.3 |
| 支出合計 | 23.4 | 23.2 | 25.2 | 2.5 | 22.1 | 19.0 | 12.4 | 14.8 |

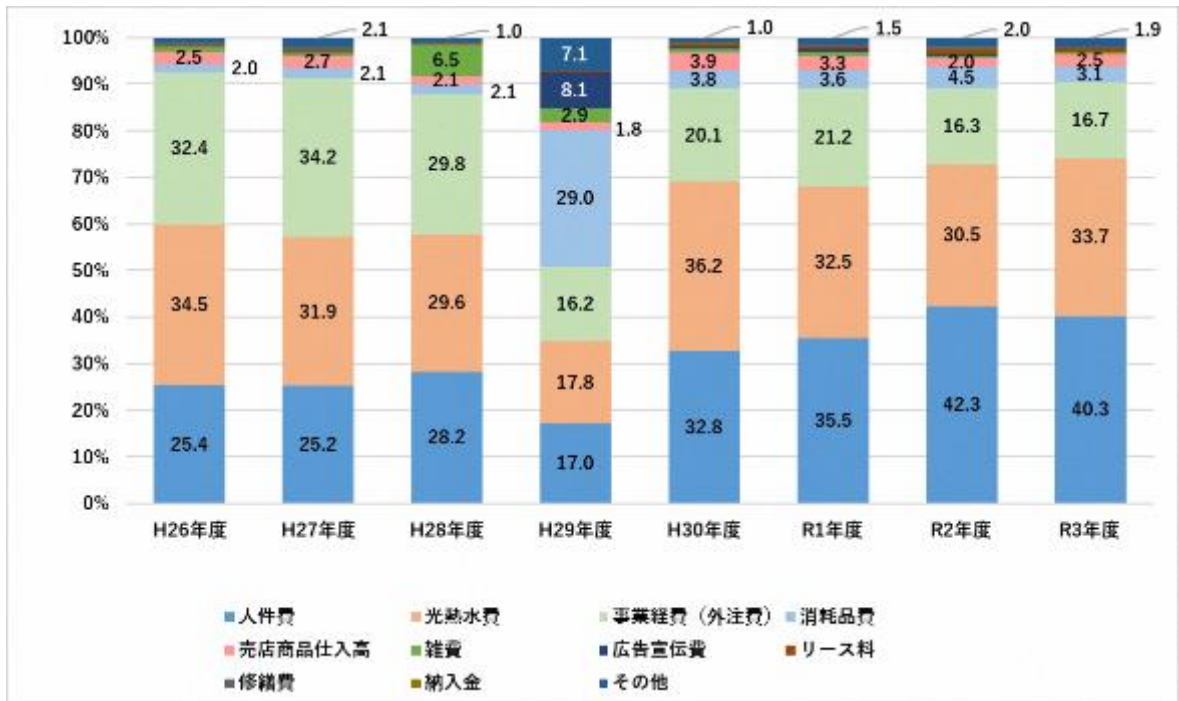
（単位：千万円）

【支出の推移】



※0.5 千万円(500 万円)以下はラベル非表示

【支出構成比の推移】



※1.0%以下はラベル非表示

2—3—3 指定管理者の立場からみた課題点

前指定管理者へのヒアリング調査を実施し、利用状況、施設に対する評価、今後の課題等について確認した。

■利用状況について

(利用状況、利用者層)

- ・ 平日は高齢者、土日祝は家族連れが多い。土日祝では、土曜よりも日曜・祝日の利用が多い。
- ・ 平日の利用状況は、風呂：プール＝8：2くらいの割合。平日のプールは、子どもの利用はないので、ほとんど高齢者が健康のために利用している。
- ・ 平日・土日祝とも夜は常連の方が多いが、高齢者（常連）は、土日祝は混むからと、あまり来ない。
- ・ 最近サウナも人気がある。男女、日替わりで、ドライサウナ/スチームサウナが変わるので、どちらが利用できるのかと電話で問い合わせもある。

■指定管理者として感じていることについて

(施設に対する評価)

- ・ 立地については、駅が近くになく、バスも1時間に1～2本程度で、自動車利用が中心となるため、アクセスしづらいと感じている。

(施設の劣化状況)

- ・ 劣化状況については、浴槽の水漏れが懸念される。現状、水中ボンドで対応している。浴槽以外では、2～3箇所の雨漏りがあり、市が屋根にシートを被せて、応急処置をしている。
- ・ 指定管理者が負担している修繕の金額は、月に10万円以内程度である。

(バリアフリー等への対応)

- ・ 多目的トイレは設置しているが、授乳室はない。授乳が必要な方は、無料休憩所を利用しているようだが、オムツを使用している幼児はベビーバスしか利用できないため、授乳が必要な方の利用は限られる。

■自主事業について

- ・ 水中ウォーキング、ナイトアクアビクスを自主事業として行っている。
- ・ 水中ウォーキングは10名程度参加しており、参加者は市外居住者が多い。
- ・ ナイトアクアビクスは、市の要望があり、働いている方向けに企画しているが、参加者は少ない。

■本施設周辺について

- ・ 福祉施設との連携よりも、公園や狭山丘陵等と連携する方が親和性は高いのではないかと。
- ・ ランニングやサイクリングで来館される方も多い。ランニングステーションを併設している。

■その他

- ・ 無料休憩所は使い勝手が良くない。
- ・ 食事処は、土日祝は昼・夜とも混雑していて、順番待ちとなる時もある。

2—4 施設劣化状況

既往調査や現地目視調査により、本施設の劣化状況を整理した。

2—4—1 平成 26 年度施設調査

平成 26 年度に、「武蔵村山市立温泉施設経営診断調査等委託」の一環で、書類調査等を実施し、調査結果は以下のとおりである。緊急に修繕を要するもの、短期（概ね 2 年以内）に修繕を要するものが明らかとなった。このほか概ね 2 年の間では修繕をする必要はないが、それ以降で修繕を要するものもかなり見られた。

■調査方法

- 受領した各種書類調査（竣工図、大規模改修工事竣工図、大規模改修工事内訳書、定期調査報告書（建物設備）等）
- 現地目視調査
- 施設管理者へのヒアリング調査
- 現地建物に管理されている各種書類調査

■調査結果概要

| | |
|---------|--|
| 一般的な状況 | 本建物は、平成14年2月に竣工してから13年を経過しており、全般的に経年による劣化が見受けられる。平成24年の大規模改修や、これまでの修繕更新履歴によると、内装については必要な修繕は適宜実施されており、全般的に概ね良好に維持管理されているが、外周壁コンクリート打ち放し面や屋根は竣工当時のままであり、表層劣化が進行している。また、電気設備や機械設備は、適宜修繕が実施されており概ね良好な状況にあるが、竣工より継続している設備機器が多く、今後更新時期を迎えるため、修繕及び更新計画が必要である。 |
| 建築の状況 | 外壁は、竣工当時より修繕がされておらず、コンクリート化粧打ち放し面の表層劣化、クラックやエフロレッセンスの発生が見受けられる。また、屋根はガルバリウムフッ素樹脂塗装鋼板葺きであるが、竣工当時のままであり、屋根鋼板や軒先面戸板の表層劣化、目地シールの劣化が見受けられるが、ヒアリングによると現在は外壁・屋根共に漏水等の不具合は発生していないとのことであり、計画修繕が望ましい。 内装については、平成24年の大規模改修工事のほか、適宜修繕が実施されており、概良好に維持されているが、レストラン天井梁型の割れ対策やトイレブースの表層はがれ、監視室、トイレなどに壁傷やクロスはがれなど修繕が必要な箇所があるほか、各所物入れ扉やトイレ扉の開閉不具合、金物脱落など細かな修繕が必要な箇所がある。 |
| 電気設備の状況 | 空調設備は、竣工当初からのものであるが、概ね緊急性は要しないと考える。室内機及びダクトには埃の付着が見受けられ、清掃が必要である。浴室のペリメーターに設置している温水式パネルヒーターは、窓面結露による不具合がないか調査を要する。 自動制御設備は、全体的に計器類（圧力計、温度計等）、操作部（電 |

| | |
|---------|--|
| | <p>動バルブの駆動部等)、調節部(温度設定器等)で劣化が進行していると推測する。メーカー部品調達期間は一般的に15年程度であり、早めに更新計画を作成することが望ましい。</p> <p>換気設備は、浴室及びプールの排気ファンを更新及びオーバーホールしている。それ以外については概ね緊急性は要しないと考える。</p> <p>高圧受変電設備、非常用発電機、電灯盤、動力制御盤、照明設備、自動火災報知設備、非常放送設備は竣工当初からのものである。また、非常用発電機のバッテリーは平成22年、蓄電池設備(非常照明用)は平成26年にそれぞれ更新されている。</p> <p>受変電設備のうち、V C B(真空遮断器)は細密点検及び部品交換が必要となる。また、誘導灯の蓄電池についても定期点検時に確認が必要である。</p> |
| 衛生設備の状況 | <p>給水設備に関しては、受水槽は竣工当初からのものであるが、目視上特に問題は見られない。ポンプ類は更新時期を迎えているが、上水加圧給水ポンプでオーバーロードする不具合が出ている。</p> <p>給湯設備に関しては、真空式温水機、貯湯槽は竣工当初からのものであるが、真空式温水機は部品交換等の修繕を行っている。ポンプ類は更新時期を迎えている。煙導、オイルサービスタンク、オイルタンクで錆が発生している。</p> <p>排水設備に関しては、一部の配管で漏水があり、今後計画的な更新が望ましい。</p> <p>衛生器具に関しては、目視上特に問題は見られない。</p> <p>浴槽循環設備に関しては、ろ過装置(ろ過機、ろ過ポンプ、熱交換器、ヘアーキャッチャー、五方弁など)は更新、修繕を行っており、今後も計画的更新が望ましい。</p> |
| 消火設備の状況 | <p>消火設備は、消火器・屋内消火栓が設置されている。消防設備に関しては、定期点検が適切に実施され、平成25年9月の点検で消火器の期限切れが指摘されているが是正している。</p> <p>その他については、現状の維持管理を継続することを推奨する。</p> |

2-4-2 令和元年度施設調査

平成26年度の建物診断の結果を受け、平成28年度に大規模改修を実施したが、改修後も不具合事項が残っていたため、令和元年度に不具合の原因と対策の立案及び今後の維持管理に関する見通しの基礎資料の作成を目的とした調査を実施した。

■調査方法

- ・ 未改修機器・設備劣化診断調査
- ・ 配管劣化診断調査
- ・ 不具合配管内視鏡調査
- ・ 漏水調査
- ・ 水道光熱費データ解析調査

■調査結果概要

| | |
|-----------|--|
| 建築の状況 | 調査対象外 |
| 空調換気設備の状況 | <p>平成28（2017）年度の大規模改修により主要機器は更新または修繕が実施されている。このため、改修機器はほぼ新品の状況にあり、おおきな機能上の問題は見当たらなかった。ただし更新期を迎えた機器（床暖房系統温水2次ポンプ、密閉式傍聴タンクなど）が若干残っている。現在は問題なく運転しているが今後の計画的な更新が望まれる。</p> <p>配管やダクトは保温材の劣化や汚れ、若干の不足が見られたが標準的な耐用年数まで使用できると思われる。自動制御設備は暖房温水の流量制御を行う自動弁にまだ調整作業中と思われる機器があったため（このような状況になった経緯は不明）、工事を行った専門業者に確認させることを推奨する。</p> |
| 電気設備の状況 | <p>館内の受変電設備、動力盤、配線類はよく管理されていて大きな問題はなかった。ただし一部のバッテリーなどの消耗部品が交換時期を過ぎていて交換が必要となっていた。プールや浴室内の照明器具や誘導灯が湿気や塩素の影響で腐食が進行している状況が認められた。また関東電気保安協会から指摘指導事項があり対応が求められていた。</p> |
| 衛生設備の状況 | <p>平成28（2017）年度の大規模改修により機器や器具の更新や修繕が実施されている。このため給水給湯風呂ろ過循環設備の機器、衛生器具に大きな問題はなかった。指定管理者からのヒアリングでは緊急シャワーの温度調節機能不良、ヘアキャッチャーの漏れ等が報告されていた。</p> |
| 漏水 | <p>浴槽清掃後のお湯張り時に浴槽目地より水の吹き出しが見られた。ピット内では配管躯体貫通部廻りのコンクリートの割れ目から水の滴下が見られた。現地調査の結果ろ過循環配管の躯体貫通部にある隙間から浴槽石張りの裏側を伝って他の浴槽や洗い場に漏水している状況を確認した。また内視鏡調査により高温・低温浴槽オーバーフロー管内部に割れが確認され、配管内からの漏水も発生していると思われる。以前指定管理会社が露天風呂連通管やオーバーフロー管からの漏水を発見し、対策を講じたことにより漏水量が大幅に減った経緯があるが、依然何らかの漏水が各所で発生していると思われる。</p> |

