

武蔵村山市立温泉施設
基礎調査及び分析結果まとめ

目 次

1. 利用状況	1
2. 収支状況	5
3. 施設設備現況	11
4. 管理運営状況	16
5. 事業者意見	17
6. 市場環境動向	19

1. 利用状況

■利用状況概況

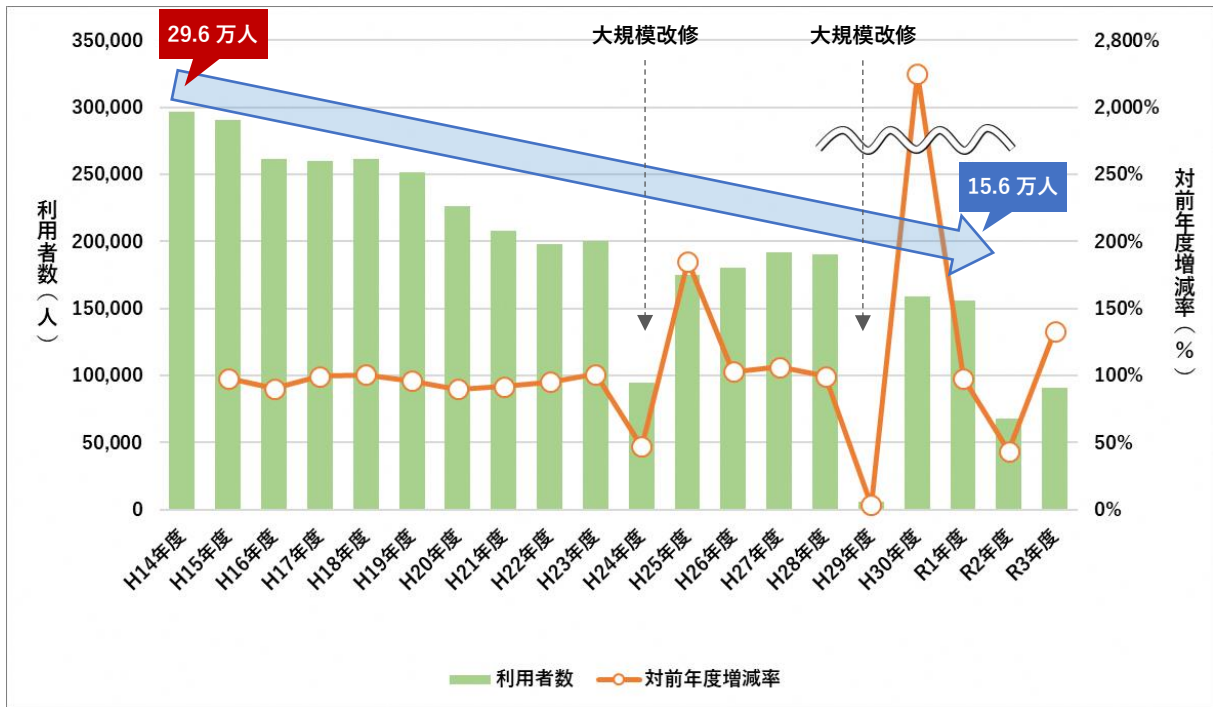
本施設の年間利用者数は、減少傾向にあり、開業時(平成 14 年度)は 29.6 万人であったが、新型コロナウイルス感染症拡大以前の令和元年(以下、近年)は 15.6 万人となっている。同様に、一日平均利用者数についても減少傾向にあり、開業時は、897 人であったが、近年は 446 人となっている。

年間利用者数及び一日平均利用者数について、対前年度増減率でみると、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。

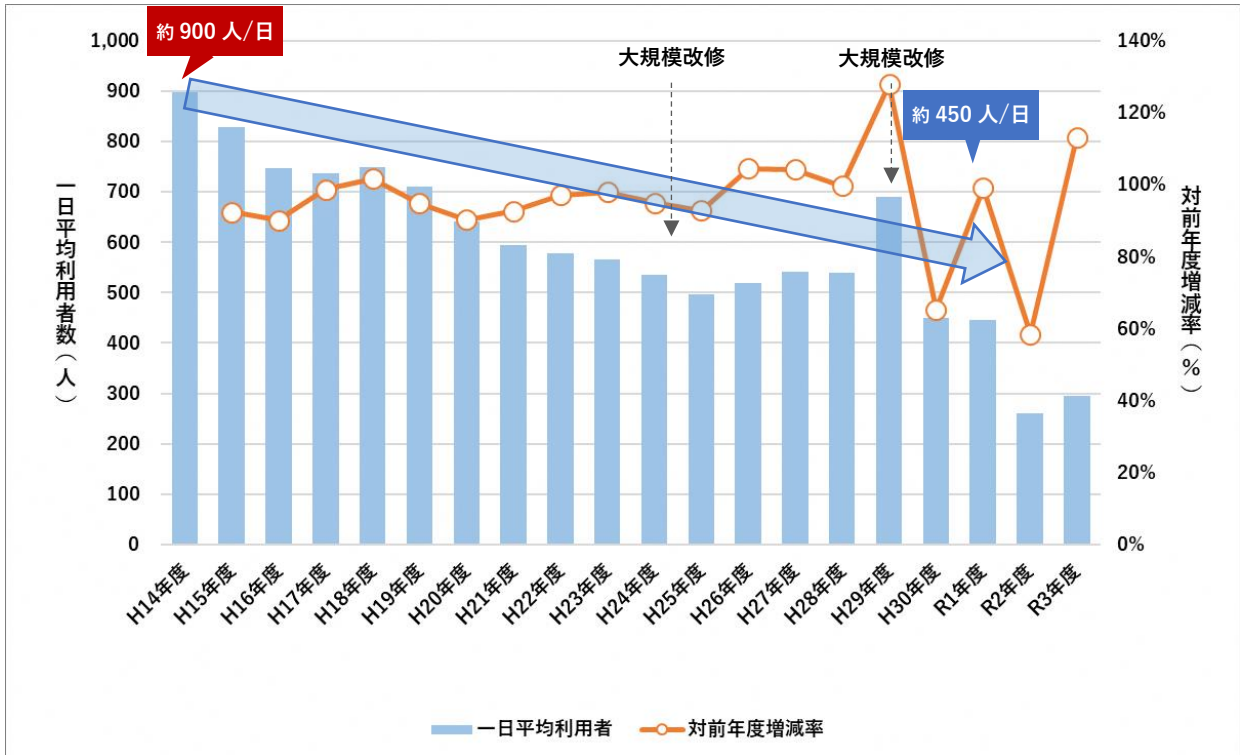
【入場者数・一日平均利用者数】

	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(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%

■利用者層

利用者聴き取り調査、指定管理者ヒアリング調査結果を踏まえ、本施設の利用者層は次の2パターンが想定される。

- 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

※補足

- 市内居住者のうち、60代以上が4割強を占めている。また、市内居住者のうち、利用頻度「月に1回程度」以上は約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)」が約8割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、市内居住者が25.3%、市外居住者が74.7%と、市外居住者が7割以上を占めているが、市外居住者についても、利用頻度「月に1回程度」以上が4割以上、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割以上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される。

2. 収支状況

直近7か年の収支状況について整理した。

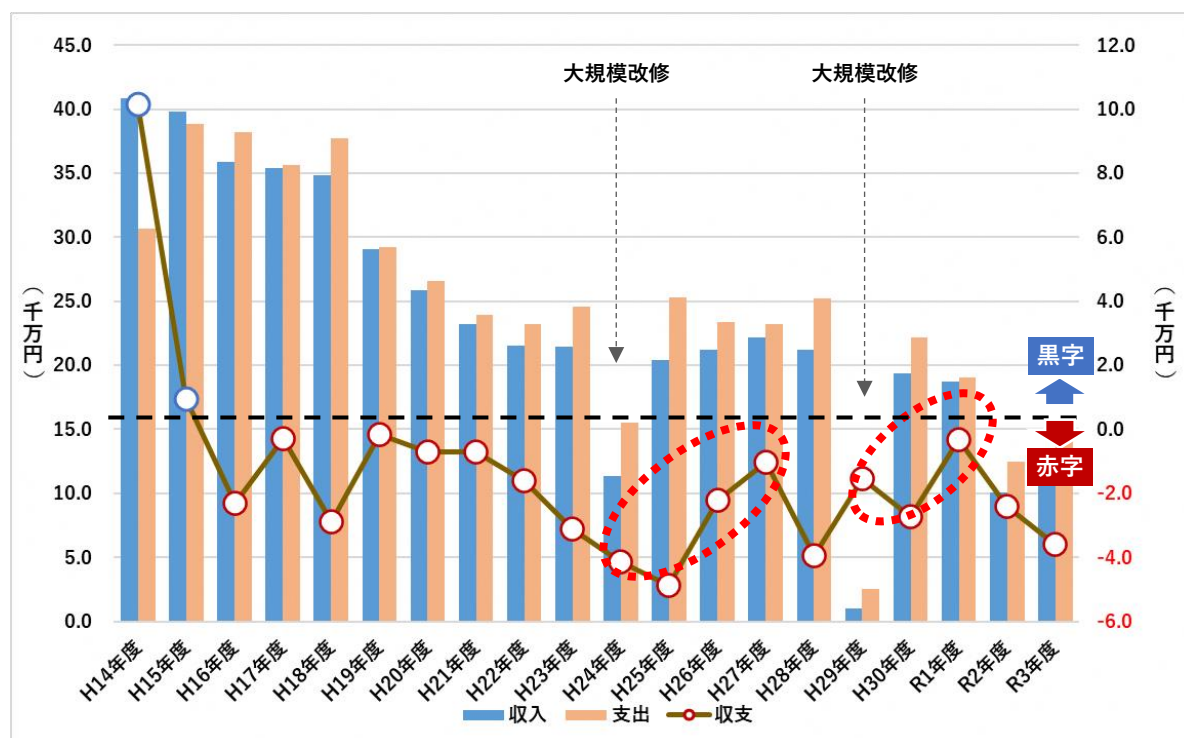
なお、平成29年度は4月1日～3月22日休館、令和元年度は3月4日～新型コロナウイルス感染症対策、令和2年度は4月4日～5日/4月9日～7月7日臨時休館、令和3年度は5月休館のため、収支状況に影響を与えていると想定される。

