

村山温泉「かたくりの湯」の指定管理期間が令和5年3月31日に終期を迎えるに当たり、類似施設を管理運営している事業者に対し次期の指定管理者選定応募について意向があるか、また、応募するために必要な条件等について2回に分けて調査を行った。

【第 1 回目調査】

(回答状況)

調査依頼件数	回答件数	回答率
23事業所	15件	65. 2%

(設問と回答概要)

問	設 問	回 答
1	調査協力の可否	可能(9件) 不可能(6件)
2 収益向上に向けての自由意見	運営について	
	(1) 営業時間・営業形態について	営業時間の延長(2件) 営業時間の短縮(2件) その他(営業時間)(4件) 営業形態(7件)
	(2) 温浴施設内やプールゾーンの施設整備について	サウナの改修(2件) プールの改修(3件) その他(4件)
	(3) レストランやリラクゼーション等の温浴施設以外の設備について	メニューについて(2件) 運営について(2件) レストラン等の改修(1件) その他(5件)
	(4) イベント等の催事について	現在の催事等の見直し(3件) 周辺施設とタイアップした新しい催事(2件) 新規イベントの開催(4件)
(5) その他	RV パークの設置(1件) プール、多目的ルームの更なる活用(1件) その他(1件)	
3 施設に関する自由意見	施設に関すること、温浴施設について	
	(1) 温浴施設に関して	サウナ、露天風呂の拡張(3件) 設備の修繕(1件) その他(5件)
	(2) プールゾーンの設備について	プールの改修(3件) その他(3件)
	(3) レストランやリラクゼーション等の温浴施設以外の設備について	施設改修(4件)
(4) その他	自由意見(4件)	
4 その他	その他	自由意見(3件)

(意見欄の内容)

2 収益向上に向けての自由意見 ～運営について～

(1) 営業時間・営業形態について

営業時間の延長

- ・ プール、レストランについては適切だが、浴場の営業時間は、都市型のスーパー銭湯等と比較した場合や、周辺の競合施設と比較した場合、やや早いクローズ時間かと感じる。(東京都・経営者)
- ・ 他温浴施設との比較になるが、早朝利用需要も一定人数いることから例として、6時、7時位からの営業も新たな客層獲得に繋がるかと思う。(東京都・経営者)

営業時間の短縮

- ・ 23時までの営業では、スタッフの負担が大きいのではないかと。22時閉館が望ましいと思う。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 時間帯別の利用者人数、設備のメンテナンス等の状況を拝見してからでないとなかなか言えないが、収支を考慮すると閉館時間が遅い気がする。(埼玉県・指定管理者)

その他(営業時間について)

- ・ 長時間の営業だが、スタッフの確保・利用者の需要があるのであればいいと思う。(神奈川県・指定管理者)
- ・ 期間限定で平日のプールゾーンの営業停止(冬季など)をすることによりエネルギーコストや人件費の効率化を図る。(埼玉県・経営者)
- ・ 土日祝日は21時閉館。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 平日と金土日の営業時間に関しての差別化があっても良いと思われる。現在の22時までの営業時間は費用対効果があるのかを検証して、金土とその他の曜日の時間の変更が望まれる。(東京都・経営者)

営業形態について

- ・ 長期的な視点から、指定管理期間以上の設備提案ができると良い。また、昨今の燃料費高騰が運営経費を圧迫しないような設備の導入が進むと良い。(東京都・経営者)
- ・ 費用をかけ「広範からの集客をする観光温浴施設」とするのはどうか。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 昨今のスーパー銭湯の繁盛店と比較すると、少し高めの利用料といえる。(東京都・経営者)
- ・ 現状のままのコンセプトで「地域に根付いた銭湯的な施設」とし、高コストな部分を省き指定管理料を下げる。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 月1回の休館ということで閉館後に清掃や施設点検等を行っていることが想像され、大変さを感じる。また、毎日男女入換は利用者・スタッフが困惑しなければ、利用者にとって良いと思う。当施設は現状一週間毎である。(神奈川県・指定管理者)
- ・ レストランは現指定管理者の系列店舗だったかと思うが、業務体制が一本化できていない様子である。施設の主要機能であり、魅力と収益を生むレストランとプールや温泉との一体感がなく、施設全体の一体感がないように感じる。結果として、利用者の施設回遊性が高めることができず、客単価が低く、売上を十分に伸ばせていないのではないかと。(埼玉県・指定管理者)
- ・ コスト削減面においても、レストランスタッフが忙しい時間帯に受付スタッフが余っているなど、スタッフのマルチタスクでの一体的なコスト削減ができていないように見受けられた。(埼玉県・指定管理者)