2-4-3 開館から令和3年度までの修繕経費（市対応分）

開館から現在までの改修等にかかった経費の総額は、約4億5,000万円となっている。

| 年 度 | 主な改修・修繕内容 | 金額(円) |
|--------|--------------------------|-------------|
| 平成14年度 | | |
| 平成15年度 | 水風呂系統への冷却設備機器設置に伴う電気設備工事 | 18,900,000 |
| 平成16年度 | 機械室内送風機(2台)・圧力扇(4台)設置等 | 6,090,000 |
| 平成17年度 | | |
| 平成18年度 | 和風風呂改修等 | 19,215,000 |
| 平成19年度 | | |
| 平成20年度 | | |
| 平成21年度 | サウナ改修等 | 6,043,800 |
| 平成22年度 | スパゾーン天井内排気ファン機器交換(全10台)等 | 4,305,000 |
| 平成23年度 | | |
| 平成24年度 | 【大規模改修工事】 | 93,627,996 |
| 平成25年度 | スパゾーン・圧注風呂ろ過装置交換等 | 12,191,968 |
| 平成26年度 | 建具等改修等 | 8,524,224 |
| 平成27年度 | 破風塗裝修繕《修繕》 | 6,534,000 |
| 平成28年度 | 温泉施設温水1次ポンプ交換修繕等 | 13,036,680 |
| 平成29年度 | 【大規模改修工事】 | 252,596,933 |
| 平成30年度 | 浴槽系統温度計等 | 2,813,676 |
| 令和元年度 | 温水ポンプ交換修繕等 | 2,770,889 |
| 令和2年度 | 漏水修繕等 | 970,981 |
| 令和3年度 | ろ過装置ろ材交換修繕等 | 5,231,425 |
| 合 計 | | 452,852,572 |

2-4-4 今後の必要経費

令和元年度実施の調査結果に基づく修繕・改修計画によると、今後 20 年間で想定される修繕費等の必要経費は、約 7 億 3,000 万円と想定される。

| 年 度 | 修繕費(千円) | 内 容 |
|----------------------|---------|-------------------|
| 令和5年度 ～令和 10 年度まで | 8,113 | 実施設計費 |
| | 162,247 | 令和 10 年度迄に見込まれる経費 |
| 令和11年度 | 3,633 | 衛生器具 |
| 令和12年度 | 440 | 電気設備 |
| 令和13年度 | 2,176 | 給湯 |
| 令和14年度 | 5,255 | 空調、給湯、電気設備 |
| 令和15年度 | 452,606 | 空調、給水、ろ過等 |
| 令和16年度 | 1,574 | 空調、電気設備 |
| 令和17年度 | 10,474 | 排水 |
| 令和18年度 | 7,437 | 風呂、電気設備 |
| 令和19年度 | 10,936 | 空調、給湯、ろ過 |
| 令和20年度 | 18,039 | 空調、風呂、給湯、ろ過等 |
| 令和21～24年度 | 47,409 | 空調、給水、給湯、ろ過等 |
| 合 計 | 730,339 | |

※令和 11 年度以降については、毎年度修繕に係る経費

2-4-5 令和5年度施設調査結果

令和5年4月に、竣工図面等による書類調査のほか、現地目視調査、指定管理者（前指定管理者）へのヒアリング調査を実施し、施設及び設備の現状の調査を行った。

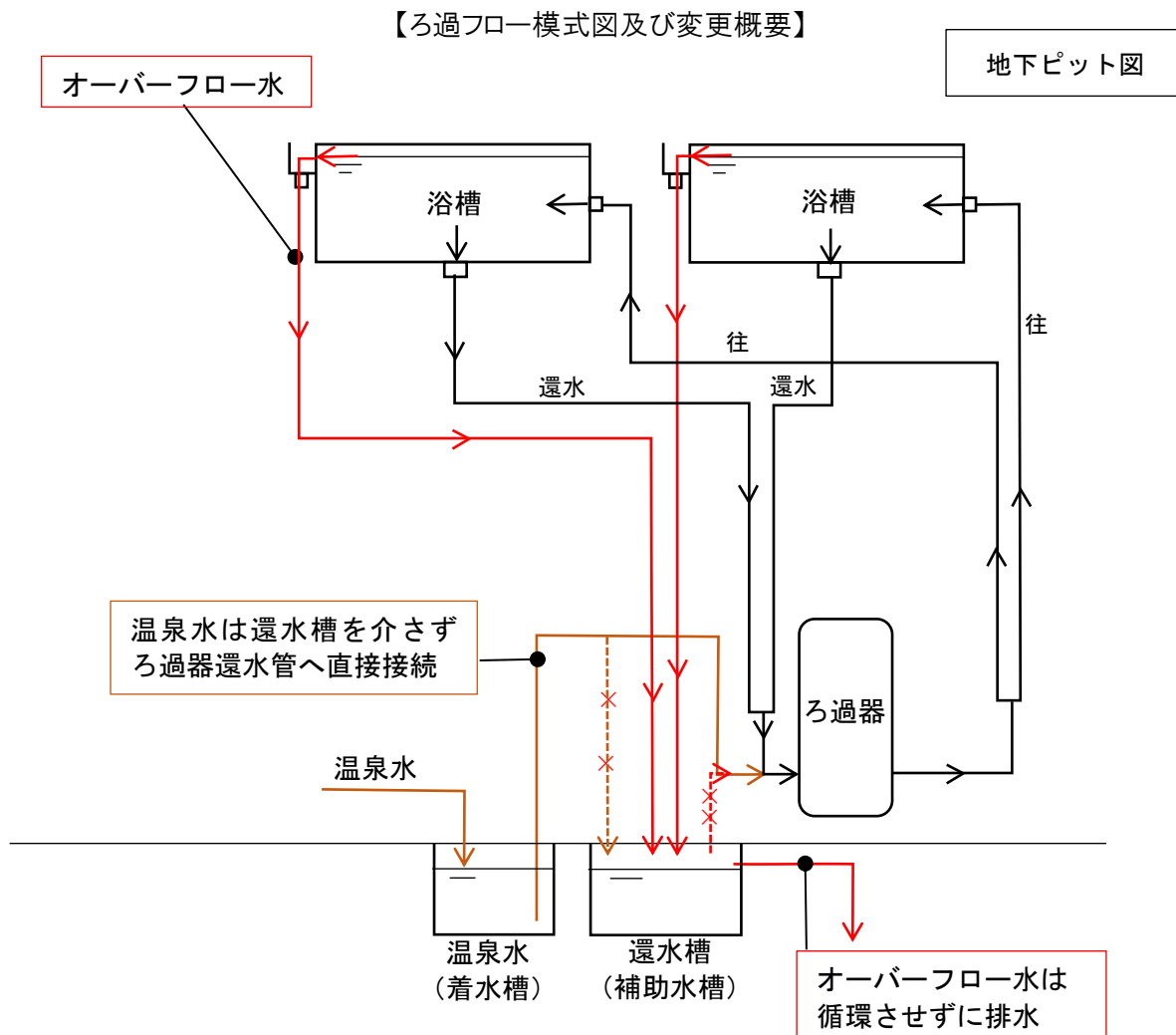
結果、本施設を再開する際は、循環方式の変更、浴槽仕上げの改善が必要と想定される。また、このほか、地下1階機械室の機器の密集による、設備機器更新の際の費用等の増加や現在の電気料金システムとそぐわない空調設備による電気料金の増加等の懸念がある。

■還水槽について（地下機械室下ピット内）

プールや風呂のオーバーフロー水については、地下機械室下のコンクリートピット内の「還水槽」で回収し再循環する方式（還水槽方式）としている。

東京都の通知による技術基準では、レジオネラ菌対策として「浴槽からあふれた湯水を再利用しない構造であること（浴槽のオーバーフロー水は、すべて排水される構造とし、回収槽を設けないこと）」とあり、保健所及びろ過器メーカーにも確認を行ったところ、「プールからのオーバーフロー水については現状の還水槽方式としても良いが、浴槽からのオーバーフロー水について、今後は再利用せずに排水する構造とする必要がある。」との回答であった。

そのため、高温浴槽、低温浴槽、イベント風呂、水風呂、露天風呂の5系統の循環システムについて今後循環方式を変更する必要がある。



■浴槽の仕上げ状況について

現在、洋風風呂、和風風呂及びプールの防水層について破断の可能性があります、応急的な対応として水中ボンドにて仕上げ部分の補修を行っているが、現在の状況ではレジオネラ菌の発生リスクがあり、対策として塩素量を増やす対応を行っている。

令和元年（2019年）度調査では、耐用年数を20年と想定し、令和10年までに改修を要するものとして位置付けられているが、営業再開する場合、防水層の更新は必要不可欠であると考えられる。

【例：洋風風呂応急対応状況（水中ボンドによる漏水対応）】



2—5 市場動向

各種資料や事例研究により、温浴施設の動向、商圈環境、競合環境等について整理し、市場環境動向の把握及び分析を行った。

2—5—1 商圈環境

事業者ヒアリング、専門家、利用状況等を踏まえ、本施設の商圈環境について、以下のとおり、設定した。

本施設の**商圈人口そのものは厚く、期待される人口規模を上回っている。車到達 15 分圏内には類似の施設は立地しないが、同 20 分圏以上には類似の温浴施設が複数立地**するに加え、一部機能が類似する施設（例：プール）も立地している。

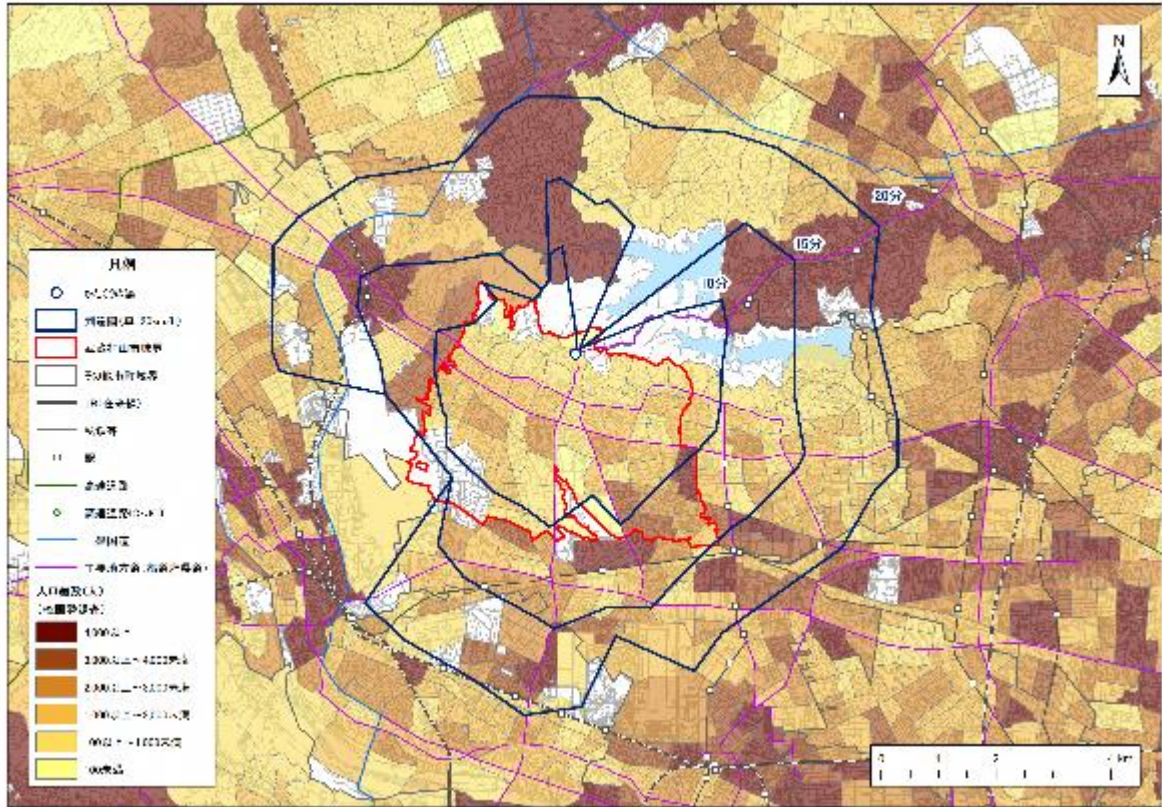
基本となる商圈内には、競合は少ないが、一定程度広域からの集客を想定した施設であることを踏まえると、競合環境が厳しいと想定される。

| | 商圈設定の考え方 | 期待される人口規模※ |
|-----------|---|------------|
| 車到達 10 分圏 | <ul style="list-style-type: none"> 車で 10 分以内に到達できるエリア 地元住民を中心に、日常利用が期待できるエリア | — |
| 車到達 15 分圏 | <ul style="list-style-type: none"> 車で 15 分以内に到達できるエリア 地元住民を中心に、土日祝日を中心とした利用が期待できるエリア | 10 万人 |
| 車到達 20 分圏 | <ul style="list-style-type: none"> 車で 20 分以内に到達できるエリア 利用頻度は低いものの、土日祝日を中心に、利用が期待できるエリア | — |

