

第4号様式(第10条関係)

## 会 議 録 (要 旨)

会 議 名	第3回武蔵村山市立温泉施設在り方検討委員会
開 催 日 時	令和5年7月11日(火) 午前10時～午前11時35分
開 催 場 所	さくらホール(市民会館) 展示室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席委員：毛谷村委員長、宮本副委員長、栗原委員、内野(正明)委員、 内野(均)委員、井上委員 事務局：協働推進部長、産業観光課長、産業観光課観光係長、産業 観光課観光係主事、コンサルタント会社
議 題	報告事項 (1) 第2回会議の結果について (2) 第2回会議資料の修正について 議題 (1) 今後の方向性と検討シナリオについて (2) その他
結 論 (決定した方針、残 された問題点、保留 事項等を記載す る。)	議題 (1) 今後の方向性と検討シナリオについて 各シナリオの改修メニュー、改修費、維持管理費等について検 討を行った。各シナリオについては、比較的改修費が抑えられる サウナを拡充する案、岩盤浴やバーベキューサイト等屋外利用の 実現性に対する意見が挙げられた。 事業手法については、指定期間を延長する案、PFIなど民間 事業者が改修から関わる案などが挙げられた。 次回、事業者のヒアリング結果や地域経済波及効果の検証結果 等を参考に、引き続き検討を進めることを確認した。 (2) その他 第4回検討委員会の開催日時を協議し、令和5年8月9日 (水) 午後2時からとした。
審 議 経 過 (主な意見等を原則 として発言順に記 載し、同一内容は一 つにまとめる。) (発信者) ◎印=委員長 ○印=委員 ●印=事務局	報告事項 (1) 第2回会議の結果について (説明) ● 第2回検討委員会の会議録について報告した。 (2) 第2回会議資料の修正について 事務局より資料2に沿って説明。 (質疑) ◎ 人口・世帯数分布の図について、色合いが緑系であると農村地帯 のようで、人口が少ない印象を受ける。 ● 最終取りまとめにおいて、イメージに合う色に修正する。 議題 (1) 今後の方向性と検討シナリオについて 事務局より資料3、資料4、資料5、資料6に沿って説明し、 シナリオごとに質疑を行った。 【シナリオ1】 (質疑) ◎ 金額について、資料4は税別、資料5は税込で表示されているが、 統一してもらいたい。 ● 承知した。

	<p>○ 資料5の「支出 ③その他」の数値について、全てのシナリオにおいて一定の値になっているが、屋外空間を整備すると維持管理費が含まれるため、変動するのではないか。</p> <p>○ 資料5について、バーベキューサイト等の収支についてはどの項目に含まれるのか。</p> <p>● 屋外施設の利用料については、資料5「収入 ②レストラン売上 屋外空間利用による変化」に含まれる。</p> <p>【シナリオ2】 (質疑)</p> <p>◎ シナリオ1と比較すると、シナリオ2は光熱水費が約1,500万円安くなる。お風呂からサウナや岩盤浴に改修することで、費用が抑えられるのか。</p> <p>● 現在の光熱水費やサウナ・岩盤浴の事例等を参考に概算したところ、そのような結果となった。</p> <p>【シナリオ3】 (質疑)</p> <p>○ シナリオ2でプールを廃止した場合と、シナリオ3でプールを継続した場合、光熱水費の差はないのか。</p> <p>● これまでプールで使用していた光熱水費と、サウナ・岩盤浴にかかる光熱水費を計算したところ、結果的にあまり差がなかった。</p> <p>【シナリオ4、全体総括】 (質疑)</p> <p>○ シナリオは、提示された4案に限定するものではなく、それぞれの中間的な案などのバリエーションもあるという認識で良いか。</p> <p>◎ 例えば、シナリオ2に、屋外空間の整備を追加することも考えられる。その場合、シナリオ1との違いがあまり見られない。シナリオ1のお風呂を拡充する案と、シナリオ2のサウナ・岩盤浴を整備する案を設けた意図を教えてください。</p> <p>● シナリオ2については、既存の<b>利用者お客様</b>のリピート率を上げるための設定として、流行のサウナ機能を追加した。</p> <p>◎ 既存の<b>お客様利用者</b>のリピート率を上げるためには、お風呂は適していないということか。</p> <p>● シナリオ1については、ファミリー層など、新たな客層を取り込むことを想定している。</p> <p>○ 資料を参照すると、サウナの整備費用は比較的抑えられる。サウナを拡充する案も良いのではないか。温泉施設の経営者に話を聞いたところ、売上げのポイントはサウナで、サウナを目的に来る客も多く、売店のサウナグッズも売行きが良いと言っていた。シナリオ2に、屋外空間の整備を足したシナリオ1.5というアイデアも良いのではないか。</p> <p>● シナリオについては、大きな方向性を示すものとして4つ設定した。シナリオ1と2については、ターゲットを見据えた内容であるが、整備費用がどれくらい変化するかという視点でも差別化を図った。そのため、シナリオ1は平米当たり60万円のお風呂を集中して整備する案、シナリオ2は平米当たり30万円と、比較的費用の抑えられる岩盤浴、サウナを整備する案を設定した。</p> <p>◎ 資料5を参照して計算すると、サウナを追加し、屋外空間も充実させる案は、2億3000万円で収まる。屋外空間の整備として、流行の屋外サウナを付ければ、安く抑えられ、魅力を高めることができる。家族向けのお風呂を充実させるのか、岩盤浴やサウナを追加するのか、利用者の調査をし、実際に使う側の魅力、見た目の魅力を把握しておいた方が良い。</p> <p>● 令和5年3月に実施した聴き取り調査結果を踏まえ、整理した</p>
--	--