(2) 温浴施設内やプールゾーンの施設設備について

サウナの改修

- ・ 温浴施設については、基本的なアイテムやボリュームなどポテンシャルが高いと思う。しかしながら、現在のニーズからドライサウナがやや狭く、また洋風ゾーンにはドライサウナが無い点など、少々の施設改修も必要。また、ドライサウナにおいてはオートローリューなどの設備を導入することにより、大きく魅力を上げられると感じる。(東京都・経営者)
- ・ 充実していると思うが、サウナ人気伸びてきていますのでサウナや水風呂が広く取れると満足度が上がると思う。(埼玉県・指定管理者)

プールの改修

- ・ プールは競泳用が充実すると利用者増に繋がると思う。(埼玉県・指定管理者)
- ・ プールがあることにより温泉ゾーンが狭いことや、プールは利用率が少ないわりに維持コストは温泉ゾーンと同等以上にかかる。対策として、①「観光温浴施設化」にすることでバーデプール(健康増進のために、水中ウォーキングやマッサージを行うプール)などリゾート化することや、②「銭湯化」によりコンセプトに合わずコストのかかるプール営業の縮小をすることが考えられる。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 利用者のプールゾーンの使用目的とプールの施設設備がマッチできているのか、利用目的が明確ではない施設である。改修が可能なのであれば、広さ、水深、用具を検討したほうが良い。(埼玉県・指定管理者)

その他

- ・ ボイラーの熱源で灯油を使用しているようなので、省エネの観点からも高燃焼ガスボイラーを推奨する。(埼玉県・経営者)
- ・ プールを単にレジャー用に利用するのではなく、健康増進に力を入れている点は、いいことだと思う。料金も温浴と共用で、集客率も良いと思う。しかしながら、監視員設置やプール管理は相当大変さを感じる。また、料金は温浴プール共通なら、もう少し高い料金設定でも良いと思う。(神奈川県・指定管理者)
- ・ 改修をしない場合においても、現在の運営では、教室、プログラムなどに再考の余地がある。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 現在の浴室の男女入替は他施設でも行っており、他施設との差別化が図れないため、他世代交流や家族利用の観点から、温浴施設に関しても水着の着用とし、老若男女を問わず利用できる設備にすること。家族連れの利用が促進される。(土日のみや期間限定等でも効果があると思われる。)(東京都・経営者)

(3) レストランやリラクゼーション等の温浴施設以外の設備について

メニューについて

- ・ 観光温浴施設化の観点から、メニューの高単価化を図り、地域の名産を提供することが可能である。(埼玉県・指定管理者)
- ・ メニューも充実してリーズナブルな価格である。リラクゼーションも充実していると思う。(神奈川県・指定管理者)

運営について

- ・ レストラン自体の運営はサービス、味、価格などそれなりの品質の運営をされているが、施設全体での連動ができていないため、集客力を持っていない。温泉及びプールの付加機能にとどまっている。
リラクゼーションも同様である。(埼玉県・指定管理者)
- ・ ターゲット等のマーケティング戦略が明確に存在していないように感じる。これは、本来、温浴施設を中心に定めていく必要がある。施設のマーケティング及び方針が明確になっていないため、レストランや物販コーナーのメニューや商品構成等が定まらず、施設の魅力、活気作りができていない。(埼玉県・指定管理)

レストラン等の改修

- ・ レストランでは、テーブル席をたたみにしてリラックスゾーンとすることで滞在時間を伸ばす。(埼玉県・指定管理者)

その他

- ・ レストランに関しては指定管理者の業務範囲とすると現在のコロナ禍の状況では運営が難しいのではと思われる。提案としては、市内の飲食店等とタイアップしてレンタルスペースとして週間、月間の単位で貸し出す。(東京都・経営者)
- ・ リラクゼーションは受付が薄暗いので利用しづらい。(埼玉県・経営者)
- ・ 多目的ルームは地域情報の展示や漫画等の設置等、滞在時間を増やす施策が可能。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 物販コーナーが小さく、類似商品が多く地域的・観光的な特色もなく仕入先業者任せなのではないか。施設全体の魅力づくりや売上には貢献していないように感じる。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 温浴施設以外も充実していると思う。また、一括清算システムが良いと思う。(埼玉県・指定管理者)

