# 御殿場市温泉会館の現状分析と将来の方向性について

平成 30 年 3 月

御殿場市

# 目次

1. はじめに
(1) 背景と目的 ･････････････････････････････････････････････････････････ 1
(2) 経過 ･････････････････････････････････････････････････････････････ 2
2. 温泉会館の現況
(1) 施設概要 ･････････････････････････････････････････････････････････ 3
①位置
②施設情報
③管理運営体制
(2) 温泉会館の利用状況 ･････････････････････････････････････････････････ 7
①近隣施設との利用者数と営業日数の比較
②利用者数の推移
③利用者層の調査
(3) 御殿場市健やか事業利用券 ･････････････････････････････････････････ 9
(4) 温泉施設・入浴施設の比較 ･････････････････････････････････････････ 9
(5) アンケート結果 ･････････････････････････････････････････････････････ 12
①調査の概要
②全体の傾向
③その他の意見
3. 源泉の現況
(1) 施設概要 ･････････････････････････････････････････････････････････ 14
①源泉情報
②泉質
③温度等の推移
(2) 懸念事項 ･････････････････････････････････････････････････････････ 17
4. 運営・維持管理費用の整理
(1) 観光特別会計 ･････････････････････････････････････････････････････ 19
①観光特別会計の決算
②今後の観光特別会計の予測
(2) 修繕等費用 ･････････････････････････････････････････････････････ 20
①修繕等費用の実績
②今後の修繕等費用の予測
5. 整備課題
(1) 課題の整理 ･････････････････････････････････････････････････････ 21
(2) 課題への取り組み ･････････････････････････････････････････････････ 22
(3) 将来の予測 ･････････････････････････････････････････････････････ 23

①人口推計
②利用者推計
(4)関係法令・基準・計画・補助金の整理 ･････････････････････････････････････ 25
①建築関係法令の整理
②温泉関連法令の整理
③関連計画の整理
④補助制度の整理
6.整備方針
(1)方針の整理 ･････････････････････････････････････････････････････････････ 27
(2)方針への取り組み ･････････････････････････････････････････････････････････ 28
①御殿場市観光懇話会での意見の聴収
②意見の検討
7.改築する場合の案の検討
(1)各案の比較 ･････････････････････････････････････････････････････････････ 31
(2)各案の面積の比較 ･････････････････････････････････････････････････････････ 35
(3)各案のまとめ ･････････････････････････････････････････････････････････････ 36
(4)御殿場市温泉会館将来構想策定懇話会での意見の聴収 ･････････････････････････ 37
8.民間活力を取り入れた整備手法の検討
(1)官民連携に向けた近年の取り組み ･････････････････････････････････････････ 38
(2)公有施設を利用した様々な事業手法 ･････････････････････････････････････････ 40
(3)ＰＦＩ事業のプロセス ･････････････････････････････････････････････････････ 41
(4)市と事業者の役割仕訳パターンの例示 ･････････････････････････････････････ 43
(5)ＰＦＩ導入の可能性検討フロー（可能性検討調査） ･････････････････････････ 46
9.将来の方向性の整理 ･････････････････････････････････････････････････････････ 47

# １．はじめに

## （１）背景と目的

御殿場市温泉会館（以下「温泉会館」という。）は、箱根外輪山の豊かな自然や富士山の美しい眺望を活かした市民や観光客のくつろぎの場・交流の場として昭和 54 年に開館した。当時は富士山を前景に仰ぎながら湯船に浸かることができる温泉として注目を集め、また近年では多様化する福祉や健康増進の観点からも関心が高まっている。

他方、市内や近隣市町村における類似施設の増加により、ピーク時から比較すると入館者が減少しており、今後は少子高齢化による社会構造の変化が確実視されている中、一層厳しい運営を迫られることが予想される。また、開館から約 40 年が経過したため老朽化が進み、耐震性の問題も指摘されている。

このような背景を踏まえ、温泉会館の施設や設備の調査を行い、現在の課題や今後想定される問題を多面的に分析し、改築する場合の計画や整備の手法についての検討も含めた将来の方向性をまとめる。

## （2）経過

庁内検討委員会及びその他の意見聴取の経過は以下のとおり。

【経過】

| 時期 | 庁内検討委員会 | その他の意見聴収 |
|---|---|---|
| 平成 28 年度<br>3 月 | 第 1 回<br>・調査の枠組み　　・現況等調査報告 | ・御殿場市観光懇話会 |
| 平成 29 年度<br>4 月 | 第 2 回<br>・課題の確認　　・方針の検討 | ・聞き取り調査<br>・アンケート |
| 5 月 | ・現地視察 | ・アンケート |
| 6 月 | | ・アンケート |
| 7 月 | 第 3 回<br>・課題のまとめ　　・方針のまとめ | |
| 8 月 | | |
| 9 月 | | ・中間報告 |
| 10 月 | 第 4 回<br>・改修案について　　・建替案について<br>・比較評価 | |
| 11 月 | 第 5 回<br>・改修案について　　・建替案について<br>・比較評価 | |
| 12 月 | | ・御殿場市温泉会館<br>将来構想策定懇話会 |
| 1 月 | 第 6 回<br>・ＰＦＩについて　　・まとめ | |
| 2 月 | | ・調整会議<br>・庁議 |
| 3 月 | | |

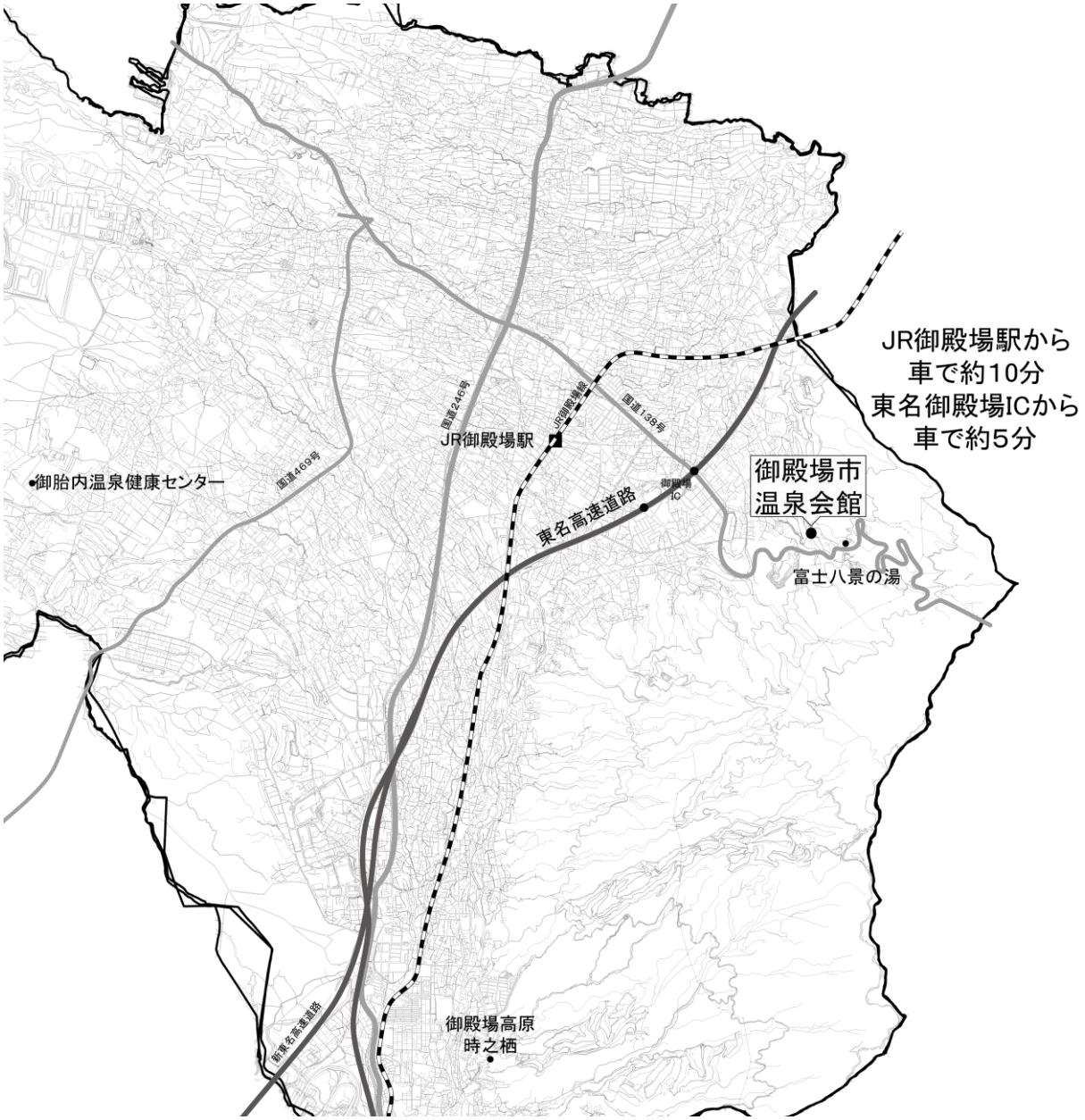
## ２．温泉会館の現況

### （1）施設概要

#### ①位置

温泉会館は市の東側に位置し、箱根へ至る国道 138 号沿いの箱根外輪山の中腹（御殿場市深沢 2160-1）にある。西側に富士山と市街が一望でき、東名高速道路御殿場インターチェンジから車で約 5 分、JR 御殿場線御殿場駅から車で約 10 分の場所に立地している。

【温泉会館位置図】



## ②施設情報

経緯

開館：昭和 54 年 12 月 25 日（564.04 ㎡）

休憩室・浴室増築：平成元年 2 月 28 日（休憩室：72.97 ㎡・浴室：22.78 ㎡）

駐車場増設：平成元年 3 月 20 日（1,414 ㎡）

敷地面積（借地）

温泉会館用地（温泉会館・第一駐車場及び周辺）：2,713.89 ㎡、

駐車場用地（第二駐車場及び周辺）：4,073.11 ㎡

施設（市所有）

構造：鉄骨造平屋建て

延床面積：659.81 ㎡

前室：13.32 ㎡・玄関：29.11 ㎡・事務室：21.46 ㎡・休憩室（富士の間）：147.41 ㎡・休憩室（松の間・梅の間・乙女の間）：40.48 ㎡・厨房：12.48 ㎡・浴室：179.48 ㎡・トイレ：21.74 ㎡・ホール等：161.23 ㎡・機械室（別棟）：33.10 ㎡

※この他、休憩室（富士の間）下に機械室：約 90 ㎡あり

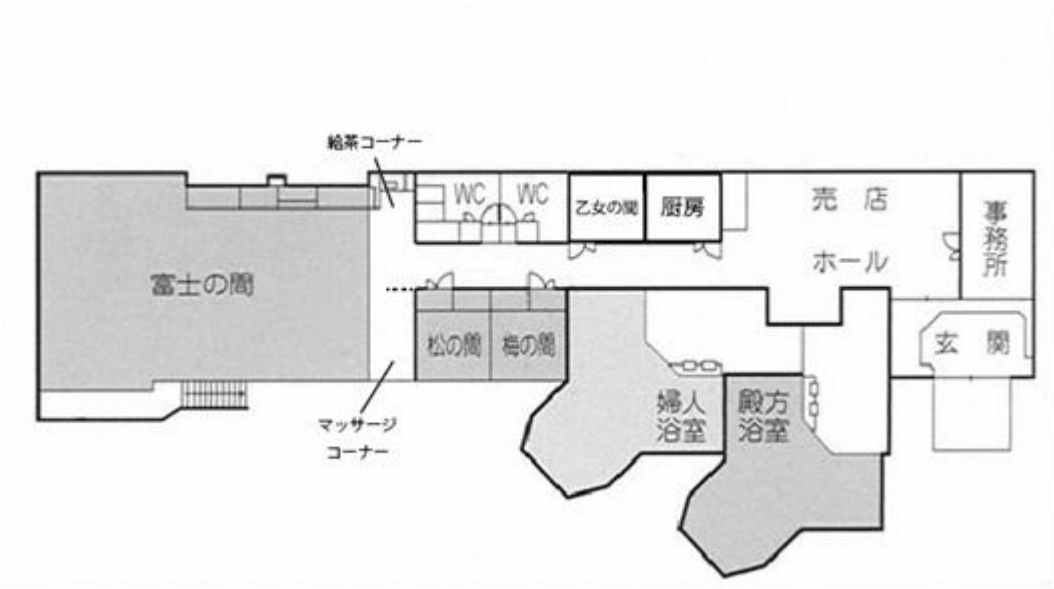
収容能力

全体：約 250 人（休憩室：約 190 人・浴室：約 60 人）

駐車場：約 70 台（第一駐車場：約 20 台・第二駐車場：約 50 台）・バス 2 台

浴槽容量：約 30ｔ（必要湯量：90ｔ/日）

【現況図】



【利用料金一覧】

| 区分 | 時間帯 | | 料金（円） | 対象 |
|---|---|---|---|---|
| 大人 | 3 時間 | | 500 | |
| | 1 日 | | 800 | |
| | 夜間 | | 450 | 20：00～ |
| | 割引 3 時間 | | 450 | 割引券利用者 |
| 小人 | 3 時間 | | 200 | |
| | 1 日 | | 300 | |
| | 夜間 | | 150 | 20：00～ |
| | 割引 3 時間 | | 150 | 割引券利用者 |
| 時間延長 | | 大人 | 100 | 1 時間毎 |
| | | 小人 | 50 | 1 時間毎 |
| 個人 | | | 0 | サービスカード利用者（入浴 1 回 1 ポイント、10 ポイントで無料） |
| 県共済 | 昼間 | 大人 | 250 | 県共済加入者 |
| | | 小人 | 100 | 県共済加入者 |
| | 夜間 | 大人 | 200 | 県共済加入者、20：00～ |
| | | 小人 | 50 | 県共済加入者、20：00～ |
| ベネフィ駿東 | 昼間 | | 200 | ベネフィ会員事業所 |
| | 夜間 | | 150 | ベネフィ会員事業所、20：00～ |
| 団体割引 | | 大人 | 450 | 20 人～ |
| | | 小人 | 150 | 20 人～ |
| ＪＡ | | 大人 | 500 | ＪＡ御殿場職員（1 枚 100 円×5 枚） |
| | | 小人 | 200 | ＪＡ御殿場職員（1 枚 100 円×5 枚） |
| 駒門 | | | 400 | 駒門工業団地企業連絡協議会員 |
| 身障者割引 | 昼間 | 大人 | 250 | |
| | | 小人 | 100 | |
| | | 付添 | 250 | 身障者 1 名毎 1 人（同性限定） |
| | 夜間 | 大人 | 225 | |
| | | 小人 | 80 | |
| | | 付添 | 225 | 身障者 1 名毎 1 人（同性限定） |
| 福祉券 | 御殿場 | | 500 | 御殿場市が 1 枚 500 円助成 |
| | 裾野 | | 500 | 裾野市が 1 枚 500 円助成 |
| | 小山 | | 500 | 小山町が 1 枚 500 円助成 |

**③管理運営体制**

温泉会館は昭和 54 年 12 月に地域観光の進展と福祉増進を目的に建設され、公共施設として「市」が管理運営してきた。昭和 57 年 4 月から「御殿場市観光協会」が管理運営を行い、平成 7 年 7 月からは御殿揚市の 100%出資により温泉会館の管理運営を行うことを目的として設立された「御殿場温泉観光開発株式会社」が業務を引き継いだ。平成 18 年 4 月から「指定管理者制度」が導入され、同社が指定管理者として管理運営を行っていた。同社は平成 20 年 2 月に財団法人御殿場市振興公社と合流する際に「御殿場総合サービス株式会社」に社名を変更し、指定管理者として業務を継続している。