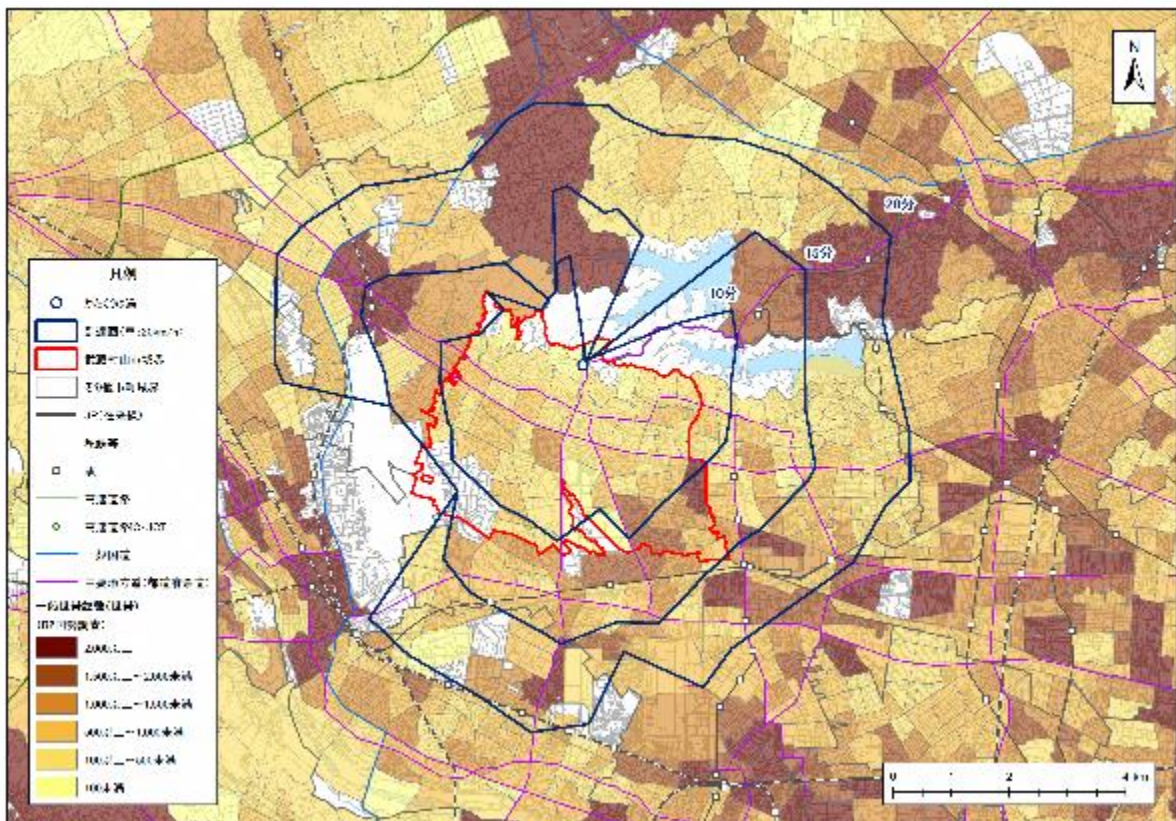
[※株式会社アクトパス ホームページより]

| | 車到達 10 分圏 | 車到達 15 分圏 | 車到達 20 分圏 |
|---------|------------|-------------------|--|
| 人口総数 | 55,851 人 | 155,072 人 | 325,817 人 |
| 0～14 歳 | 7,716 人 | 20,263 人 | 39,678 人 |
| 15～64 歳 | 33,765 人 | 91,955 人 | 191,094 人 |
| 65 歳以上 | 13,586 人 | 41,127 人 | 89,503 人 |
| 世帯数 | 22,506 世帯 | 66,243 世帯 | 139,245 世帯 |
| 主な競合施設 | なし | なし | <ul style="list-style-type: none"> 湯楽の里（昭島市） 富士見湯（昭島市） |
| 備考 | 武蔵村山市、東大和市 | 左記に加え、立川市、所沢市、瑞穂町 | 左記に加え、入間市、昭島市、東村山市、小平市、羽村市 |

【商圏における人口分布】



【商圏における世帯数分布】



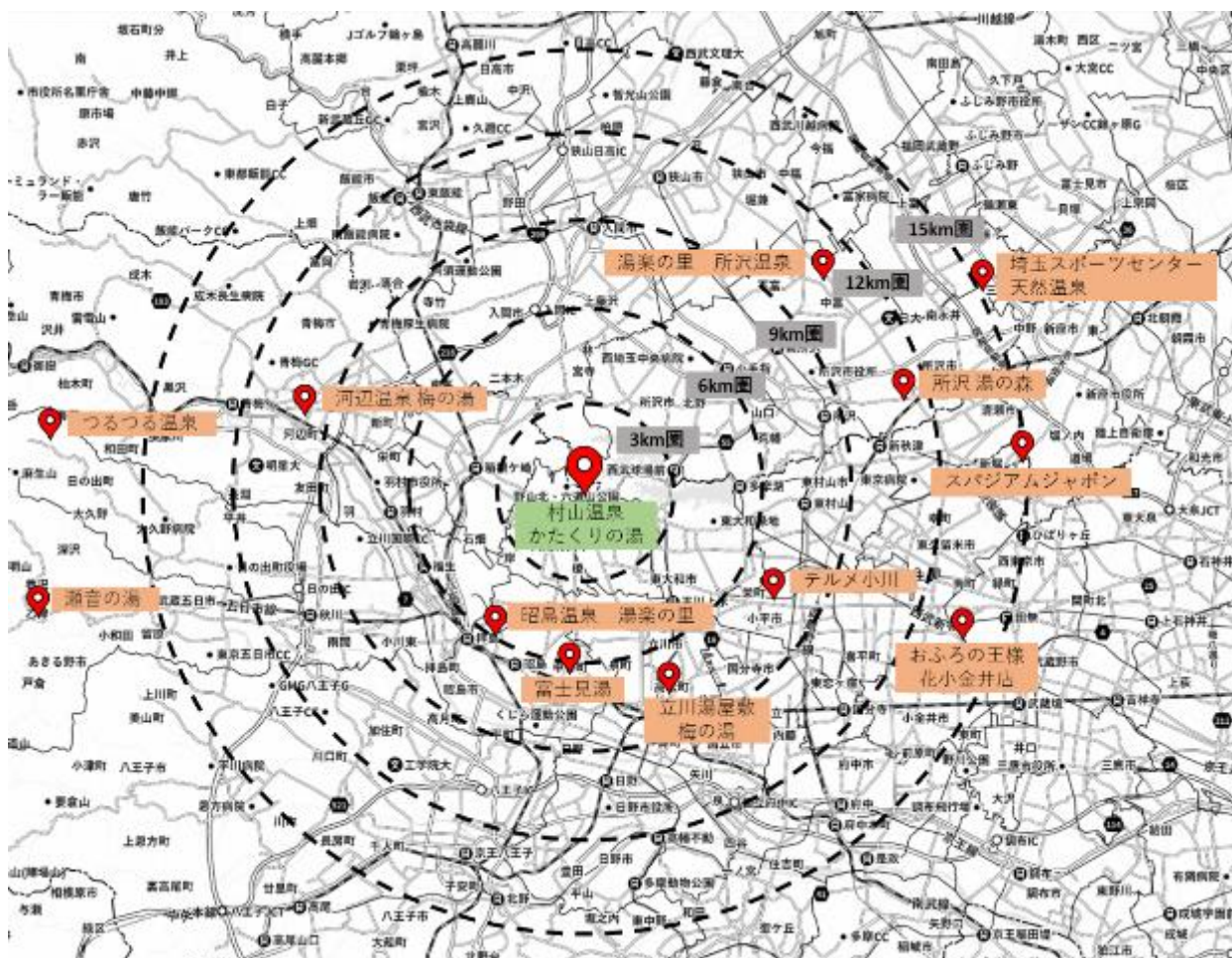
2-5-2 周辺エリアにおける競合施設との比較

周辺市町に立地する温浴施設、計 12 施設について、施設概況等を整理し、分析を行った。本施設の優位性として、近隣にアスレチックやハイキングといった、アウトドア系アクティビティが可能な「都立野山北・六道山公園」が位置することが挙げられる。コロナ禍以降需要が高まるアウトドア系アクティビティと温泉利用を連携させることで、家族連れ、若者に訴求することができると考えられる。

一方で、優位性がないと考えられる点については、プールに面積が割かれており、風呂や岩盤浴、休憩所といった他設備が近年の温浴施設のトレンドに対応できていないこと、温泉とプールの利用料金が一体であること、アクセスが困難であること、プールに係る人件費や設備維持費といった経費が利用実態と見合っていないことが挙げられる。

■周辺市町における温浴施設の立地状況

【施設分布図】



■本施設の優位性の検証

| 優位性 | 項目 | 評価理由 |
|---|--|--|
| 優位性あり | <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣の公園で、アスレチックやハイキングなど、アウトドア系アクティビティを楽しむことができる。 | <p>コロナ禍以降需要が高まるアウトドア系アクティビティと、温泉利用を連携させることで、家族連れ、若者に訴求することができる。</p> |
| 優位性なし | <ul style="list-style-type: none"> ・ お風呂が狭く、種類が少ない。 ・ 岩盤浴がない。 ・ 休憩所が長時間滞在に適していない。 | <p>プールに面積が割かれており、他設備が近年の温浴施設のトレンドに対応できていない。</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 温泉とプールの利用料金が一体になっている。 | <p>他施設では、岩盤浴など付加機能の利用料金は別料金になっている。收支に大きく影響する利用料金の収入に貢献していない。</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道、バスによるアクセスが困難。 | <p>市内に鉄道駅が存在せず、施設前に停車するバスの本数も限られているため、アクセス手段が限定的である。</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ プールがある。 | <p>公園帰りに利用する家族連れ、健康維持のために利用する高齢者からは評価が高いが、全体の3割しかプールを利用しておらず、設備維持費、監視員などに係る人件費に見合っていない。</p> |
| <p>どちらともいえない (「集客につながる／集客を逃す・集客に貢献しない」と一概にはいえない)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ レストランのメニュー内容。 | <p>利用率は全体の4割、満足度は「満足」「やや満足」を合わせると7割近いが、メニュー数や、メニュー内容の改変を求める声も多く、改善することで客単価の上昇を見込むことができる。</p> |

2-5-3 事例分析

近年開業した温浴施設及び、本施設と類似の運営形態の温浴施設について事例調査を行い、運営上の工夫や集客力向上のための方策等について分析を行った。最近の温浴施設のトレンドとしては、以下の3点が挙げられる。それぞれについて主な事例を整理した。

【温浴施設のトレンド】

- ①主に、ファミリーや子ども連れをターゲットとし、アウトドアやキャンプ等の『アウトドア系アクティビティと連携している施設』
- ②レストラン、休憩ルーム等が充実した『長時間滞在型の施設』
- ③昨今のサウナブームを踏まえ、多様なお風呂に加え、『サウナや岩盤浴等の付加機能を拡充した施設』

①アウトドア系アクティビティと連携している施設の事例

【市場動向】

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響により、三密回避のレジャーとして、キャンプやグランピングが活況。2010年代からつづくアウトドアブームに拍車がかかるなか、テントサウナなどの移動式サウナを設置しての営業やイベントも盛んに行われている。
- ・ ひとつの施設でアウトドアと娯楽を完結できる「タイムパフォーマンス」の良さを重視した施設づくりがトレンドとなっている。
- ・ 若者層は入浴そのものが目的ではなく、遊びと遊びの間に挟む「つなぎのレジャー」として温浴施設を利用している。他の娯楽、アクティビティとの連携を充実させることで、「つなぎのレジャー」的側面を強化している。

【事例】

◆グランピング&テルマー湯 東松山滑川店（埼玉県比企郡）

- ・ グランピング施設に併設された温浴施設。
- ・ 温浴施設以外にも、フィットネス、カラオケ、麻雀、まんが、エステなど、多様なコンテンツが用意されている。

◆DOAI VILLAGE（群馬県利根郡）

- ・ 群馬の無人駅のグランピング施設。
- ・ アウトドアでのフィンランドサウナが楽しめるほか、バードウォッチング、スノーサーフなど、アクティビティのアウトドアエキスパートとタッグを組んだツアーを開催している。