(4) イベント等の催事について

現状の催事等の見直し

- ・ 集客性のあるイベントが特段見当たらない。(埼玉県・経営者)
- ・ フロント前の、地元工場のある天野屋の菓子の販売などは、賑やかな雰囲気づくりとして、大変良いファサードの演出である。(東京都・経営者)
- ・ 日々、小さなイベント(入浴剤やサウナなど)は行われているが、集客効果は薄いと感じる。PDCA サイクルによる検証が行われた上でのイベント構成がされているようには見受けられない。(埼玉県・指定管理者)

周辺施設とタイアップした新しい催事

- ・ 近隣の都立公園等とタイアップして、トレイルランニングや BMX 等の利用の招致や野山北公園上部の里山と連携した仕掛け。アウトドアショップ等の招致。イベント開催時にはキッチンカーの招致。(東京都・経営者)
- ・ 話題作りによる新規利用者の集客、リピーター促進のための施策といったように、目的をもってイベントを開催し、その効果検証に基づき、次のイベントを考えていく必要がある。多機能な施設のため、イベントについてはもっと多様な催事が企画できる。設置目的の実現のためには、施設内の管理だけでなく、狭山丘陵、野山北・六道山公園や湖など周辺の豊かな自然環境を活用する企画も可能。(埼玉県・指定管理者)

新規イベントの開催

- ・ 地元野菜の販売なども検討でき、オンリーワンの価値づくりに貢献できる。(東京都・経営者)
- ・ 定期的な文化事業が展開されると良いのではないかと(埼玉県・指定管理者)
- ・ 「観光温浴施設化」か「銭湯化」なのか、施設コンセプトに合わせたイベントを開催。現在のイベント等がコンセプトにあっているか検証が必要。例:同じ野菜販売でも「観光温浴施設化」はマルシェ、「銭湯化」は朝市として訴求することにより地域の連携と集客の相乗効果が可能。(埼玉県・指定管理者)
- ・ ZOOM 等のオンラインイベントなどもよいと考える。(東京都・経営者)

(5) その他

RV パークの設置

- ・ 駐車場にキャンピングカーの向け滞在施設「RV パーク」を開設することにより、滞在型の施設に転換できる。(埼玉県・指定管理者)

プール、多目的ルームの更なる活用

- ・ プール、多目的ルームの活用がもっと増やせるのではないか。(埼玉県・指定管理者)

その他

- ・ 運営全体として、経営的視点がなく、ただ公の施設を管理運営しているように見受けられ、それが一番の課題と考えられる。戦略立った施設の魅力づくりができていない。同時に、デジタル、アナログ両方において広告宣伝とマーケティング力が欠けているように見受けられる。結果として、賑わいがいないため、施設の設置目的である交流や観光振興、地域社会への貢献に達していないのではないかと。周辺に民間の温浴施設も多いことから、時代に合ったマーケティングに基づく戦略と特色づくりは必要不可欠である。(埼玉県・指定管理者)

3 施設に関する自由意見 ～施設に関すること、温浴施設について～

(1) 温浴施設に関して

サウナ、露天風呂の拡張

- ・ ドライサウナの拡張、及び洋風ゾーンへのドライサウナ設置、またオートローリュー或いは、ローリューサービスの人的実施も検討の範囲かと思う。空間的余裕と水風呂などのポテンシャル、また全体の造りの質感が高いため、十分にバランスが取れる施設である。(東京都・経営者)
- ・ サウナ・水風呂の充実を行うのはどうか。(埼玉県・指定管理者)
- ・ サウナ施設に関しては拡大する必要がある。(東京都・経営者)