平成 28 年度は、スタッフ 12 名体制（設備 3 名・厨房 3 名・接客 5 名・運転手 1 名）、2 交代制で管理運営を行っている。

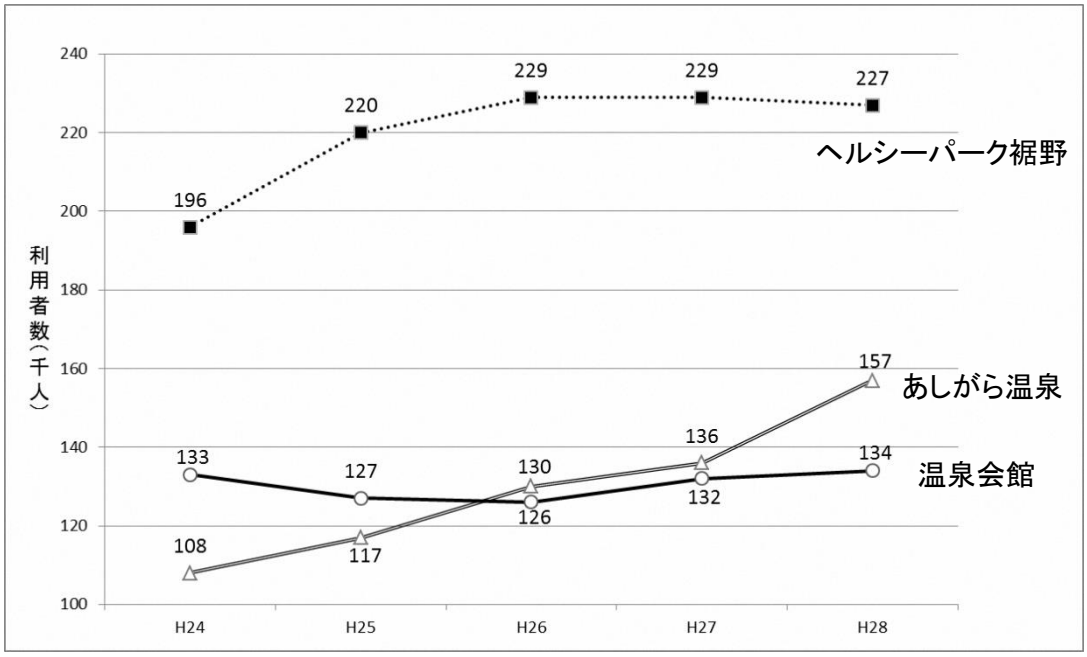
【御殿場市営駅南駐車場屋上から撮影した現在の外観】

## （2）温泉会館の利用状況

### ①近隣施設との利用者数と営業日数の比較

温泉会館・ヘルシーパーク裾野（裾野市）・あしがら温泉（小山町）の公設 3 施設を比較する。温泉会館の過去 5 年間の利用者数の平均は約 13 万人で、ヘルシーパーク裾野の約半分、あしがら温泉と同程度である。営業日数はいずれも約 300 日であり、その中でも温泉会館が最も多い。

【温泉会館と近隣施設の利用者数の推移】



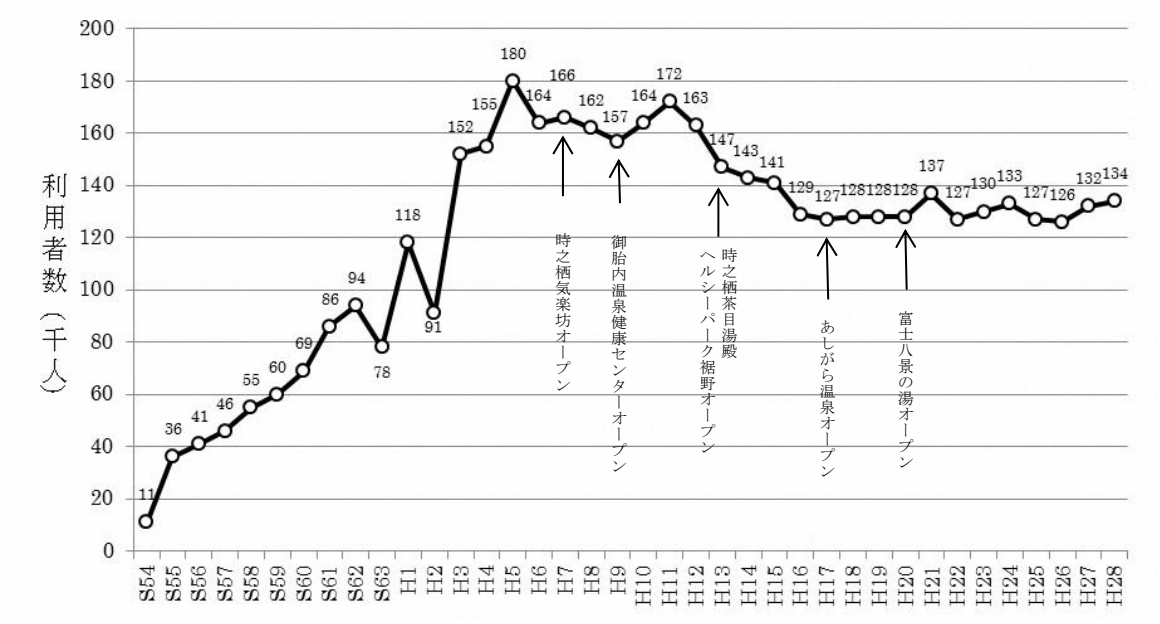

【利用者数と営業日数の比較】

| | | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | 平均 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 温泉会館 | 利用者数（人） | 132, 785 | 126, 755 | 126, 115 | 132, 326 | 134, 322 | 130, 461 |
| | 営業日数（日） | 316 | 307 | 307 | 317 | 317 | 313 |
| ヘルシーパーク裾野 | 利用者数（人） | 195, 591 | 219, 856 | 228, 629 | 228, 873 | 227, 069 | 220, 004 |
| | 営業日数（日） | 245 | 285 | 310 | 312 | 314 | 293 |
| あしがら温泉 | 利用者数（人） | 107, 806 | 117, 217 | 130, 125 | 136, 359 | 156, 579 | 129, 617 |
| | 営業日数（日） | 310 | 309 | 305 | 295 | 308 | 305 |

**②利用者数の推移**

平成 11 年度以降は減少傾向であったが、平成 16 年度以降はほぼ横ばいで推移している。平成 28 年度の利用者数は約 13.4 万人で、ピーク時（平成 5 年度：約 18 万人）の約 7 割である。

【開館からの利用者数の推移】




※S63 は増築で 2 ヶ月休館、H2 は修繕で 4 ヶ月休館、H13 はレジオネラ菌発生で 12 日休館

**③利用者層の調査（温泉会館職員への聞き取り）**

○市民利用者は平日利用が多い。昼間は 60～80 歳代、夕方は 30～50 歳代が中心で、どちらも 2～3 人の小グループが多い。

○観光客は土日利用が多い。20～40 歳代で家族連れが多く、特に午後 4 時以降の利用が多い。

○ツアーは年間約 70 件の利用がある。

○インバウンドは 1 日 1～2 組程度、少人数のグループでの利用が多い。

○御殿場駅～秩父宮記念公園～温泉会館で運行している送迎バスは、朝 1 番目の 9 時 40 分御殿場駅発の利用が最多で、平均約 20 人、60～80 歳代が多い。

## （3）御殿場市健やか事業利用券

御殿場市健やか事業利用券（以下「健やか事業利用券」という。）は高齢者福祉サービスの一つであり、70 歳以上の市民を対象に年間 12 枚配布され、はり・灸・マッサージの治療費や公共施設の入場料、入浴施設の利用料を助成するものである。

【健やか事業利用券の利用状況】

| | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 |
|---|---|---|---|---|---|
| 交付者数（人） | 13,521 | 13,902 | 14,262 | 14,401 | 14,738 |
| 交付枚数（枚） | － | 166,824 | 177,144 | 172,812 | 176,856 |
| 利用枚数（枚） | 55,362 | 61,232 | 72,152 | 77,726 | 73,979 |
| 利用率（%） | － | 36.7 | 40.7 | 44.9 | 41.8 |
| 温泉会館での利用枚数（枚） | 11,441 | 13,189 | 14,603 | 15,031 | 14,654 |
| 温泉会館での利用率（%） | 20.6 | 21.5 | 20.2 | 19.3 | 19.8 |

## （4）温泉施設･入浴施設の比較

市内には、4 か所の温泉施設（温泉を使っている施設）と 3 か所の入浴施設（温泉を使っていない施設）がある（宿泊施設等で浴場立ち寄り利用可としている施設は除く）。また、裾野市には 1 か所の温泉施設、小山町には 2 か所の温泉施設と 1 か所の入浴施設がある。

以上を合計すると、県内で隣接する御殿場市・裾野市・小山町には 7 か所の温泉施設と 4 か所の入浴施設がある。この他にも、神奈川県の箱根町や山梨県にも多数の温泉施設・入浴施設が点在している。

## 【近隣市町の温泉施設概要】

<table>
<tr><th rowspan="2">施設名称</th><th rowspan="2" colspan="2">営業時間</th><th colspan="2">料金</th><th rowspan="2">源泉・効能等</th></tr>
<tr><th>時間利用（大人）</th><th>終日利用（大人）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">御殿場市<br>温泉会館</td><td colspan="2" rowspan="2">＜営業時間＞<br>10時～22時<br>＜定休日＞<br>毎週月曜日<br>（祝祭日の場合は翌日）</td><td>（3時間）<br>全日：500円</td><td>800円</td><td rowspan="2">■施設：内風呂<br>■泉質：単純温泉（混合泉）<br>（低張性・弱アルカリ性・温泉）<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・冷え性・病後回復期・疲労回復・健康増進・胃腸病・糖尿病・創傷・リウマチ</td></tr>
<tr><td colspan="2">20時以降入館：450円</td></tr>
<tr><td>御胎内温泉<br>健康センター</td><td colspan="2">＜営業時間＞<br>10時～21時<br>（1月1日～3日：10時～18時）<br>＜定休日＞<br>毎週火曜日<br>（祝祭日の場合は翌日）<br>12月30日・31日</td><td>（3時間）<br>平日：500円<br>土日祝：700円<br>（全日延長：1時間につき100円）</td><td></td><td>■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：アルカリ性単純温泉<br>（低張性・アルカリ性・温泉）<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・五十肩・うちみ・運動麻痺・関節のこわばり・くじき・慢性消化器病・冷え性・病後回復期・疲労回復・健康増進・痔病</td></tr>
<tr><td rowspan="3">富士八景の湯</td><td colspan="2" rowspan="3">＜営業時間＞<br>10時～22時<br>（12月～2月末日：10時～21時）<br>＜定休日＞<br>7～9月を除き毎月第2・4木曜日<br>（祝祭日の場合は営業）</td><td>（3時間）<br>平日：1,000円<br>土日祝・特定日：1,300円<br>（全日延長：1時間につき100円）</td><td>平日：1,500円<br>土日祝・特定日：1,650円</td><td rowspan="3">■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：単純温泉<br>（低張性・弱アルカリ性・低温泉）<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・五十肩・運動麻痺・うちみ・関節のこわばり・痔疾・慢性消化器病・くじき・冷え症・病後回復期・疲労回復・健康増進</td></tr>
<tr><td colspan="2">18時以降入館<br>平日：900円<br>土日祝・特定日：1,200円</td></tr>
<tr><td colspan="2">乳児専用風呂有：1回1時間<br>平日：500円<br>土日祝：600円</td></tr>
<tr><td rowspan="5">御殿場高原<br>時之栖</td><td rowspan="4">天然温泉<br>気楽坊</td><td rowspan="4">＜営業時間＞<br>10時30分～24時<br>（土日のみ朝風呂：6時～9時）<br>＜定休日＞<br>年中無休</td><td>（60分）<br>平日：800円<br>土日祝・特定日：1,000円</td><td>平日：1,500円<br>土日祝・特定日：2,000円</td><td rowspan="4">■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：アルカリ性単純温泉<br>（低張性・弱アルカリ性・低温泉）<br>循環ろ過式<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・五十肩・運動麻痺関節のこわばり・うちみ・くじき・慢性消化器病・痔病・冷え症・病後回復期・疲労回復・健康増進</td></tr>
<tr><td colspan="2">朝風呂（6時～9時）：1,000円</td></tr>
<tr><td colspan="2">18時以降入館<br>平日：1,300円<br>土日祝・特定日：1,500円</td></tr>
<tr><td colspan="2">8月13日～16日・12月30日～1月4日は土日祝日料金</td></tr>
<tr><td>源泉<br>茶目湯殿<br>（18歳以上）</td><td>＜営業時間＞<br>10時～22時<br>※天空の湯のみ<br>夏（4月～10月）：12時～19時<br>冬（11月～3月）：12時～17時<br>＜定休日＞<br>年中無休</td><td></td><td>平日：1,500円<br>土日祝：2,000円</td><td>■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：アルカリ性単純温泉<br>（低張性・アルカリ性・温泉）<br>循環ろ過式<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・五十肩・運動麻痺関節のこわばり・うちみ・くじき・慢性消化器病・痔病・冷え症・病後回復期・疲労回復・健康増進</td></tr>
<tr><td>ヘルシー<br>パーク裾野</td><td colspan="2">＜営業時間＞<br>10時～21時<br>※プールのみ<br>3月～11月：10時～19時<br>12月～2月：10時～17時<br>＜定休日＞<br>毎週木曜日（祝日・年内の最終・年始の最初は営業）<br>12月31日・1月1日・6月第3月曜日～木曜日の4日間（施設点検日）</td><td>お風呂券(3時間)<br>全日：520円<br>プール券(3時間)<br>全日：520円<br>セット券（3時間）：800円</td><td>お風呂券（1日）<br>全日：1,000円<br>プール券（1日）<br>全日：1,000円<br>セット券（1日）：1,300円</td><td>■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：塩化物温泉<br>（等張性・弱アルカリ性）<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・五十肩・運動麻痺・関節のこわばり・打ち身・くじき・慢性消化器病・疾病・冷え性・疲労回復</td></tr>
</table>

| 施設名称 | 営業時間 | 料金 | | 源泉・効能等 |
|---|---|---|---|---|
| | | 時間利用（大人） | 終日利用（大人） | |
| 小山町民<br>いこいの家<br>あしがら温泉 | ＜営業時間＞<br>10時～22時<br>＜定休日＞<br>毎週火曜日・年末年始<br>（祝日の場合は翌日） | （3時間）<br>全日：500円 | | ■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：アルカリ性単純温泉<br>■効能：筋肉痛・冷え症・神経痛・美肌効果 |
| 須走温泉<br>天恵 | ＜営業時間＞<br>10時～24時<br>（朝風呂：6時～8時45分）<br>＜定休日＞<br>年中無休 | 朝風呂プラン・18時以降入館：700円<br>土日祝18時以降入館：1,000円 | 平日：900円<br>土日祝：1500円<br>オーバーナイト追加料金：2,000円 | ■施設:内風呂／露天風呂／サウナ<br>■泉質：アルカリ性単純温泉<br>■効能：神経痛・筋肉痛・関節痛・五十肩・運動麻痺・関節のこわばり・うちみ・くじき・慢性消化器病・痔疾・冷え性・病後回復期・疲労回復・健康増進 |

## 【近隣市町の入浴施設概要】

| 施設名称 | 営業時間 | 料金 | | 施設等 |
|---|---|---|---|---|
| | | 時間利用（大人） | 終日利用（大人） | |
| レストイン<br>時之栖<br>金時湯 | ＜営業時間＞<br>12時～翌10時<br>＜定休日＞<br>年中無休 | 3時間：640円<br>延長1時間：210円<br>深夜料金：別途1,000円 | | ■施設：内風呂／サウナ |
| オアシス<br>御殿場 | ＜営業時間＞<br>10時～翌9時<br>＜定休日＞<br>年1日施設点検日のみ | 朝風呂：1,000円<br>深夜料金:入館料＋1,500円 | 平日：1,500円<br>土日祝：2,000円 | ■施設:内風呂／露天風呂／サウナ |
| 人参湯 | ＜営業時間＞<br>15時～21時30分<br>＜定休日＞<br>火曜日 | 400円 | | ■施設：内風呂 |
| 足柄浪漫館<br>あしがら湯 | ＜営業時間＞<br>10時～翌8時<br>＜定休日＞<br>年中無休 | 3時間：640円<br>延長1時間：210円 | | ■施設:内風呂／露天風呂／サウナ |

## （5）アンケート結果

### ①調査の概要

実施対象：温泉会館利用者・その他公共施設（乙女森林公園キャンプ場・御殿場市民交流センターふじざくら・御殿場市民会館・御殿場市体育館・秩父宮記念公園）利用者

実施時期：平成 29 年 4 月下旬から 6 月下旬

実施方法：各施設職員による声かけを中心に依頼

回収票数：温泉会館 410 枚、その他公共施設 367 枚、 計 777 枚

### ②全体の傾向

○温泉会館利用者は 60 歳代以上が約半数を占め、高齢者によく利用されている。

⇒健やか事業利用券が活用されていると考えられる。

○利用回数が 2 回目以上の利用者が 9 割を超えている。温泉会館利用者の 74.9%が温泉会館の泉質を評価しており、次いで料金・景色を半数以上の利用者が評価している。

⇒泉質や料金が固定客につながっていると予想される。

○浴室の改善を希望する温泉会館利用者は 32%、その他公共施設利用者は 34.6%。

⇒洗い場と脱衣所の拡充、露天風呂の設置希望が多い。

○駐車場の改善を希望する温泉会館利用者は 22.4%、その他公共施設利用者は 13.2%。

⇒建物に近い第一駐車場の拡充希望が多い。

○休憩所の改善を希望する温泉会館利用者は 13.9%、その他公共施設利用者は 22.6%。

⇒休憩所について椅子やテーブルの設置、面積の拡充希望がある。

【改善希望箇所の個別意見（アンケートより抜粋）】

【浴　室】○シャワーの数が少ない、浴室に熱がこもる、脱衣所が窮屈。
○露天風呂が欲しい。
○浴室の洗い場をもう少しゆったり洗える様に、また隣と壁が欲しい。
○小さめで良いので、ぬるめの温度のお風呂があると嬉しいです（熱くて子どもがつかれなかったので）。