■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、次いで、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。

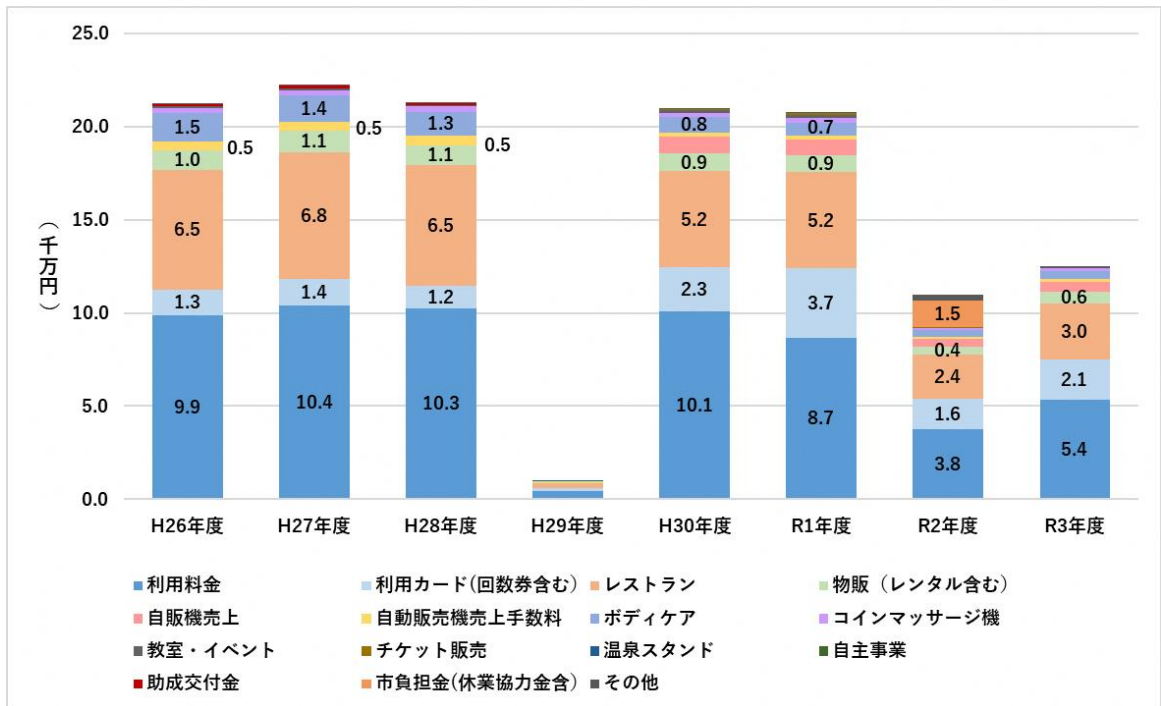
収入の構成比をみると、年度によってばらつきはあるが、概ね利用料金(利用カードを含む)が50～60%、レストラン売上が20～30%を占めており、これらの収入が全体の大部分を占めている。物販(レンタルを含む)、自販機売上、ボディケアは、いずれも5.0%前後で、ボディケアは低下傾向にある。

【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

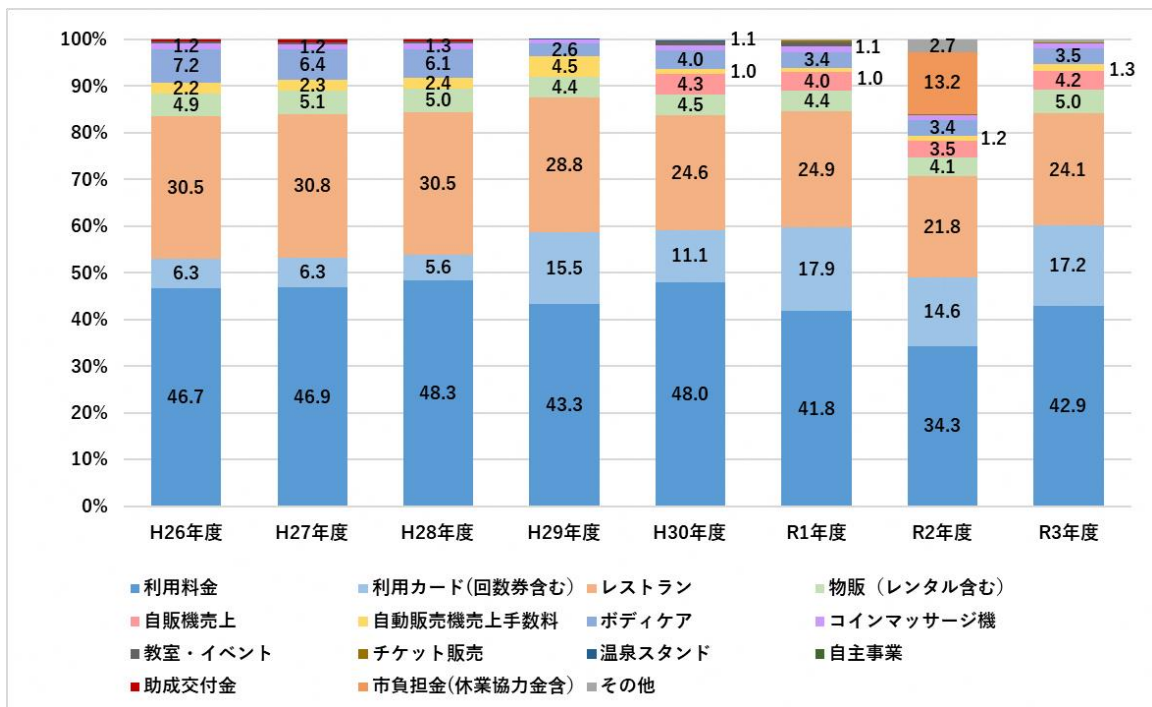
(単位:千万円)

【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】



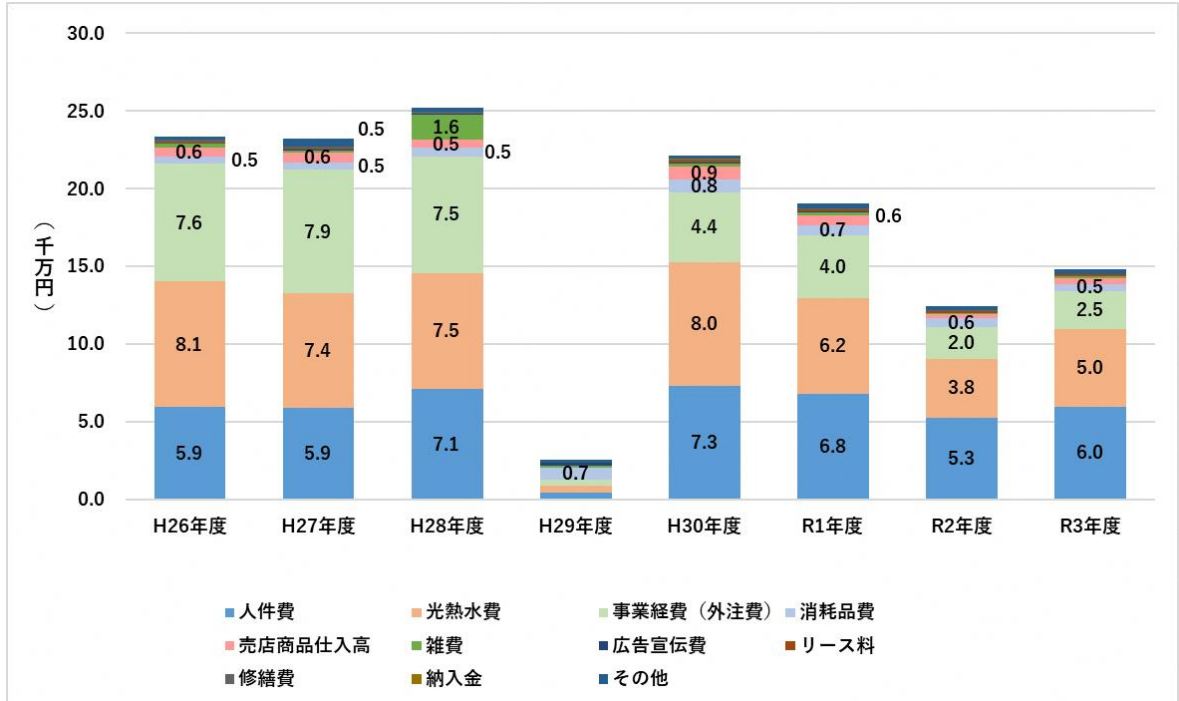
※1.0%以下はラベル非表示

参考

- レストラン商品の価格は、概ね 700 円～1,400 円となっており、平均価格 1,200 円と仮定すると、レストラン売上(R3)3,000 万円より、25,000 人(施設利用者の約3割)がレストランを利用したと想定される