(▲グランピング&テルマー湯 東松山滑川店)



(▲DOAI VILLAGE)

②長時間滞在型の施設の事例

【市場動向】

- ・ 温浴施設の休憩スペースは、長机やリクライニングチェアを一律に並べた空間から、にぎやかに過ごしたい人、静かにくつろぎたい人、子供から年配者、一人客からカップル、グループまでそれぞれが満足できるよう、多様性に十分配慮した空間づくりが時代の流れとあいまって重要になっている。
- ・ 2013年にブランド展開をスタートした(株)温泉道場の『おふろ café』は、長時間滞在型サービスの先駆け。「カフェにお風呂がついている」というコンセプトで設計。
- ・ 他施設においても、個室、ソファ、キッズルーム、コワーキングスペースなど、多様な年齢層、過ごし方に配慮した空間づくりがトレンドとなっている。
- ・ また、併設するレストランにおいては、地産地消のメニュー、サウナー専用メニュー、マルシェの開催等を行うことで、滞在時間とともに客単価を上げる工夫が取り入れられている。

【事例】

◆「おふろ café かりんの湯」(千葉県香取市)

- ・ グランピングなどが楽しめる『THE FARM』内の温浴施設をリニューアル。
- ・ 個室、ソファ、キッズルーム、コワーキングスペースなど、多様な年齢層、過ごし方に配慮した空間づくりとなっている。他にも Wi-Fi、電源、コーヒー、電動マッサージ、コミック・雑誌、デトックスウォーターが無料で利用できる。
- ・ レストランでは、『THE FARM』内で採れた野菜のスムージー、銚子産の魚を使用したプレート等地産地消メニューにより、付加価値をつけるとともに、客単価アップに取り組んでいる。



◆その他

○スパメッツアおたかの森
(千葉県流山市)
～サウナー専用メニューの提供



○盛岡バスセンター(岩手県盛岡市)
～地元のパン屋、魚屋などが並ぶマルシェコーナー



③サウナや岩盤浴等の付加機能を拡充した施設の事例

【市場動向】

- ・ サウナブームが定着しつつあり、新たな事業形態の展開がみられるとともに、付加サービスも増加しつつある。

(新事業形態の例)

貸切個室タイプ



移動式タイプ



客室内タイプ



男女共用タイプ



(付加サービスの例)

アウフグース



ミュージックロウリュ アカスリ



- ・ 露天・内湯ともに湯の種類、外観、シチュエーションなど、バリエーションを持たせた浴槽づくりがトレンドとなっている。
- ・ 最近では、ヘビーユーザーも満足できる新規性&話題性を備えたサウナ、水風呂、ととのいスペースの工夫がみられる。

【事例】

◆スパメッツァおおたかの森(千葉県流山市)

- ・ “今行くべき全国サウナ”「SAUNACHELIN(サウナシュラン)2022」全国1位受賞。サウナ専門施設や宿泊施設以外では初の受賞。
- ・ 15種のお風呂、6種の岩盤浴に加え、3種のサウナと3種の深さと温度の異なる水風呂を備える。5基のサウナストーブを備えた「ドラゴンサウナ」が目玉。5台のストーブが10分おきにロウリュをスタートする。



参照

| | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------|
| 「月刊レジャー産業資料」(総合ユニコム) | 温浴施設“強みを磨く”最新開発トレンド | 2022年12月号 |
| | グランピング大競合時代に求められる体験価値とは | 2022年7月号 |
| | サウナ「+α」の魅力づくり | 2022年5月号 |
| | 温浴ビジネス新規マーケット獲得の時 | 2022年4月号 |
| | 温浴ビジネス 機能拡充、複合化による収益アップ策 | 2021年4月号 |
| | 転換期の温浴ビジネス | 2020年2月号 |
| 「温浴施設データファイル2022」(総合ユニコム) | | 2021年10月 |

2—6 現状と課題の整理

本施設は、「市民の健康を維持増進するとともに、多世代間の交流を促進し、併せて観光の振興を図り、もっていきいきとした地域社会の形成」を目的に整備され、武蔵村山市の上位計画・関連計画においては、貴重な観光資源としての位置付けがなされている。本施設は、長きにわたり、市内の高齢者を中心に日常的に利用されるとともに、多くの市外居住者にも利用され、その役目を一定程度、果たしてきたといえる。今後も、周辺の豊かな自然環境や近隣の多様な施設と一体となり、「憩いの核」の中心として、交流エリアの形成が期待されている。

しかしながら、本施設の年間利用者数、収入は減少傾向にあり、年間利用者数は開業当時の半数まで低減し、収支は平成16年度以降、赤字が続いている。特に、近年では、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、夜間の利用が減少しており、収支に影響を与えていると考えられる。また、こうした状況等もあり、令和5年度以降の指定管理者募集においては、応募がなく、選定に至らなかったが、本施設の管理運営においては民間事業者の活用が不可欠であることから、施設の存続に向けた、民間事業者の意向を踏まえた方法・条件等の見直しが重要といえる。

また、定期的に、大規模改修を実施しているものの、施設や設備の老朽化が進んでおり、施設の存続に当たっては、一定規模の改修が必要である。さらに、周辺環境より、一定のマーケットが期待できるものの、利用者が本施設に期待する施設（機能）や、最近の温浴施設の市場動向を踏まえると、本施設の機能の陳腐化が見られ、ハード・ソフト両面において、施設の見直しが必要といえる。特に、プールについては、人件費や光熱水費に与える影響が大きく、公園帰りに利用する家族連れ、健康維持のために利用する高齢者からは評価が高いものの、利用率は全体の3割に留まっていることから、今後の在り方について留意が必要である。

3 今後の在り方に関する検討

3-1 シナリオによる検討

本委員会では、今後の在り方を議論するに当たり、改修費用の目安や収支変動要素を把握するとともに、民間事業者からヒアリングする際、改修内容に対する意見を引き出す素材とするため、いくつかのシナリオを設定することとした。

3-1-1 シナリオの設定

本施設の現況等を踏まえ、次のとおり、シナリオ案を設定した。

■本施設の特性を踏まえた前提条件

本施設の現況等を踏まえ、次のとおり、シナリオ設定に当たっての前提条件を整理した。

(1) 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こと、既存施設においては、既に、建ぺい率をほぼ消化していることが条件として挙げられる。

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

(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ため、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、②一人当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、利用者当たりの支出の低減について検討する必要がある。

■本施設の方向性（仮説）

本施設の現況等を踏まえ、本施設について、内部環境と外部環境から強み・弱み・脅威・権威の4つの項目について整理した。

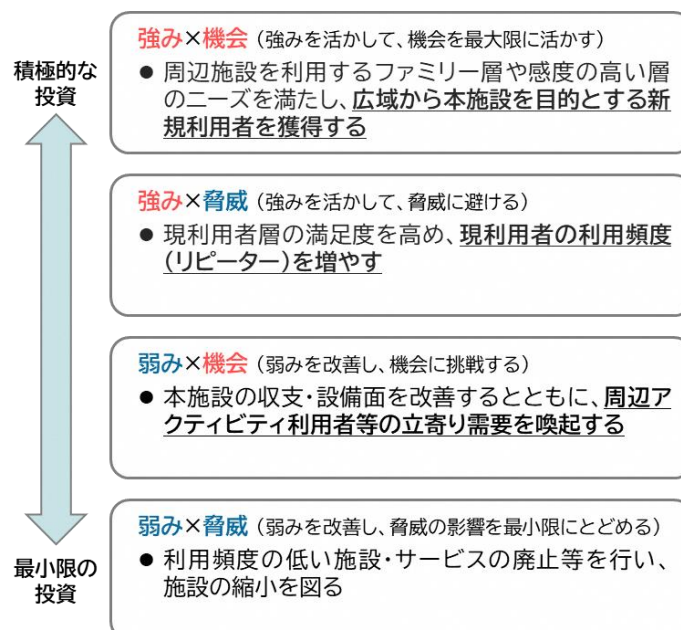
(1) 本施設特徴の整理

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した。

| | プラス要因 | マイナス要因 |
|------|--|--|
| 内部環境 | <p>強み</p> <ul style="list-style-type: none"> お風呂に加え、プールが併設されている 一定の固定客がいる 市外居住者の利用が多く、一定の集客力がある 天然温泉で、泉質の評価が高い | <p>弱み</p> <ul style="list-style-type: none"> プールの維持管理コストに対して利用者が少ない 各施設が半端な規模・機能で、特徴がない 滞在機能・スペースが不足している 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 |
| 外部環境 | <p>機会</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 サウナや岩盤浴等の人気が高まっている 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 | <p>脅威</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 周辺に類似施設が多く、競争が激化している 人口減少、少子高齢化が進展している |

(2) 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した。



■検討委員会で設定するシナリオ案

本施設の方向性を踏まえ、次のとおり、シナリオ案を整理した。

(1) 前提条件

前提条件を以下のように設定する。

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

(2) 各シナリオ共通事項

既存施設の状態で対応可能な、以下の収支改善策（ソフト対策）を各シナリオ共通で実施すると仮定する。

- 人件費高騰や光熱水費値上がり等を背景にした利用料金設定の見直し
- 改修に伴う利用者数の増減を踏まえた、利用料金収入、レストラン売上の見直し
- 営業時間短縮、プール廃止に伴う人件費の見直し
- 改修に伴う光熱水費の見直し

⇒検討諸元は周辺類似施設の実績等を参考に設定

(3) シナリオ案

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した。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、また、事業性を検証し、本施設の改廃についてとりまとめた。

強み×機会（強みを活かして、機会を最大限に活かす）

- 周辺施設を利用するファミリー層や感度の高い層のニーズを満たし、広域から本施設を目的とする新規利用者を獲得する



シナリオ1（積極的集客案）

積極的な投資を行い、プール部分等に新規利用者をターゲットとした機能を導入し、屋外空間に機能・サービスを導入する。

強み×脅威（強みを活かして、脅威に避ける）

- 現利用者層の満足度を高め、現利用者の利用頻度（リピーター）を増やす



シナリオ2（リピーター拡大案）

一定の投資を行い、プール部分に現利用者層をターゲットとした付加機能を拡充する。

弱み×機会（弱みを改善し、機会に挑戦する）

- 本施設の収支・設備面を改善するとともに、周辺アクティビティ利用者等の立寄り需要を喚起する



シナリオ3（隣接利用者取込み案）

プールは存続し、屋外空間には隣接する施設の利用者をターゲットとした機能・サービスを導入する。

弱み×脅威（弱みを改善し、脅威の影響を最小限にとどめる）

- 利用頻度の低い施設・サービスの廃止等を行い、施設の縮小を図る



シナリオ4（経費削減案）

プール部分に大きな投資を伴わない休憩スペースやフィットネススタジオなどを導入する。

3-1-2 各シナリオの概略計画の検討

各シナリオについて、ターゲットやコンセプトを踏まえ、概略改修プランを検討するとともに、概略改修プランをもとに整備費の概算を行った。

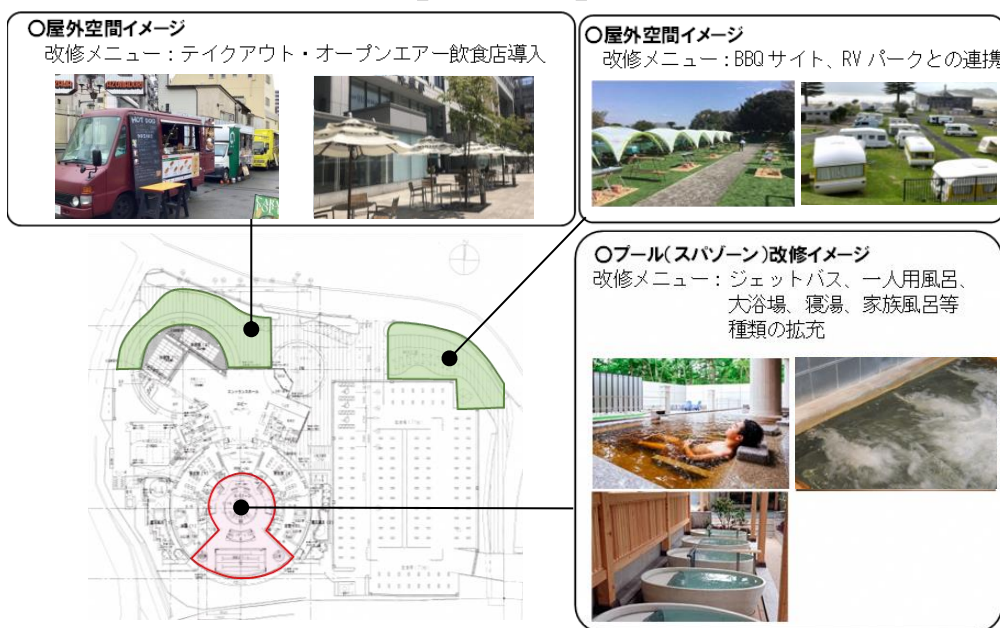
■シナリオ1

(概要)