設備の修繕

- ・ 利用者から見える部分の小修繕はできており、古い印象や汚い印象は受けないが、基幹部分の老朽化はどの程度の修繕をしているのか。まずは安全面と衛生面が確実に保証されることが必要な条件である。築20年を経過しようとしていることから、施設全体的な老朽化とともに個々の設備機器などは耐用年数を超えてきて、修繕や設備交換の必要が出てきている現状にあるかと推測する。水漏れ対応、ボイラー、揚水設備等の基幹部分の老朽化対策が十分にできていない場合には、休館や修繕費負担等のリスクが大きく、民間事業者は、運営を受託しづらい。(埼玉県・指定管理者)

その他

- ・ 各設備について、まずはコンセプトを決定することが必要である。実際の改修は予算との兼ね合いであるが、弊社は設備の改修から内装のリノベーション等、コストを抑えつつ様々な対応が可能である。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 温泉ゾーンとプールゾーンの水着着用とするのであれば、シャワー施設の充実を図る必要がある。(東京都・経営者)
- ・ 現状だと壁に囲まれているように見えたため、露天風呂の入浴中の視線が広がれば、良いと思う。入浴後無料休憩スペースと源泉風呂があると良い。当施設では、絶対難しいが、要望率が高い、貸切風呂や有料個室の設置が可能である。(神奈川県・指定管理者)
- ・ 修繕記録等が確認出来ない為、特に無し。(東京都・経営者)
- ・ 湯量の問題なのか、設備の問題なのか分からないが、温泉の感じが無い。十分な PR による周知を行うなど、「天然温泉らしさ」を出す必要がある。(埼玉県・指定管理者)

(2) プールゾーンの設備について

プールの改修

- ・ 競泳用プール増設によるスイミングスクールを開校する。(幼稚園児から中学生+大人で、最低350人の生徒数からなる専用プール)(埼玉県・指定管理者)
- ・ 運動浴プールはアクアビクス利用者以外に関しても、自分で運動強度を調整できるように水流マシン等を導入し、歩行用プールとしての時間を設けることでの利用促進を図る。(東京都・経営者)
- ・ 夏はプールゾーンとして活用し、それ以外の季節はボールプールやアスレチックなどの運動施設として変更可能な施設に改修し、多くの人々が利用できる施設になると良いのではないかと。(東京都・経営者)

その他

- ・ ヒーリング、リラクゼーションゾーンとしての演出が可能である。照明、音響設備、グリーンの配置などにより世界観を演出する事でコンセプトを明確にし、新たな価値観を創造できるポテンシャルのあるプールゾーンである。(東京都・経営者)
- ・ どこにターゲットを置いた設備なのかが分からないこと、温浴施設と機能が重複していることが設備上の課題である。施設機能の大きな改修改築を行わずにない施設を活性化させるためには、現状の様に運営管理をするだけでは不十分で、民間レベルの高い運営ノウハウが必要である。大改修をするのであれば、施設の運営方針を明確に定め、運営者の意見を取り入れながら、利用者に求められる魅力づくりをすることが重要である。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 温浴施設プラスアルファで充実していると思う。設備管理の大変さが想像できる。(神奈川県・指定管理者)

(3) レストランやリラクゼーション等の温浴施設以外の設備について

施設改修

- ・ 岩盤床の導入及びマンガ等のエリアを含む、岩盤エリアの導入も検討できる。また、それら導入により、集客力のアップが見込め、それらに別料金を設定する事により大きな経済効果が見込める。(東京都・経営者)
- ・ 多目的ルームの壁を一部鏡にして、スタジオレッスンとしての貸出すことや、また、レストランに舞台を設置し、定期的な文化事業を開催するのはどうか。(埼玉県・指定管理者)
- ・ レストランに関しては市内事業者の活用を図るのであれば、多様な飲食の提供が図れるような基本的な設備とする必要がある。(東京都・経営者)
- ・ スペースに余裕があれば、仮眠スペース、レストランが食事に特化した食事スペースになっているため、食事&休憩(横になる)が可能な座敷があれば良いと思う。(神奈川県・指定管理者)

(4) その他

自由意見

- ・ 設備機器等の管理については、カルテを作成して過去の修繕や入替えなどの履歴を記録しておくことで、管理精度が向上して今後の修繕計画や障害発生時のスムーズな対処が可能となる。また、設備改修に投資をするのであれば、運営(経営)戦略が前提としてあり、それに沿う形で行うことが、今後施設が存続する上で重要であると考えている。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 自然に囲まれた施設のロケーションとそのイメージは抜群であり、かつ、青梅街道、新青梅街道からのアクセスも良く、非常に魅力的なオンリーワンの施設であると認識している。それらを活かすべく、躯体スペックは十分に備えており、内装やアイテムの変更により、更に生き活きたオペレーションが可能な施設になろうかと考察する。(東京都・経営者)
- ・ 1日700人の利用者を確保したい。老朽化が進んでいるようであればしばらく休館してリニューアル工事が必要かと思う。