【駐車場】○駐車場を近くに、広くして欲しい。

【休憩所】○高齢者に必要な椅子席テーブルを設置して下さい、膝が悪い人がいる。
○休憩所に車椅子のまま入れると良い、車椅子のスペースがあると良い。
○屋外のテラスで休憩したいので設備して下さい。
○仮眠室が欲しい。

【眺　望】○景色のメイン位置の電線が気になる。

【トイレ】○数を増やして欲しい。
○近代的な型にして欲しい。

【売　店】○売店の置き方等、配置をもう少し考えた方が良い。

【料　金】○市民割引やパスポートが欲しい。

### ③その他の意見

【利用者の声（常設の自由記述式アンケートの記載事項より抜粋)】

○サウナと木風呂を付けて下さい。ロッカーの鍵がかかりにくいのが一部あります。景色がとても良く接客もとても良いです。

○お風呂が気持ち良く施設も充実しています。お茶が無料で飲めるのに驚きました。

○友達に泉質が良いと言われたのとアウトレットに50円引きの割引券があり初めて来館しました。露天風呂があったら良いのに。

○お風呂があるので大地震で交通機関が止まった時の避難場所として整備してください。

○青春18きっぷとセットで割引してください。

【施設に対するロコミ（ＷＥＢより抜粋)】

○御殿場市内から国道138号線を箱根方面に向かって登って行くと左手にあります。地元の人間が利用するために作られましたが、観光客の方もたくさんいます。利用料は500円です。何と言っても素晴らしいのが、浴槽から富士山が目の前に見えることです。山の中腹からなので、富士山の全景を見ることが出来ます。素晴らしい富士山を見ながら入るお風呂は最高です。

○国道138号線を御殿場市内から箱根方面に向かって走っていくと左手にあります。138号線沿いにあるわけではないので、注意してみていないと通り過ぎてしまうかもしれません。場所は御殿場市を見下ろす高台にあり、温泉から御殿場市内を眺めることもできます。設備としましては、浴場が1つあるだけです。ただ、入浴料が500円と安いのでよく混雑はしています。

○観光客よりも地元の人の利用が多い温泉です。露天ではありませんが、大浴場正面に大きな富士山が見えます。御殿場土産も少し置いてあります。500円という料金も魅力。隣接している第一駐車場は狭く空いていないことが多いので、第二駐車場を利用しましょう。

○ここは通りがかりに見つけるようなところではありません。ちょうど箱根から東名高速御殿場インターチェンジに向かう途中にあります。私は高速に乗る前にここで一休みしていくことが普通ですが、利用者はほとんどが地元の人ですから地元の温泉です。露天はありませんが窓越しに富士山が見られるときもあります。

○箱根の日帰り温泉に向かっていましたが、道中「御殿場温泉」なるものが目に入りさっそく駐車場へ。最近はすぐに入場せず、スマホで割引やクーポンを見つけて節約するくせもできていて、今回もお得情報をゲット、通り過ぎたドライブインみたいな土産店に割引券が置いてありました。土曜日でしたが地元の方ばかりで結構な人数、売店や食堂の注文口など趣があり、ちょっとしたワンデイトリップ。湯船から積雪を被った富士山がクリアーに窓越しですが見ることができます。食堂（和室）兼休憩所は地元の方が食べ物飲み物をたくさん持ち込んで酒盛り、羨ましい光景が見受けられました。おそらくほぼ一日まったりして過ごしているのでしょうね。源泉掛け流しではない模様、この料金であれば納得できる施設です。特出してはいないもののなんとなく気になる存在です。

# ３．源泉の現況

## （1）施設概要

### ①源泉情報

【源泉一覧（平成 28 年度参考)】

| | 乙女１号 | 乙女２号 | 乙女３号 |
|---|---|---|---|
| 掘削年次 | 昭和 47 年開始<br>昭和 51 年完成 | 昭和 53 年開始<br>昭和 58 年完成 | 平成 6 年開始<br>平成 7 年完成 |
| 温泉会館からの距離 | 約 750m | 約 550m | 約 600m |
| 採掘深度 | 地下 1,360m | 地下 1,300m | 地下 1,500m |
| 湯温 | 17.5℃<br>（昭和 54 年：38.4℃） | 20.2℃<br>（昭和 56 年：29.3℃） | 53.1℃<br>（平成 7 年：46.8℃） |
| 揚湯方法 | エアリフトポンプ | 水中ポンプ | 水中ポンプ |
| 揚湯量 | 29.1 ㎥/日<br>（許可量：123.8 ㎥/日） | 11.1 ㎥/日<br>（許可量：70.7 ㎥/日） | 59.1 ㎥/日<br>（許可量：83.5 ㎥/日） |
| 稼働率 | 77% | 19% | 83% |
| 静水位 | 150.4m（平成 24 年）<br>（昭和 51 年：137m） | 159.1m（平成 26 年）<br>（平成 9 年：266.2m） | 200m（平成 28 年予測）<br>（平成 7 年：114.5m） |
| 運転水位 | なし | 311m（平成 26 年）<br>（平成 11 年：280.8m） | 499.7（平成 13 年）<br>（平成 7 年：386.1m） |
| pH | 9.0 | 9.4 | 8.2 |
| 電気伝導度 | 106μS/cm | 259μS/cm | 667μS/cm |
| 特記事項 | ・温度が低いので加温する必要がある | ・現在は分湯のため使用している | ・温度が高く泉質が良い |
| 課題 | ・貯湯タンク（昭和 54 年設置）漏水のため修繕が必要 | ・運転水位の低下に伴い自動的に停止するため注意が必要 | ・雷に弱いため 4 月から秋まで使用できない時間がある |

※項目について

静水位：揚湯前の地上からの水位。枯渇や泉質低下等につながる変動を察知できる。

運転水位：揚湯後の地上からの水位。枯渇や泉質低下等につながる変動を察知できる。

pH：水素イオン濃度。pH3 未満は酸性泉、pH3 以上 pH6 未満は弱酸性泉、pH6 以上 pH7.5 未満は中性泉、pH7.5 以上 pH8.5 未満は弱アルカリ性泉、pH8.5 以上はアルカリ性泉と分類される。

電気伝導度：電気の通りやすさを示す指標。溶存物質量により増減する。

**②泉質**

温泉法では、温泉とは一定の温度か物質を有するものと定義している。また、温泉法は温泉を定義しているが、鉱泉分析法指針（環境省による温泉成分分析方法の基本的な指針）では、温泉と鉱泉を定義している。

【温泉成分分析（平成 20 年度）】

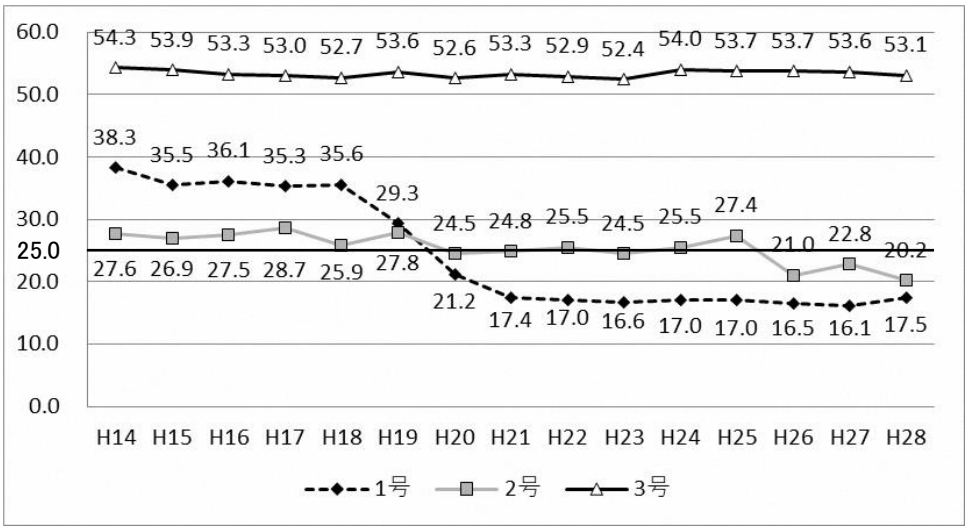
| 温泉法第二条別表 | | | 乙女１号 | 乙女２号 | 乙女３号 | 温泉会館 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 温度 | 25℃以上 | 24.8 | 28.2 | 54.3 | 41.6 |
| 二 | 物質（いづれか一つ） | | － | － | － | － |
| | 溶存物質 | 1,000mg 以上 | 253 | 331 | 691 | 603 |
| | 遊離炭酸 | 250mg 以上 | 3.5 | 9.7 | 9.7 | 3.5 |
| | リチウムイオン | 1mg 以上 | － | － | － | － |
| | ストロンチウムイオン | 10mg 以上 | － | － | － | － |
| | バリウムイオン | 5mg 以上 | － | － | － | － |
| | フエロ又はフエリイオン | 10mg 以上 | 0.05 以下 | 0.05 以下 | 0.05 以下 | 0.05 以下 |
| | 第一マンガンイオン | 10mg 以上 | 0.05 以下 | 0.05 以下 | 0.05 以下 | 0.05 以下 |
| | 水素イオン | 1mg 以上 | － | － | － | － |
| | 臭素イオン | 5mg 以上 | 0.09 | 0.2 | 0.05 以下 | 0.05 以下 |
| | 沃素イオン | 1mg 以上 | 0.05 以下 | 0.05 以下 | 0.05 以下 | 0.1 |
| | ふつ素イオン | 2mg 以上 | － | － | － | － |
| | ヒドロひ酸イオン | 1.3mg 以上 | － | － | － | － |
| | メタ亜ひ酸 | 1mg 以上 | 0.012 | 0.015 | 0.098 | 0.055 |
| | 総硫黄 | 1mg 以上 | － | － | － | － |
| | メタほう酸 | 5mg 以上 | 0.6 以下 | 0.8 | 1.6 | 7.4 |
| | メタけい酸 | 50mg 以上 | 89.8 | 85.7 | 213.9 | 182.1 |
| | 重炭酸そうだ | 340mg 以上 | － | － | － | － |
| | ラドン | 20 以上 | － | － | － | － |
| | ラヂウム塩 | 一億分の 1mg 以上 | － | － | － | － |
| 鉱泉分析法指針による分類 | | | | 単純温泉 | 単純温泉 | 単純温泉 |
| | | | 低張性 | 低張性 | 低張性 | 低張性 |
| | | | 弱アルカリ性 | 弱アルカリ性 | 弱アルカリ性 | 弱アルカリ性 |
| | | | 冷鉱泉 | 低温泉 | 高温泉 | 温泉 |

※温泉会館は施設内の貯湯槽（乙女１号：乙女２号：乙女３号が１：２：７の混合泉）

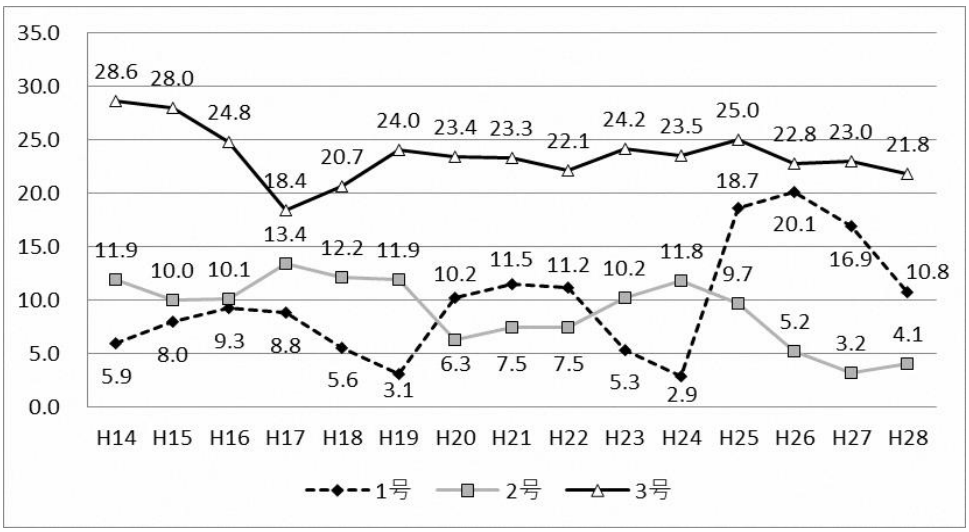
乙女 1 号は冷鉱泉（25℃以下）、乙女 2 号は低温泉（34℃以下）、乙女 3 号は高温泉（42℃以上）に分類される。共通した特徴は、低張性で弱アルカリ性、メタケイ酸を多く含んでいる点である。メタケイ酸とは、肌の新陳代謝を促進し皮膚のみずみずしさを保つ成分で、美肌効果やうるおい効果がある。

**③温度等の推移**（平成 14 年度～平成 28 年度）

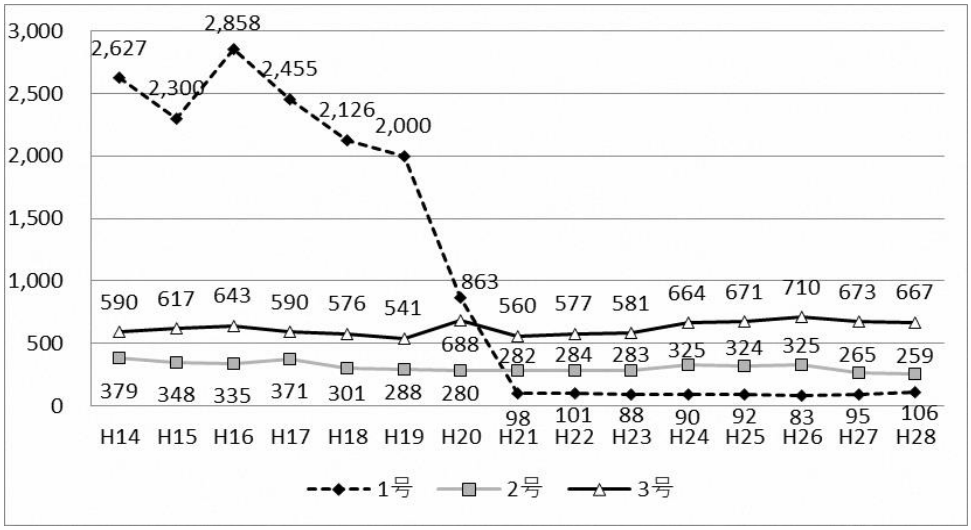
【温度の推移】（℃）




【揚湯量の推移】（千㎥/年）




【電気伝導度の推移】（μS/cm）



## （2）懸念事項

温泉会館は昭和 54 年に開館し約 40 年が経過している。源泉は 1 号が昭和 51 年、2 号が昭和 58 年、3 号が平成 7 年に完成しており、それぞれ 41 年、34 年、22 年が経過している。管理業務の委託や定期的な修繕等のメンテナンスを行ってはいるが、以下のことが懸念される。

### ○井戸の破損の危険性

地質や泉質に影響されるため個々に差はあるが、一般的に井戸の寿命は 50 年程度と考えられている。経年劣化により鋼管が腐食・破損し、地層の土砂が流出して井戸が埋没する危険性がある他、地震や地滑り等によっても破損する可能性がある。

### ○湯量の枯渇・減少

井戸の寿命は揚湯量の減退や水位の低下によって判断する。採取層の目詰まりや埋没が揚湯量の減退や水位の低下につながるが、これまでと同様の管理を続けていけば短期的には枯渇する可能性は低い。稼働年数が長いため、今後も注意深く観察する必要がある。

### ○温度・泉質の低下

温泉法では、温泉とは 25℃以上又は一定の物質を有するものと定義されている。平成 30 年度に温泉成分の分析調査を予定しているが、近年の状態では定義を満たすことができない可能性がある。温度以外にも地下水が混ざることで泉質が低下することも予想される。

### ○井戸の補強と新規の掘削

井戸の補強は内側を施工するため直径が細くなり、既設の水中ポンプ等の設備を新調しなければならない。揚湯量の減少も予想されることから、費用対効果から慎重に検討する必要がある。また、新規の掘削（調査・付随設備含む）には約 2 億円が必要となる。

### ○設備の補修や撤去

温泉会館と井戸との距離が離れているため送湯管を介して源泉を送っているが、設置当初のまま使用している部分が多く老朽化が進んでいることや、井戸を廃止する場合、借地の原状復帰に多額の費用が掛かること等が懸念される。

### ○今後の運用

建て替えた場合の目標耐用年数を 60 年（一般的な鉄筋コンクリート造）と仮定すると、現在井戸は約 20～40 年が経過しており、引き続き利用した場合には約 80～100 年稼働させるため、建て替えた施設の目標耐用年数の途中で井戸が寿命を迎える可能性もある。