屋内空間は、プールを廃止し、積極的な投資を行い、代替として幅広い新規利用者をターゲットとした寝湯、ジェットバス、一人用風呂などといった浴槽の種類を拡充する。屋外空間は、エントランスエリア、駐車場エリアを改修し、オープンテラスや BBQ サイトを新設する。

(概略改修プラン)

【改修位置図】



(概算整備費)

○共通: プール(スパゾーン)以外の浴室部分に必要な改修費

| | 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 |
|----------|----------------|------------------|-------------|-----------------|
| レジオネラ菌対策 | オーバーフロー水対応 | 循環システム改修(5系統) | 約 3,500 千円 | 概算: 1系統約 700 千円 |
| | 洋風風呂、和風風呂防水層更新 | 防水改修、仕上げ材更新(2カ所) | 約 25,300 千円 | 長期修繕計画に計上 |

○プール部分改修費概算

<寝湯、ジェットバス、家族風呂、一人用風呂、大浴場等 機能拡充>

| 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 |
|--------|---|--------------|----|
| プール解体費 | 約 370 m ² × 約 15 千円/m ² | 約 5,550 千円 | |
| 機能拡充 | 約 370 m ² × 600 千円 | 約 222,000 千円 | |

○屋外空間整備

| 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 | |
|------------|--------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 集客拡大のための改修 | 屋外エリア① | テイクアウト・オープンエア飲食空間整備 | 約 2,000 千円 | パラソル、椅子、テーブル代金 |
| | 屋外エリア② | BBQ サイト整備 (外構整備+備品費) | 約 20,500 千円 | 外構整備費 (50 千円/㎡×約 410 ㎡) |

<整備費合計>

約 278,850 千円(税別)

■シナリオ 2

(概要)

屋内空間は、プールを廃止し、一定の投資を行い、代替として現利用者層をターゲットとしたサウナや岩盤浴など、付加機能を拡充する。

(概略改修プラン)

【改修位置図】



(概算整備費)

○共通：プール(スパゾーン)以外の浴室部分に必要な改修費

| 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 | |
|----------|----------------|--------------------|-------------|---------------------|
| レジオネラ菌対策 | オーバーフロー水対応 | 循環システム改修 (5 系統) | 約 3,500 千円 | 概算： 1 系統約 700 千円 |
| | 洋風風呂、和風風呂防水層更新 | 防水改修、仕上げ材更新(2 カ所) | 約 25,300 千円 | 長期修繕計画に計上 |

○プール部分改修費概算

<サウナ拡充、岩盤浴整備>

| 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 |
|------------|-------------------|--------------|----|
| プール解体費 | 約 370 ㎡×約 15 千円/㎡ | 約 5,550 千円 | |
| サウナ、岩盤浴へ改修 | 約 370 ㎡×300 千円 | 約 111,000 千円 | |

<整備費合計>

約 145,350 千円(税別)

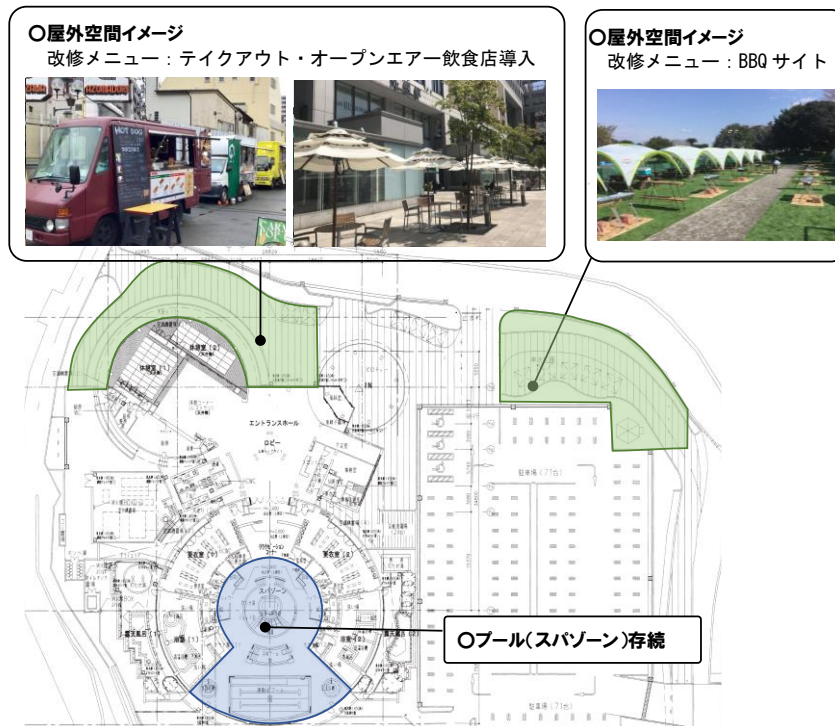
■シナリオ3

(概要)

隣接する公園などの利用者をターゲットとする。プールは存続し、屋外空間には、近隣施設の利用者をターゲットとしたテイクアウト・オープンエア飲食店、BBQ サイトを導入する。

(概略改修プラン)

【改修位置図】



(概算整備費)

○共通：必要な改修費

| 項目 | | 概要 | 概算費用 | 備考 |
|----------|----------------|------------------|-------------|--------------------|
| レジオネラ菌対策 | オーバーフロー水対応 | 循環システム改修(5系統) | 約 3,500 千円 | 概算： 1系統約 700 千円 |
| | 洋風風呂、和風風呂防水層更新 | 防水改修、仕上げ材更新(3カ所) | 約 37,680 千円 | 長期修繕計画に計上 |

○屋外空間整備

| 項目 | | 概要 | 概算費用 | 備考 |
|------------|--------|---------------------|-------------|---------------------|
| 集客拡大のための改修 | 屋外エリア① | テイクアウト・オープンエア飲食空間整備 | 約 2,000 千円 | パラソル、椅子、テーブル代金 |
| | 屋外エリア② | BBQ サイト整備(外構整備+備品費) | 約 20,500 千円 | 外構整備費(50千円/㎡×約410㎡) |

<整備費合計>

約 63,680 千円(税別)

■シナリオ4

(概要)

利用頻度の低いプールを廃止し、最小限の投資を行い、プールゾーンの利用の仕方を工夫するため、休憩スペースやスタジオ整備などの機能を導入する。

(概略改修プラン)

【改修位置図】



○プール(スパゾーン)改修イメージ
改修メニュー：休憩スペース、スタジオ等整備



(概算整備費)

○共通：プール(スパゾーン)以外の浴室部分に必要な改修費

| 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 | |
|----------|----------------|------------------|-------------|--------------------|
| レジオネラ菌対策 | オーバーフロー水対応 | 循環システム改修(5系統) | 約 3,500 千円 | 概算： 1系統約 700 千円 |
| | 洋風風呂、和風風呂防水層更新 | 防水改修、仕上げ材更新(2カ所) | 約 25,300 千円 | 長期修繕計画に計上 |

○プール部分改修費概算

<休憩スペース、スタジオ等整備>

| 項目 | 概要 | 概算費用 | 備考 |
|--------|---|-------------|---------|
| プール解体費 | 約 370 m ² × 約 15 千円/m ² | 約 5,550 千円 | |
| 改修工事 | 約 370 m ² × 200 千円 | 約 74,000 千円 | 休憩スペース等 |

<整備費合計>

約 108,350 千円 (税別)

■(参考) 施設を廃止した場合の費用

| 項目 | 概要 | 概算金額 | 備考 |
|---------|---|--------------|----|
| 建物解体工事費 | 55 千円/m ² × 1,914 m ² | 約 105,270 千円 | |
| 外構解体撤去費 | 12 千円/m ² × 4,972 m ² | 約 60,000 千円 | |
| 合計 | | 約 165,270 千円 | |

3—1—3 管理運営費の概算

各シナリオについて、機能更新の内容・規模を踏まえ期待される利用者数を設定し、収入・支出諸元について変化を想定して、管理運営費の概算を行った。

■概算費算定項目

- ・ 基準年度は、新型コロナウイルス感染症拡大前の平成 30 年度とする。
- ・ 収支構成比を踏まえ、以下の項目を変動要因とし、シナリオ別の変化を検証する。

| | |
|----|--|
| 収入 | 特に構成比割合の高い利用料金（59.1%）、レストラン売上（24.6%）を変動要因とする |
| 支出 | 特に構成比割合の高い、人件費（32.8%）、光熱水費（36.2%）を変動要因とする |

※（ ）内の数値は、平成 30 年度収支における割合

■概算費算定方法

【収入】

(1) 利用料金収入

①利用料金設定の見直し

利用料金収入の変動＝利用料金値上げ額×基準年利用者数

◎利用料金

- ・ ・ ・ 事例（周辺類似施設）における値上げ状況を踏まえ、平均して 50 円/人の値上げを想定

◎基準年利用者数

- ・ ・ ・ 基準年となる平成 30 年度利用者数（158,958 人）

②改修に伴う利用者数 増 減 による変化

利用料金収入＝利用料金×想定利用者数

◎利用料金

- ・ ・ ・ 値上げを加味した 金額 730 円

◎想定利用者数

- ・ ・ ・ 基準年となる平成 30 年度利用者数（158,958 人）を踏まえ、シナリオ毎に次の仮設に基づき設定

| | |
|--------|--|
| シナリオ 1 | <p>【基本的な考え方】 新規利用者を拡大するシナリオのため、商圈を踏まえた仮説を設定</p> <p>【変動要素】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新機能充実により、商圈内の来館率が 20%向上（65,163 人/年増） ・ プール廃止に伴い、利用者数 15%減少（23,844 人/年減） <p>➡想定利用者数：200,277 人/年間</p> |
| シナリオ 2 | <p>【基本的な考え方】 リピーターを拡大するシナリオのため、現在の利用者層を踏まえ仮説を設定</p> <p>【変動要素】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中間層の利用頻度を 1 回増やす（45,939 人/年増） |

| | |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ プール廃止に伴い、利用者数 15%減少 (23,844 人/年減) <p>➡想定利用者数：181,053 人/年間</p> |
| シナリオ 3 | <p>【基本的な考え方】</p> <p>周辺施設（野山北・六道山公園等）の利用者を取り込むシナリオのため、現在の野山北・六道山公園の利用者数を踏まえ仮説を設定</p> <p>【変動要素】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園利用者の 10%に利用してもらう (20,783 人/年増) <p>➡想定利用者数：179,741 人/年間</p> |
| シナリオ 4 | <p>【基本的な考え方】</p> <p>整備される施設（スタジオ等）の想定利用者層を踏まえ仮説を設定</p> <p>【変動要素】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内高齢者の半数が平均して 1 年に 1 度来館 9,587 人/年増 ・ プール廃止に伴い、利用者数 15%減少 (23,844 人/年減) <p>➡想定利用者数：144,701 人/年間</p> |

③付加機能利用料の設定による変化【シナリオ 2 のみ】

付加機能利用料収入＝想定利用者数×新機能利用率×割増料金

◎想定利用者数 ……181,053 人

◎新機能利用率

…公共施設における岩盤浴等の着衣サウナ利用率(温浴施設データファイル 2022)より、12.5%と設定

◎割増料金

……周辺の類似施設における機能利用に伴う割増料金を踏まえ、450 円と設定

(2) レストラン売上

①レストラン売上の変化

レストラン売上＝基準年売上×平成 30 年度利用者数に対する利用者数伸び率

◎基準年売上

……平成 30 年度のレストラン売上 51,665 千円/年

◎平成 30 年度利用者数に対する利用者数伸び率

| | |
|--------|--------------------------|
| シナリオ 1 | 126%＝200,277 人/158,958 人 |
| シナリオ 2 | 114%＝181,053 人/158,958 人 |
| シナリオ 3 | 113%＝179,741 人/158,958 人 |
| シナリオ 4 | 91%＝144,701 人/158,958 人 |

②屋外空間利用による変化

屋外利用による収入＝想定利用組数 × BBQ サイト利用料

◎想定利用組数

……4 月～10 月の土日祝 (69 日間)、1 日当たり 8 組利用すると仮定 (552 組)

◎BBQ サイト利用料

……事例より、1 組 7,000 円と仮定 (大人 2,500 円×2 名+子ども 1,000 円×2 名を一組とする)