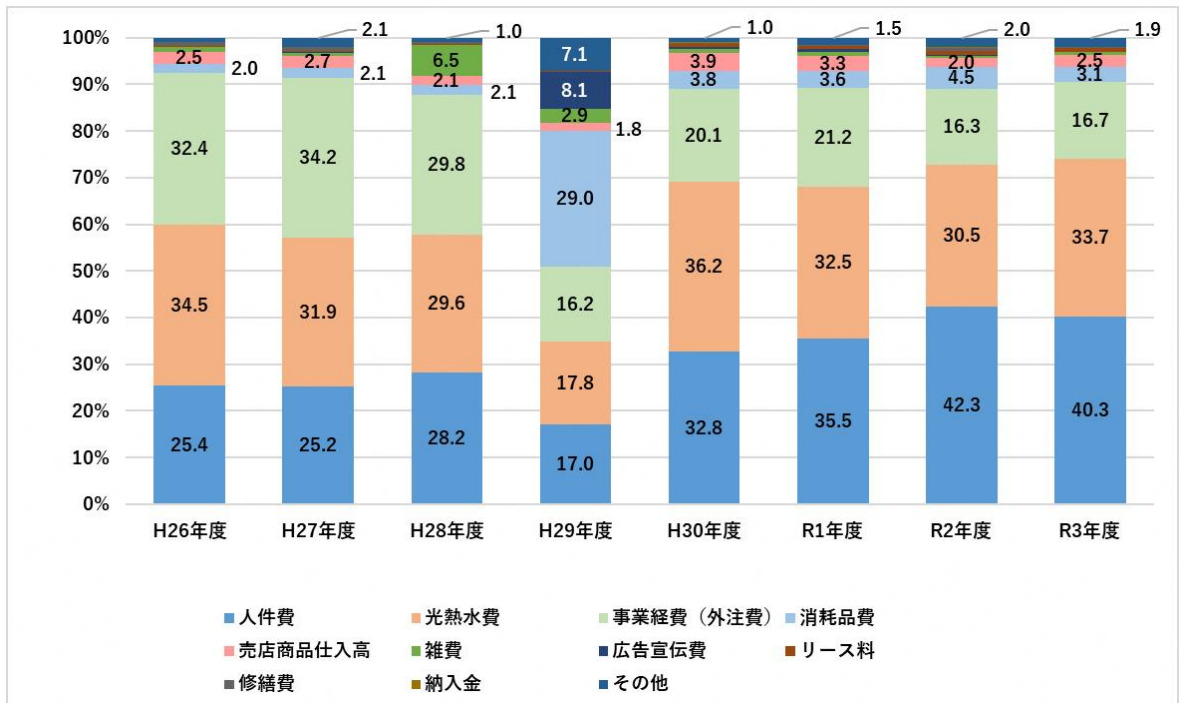
$$\text{---}3,000\text{-万円} \div \text{---}1,200\text{-円} = \text{---}25,000\text{-人}$$

【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】



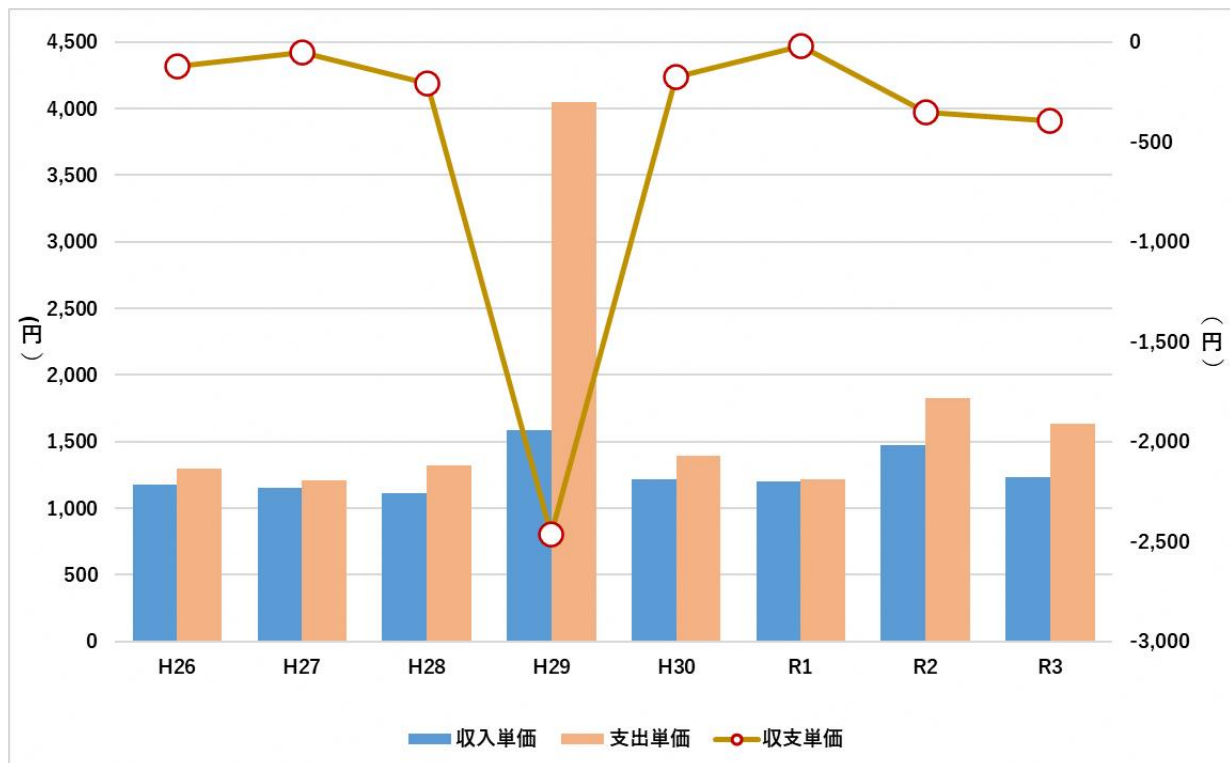
※1.0%以下はラベル非表示

■一人当たり収支単価(直近7か年)

利用者一人あたりの収支についてみると、収入(売上)は概ね1,200円前後で推移しているが、平成29年度は1,589円、令和2年度には1,473円となっており、大規模改修や新型コロナウイルス感染症による休館による反動により、消費行動が喚起された影響が想定される。

支出は、平成29年度の大規模改修による影響を除くと、概ね1,200～1,400円で推移しているが、令和2年度は1,824円、令和3年度は1,633円となっている。これは、大規模改修や新型コロナウイルス感染症による休館のため営業期間が限定的であったことが影響していると想定される。

【一人当たり収支単価の推移】



【総括】

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。以下の考え方に加え、他調査結果等を踏まえ、今後の在り方の方向性(シナリオ)を仮設定する。

(収入の増加)

- 主な対策として、①利用者数の増加、②一人あたり単価の上昇が考えられる。
- ①利用者数の増加については、現在の利用者層(p2 参照)を踏まえ、現利用者層の満足度を高め利用頻度を増やす、新たなニーズを満ち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、リラクゼーショ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)

- 本施設のような温浴施設では、利用者数が減少したり、営業日数が限定的であっても、光熱水費等を中心に、一定の固定費の支出が必要となる。
- 固定費について、効率化(例:設備の省エネ化等)を進める一方で、営業時間や人員配置の見直しによる人件費圧縮等とともに、利用者数の増加により、利用者あたりの支出の低減について検討する必要がある。