## ４．運営・維持管理費用の整理

温泉会館や源泉の管理に関する会計は観光施設事業特別会計（以下「観光特別会計」という。）で行っている。具体的には、温泉会館についてはＡＥＤの借上料や建物の保険料、温泉会館と駐車場の土地借上料であり、源泉については修繕料や委託料、源泉と送湯管の土地借上料である。

財源は分湯による使用料や温泉会館からの納入金等の固定的収入はあるが、一般会計からの繰出金と観光施設整備基金（以下「基金」という。）からの繰出金に依存する部分が大きい。

【一般会計と基金、観光特別会計の関係】

| 一般会計 | |
|---|---|
| 歳入 | 歳出 |
| | 一般会計繰出金 |

| 基金 | |
|---|---|
| 増加 | 減少 |
| | 観光施設基金 |

| 観光特別会計 | |
|---|---|
| 歳入 | 歳出 |
| 一般会計繰入金 | 温泉会館管理費 |
| 観光基金繰入金 | 温泉管理費 |
| 納入金 | 財産管理費 |
| 土地建物貸付料 | 公債費 |
| 温泉使用料 | 繰越明許繰越額 |
| 観光基金利子 | |
| 前年度繰越金 | |

## （１）観光特別会計

**①観光特別会計の決算**（平成 24 年度～平成 28 年度平均）

歳入は温泉使用料や温泉会館土地建物貸付料、温泉会館指定管理者納入金が毎年同程度の金額である。歳出は温泉会館や源泉設備の修繕費は変動的だが、それ以外はほぼ固定的である。なお、観光債元金と観光債利子は平成 27 年度に終了している。

【観光特別会計決算】（単位：円）

| 歳入 | | 歳出 | |
|---|---|---|---|
| 費目 | H24～H28<br>平均 | 費目 | H24～H28<br>平均 |
| 温泉使用料 | 2,685,004 | 温泉会館修繕費 | 1,592,362 |
| 温泉会館土地建物貸付料 | 826,171 | 市所有物件保険料 | 34,319 |
| 観光施設整備基金利子 | 175,197 | 温泉会館用地土地借上料 | 2,779,545 |
| 一般会計繰入金 | 6,787,800 | ＡＥＤ借上料 | 39,632 |
| 観光施設整備基金繰入金 | 10,370,600 | 消耗品 | 2,520 |
| 前年度繰越金 | 2,005,952 | 静岡県温泉協会負担金 | 8,640 |
| 温泉会館指定管理者納入金 | 3,375,406 | 源泉設備修繕 | 8,865,568 |
| | | 源泉管理委託 | 1,417,450 |
| | | 源泉用地土地借上料 | 366,118 |
| | | 観光施設整備基金利子 | 175,197 |
| | | 観光債元金 | 5,872,400 |
| | | 観光債利子 | 396,332 |
| | | 繰越明許繰越額 | 2,000,000 |
| 計 | 26,226,130 | 計 | 23,550,083 |
| | | 差引 | 2,676,047 |

**②今後の観光特別会計の予測**（平成 24 年度～平成 28 年度平均）

観光特別会計は毎年ほぼ同じ費目であり大幅な変更も予定していないことから、これまでに近い内訳となることが予想される。

費用が最も必要となるのが源泉設備修繕であるが、泉質と湯量を確保するためには今後も定期的に大規模な修繕が必要となる。隔年で 1 千万円～3 千万円の費用を要してきたが、今後も源泉を維持するためには同程度の費用が必要となる。これまでは一般会計と基金からの繰入金で対応してきたが、平成 30 年度に基金がなくなる予定のためそれ以降はほぼ全額を一般会計からの繰入金で対応することとなる。

## （2）修繕等費用

**①修繕等費用の実績**（平成 24 年度～平成 28 年度）

管理は源泉施設の管理（平成 28 年度決算額：803,520 円）と、それぞれに併設されている貯湯槽の衛生管理（平成 28 年度決算額：629,856 円）があり、金額はほぼ固定的である。修繕は孔内の掃孔・浚渫（井戸の掃除）や揚湯管の交換の他、1 号はオーバーホールや空気管の交換、2 号と 3 号は水中ポンプの交換がある。その他に、損耗や破損に応じて揚湯管やケーブル等を修繕する。

【修繕等費用の実績】（単位：円）

| | 温泉会館修繕 | 管理委託 | 乙女 1 号 | 乙女 2 号 | 乙女 3 号 | その他 | 年間合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 定期メンテナンス、その他修繕 | | | | |
| H24 | 1,288,250 | 1,393,560 | 997,500 | | | 236,250 | 3,915,560 |
| H25 | 1,276,800 | 1,393,560 | 1,395,450 | 4,963,109 | 2,546,250 | 39,680 | 11,614,849 |
| H26 | 4,809,240 | 1,433,376 | 1,630,800 | | 378,000 | | 8,251,416 |
| H27 | | 1,433,376 | 1,112,400 | 30,240,000 | | | 32,785,776 |
| H28 | 587,520 | 1,433,376 | 788,400 | | | | 2,809,296 |
| | | | | | | 5 年間合計 | 59,376,897 |
| | | | | | | 5 年間平均 | 11,875,379 |

**②今後の修繕等費用の予測**（平成 29 年度～平成 33 年度）

源泉の井戸は環境が特殊なため綿密な計画による管理は難しく、また、人件費や原価の高騰により金額が上昇することもあるため、時期と金額は仮定であり、実際の修繕は毎年の状態を確認した上で判断することとなる。修繕の目安として、1 号はオーバーホールを毎年、エア管修繕を 5 年毎、掃孔・浚渫を 10 年毎に実施する。2 号と 3 号は水中ポンプの交換または取替を 3～5 年毎、掃孔・浚渫を 10 年毎に実施する。

【今後の修繕等費用の予測（平成 29 年度～平成 33 年度）】（単位：円）

| | 全体 | 乙女 1 号 | 乙女 2 号 | 乙女 3 号 | 年間合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 管理委託 | 定期メンテナンス、その他修繕 | | | |
| H29 | 1,434,000 | 2,397,600 | | 27,140,400 | 30,972,000 |
| H30 | 1,434,000 | 24,113,000 | 5,000,000 | 25,000,000 | 55,547,000 |
| H31 | 1,434,000 | 1,113,000 | | 13,500,000 | 16,047,000 |
| H32 | 1,434,000 | 1,113,000 | | | 2,547,000 |
| H33 | 1,434,000 | 1,113,000 | 5,000,000 | | 7,547,000 |
| | | | | 5 年間合計 | 112,660,000 |
| | | | | 5 年間平均 | 22,532,000 |

## ５．整備課題

### （１）課題の整理

温泉会館は、富士山と市内を一望しながら安価な料金で楽しめる日帰り温泉施設であり、市を代表する施設であるが、平成 5 年には年間約 18 万人にも上った利用者は近年では減少傾向にある。

時代の変化とともに温泉会館の周辺の環境も大きく変化してきた。これまで地域観光の発展に大きく寄与してきたが、市内外に様々なコンセプトを持った類似施設が多数建設され新しい娯楽も次々と生み出されたことにより、余暇の過ごし方の選択肢が拡大した。他方、高齢化の進行に伴う福祉面での役割や、健康への関心の高まりによる健康増進面での役割が求められている。

利用客のニーズも多様化し、施設への要望も増加している。高齢者人口が増加し市内でも様々な施設が段差の解消や手すりの設置等のバリアフリー化に努めている。温泉会館もスロープの設置等を行っているが、細部まで徹底しきれていない。海外からの旅行者も増加したが、多言語対応が整備されておらず、職員による個別の応対が中心となっている。この他、トイレの多目的化や全館自動ドア化等、すべての利用者が快適に利用できるような施設が求められる。

施設の老朽化もいたるところで顕在化してきている。中でも耐震性能については設計が旧耐震基準の建物のため、現在の基準では耐震性能ランクがⅢ（耐震性能が劣る建物、倒壊する危険性があり大きな被害を受けることが想定される。）という結果が出ており、早急な対策が必要である。建物の個々の修繕は指定管理者が行い、多額の費用が必要となる修繕は市と相談しながら対応しているが、近年各所で損耗が表面化しており、ほぼ毎年修繕を行っている。

3 か所ある源泉施設も老朽化が進んでいる。具体的な懸念事項は 17 ページに整理しているが、修繕に掛かる費用も課題である。定期的に行う大規模な修繕は、直近の 10 年間を参考にすると合計で約 1 億円、平均で年間約 1,000 万円を要している。財源は基金の繰り入れを中心に対応してきたが取り崩しが終了する予定のため、今後は一般会計からの繰り入れに依存することとなる。このような修繕は今後も継続する他、管理を続けていく中で想定外の修繕が発生することも考えられ、さらに費用が膨らむことも予想される。

このような現状から、以下の課題が考えられる。

**○施設の役割の再確認**

時代の変化とともに多様化する社会情勢を踏まえ、周辺の環境や市民の要望を把握し今後求められる施設の役割を再確認する。

**○役割に沿った整備の検討**

耐震性能が劣ることに加え、開館当初から大規模な改修を加えていない施設の状態を確認し、施設の役割に沿った設備を検討する。

## （２）課題への取り組み

### ○老朽化への早急な対策

・Ｓ造（鉄骨造）平屋 537 ㎡（建設時面積、昭和 54 年耐震設計旧基準の建築物）。

・耐震性能ランクⅢ（耐震性能が劣る建物、倒壊する危険性があり大きな被害を受けることが想定される）。

・施設の損耗への対策を行う。

### ○ユニバーサルデザインへの対応

・段差の解消や補助用手すりの設置等、高齢者や障害者への配慮が求められる。

・様々な国から訪れる外国人への対応が必要である。

・トイレの多目的化や全館自動ドア化等、利便性の向上を目指す。

### ○利用者のニーズの反映

・時代の変化に合わせた要望を整理する。

・アンケート結果から需要を把握し対応を検討する。

・使いやすい施設、使いたくなる施設を目指す。

### ○整備手法の調査

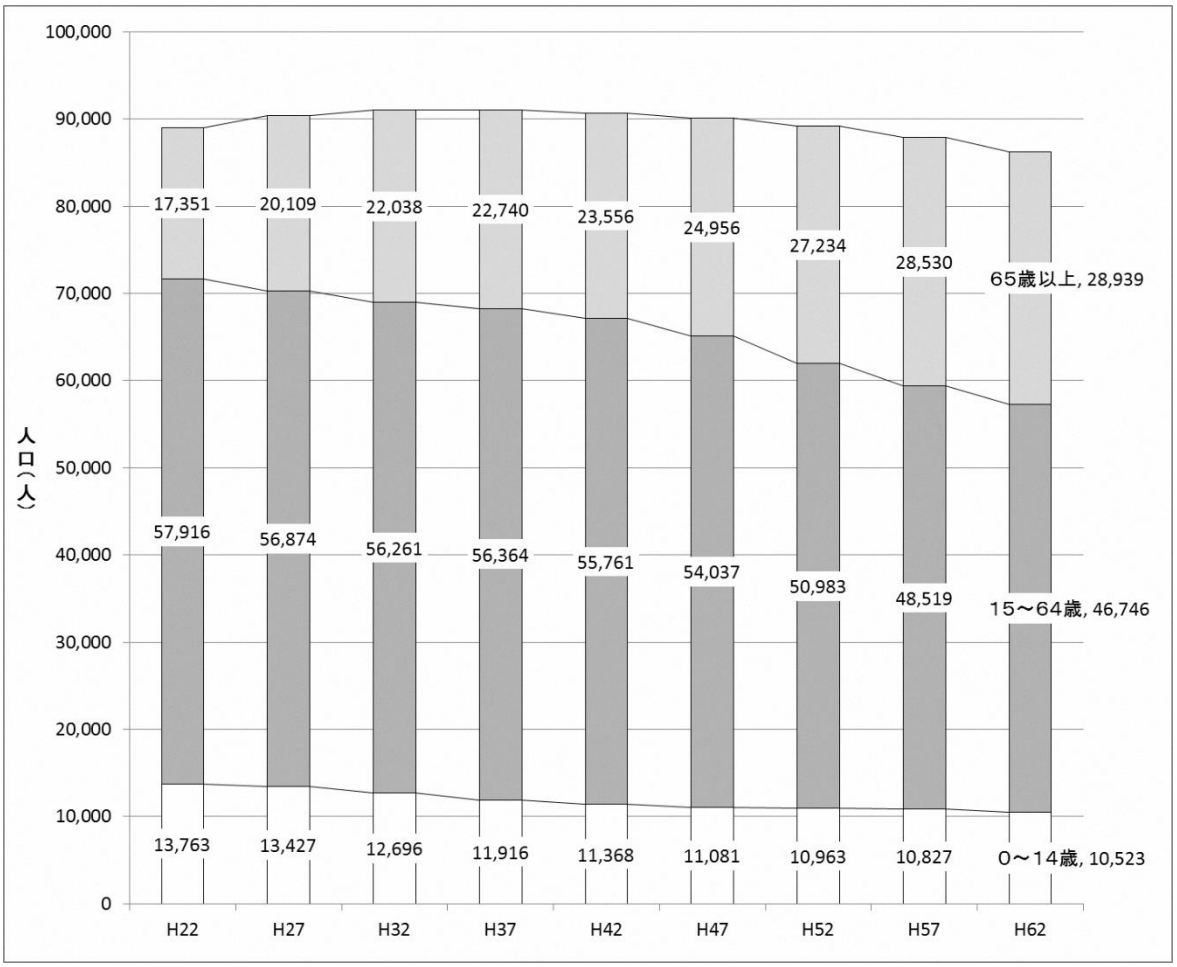
・温泉会館と源泉の安定した運営には多額の費用が必要となるため、最適なコストパフォーマンスが得られるような整備手法を調査する。

## （３）将来の予測

### ①人口推計

人口は減少していくが 65 歳以上の高齢者は増加し、平成 52 年には 2.7 万人まで増加すると推計されている。

【人口推移と予測（御殿場市まち・ひと・しごと創生ビジョン）】



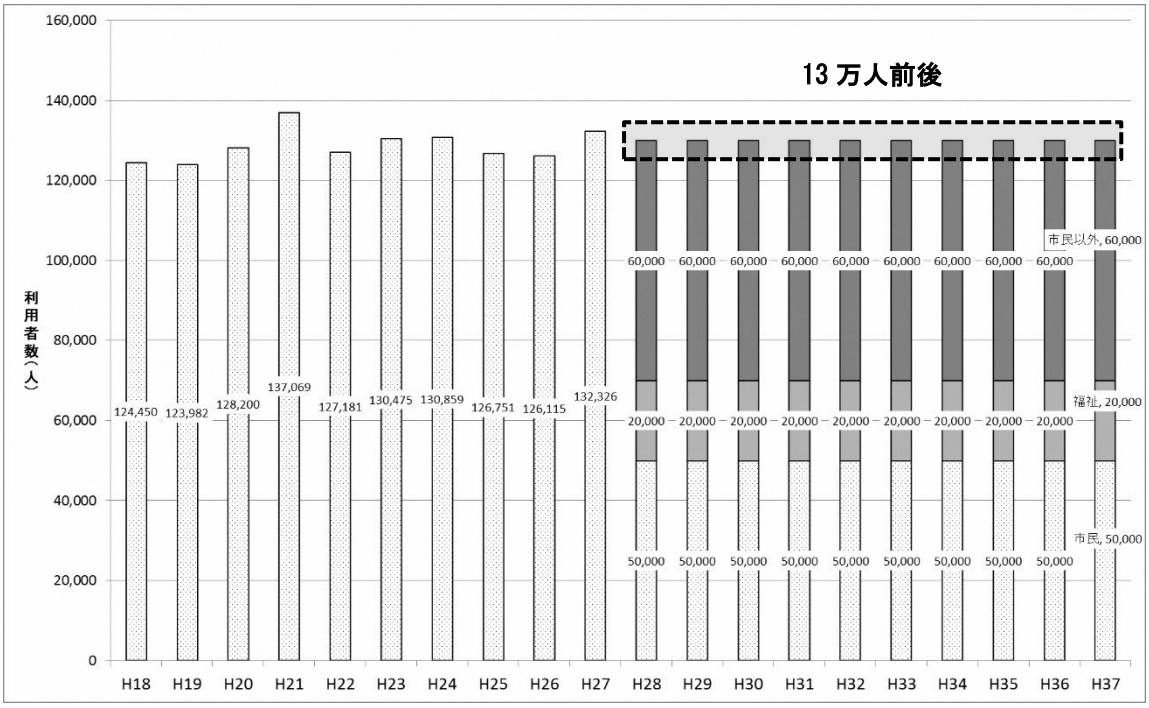
**②利用者推計**

○平成 19 年度から平成 28 年度までの利用者数の最低は約 12.3 万人、最高は約 13.7 万人、平均は約 13 万人であることから、今後 10 年間の年間での利用者数は 13 万人前後を見込む。