【支出】

(1) 人件費

下記の概算結果を基準とし、昨今の人件費高騰を考慮し、平成 30 年度から令和 4 年度の東京都最低賃金の変動率（1.1 倍）を加味した。

① 営業時間短縮による変化

人件費＝基準人件費×営業時間短縮割合

◎ 基準人件費

・・・平成 30 年度人件費（72,635,970 円） ※シナリオ 3 以外はプール監視員人件費を除く

◎ 営業時間短縮割合

・・・営業時間を 10：00～23：00（13 時間）から 10：00～21：00（11 時間）に短縮したと仮定（約 15.0%減）

② プール廃止による変化

プールにかかる人件費＝平成 30 年度プール監視員人件費（12,475,423 円）

(2) 光熱水費

基準年となる平成 30 年度利用者数（158,958 人）を踏まえ、シナリオ毎に次の仮設に基づき設定した。この概算結果を基準とし、昨今のエネルギーコストの高騰を考慮し、平成 30 年度から令和 4 年度の消費者物価指数の変動率（1.2 倍）を加味した。

| | |
|--------|---|
| シナリオ 1 | 想定光熱水費 ＝（平成 30 年度光熱水費－プール分 8,789 千円）×面積増加率 ＝（80,198－8,789）×1.33 （約 33%増加） ⇒ <u>94,974 千円/年</u> |
| シナリオ 2 | 想定光熱水費 ＝（平成 30 年度光熱水費－プール分）＋新機能導入による増加分 ＝（80,198 千円－8,789 千円）＋8,772 千円 ⇒ <u>80,181 千円/年</u> |
| シナリオ 3 | 想定光熱水費 ＝平成 30 年度光熱水費 ⇒ <u>80,198 千円/年</u> |
| シナリオ 4 | 想定光熱水費 ＝平成 30 年度光熱水費－プール分 8,789 千円 ⇒ <u>71,409 千円/年</u> |

3-1-4 各シナリオのまとめ

【各シナリオの改修・収支見直し内容の概要】

| | | シナリオ1(積極的集客案) | シナリオ2(リピーター拡大案) | シナリオ3(隣接利用者取込み案) | シナリオ4(経費削減案) |
|---|-----------------------|--|---|-----------------------------------|---|
| コンセプト | | 利用頻度の低いプールを廃止し、積極的な投資を行い、主に新規利用者をターゲットとした機能を導入する | 利用頻度の低いプールを廃止し、一定の投資を行い、主に現利用者層をターゲットとした機能を導入する | プールは存続させたまま、屋外空間を活用した機能・サービスを強化する | 利用頻度の低いプールを廃止し、最小限の投資を行い、休憩スペースやスタジオ整備等の機能を導入する(利用の仕方を工夫する) |
| 基本方針 | | プール廃止 代替機能あり(温泉拡張) | プール廃止 代替機能あり(機能拡充) | プール存続の可能性 屋内代替機能なし | プール廃止 代替機能あり(付帯機能拡充) |
| 改修内容(屋内) | 循環方式の変更 | ● (お風呂のみ) | ● (お風呂のみ) | ● (お風呂のみ) | ● (お風呂のみ) |
| | 防水層の更新 | ● (お風呂のみ) | ● (お風呂のみ) | ● (お風呂・プール) | ● (お風呂のみ) |
| | プールの解体 | ● | ● | / | |
| | 新規機能の導入 (プールの代替機能) | ●  主に幅広い主体をターゲットとした浴槽の充実 | ●  主にサウナや岩盤浴等の付加機能の拡充 | | |
| 整備費イメージ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">お風呂</div> > <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">サウナ</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">岩盤浴</div> </div> > <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">休憩スペース スタジオ</div> </div> | | | | | |
| 改修内容(屋外) | エントランスエリア・駐車場エリアの改修 | ●  オープンテラスやBBQサイトの利用 | / | | ●  オープンテラスやBBQサイトの利用 |
| 改修内容(屋内・屋外)を踏まえ、適宜、維持管理コストに反映 <div style="text-align: right; font-size: 2em; color: blue;">↓</div> | | | | | |
| 収支見直し内容 | | 見直しの視点 現在の収支構造を踏まえ、収入・支出の構成比の割合が高い項目について見直しを行い、シナリオ別の変化を検証する 【収入】利用料金、レストラン売上 【支出】人件費、光熱水費 | | | |
| | | ①人件費高騰や光熱水費値上がり等を背景にした利用料金設定の見直し ②改修に伴う利用者数の増減を踏まえた、利用料金収入、レストラン売上の見直し ③営業時間短縮、プール廃止に伴う人件費の見直し ④改修に伴う光熱水費の見直し | | | |

【各シナリオ概算結果一覧】

| | 平成30年度 | シナリオ1 | シナリオ2 | シナリオ3 | シナリオ4 | 備考 |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| 基本方針 (プールの有無/新規機能イメージ) | | プール廃止 浴槽の多様化 | プール廃止 サウナ・岩盤浴 | プール存続 (屋外空間充実) | プール廃止 休憩スペース・スタジオ | |
| 利用者数 | 158,958 人 | 200,000 人 | 181,000 人 | 180,000 人 | 145,000 人 | H30年度は実績、シナリオは仮説に基づく想定 |
| I 改修費用 (税込) | 0 | 306,800 千円 | 159,900 千円 | 70,100 千円 | 119,200 千円 | |
| ①オーバーフロー水対応工事費 | | 3,900 千円 | 3,900 千円 | 3,900 千円 | 3,900 千円 | シナリオ3はプール部分も含む |
| ②防水槽工事費 | | 27,800 千円 | 27,800 千円 | 41,400 千円 | 27,800 千円 | |
| ③プール解体費 | | 6,100 千円 | 6,100 千円 | — 千円 | 6,100 千円 | |
| ④機能拡充費 | | 244,200 千円 | 122,100 千円 | — 千円 | 81,400 千円 | |
| ⑤什器備品購入費 | | 2,200 千円 | — 千円 | 2,200 千円 | — 千円 | |
| ⑥BBQサイト整備費 | | 22,600 千円 | — 千円 | 22,600 千円 | — 千円 | |
| II 年間収支差額 (税込) | -27,659 千円 | 8,800 千円 | 12,800 千円 | -5,200 千円 | -24,400 千円 | |
| 収入 | 194,016 千円 | 249,000 千円 | 235,000 千円 | 228,000 千円 | 187,000 千円 | |
| ①利用料金 | 108,229 千円 | 146,000 千円 | 142,000 千円 | 131,000 千円 | 106,000 千円 | |
| 利用料金設定の見直しによる変化 | | 8,000 千円 | 8,000 千円 | 8,000 千円 | 8,000 千円 | |
| 改修に伴う利用者数増減による変化 | | 30,000 千円 | 16,000 千円 | 15,000 千円 | -10,000 千円 | |
| 付加機能利用料の設定による変化 | | 0 千円 | 10,000 千円 | 千円 | 千円 | |
| ②レストラン売上 | 51,665 千円 | 69,000 千円 | 59,000 千円 | 63,000 千円 | 47,000 千円 | |
| レストラン売上増減による変化 | | 13,000 千円 | 7,000 千円 | 7,000 千円 | -5,000 千円 | |
| 屋外空間利用による変化 | | 4,000 千円 | 0 千円 | 4,000 千円 | 0 千円 | |
| ③その他 | 34,122 千円 | 34,000 千円 | 34,000 千円 | 34,000 千円 | 34,000 千円 | シナリオによる変化なしと仮定 |
| 支出 | 221,675 千円 | 240,200 千円 | 222,200 千円 | 233,200 千円 | 211,400 千円 | |
| ①人件費 | 72,636 千円 | 57,200 千円 | 57,200 千円 | 68,200 千円 | 57,200 千円 | |
| 営業時間短縮による変化 | | -9,000 千円 | -9,000 千円 | -11,000 千円 | -9,000 千円 | |
| プール廃止による変化 | | -12,000 千円 | -12,000 千円 | 0 千円 | -12,000 千円 | |
| ②光熱水費 | 80,198 千円 | 114,000 千円 | 96,000 千円 | 96,000 千円 | 85,200 千円 | |
| ③その他 | 68,841 千円 | 69,000 千円 | 69,000 千円 | 69,000 千円 | 69,000 千円 | シナリオによる変化なしと仮定 |

3—1—5 シナリオ検討結果を踏まえた傾向の分析

各シナリオについて、概略改修プランをもとに整備費及び管理運営費の概算を行った結果、以下の傾向を確認した。

なお、以下の傾向は、あくまでも一定の前提条件を仮定し試算した結果を分析したものであることに留意されたい。

【整備段階】

- ・ 本施設を再開するに当たっては、循環方式の変更、防水層の更新が必須となり、いずれのシナリオにおいても、3,200～4,500万円程度の改修費用が必要となる。
- ・ 新規機能の導入やエントランスエリア・駐車場エリアの改修については、その内容により、費用はさまざまであるが、概ね、休憩スペース・スタジオ、サウナ・岩盤浴、お風呂の順に費用が高くなると想定される。
- ・ また、本施設を廃止する場合についても、建物及び外構の解体工事・撤去費として、約1億6,500万円程度が必要となり、場合によっては、本施設を存続するよりも廃止する方が、費用がかかると想定される。

【管理運営段階】

- ・ 収入については、平均して50円程度の値上げであっても、年間800万円程度の収入増が見込めるため、一定の収支改善に効果があると言える。
- ・ 岩盤浴等の新規機能を導入した場合は、別途利用料金を徴収することが一般的であり、本施設においても、別途利用料金を設定することで、収入増が期待される。
- ・ 一方で、プールを廃止した場合は、一定の利用者数が減少し、収入減が想定されるため、何らかの代替機能やサービスを導入し、利用者数の減少を抑えるための工夫をしなければ、支出が大きく減少したとしても、収支の改善幅は小さくなる可能性がある。
- ・ また、レストラン売上や屋外空間利用の変化が、収入増に影響していることから、シナリオによらず、レストラン利用等の利用料金以外の収入を増やすことが、収支改善において重要といえる。
- ・ 支出については、営業時間短縮により年間900万円程度の支出減が見込めるため、一定の収支改善に効果があると言える。
- ・ また、プール廃止のより、プール監視員が不要となることから、年間1,200万円の支出減が見込めるため、収支改善に大きな効果があると言える。
- ・ 光熱水費については、お風呂が最も大きく、プールとサウナ・岩盤浴ではあまり費用に差がないことがわかった。

3—2 経済波及効果の検討

各シナリオについて、地域経済波及効果の検討を行うとともに、温浴施設の社会的効果の検討を行った。

3—2—1 地域経済波及効果の検討

■現行施設の既営業年度における経済波及効果推計

(1) 推計方法

現施設における経済波及効果を推計するため、市内の経済波及効果を見る。狭義の経済波及効果として、①当該施設における消費額と②当該施設外での地域消費額を合わせた額を算出する。

(2) 推計の前提条件

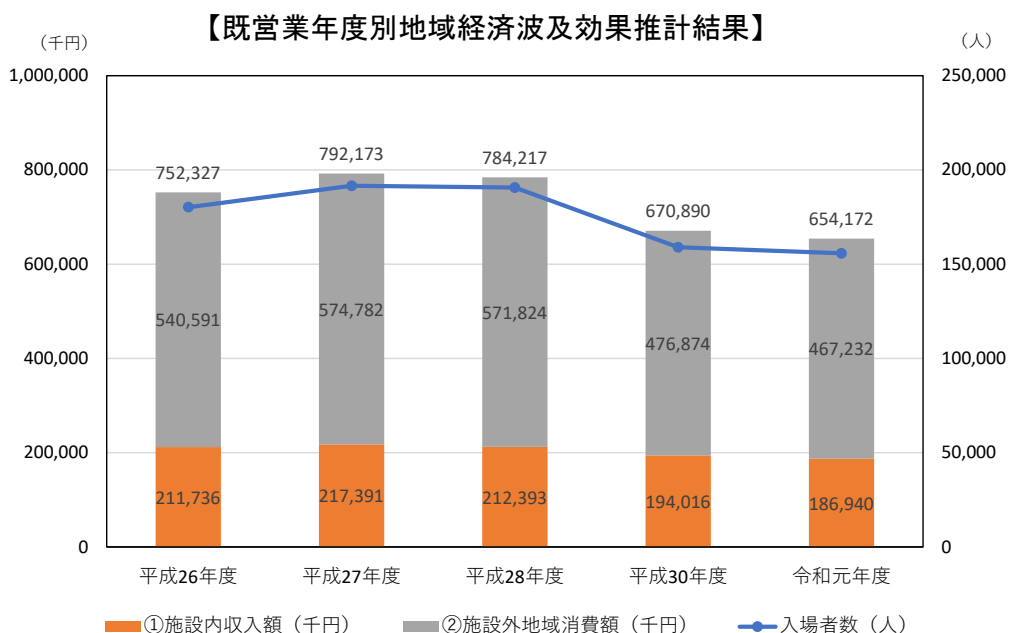
来訪者が消費する財・サービスは、下記の通り設定した。

| 項目 | 設定方法 |
|-----------------------------------|---|
| ①施設内消費額 (温泉・温浴施設・エステ・リラクゼーション) | 収支報告書の収入合計額(ただし、助成交付金(休業協力金含)が計上されている年度はその金額を除く) |
| ②施設外地域消費額 | 令和5年来訪者聞き取り調査から「立ち寄った場所で使用する金額」の平均額を算出(3,100円)し、利用者数を乗じた。 |