3.施設設備現況

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と実施し、施設及び設備の現状の調査を行った。

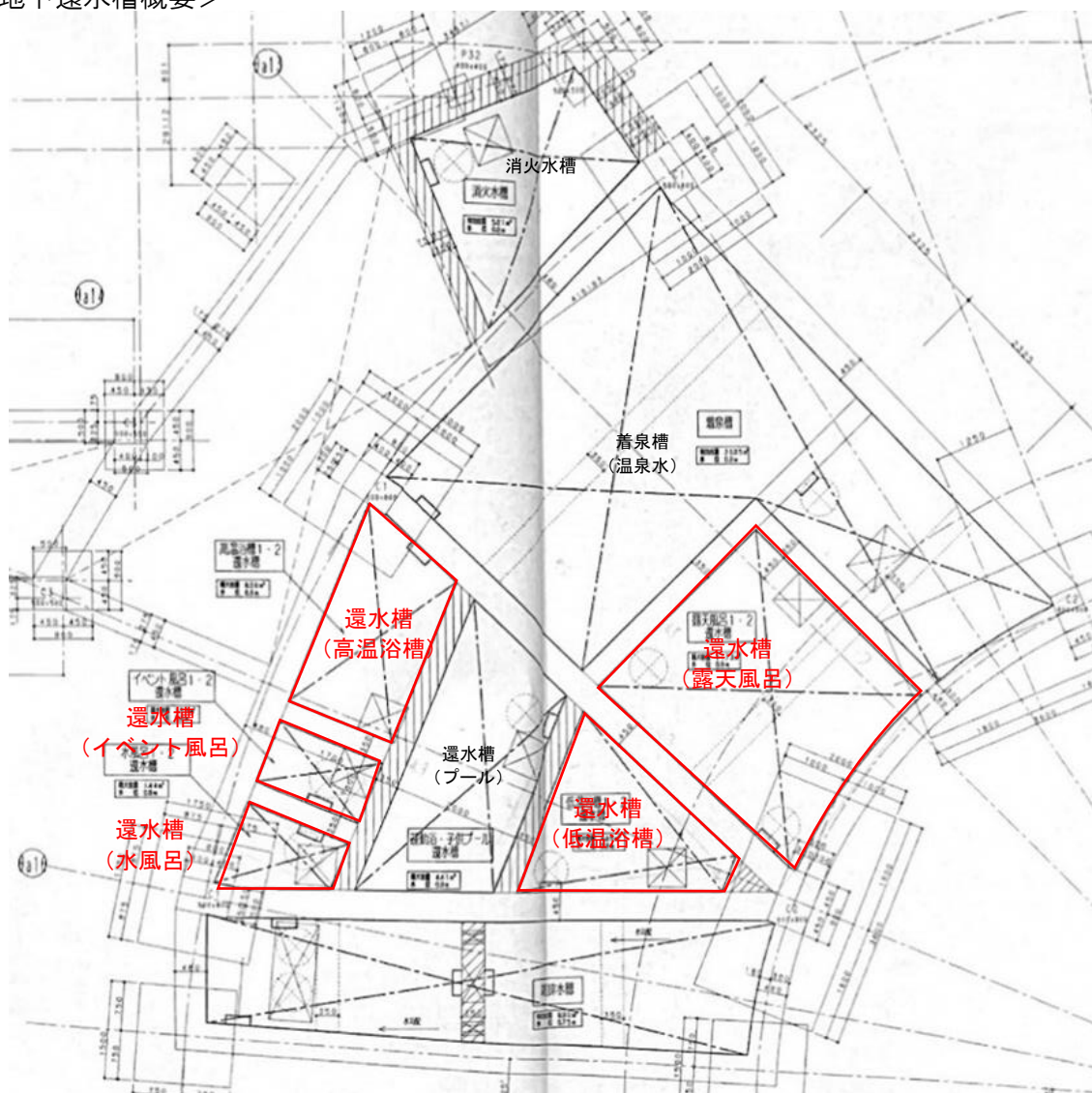
■ 還水槽について(地下機械室下ピット内)

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。

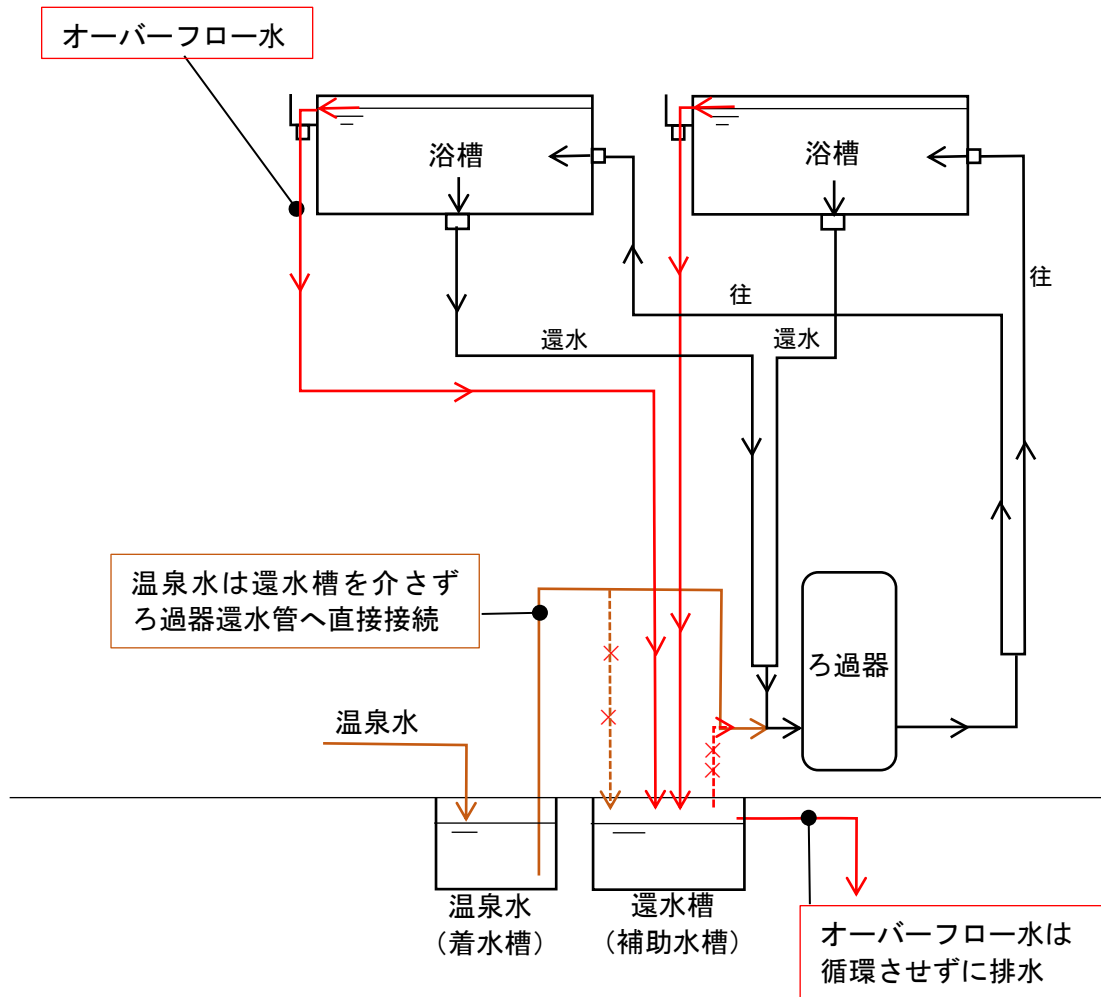
そのため、高温浴槽、低温浴槽、イベント風呂、水風呂、露天風呂の5系統の循環システムについて今後循環方式を変更する必要がある。

<地下還水槽概要>



地下ピット図

＜ろ過フロー模式図及び変更概要＞



■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、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。

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づけられているが、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。

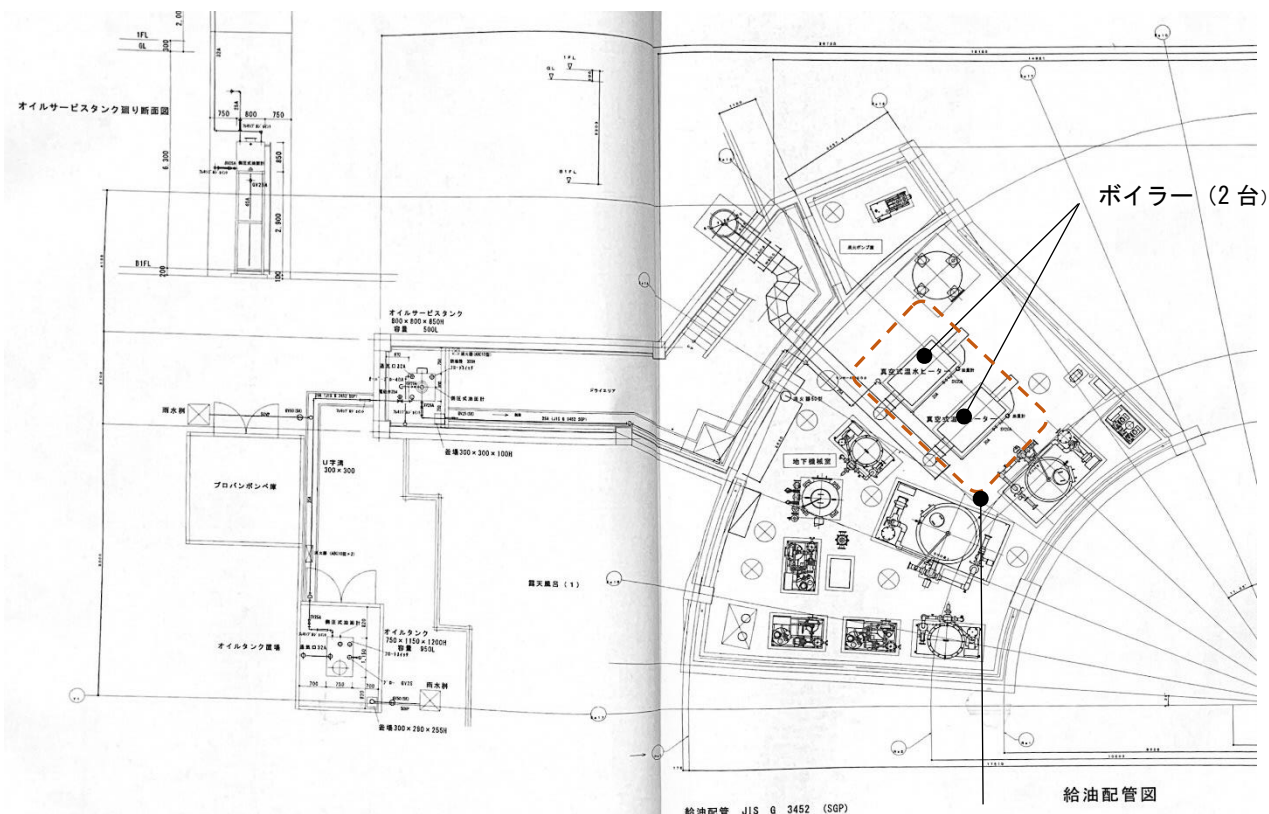
<例：洋風風呂応急対応状況(水中ボンドによる漏水対応)>



■地下1階機械室について

地下1階機械室については、図面に記載のない設備機器も設置されており、設備機器類が密集した状況となっていることから、設備機器更新の際に更新の必要のない機器及び配管などの取り外しが必要と考えられ、そのことにより機器更新費用等が必要以上の費用が発生しているものと推測される。