○人口推計から総人口の伸びが停滞する中で高齢者人口は増加する見込みだが、温泉施設利用者数は母数の伸びに比例するものではなくリピーターによる増減が影響すると考えられ、現在までの利用状況が今後も続く（続くようにサービス水準を維持する）ものとする。

○13 万人前後の内訳は、現在の利用状況やアンケート等から市民：約 6.5～7 万人（一般：5～5.5 万人・福祉：1～2 万人）、市民以外：6～6.5 万人を想定する。

【利用者数の推移と予測】



## （4）関係法令･基準･計画･補助金の整理

改築する場合には以下の法令・基準・計画・補助金等を参照する。

### ①建築関係法令の整理

○建築基準法

○都市計画法

○食品衛生法施設基準（食堂部分）

○消防法

○景観法（御殿場市景観計画）

### ②温泉関連法令の整理

以下の法令を遵守して設計を行い、各種基準の適合や届出の必要性の有無について静岡県御殿場保健所に相談し確認する必要がある。

【温泉関係法令一覧】

| 法令名称 | 概要 | 所管 |
|---|---|---|
| 温泉法 | 地下資源である温泉の保護と適正利用を定めた法 | 環境省 |
| 温泉法施行令 | 温泉法の施行令 | |
| 温泉法施行規則 | 温泉法施行の規則を定める | |
| 公共の浴用に供する場合の温泉利用施設の設備構造等に関する基準 | 温泉利用施設の設備構造（換気孔、浴槽）等に関する基準(平成18年3月1日 環境省告示第59号) | |
| （水質汚濁防止法） | 工場や事業場からの排水を規制する法 | |
| （水質汚濁防止法施行令） | 水質汚濁防止法の施行令 | |
| （水質汚濁防止法施行規則） | 水質汚濁防止法施行の規則を定める | |
| 公衆浴場法 | 不特定多数の利用のある公衆浴場の法 | 厚生労働省 |
| 公衆浴場法施行規則 | 公衆浴場法施行の規則を定める | |

**温泉法**

温泉法関連では環境省告示第59号「公共の浴用に供する場合の温泉利用施設の設備構造等に関する基準」を満たす必要がある。また、以下のことにも注意する。

○温泉利用許可の取り直し（温泉法第十五条第一項）

○浴用施設、循環ろ過装置、加熱装置等の変更、廃止の届出（静岡県温泉法施行細則第5条）

**公衆浴場法**

公衆浴場法関連では以下の告示等を満たす必要がある。

○厚生労働省告示第二百六十四号（レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針）

○静岡県公衆浴場法施行条例第4条（衛生措置等の基準）

○静岡県浴場業許可取扱要綱第3（構造設備の基準）

### ③関連計画の整理

【関係計画一覧】

| | |
|---|---|
| 第四次御殿場市<br>総合計画 | 基本構想<br>政策方針１　人が集い活力あふれる産業を育てるまちづくり《産業》<br>政策方針５　富士山の恵みを大切にするまちづくり≪環境≫ |
| 御殿場市<br>観光戦略プラン | 基本戦略１　御殿場らしい観光スタイルの確立<br>施策 1-①【富士山戦略】富士山を生かした観光の確立<br>基本戦略３　人が集まる受け入れ体制の充実<br>施策３－④【観光地環境充実戦略】　観光地としての環境整備 |
| 御殿場市<br>公共施設等総合<br>管理計画 | 第１章 計画策定の背景と目的等<br>第３章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針<br>4.公共施設等の管理に関する基本的な考え方 |

### ④補助制度の整理

**全般的に利用できる可能性がある補助金**

○地方創生拠点整備交付金（内閣府）

**木造公共施設等の整備支援における補助事業**

○次世代林業基盤づくり交付金事業（国庫）
○CLT を活用した建築物等実証事業（農水省、林野庁）
○木造公共建築物の整備に係る設計段階からの技術支援（農水省、林野庁）
○国造公共建築物誘導経費支援（農水省、林野庁）
○サステナブル建築物等先導事業（国交省）
○木材利用による業務用施設の断熱性能効果検証事業（環境省）

**木質バイオマスボイラー等の導入支援における補助金**

○森林・林業再生基盤づくり交付金　木質バイオマス利用促進整備（農水省・林野庁）
○木質バイオマス資源の持続的活用による再生可能エネルギー導入計画策定事業（環境省・経済産業省）
○二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金＜再生可能エネルギー電気・熱自立的普及促進事業＞（環境省）

**温泉熱多段階利用推進調査における補助金**

○二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金＜再生可能エネルギー電気・熱自立的普及促進事業＞（環境省）

**小水力・バイオマス・温泉エネルギー導入にかかる可能性調査、設備導入における補助金**

○ふじのくにエネルギー地産地消推進事業費補助金（静岡県）

以上の補助制度に限定せず引き続き情報を収集する。

# ６．整備方針

## （１）方針の整理

これまでの現状の分析と、そこから浮かび上がってきた課題の整理から、以下の整備方針を設定する。

### ○市民の福祉・健康増進施設としての役割

ユニバーサルデザインの採用に加えアンケート等の要望へ対応し、現施設と同程度の規模で市民を中心とした利用者が心置きなくくつろげる憩いの場を目指す。

### ○料金体系の据え置き

市民の福祉・健康増進施設としての役割や健やか事業利用券の実績等を考慮し、料金は市民が 500 円（3 時間まで）で据え置く。市民以外の料金は引き続き検討する。

### ○良質な温泉の提供

温泉会館の最大の特徴である良質な泉質を維持し、安定的に提供できるように施設の管理を続け、今後のより効率的な運営を検討する。

### ○富士山の眺望の活用と環境との調和

富士山の眺望を確保し、再生可能エネルギーの導入を検討する。周辺の豊かな自然と調和した環境への負荷の少ない施設を目指す。

### ○イニシャルコストとランニングコストの軽減

改築に掛かるイニシャルコストと運営に掛かるランニングコストを算出し、最も費用対効果が高い方法を検討する。

### ○民間活力の導入

市の財政的な負担を軽減し民間の資金や手法を有効に活かすため、民間活力の導入を中心に様々な手法を検討する。

## （２）方針への取り組み

### ①御殿場市観光懇話会での意見の聴収

日時：平成 29 年 3 月 21 日（金）午後 2 時 00 分～

場所：ＢＥ－ＯＮＥビル 4 階会議室

委員：御殿場プレミアム・アウトレット支配人、御殿場総合サービス（株）総務部長、松蔭大学観光メディア文化学部教授、（株）リクルートライフスタイルじゃらんリサーチセンター長、小田急箱根ホールディングス（株）取締役営業統括部長、小田急箱根高速バス（株）代表取締役社長、富士急行（株）交通事業部長、御殿場農業協同組合総務部長、御殿場高原ビール（株）代表取締役、キリンディスティラリー（株）工場長代理、（株）日本旅行静岡支店マネージャー、常葉大学経営学部教授、（株）ＪＴＢ中部沼津支店支店長　※順不同

【御殿場市観光懇話会等での意見】

| 施設機能 | 充実の観点（要望・意見） |
|---|---|
| 浴室 | ○富士山への眺望にこだわる<br>（面積・角度）<br>○泉質の良い源泉をできるだけそのまま提供する<br>○シャワーも源泉を使用し続ける<br>→湯量を考慮して検討<br>○浴槽の複数化、露天風呂とサウナの設置<br>→湯量を考慮して検討 |
| 源泉利用 | ○ゆで卵の自作施設や温泉ベンチ等の温泉を楽しめる工夫<br>→湯量を考慮して検討<br>○足湯の設置<br>→湯量を考慮して検討<br>○温泉を使った健康メニューの提供<br>（森林浴・登山・ハイキング・準高地トレーニング） |
| デザイン | ○富士山への眺望を確保する<br>（休憩室・食堂・浴室・ラウンジ等）<br>○屋内外のバリアフリーを考慮する<br>○女性目線を重視する |
| 交通 | ○国道 138 号線に面する場所や第二駐車場へ移動する<br>○無料シャトルバスを新五合目まで延長する<br>○交通アクセスを改善する |
| 物販 | ○高齢者は利用にあわせて買い物するのでニーズに応える<br>（コンビニエンスストアのような機能）<br>○御殿場の土産物を購入できるようにする<br>（道の駅のような機能）<br>→駐車場用地が必要 |
| 飲食 | ○飲食だけの利用もできるようにする<br>→隣接富士松天望レストランとの競合<br>→駐車場用地が必要 |
| その他 | ○キャンプ場との一体利用<br>（グランピング・アスレチック・御殿場ならでは体験）<br>○ニックネームの募集 |

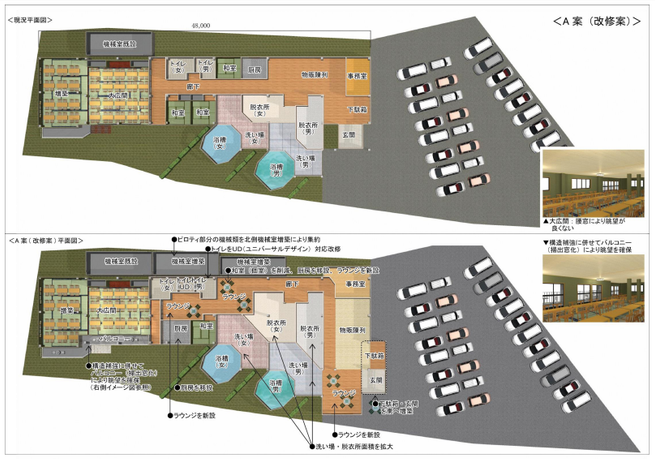
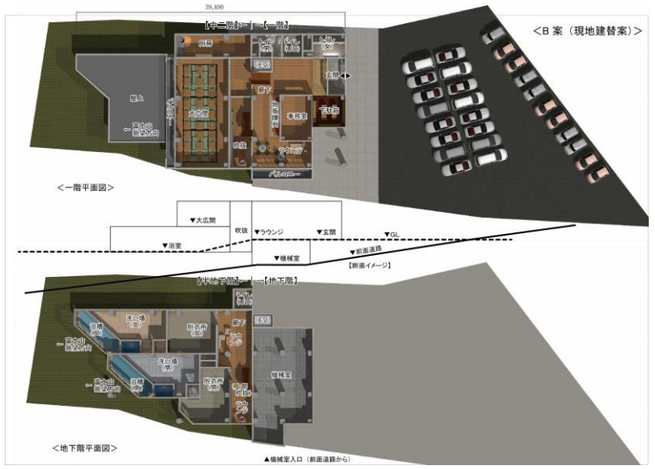
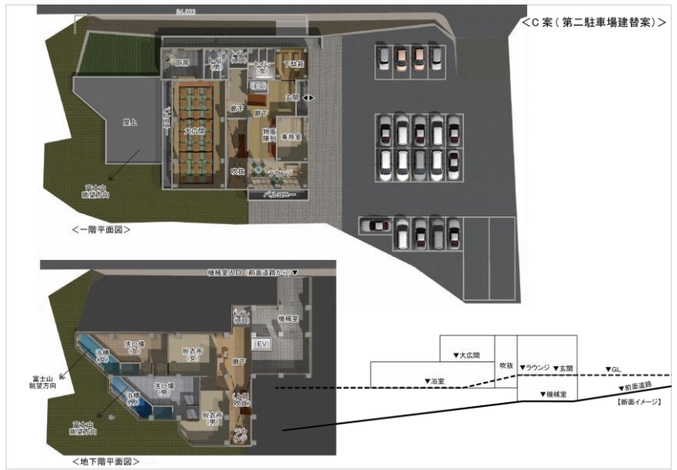
**②意見の検討**

【利用傾向・意見と反映】

| 利用傾向・意見 | 対応の所見 | 改修案 | 建替案 |
|---|---|---|---|
| ①高齢者のリピーターが多い | ■高齢者にやさしい施設に配慮する | ⇒ユニバーサルデザインに配慮 | ⇒ユニバーサルデザインに配慮 |
| | | ○ | ○ |
| ②富士山眺望への評価が高い | ■できるだけ眺望を確保する（電線の迂回・地中化、窓位置の変更） | ⇒浴槽からの眺望を維持<br>⇒大広間からの眺望を確保（掃出窓）<br>⇒電線を調整する | ⇒浴槽からの眺望を維持<br>⇒大広間・ラウンジ・脱衣所・休憩室からの眺望を確保（掃出窓）<br>⇒電線を調整する |
| | | ○ | ◎ |
| ③第一駐車場を拡充してほしい | ■用地確保が難しい（利用可能地・整備費用）<br>■キャンプ場駐車場の臨時利用・第二駐車場が利用できる | ⇒拡充変更なし | ⇒拡充変更なし |
| | | － | － |
| ④ぬるめの風呂がほしい | ■可能な限り対応する | ⇒浴槽の変更なし（浴室・浴槽の移動が難しいため） | ⇒浴槽面積拡充<br>・湯温別の二槽化<br>・ジャグジー付加 |
| | | － | ◎ |
| ⑤洗い場を広くしてほしい | ■間取りの変更により、ある程度は変更可能 | ⇒洗い場やや拡大 | ⇒洗い場拡大 |
| | | △ | ○ |
| ⑥脱衣所を広くしてほしい | ■間取りの変更により、ある程度は変更可能 | ⇒脱衣所やや拡大 | ⇒脱衣所拡大 |
| | | △ | ○ |
| ⑦露天風呂がほしい | ■温泉以外の水では泉質への期待に反し、湯量から見て現状程度が限界 | ⇒増設しない | ⇒増設しない |
| | | － | － |
| ⑧休憩室を広くして椅子やテーブルがほしい | ■可能な限り対応する | ⇒間取りの変更でラウンジを増設 | ⇒一階・地下階にラウンジを増設 |
| | | ○ | ◎ |
| 他：機械室を整理する | ■分散している機械を集約配置する | ⇒北側機械室の東側に機械室を増築 | ⇒地下に集約配置（前面道路より出入り） |
| | | △ | ◎ |

## 7. 改築する場合の案の検討

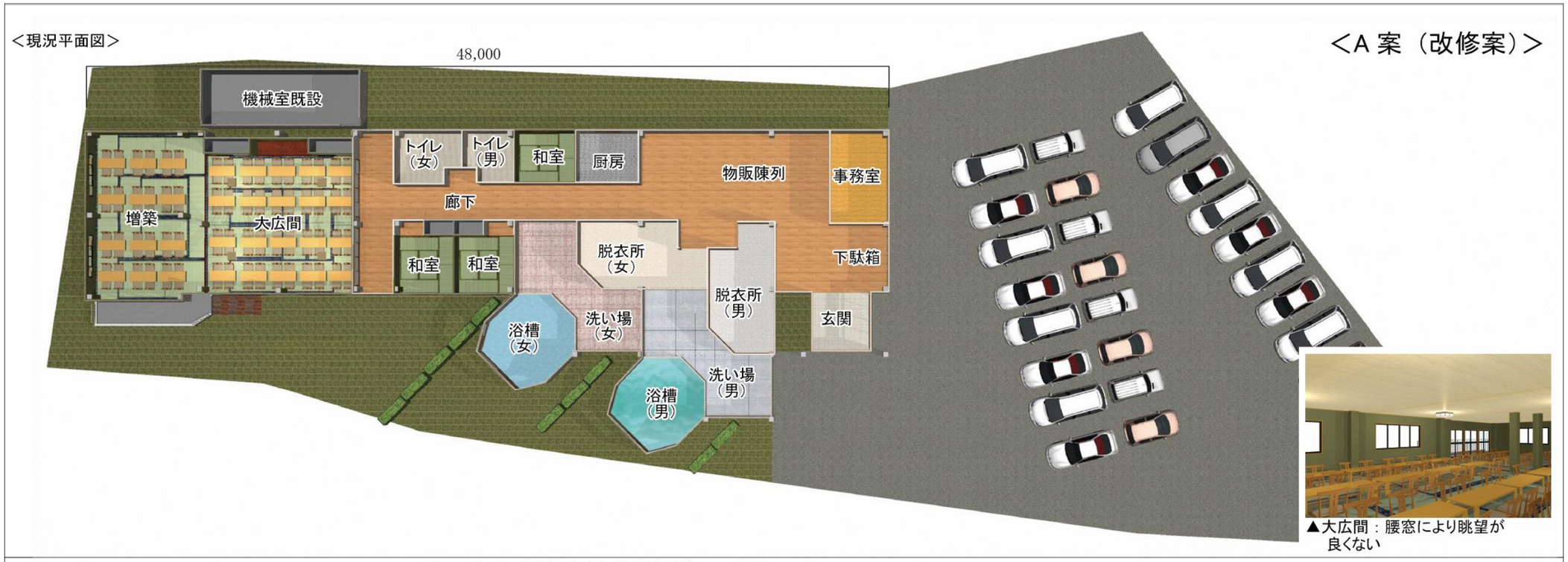
### （1）各案の比較　これまでの課題と方針に基づき改築する場合の案を検討する。