	<p>い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 資料5を参照すると、シナリオ4のみ、収支がマイナスになっている。シナリオ4を残す理由は何か。プールを廃止すると、魅力が減るため、何かの形で代替案を作るというシナリオが1と2。プールを存続するシナリオ3においても、外部空間を整備しなければいけない。黒字にしようとする、何らかの手を加える必要があり、シナリオ1～3のパターンになる。いずれかを選ばなければならないという見方で良いか。</li> <li>● 現段階で1つのシナリオに決定するという事ではない。利用者だけでなく、事業者のヒアリングも行い、今後結果を共有していく。</li> <li>○ 施設内も、屋外もスペースが狭い。エリア全体の活用を考えた方が良いのではないか。</li> <li>◎ 建物の拡充はできないため、プールを撤去した場所にサウナ・岩盤浴を設置するとなると、かなり限られたスペースになる。何人くらい収容できる空間になるのか。</li> <li>○ 岩盤浴はサウナと比較すると運営が難しい。岩盤浴は予約制で、1人当たり30～40分利用する。浴室とシャワーが別の場所にあるなど、面倒臭さを感じられると、<b>お客さん利用者</b>は利用しなくなる。</li> <li>○ 建物の中の動線に加えて、男女別、1部屋3～4人ほどの収容となると、現実のスペースで実現できるのか。</li> <li>○ 屋外空間でキャンピングカーやバーベキューを楽しむ際、近隣の騒音等が問題にならないか。</li> <li>◎ 資料4の屋外空間イメージについて、駐車場のサイズから、イメージ写真のようなパラソルを配置したバーベキューサイトの設置は可能であるのか。</li> <li>● バーベキューサイトのサイズについて、1区画6～8人利用で、3mの区画で貸出しを行っているバーベキューサイトを参照した。資料4の駐車場の緑に塗られている部分に、6～8人利用の区画が10区画取れる想定である。都心のバーベキューサイトの事例のように、通路幅を狭めたサイズにすると、約3区画ほど追加できる。</li> <li>○ バーベキューサイトの場所について、道路のカーブに面しているため、車が向かってくるようで心理的に不安がある。</li> <li>◎ 資料5で改修費を試算しているが、各シナリオにおいて、どのくらいで投資回収できると考えているか。仮に、5年間の指定管理の期間で回収が完了していなければ、次の事業者との契約が難しいのではないか。減価償却が終わった段階で、次の契約に入った方が良い。シナリオ1の場合、8～10年の契約でないといけないか。</li> <li>● 指定期間は5年であるが、その期間内で減価償却を終えることは難しい。従来は、次の契約をできるだけ有利にする形で指定管理者の公募を実施してきた。今後は、少しでも運営期間を延長できる手法を検討していく。</li> <li>○ 市の施設の中で、一番指定期間が長い施設はどれくらいか。</li> <li>● 5年が一番長い。</li> <li>○ 5年という決まりがないのであれば、柔軟に考えてはどうか。</li> <li>◎ 管理者にとって黒字になるようなシナリオになっているか、利用者にとって魅力的な施設になっているか、行政に負担がない施設か、どの立場を優先して検討をするべきか。</li> <li>● いずれか1つの立場を優先することは難しい。事業者にとっても、施設改修費も勘案して、赤字が出ない構造にした上で継続的に運営していただくことで、利用者サービスができ、市への来街者が増えることになる。</li> <li>◎ 利用者の想定人数を見ると、シナリオ2は、シナリオ3から10</li> </ul>
--	--

00人程しか増えないが、改修費用は1億円ほど異なる。シナリオ1は、利用者数は20万人になるが、改修費用はシナリオ2の2倍になる。利用者の立場からすると、シナリオ3で我慢した方が良いのではないかと、という考えに至るのではないかと。