(3) 推計の前提条件

地域経済波及効果は、6.7億円～8.1億円と推計される。

| | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ①施設内収入額(千円) | 211,736 | 217,391 | 212,393 | 194,016 | 186,940 |
| ②施設外地域消費額(千円) | 558,611 | 593,941 | 590,885 | 492,770 | 482,806 |
| 合計(千円) | 770,347 | 811,332 | 803,278 | 686,786 | 669,746 |



■施設改修後の経済波及効果推計

(1) 推計方法

現施設における経済波及効果との比較するため、市内における経済波及効果を見る。狭義の経済波及効果として、①当該施設における消費額と②当該施設外での地域消費額を合わせた額を算出する。

(2) 推計の前提条件

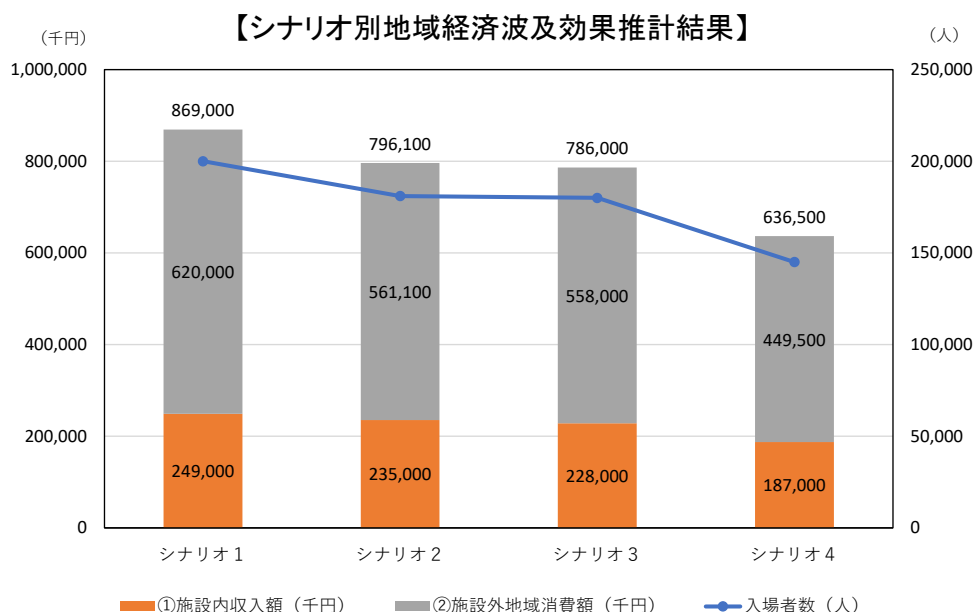
来訪者が消費する財・サービスは、下記の通り設定した。

| 項目 | 設定方法 |
|-----------------------------------|---|
| ①施設内消費額 (温泉・温浴施設・エステ・リラクゼーション) | 本調査で設定したシナリオ(1～4)における概算費算定の収入額(①利用料金、②レストラン売上、③その他) |
| ②施設外地域消費額 | 令和5年来訪者聞き取り調査から「立ち寄った場所で使用する金額」の平均額を算出(3,100円)し、シナリオ別の入場者予測数を乗じた。 |

(3) 推計結果

地域経済波及効果をシナリオ別にみると、利用者数の推計値が最も多いシナリオ1では8.7億円、最も少ないシナリオ4では、6.4億円と推計される。

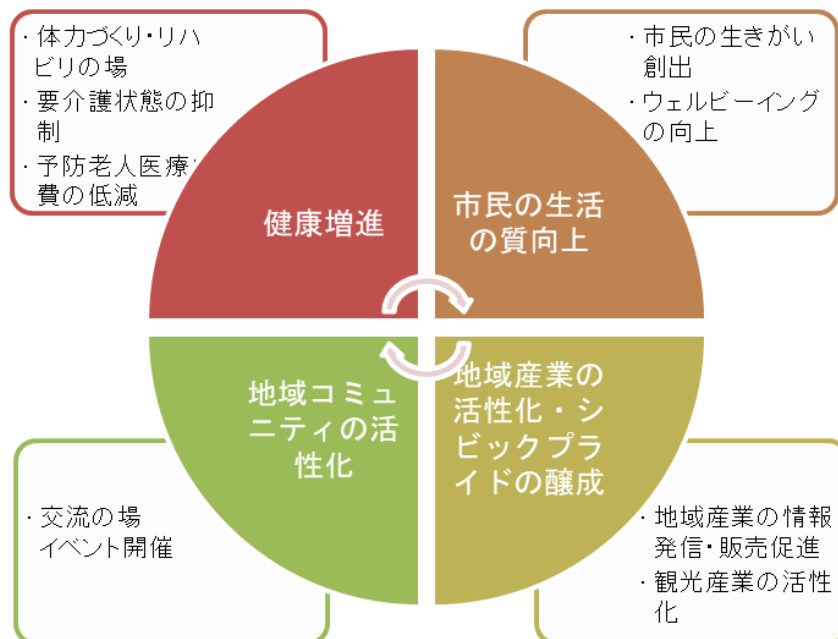
| | シナリオ1 | シナリオ2 | シナリオ3 | シナリオ4 |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| 基本方針(プールの有無/新規機能イメージ) | プール廃止 (浴槽の多様化) | プール廃止 (サウナ・岩盤浴) | プール存続 (屋外空間充実) | プール廃止 (休憩スペース・スタジオ) |
| ①施設内収入額(千円) | 249,000 | 235,000 | 228,000 | 187,000 |
| ②施設外地域消費額(千円) | 620,000 | 561,100 | 558,000 | 449,500 |
| 合計(千円) | 869,000 | 796,100 | 786,000 | 636,500 |



3—2—2 社会的効果の検討

貨幣価値に換算できない温浴施設の社会的効果として、下記のような効果が想定される。

| | |
|--|--|
| <p>(1) 市民の健康増進</p> <p>体温上昇による血行促進、代謝力のアップや免疫力アップ等の効果が期待される温浴や、プールでの水泳により、体力づくりやリハビリができるなど、市民の健康増進が期待される。その結果、高齢者の要介護状態の抑制や予防老人利用費の低減につながる。</p>  <p>出水市「十三奉行温泉」温泉サロン (温泉施設を活かし、体操×温泉、グランドゴルフ×温泉のプログラムを企画)</p> | <p>(2) 市民生活の質向上</p> <p>温泉やプールの利用による健康増進に加え、日常の中で特別な時間を過ごすことによる生活の楽しみ、意欲の向上、幸福度の高まり等市民のQOLの向上が期待される。</p>  <p>香取市「おふる café かりんの湯」 (心身ともにリラックスして過ごすことができる温泉+αの空間)</p> |
| <p>(3) コミュニティの形成</p> <p>施設内での利用者間の会話など、利用者間での交流も生まれ、当該施設を拠点としたコミュニティの形成が期待される。</p>  <p>足立区「堀田湯」 (銭湯再生とともに地域と連携した取組を実施)</p> | <p>(4) 市内事業者との連携の場</p> <p>地場産品(野菜等)の販売や市内事業者によるサービス事業の実施など、地域の事業者が参画し、情報発信や販売、マーケティング等に利用できる拠点としての機能が期待される。</p>  <p>長野県東御市「御牧乃湯」おんせん de マルシェ@御牧乃湯 (温浴施設前で地元事業者が参加するマルシェを企画)</p> |



3—3 管理運営手法の検討

本施設は、開業時から平成18年度までは市が直接運営、平成19年度以降は指定管理者制度の活用により民間事業者が運営してきたが、更新毎に民間事業者が変更となり、令和5年度以降の指定管理者募集においては、応募がなく、選定に至らなかった。このことから、本施設の管理運営に対する民間事業者の参画意欲は低いと想定される。また、本施設のような温浴施設は、民間が運営する施設も多くあり、民間事業者のノウハウや企画力が重要といえる。

本施設を存続する場合、収支改善を図り、安定的に施設の管理運営を行うとともに、民間事業者のノウハウを十分に発揮できる手法が求められる。今後、想定される管理運営手法を次頁に整理する。

| | 直営 | 指定管理 (指定管理料併用) | 指定管理 (完全利用料金制) | PFI (RO) | 民間譲渡 |
|------------|---|--|---|---|---|
| 概要 | 行政が、施設の改修を行い、自ら運営・維持管理を行う。運営や維持管理業務の一部(例：清掃等)を業務委託することは可能である。 | 行政が、施設の改修を行い、運営・維持管理は、市が公募した指定管理者が行う。施設の利用料金と市が支払う指定管理料により、施設の運営・維持管理費をまかなう。 | 行政が、施設の改修を行い、運営・維持管理は、市が公募した指定管理者が行う。施設の利用料金のみで、施設の運営・維持管理費をまかなう。 | 施設の所有権は行政が有したまま、民間事業者が自ら資金を調達し、施設の改修から運営・維持管理までを行う。 | 施設の所有権を民間事業者に有償若しくは無償で譲渡(貸与)し、民間事業者が自ら資金を調達し、施設の改修から運営・維持管理までを行う。 |
| 施設所有者 | 武蔵村山市 | 武蔵村山市 | 武蔵村山市 | 武蔵村山市 | 民間事業者 |
| 改修事業主体 | 武蔵村山市 | 武蔵村山市 | 武蔵村山市 | 民間事業者 | 民間事業者 |
| 概念図 | | | | | |
| 主な市内の施設 | ・給食センター | ・総合体育館及び体育施設 ・さくらホール (市民会館) ・のぞみ福祉園 他 | ・かたくりの湯 ・訪問看護ステーション ・高齢者在宅サービスセンター 他 | 実績なし | 実績なし |
| 公共施設としての運営 | 公共施設としてのサービスを維持 | 公共施設としてのサービスを維持 | 公共施設としてのサービスを維持 | 公共施設としてのサービスを維持 | 公共施設としてのサービスを廃止 (民間がサービス提供を担うもしくははサービスを廃止) |
| 民間活力の活用 | (低い) | | | | (高い) |

3-4 民間事業者意向の把握

実際に施設の管理運営に関わる立場から、本施設に対する評価・課題、改修内容案等本施設の在り方についての考えやアイデアを把握するため、温浴施設をはじめとする公共施設の管理運営実績を有する民間事業者や温浴施設経営を行う民間事業者にヒアリングを実施した。

3-4-1 調査の概要

(1) 調査の目的

温浴施設にかかる管理運営や公民連携事業のノウハウを有する事業者に対し、本施設の現状、改善箇所、再整備に向けた事業スキーム等について聞き取り調査を行った。

(2) 調査対象

温浴施設をはじめとする公共施設の管理運営実績を有する民間事業者／温浴施設経営を行う民間事業者

(3) 調査期間

令和5年7月3日（月）～8月4日（金）

(4) 調査方法

対象者に対し、オンライン上でヒアリングを実施した。

(5) 回収状況

以下の属性の民間事業者、計10社に対しヒアリングを実施した。

| 属性 | 件数 |
|----------|----|
| 指定管理事業者 | 5件 |
| 温浴施設経営者 | 4件 |
| 商業デベロッパー | 1件 |

3-4-2 結果総括

(1) 本施設の評価・課題

- コンサルタントより依頼を行った2社以外は、以前のヒアリングにおいて前向きな回答があったため市より協力依頼を行った事業者、もしくは、問合せに応じ対象とした事業者であり、複数の事業者が、本施設に対して一定の興味関心を持っているといえる。
- 本施設に興味関心を持った理由としては、立地・施設に対する意見等から、都心から1時間程度の距離にありながら豊かな自然に囲まれた施設環境に温浴施設としての魅力・可能性を感じることで、周囲に人口が張り付いており近隣に競合施設が少なく一定のマーケットが期待できること等が想定される。
- 一方で、施設の老朽化・陳腐化、公共施設的な設え、アクセス性の弱さ（駅からの距離、交通手段の不足等）等を指摘する意見があがっており、施設存続に向けては、ハード・ソフトともに改善が必要な状況であるといえる。