| | A案（改修案） | B案（現地建替案） | C案（第二駐車場建替案） |
|---|---|---|---|
| 概要 | ○現在地に改修する。<br>○過年度の増築部分も含む耐震診断に基づく補強計画立案後、既存の柱梁を活かしつつ改修する。<br>○アンケートに基づき、洗い場・脱衣所をやや拡大する。浴槽は現施設のまま。和室（個室）の廃止により面積拡大を抑える。<br>○大広間下にある機械類は北側に機械室を増築して納める。 | ○現地に建て替える（現施設解体撤去＋新施設建設）。<br>○斜面地を活かして浴室を半地下階へ、大広間を中二階へ配置し、富士山や市街への眺望を確保する。<br>○大広間（和室）の他に椅子席のラウンジを設ける。浴室・脱衣所を充実。浴槽を二槽化。<br>○機械室は地下階とする。 | ○第二駐車場に建て替える（現施設解体撤去＋現施設敷地を駐車場として整備＋新施設建設＋富士山側の樹林伐開）。<br>○斜面地を活かして浴室を半地下階へ、大広間を中二階に配置し、富士山や市外への眺望を確保する。<br>○大広間（和室）の他に椅子席のラウンジを設ける。浴室・脱衣所を充実。浴槽を二槽化。<br>○機械室は地下階とする。 |
| 平面計画図<br><br>（各室面積等は 36 ページ【計画面積表】を参照） |  <br><br>32 ページ参照 |  <br><br>33 ページ参照 |  <br><br>34 ページ参照 |
| 平面計画評価 | ＜メリット＞<br>○現施設を有効活用できる。<br>＜デメリット＞<br>○既存の柱梁等により各室の拡大に制約がある。<br>○玄関から大広間までの動線（廊下）が長くなる。<br>○目標耐用年数は 10～20 年程度（現鉄骨造の補強を想定）。 | ＜メリット＞<br>○中二階・半地下の採用により動線が短くできる。<br>○大広間・浴室からの眺望が得られる。<br>○椅子席のラウンジにより多様なニーズに対応できる。<br>○地下機械室により設備を集約できる。<br>○目標耐用年数は 60 年（鉄筋コンクリート造を想定）。<br>＜デメリット＞<br>○エレベータ（ＥＶ）が必須となる。<br>○造成工事が必要となる。 | ＜メリット＞<br>○中二階・半地下の採用により動線が短くできる。敷地南北幅があり、Ｂ案よりコンパクトになる。<br>○大広間・浴室からの眺望が得られる。樹木伐開が必要となる。<br>○椅子席ラウンジにより多様なニーズに対応できる。<br>○地下機械室により設備を集約できる。<br>○目標耐用年数は 60 年（鉄筋コンクリート造を想定）。<br>＜デメリット＞<br>○エレベータ（ＥＶ）が必須となる。<br>○造成工事が必要となる。<br>○現敷地における解体撤去後の駐車場造成が必要となる。 |

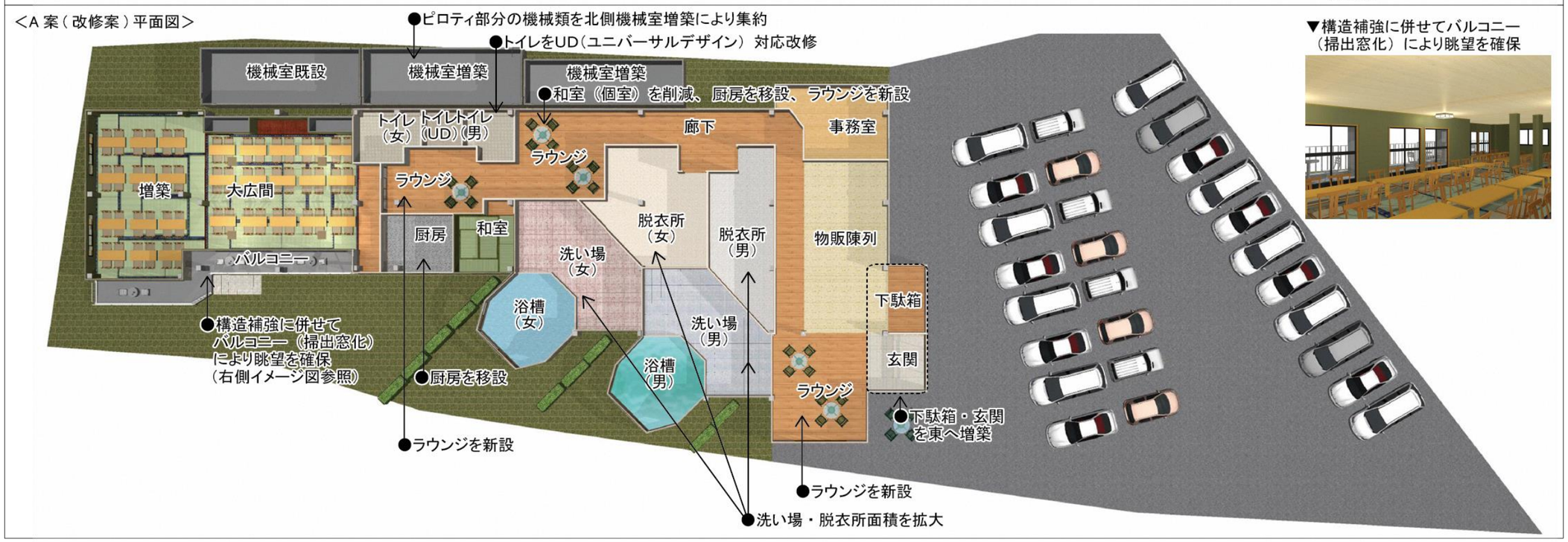
| 事業費（百万円） | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 解体撤去費 | 122.00 百万円 | 手壊し | 解体撤去費 | 40.70 百万円 | 機械壊し | 解体撤去費 | 40.70 百万円 | 機械壊し |
| | 調整池整備費 | 16.00 百万円 | | 調整池整備費 | 16.00 百万円 | | 調整池整備費 | 16.00 百万円 | |
| | | | | 造成工事費 | 40.00 百万円 | 地下・半地下造成 | 造成工事費 | 80.00 百万円 | 地下・駐車場造成、樹林伐開 |
| | | | | | | | 駐車場整備 | 40.00 百万円 | 現敷地：2,000 ㎡ |
| | 構造補強＋改修 | 284.55 百万円 | 813 ㎡ | 新築工事費 | 425.00 百万円 | 850 ㎡ | 新築工事費 | 400.00 百万円 | 800 ㎡ |
| | 調査・設計費 | 162.6 百万円 | | 調査・設計費 | 85.00 百万円 | | 調査・設計費 | 80.00 百万円 | |
| | 備品費 | 15.00 百万円 | | 備品費 | 15.00 百万円 | | 備品費 | 15.00 百万円 | |
| | 小計 | 600.15 百万円 | | 小計 | 621.70 百万円 | | 小計 | 671.70 百万円 | |
| | 物価上昇見込含 | 630.16 百万円 | 5%上昇見込 | 物価上昇見込含 | 652.79 百万円 | 5%上昇見込 | 物価上昇見込含 | 705.29 百万円 | 5%上昇見込 |
| | 消費税込 | 693.17 百万円 | **≒6.93 億円** | 消費税込 | 718.06 百万円 | **≒7.18 億円** | 消費税込 | 775.81 百万円 | **≒7.76 億円** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 総合評価 | ・耐震診断、補強計画・設計の費用・期間を要する。 | ・Ｃ案に比べて工事範囲が小さい（第二駐車場据え置き利用）。 | ・敷地としてＢ案より優位（伐開費用が必要）。 |

○Ａ案（改修案）

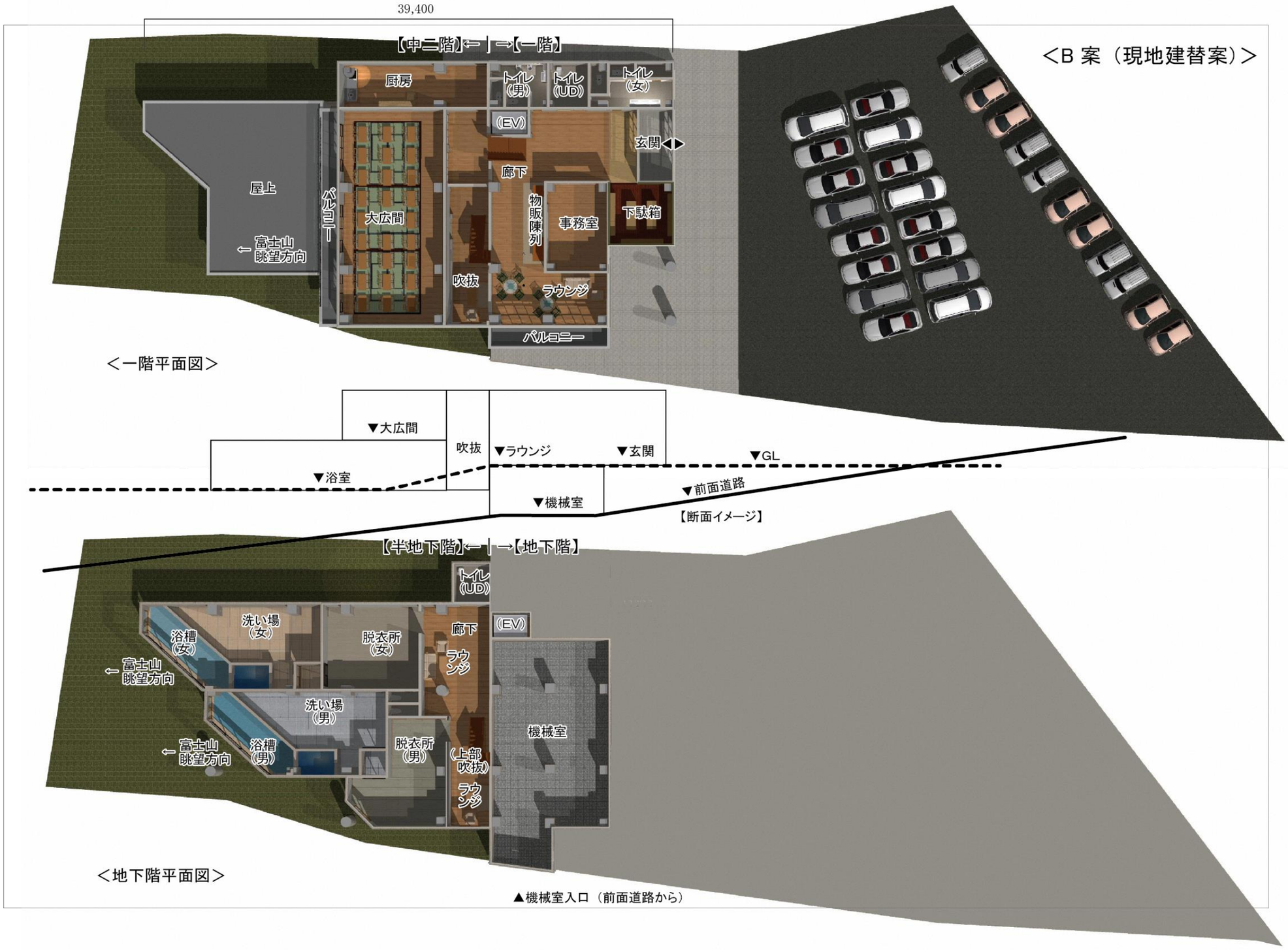



▲大広間：腰窓により眺望が良くない

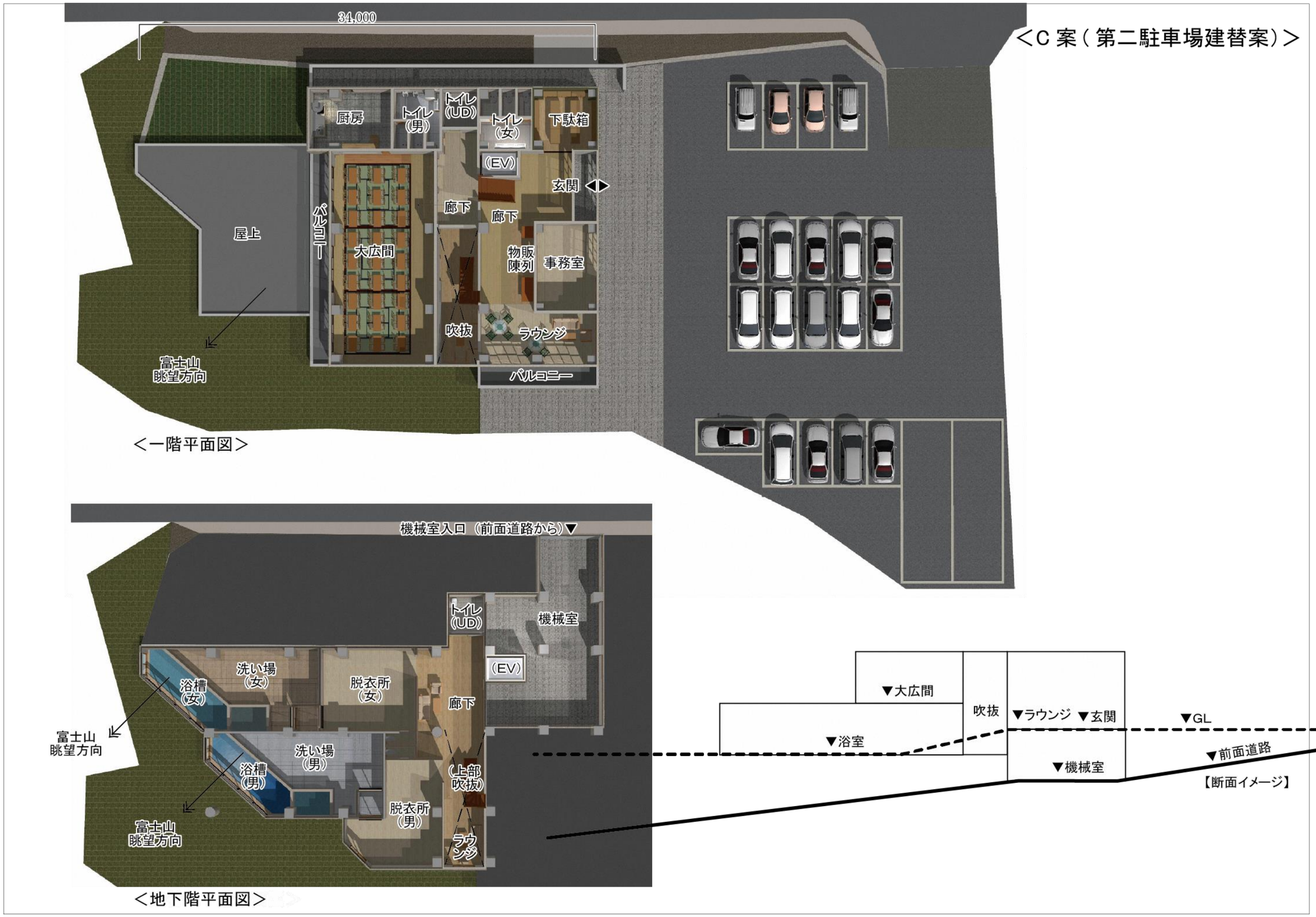



▼構造補強に併せてバルコニー（掃出窓化）により眺望を確保

○Ｂ案（現地建替案）


39,400
【中二階】←｜→【一階】
＜B 案（現地建替案）＞
厨房
トイレ（男）
トイレ（UD）
トイレ（女）
（EV）
玄関
廊下
屋上
バルコニー
大広間
物販陳列
事務室
下駄箱
← 富士山眺望方向
吹抜
ラウンジ
バルコニー
＜一階平面図＞
▼大広間
吹抜
▼ラウンジ
▼玄関
▼GL
▼浴室
▼前面道路
▼機械室
【断面イメージ】
【半地下階】←｜→【地下階】
トイレ（UD）
洗い場（女）
浴槽（女）
脱衣所（女）
廊下
（EV）
ラウンジ
← 富士山眺望方向
洗い場（男）
機械室
← 富士山眺望方向
浴槽（男）
脱衣所（男）
（上部吹抜）
ラウンジ
＜地下階平面図＞
▲機械室入口（前面道路から）

○Ｃ案（第二駐車場建替案）


＜C 案（第二駐車場建替案）＞
34,000
厨房
トイレ（男）
トイレ（UD）
トイレ（女）
下駄箱
（EV）
玄関
廊下
廊下
屋上
バルコニー
大広間
物販陳列
事務室
吹抜
ラウンジ
バルコニー
富士山眺望方向
＜一階平面図＞
機械室入口（前面道路から）▼
トイレ（UD）
機械室
（EV）
洗い場（女）
浴槽（女）
脱衣所（女）
廊下
富士山眺望方向
洗い場（男）
浴槽（男）
（上部吹抜）
脱衣所（男）
ラウンジ
富士山眺望方向
＜地下階平面図＞
▼大広間
吹抜
▼ラウンジ
▼玄関
▼GL
▼浴室
▼機械室
▼前面道路
【断面イメージ】