- ある程度設備投資ができるのであれば、利用客数の拡大を目指すことが観光施設の役目である。利用料金においても、シナリオごとに変えた方が良いのではないかと。リニューアル直後の方が、料金を値上げしてもダメージは少ないのではないかと。
- シナリオを決定してから事業者を公募するのか。細かいことまで決めてから事業者を決めると、事業者が施設の提案等をしたくても、できないのではないかと。事業者は家賃を支払うのか。
- ある程度シナリオが決定した状態で「この部分は融通が利く」という状態で事業者に引き渡せるのが最善と考えている。  
これまでは、家賃ではなく、入場者数に2円を乗じた指定管理者納入金を納入してもらっていた。

事務局から公共施設の整備・維持管理手法について、資料7に沿って説明。

(質疑)

- ◎ 指定管理者制度を利用している武蔵村山市民会館（さくらホール）は、人気のエンターテイナーを呼ぶことで集客していると聞いた。当該施設においては、短期的なイベントなどのアイデアというよりは、サウナや屋外空間などの設備が重要。PFIの手法を取り、民間事業者に改修の提案をしてもらう方が安全ではないかと。この委員会の委員は施設運営をしている事業者ではないので、ここで提案された何れかのシナリオで施設を整備した後に指定管理者を募集し、運営させると今までの繰り返しになる可能性がある。
- 完全利用料金制と指定管理料併用の間の手法が良いのではないかと。例えば、週末は事業者が色々な媒体で宣伝をして集客し、平日は市内利用者の利用料金を半額に設定し、半額分は市が支払うなどといった手法が考えられる。
- ◎ 過去の指定管理者は儲かっておらず、赤字分を指定管理者が負担していたと聞いている。当施設の運営のみで事業者が黒字化することはほぼ不可能と思われる。指定管理料などの財政負担面からも、指定管理の継続化については再検討が必要ではないかと思う。
- シナリオの概算は、完全利用料金制が前提となっている。シナリオ5として、指定管理料併用の場合の概算が必要となる。
- 収支の赤字分を補填することは視野に入れている。指定管理者制度が難しいのであれば、別の手法を検討する。
- ◎ 事業者にシナリオを見せるのであれば、明らかに赤字になるシナリオ4は消し、こちらからはシナリオ1～3を示し、事業者が考えられるシナリオ5を作ることも可能性としてあるのではないかと。シナリオ1～3から選ぶとなれば、誰も手を挙げないのではないかと。
- 指定管理者の候補となり得る事業者には、既にシナリオ（案）をもとにヒアリングを進めている。いずれも指定管理者制度、PFI、温泉施設の運営経験がある事業者であったが、プールの改修は一旦保留し、温泉の方に改修費用を充てたいという事業者もいた。改修、運営の手法についても様々な考え方を頂いており、結果については整理して次回の検討委員会で示す。

改修内容のアイデアと実現する方策の2つについて議論が必要と考えている。改修内容については、4つのシナリオを設定し、改修費用、年間収支差額の概算を出しているが、あくまでも概算である。市として改修費をどの程度支出できるかという目安、収支差額

	<p>を考えるに当たり何がポイントになっているかを示すための参考として捉えていただきたい。</p> <p>◎ 温浴施設の業界に長けた事業者がシナリオの中から選んでも良いし、新たな黒字になる案を出してもらうのも良い。信頼できる提案であれば、お願いするという形も良いのではないかな。</p> <p>● 事業者からのヒアリング結果をまとめ、次回委員会ではそれを元に検討してもらおう。</p> <p>◎ 民間の事業者からしても黒字化することが難しいことを、市役所が中心となって達成しようとしている。そのことを承知した上で、シナリオを検討した方が良い。このシナリオしか選択肢が無いとすると、事業者からすると厳しい。</p> <p>○ あくまでもこちらの考えを示したシナリオであり、事業者がここから現実的なシナリオに調整していくのではないかな。この中から選ぶとなると、委員会側の責任が重くなりすぎる。</p> <p>● 示しているシナリオは、あくまで例示であり、このシナリオに記載されているものに限定するものではない。また、本委員会で4つのうちから1つを選んで整備内容を決めるということではない。</p> <p>(2) その他 (説明)</p> <p>◎ 第4回検討委員会は、8月9日午後2時から実施する。</p>
--	---

<p>会議の公開・非公開の別</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 公開  <input type="checkbox"/> 一部公開  <input type="checkbox"/> 非公開</p> <p>傍聴者： _____ 0人</p> <p>※一部公開又は非公開とした理由</p> <p>( )</p>
--------------------	---

<p>会議録の開示・非開示の別</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 開示  <input type="checkbox"/> 一部開示(根拠法令等： _____ )  <input type="checkbox"/> 非開示(根拠法令等： _____ )</p>
---------------------	--

<p>庶務担当課</p>	<p>協働推進部 産業観光課(内線：224)</p>
--------------	----------------------------

(日本工業規格A列4番)