また、風呂及びプールからの水を循環させるろ過装置などの設備機器については地下に設置したままにしておくことが望ましいが、ボイラー2台については地上に移設できるものと考えられ、地下室内のスペースにゆとりを持たせることと機械室内の室温を下げる事が出来る。

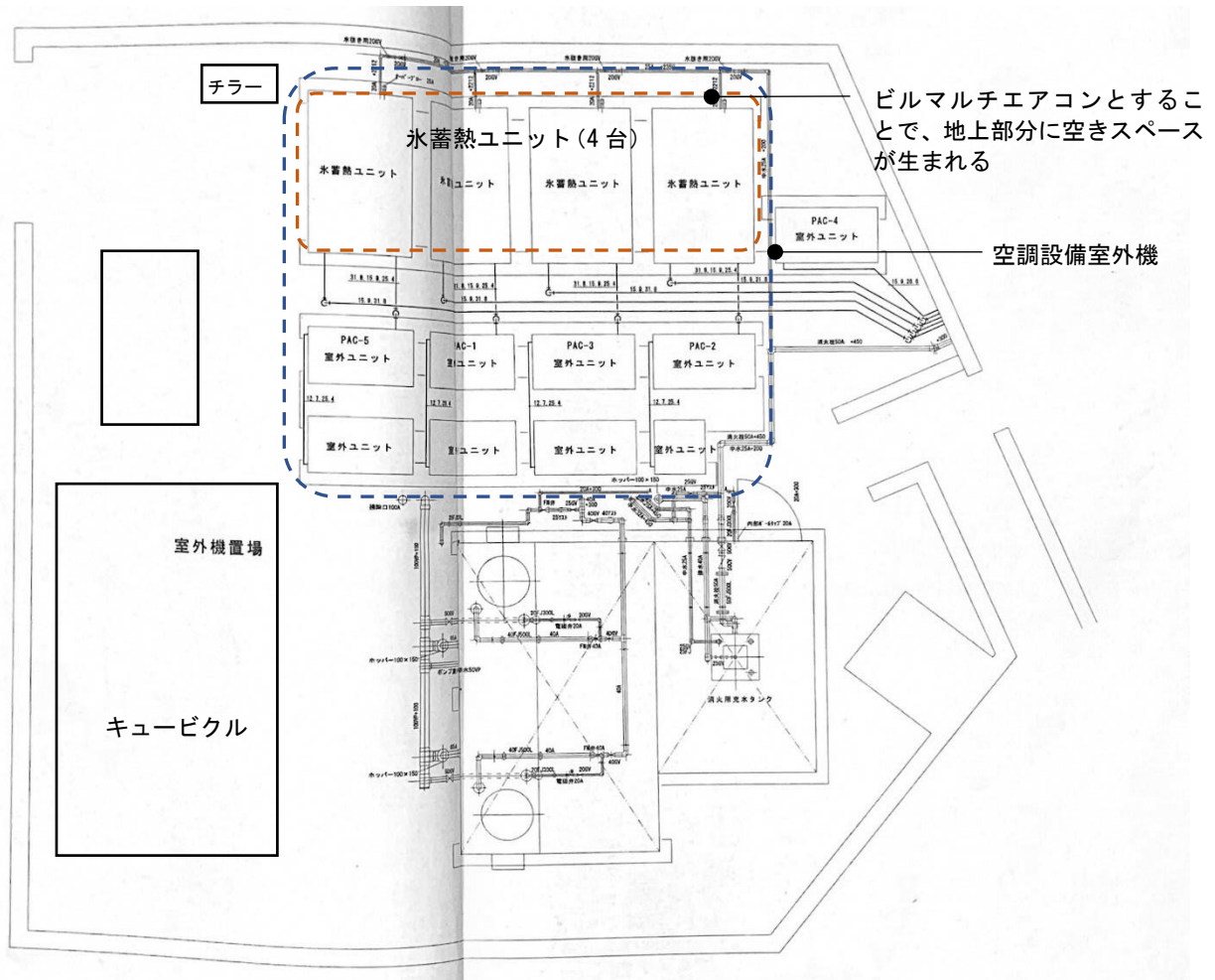


地上に移設することでスペースのゆとりが生まれる。

地下機械室内のボイラー移設後に生まれる空きスペースについては、設備機器更新時に後のメンテナンス性を考慮した配置変更を行うことが有効と考えられる。配置変更のタイミングとしては、長期修繕計画における2033年(令和15年)に予定されている各機器更新時に行うのが望ましいと考えられる。

○地上室外機置場及び空調機器について

現在使用している空調設備は「氷蓄熱式」となっており、深夜電力の料金が安かった時代に適したシステムとなっている。このシステムを「ビルマルチエアコン」に変えることで、電気料金を抑えることと合わせて地上部分のスペースにゆとりが持てるものと思われる。



また、氷蓄熱方式から変更することで、現在の氷蓄熱ユニット部分のスペースが空くことから、地下1階機械室にあるボイラーの移設位置とすることも考えられる。

4. 管理運営状況

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、土日祝は家族づれが多い。・土日祝では、土曜よりも日曜祝日の方が多い。
- ・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。
- ・高齢者(常連)は、土日祝は混むからと、あまり来ない。回数券の売り上げも土日は多くない。
- ・平日・土日祝とも夜は常連の方が多い。平日は仕事帰りの方、土日祝は外出帰りの家族づれ等。
- ・最近は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合せもある。

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。ただし、バスを増やしてほしいという要望は特に聞いていない。

(施設の劣化状況)

- ・劣化状況については、水漏れが懸念される。現状では、水中ボンドで対応している。浴槽以外では、4～5か月前に、2～3箇所雨漏りしているところがあったが、市が屋根にシートを被せて、耐えている状況。
- ・10万円以内の修繕は、指定管理者が負担することになっているが、月に10万円も使っていないと思う。

(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、そもそも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、あまり多くはない。

(集客・利用者増の工夫点)

- ・土日祝はイベント風呂をしている。スチームサウナでは、ミント等の香り付きを行う時もある。

自主事業について

- ・金曜 11:30～水中ウォーキング、金曜 19:00～ナイトアクアビクスを行っている。
- ・水中ウォーキングは10名くらいが参加しているが、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。
- ・特に、新たに取組みたいこと等はないが、コロナ以前の取組ができるようになってほしい。
- ・そもそも高齢者の利用が多いため、あえて高齢者を対象とした企画をすることは少ない。

本施設周辺について

- ・福祉施設と連携するというよりも、公園や狭山丘陵等の方が親和性は高いのではないかと。
- ・現在も、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。コロナ前はテーブルやyogiboを置いていたが、現在はテーブルも少なくしている。
- ・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。

5. 事業者意見

本施設の指定管理業務等に興味関心のある事業者やボイラー設備メーカーにヒアリングを行い、本施設の評価や再整備に向けた考えについて意見を確認した。

〈主な意見〉

本施設の現状について

- ・本施設の商圈人口は一定程度いるが、他に比べると少ない。周辺環境は評価できる。
- ・温泉の温度が低いのはネック。費用が嵩む要因となっている。また、温質の特徴がない。
- ・よくも悪くも、公共施設的である。雰囲気や設えが古い印象で、プールも中途半端なレジャープールとなっている。公共施設でもそれなりの設えにしてイメージアップを図り、健康増進に寄りすぎない、レジャー色を強くする等できると良いのではないか。
- ・赤字経営の要因は、プールと思われる。維持管理費がかかる上に、季節性施設のため集客力が限定的。プールを季節限定・時間限定とする等の運用上の工夫や、ろ過機を最新の省エネのものに置きかえるだけでも、多少の経営改善が見込めると思う。
- ・集客数が減少している理由は、「施設や設備の老朽化・陳腐化」だけではなく、「サービスや質の低下による客離れ」もあるのではないか。赤字→経費削減→サービス低下→集客力ダウン→赤字の負のサイクルになっていると予測される。
- ・また、指定管理が変わるたびに、改修を行っているが、半年程度休館すれば、それまでの利用者は別のところに行ってしまう、戻ってくるのが難しい。この点も、負のサイクルに拍車をかけている。