## （2）各案の面積の比較

Ａ案（改修案）は、アンケートを踏まえ浴室周りをやや拡大、廊下周りにラウンジを確保、玄関・事務室等を東へ増築した。和室（個室）を縮小、大広間をやや縮小、バルコニーとした。また、機械室を北側へ増築した。

Ｂ案（現地建替案）は、Ａ案と同等に浴室周りに余裕を確保、広間を縮小、ラウンジを設置、トイレのユニバーサルデザイン化を行った。中二階建て（半地下化）により、エレベータ（ＥＶ）・バルコニーを新設した。また、機械室を地下に設置、前面道路から出入りできるようにした。

Ｃ案（第二駐車場建替案）は、Ｂ案同様の建替案だが敷地南北方向の幅があることにより動線が集約でき、廊下やトイレ等をコンパクトにできた。

いずれの案も、現況の物販陳列（廊下・ラウンジを利用）と和室（個室）は規模を縮小している。

**【計画面積表】**

| | 現況 | | A案(改修案) | | | B案(現地建替案) | | | C案(第二駐車場建替案) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 部屋名 | 床面積(㎡) | 部屋名 | 床面積(㎡) | 増減割合 | 部屋名 | 床面積(㎡) | 増減割合 | 部屋名 | 床面積(㎡) | 増減割合 |
| | 玄関 | 18.00 | 玄関 | 18.00 | 0.00% | 玄関 | 14.00 | -22.22% | 玄関 | 10.00 | -44.44% |
| | 下駄箱 | 33.00 | 下駄箱 | 18.00 | -45.45% | 下足場 | 22.00 | -33.33% | 下足場 | 22.00 | -33.33% |
| | 事務室 | 24.00 | 事務室 | 24.00 | 0.00% | 事務室 | 30.00 | 25.00% | 事務室 | 30.00 | 25.00% |
| | 物販陳列 | 76.00 | 物販陳列 | 67.00 | -11.84% | 物販陳列 | 11.00 | -85.53% | 物販陳列 | 11.00 | -85.53% |
| | | | | | | 廊下 | 34.00 | (新) | 廊下 | 34.00 | (新) |
| 玄関周り | | 151.00 | | 127.00 | -15.89% | | 111.00 | -26.49% | | 107.00 | -29.14% |
| | 脱衣所男 | 32.00 | 脱衣所男 | 45.00 | 40.63% | 脱衣所男 | 46.00 | 43.75% | 脱衣所男 | 46.00 | 43.75% |
| | トイレ | 2.00 | トイレ | 2.00 | | トイレ | 2.00 | | トイレ | 2.00 | |
| | 洗い場男 | 40.00 | 洗い場男 | 45.00 | 12.50% | 洗い場男 | 46.00 | 15.00% | 洗い場男 | 46.00 | 15.00% |
| | 浴槽男 | 23.00 | 浴槽男 | 23.00 | | 浴槽男 | 26.00 | 13.04% | 浴槽男 | 26.00 | 13.04% |
| | 脱衣所女 | 32.00 | 脱衣所女 | 45.00 | 40.63% | 脱衣所女 | 46.00 | 43.75% | 脱衣所女 | 46.00 | 43.75% |
| | トイレ | 2.00 | トイレ | 2.00 | | トイレ | 2.00 | | トイレ | 2.00 | |
| | 洗い場女 | 40.00 | 洗い場女 | 45.00 | 12.50% | 洗い場女 | 46.00 | 15.00% | 洗い場女 | 46.00 | 15.00% |
| | 浴槽女 | 23.00 | 浴槽女 | 23.00 | | 浴槽女 | 26.00 | 13.04% | 浴槽女 | 26.00 | 13.04% |
| 浴室周り | | 194.00 | | 230.00 | 18.56% | | 240.00 | 23.71% | | 240.00 | 23.71% |
| | トイレ男 | 12.00 | トイレ男 | 12.00 | | トイレ男 | 18.00 | | トイレ男 | 17.50 | |
| | トイレ女 | 15.00 | トイレ女 | 15.00 | | トイレ女 | 18.00 | | トイレ女 | 17.50 | |
| | | | トイレUD | 6.00 | | トイレUD | 10.50 | | トイレUD | 8.50 | |
| トイレ | | 27.00 | | 33.00 | 22.22% | | 46.50 | 72.22% | | 43.50 | 61.11% |
| | 和室 | 16.00 | 和室 | 18.00 | -62.50% | | 0.00 | -100.00% | | 0.00 | -100.00% |
| | 和室 | 16.00 | | | | | | | | | |
| | 和室 | 16.00 | | | | | | | | | |
| | 大広間 | 149.00 | 大広間 | 119.00 | -20.13% | 大広間 | 125.00 | -16.11% | 大広間 | 125.00 | -16.11% |
| | 床の間 | | 床の間 | | | 床の間 | | | 床の間 | | |
| | 増築和室 | | 増築和室 | | | 増築和室 | | | 増築和室 | | |
| | 板間 | | 板間 | | | 板間 | | | 板間 | | |
| | | | バルコニー※ | 30.00 | | | | | | | |
| | | | ラウンジ | 91.00 | (新) | ラウンジ | 76.00 | (新) | ラウンジ | 76.00 | (新) |
| 休憩場所 | | 197.00 | | 258.00 | 30.96% | | 201.00 | 2.03% | | 201.00 | 2.03% |
| | 厨房 | 15.00 | 厨房 | 21.00 | 40.00% | 厨房 | 35.00 | 133.33% | 厨房 | 29.50 | 96.67% |
| | 廊下 | 64.00 | 廊下 | 54.00 | -15.63% | 廊下 | 74.50 | 16.41% | 廊下 | 67.00 | 4.69% |
| | | | | | | EV | 12.00 | (新) | EV | 12.00 | (新) |
| | 機械室※ | 90.00 | 機械室 | 90.00 | 0.00% | 機械室 | 130.00 | 44.44% | 機械室 | 100.00 | 11.11% |
| 共用 | | 169.00 | | 165.00 | -2.37% | | 251.50 | 48.82% | | 208.50 | 23.37% |
| 合計 | | 738.00 | | 813.00 | 10.16% | | 850.00 | 15.18% | | 800.00 | 8.40% |
| | ※大広間下を含む | | ※現和室部分利用のため、面積計上。 | | | バルコニー | 40.00 | (新) | バルコニー | 40.00 | (新) |

※面積は作図（トレス・設計）による積算値（現況面積はトレス積算面積による）

### （3）各案のまとめ

現施設の規模を維持しつつ施設の方向性に沿ったユニバーサルデザインやニーズに対応した案として、改修案のＡ案（改修案）と建替案のＢ案（現地建替案）・Ｃ案（第二駐車場建替案）の３案を仮定した。改修案と建替案を比較すると、建替案の方が「目標耐用年数」と「事業費」の面で費用対効果が高く、多様なニーズへの対応や設備の集約ができる等のメリットが多い。また、建替案のＢ案（現地建替案）・Ｃ案（第二駐車場建替案）を比較すると、Ｂ案（現地建替案）の方が「事業費」を低く抑えられる。

## （4）御殿場市温泉会館将来構想策定懇話会での意見の聴収

日　時：平成 29 年 12 月 11 日（月）午後 2 時 55 分～

場　所：市民会館第 5・6 会議室

構成員：（一社）御殿場市観光協会事務局長、御殿場市商工会事務局長、御殿場市社会福祉協議会事務局長、御殿場市区長会会長、御殿場市婦人会連絡協議会経済委員、御殿場市議会経済環境委員長、御殿場市経済環境副委員長　※順不同

【意見概要】

| | 詳細 |
|---|---|
| 全体 | ○類似施設と比較すると見劣りしてしまう。<br>○市内に類似施設がある中での必要性を費用対効果から考えて判断すべき。<br>○福祉や健康増進という表現だけでなく、何のための施設というコンセプトが必要。<br>○自分が温泉を選ぶ場合、料金も安く露天風呂等もある御胎内温泉かあしがら温泉を選ぶ。<br>○どのような点がどのような形で福祉や健康増進になるのか明確にすべき。 |
| 費用 | ○存続してほしいが、財源は税金なので慎重に検討してほしい。<br>○利用者は市民とそれ以外が半々であり、市民以外に税金を使い続けることに疑問が残る。 |
| 源泉 | ○懸念事項が多く民間施設が多数ある中で、存続した場合の費用対効果が疑問。<br>○存続した場合は源泉が 50 年以上経過するため、新規の源泉が必要になるのではないか。 |
| 料金 | ○市民は 300 円、それ以外は 700 円という施設もある。市民価格も検討してほしい。<br>○現在の施設で 500 円以上を請求することは難しいと感じる。 |

## ８．民間活力を取り入れた整備を行う場合の手法の検討

### (1) 官民連携に向けた近年の取り組み

国土交通省では、近年、日本版「資本のリサイクル」の実現に向けた方策を検討している。

経済財政運営と改革の基本方針 2014（平成 26 年 6 月）

日本再興戦略改訂2014（平成26年6月）

ＰＰＰ/ＰＦＩの抜本改革に向けたアクションプラン（平成25年6月）

↓ 方針や計画を踏まえて

真に必要な社会資本の整備・維持更新を的確に進めるとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくため、新たな官民連携（ＰＰＰ/ＰＦＩ）事業に係る具体的な案件の形成等を推進している

↓ 実現方策の検討

民間の創意工夫を最大限活用し、公共施設の整備等の一層の効率化等を実現するため、民間収益施設の併設・活用など事業収入等で公共事業費を一部回収する手法等、日本版「資本のリサイクル」の実現に向けた方策について検討

※資本のリサイクル：民間事業者が民間収益施設の併設・活用等（公共施設等の整備・運営事業や公有財産の活用等）により収益事業を実施し、その収益を公共へ還元する（公共の収入増・支出減に資する）、または公共サービス等へ再投資する仕組・取組としている。

民間収益施設の併設・活用等の取組の定義

【タイプ①】公共施設等の整備・運営事業としての基幹事業*1自体が収益を生み出す事業で、その収益の一部を公共へ還元している事業

【タイプ②】基幹事業（公共施設等）と合築・併設した民間収益事業*2が収益を生み出し、その収益の一部を公共へ還元している事業

【タイプ③】公有地や公共施設等を活用した民間収益事業が収益を生み出し、その収益の一部を公共へ還元している事業

＊1 基幹事業：公共施設等〔公共施設（道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、上下水道等）、公用施設（庁舎、宿舎等）、公益的施設等（賃貸住宅、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、駐車場等）、その他施設（情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設、観光施設、研究施設、船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星等）〕の整備・運営事業と定義する。

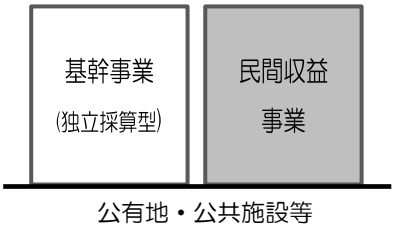
＊2 民間収益事業：民間が収益を得るために実施する事業で、公共への収益還元（地代、運営権対価の支払い等）がある事業と定義する。

■民間収益施設の併設・活用等の取組の考え方（基幹事業、民間収益事業）

【タイプ①】
基幹事業の収益を還元する取組

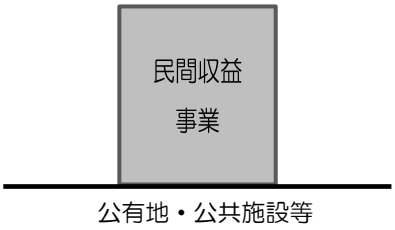
【主な収益の源泉】
●基幹事業の収益性
●公共施設等からの副産物（ガス、余熱等）

【タイプ②】
基幹事業や民間収益事業の収益を還元する取組



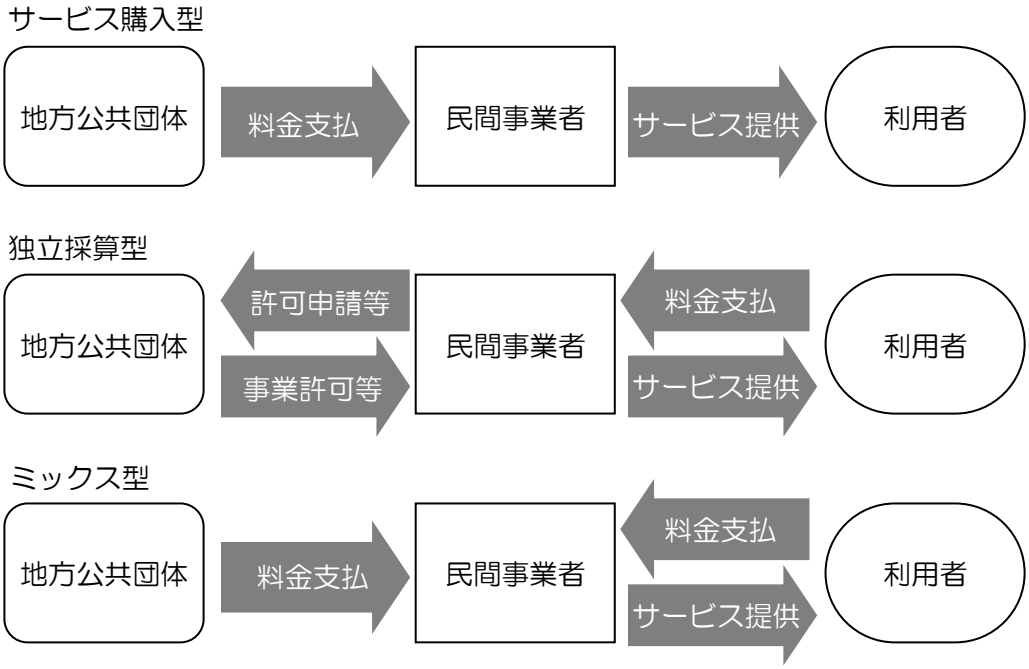

【主な収益の源泉】
●民間収益事業の収益性
●基幹事業の収益性（一部）
●公有地の価値（立地等）
●公共施設等の集客力

【タイプ③】
民間収益事業の収益を還元する取組




【主な収益の源泉】
●民間収益事業の収益性
●公有地や公共施設等の価値（立地等）

■事業構造パターン




サービス購入型　民間事業者は、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行う。地方公共団体は、そのサービスの提供に対して対価を支払う事業類型

独立採算型　民間事業者が、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する事業類型

ミックス型　サービス購入型と独立採算型を合わせた形態

## （2）公有施設を利用した様々な事業手法

公有地・公有施設を活用した事業手法は、ＰＦＩ以外にも公設公営方式から提案募集方式まで段階がある。現在の温泉会館の運営方式は指定管理者方式であり、ＰＦＩに近い方式としては公設民営方式（ＤＢＯ方式）がある。ＰＦＩ事例の中ではＢＴＯ方式の事例が多く、ＤＢＯ方式との比較検討が行われるケースも見られる。

施設や規模に合わせて最適な事業手法を選択する必要がある。

**■方式別の民間関与度**

| 項　目 | 公設公営方式 | 長期包括委託方式・指定管理者制度 | 公設民営方式（ＤＢＯ方式） | 民設民営方式（ＰＦＩ方式） | | | | 提案募集方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ＲＯ方式 | ＢＴＯ方式 | ＢＯＴ方式 | ＢＯＯ方式 | |
| 民間関与度 | 小 ← | | | | | | | → 大 |
| 計画策定 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共<br>民間 |
| 資金調達 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |
| 設計・建設 | 公共 | 公共 | 公共<br>民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |
| 運　営 | 公共 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |
| 施設の所有（建設時） | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |
| 施設の所有（運営期間中） | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 民間 | 民間 |
| 施設の所有（事業終了後） | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 民間 |
| 運営ﾓﾆﾀﾘﾝｸﾞ（運営期間中） | ― | 公共 | 公共 | 公共 | 公共<br>民間 | 公共<br>民間 | 公共<br>民間 | 公共<br>民間 |

ＤＢＯ方式：公共が起債や交付金等により資金調達し、施設の設計・建設・運営等を民間事業者に包括的に委託する手法。

ＲＯ方式：施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

ＢＴＯ方式：民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

ＢＯＴ方式：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

ＢＯＯ方式：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

### （3）PFI事業のプロセス

「ＰＦＩ事業実施プロセスに関するガイドライン」（内閣府）によると、事業スケジュールは７つのステップに分かれている。

**ステップ1　　事業の発案（民間事業者からの提案を含む）**

●ＰＦＩ事業として実施することの検討、民間事業者からの提案の積極的な取り上げ

●民間提案に係る受付、評価等を行う体制の整備等

●民間提案に必要な情報の提供、今後事業として実施できる可能性のある事業については、計画として公表

▼

**ステップ2　　実施方針の策定及び公表**

●民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第 15 条に基づく実施方針の策定の見通しの公表

●公平性、透明性に配慮した、早い段階での実施方針の策定、公表

●民間事業者の参入に配慮した内容の具体性と、検討進捗に伴う内容の順次詳細化、補完の許容

●公共施設等の管理者等の関与、想定されるリスク及びその分担をできる限り具体的に明確化

●必要な許認可等、民間事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲、適用可能な補助金、融資等の具体的内容をできる限り明確化