(2) 施設改修の方向性

- 現施設の改善・対応策については、特に、プールに対する意見が多く寄せられた。一部事業者からは、プールを評価する意見もあったが、大半の事業者からは、プールが収支悪化の一因との指摘があった。理由としては、①規模が中途半端、②温泉施設との親和性が必ずしも高くない、③人件費、光熱費がかかる等があげられ、本施設の存続（事業者の参画）においては、プールの在り方がポイントになるといえる。
- 今後のターゲットとしては、幅広い層の利用が想定されるが、現在利用されている高齢者層、ファミリー層を中心とし、特に市内外ファミリー層の拡大について意見が多い。市内ファミリー層については、足元商圈の利用者の利用率を高める狙い、市外ファミリー層については、客単価を高める狙いがある。また、現在利用されている高齢者層との親和性は低くなるが、若者をターゲットとする事業者もいた。
- 各事業者にシナリオ4案を提示し、リニューアルした場合に想定される施設イメージやターゲット等についても自由に意見を求めたが、上記のとおり想定するターゲット等により、施設イメージも異なっていた。（温泉の強化、岩盤浴・サウナ等の充実、屋外空間の利活用、休憩スペース等の拡充等）。
- なお、様々な意見があげられたが、プールの廃止もしくは停止、岩盤浴やサウナ等の新たなコンテンツの導入、公園との連携等は、多くの事業者から意見があがった。
- ソフト面についても、利用者が求めるサービス（レストランメニューの充実、清掃の徹底等）の向上に関する意見のほか、利用料金の設定や営業時間の見直し、プロモーションの充実等に関する意見があった。また、中には、道の駅的な利用について提案する意見もあった。
- 上記のとおり、ハード・ソフト面とも、事業者によって、ターゲットとする層、廃止・導入する施設、投資する金額・箇所等々である。本施設を存続する際は、幅広く民間事業者の意見を確認し、市として一定の方向性を示しながらも、実際に管理運営に関わる事業者と具体的な内容を検討・協議する必要があると言える。

(3) 事業手法や参画に向けた条件

- 事業手法については、直営、指定管理、PFI (RO)、民間譲渡等、様々な意見があり、それぞれ可能性があると思われる。温浴施設については、民間施設も多く、民間のノウハウを発揮できる施設であることから、PFI や民間譲渡をあげる意見も多数あったが、現状の収支状況、公共施設としての意義等から、現実的にはリスクが大きいとの見方であった。また、指定管理は、これまでの本施設で取り入れられていたため、取り組みやすいが、収支状況を踏まえ、指定管理料併用など市の支援を期待する意見が多くあがった。
- 事業条件としては、収支改善に向けて、指定管理料を求める意見のほか、利用料金や営業時間をある程度自由に設定できること、施設改修に対しても一定の市の負担を求めること、事業期間に対して意見があった。
- 上記より、本施設を存続する際は、現在の収支状況等を踏まえ、一定の市の負担（改修費、管理運営費）が必要になると想定され、事業者が参画しやすい条件として利用料金や営業時間等の見直しを含め、検討が必要である。

4 今後の在り方に関する提言

本委員会では、施設概況、温浴施設を取り巻く市場動向、利用者アンケート結果、民間事業者ヒアリング結果等を踏まえ、本施設の在り方について慎重に議論を重ねてきた。そして、議論の結果を踏まえ、次の4つの提言をとりまとめた。

武蔵村山市においては、本提言を踏まえ、今後、本施設の存続に向けた具体的な検討が行われることを期待するものである。

提言 1：温泉施設の存廃について

本施設は、開業3年目の平成16年度以降、支出が収入を上回る収支赤字が続いており、令和5年度以降の指定管理者の募集においては、応募がなく、指定管理者の選定に至りませんでした。また、全国的な人口減少の傾向、市の財政状況、温浴施設を取り巻く市場環境やニーズの変化等を踏まえると、これまでと同様の方法により本施設を存続することは、非常に厳しいといえます。

しかしながら、本施設は、「市民の健康を維持増進するとともに、多世代間の交流を促進し、併せて観光の振興を図り、もっていきいきとした地域社会の形成」を目的に整備され、約20年にわたり、本市を象徴する重要な観光資源としてその役目を一定程度果たし、今後のまちづくりにおいてもその役目が期待されています。また、機能更新により収支改善の可能性があること、指定管理者の募集条件の見直しにより民間事業者の参画が期待できることが、本委員会での検討により確認できました。

以上のことから、本委員会は、以下の提言を組み入れ、市においても柔軟に対応し、民間事業者とともに収支改善に向けた取組を積極的に行うことを前提に、本施設の存続を提言します。

提言 2：民間事業者の参画について

本委員会では、施設概況や市場動向を分析することに加え、温浴施設をはじめとする公共施設の管理運営実績を有する民間事業者や温浴施設経営を行う民間事業者にヒアリングを実施し、本施設に対する評価・課題、改修内容案等について確認しました。

ヒアリングの結果、本施設の評価・課題に対する民間事業者の意見は、概ね共通しており、多くの民間事業者が、豊かな自然に囲まれた環境や一定のマーケットが期待できる立地を高く評価し、施設の老朽化や陳腐化、公共施設的な設え、アクセス性の弱さ等を課題として捉えていることがわかりました。

しかしながら、具体的な改修内容については、民間事業者によって、ターゲットとする層、廃止・導入する施設、投資する金額・箇所等、さまざまな考え方があり、現時点で客観的にいずれかの優位性を判断することは困難です。このことから、本施設の存続に当たり、本委員会や市において、あらかじめ具体的な改修計画を検討したり、改修の条件を設定したりすることは、かえって、民間事業者の提案の余地を狭め、民間事業者の参画の可能性を失うことにつながると認識する必要があります。本施設を存続する際は、幅広く民間事業者の意見を確認し、市として一定の方向性を示しながらも、実際に管理運営に関わる民間事業者を選定した上で、具体的な内容を検討・協議する必要があると考えます。

以上のことから、本委員会は、市において、本施設の特徴や課題を踏まえ、一定の方向性を整

理した上で民間事業者からの提案を求め、選定された民間事業者とともに本施設の改修計画を具体的に検討することを提言します。

提言 3：事業条件の検討について

本施設を存続するに当たり、施設運営の方法など事業条件について見直しが必要であると考えます。本委員会は、市において、次の事項について見直しを行い、適宜、指定管理者の募集時の条件等に反映することを提言します。

なお、特に、プールの存廃については、これまでの経緯、利用者の意向等を踏まえ、きめ細かい情報提示を行うとともに、十分に説明を行い、市民の合意形成を丁寧に進めていただくことを望みます。

【営業日・営業時間】

昨今の利用状況を見ると、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、午後 9 時以降の夜間の利用者が減少傾向にあることがわかりました。また、現在の利用者層や利用者ニーズ、民間事業者が想定する主な利用者層を踏まえると、今後も、夜間の利用者が増加する可能性は少ないと予想されます。

また、民間事業者からは、人材確保の点からも、営業時間は短縮を検討したいとの意見が挙げられているほか、施設や設備の長寿命化を図るためにも、適度なメンテナンスが必要であり、休業日を増やすことが必要との意見が挙げられていました。これらは、収支改善に加え、長期的な施設運営の観点からも、重要であるといえます。

こうした状況や意見を鑑み、本施設の存続に当たっては、営業日・営業時間について見直すことが妥当と考えます。

【利用料金】

最近では、エネルギーコストや物価高騰等の影響から、光熱水費や人件費の上昇が進んでおり、光熱水費と人件費が支出の大部分を占める温浴施設にとっては、非常に厳しい経営環境にあるといえます。近隣の温浴施設においては、公共施設・民間施設を問わず、多数の施設で利用料金の値上げが行われています。昨今のエネルギーコストや物価高騰の状況、周辺類似施設の値上げ状況を踏まえると、本施設についても、一定程度の値上げはやむを得ないと考えます。

また、民間事業者からは、長期滞在型の施設としたり、岩盤浴やサウナ等の付加機能を導入する場合は、料金体系を見直すことが望ましいとの意見が挙げられていました。民間事業者のノウハウを最大限に引き出すためには、柔軟に料金体系を設定できることも重要であるといえます。

こうした状況や意見を鑑み、本施設の存続に当たっては、本施設の公共・公益性等に十分に配慮しながらも、利用料金のベースアップや付加機能に見合った追加料金の収受を可能とする料金体系など、利用料金全体について見直すことが妥当と考えます。

【事業手法】

本施設のような温浴施設は、健康増進・交流施設としての位置付けに加え、レクリエーション・観光施設としての位置付けも有することから、流行に左右され、機能の陳腐化が起こりやすい面もあり、適宜、最新の流行やニーズを取り入れながら、施設の管理運営を行うことが求められます。集客力を維持・増加させている他事例を見ても、特に民間が運営する施設を中心に、最新の流行やニーズを踏まえ、長時間滞在型施設への対応、サウナや岩盤浴等の付加機能の拡充、周辺

施設との連携等に取り組んでおり、施設の管理運営においては、柔軟な対応や企画力が重要であることが伺えます。

また、民間事業者へのヒアリングの結果、本施設の事業手法については、一部事業者が直営を挙げていましたが、多くの事業者が、民間事業者のノウハウが発揮できる、指定管理、PFI、民間譲渡を挙げています。具体的には、PFI や民間譲渡については、民間のノウハウが発揮しやすいものの、現状の収支状況、公共施設としての意義等から、現実的にはリスクが大きいとの見方があり、現状では課題が多いといえます。指定管理については、これまで本施設で取り入れられていたため、取り組みやすいものの、条件の見直しを求める意見があり、提言2で述べた内容も踏まえ、民間のノウハウが発揮しやすい枠組みが必要といえます。

こうした温浴施設の特性や意見を鑑み、本施設の存続に当たっては、柔軟な対応を可能とし、企画力を有する民間事業者が参画できる事業手法を取り入れることが必要と考えます。具体的には、民間事業者からの計画提案を求める形式の指定管理者制度により本施設を運営し、民間事業者との連携強化や収支改善の道筋をつけつつ、長期的視点から、PFI の導入等に向けた検討を進めることが望ましいと考えます。

【指定管理料】

本施設は、収益施設としての性格から、平成19年度の指定管理者制度の導入に合わせて完全利用料金制を採用してきましたが、民間事業者とすると、外的要因による支出超過に係るリスクが高く、安定した施設運営を継続することは難しかったと推察します。民間事業者のリスクを低減し安定した施設運営を図るには、市として本施設の利用促進に向けた支援とともに、相応の財政的な支援、補償も必要ではないかと考えます。

そこで、仮に指定管理者制度の下で本施設を存続するに当たっては、市の財政状況等を踏まえた上で、一定の指定管理料を負担することも視野に入れて検討することが必要と考えます。

【プールの存廃】

本施設のプールは、本市における貴重な屋内プールであり、健康増進施設としての機能を有していますが、利用者は全体の3割程度に留まっており、十分に利用されているとは言い難い状況にあります。また、支出内訳を確認すると、プール併設に伴う人件費（プール監視員給与）が、人件費の17%程度、支出全体の6%程度を占めていることがわかり、プールのコストパフォーマンスが低いと考えられます。

また、民間事業者からもプールに対しては多くの意見が挙げられており、一部の事業者からはプールを評価する意見もありましたが、大半の事業者からはプールが収支悪化の一因との指摘がありました。理由としては、①規模が中途半端である、②温泉施設との親和性が必ずしも高くない、③人件費、光熱水費がかかる等が挙げられています。

こうした状況や意見を鑑み、プールの存廃については、本施設の位置付け、収支状況、代替施設・機能の有無等を考慮の上、廃止を十分に視野に入れつつ、今後更に検討を加えることが必要と考えます。

提言 4：周辺施設との連携について

本施設は、これまで市内だけでなく市外の方にも多く利用され、本市の重要な観光資源となってきました。武蔵村山市第五次長期総合計画（令和 3 年 3 月）においては、狭山丘陵の豊かな自然や地場産業などの地域資源を生かし、本施設周辺を『憩いの核』として位置付け、当該核を中心とした交流エリアを形成し、魅力的で個性豊かな観光まちづくりを推進することが今後の具体施策として掲げられており、観光資源として、より一層の利活用が求められています。

また、本施設周辺には、市の施設である野山北公園や歴史民俗資料館、東京都の施設である野山北・六道山公園などの多種多様な施設が立地しており、これらが相互に連携することで、本施設の付加価値の創出、集客力の向上にもつながることが期待されます。例えば、イベントの共同開催、駐車場の相互利用等の本施設を利活用するもののほか、シェアサイクルの導入や観光ルート企画等の施設間をまたがるもの等も想定されます。これらの取組は、本施設の活性化だけでなく、本施設周辺の活性化やエリア価値の向上にもつながり、さらには、地域産業の活性化、シビックプライドの醸成等への波及も期待され、市にとって好循環が生まれると考えます。

以上のことから、本委員会は、市において、本施設が設置目的を達成し、健全な経営が図られることはもちろんのこと、『憩いの核』の中心として、周辺施設とソフト・ハードの両面で連携を図りながら、本市の観光を牽引する施設となるよう、具体的な取組について検討することを提言します。