特に(配管(水回り)・電気(空調)関係を重点に行う必要がある。指定管理の申請及び引継ぎにおいて、制御系やポンプは、最重要点検項目である(修繕費負担に影響するため)。(埼玉県・指定管理者)

- ・ 障がい者の価格が半額ではないが、市民割引があるのが良い。市で補填しているのか。(若しくは指定管理料に含まれている)また、刺青、外ウーを禁止しているが、利用者が気持ちよく入浴するには必要である。ただし、以前利用者が判例を示され相模原市では断れない状況である。当施設とは施設規模や充実した設備・立地条件が全く違うため、比較対象にならないと思われる。(神奈川県・指定管理者)

4 その他

自由意見

- ・ 設備投資は必要だが、インスタグラムのフォロワー数が200人程度と商圈に対して少なく、現在の運営が時代に対応できていない中で、施設を魅力的なものとして改善し、存続させるためには、何にどのように設備投資していくのかは、運営者の募集手法も含めた貴市の発注方法・事業スキーム構築方法にかかっており、十分に検討する必要がある。今後、10年～15年の施設運営を考えるならば、専門機関による建物、付属設備、備品等の診断を実施し、計画的な修繕や対応を図る事が必要となってくる。また、長期無償貸与による民間運営を考えているならば、周辺に競合も多い立地かつ老朽化の状況を鑑みると修繕・改修費用の負担が大変大きく、手を上げる事業者は少ないと考えられる。貴市側におきましても、事業者と具体的な施設の方向性を定め、十分な修繕や対応を図る必要がある。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 指定管理のプロポーザルへの参加可否については、自社のスポーツ施設の経営・運営状況がコロナにより大きく影響を受けている現状から、直営店および関連店舗の運営を最優先とし、現時点では当社の立候補は厳しいと判断している。今後の動向を注意深く拝察し、適時に判断していきたい。(東京都・経営者)
- ・ ホームページのご利用料金の表の文字配置がもう少し整えた方が、見栄えが良いと思う。(プール・温泉ページ)(東京都・経営者)
- ・ 村山温泉かたくりの湯(以下「本施設」)の存する立地特性から市場規模を算定すると、他の民間施設より劣っていることが分かる。一般に、温浴施設は「移動に20分以内」が主な顧客ターゲットとなる。本施設の場合、武蔵村山市を主に東大和市・瑞穂町・所沢市等の住民が集客の対象である。各種統計及び弊社の調査に基づき、本施設の基礎的な集客力は年間21万人であると考えられる。オープン当初は年間入場者数29万人を誇ったものの、平成28年度は19万人程度であり、コロナ禍でさらに減少している。減少の理由として、次のようなことが考えられる。
 - (1) おなじ集客対象エリアに、同様のコンセプトの競合店が出店した。
 - (2) 新しい施設の方が当然設備がよい。一度他施設に流れた利用者は戻ってこない。
 - (3) 他と比較し、利用者がくつろげるスペースが少ない。一般に温浴施設に来た方は移動時間の4倍(30分かけて来た方は2時間)滞在する。また、問題点としては、次のようなことが考えられる。
 - (1) 現在、本施設は市民を中心に日常的に利用していただく銭湯的な施設として運営している。しかしながら、日常使いという事業コンセプトでは他の競合施設に顧客が流れている。
 - (2) プールは維持コストがかかるが、現状の日常使いというコンセプトからは逸脱している。対策としては、次のようなことが考えられる。
 - (1) 本施設は「誰に向けた施設であるか」とコンセプトを再定義する必要がある。
 - (2) 現状の「地域に根付いたスーパー銭湯的な施設」から「武蔵村山市の魅力を発信する観光温浴施設」へ転換することにより、高単価な施設とし、本施設のみならず地域の発展を目指すことが可能である。

(3) また、周辺の施設の集客力を利用した広範的な観光拠点を目指すことが可能である。

(埼玉県・指定管理者)