本施設の改善箇所等について

- ・一番ベーシックな対応としては、プールを廃止し、お風呂だけで運用して、黒字改善の分岐点を探ること。まずは、一部設備の更新は必要だが、人件費・光熱水費の改善に取り組むことが重要。
- ・ただし、それだけではこれまでと変わらない。今後、人口減少・高齢化が進み、確実にマーケットが縮小する中で、集客力を高めるためには、民間の視点を取入れて、競合と違うことに取り組む必要がある。（ターゲットを若者にしたクラブスパ等）
- ・集客や単価をアップするためには、リラクゼーションやレストランはやはりあった方が良い。
- ・こうした施設はプロモーションが重要。西武遊園地等周辺のレジャー施設と連携できると良い。
- ・一番はプールが問題である。プールを併設している温浴施設で、成功例はほぼ皆無である。そもそも、お風呂とプールでは集客の仕方が違う。
- ・プール廃止は考えた方が良い。大空間を活かして、ランニングコストがかからないものに転換してはどうか。館内着でくつろげるような、寝転んで休憩できるスペースやキャンピングスペースに変更、もしくは、森林のような内装にして、お風呂スペースを拡充する等考えられないか。
- ・周辺のアスレチックやアウトドアとの連携は重要ではあるが、女性の場合、化粧や洗髪等が面倒となり、立ち寄りニーズはほとんどない。一方で、こうした施設は、女性の集客が重要。友人同士、家族連れ等、いずれの場合においても、女性のニーズを満たすことが重要である。
- ・周辺施設を踏まえると、女性を中心としたファミリー（祖父母を含む）のニーズを満たす施設がマッチするのではないか。
- ・設備更新は当然必要ではあるが、省エネのボイラーに交換したとしても、経費削減効果は 15%程度であり、赤字は大きくは改善しない。集客数を回復させることが必要。
- ・ボイラーはガス式にすると効率が良くなるため、交換した方が良い。

その他

- ・市外居住の利用者が多いのであれば、立ち寄り型の利用が多いのではないか。そうすると、温浴施設だけでなく、公園等の周辺施設も一体となってプランニングが必要。公園と連携することで、例えば、公園駐車場料金を温浴施設に還元する等も考えられる。
- ・いずれにしても、民間事業者も参画して、本施設のビジョンメイクが必要。市が主体で検討しているは、これまでの延長になり、施設は変わり映えしない。
- ・どのようなタイプでも良いので、宿泊機能を併設できると良い。そうすれば、上記の女性のニーズ(化粧・洗髪の問題)も解決でき、商圈も広がる。
- ・インバウンドや国内旅行のツアーに組み込んで、一定の集客を確保する等の策も必要ではないか。

6. 市場環境動向

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。

■ 商圈環境

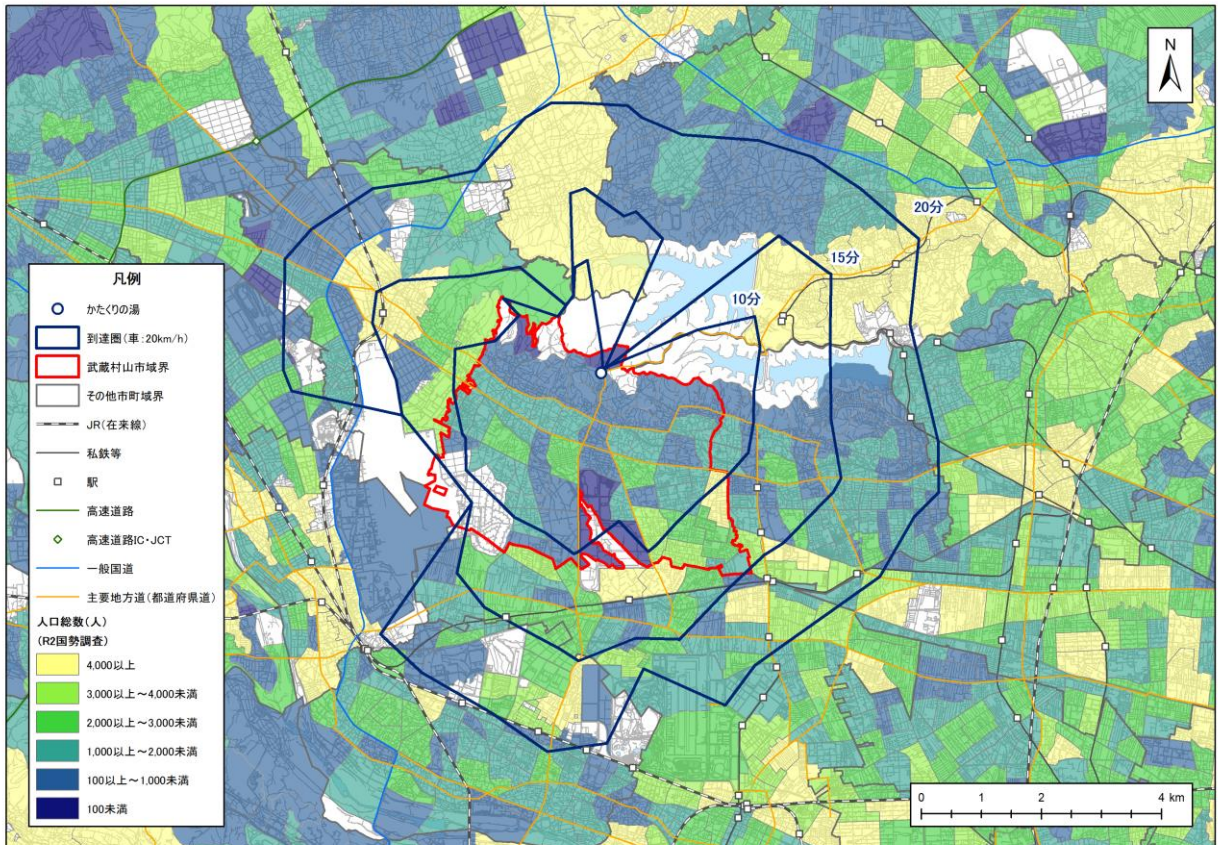
- 事業者ヒアリング、専門家、利用状況等を踏まえ、本施設の商圈環境について、以下のとおり、設定した。
- 本施設の**商圈人口そのものは厚く、期待される人口規模を上回っている**。一方で、同商圈内には類似の施設は立地しないが、**同 20 分圏には類似の温浴施設が多数立地**するに加え、一部機能が類似する施設(例:フィットネスジム)も多数立地しているため、**競合環境は厳しいと想定**される。

	商圈設定の考え方	期待される人口規模※
車到達 10 分圏	・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	・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	・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	—

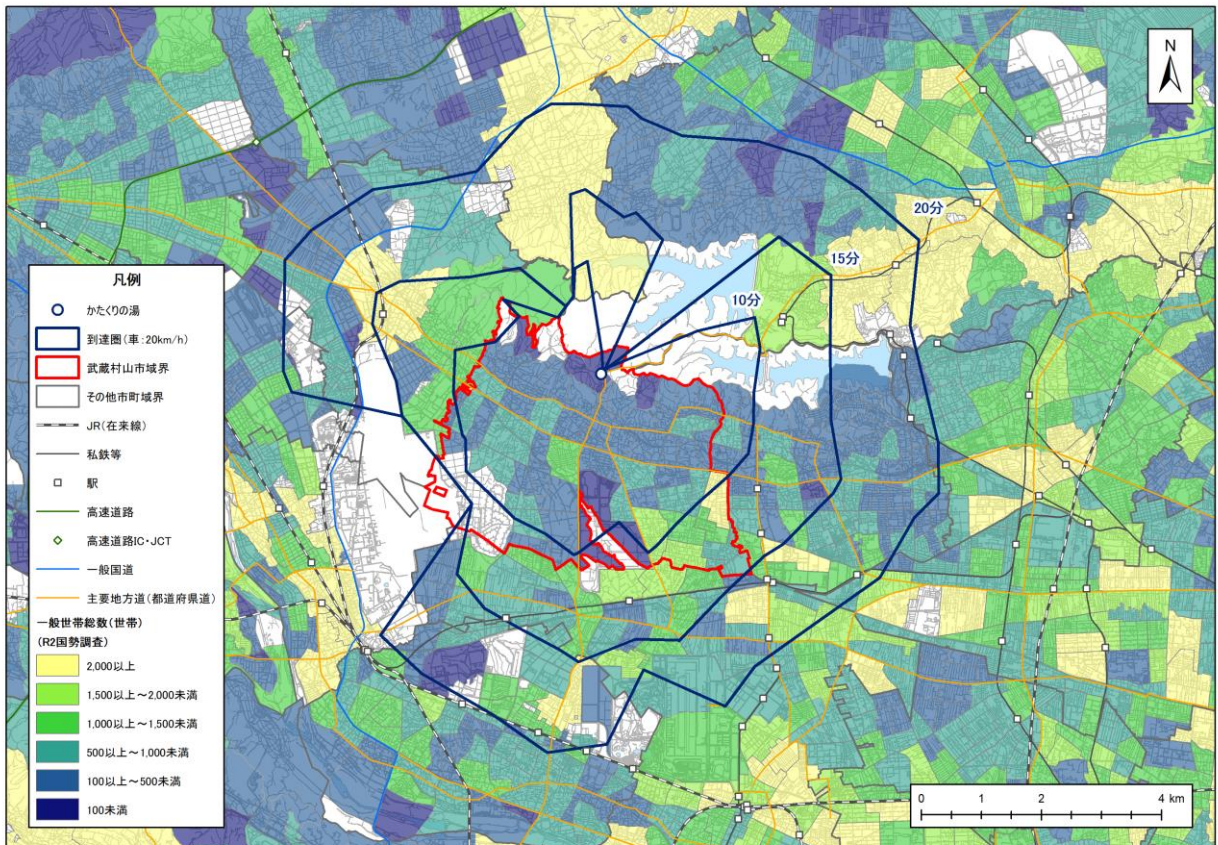
※株式会社アクトパス ホームページより

	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	・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】