▼

**ステップ3　　特定事業の評価・選定、公表**

●ＰＦＩ事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できることが基準（同一サービス水準の下での公的財政負担の縮減、同一負担水準の下での公共サービス水準の向上等）

●公的財政負担の総額の現在価値換算による評価（所要の適切な調整を行った上で）

●定量的評価の原則と、これが困難な場合における客観性を確保した上での定性的評価

●選定の結果等の公表における透明性の確保

▼

**ステップ4　　民間事業者の募集、評価・選定、公表**

●競争性の担保、手続の透明性の確保

●民間事業者の創意工夫の発揮への留意、提案準備期間確保への配慮

●企画競争、公募型プロポーザル等の競争性のある随意契約（競争的対話方式）の活用

●競争性のある随意契約の必要がない場合、総合評価一般競争入札の活用

●価格以外の条件をも考慮した「総合評価」を行う場合における評価基準の客観性の確保

●技術提案制度の活用

●いわゆる性能発注の重視

●民間事業者の質問に対する公正な情報提供

●民間提案が実施方針の策定に寄与した程度を勘案し、加点評価を行う等、適切に評価

●寄与した程度は、提案内容の先進性等を勘案して評価し、原則として、知的財産に該当するものが評価対象となるが、個別の事業に応じ、幅広く評価することも可能

●選定の結果等の公表における透明性の確保

▼

**ステップ5　　事業契約等の締結等**

●事業契約等による規定とその公開

●当事者間の権利義務等についての具体的かつ明確な取決め

●適正な公共サービス提供の担保のための規定

－公共サービス水準の監視

－実施状況、財務状況についての報告

－問題があった場合の報告と第三者である専門家による調査・報告の提出

－公共サービスの適正かつ確実な提供を確保するための必要かつ合理的な措置等

－安全性の確保、環境の保全等に必要な範囲での公共の関与

●リスク配分の適正化に配慮したリスク分担の明確化、リスクの軽減・除去への対応の明確化

●事業終了時、事業継続困難の場合、契約解除に関する具体的かつ明確な規定

●選定事業の態様等に応じた適切な取決め

●事業契約等の解釈に疑義が生じた場合等についての具体的かつ明確な規定

▼

**ステップ6　　事業の実施、監視等**

●事業契約等に従った事業の実施

●提供される公共サービスの水準の監視等

▼

**ステップ7　　事業の終了**

土地等の明渡し等、あらかじめ事業契約等で定めた資産の取扱いにのっとった措置

## （4）市と事業者の役割仕訳パターンの例示

| 役 割 | 内 容 |
|---|---|
| 用地取得・調整 | ○現在市が借用している用地を取得する、または借地契約を締結するための調整を行う。 |
| 用地利用 | ○市が取得した場合は、市が利用する、または事業者が借用して利用する。事業者が取得した場合は、事業者が利用する。<br>○取得できない場合は、市または事業者が借用して利用する。 |
| 温泉施設建設 | ○温泉施設建設の基本設計・実施設計、施工を行う。 |
| 温泉施設運営 | ○温泉施設の運営を行う。 |
| 配管管理 | ○配管の定期検査、必要な整備を行う。 |
| 源泉所有 | ○現在市が所有している源泉を継続して市が所有する、または事業者が取得する。 |
| 源泉管理 | ○市が所有している場合は、市が管理する、または事業者が借用して管理する。事業者が取得した場合は、事業者が管理する。 |

| | ﾊﾟﾀｰﾝ① | ﾊﾟﾀｰﾝ② | ﾊﾟﾀｰﾝ③ | ﾊﾟﾀｰﾝ④ | ﾊﾟﾀｰﾝ⑤ | ﾊﾟﾀｰﾝ⑥ | ﾊﾟﾀｰﾝ⑦ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 用地取得・調整 | 市 | 市 | 市 | － | － | － | 事業者 |
| 用地利用★ | 市 | 市 | 事業者 | 市 | 市 | 事業者 | 事業者 |
| 温泉施設建設 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 |
| 施設所有 | 市 | 市 | 事業者 | 市 | 市 | 事業者 | 事業者 |
| 温泉施設運営 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 | 事業者 |
| 配管管理 | 市 | 事業者 | 事業者 | 市 | 事業者 | 事業者 | 事業者 |
| 源泉所有★ | 市 | 市 | 事業者 | 市 | 市 | 事業者 | 事業者 |
| 源泉管理 | 市 | 事業者 | 事業者 | 市 | 事業者 | 事業者 | 事業者 |

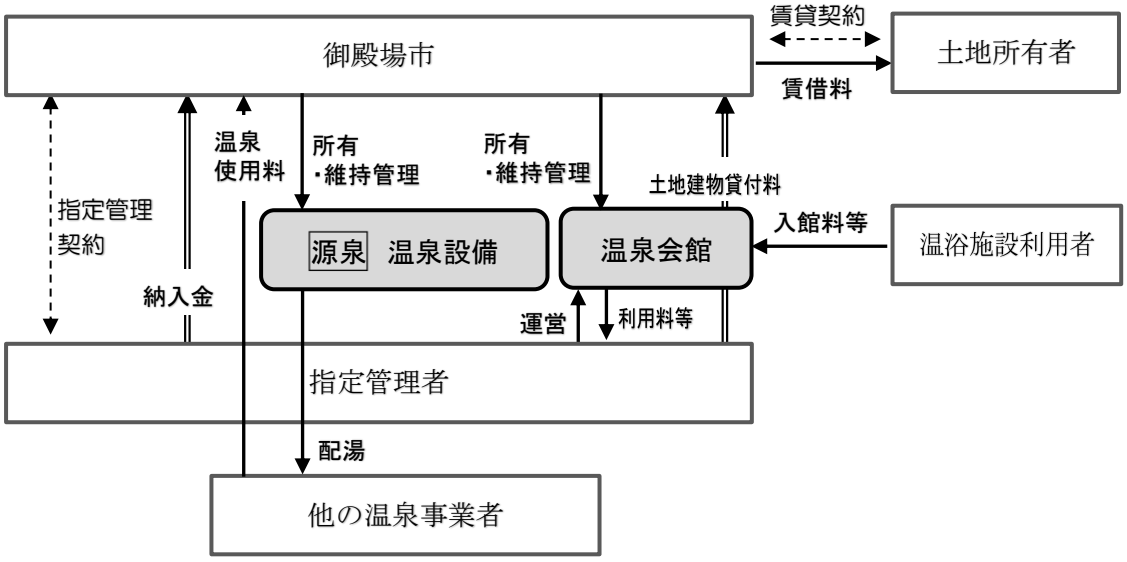
※用地利用(所有者)★は源泉所有★する。

※用地・源泉の取得者→利用者について（市→事業者）はあるが、(事業者→市）はない。

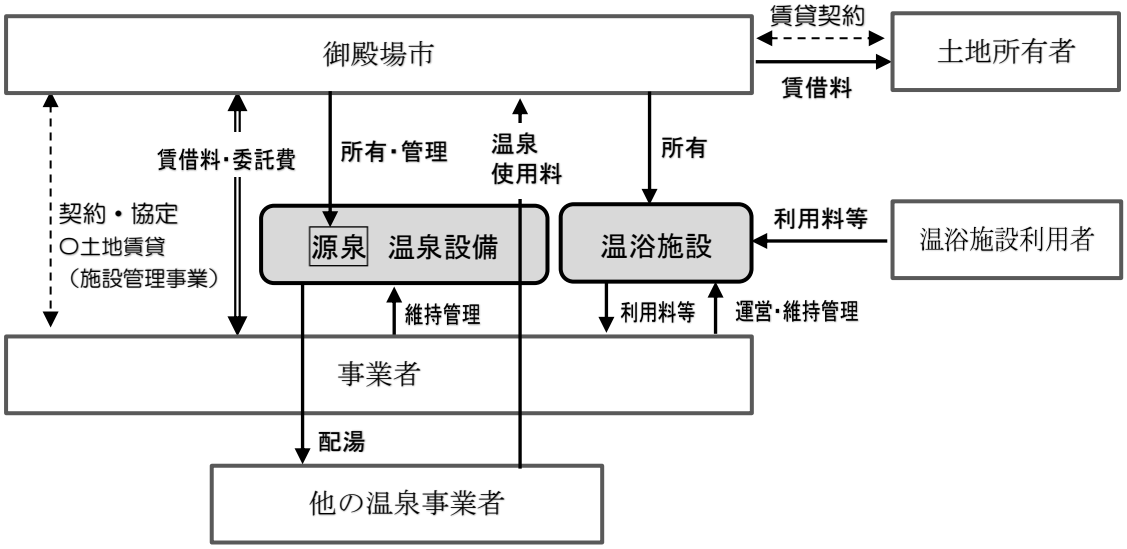
| | 概　要 | 特　徴 |
|---|---|---|
| **パターン①** | ○市が用地を取得・利用（所有）してＢＴＯ方式で事業者が施設を建設・運営する。<br>○市が源泉の所有・管理を行う。 | ⇒市が用地を取得する。ランニングコストは大きく変わらない。 |
| **パターン②** | ○パターン①との違い：事業者が配管と源泉の管理を行う。 | ⇒事業者が配管と源泉の管理を行うため、ランニングコストは軽減する。 |
| **パターン③** | ○市が用地を取得して事業者に売却し、ＢＯＯ方式で事業者が施設を建設・所有・運営する。 | ⇒市が用地を取得し、事業者へ用地と源泉を売却する必要がある。 |
| **パターン④** | ○市が用地を借用して、ＢＴＯ方式で事業者が施設を建設・運営する。<br>○市が源泉の所有・管理を行う。 | ⇒事業者が施設を建設する以外は現状と大きく変わらない。 |
| **パターン⑤** | ○パターン④との違い：事業者が配管と源泉の管理を行う。 | ⇒事業者が配管と源泉の管理を行うため、ランニングコストは軽減する。 |
| **パターン⑥** | ○事業者が用地を借用して、ＢＯＯ方式で事業者が施設を建設・所有・運営する。 | ⇒事業者が用地を借用する以外は、一般的な事業（民間が行う営業）と同じ。 |
| **パターン⑦** | ○事業者が土地と源泉を取得して、ＢＯＯ方式で事業者が施設を建設・所有・運営する。 | ⇒一般的な事業（民間が行う営業）と同じ。 |

■施設整備運営のイメージ（例）

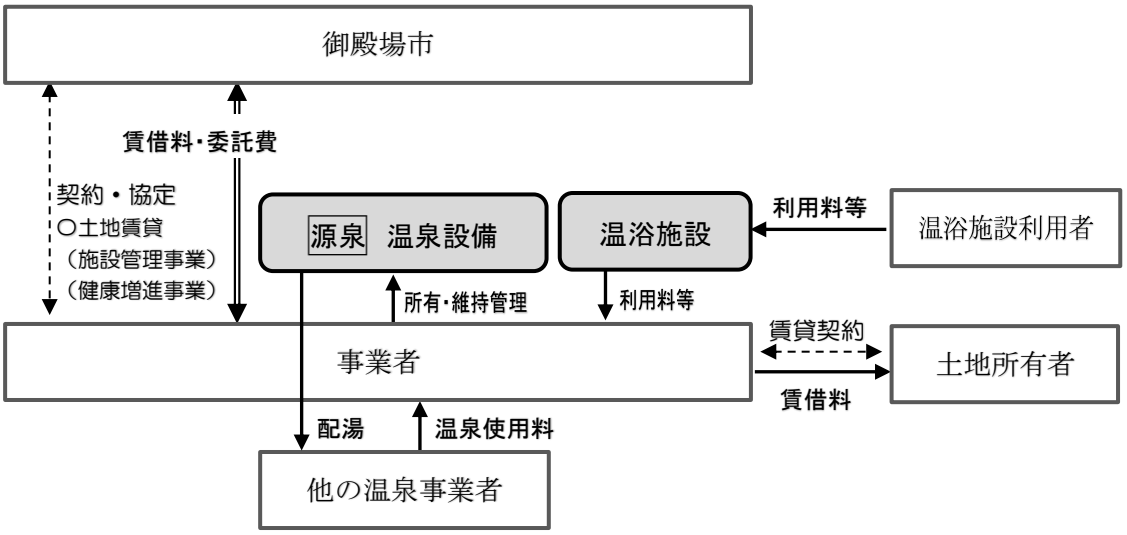
Ａ：現在の状況




Ｂ：ＰＦＩ（ＢＴＯ方式）




Ｃ：ＰＦＩ（ＢＯＯ方式）



## （５）PFI導入の可能性検討フロー（可能性検討調査）

### ①事業スキームの検討

ＰＦＩを導入する業務の範囲、事業方式、事業期間等について検討を行う。

### ②リスク分担の検討

官民それぞれのリスク分担の範囲等について検討する。

### ③市場調査

想定する事業への参入意欲や参入にあたっての各種条件等を把握するため、民間事業者等を対象に市場調査を実施する。

### ④事業費の検討

従来型の公設公営の事業（ＰＳＣ）と想定される事業スキームに応じたＰＦＩ事業それぞれのライフサイクルコスト（ＬＣＣ）を算定し、事業費の差額（効果）を算出する。

### ⑤導入可能性の評価

ＶＦＭ評価に基づき、導入可能性を判断する。

### ⑥実施に向けた課題の抽出と総合評価

ＰＦＩ手法等の実施に向けた課題の抽出及び総合評価を実施する。

ＰＦＩ事業の導入可能性の評価は、ＶＦＭ（Ｖａｌｕｅ　Ｆｏｒ　Ｍｏｎｅｙ）に基づき行う。

ＶＦＭは、支払い（税金）に対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方のこと。従来の方式と比べて、サービス水準を低下させずに、総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合を意味している。 このＶＦＭを最大化することが、ＰＦＩ方式を導入して事業化を進めるうえで特に重要となる。

税金が効率的かつ的確に利用されるかどうかの尺度を示すことになるので、ＶＦＭがあるかどうかがＰＦＩを実施する判断基準となる。

$$\text{ＶＦＭ（％）} = \frac{\text{従来の公共事業のＬＣＣ} - \text{ＰＦＩのＬＣＣ}}{\text{従来の公共事業のＬＣＣ}}$$

LCC（ライフサイクルコスト）：企画・設計から建設・維持管理、補修、解体、撤去までの総費用

## ９．将来の方向性の整理

これまでの検討を踏まえ、温泉会館の将来の方向性を整理する。

**○事業の前提**

現在の温泉会館は耐震性能が十分ではなく、営業を続けた場合に利用者の安全を確保することができないため、休館等の対策を速やかに講じなければならない。

また、温泉会館の整備・運営には温泉の安定した供給が大前提となるが、3か所ある源泉施設は老朽化により安定性に課題があり、維持管理に多額の費用を要する。したがって、今後の計画を策定する場合には温泉会館の改築に掛かる費用（イニシャルコスト）だけでなく、源泉を維持管理し温泉を安定して供給し続けるための費用（ランニングコスト）も含めた長期的展望が不可欠である。

以上のことに留意し、源泉施設の状況や類似施設の動向等の社会情勢を見極めながら、適切に対応する必要がある。

**○施設の方向性**

今後市が改築を進める場合、温泉会館は公の施設として市民の福祉・健康増進に寄与することを主な目的とした、富士山への眺望を活かした手頃な料金で良質な温泉が利用できる憩いの場を目指すものとする。

**○事業の手法**

これまでと同水準のサービスを維持するために必要な改築を行う場合には多額の費用を要する。御殿場市公共施設等総合管理計画では、「公共施設等の数・規模は現有施設以下」を大原則とし、「財政負担の縮減・平準化」、「民間活力の活用」を基本方針としている。サービスの水準を維持しつつ市の財政負担を軽減するためには、民間の資金や手法を活用する必要があることから、公設公営にこだわらずＰＦＩ等の民間活力を導入した整備手法と管理・運営手法について、事業の前提を踏まえながら広く研究していくことが必要である。

また、改築を行う場合には御殿場市公共施設等総合管理計画に基づいて進めることとなるため、温泉会館単独でなく周辺の公共施設等との一体的な整備も含めた検討も必要である。

御殿場市温泉会館の現状分析と将来の方向性について

御殿場市産業スポーツ部観光交流課
〒４１２－８６０１　御殿場市萩原４８３
ＴＥＬ：０５５０－８２－４６２２
ＦＡＸ：０５５０－８２－４２３０
Ｅ－ｍａｉｌ：kanko@city.gotemba.lg.jp