【第2回目調査】

(回答状況)

調査依頼件数	回答件数	回答率
9事業所	5件	55.6%

(設問と回答概要)

問	設 問	回 答		
1 指定 管理者 に関 する こと	(1) 現在の条件で次期指定管理者候補者選定に応募することが可能か。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 現在の条件: 利用料金のみでの運営 10万円以上の修繕は市負担 市への納入金の納付 </div>	応募できる(3件) (うち指定管理料が必要は2件)	応募できない	
	(2) 次期指定管理者候補者選定に応募する上での条件や御意見について	施 設 修 繕	現状のまま	希望あり
		指 定 管 理 料	不要である	必要である
		市 へ の 納 入 金	支払可能	支払不能
		その他の条件	10,000 千円以上の利益が確保できること。	
(3) (2)の条件がクリアできれば次期の指定管理者候補者選定に応募が可能か。	応募できる(4件)	無回答(1件)		
2 そ の 他	その他(御意見)	次期指定管理者候補者選定について(1件) 現在の収支について(1件) コロナ禍による補填金等について(3件) 指定管理料について(1件) 市への納入金について(2件)		

(意見欄の内容)

1 指定管理者に関すること

(1) 現在の条件で次期指定管理者候補者選定に応募することが可能か。

(応募できる)

- ・ 大変ポテンシャルの高い施設であるため、応募したい。応募の支障になる条件は無い。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 10万円以上の修繕費予算を十分に計上いただきできるだけ早い修繕許可を希望する。(48時間以内の対応が理想的である)。(埼玉県・指定管理者)

(応募できない)

- ・ 弊社の、指定管理プロポーザルへ参加可否については自社のスポーツ施設の経営・運状況がコロナにより大きく影響を受けている現状から、直営店および関連店舗の運営を最優先とし、現時点では当社立候補は厳しいと判断している。(東京都・経営者)
- ・ 本施設設立の経緯や仕様書等の内容を確認できないうちには断定できない。また、本施設の利用目的につき、現状のとおり変更なしでは長期無償貸借をしていただいても赤字になると考える。温浴目的以外にプロフィットセンターを作ることができれば、長期無償貸借も検討可能である。(例:グランピング場を新設した埼玉県越生町『オーパークおごせ』)その場合は事前に仕様書内容等のご協議が必要である。(埼玉県・指定管理者)

(2) 次期指定管理者候補者選定に応募する上での条件や御意見について

施設修繕

(現状のままで良い)

- ・ 大規模改修が適切に行われ、高額な修繕箇所、故障可能性箇所がなくなれば、故障や修繕工事による休館等の経営リスクが抑えられるため、上記条件での運営が可能である。(大規模改修予定機器等のリストをいただいたが、施設の現状が分からないため、適切で十分な改修かどうかは判断にしかねる。)また、施設規模に対して、上下水道費及び電気代が高額で収益を圧迫する原因の一つになっている。現状の設備の不具合や非効率な設備が使われているのであれば大規模改修時に改善されることを希望する。(埼玉県・指定管理者)

指定管理料

(不要である)

- ・ 現指定管理者の条件において、通常営業ができれば必要ない。また、大規模修繕による休館期間中に、指定管理者に何かしらの業務が発生する場合や工期が延長された場合、機器の故障や天災など、指定管理者の不可抗力による休館や営業時間の短縮、利用者人数の制限があった場合については、その損失分の補償の相談をさせていただきたい。(埼玉県・指定管理者)

(必要である)

- ・ 5千万円～6千万円(埼玉県・指定管理者)
- ・ 現状より安価で可能(埼玉県・指定管理者)
- ・ 金額は修繕内容にもよるが、指定管理料希望(埼玉県・経営者)

市への納入金

(支払い可能)

- ・ 十分に支払い可能である。(埼玉県・指定管理者)

その他の条件

- ・ 1,000 万円以上の利益が確保できること。(埼玉県・指定管理者)

2 その他

次期指定管理者候補者選定について

- ・ 前向きに応募を考えているため、人員配置やシフト表、指定管理者の持ち込み備品やリース品の一覧、収支のより細かい内訳、時間帯別の利用者数と属性等の利用者分析資料など、現指定管理者が持っている情報を開示していただきたい。(埼玉県・指定管理者)