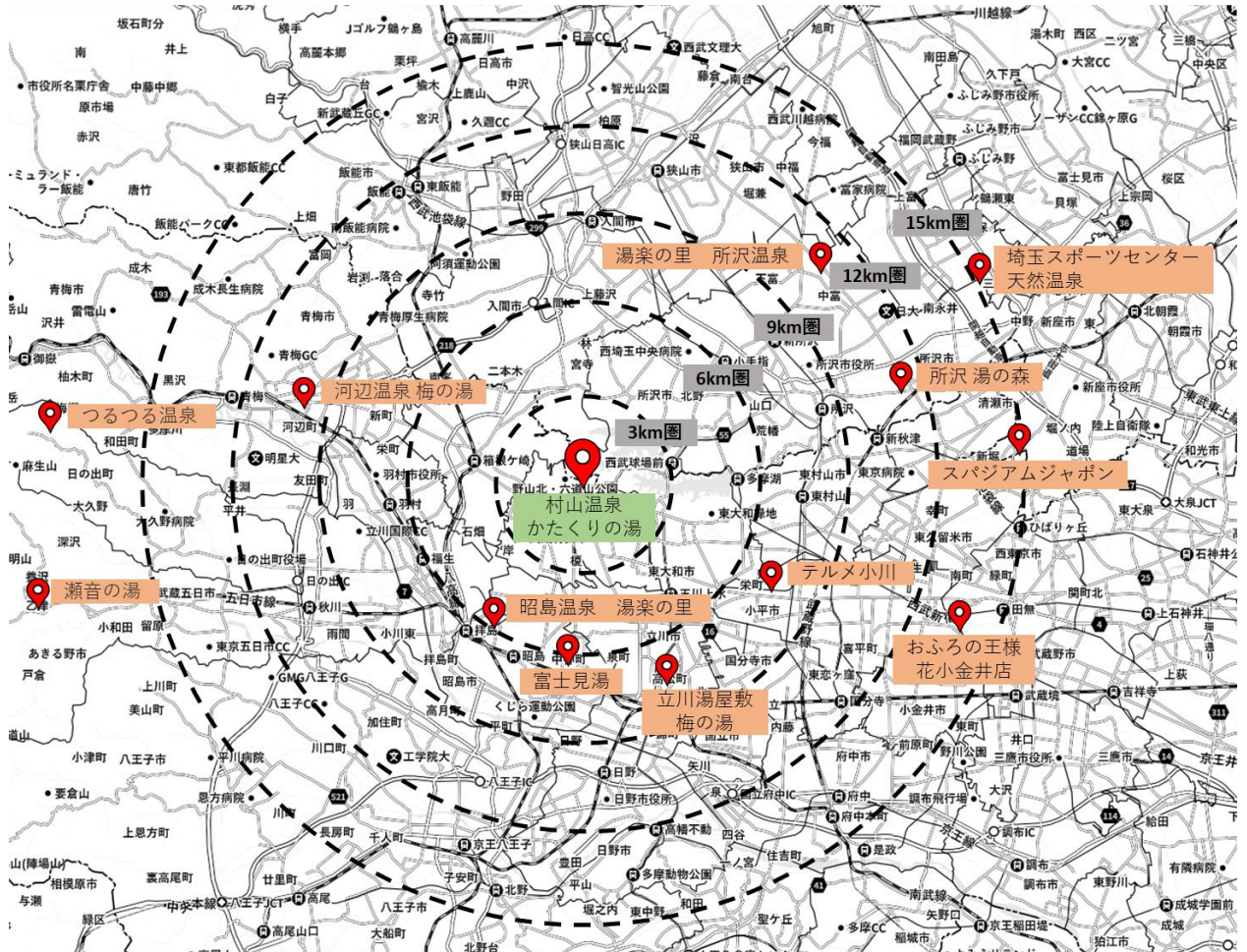


■ 周辺エリアにおける競合施設との比較

- 周辺市町に立地する温浴施設について、施設概況等を整理し、本施設の優位性について分析を行った。

① 周辺市町における温浴施設の立地状況

【施設分布図】



②各施設の施設概況

自治体	立川市	青梅市	昭島市		小平市		武蔵村山市
施設名	立川湯屋敷 梅の湯	河辺温泉 梅の湯	昭島温泉 湯楽の里	富士見湯	おふろの王様（花小金井店）	テルメ小川	(参考) 村山温泉かたくりの湯
オープン年	昭和15年	平成19年	平成15年	昭和28年	平成18年	平成12年	平成14年
運営形態	民間	民間	民間	民間	民間	民間	指定管理者制度:民間運営
運営事業者名	個人経営	(株)アクアジャパン	(株)スパサンフジ(旧:サンフジ企画)	ニコニコ温泉(株)	(株)ホットネス	(株)アーチス	(株)オーエンス(平成30年)
他施設の運営実績	なし	あり	あり	あり	あり	なし	あり
最寄駅距離	中央線立川から徒歩7分	JR青梅線「河辺」駅から徒歩1分	JR昭島駅、JR・西武拝島線拝島駅から徒歩15分	青梅線「東中神」駅から徒歩5分	西武新宿線「花小金井」駅から徒歩13分	西武拝島線・西武国分寺線「小川」駅から徒歩19分	多摩モノレール「上北台」駅からバス20分
営業時間	15:00～24:00	10:00～23:30	9:00～25:00	12:00～22:00	9:00～24:00	10:00～23:00	10:00～23:00
主な設備	浴場、サウナ、岩盤浴、休憩所	温泉、サウナ、レストラン、リラクゼーション、アイサロン、よもぎ蒸し	温泉、サウナ、岩盤浴、レストラン、キッズルーム	浴場、サウナ、休憩室	温泉、サウナ、レストラン、ボディケア、ヘアカット	浴場、サウナ、軽食コーナー、リラクゼーション、女性専用ラウンジ、休憩所	温泉、サウナ、プール、レストラン、リラクゼーション、休憩所、温泉スタンド
入場注 注：子供料金の「半額」については消費税の関係で切捨もしくは切上となっている	大人 ・500円 中人 ・200円 小人 ・100円	大人 ・会員: 平日780円 平日午後9時～630円 休日870円 休日午後9時～720円 ・非会員 平日890円 平日午後9時～740円 休日980円 休日午後9時～830円 小学生 平日440円 平日午後9時～330円 休日550円 休日午後9時～440円	大人 ・会員:平日850円、休日950円 ・入館回数券(10回分)7,500円 子供 ・平日400円、休日450円	大人 ・500円 中人 ・200円 小人 ・100円	大人 ・会員:平日880円、休日960円 ・非会員:平日1,080円、休日1,160円 小学生 ・会員:平日・休日400円 ・非会員:平日・休日500円 幼児 ・会員:平日・休日300円 ・非会員:平日・休日400円 3歳以下 ・会員:平日・休日無料 ・非会員:平日・休日無料	大人 ・平日880円、休日1,100円 子供 ・平日540円、休日650円	大人 ・一般 平日800円、休日900円 ・市内在住者 平日700円、休日800円 ・市内高齢者・心身障害者 平日600円、休日700円 ・市外在住者 平日720円、休日820円 子供 ・大人の半額(10円未満切捨) 会員 ・20回の施設利用で、施設利用料平日1回無料 ・プリペイド割もあり
備考		商業施設ビル一体型日帰り温泉施設	H26年度調査時より大幅値上げ	2016年リニューアルオープン。銭湯経営の代行業を行うニコニコ温泉が代理運営。	H26年度調査時より大幅値上げ。	H26年度調査時より大幅値上げ	

自治体	東久留米市	あきる野市	日の出町	埼玉県所沢市			武蔵村山市
施設名	スパジアムジャポン	秋川渓谷 瀬音の湯	生涯青春の湯・ひので三ツ沢 つつる温泉センター	所沢温泉 湯楽の里	所沢湯の森	埼玉スポーツセンター天然温泉	(参考) 村山温泉かたくりの湯
オープン年	平成31年	平成19年	平成8年	平成14年	平成4年	平成19年	平成14年
運営形態	民間	指定管理者制度:民間運営	指定管理者制度:民間運営	民間	民間	民間	指定管理者制度:民間運営
運営事業者名	ZIP(株)	新四季創造株式会社	日の出町サービス総合センター 株式会社	(株)スパサンフジ	ジョイバックレジャー(株)	(株)埼玉スポーツセンター	(株)オーエンス(平成30年)
他施設の運営実績	あり	なし	なし	あり	あり	あり	あり
最寄駅距離	西武池袋線「東久留米」駅から バス5分	JR五日市線「武蔵五日市」駅から バス20分	JR五日市線「武蔵五日市」駅から バス20分	西武新宿線「新所沢駅」からバス、 徒歩で約20分	JR武蔵野線「東所沢駅」から徒歩 15分	東武東上線「みずほ台駅」から バス7分	多摩モノレール「上北台」駅から バス20分
営業時間	9:00～25:00	10:00～22:00	10:00～20:00	10:00～24:00	8:00～25:00	9:30～25:00	10:00～23:00
主な設備	温泉、サウナ、岩盤浴、レストラン、 リラクゼーション、休憩所	温泉、サウナ、足湯、レストラン、 宿泊施設、物産販売	温泉、サウナ、食事メニュー付き 個室、リラクゼーション、休憩所	浴場、サウナ、岩盤浴、レストラン、 リラクゼーション、休憩所	温泉、サウナ、レストラン、ボディ ケア	温泉、サウナ、岩盤浴、レストラン、 リラクゼーション、ヘアサロン	温泉、サウナ、プール、レストラン、 リラクゼーション、休憩所、温泉 スタンド
入場注 注：子供料金の「半 額」については消費 税の関係で切捨もし くは切上となっている	大人(中学生以上) ・平日850円、休日950円 小人(小学生) ・平日・休日350円 幼児(4歳以上) ・平日・休日100円	大人 ・1,000円 ・障害者400円 ・超過料金(1時間以上) 200円/時 障害者100円/時 ・回数券11枚 10,000円 障害者4,000円 子供(小学生) ・500円 ・障害者200円 ・超過料金(1時間以上) 100円/時 ・回数券11枚4,000円 幼児・未就学児 ・無料	大人 ・町外860円 ・町民500円 ・障害者430円 ・超過料金(3時間以上)200円 /時 小学生 ・430円 幼児・未就学児 ・無料	大人 ・平日800円、休日900円 ・入館回数券(10回分)7,300 円 子供 ・大人の半額	大人 ・会員:900円 ・一般:950円 子供(4歳～小学生) ・300円	大人 ・会員・一般共通:平日750 円、休日850円 ・会員入館回数券(10回分) 6,800円 子供 ・会員・一般共通:平日・休日 400円	大人 ・一般 平日800円、休日900円 ・市内在住者 平日700円、休日800円 ・市内高齢者・心身障害者 平日600円、休日700円 ・市外在住者 平日720円、休日820円 子供 ・大人の半額(10円未満切捨) 会員 ・20回の施設利用で、施設利用 料平日1回無料 ・プリペイド割もあり
備考	名古屋の運営会社。		2023/4/19より、値上げ			会員は精算額500円につき、1 ポイントを付与。30ポイントで、 無料入浴券と交換。	

(2/2)

③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。 	<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、温泉利用を組み合わせることで家族連れ、若者に訴求した施設となる可能性がある。</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いることもあり、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、岩盤浴等付加施設の利用が別料金になっている。収支に大きく影響する、利用料金の上昇に貢献していない。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道、バスによるアクセスが困難。 	<p>市内に鉄道駅がなく、施設前に停まるバスの本数も少なく、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、全体の約3割程度しか利用しておらず、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>利用率は全体の約4割、満足度は「満足」「やや満足」合わせると約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上昇を見込める。</p>

■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

- 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

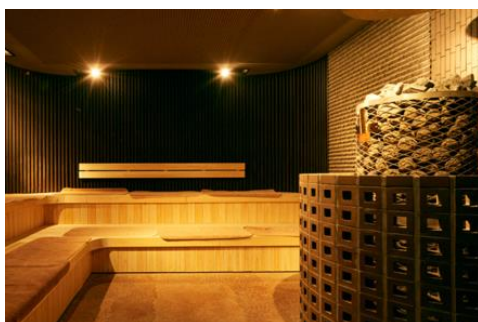
【市場動向】

- 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。(2022.5「産業」)
- ひとつの施設でアウトドア&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。(2022.12「産業」)
- 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。(2022.4「産業」)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】

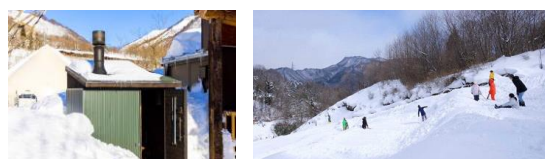
◆グランピング&テルマー湯 東松山滑川店(埼玉県比企郡)

- 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。



【本施設への展開の可能性】

- 隣接する狭山丘陵や野山北・六道山公園と連携し、アクティビティの起点・合間として「つなぎのレジャー」的施設としての利用の促進
 - 例：ランニングステーションとしての利用促進
 - ・「銭湯ラン」への掲載
 - ・多摩湖・狭山湖のランニングマップ、公園のハイキングコースの配布・掲載
 - ・ウェア・シューズのレンタル／関連商品の販売
 - 例：アウトドアツアーの開催
 - ・バードウォッチング、ハイキングツアーの開催
 - 例：キャンプ施設やRVパーク等の併設

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。(2022.12「産業」)
- ・ 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、デスク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

○スパメッツァおたかの森
(千葉県流山市)
～サウナー専用メニューの提供



○道の駅ガーデンスパ十勝川温泉
(北海道河東郡)
～地元生産者の野菜が並ぶマルシェ



○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



【本施設への展開の可能性】

- リラクゼーションルームへのソファ、本棚の設置
- エントランスホールにリモートワーカー向けのコワーキングスペースを設置(電源、Wi-Fiの提供)
- 地産地消のメニュー、サウナー専用メニューの提供
- エントランスホールや屋外空間でマルシェの開催

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。(2022.5「産業」)

(新事業形態)

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)

アウフブース



ミュージックロウリュ



アカスリ

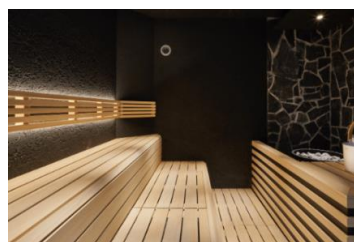


- ・ 露天・内湯ともに湯の種類、外観、シチュエーションなど、バリエーションを持たせた浴槽づくりがトレンドとなっている。
- ・ 最近では、ヘビーユーザーも満足できる新規性&話題性を備えたサウナ、水風呂、ととのいスペースの工夫がみられる。

【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。



【本施設への展開の可能性】

- 浴槽の種類や数の拡充
- サウナ機能の拡充
 - ・両方ドライサウナに変更するなど、ヘビーユーザーが重視する、基本的な点を見直す
- アカスリ、アウフゲース等のサービスの提供

参照

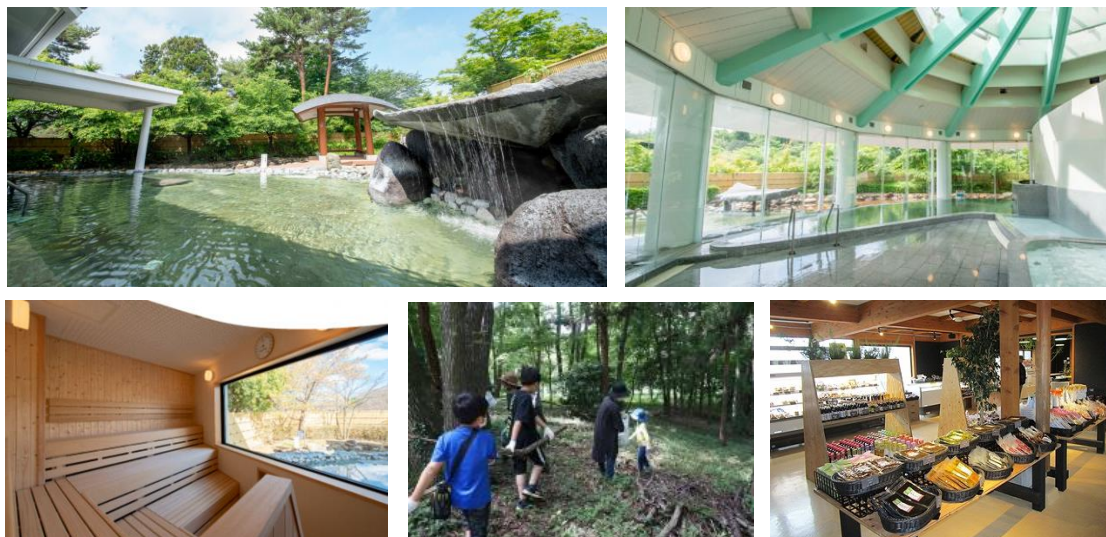
「月刊レジャー産業資料」(総合ユニコム)	温泉施設“強みを磨く”最新開発トレンド	2022年12月号
	グランピング大競合時代に求められる体験価値とは	2022年7月号
	サウナ「+α」の魅力づくり	2022年5月号
	温泉ビジネス新規マーケット獲得の時	2022年4月号
	温泉ビジネス 機能拡充、複合化による収益アップ策	2021年4月号
	転換期の温泉ビジネス	2020年2月号
「温泉施設データファイル2022」(総合ユニコム)		2021年10月

参考：自治体が所有する同種類似施設の取組事例

※民間施設だけでなく、公共施設においても同様の取組を行っている事例を確認した。

◆「道の駅たかねざわ 元気あつむら」

自治体(人口)	栃木県高根沢町(約 2.9 万人)
運営形態	指定管理者制度による運営
オープン・リニューアル年	1997 年オープン／2020 年 4 月リニューアルオープン
入場客数	2 年間で 60 万人。今年度は 100 万人見込み。
近隣集客施設	施設内に、親水公園、グランピング、食のゾーンを併設。



- ・ 温泉ゾーン、食のゾーン、池のゾーン、森のゾーン、道路休憩ゾーンに分かれており、温浴施設やグランピング、農産物直売所、レストラン、体験学習施設、親水公園、情報提供施設などを設けている。
- ・ リニューアル前は、各施設を回遊したくなるような動線がなく、客層が入浴や野菜購買のみを目的とする高年齢層に偏っていたが、回遊したくなる、滞在したくなるよう機能強化するとともに、特にリニューアル後のターゲットとなるファミリー層に訴求する環境を整備した。
- ・ また、池や森にいる生き物を探して観察する「ネイチャー体験」や、木や花など自然物を使った「クラフト体験」など、自然を活用したアクティビティを定期的実施している。

◆「かもきみの湯」

自治体(人口)	奈良県御所市(約 2.7 万人)
運営形態	指定管理者制度による運営
オープン・リニューアル年	2021 年 4 月リニューアルオープン
入場客数	—
近隣集客施設	館内にアスレチック広場を備える。



- ・ 館内にはアスレチック広場がある。家族風呂を設置している。