現在の収支について

- ・ 現状、運営が赤字体質となっている。当該施設の規模で、収入が 2 億円弱あるにもかかわらず収支がマイナスとなる要因は、次のような支出が大きいことにあると考えられる。

① 人件費

- ・ 人件費が極端に高額である。1人当たりの人件費もしくは配置人数が適正でないと考えられる。さらに、令和2年度のように休館が発生した際や入場者数の増減があった際にも、人件費のコントロールが効かない人員体制になっていることが、赤字をより拡大している。各機能(プール・温泉・レストラン等)の連携による効率化もできていないのではないかと。

② 商品仕入

- ・ 商品仕入の内訳はレストランの食材仕入が多くを占めると考えられるが、レストラン及び物販の売上に対する商品仕入金額の比率が高すぎる。自社や関連企業から施設が仕入れるなどの問題ではないかと。

③ 電気費・上下水道費

- ・ 前述のとおりである。大規模改修での改善をお願いしたい。

(埼玉県・指定管理者)

コロナによる補てん金等

- ・ 今回のコロナ禍に関し、貴市から指定管理者への補填金等は出されているのか。出されている場合には金額及び積算方法が知りたい。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 施設がリニューアルするものの、コロナ影響が残るリスクを考慮し、十分な指定管理料が必要と感じた。都又は市が緊急事態等で営業中止の依頼をした場合は、その費用補償を協議書に明示してほしい。(埼玉県・指定管理者)
- ・ 新型コロナウイルスにより、市場環境が不透明な中で大幅な指定管理料の減額は確約できない。(休館等になった場合、最低限の維持費等も指定管理者負担になるため。)(神奈川県・指定管理者)

指定管理料について

- ・ 施設修繕につきまして、内覧会等を行っていただければより詳細なお答えが可能。また、指定管理料について、本施設設立の経緯や仕様書等の内容を確認できないうちには金額の算出は断定できない。(神奈川県・指定管理者)

市への納入金について

- ・ 市への納入金については増額も考慮し、極力協力したい。(神奈川県・指定管理者)
- ・ 赤字が出ても、市への納入金が必要とさせるのは、いかがなものか。(埼玉県・指定管理者)

【第3回目調査（ヒアリング調査）】

（協力状況）

調査依頼件数	協力件数	回答率
3事業所	3件	100.0%

（ヒアリング内容）

次期指定管理者の選定応募の条件

- ・ 指定管理料の支払（参考：自社が管理する他施設 5,200 万円）。利益率が5%以上見込めないと応募不可（東京都・指定管理者）
- ・ 指定管理料の支払（金額の提示は無し）。大規模な施設改修（リニューアル）を行った上であれば、応募の可能性はある。（埼玉県・指定管理者）
- ・ 指定管理料の支払または光熱水費を市が負担（指定管理料の具体的な提示はなし）。（東京都・指定管理者）

営業時間について

- ・ 開館時間は10時、閉館時間は22時で運営。（東京都・指定管理者）
- ・ 平日、土日、季節で開館時間を運営者の判断で変更。閉館は早い時期で21時。（埼玉県・指定管理者）
- ・ 平日は21時閉館が良い。（東京都・指定管理者）

プールについて

- ・ プールの規模が小さいことから、水泳教室が開催できないことが難点であり、プールを廃止して、岩盤浴施設を整備するとよい（東京都・指定管理者）
- ・ プールは施設の強みであるが、プールスペースをフィットネスに変えてしまうのも一つの手と考えている。（埼玉県・指定管理者）
- ・ プールの利用人数にもよるが、フィットネスに変えてしまうのも一つの手と考えているが、プール利用者の人数が把握できないと判断できない。（東京都・指定管理者）

その他の意見

- ・ 送迎バスの運行。（東京都・指定管理者）
- ・ 食堂を縮小し、ボールを使った子供向けの遊び場を設置。（東京都・指定管理者）
- ・ 22時以降にワンコインで入浴できるイベント「夜割」を行う。（埼玉県・指定管理者）
- ・ 夏期に宿泊を実施。（埼玉県・指定管理者）
- ・ 定期的に全市民に無料券を配布し、当該費用を市が施設に支払うなど、市民の利用向上策があるとよい。（東京都・指定管理者）